

Wordt dit jouw droomhuis?



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl
driemanleiderdorp.nl

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

Vraagprijs € 565.000,- k.k.



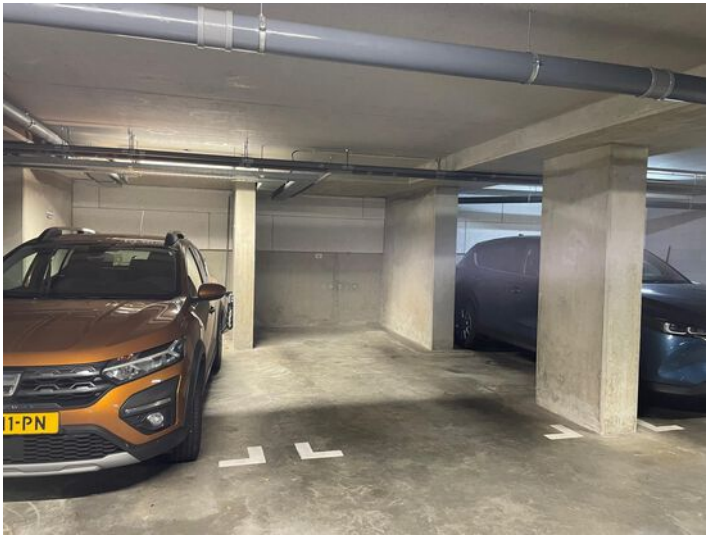


Kenmerken van deze woning

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2009

Inhoud	364 m ³
Woonoppervlakte	122 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

Op zoek naar ruimte, comfort én een heerlijk weids uitzicht? Dan is Westerschans 28 precies wat u zoekt. Dit royale en instapklare 3-kamer hoekappartement van maar liefst ca. 122 m² bevindt zich op de 7e verdieping van het stijlvolle appartementencomplex Westerschans in het hart van Leiderdorp.

Dit complex is duurzaam gebouwd in 2009, heeft een mooi energielabel A en lage servicekosten. Het WKO systeem in combinatie met de vloerverwarming zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in alle jaargetijden. Er is een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder EN naast een algemene fietsenstalling een eigen fietsberging. Dit appartement heeft de afgelopen 4 jaar een grondige renovatie ondergaan waardoor het volledig instapklaar is.

De locatie is bovendien heerlijk centraal: op loopafstand vindt u overdekt winkelcentrum de Winkelhof, de bushalte met diverse verbindingen naar zowel Leiden Centraal als naar o.a. Schiphol, een huisartsenpost en apotheek. Verder is het ziekenhuis en het levendige, culturele centrum van Leiden op fietsafstand te bereiken. Voor wie graag erop uit trekt, met enkele minuten zit je middenin de polders voor een fijne wandeling of een leuke fietstocht. Uitvalswegen A4 en N11 brengen u in een klein half uurtje naar o.a. Amsterdam, Alphen aan den Rijn, Utrecht en Den Haag.

Waarom Westerschans 28 uniek is:

- Royale woonoppervlakte van ca. 122m²
- woonkamer met open keuken van ca. 65m²
- Fantastisch panoramisch uitzicht
- Vloerverwarming én vloerkoeling: altijd een aangename temperatuur in huis
- Energielabel A – uitstekend geïsoleerd
- Moderne badkamer (2023) met luxe afwerking
- Luxe open keuken met spoeleiland (2021)
- Inclusief eigen berging én afsluitbare parkeerplaats in de kelder (met afstandsbediening)
- Fraai vormgegeven gebouw met lift en luxe entree
- Slechts twee appartementen per verdieping – veel rust en privacy
- Lage servicekosten: € 135,- per maand
- dorpel loze laminaatvloer in vrijwel gehele appartement

Indeling:

Het complex heeft een representatieve entree met hoge plafonds en video-intercom. Op de zevende verdieping bevinden zich slechts twee appartementen, wat zorgt voor veel privacy en een rustige woonomgeving.

Appartement:

U komt binnen in een ruime, T-vormige hal met moderne meterkast en een keurig afgewerkt toilet met fonteintje. De riante woonkamer is opvallend licht dankzij grote ramen aan twee zijden. Met het openen van de bijna plafondhoge deuren in de woonkamer ontstaat er een fantastische plek waar je heerlijk in het zonnetje van het uitzicht kunt genieten.

De moderne open keuken met spoeleiland is voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een Bora inductiekookplaat met downdraft, Siemens combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een quooker. Daarnaast is er lekker veel bergruimte.

Aansluitend bevindt zich een veelzijdige extra ruimte, momenteel ingericht als ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting en extra opbergruimte. Hier zijn ook de warmteterugwininstallatie (WTW) en de verdeelunit voor de vloerverwarming gesitueerd. Het appartement telt twee slaapkamers, beide netjes afgewerkt en voorzien van individueel regelbare vloerverwarming. De master bedroom is fraai opgedeeld in een slaapgedeelte en aparte inloopkast. Door de hoekligging valt er mooi licht binnen aan 2 zijden.

De moderne badkamer (slechts 2 jaar oud) is stijlvol afgewerkt met luxe tegels, een inlopdouche met drain en stortdouche, een ligbad en een wastafelmeubel.

Bijzonderheden op een rij:

Woonoppervlakte: ca. 122 m²

Bouwjaar: 2009

Eigen berging van ca. 3 m²

Eigen parkeerplaats in afgesloten kelder (met lift bereikbaar)

Verwarming én koeling via vloerverwarming

Duurzaam warmteterugwinsysteem

Lift aanwezig in het complex

Gasloos complex

Oplevering in overleg, indicatie eerste kwartaal 2026

English translation

Looking for space, comfort and stunning panoramic views? Westerschans 28 offers it all.

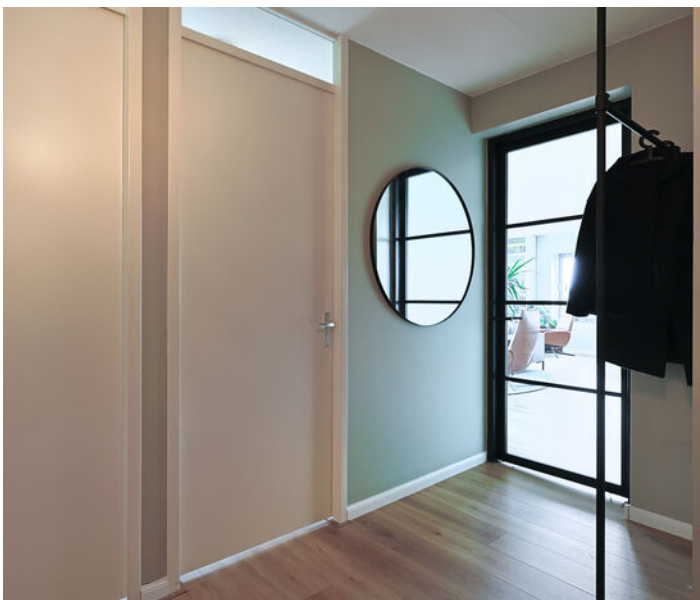
This generous and move-in-ready 3-room corner apartment of approx. 122 m² is located on the 7th floor of the stylish Westerschans apartment complex, right in the heart of Leiderdorp.

Built sustainably in 2009, the complex boasts energy label A, low service charges and an efficient aquifer thermal energy storage (ATES/WKO) system combined with underfloor heating and cooling—ensuring a pleasant indoor climate throughout the year. The apartment also includes a private parking space in the underground garage, a separate private bicycle storage room, and access to a communal bicycle facility. Over the past four years, this apartment has been thoroughly renovated, making it fully move-in ready.

The location is wonderfully central: within walking distance you will find shopping centre De Winkelhof, bus connections to Leiden Central Station, Schiphol Airport and other destinations, a GP clinic and pharmacy. The hospital and the vibrant cultural centre of Leiden are easily reachable by bike. For outdoor enthusiasts, the polders are just minutes away—perfect for walking or cycling. Major roads A4 and N11 connect you to Amsterdam, Alphen aan den Rijn, Utrecht and The Hague in under 30 minutes.

What makes Westerschans 28 unique

- Spacious living area of approx. 122 m²
- Living room with open kitchen totalling approx. 65 m²
- Breathtaking panoramic views
- Underfloor heating and cooling for year-round comfort
- Energy label A – excellent insulation
- Modern bathroom (2023) with high-end finishes
- Luxury open kitchen with island (2021)
- Includes private storage room and secure parking space in the basement (remote-controlled access)
- Attractive modern building with lift and impressive entrance
- Only two apartments per floor – quiet and private living
- Low service charges: €135 per month
- Threshold-free laminate flooring throughout most of the apartment
- Smooth plastered and tastefully painted walls
- Living area: approx. 122 m²
- Year of construction: 2009
- Private storage room of approx. 3 m²
- Private parking space in the secure underground garage (accessible by lift)
- Underfloor heating and cooling
- Sustainable heat recovery ventilation system (WTW)
- Lift in the building
- Gas-free complex
- Handover in consultation; expected Q1 2026

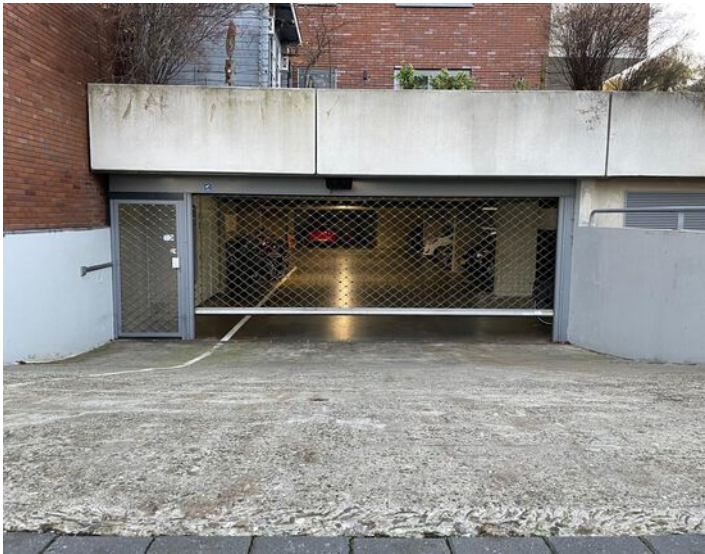














Plattegrond

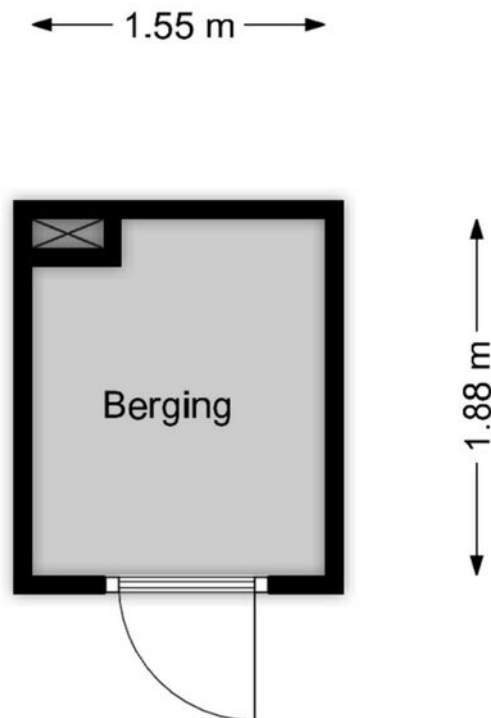
Westerschans 28
Appartement



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
Drieman Garantiemarketeers

Plattegrond

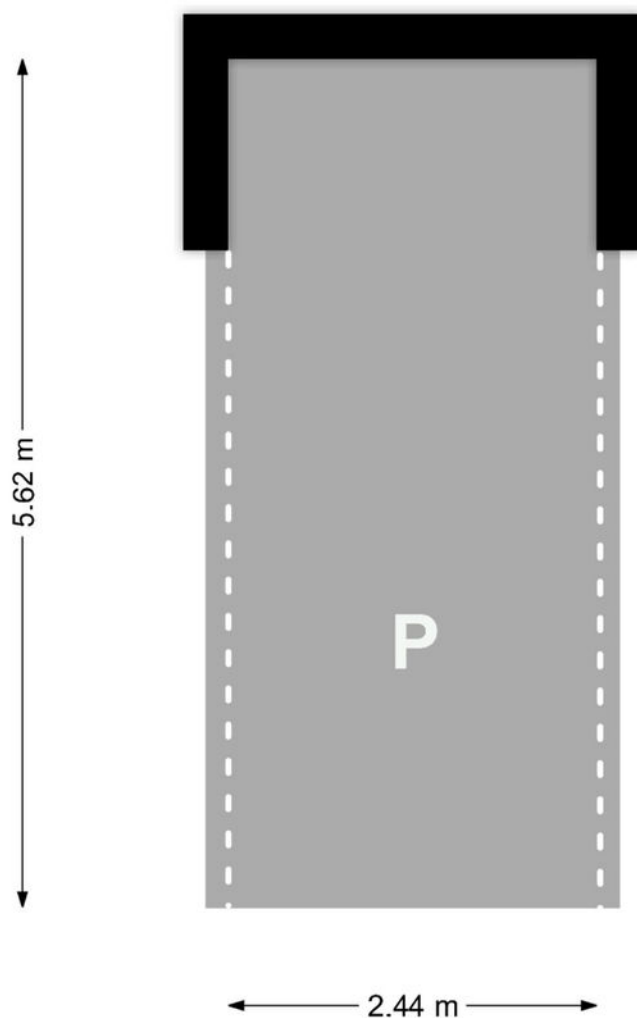
Westerschans 28 Berging



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

Westerschans 28 Parkeerplaats



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantimakelaars

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle PAX kasten in kleine slaapkamer en de ondiepe PAX kasten in de grote slaapkamer		X	
- Diepe PAX kasten in grote slaapkamer, tv meubel en boekenkast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Plank met verlichting	X		
- Zeepompje van Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Grote ronde spiegel	X		
- Makeup spiegel		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+ ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	n.v.t.
4 Vloeren	n.v.t.
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	n.v.t.

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	410 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



25,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Westerschans 28
2352DK Leiderdorp

BAG-ID: 0547010000297883

Detailaanduiding

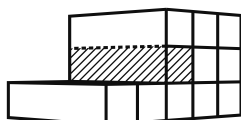
Bouwjaar 2006

Compactheid 0,72

Vloeroppervlakte 122m²

Woningtype

Hoekwoning op tussenverdieping



Opnamedetails

Naam

R. Wesselius

Vakbekwaamheidsnummer

2624.2027.9528

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

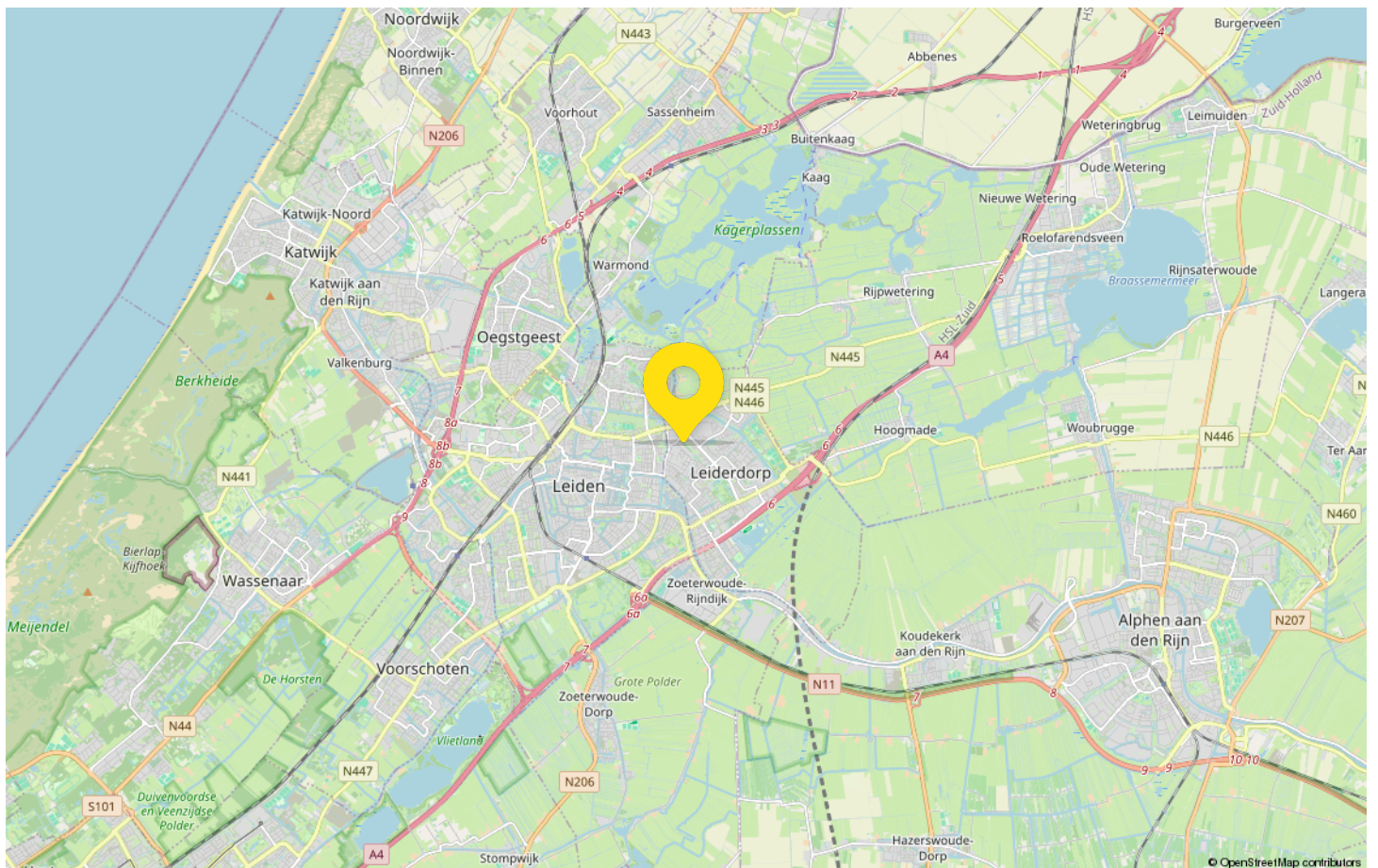
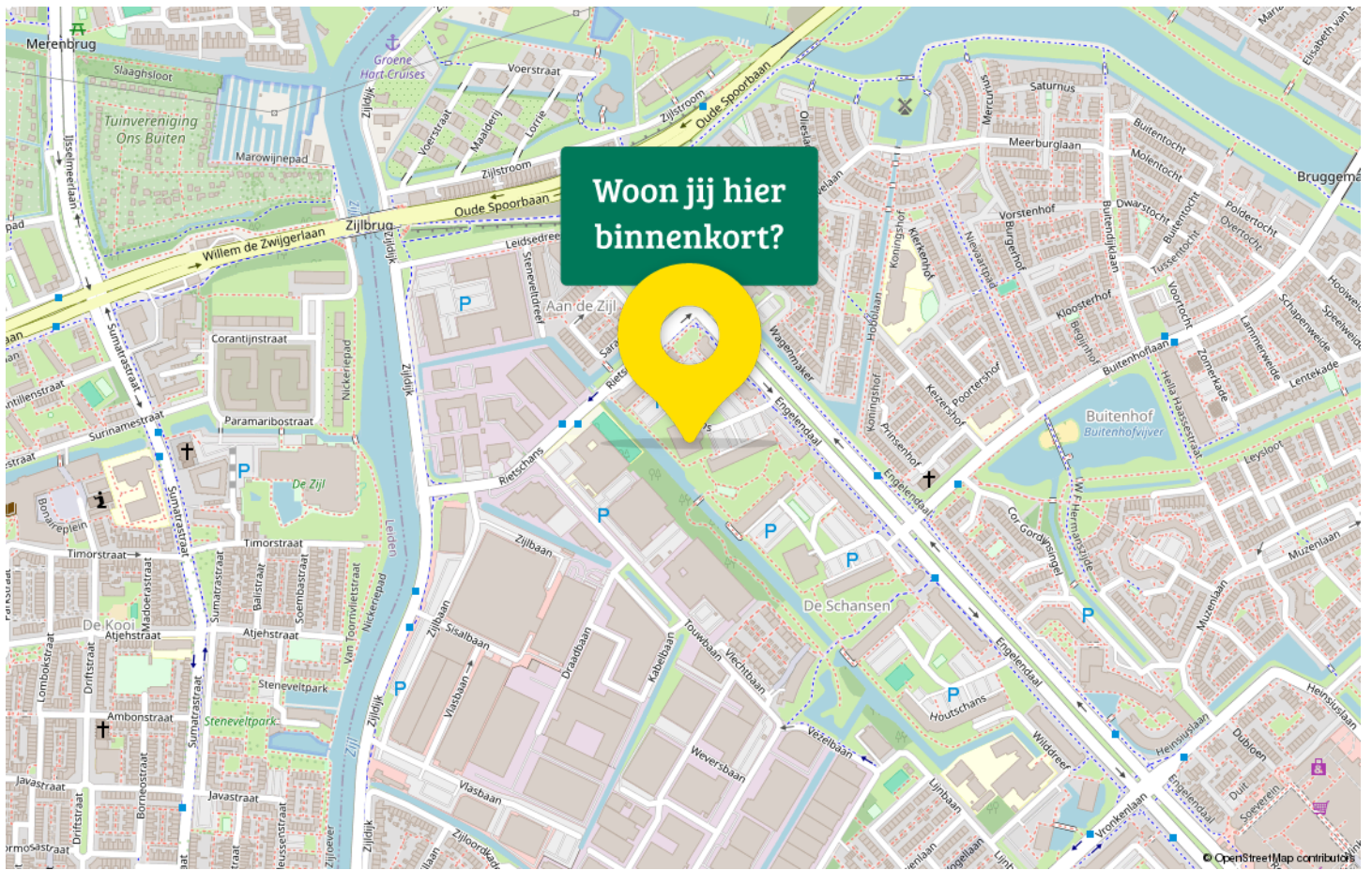
SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Overige informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Bij woning ouder dan 10 jaar kunnen de volgende clausules van toepassing zijn:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper is voor ondertekening van deze overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning bouwkundig te laten keuren.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak kunnen er asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Move

Via het aan u aangeboden move-account heeft u toegang tot belangrijke informatie die voor deze woning van toepassing zijn.

Disclaimer

Deze informatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

071 – 820 00 20

leiderdorp@drieman.nl

driemanleiderdorp.nl