



Poldertocht 12

2353 VE | Leiderdorp



Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

113 m²

Inhoud

341 m³

Kamers

3

Slaapkamers

2



Kenmerken

Soort woning

Bouwworm

Bouwjaar

Ligging

Energieklasse

portiekflat

Bestaande bouw

1988

in woonwijk, vrij
uitzicht, open ligging

A



Voorzieningen

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

balkon

openbaar parkeren

c.v.-ketel

2024

muurisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

€ 525.000,- k.k.

Ben je op zoek naar een ruim 3-kamer appartement gelegen aan de rand van Buitenhof-Midden-West met een geweldig zicht op de Dwarswetering?

Dan moet je dit op de tweede verdieping gelegen appartement met ruim en zonnig balkon en berging op de begane grond, zeker komen bekijken!

Dit 3-kamer appartement is direct aan het vaarwater, Dwarswetering gelegen en aan de rand van de wijk.

Het complex waar dit appartement onderdeel vanuit maakt beschikt over voldoende parkeerplaatsen voor het complex (openbaar).

De omgeving heeft een centrale ligging, met veel water en groen, Sportpark De Bloemerd, een manege, een uitgebreid winkelcentrum en de A4 op slechts enkele minuten afstand. Het nabijgelegen natuurpark Munnikkenpolder biedt volop fiets- en wandelmogelijkheden.

Indeling

De afgesloten entree beschikt over een bellentableau, brievenbussen, toegang tot de bergingen, trappenhuis en een lift die toegang geeft tot alle verdiepingen.

Tweede verdieping:

Entree in de ruime en lange hal, welke toegang geeft tot nagenoeg alle vertrekken.

Als eerste kom je in de lichte en zeer ruime woonkamer met een oppervlakte van circa 46m², welke overgaat in de open keuken.

Deze open keuken heeft een oppervlakte van circa 15m² en is uitgevoerd in een rechte keukenopstelling met inbouw apparatuur: keramische kookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken kom je op een op het zuid/oosten gesitueerd balkon, van circa 11m², met mooi uitzicht over het vaarwater.

Terug in de hal is er een meterkast, een was/c.v.-ruimte met hier de c.v.-ketel en de aansluiting ten behoeve van de wasmachine.

Aan het einde van de hal zijn twee ruime slaapkamers, waarvan een "Masterbedroom" met een oppervlakte van circa 17m² en een tweede slaapkamer met een oppervlakte van circa 10m².

Er is een betegelde badkamer, welke onder andere is voorzien van een douchecabine, bidet en een wastafelmeubel.

Ten slotte is er nog een toiletruimte met closet en fonteintje.

Het appartement is voorzien van een tegelvloer.

Kortom een ruim en goed gelegen appartement, welke je naar eigen inzicht kunt renoveren en gezien moet hebben!

Bijzonderheden

- Ruim 3-kamer appartement;
- Lichte en royale woonkamer van circa 46m²;
- Twee ruime slaapkamers;
- Vrij uitzicht;
- Ruim balkon op het zuid/oosten;
- Eigen berging op de begane grond;
- Gunstige ligging naast/bij de parken en nabij openbaar vervoer, uitvalswegen, winkels;
- Bijdrage aan de actieve VvE is € 228,00 per maand;
- Er is geen ingevulde lijst van zaken;
- Er is geen ingevulde vragenlijst;
- Van toepassing zijn de Asbest-, Niet bewonen- en Ouderdomsclausule;
- Ontbindende voorwaarde toestemming verkoop kantonrechter van toepassing;
- Oplevering in overleg.

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.



























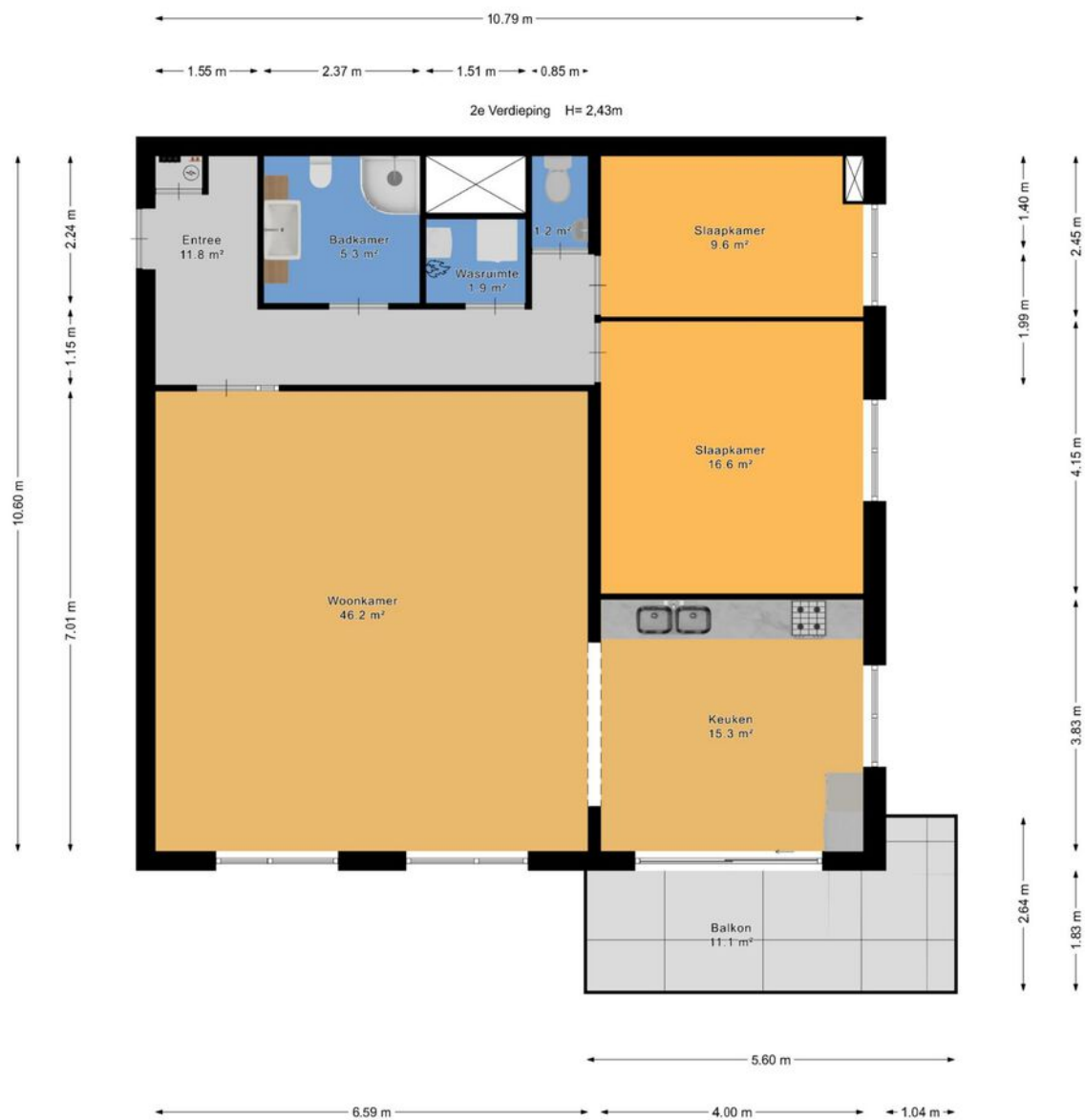








Plattegrond





Plattegrond

← 2.38 m →

Berging H= 2,41m



↑ 3.66 m ↓



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiderdorp	
25	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7512	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



En hoe nu verder?

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op [vanhof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanhof.nl/hypotheekenvoor) meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

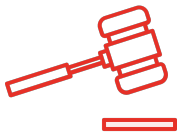
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken