



CONDUCT  
EXCLUSIEF WONEN



Te koop:  
Maalderij 7 LEIDERDORP

Vraagprijs € 1.195.000 k.k.



### **Halfvrijstaande rietgedekte poldervilla | Wijk Driegatenbrug**

Vlakbij de historische binnenstad van Leiden, maar omarmd door het groene hart tussen de rivieren de Dwarswetering en de Zijl — hier staat een woning die verrast. Deze royale halfvrijstaande villa combineert een stoere, landelijke architectuur met een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau, verdeeld over vier ruime verdiepingen.



[www.conductvastgoed.com](http://www.conductvastgoed.com)

De wijk Driegatenbrug is een kindvriendelijke, rustige woonbuurt aan de rand van Leiden, op steenworp afstand van de Zijl en de Kagerplassen. Tegelijkertijd uitstekend bereikbaar via de A4/N11 richting Den Haag, Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Rotterdam.



## Kenmerken:

Vraagprijs:	€1.195.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Kadastraal bekend:	LEIDERDORP A 10639
Bouwjaar:	2007
Perceelgrootte:	491 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlak woonruimte:	219 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	37m <sup>2</sup>
Bruto inhoud:	950 m <sup>3</sup>
Woningtype:	Villa, halfvrijstaand
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	2
Buitenruimte:	Voortuin, achtertuin, zijtuin
Parkeren:	Garage
Energie label:	Volgt
Bijzonderheden:	Zonnepanelen, warmtepomp










## Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiderdorp	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10639	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 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.

## INDELING

### Begane grond

De entree op de begane grond verwelkomt u in een ruime ontvangsthuis met directe toegang tot een diverse ruimten waaronder garderobe, trapkast, meterkast, wasruimte, een gastentoilet. Vanuit deze hal is tevens de ruime garage bereikbaar. Via dubbele deuren betreedt u de woonkeuken, het hart van de begane grond. De keramische vloer en hoogwaardige inbouwapparatuur zorgen voor een stijlvol en functioneel geheel. Keuken en eethoek lopen naadloos in elkaar over. Twee schuifpuien verbinden binnen met buiten en omgekeerd. De dubbele garage (ca. 39 m<sup>2</sup>, plafondhoogte 2,45 m) is bereikbaar via het oprijpad en biedt ruimte voor een grote auto, fietsen, motoren én opslag. Een kruipluik in de vloer verhoogt de praktische waarde verder.

### Eerste verdieping — woonverdieping

De trap leidt naar een ruime overloop met een praktische pantry met gootsteen, Quookerkraan, onder- en bovenkasten en een ingebouwde koelkast. Via een stijlvolle hardglazen deur betreedt u de royale woonkamer met een comfortabele zit- én eethoek en een prachtige, alleszijdige lichtinval. De geïntegreerde werkkamer is via schuifdeuren volledig afsluitbaar — ideaal voor thuiswerken.

Vanuit de woonkamer schuift u via een grote pui naar het indrukwekkende dakterras van ca. 43 m<sup>2</sup>, met uitzicht over de omliggende molenwoningen en het polderlandschap.

### Tweede verdieping — slaapverdieping

Een fraaie houten strokenvloer loopt door over de gehele verdieping. Hier bevinden zich: een zeer ruime slaapkamer, een tweede grote slaapkamer, momenteel in gebruik als ouderslaapkamer, en een complete badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en draai-/kiepraam.

### Derde verdieping — topverdieping

Het trappenhuis is uitgevoerd met een grote daklichtkoepel die de ruimte in natuurlijk licht doet baden. Op deze verdieping: Twee ruime slaapkamers van elk ca. 20 m<sup>2</sup>, gespiegeld uitgevoerd, een tweede badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet. Technische ruimte met mechanische ventilatie, sturing zonnepanelen en de hybride cv-installatie.

### Duurzaamheid & technische installaties

Deze woning is de afgelopen jaren consequent verduurzaamd en presteert uitzonderlijk goed op energiegebied: 22 zonnepanelen (geplaatst 2019 & 2021) — gezamenlijk vermogen ca. 6.700 Wp, jaaropbrengst ca. 6.000 kWh

Hybride warmtepompsysteem Daikin/Intergas (2022)

Vloerverwarming op begane grond én eerste verdieping

EVBox laadstation 22 kW met load balancing (2020)

### KAVEL EN OMGEVING

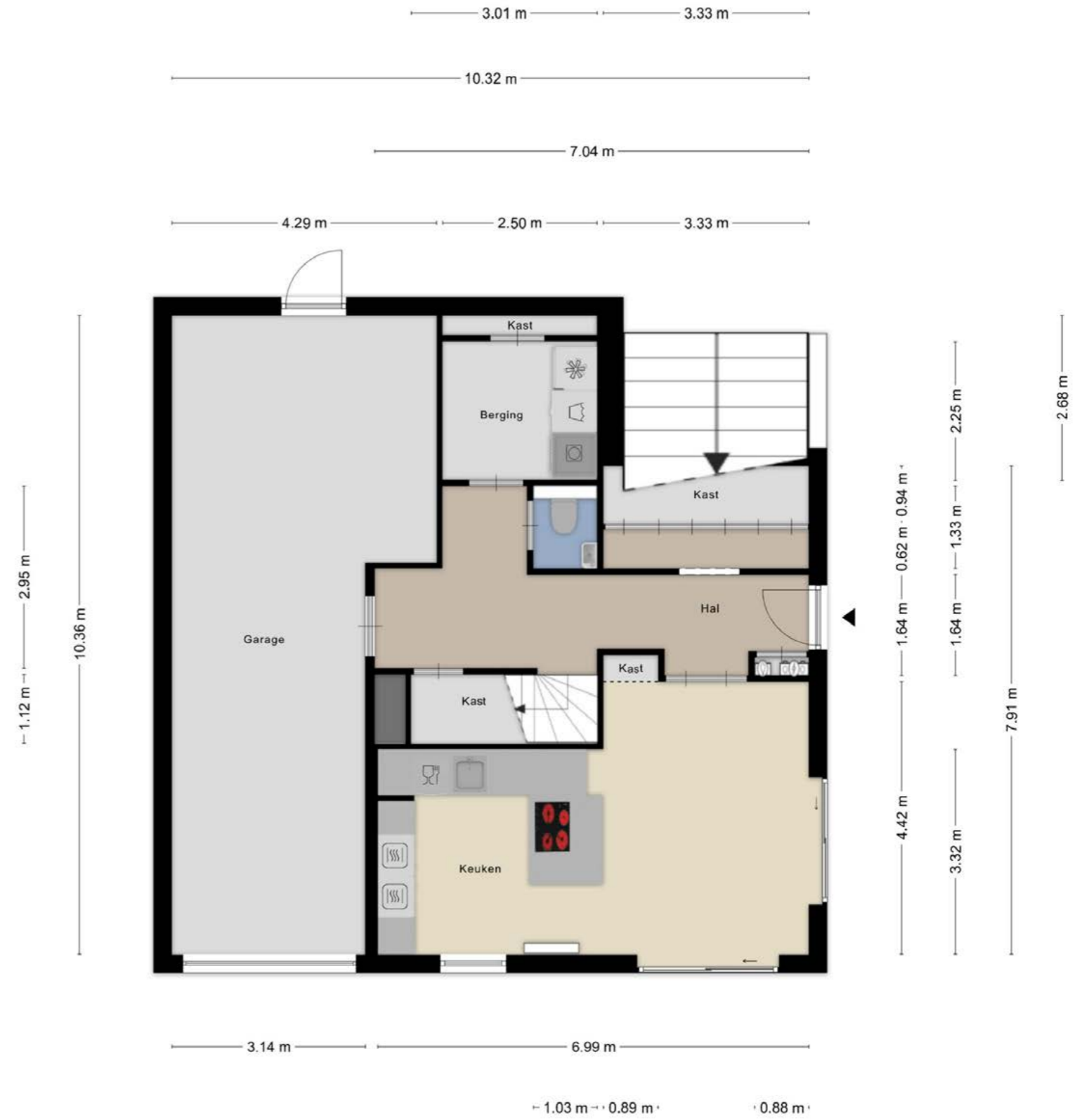
Het perceel oogt optisch beduidend groter dan het eigendom alleen — de omliggende gronden zijn gemeentelijk eigendom en worden beheerd via de Groenvereniging Driegatenbrug Leiderdorp. De bijdrage hiervoor bedraagt ca. €170 per jaar (prijsspeil 2026). De tuin omringt de woning aan drie zijden; het terras op het zuidwesten vangt de zon optimaal op.

Gunstig gelegen ten opzichte van scholen, winkels, het LUMC, recreatievoorzieningen én uitvalswegen naar de Randstad.

### Plattegrond situatie



### Plattegrond begane grond



### Plattegrond eerste verdieping



### Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond derde verdieping





Conduct Vastgoed B.V.  
Herenweg 96  
2361 EV Warmond  
Telefoon 071 3019121  
[info@conductvastgoed.com](mailto:info@conductvastgoed.com)  
[www.conductvastgoed.com](http://www.conductvastgoed.com)

