



Dotterbloemkreek 78, 2353 JD Leiderdorp

Vraagprijs € 675.000,00 kosten koper

Omschrijving

Dotterbloemkreek 78 Leiderdorp

In uitstekende staat van onderhoud verkerende, eengezins (HOEK) woning, met 126.30 m² woonoppervlakte, gelegen in de groene woonwijk Voorhof op loopafstand van sportpark de Bloemerd, het Winkelhof en park De Houtkamp.

Deze woning ligt in een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid (gratis).

Het huis heeft 4 slaapkamers, de begane grond is uitgebouwd aan de voorzijde, er is een dakkapel zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, de begane grond is voorzien van vloerverwarming met een mooie PVC visgraatvloer en heeft een schuifpui naar de achtertuin, de tuingericht woon/eetkamer is ca. 42 m² en geeft toegang tot de beschutte achtertuin (ca. 6.50 x 6.10 m.) op het noordwesten met een gezellige houten overkapping.

Er is een luxe U opgestelde keuken met alle inbouw apparatuur, zowel op de 1e als op de 2e verdieping een luxe badkamer.

Het huis heeft aan de voorzijde een royale zonnige voortuin (ca. 7.70 x 8.00/4.10 m,) op het zuiden en er is een aangebouwde stenen berging (aan de voorzijde).

Geheel voorzien van dubbel glas in kunststof kozijnen. De verwarming loopt via CV met een eigen combiketel, merk: Remeha Avanta bj. 2018.

Gelegen op een ruim perceel van 141 m² eigen grond.

Het huis is gunstig gelegen in een rustige wijk van Leiderdorp met in de directe omgeving sportclubs; o.a. hockey, voetbal, een manege, een park met natuurspeeltuin, kanaal de Dwarswatering, winkelcentrum Winkelhof en diverse scholen, zowel basis- als voortgezet onderwijs alsmede de internationale Montessorischool Elckerlyc.

De rijksweg A4 en autoweg N11 en N445 zijn vanaf de woning snel bereikbaar met de auto. Het centrum van Leiden is op circa veertien minuten fietsafstand.

Heerlijk wonen zonder verbouwen.

Indeling:

Begane grond:

Aangebouwde stenen berging, entree (woning), tochtportaal, hal met moderne meterkast, trapopgang naar de eerste etage, stijlvol vrijdragend toilet met fonteintje, royale tuingerichte woonkamer (ca. 38 m²) met trapkast, schouw met fraaie gashaard en schuifpui naar de beschutte achtertuin op het noordwesten, luxe open keuken met alle inbouwapparatuur o.a.: koelkast, vriezer, brede inductie kookplaat, combi oven/magnetron, vaatwasser, afzuig-/filterkap en een fraai composiet aanrechtblad, de woonkamer en keuken zijn voorzien van een PVC visgraatvloer, in de achtertuin een gezellige overkapping.

Eerste verdieping:

Overloop, aan de voorzijde van de woning 1 slaapkamer (ca. 4.09 x 3.03 m.) en aan de achterzijde 2 slaapkamers (ca. 3.91 x 3.03 m. en 3.51 x 1.99 m.), moderne in 2018 verbouwde badkamer, voorzien van inloophdouche met thermostaatkraan, hand en regendouche, douchescherm, tweede vrijdragende toilet en dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping:

Overloop, wasruimte/berging met opstelling van de Cv-ketel, 1 slaapkamer (ca. 5.85 x 3.11 m.) heerlijk licht door de 2 dakkapellen en met airco unit, 2e badkamer met ligbad en wastafel met meubel, extra bergruimte in de knieschotten.

Een heerlijke goed ingedeelde woning die u zonder verbouwingen kan betrekken.

Bijzonderheden:

- goed onderhouden, geheel verbouwd in 2018;
- met voor -zij en achtertuin;
- overkapping in de achtertuin, met houtkachel;
- Woonoppervlakte: ca. 126.30 m²;
- Inhoud: ca. 450 m³;
- Perceel: 141 m²;
- Energielabel C;
- Ruime tuingerichte woonkamer ca. 38 m²;
- 4 slaapkamers;
- U opgestelde open keuken met alle inbouwapparatuur (geheel nieuw in 2018);
- 1 luxe badkamer met inloophdouche en tweede toilet op de 1e etage;
- 2e badkamer met ligbad op de 2e etage;
- Eigen CV-ketel: Remeha Avanta, bj. 2018;
- met airco;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming (begane grond);
- Bouwjaar: 1977;
- Geheel voorzien van dubbel glas in kunststofkozijnen;
- gezellige overkapping in de achtertuin;
- zonnige voortuin op het zuiden;
- Gunstig gelegen nabij een speeltuintje om de hoek, sportpark de Bloemerd, Winkelhof, park de Houtkamp met een kinderboerderij en gezellige brasserie, uitvalswegen zoals de A4 en N11;
- nabij de internationale Montessorischool Elckerlyc.

Aanvaarding: in overleg (ca. februari / maart 2026)
vraagprijs; € 675.000,- kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1977

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	450 m ³
Perceel oppervlakte	141 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	126 m ²
Woonkamer	38 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel, Gashaard, Airco
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuin diepte (cm)	700
Tuin breedte (cm)	770
Hoofdtuin	Voortuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



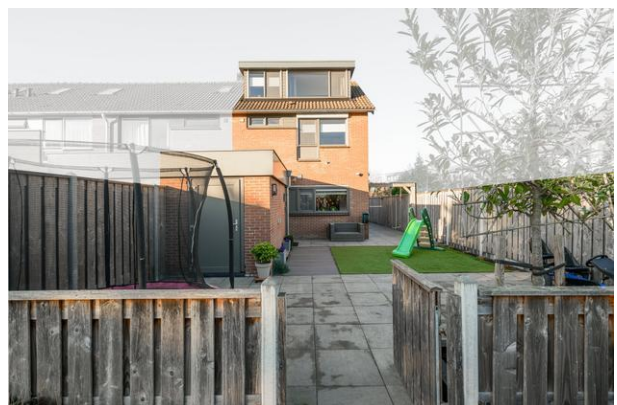
Foto's



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



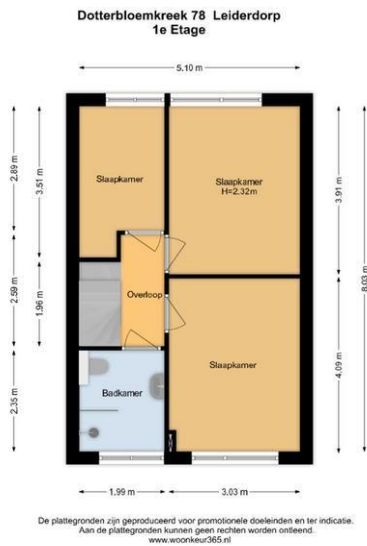
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

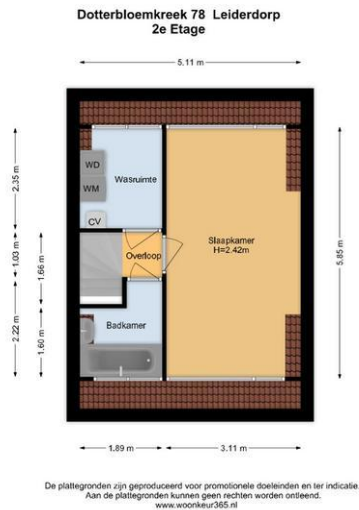
Plattegrond



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl



Kadastrale gegevens

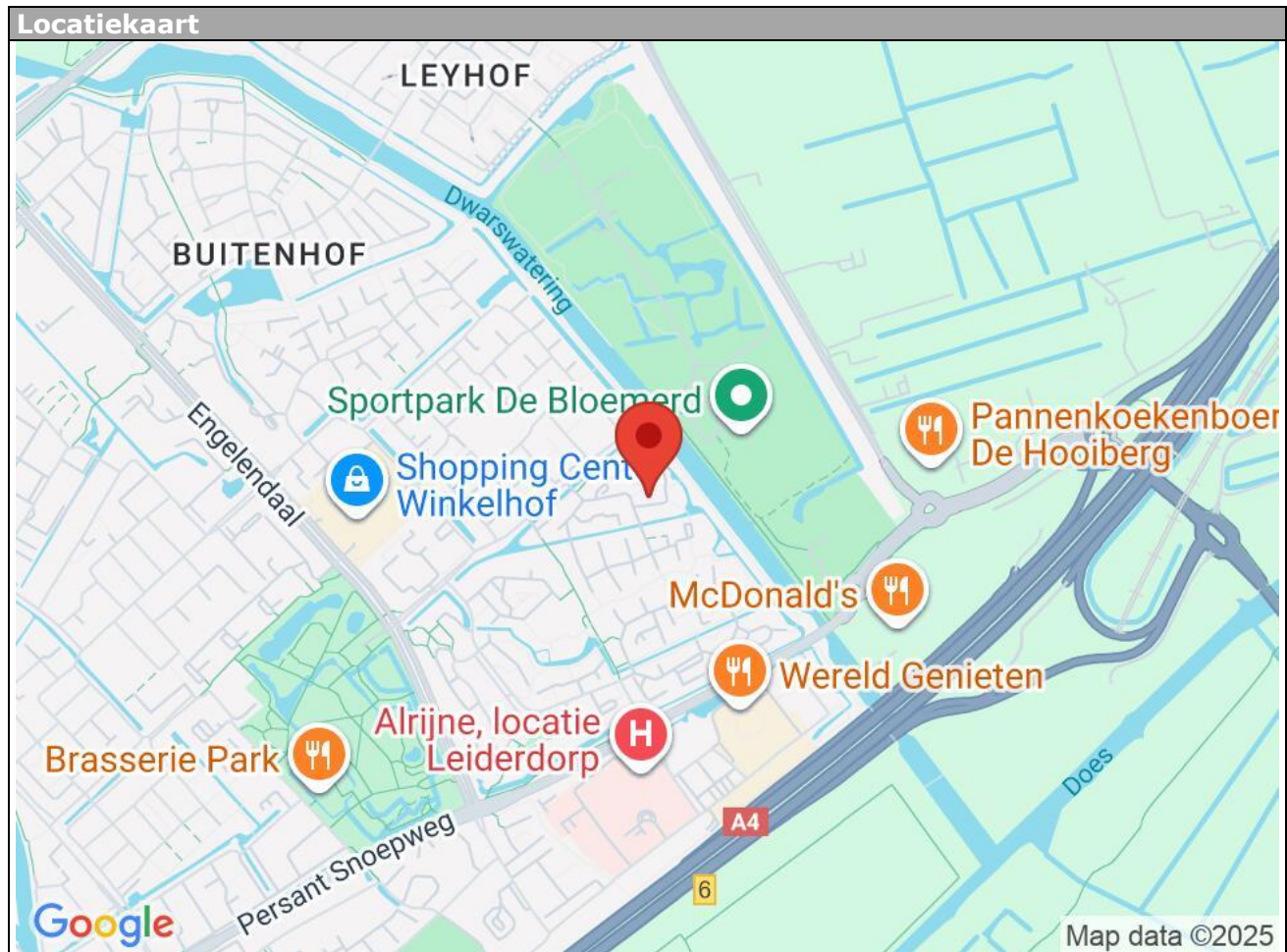
Adres	Dotterbloemkreek 78
Postcode / Plaats	2353 JD Leiderdorp
Gemeente	Leiderdorp
Sectie / Perceel	B / 3046
Oppervlakte	141 m ²
Soort	Volle eigendom

Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dotterbloemkreek 78
Postcode / plaats	2353 JD Leiderdorp
Provincie	Zuid-Holland



Dotterbloemkreek 78 - 2353 JD Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat

het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk eens op onze site www.nvm.nl loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.



Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl