

# Wordt dit jouw droomhuis?



**D Nieuwenhuislaan 9**

**Leiden**



**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 € 875.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Soort woning</b> | Herenhuis  |
| <b>Type woning</b>  | Hoekwoning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1978       |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 618 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 169 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 232 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Achtertuint        |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | 70 m <sup>2</sup>  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Energie label</b>      | A |
| <b>Aantal kamers</b>      | 6 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 5 |





# Omschrijving van de woning

Op het prachtige Waardeiland in Leiden bieden we u een heerlijk royaal hoek-herenhuis te koop aan, absoluut de moeite waard om even van binnen te komen kijken! Waarom? Dat vertellen wij u graag: allereerst is de woning goed geïsoleerd en heeft een mooi energielabel A, er zijn 4 goede slaapkamers op de eerste verdieping met 2 badkamers en bovendien nog een grote zolderruimte met slaapkamer en eigen balkon. De woning ligt aan de achterzijde aan vaarwater met een directe verbinding naar het centrum van Leiden en o.a. de Kagerplassen. De fraai aangelegde tuin rondom (ca. 168 m<sup>2</sup>) biedt optimale privacy en maakt het mogelijk om op elk moment van de dag van zon of schaduw te genieten.

Parkeren doet u comfortabel op eigen terrein, direct voor de extra brede garage met elektrisch bedienbare deur. De woning verkeert in een uitzonderlijk goede staat van onderhoud; in 2016 is het merendeel van de woning voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing.

## Begane grond:

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor één auto, inclusief een eigen laadpaal. De woning is toegankelijk via zowel de garage als de verzorgde zij-entree. De garage is een absolute eyecatcher: breder dan standaard, keurig afgewerkt en voorzien van een lichtkoepel die zorgt voor prettig daglicht. De ruimte biedt plaats aan een auto, fietsen en extra opslag. Daarnaast beschikt de garage over een elektrisch bedienbare garagedeur, een separate zijdeur en een wateraansluiting. Zelden zien we zo'n goed georganiseerde ruimte, die keurig is afgewerkt!

De entreehal geeft toegang tot de volledig vernieuwde meterkast met 3-fasen aansluiting en een royaal, keurig afgewerkt toilet met hangend closet en fonteintje. De woonkamer met aansluitende woonkeuken vormt een lichte en elegante leefruimte dankzij de grote raampartijen aan twee zijden. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Miele vaatwasser, inductiekookplaat, magnetron, oven met stoomfunctie, koelkast, vriezer en close-in boiler – ideaal voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten.

De verhoogde eetbar is zowel praktisch in het gebruik en dient tevens als een mooie scheiding tussen het woon-, en kookgedeelte.

1e verdieping: overloop, 4 grote slaapkamers met laminaat op de vloer. Elke slaapkamer heeft dusdanige afmetingen dat er een 2-persoonsbed in past, handig voor gezinnen met grotere kinderen! Bovendien zijn er 2 keurige badkamers op deze verdieping. De grootste badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafelmeubel en hangend toilet, de 2e badkamer heeft een douche, wastafelmeubel en hangend toilet.

2e verdieping: De tweede verdieping biedt een indrukwekkend ruime overloop met dakraam, waar eenvoudig een extra slaapkamer of werkkamer gerealiseerd kan worden. Tevens is hier een separate CV-ruimte aanwezig. De vijfde slaapkamer beschikt over een schuifpui naar een eigen balkon, wat deze verdieping tot een heerlijke privéruimte maakt.

## Locatie:

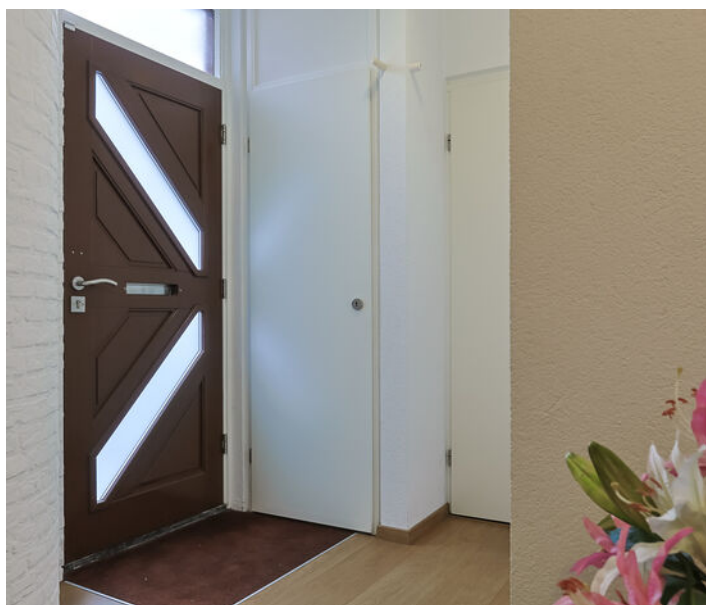
De locatie is geweldig. Het waardeiland is een mooie, groene omgeving omgeven door water. Binnen 5 tot 10 minuten zijn de uitvalswegen N11 en A4 te bereiken. Hierdoor is Amsterdam, Schiphol, Den Haag, Utrecht makkelijk en snel aan te rijden, veelal binnen een half uur met de auto. Er zijn diverse busverbindingen vanaf de Hoge Rijndijk die je in een mum van tijd naar het centrum van Leiden of Centraal Station of station Lammenschans brengen. Op de fiets ben je er met een kwartiertje.

Kortom, echt een woning die je van binnen gezien moet hebben!

## Bijzonderheden:

- goten zijn vernieuwd in 2020
- beschoeiing is vervangen in 2013
- het dak van het dakterras is vervangen in 2023
- 2 lage temperatuur radiatoren en convectorput geplaatst in de woonkamer in 2025
- energielabel A
- vloerisolatie aangebracht in 2019
- Aluminium kozijnen met HR++ geplaatst in 2016

- Laadpaal t.b.v. elektrische/hybride auto geplaatst in 2023
- 2013/2019 8+8 zonnepanelen geplaatst
- meterkast vernieuwd in 2017
- CV Nefit HR 2016
- elektrisch bedienbare rolgordijnen in het HR++ glas + luxe rail voor woonkamergordijnen
- vaste internetverbindingen op elke verdieping
- sensorverlichting tuin





























# Plattegrond

## Totaaloverzicht

Domela Nieuwenhuislaan 9  
Situatie



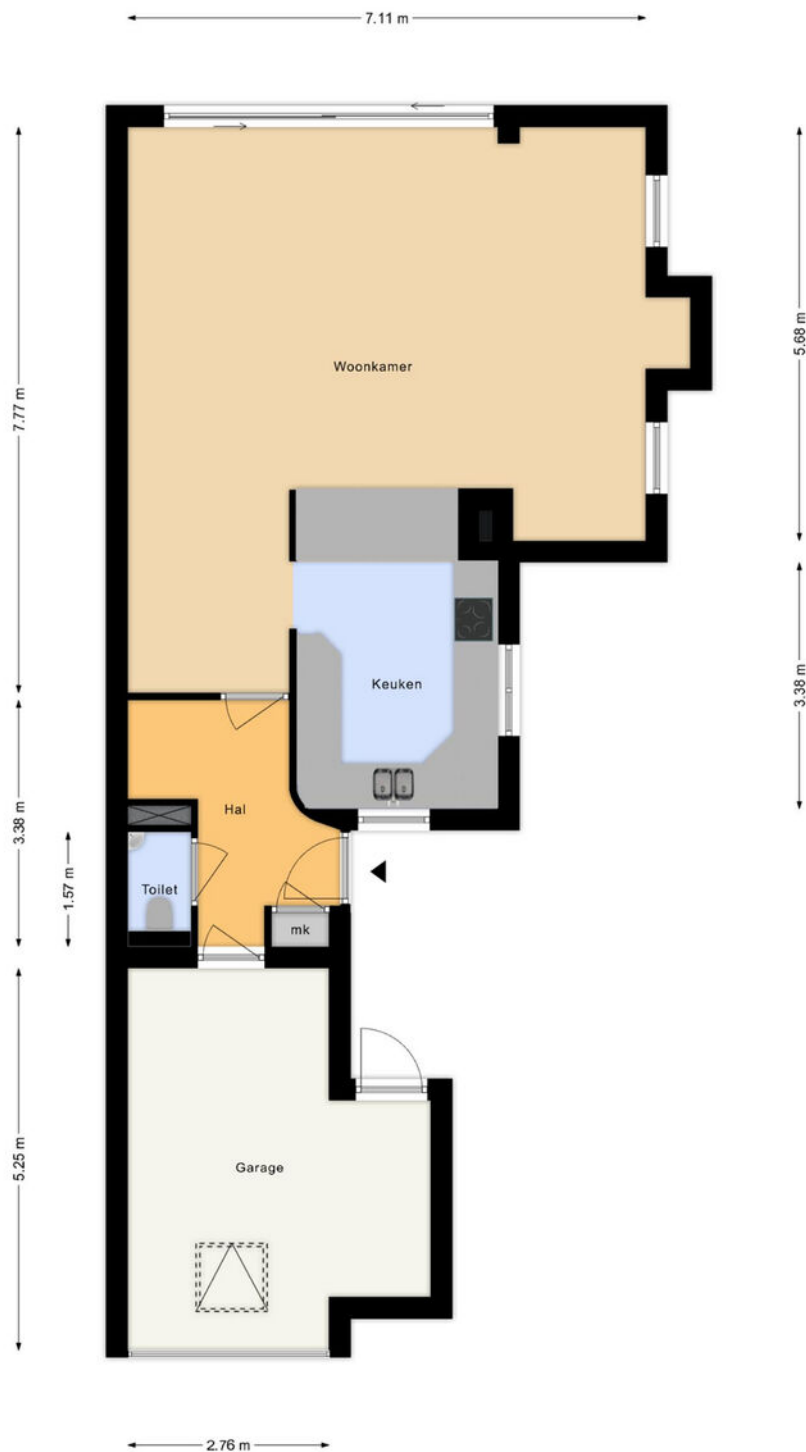
De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2018 Gemeente Garstendam



# Plattegrond

## Begane grond

Domela Nieuwenhuislaan 9  
Begane grond



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!  
Driemari Garantemakelaars



# Plattegrond

## 1e verdieping

Domela Nieuwenhuislaan 9  
1e verdieping



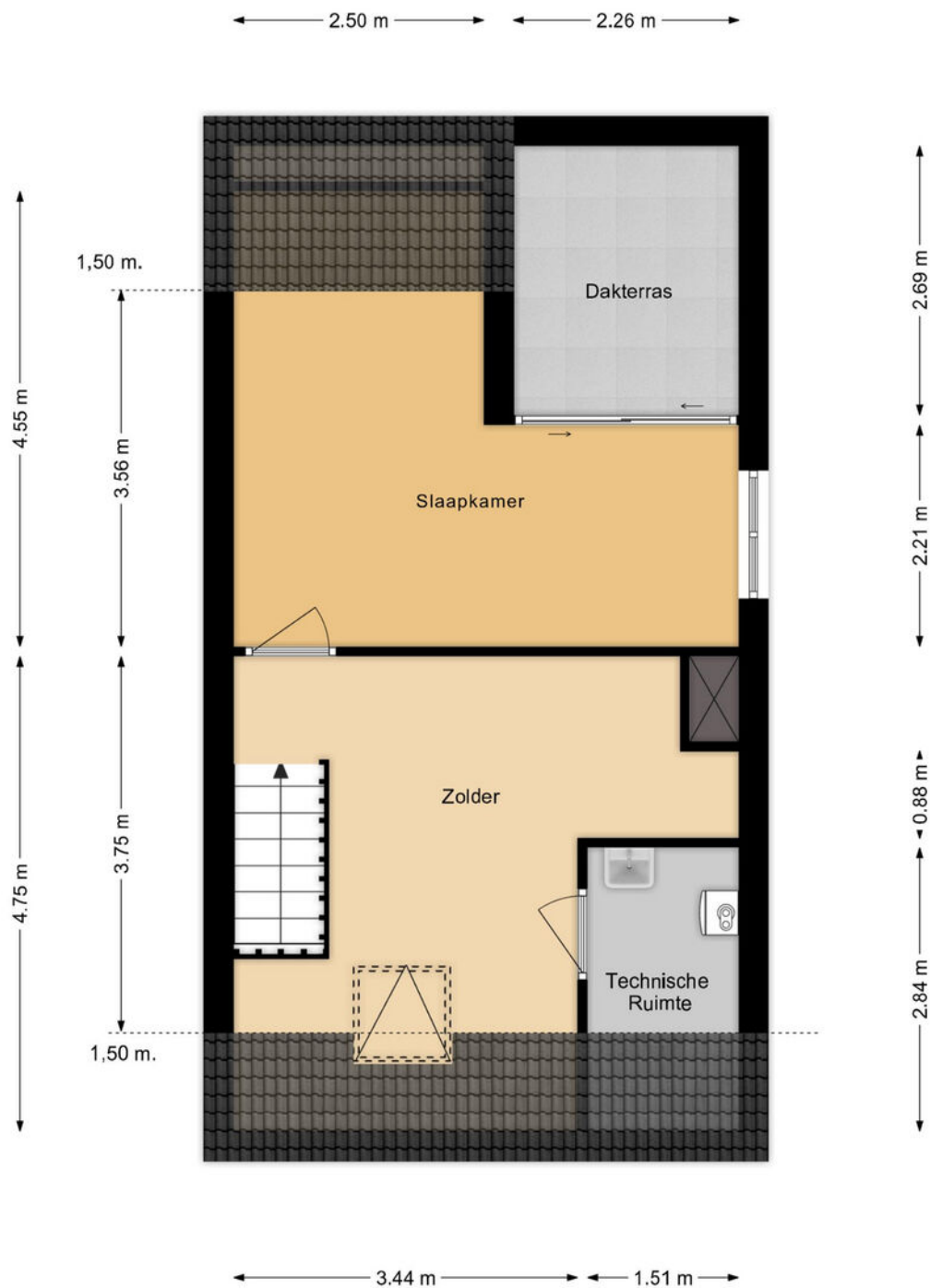
De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend!  
Drieman Garantiemakelaars



# Plattegrond

## 2e verdieping

Domela Nieuwenhuislaan 9  
2e 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 Garantmakelaars



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie O

Perceel 3817

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                                            | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                               |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                                      | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                                                            |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                                   | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                  | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                                                    | X             |          |              |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>                                              |               |          |              |
| - witte kledingkast 2de verdieping & kledingkast grote slaapkamer                       |               |          | X            |
| - witte schuifdeurkledingkast 1ste verdieping & schuifdeurkast garage & kast in kantoor |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                                         |               |          |              |
| - gordijnrails                                                                          | X             |          |              |
| - gordijnen                                                                             | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                                         | X             |          |              |
| - vitrages                                                                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                                                          | X             |          |              |
| - elektrisch bedienbaar rolgordijn woonkamer 2x                                         | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                                         |               |          |              |
| - laminaat                                                                              | X             |          |              |
| <b>Overig, te weten</b>                                                                 |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                                                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                                  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                            | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>                                              |               |          |              |
| - kookplaat                                                                             | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                                             | X             |          |              |
| - magnetron                                                                             | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                                                  | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                                            | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                                     |               | X        |              |
| - Miele stoomoven                                                                       | X             |          |              |
| - close-in keukenboiler                                                                 | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                                          |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>                                                |               |          |              |
| - toilet                                                                                | X             |          |              |
| - toilethouder                                                                          | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                                                 | X             |          |              |
| - fontein                                                                               | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                                              |               |          |              |
| - ligbad                                                                                | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermbord)                                                            | X             |          |              |
| - wastafel                                                                              | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                                        | X             |          |              |



# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        | X             |          |              |
| LAN netwerk met switch en patch panel                              | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| waterpomp met slangen                                              | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| tuin stopcontact                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |
| - 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](mailto:leiderdorp@drieman.nl)

[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)