

Wordt dit jouw droomhuis?



Olieslager 14

Leiderdorp



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 € 719.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1994
Inhoud	442 m ³
Woonoppervlakte	139 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Tuin	Voor- en achtertuin
Tuin oppervlakte	94 m ² totaal
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

** English text below **

Olieslager 14 Leiderdorp

Ruim, licht en instapklaar familiehuus met garage, dakterras en prachtig uitzicht – op 15 minuten van Leiden!

Energielabel A • Zonnige tuin • Rustige kindvriendelijke straat

Aan de rand van Leiderdorp, in een rustige doodlopende straat zonder doorgaand verkeer, staat dit moderne en uitstekend onderhouden woonhuis met garage te koop.

Een ruime, lichte gezinswoning met 4 slaapkamers, dakterras, twee balkons en zowel een zonnige voor- als achtertuin. Vanaf het dakterras kijk je weids uit over water, weilanden en een molen – een écht Hollands plaatje.

Met een woonoppervlakte van ca. 139 m², een garage van 16 m² en verschillende buitenruimtes is dit een ideaal thuis voor wie comfortabel en duurzaam wil wonen op een fijne, rustige plek dichtbij de stad.

Locatie: rustig wonen, alles binnen handbereik

De woning ligt in een kindvriendelijke buurt met speeltuintje om de hoek en een voetbalveldje in de straat.

Basisscholen, middelbare scholen, sportfaciliteiten, winkels en openbaar vervoer liggen op korte afstand.

Met de fiets sta je binnen 15 minuten in het centrum van Leiden, en via de A4 en N11 bereik je snel steden als Amsterdam, Den Haag en Utrecht.

Comfort & Duurzaamheid (energielabel A!)

De woning is gebouwd in 1994 en door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en verduurzaamd.

Onder meer uitgevoerd:

- Zonnepanelen (2018) – ca. 3200 kWh opbrengst per jaar
- HR-combiketel (2020)
- Dak vernieuwd (2018)
- Schilderwerk 2025
- Volledige isolatie (vloer, muur, dak) + dubbele beglazing
- Glasvezel en kabel-tv/radio
- Garage in 2018 opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- Zuidwestgerichte pergola aan de voorzijde voor extra privacy (gefundeerd)

Laag energieverbruik:

Gas: € 90,- per maand

Elektriciteit: € 15,- per maand

Energielabel A geldig t/m 2030.

Indeling

Begane grond

• Entree met hal, meterkast en moderne toiletruimte met vrijdragend toilet en fontein

• Praktische vaste kast

• Lichte, royale L-vormige woonkamer met grote raampartijen en directe toegang tot de achtertuin

• Open keuken aan de voorzijde met diverse inbouwapparatuur

Eerste verdieping – 3 slaapkamers

• Overloop met twee vaste kasten

• Grote slaapkamer aan de achterzijde (ca. 5.15 x 3.12 m) met brede kastenwand

• Twee slaapkamers aan de voorzijde (ca. 3.42 x 2.84/3.10 m en 3.42 x 2.84/2.00 m, eenvoudig gelijk van formaat te maken)

• Nette, ruime badkamer met inloepdouche, modern wastafelmeubel en tweede toilet

Tweede verdieping – ruimte, licht & uitzicht

• Royale doorzon slaapkamer (ca. 5.44 x 2.81 m) met toegang tot een balkon

• Grote waskamer (ca. 2.68 x 2.20 m) met aansluitingen en toegang tot een tweede balkon

• Toegang tot het ruime dakterras met schitterend uitzicht over water en weilanden

Buitenruimte

• Zonnige voortuin op het zuidwesten (54m²) – met pergola voor extra privacy, ideaal om tot laat van de zon te genieten

• Achtertuin (40m, 8,00 x 5,00m) op het noordoosten – bereikbaar via achterom – ochtend- tot late middagzon

• Achterom aanwezig

• Eigen garage (16 m²) met raam – ideaal voor opslag, hobbyruimte of auto

• Ruime, gratis parkeergelegenheid in de buurt

Pluspunten op een rij

• Woonoppervlakte ca. 139 m²

• Perceel ca. 162 m² eigen grond

• 4 slaapkamers, dakterras, 2 balkons

• Garage (16 m²)

• Rustige, kindvriendelijke straat

• Uitstekend geïsoleerd + zonnepanelen

- Dichtbij uitvalswegen én het Groene Hart

Nieuwsgierig? Kom kijken!

Deze ruime, lichte en duurzame gezinswoning biedt rust, ruimte én perfecte bereikbaarheid.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf of dit jouw nieuwe thuis wordt.

Oplevering in overleg.

English

Spacious, Bright and Move-In Ready Family Home with Garage, Roof Terrace and Stunning Views – Energy Label A

Quiet, family-friendly location • 4 bedrooms • Close to Leiden

Located on the edge of Leiderdorp in a peaceful, car-low cul-de-sac, this modern and beautifully maintained family home with garage is now for sale. This spacious and light-filled property offers 4 bedrooms, a roof terrace, two balconies, and both a sunny front and back garden. From the roof terrace you enjoy a wide, picturesque view across water, meadows and a classic Dutch windmill.

With a living area of approx. 139 m², a 16 m² garage, and multiple outdoor spaces, this is the ideal home for those seeking comfort, space and sustainability in a quiet yet central location.

Location

The home is situated in a child-friendly residential area with a small playground around the corner and a football field in the street.

Schools, sports facilities, shops and public transport are

all close by.

Within 15 minutes by bike you reach the vibrant city centre of Leiden.

Major roads such as the A4 and N11 provide quick access to Amsterdam, The Hague and Utrecht.

Nature lovers will enjoy the nearby Groene Hart, perfect for walking and cycling.

Comfort & Sustainability (Energy Label A)

The property has been carefully maintained and upgraded over the years.

Features include:

- Solar panels (2018) – approx. 3,200 kWh/year
- High-efficiency central heating boiler (2020)
- Roof renewed in 2018
- Exterior paintwork in 2025
- Floor, wall and roof insulation + double glazing
- Fibre-optic internet and TV/radio cable
- Garage re-pointed and impregnated in 2018
- Southwest-facing pergola in the front garden for extra privacy

Current energy usage:

- Gas: € 90 per month
- Electricity: € 15 per month
- Energy label A valid until 2030

Layout

Ground Floor

- Entrance hall with meter cupboard
- Modern toilet with wall-mounted WC and washbasin
- Large storage cupboard
- Bright and spacious L-shaped living room with direct access to the back garden
- Open kitchen at the front, equipped with built-in appliances





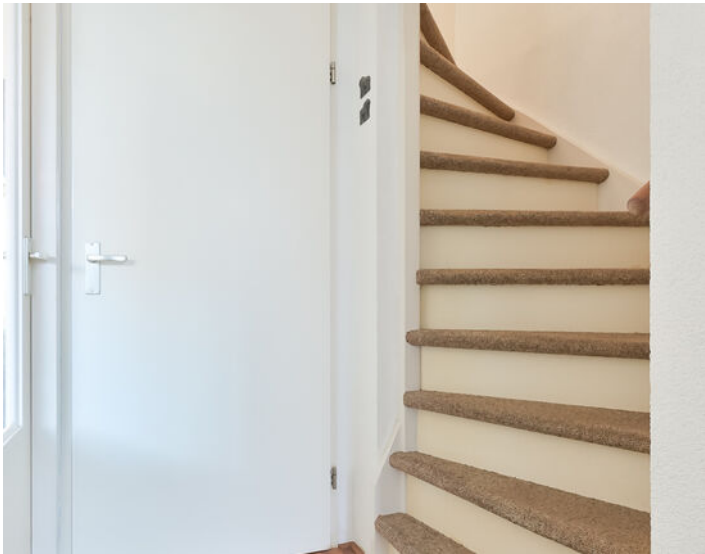














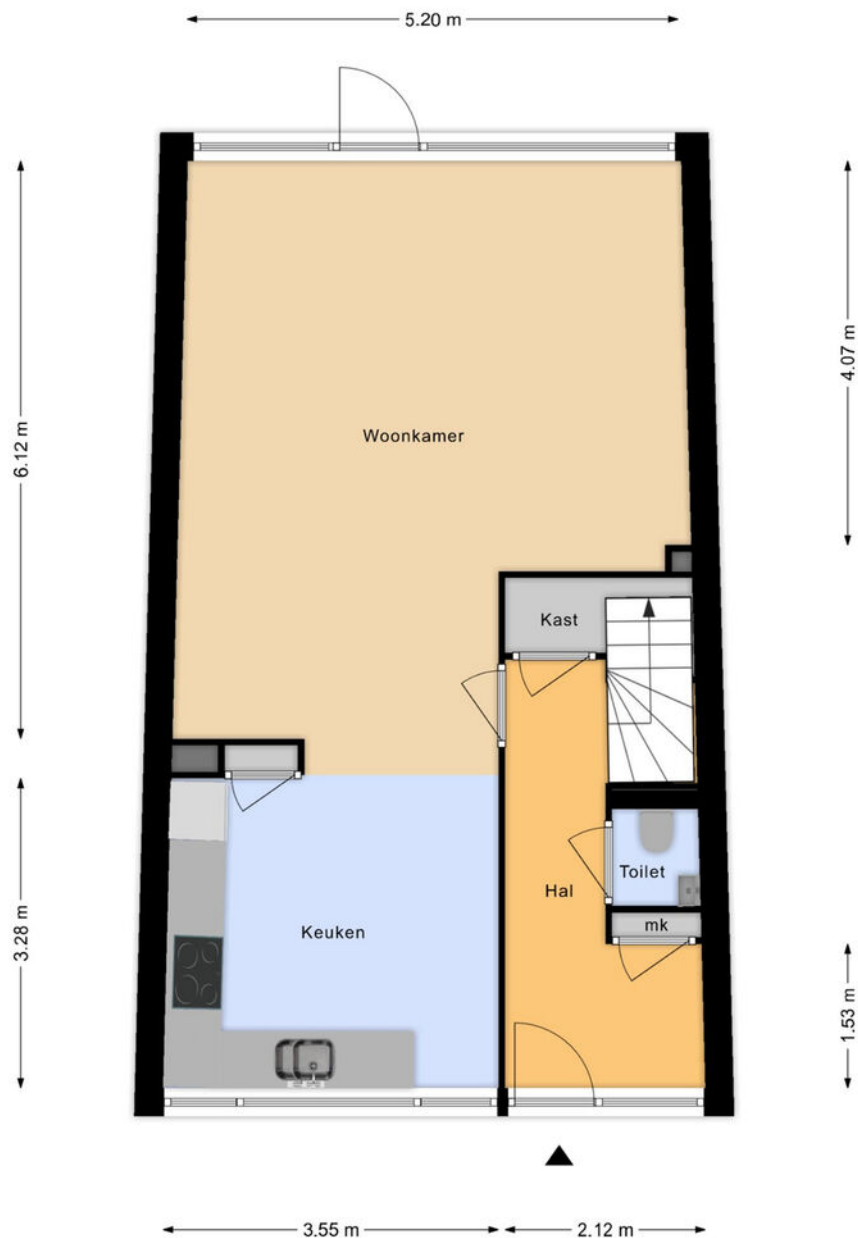




Plattegrond

Begane grond

Olieslager 14
Begane grond

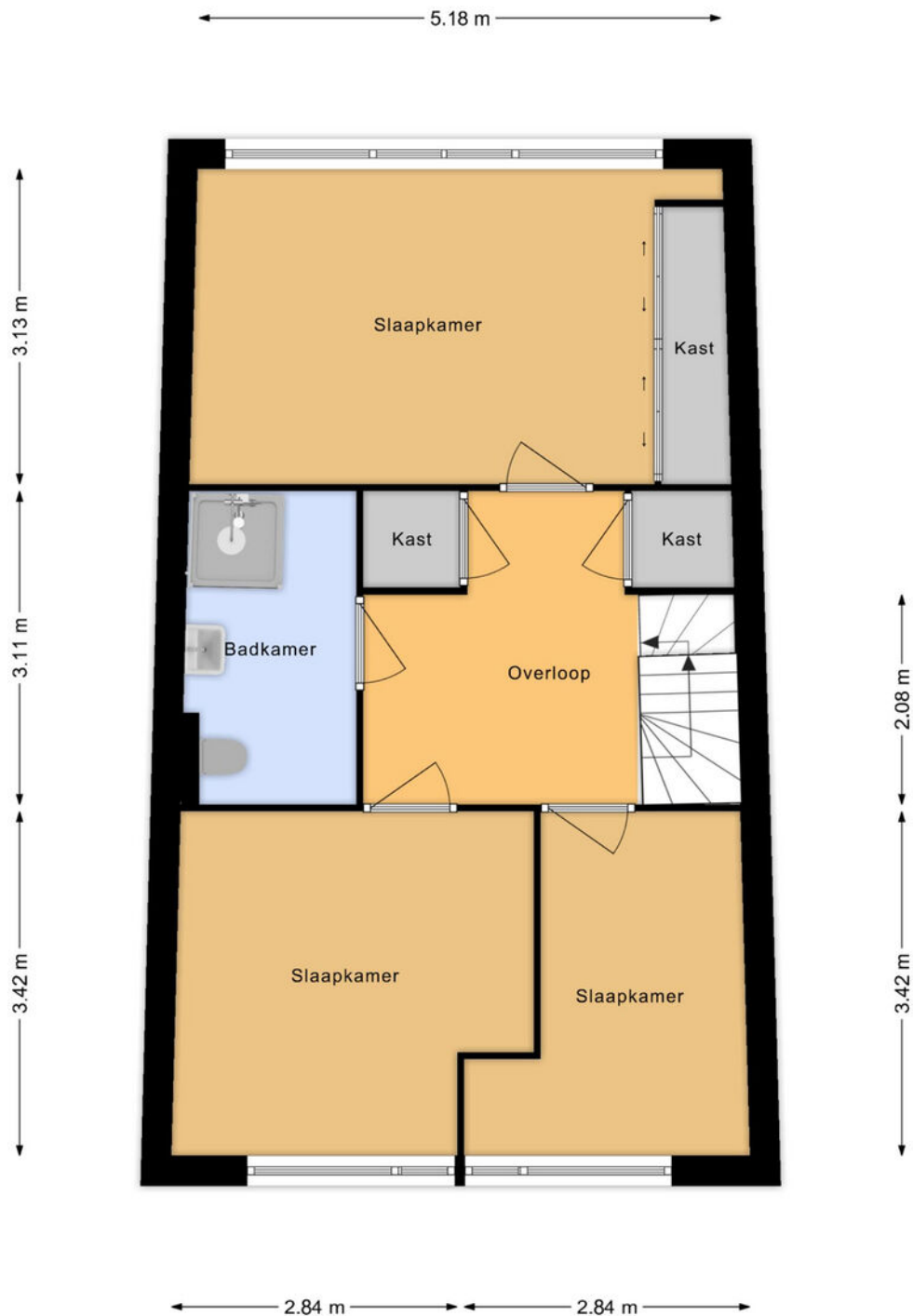


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

Eerste verdieping

Olieslager 14 1e verdieping



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

Tweede verdieping

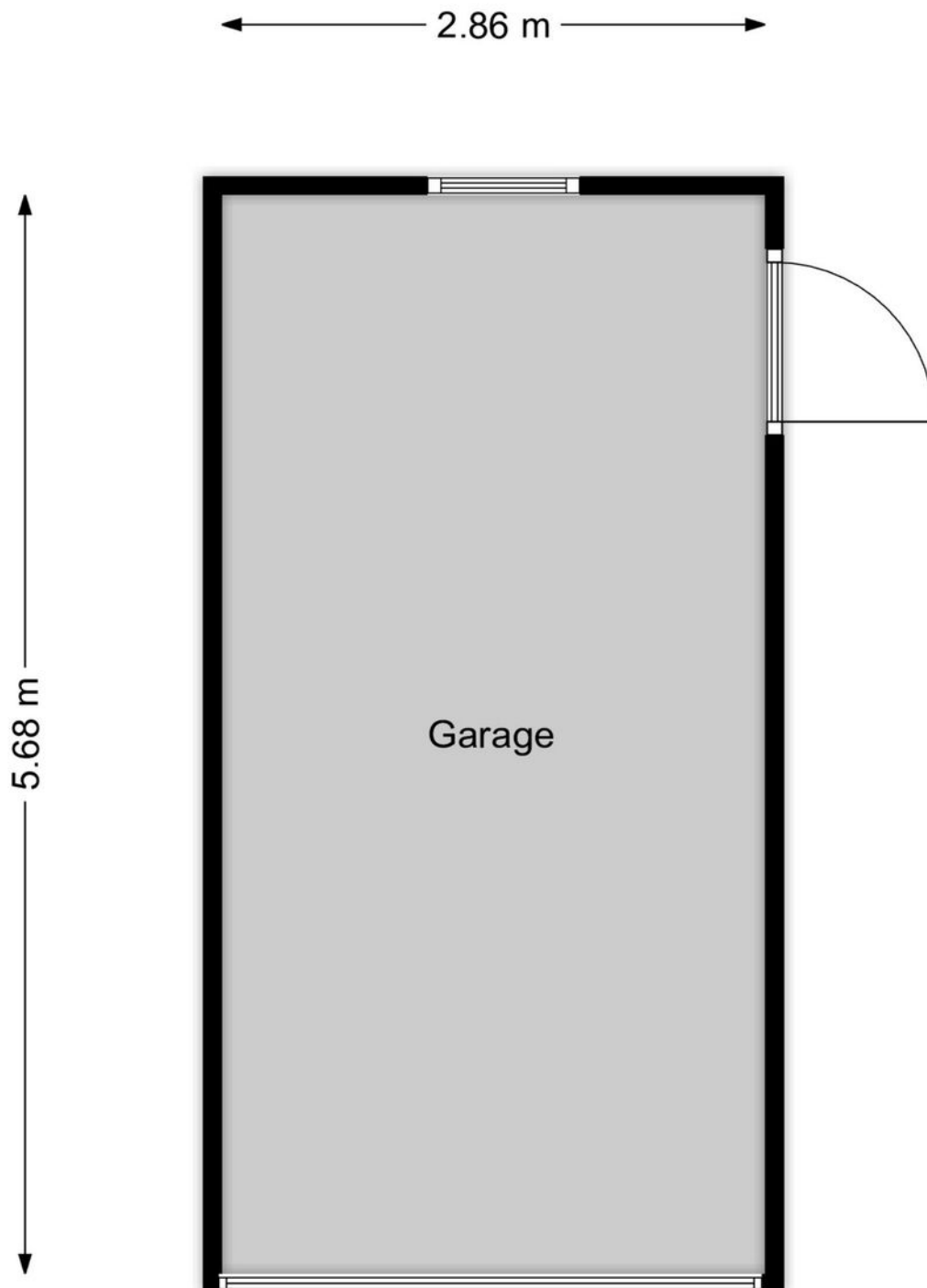
5.48 m



Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

Garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Olieslager 14



12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiderdorp

Sectie A

Perceel 8864

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Tuinverlichting voor en achter	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Roldeurenkast 4 deurs grote slaapkamer	X		
- Losstaande kast 2e slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat		X	
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- 10 liter Boiler keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Bebouwing			
(Broei)kas		X	
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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