

Welkom

Vraagprijs
€ 585.000
k.k.

Poldertocht 23
Leiderdorp

RMI
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl



Omschrijving

Aan de rustige en geliefde Poldertocht, gelegen in de wijk De Buitenhof, staat deze uitstekend onderhouden en volledig instapklare eengezinswoning met zonnige achtertuin op het zuiden. Een woning waar sfeer, comfort en duurzaamheid op fraaie wijze samenkomen. Dankzij de rustige ligging én de nabijheid van onder andere het wandelgebied langs de Dwarswetering geniet u hier van een heerlijke woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentra, scholen, openbaar vervoer en

diverse uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

De woning is de afgelopen jaren met zorg onderhouden en gemoderniseerd. Zo is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en horren. Daarnaast beschikt de woning over 8 zonnepanelen, energielabel A, airconditioning en een vernieuwde groepenkast — alles wat bijdraagt aan comfortabel en energiezuinig wonen.

De uitgebouwde woonkamer vormt het hart van het huis en

biedt dankzij de openslaande deuren een prachtige verbinding met de zonnige achtertuin op het westen. De begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming en krijgt extra uitstraling door de fraaie hoge industriële deuren.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken uit 2022, uitgevoerd met moderne inbouwapparatuur en een eigentijdse uitstraling — een heerlijke plek voor kookliefhebbers.

Op de verdiepingen bevinden zich momenteel twee ruime slaapkamers (voorheen drie slaapkamers). De tweede verdieping is in 2025 verder vergroot en verbeterd met twee nieuwe kunststof dakkapellen, wat zorgt voor extra licht, ruimte en wooncomfort. Hier kunnen desgewenst twee extra slaapkamers worden gerealiseerd, waardoor er volop ruimte is voor gezinnen, thuiswerken of hobby's.

Kortom: een verrassend ruime, uitstekend onderhouden woning die zonder werkzaamheden te betrekken is, gelegen op een fijne locatie in Leiderdorp. Een ideale kans voor wie op zoek is naar comfortabel en zorgeloos wonen.

De indeling van de woning is als volgt:

Entree, hal, modern vrijdragend toilet met fonteintje. Trapopgang naar de eerste verdieping met verlichting onder de trapreden. Royale uitgebouwde woonkamer met plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin. De achtertuin ligt gunstig op het westen en biedt volop middag- en avondzon. Vrijstaande stenen berging voorzien van elektra en een achterom.

De open keuken uit 2022 van het merk Bruynzeel bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur,

waaronder een 5-pits inductiekookplaat, koelkast van groot formaat, vriezer, combi-oven/magnetron, vaatwasser, afzuigkap en Quooker. De apparatuur is van het merk Siemens. Daarnaast is er volop opbergruimte aanwezig, waaronder een praktische apothekerskast.

Eerste verdieping:
Overloop, royale masterbedroom (voorheen twee kamers) aan de achterzijde met walk-in closetgedeelte. Tweede slaapkamer aan de voorzijde. Luxe badkamer (2019) voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, tweede vrijdragend toilet en designradiator.

Tweede verdieping:
Riante zolderruimte die in 2025 is voorzien van twee dakkapellen. Het realiseren van twee kamers behoort hier tot de mogelijkheden. Tevens bevinden zich hier de opstelplaats voor was- en droogapparatuur, de cv-installatie (Remeha, 2020) en de mechanische ventilatiebox.

Kenmerken:

Eerste verdieping aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
Elektrisch bedienbare zonwering (Somfy) op de begane grond.
Airconditioning (ook geschikt om te verwarmen) in de woonkamer, masterbedroom en zolderverdieping.
Oplevering in overleg.

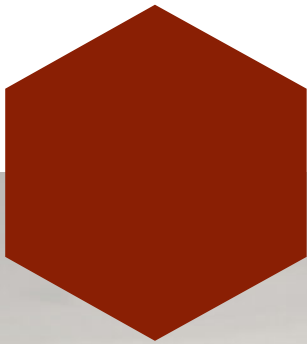
De meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

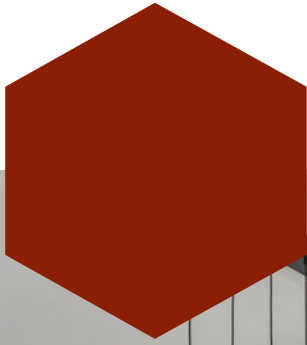


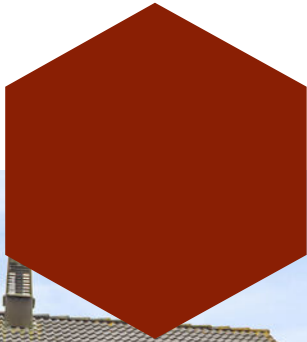
Kenmerken

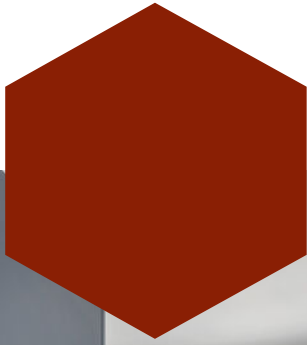
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	95 m ²
Inhoud	405 m ³
Bouwjaar	1988

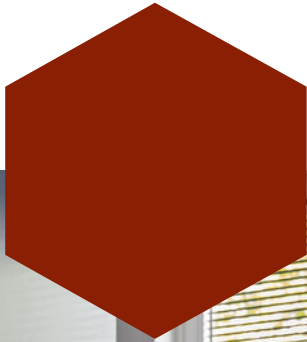


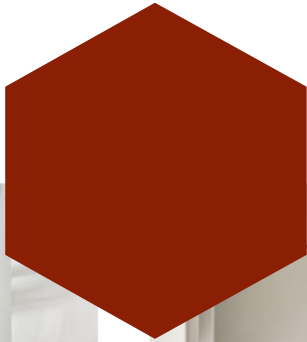
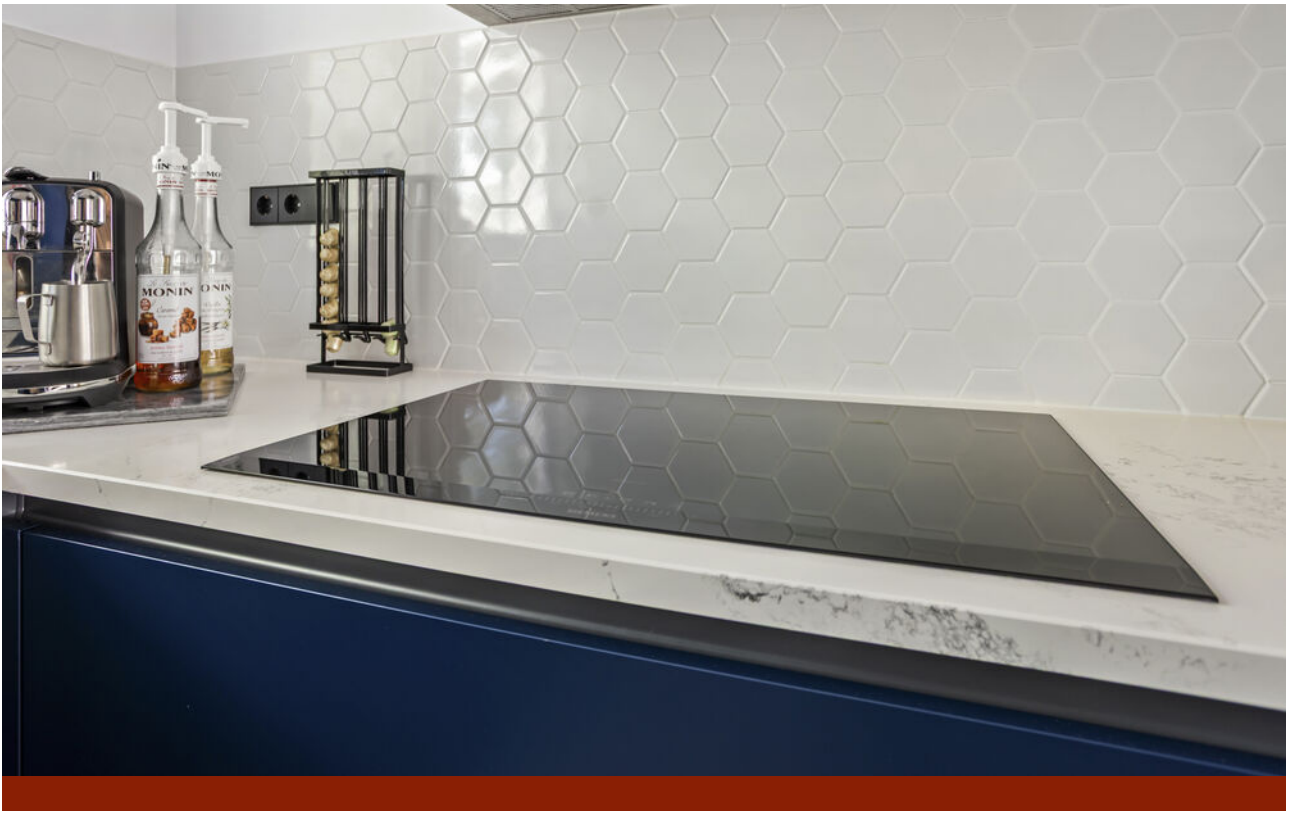


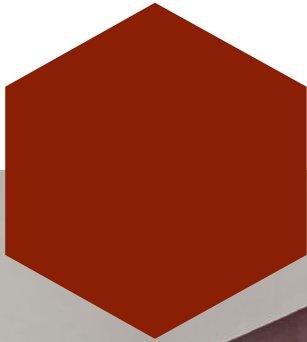


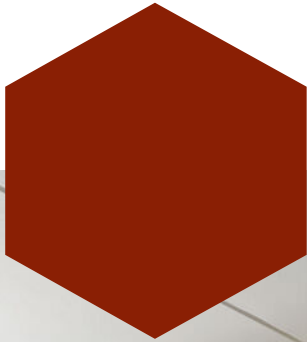












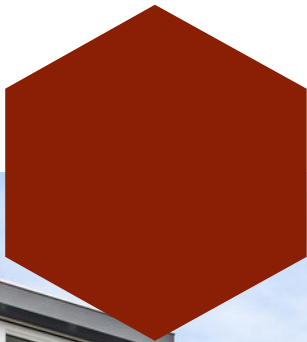


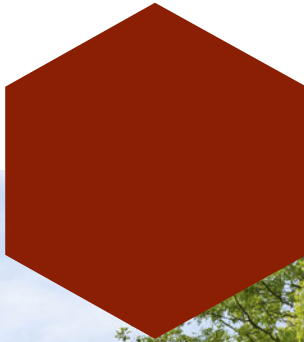


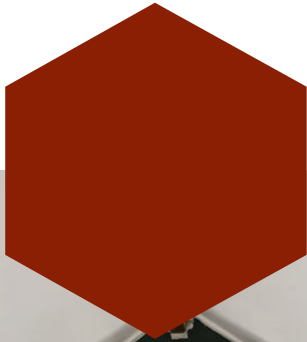




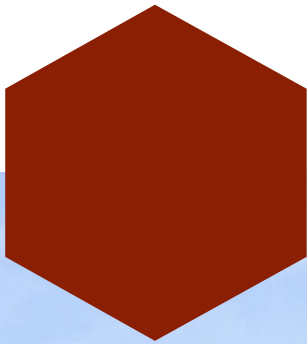


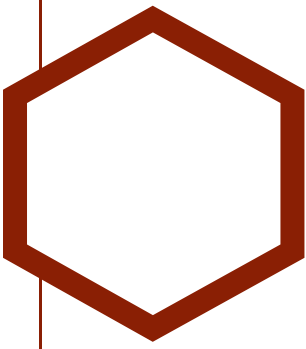




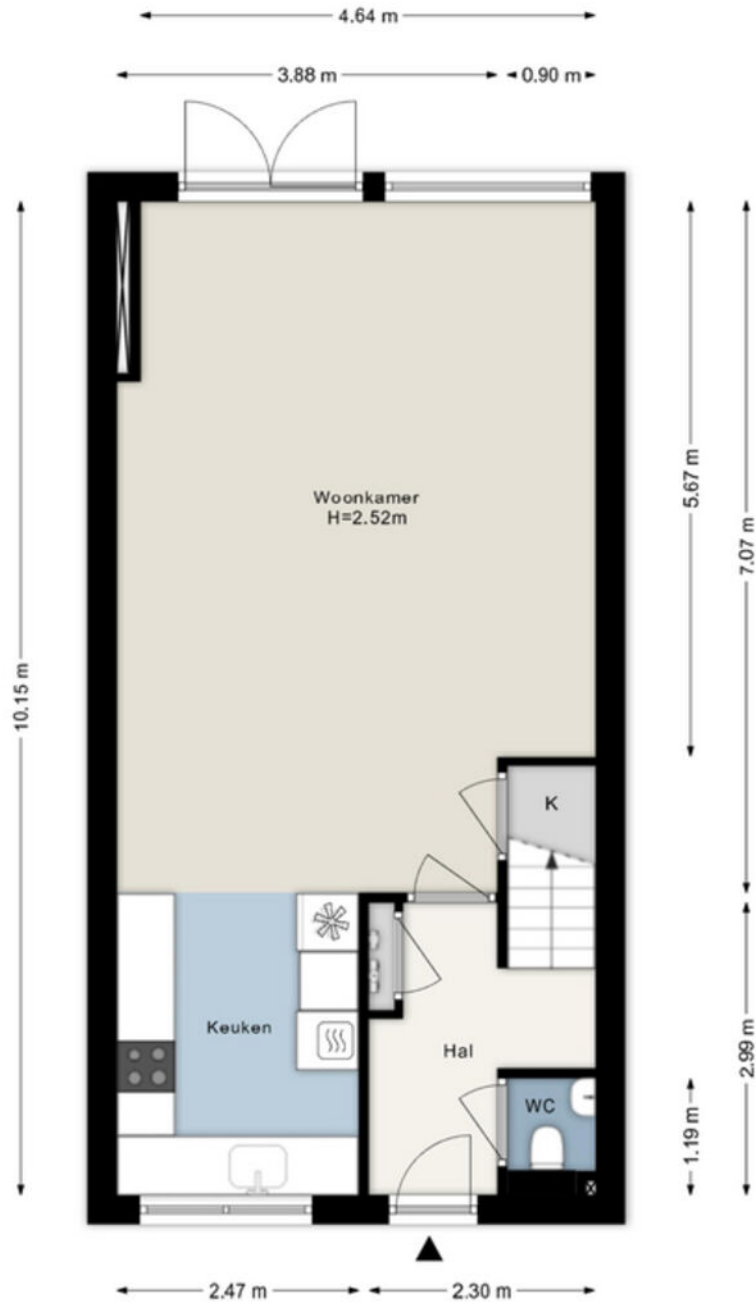






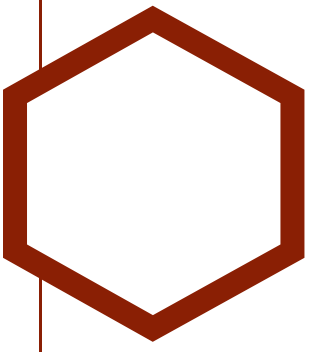


Plattegrond



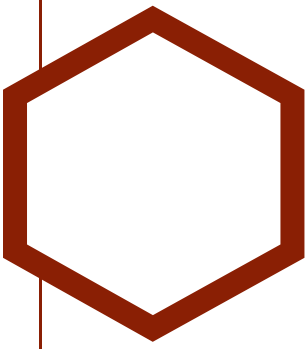
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid. Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl



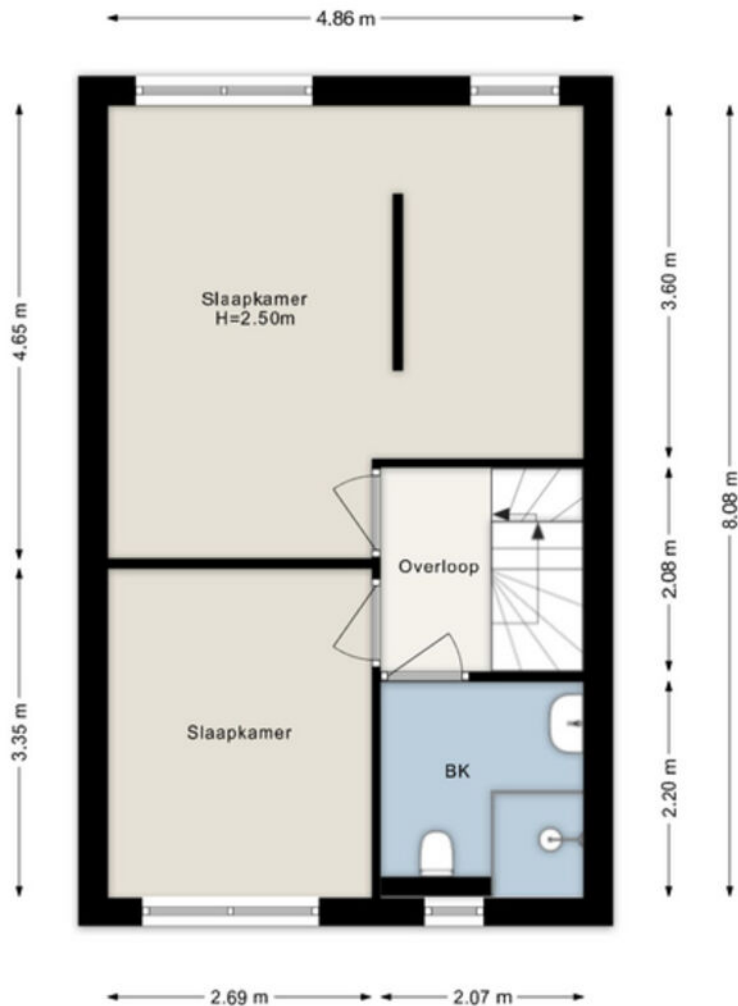


Plattegrond

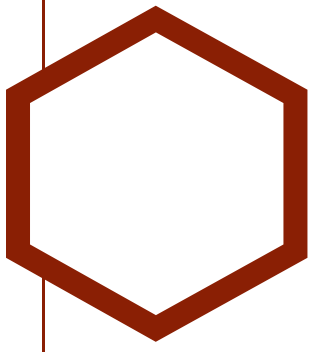




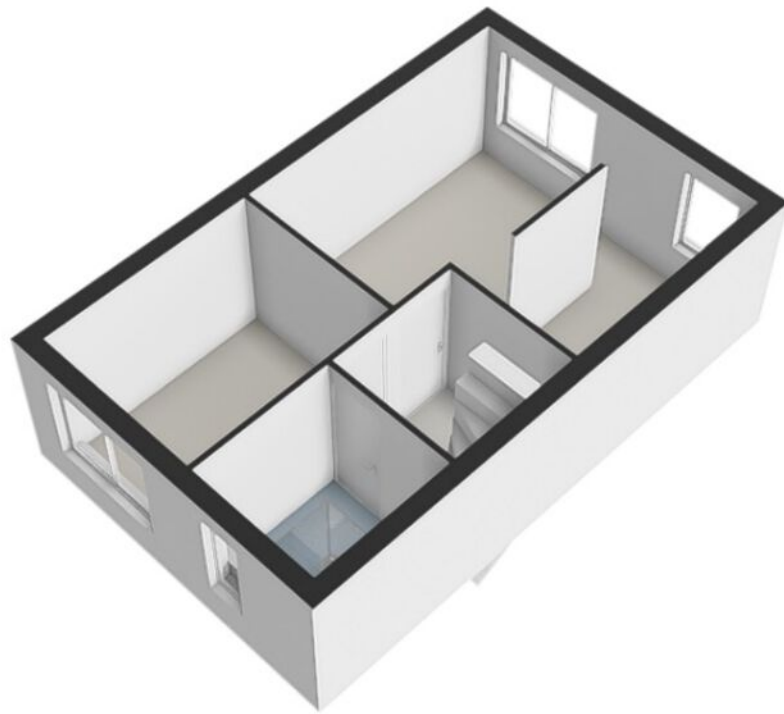
Plattegrond

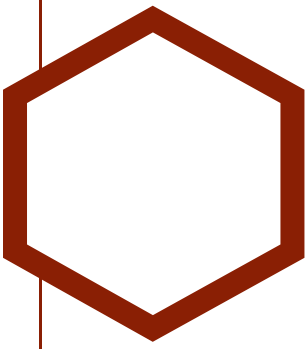


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid. Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl

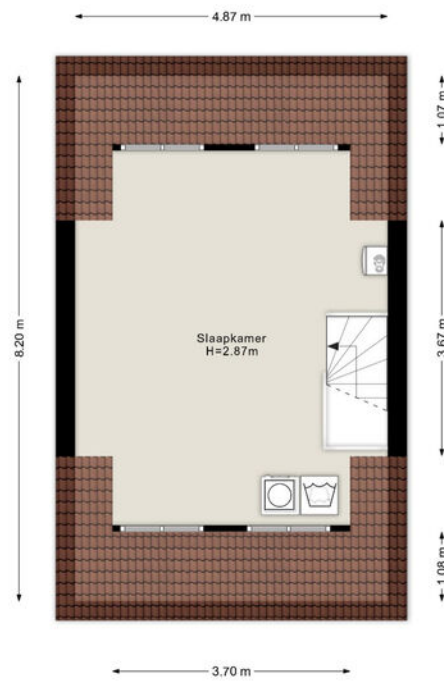


Plattegrond

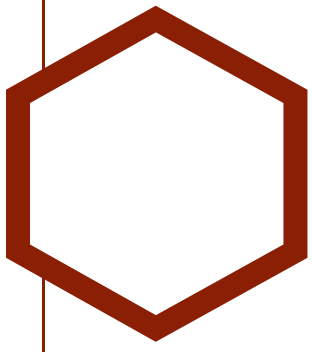




Plattegrond

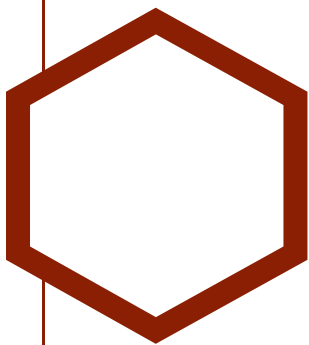


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid. Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl

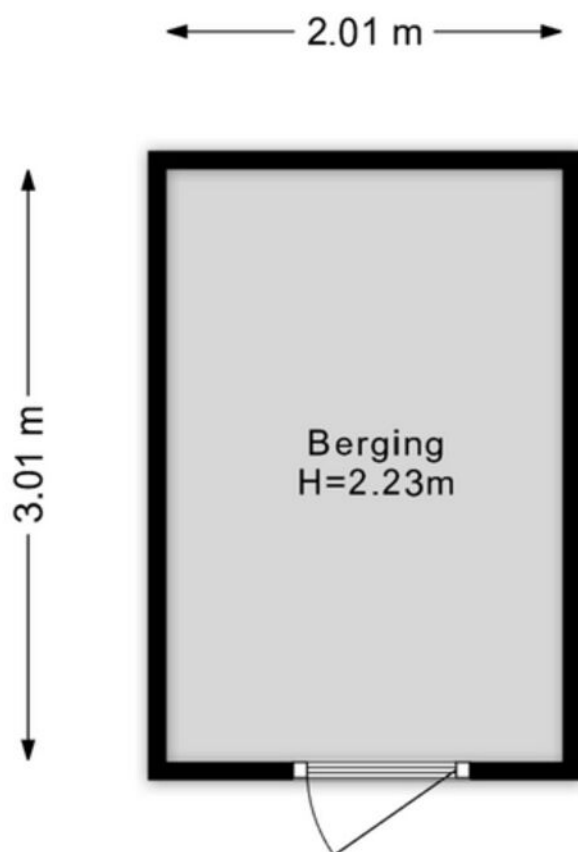


Plattegrond

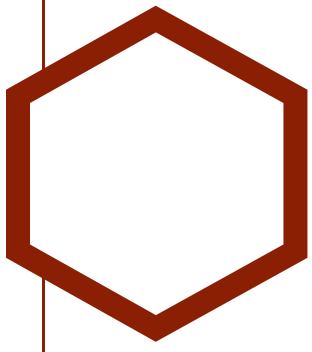




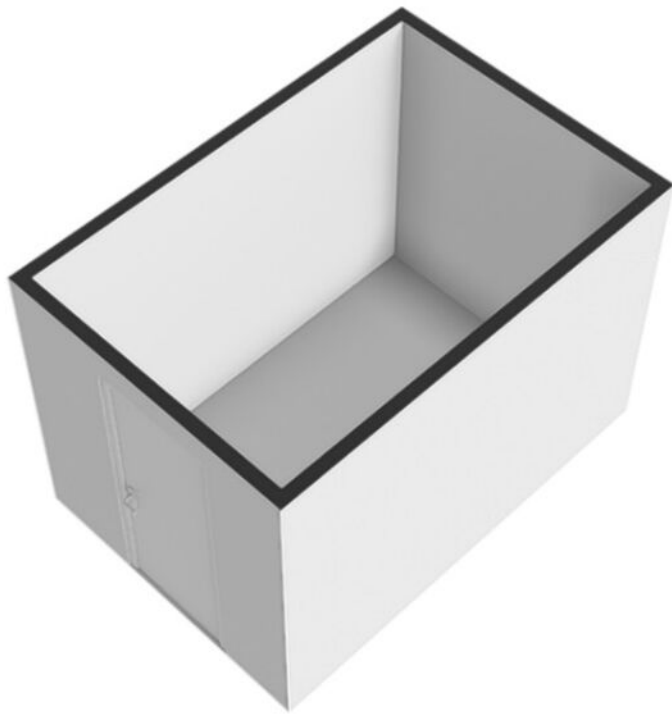
Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl



Plattegrond





MEETCERTIFICAAT A

Certificaatnummer en versie: 71-20240504

Datum: 20-05-2026

Datum opname op locatie: 19-05-2026

Status: definitief

Projectadres:
Poldertocht 23
2353 VD Leiderdorp

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023.

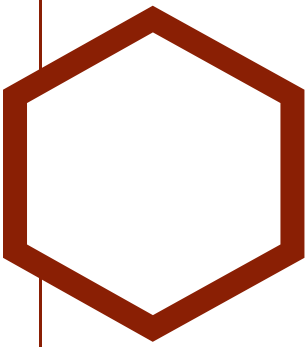
Gebruiksoppervlakte wonen	114,15 m ²
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	0.00 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	6,05 m ²
Bruto inhoud	406,00 m ³

Op dit meetcertificaat zijn de in dit document genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

Esmee Brugman – van Diemen





Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: po23



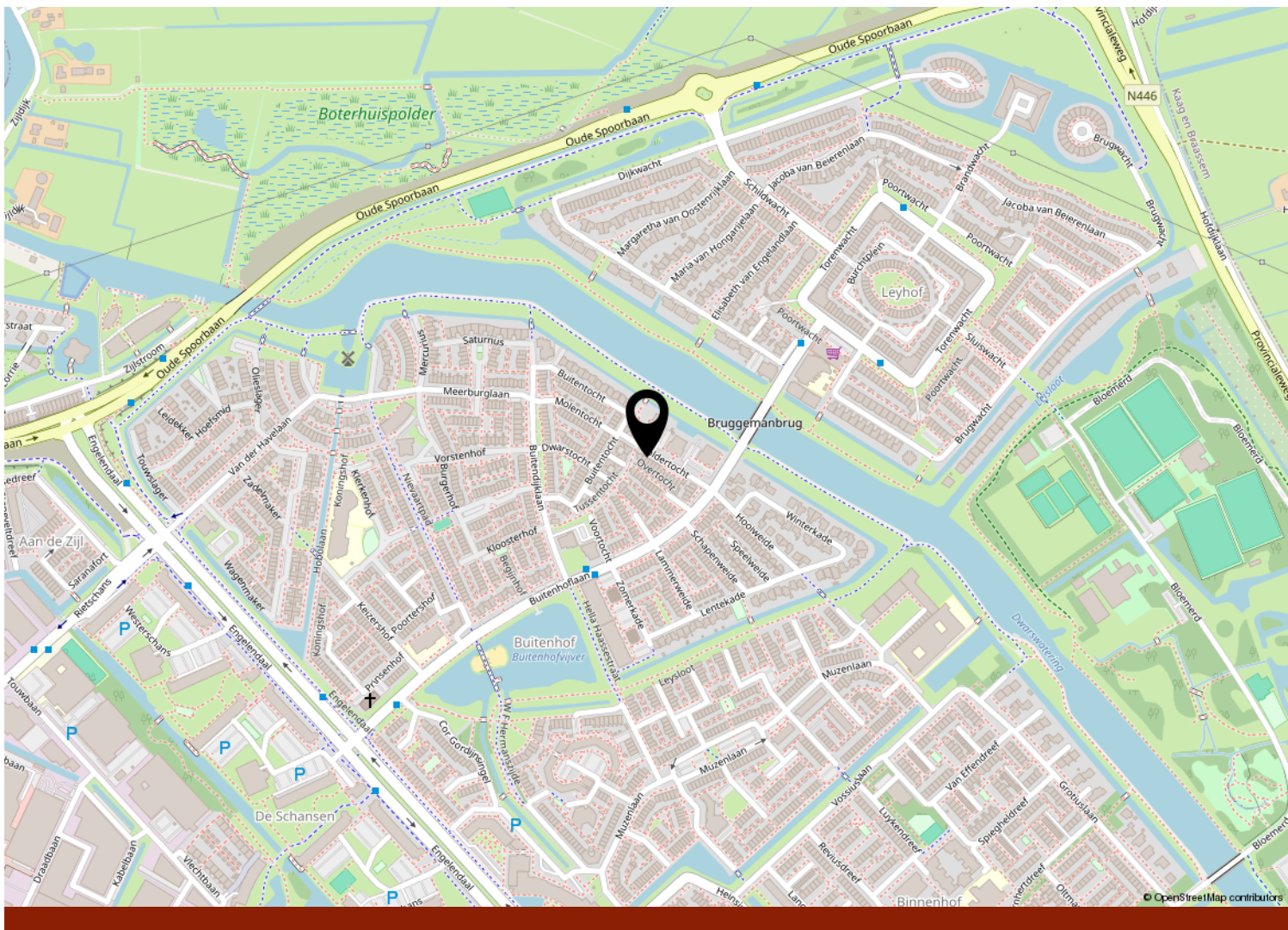
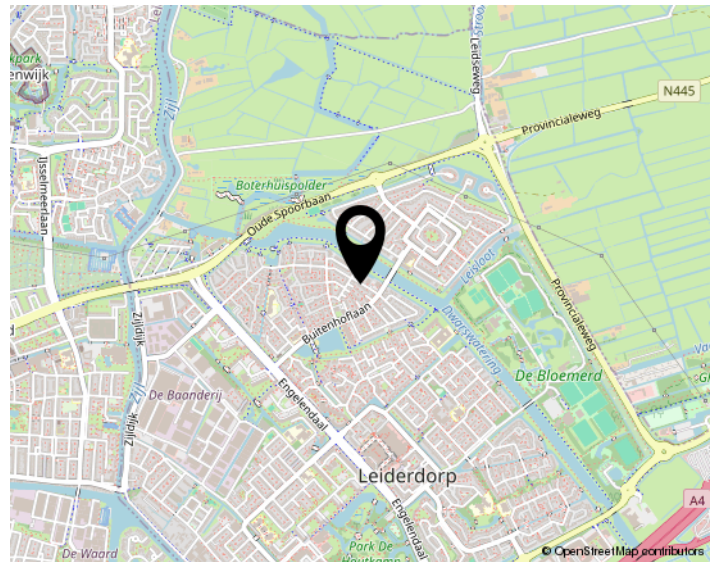
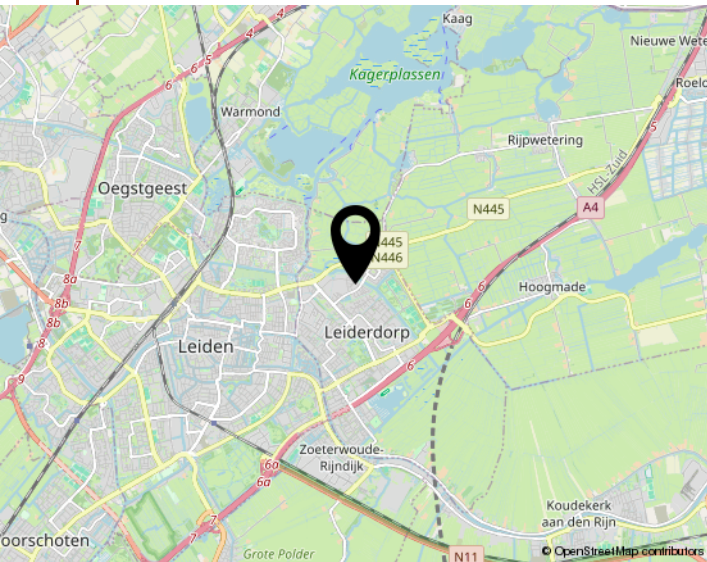
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Leiderdorp
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	8232
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.



Locatie

op de kaart



Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

Meetinstructie (NEN 2580) 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

RIM
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp
(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl