



Herenhof 22, Leiderdorp
Vraagprijs € 575.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 109 m²
Inhoud : 291 m³
Aantal kamers : 5

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.nl



Omschrijving

Instapklaar wonen op een fijne plek in de geliefde wijk Buitenhof.

Ben je op zoek naar een verzorgde gezinswoning met een zonnige tuin, moderne afwerking en een rustige ligging? Dan is deze goed onderhouden en moderne eengezinswoning in de populaire woonwijk Buitenhof absoluut een bezichtiging waard.

Er is een fijne en heerlijk lichte woonkamer met visgraat parketvloer, vier ruime slaapkamers, een mooie badkamer, een zonnige achtertuin op het zuiden, een stenen berging en achterom. De achtertuin is echt een heel fijne plek waar een mooie combinatie is van terrassen en groen.

De ligging is ideaal. In de directe omgeving vind je meerdere basisscholen, sportvoorzieningen, recreatiegebieden en winkelcentrum Winkelhof voor de dagelijkse boodschappen. Ook het centrum van Leiden ligt op slechts 10 minuten fietsen. Daarnaast zijn openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag, Utrecht en Alphen aan den Rijn uitstekend bereikbaar. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen: het Groene Hart ligt vrijwel om de hoek.

De woning is gebouwd in 1987 en voorzien van dubbele beglazing, vloer-, muur- en dakisolatie. Er is een energielabel B. In 2022 zijn er tevens 8 zonnepanelen geplaatst op het dak met een vermogen van 395 wattpiek per paneel met een jaarlijks rendement van 3,4MWh – meer dan het verbruik van de huidige eigenaren.

Verkopers aan het woord:

“ In 2020 hebben wij dit als ons eerste huis kunnen kopen en daar hebben we nooit spijt van gehad. Hoogzwanger van ons tweede kind zijn we hier ingetrokken en we hebben er bijna 6 heerlijke jaren gehad. We wonen hier met onze dochter van 7 en zoon van 5 jaar. Eigenlijk waren we er nog niet helemaal aan toe om afscheid te nemen van ons fijne huis, maar er is een ander mooi huis op ons pad gekomen, waar we ook naar uitkijken!

Zodra de zon in maart begin te schijnen, wordt het huis gevuld met licht en begin je de lente te voelen. We genieten hier nog altijd enorm van en hebben de laatste jaren ook de tuin stap voor stap gezellig gemaakt. De nieuwe schutting geeft extra sfeer en binnenkort gaan de eerste zonnebloemen uitkomen. In de eerste zonnestralen kan je door de ligging van de tuin al heerlijk buiten zitten en 's avonds zetten we regelmatig de kachel of de pizzaoven aan.

Onze lieve burens en de fijne buurt gaan we zeker missen. De kinderen hebben hier veel vriendjes gemaakt en spelen graag buiten, het is hier rustig en er zijn meerdere speeltuintjes. Je bent binnen 1 minuut bij de Dwarswetering, vanuit waar je zo de polders inloopt en mooi kan wandelen of hardlopen door de Boterhuispolder (of een ijsje kunt eten bij de lokale boer!).

Een echt thuis, waar we met heel warme gevoelens aan terug zullen denken en waarvan we hopen dat de nieuwe eigenaren net zo zullen genieten als wij altijd hebben gedaan.”

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met de in 2021 volledig vernieuwde meterkast met 11 groepen, trap naar de

verdieping en toilet met hangend closet en fonteintje. De ruime woonkamer is sfeervol afgewerkt met een fraaie visgraat parketvloer, gestucte wanden en een grote schuifpui met HR++ beglazing naar de zonnige achtertuin.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden. Dankzij de recente herbestrating en verzorgde aanleg is dit een fijne plek om buiten te zitten vanaf de eerste zonnestralen in het voorjaar tot de lange zomeravonden. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in praktische U-opstelling. De hoogwaardige Siematic keuken is misschien niet de nieuwste, maar kan zeker nog een aantal jaar mee. De keuken is voorzien van een hardstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, vaatwasser en een 6-pits kookplaat.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich momenteel twee ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, waardoor het eenvoudig mogelijk is om weer een extra slaapkamer te realiseren.

De moderne badkamer is luxe uitgevoerd met een inloopdouche, hangend toilet, dubbele wastafel, designradiator en een plafond met inbouwverlichting.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is 5 jaar geleden volledig verbouwd, waarbij er naast de reeds bestaande dakkapel aan de achterzijde er ook een dakkapel over de volledige breedte aan de voorkant is geplaatst. Er zijn hierdoor 2 ruime slaapkamers gerealiseerd. Daarnaast biedt een ruime voorzolder plaats aan de wasapparatuur, de cv-opstelling en de mechanische ventilatie. Achter de knieschotten aan de voor- en achterkant is extra bergruimte aanwezig.

Via een vlizotrap is bovendien de praktische bergvloering over de volledige breedte van de woning bereikbaar.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 109.4 m²
- Externe bergruimte: 6.1 m²
- Inhoud: 291.1 m³
- Bouwjaar: 1987
- Perceeloppervlakte 98 m² eigen grond
- Verwarming en warm water via een HR-combiketel uit 2016
- Elektrische installatie voldoende groepen met aardlekschakelaars
- Momenteel 4 slaapkamers, eenvoudig uit te breiden naar 5 slaapkamers
- HR++ beglazing in de schuifpui
- Elektrisch bedienbare zonwering aan de achterzijde
- Voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie

Kenmerken

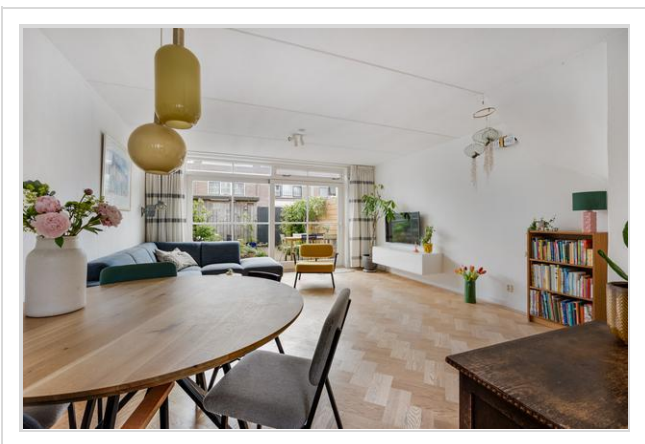
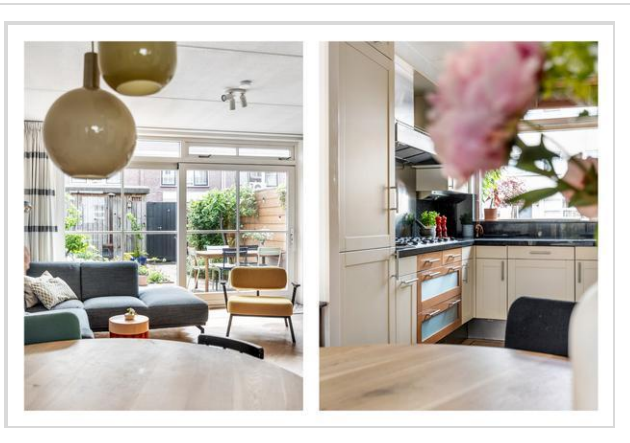
Vraagprijs	: € 575.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 291 m ³
Perceel oppervlakte	: 98 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1987
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 45 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

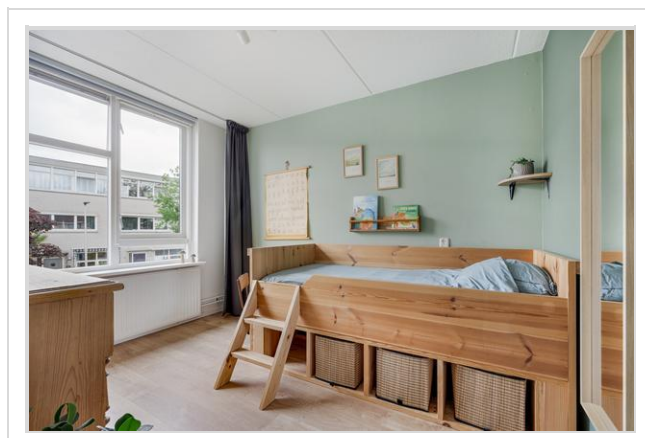
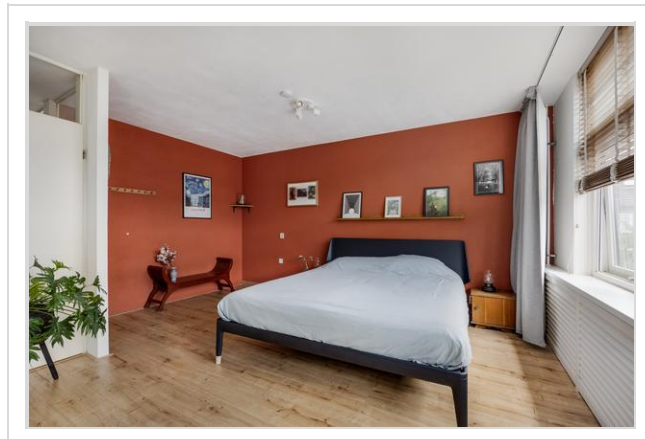
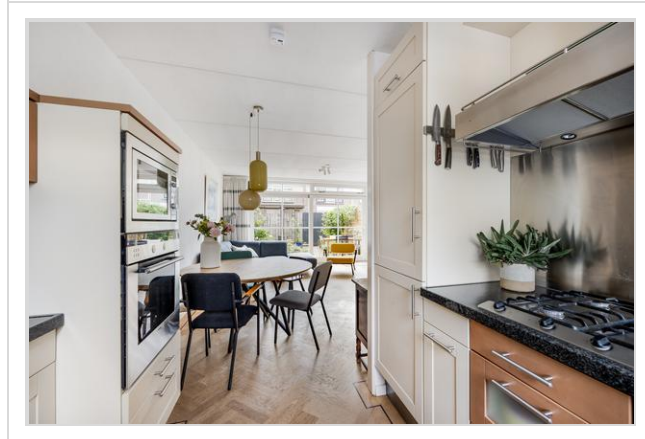
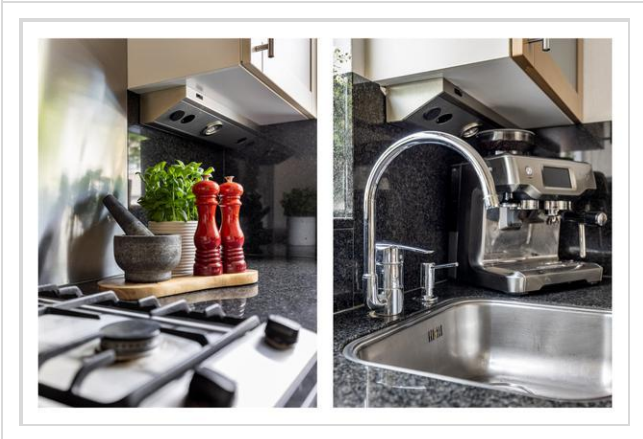
Herenhof 22
2353 SZ LEIDERDORP



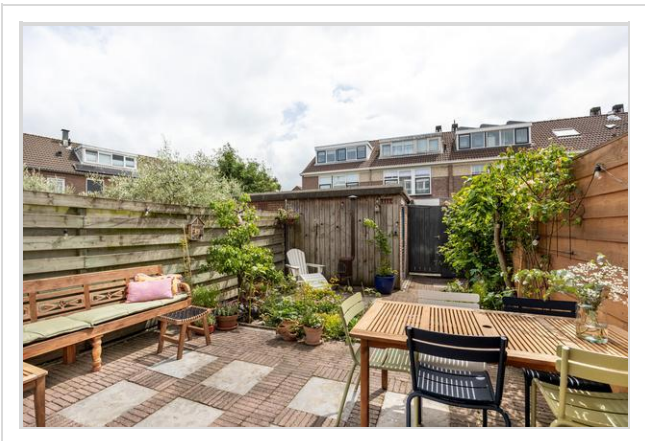
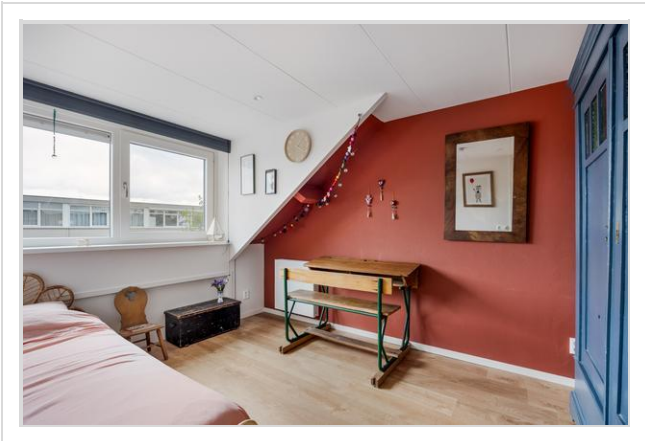
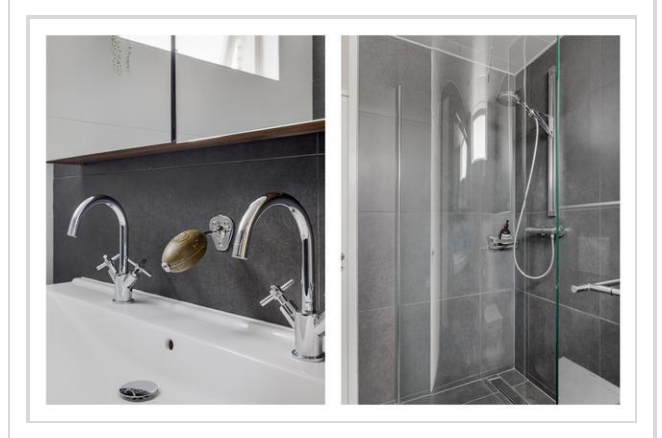
Foto's



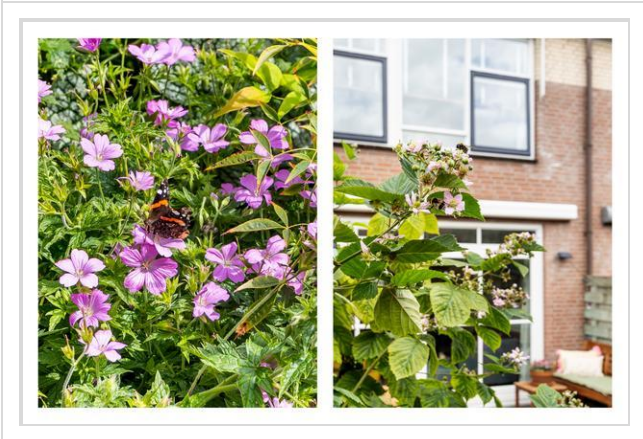
Foto's

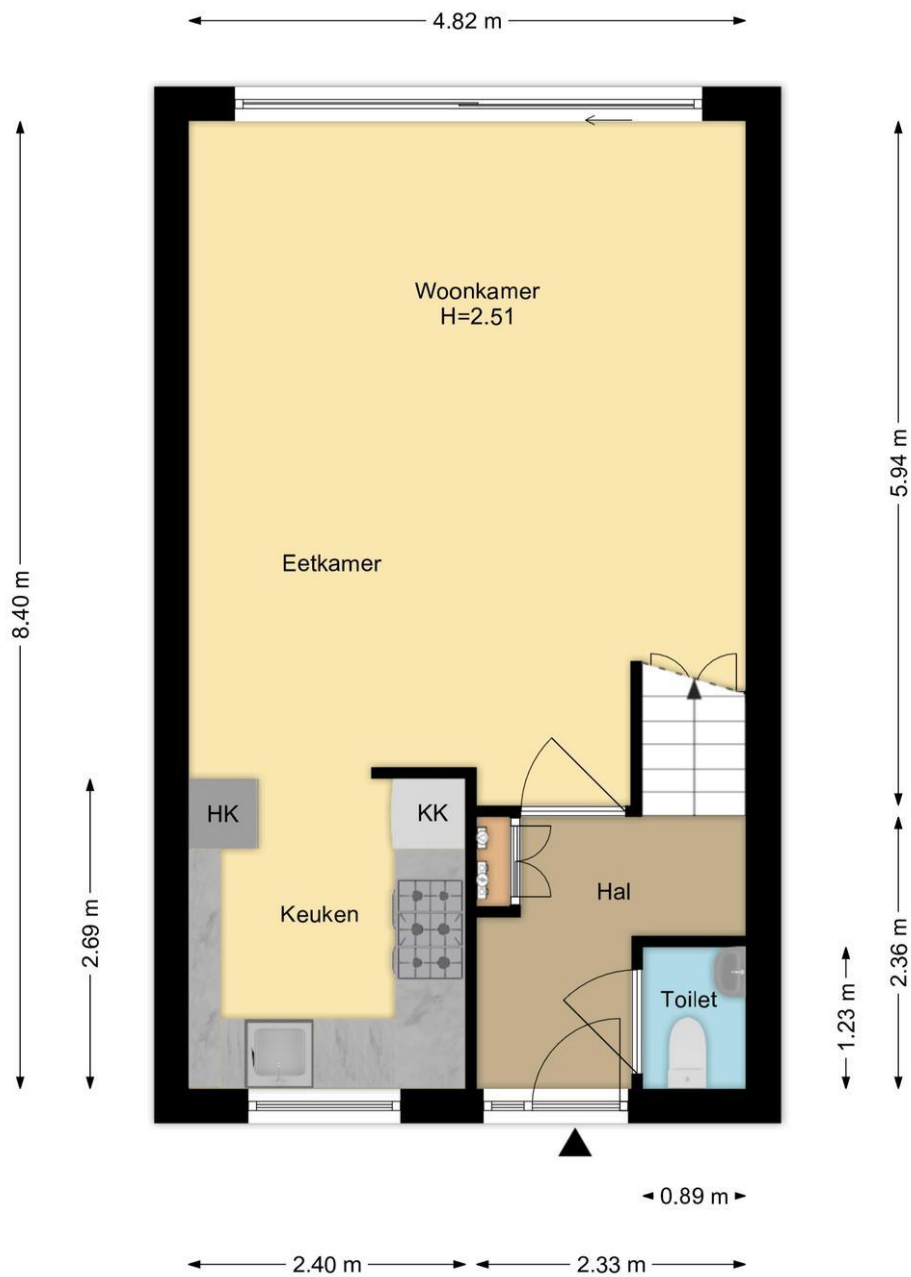


Foto's



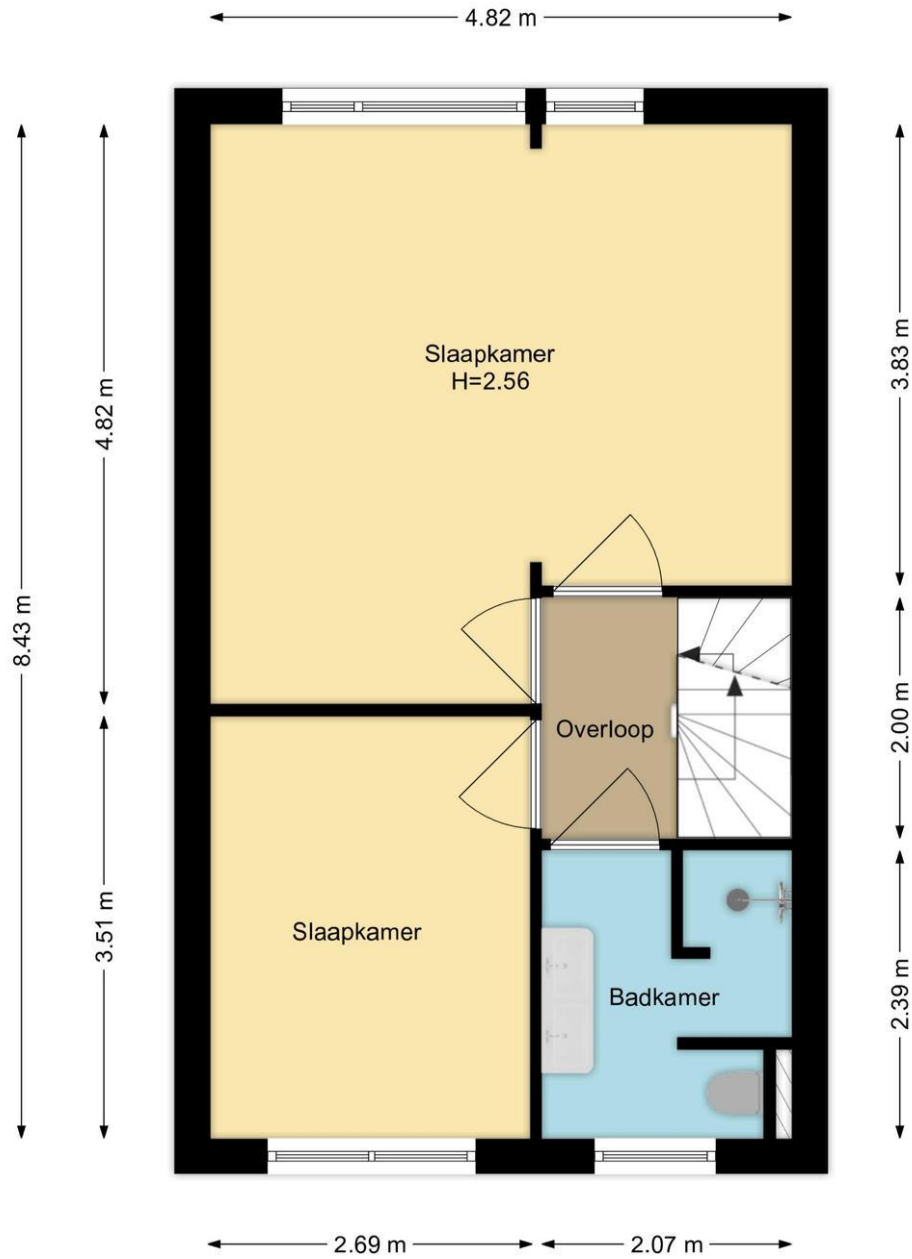
Foto's





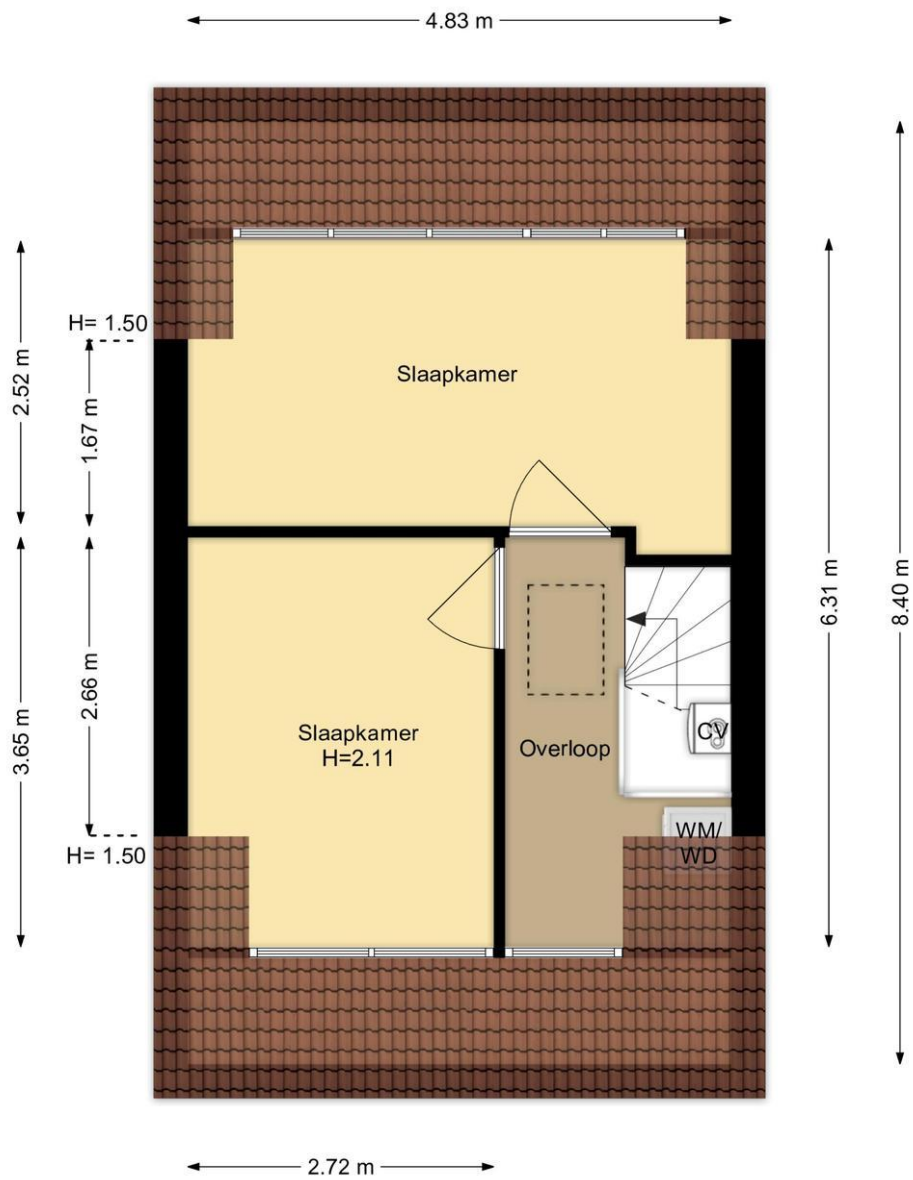
Begane Grond
Herenhof 22, Leiderdorp

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



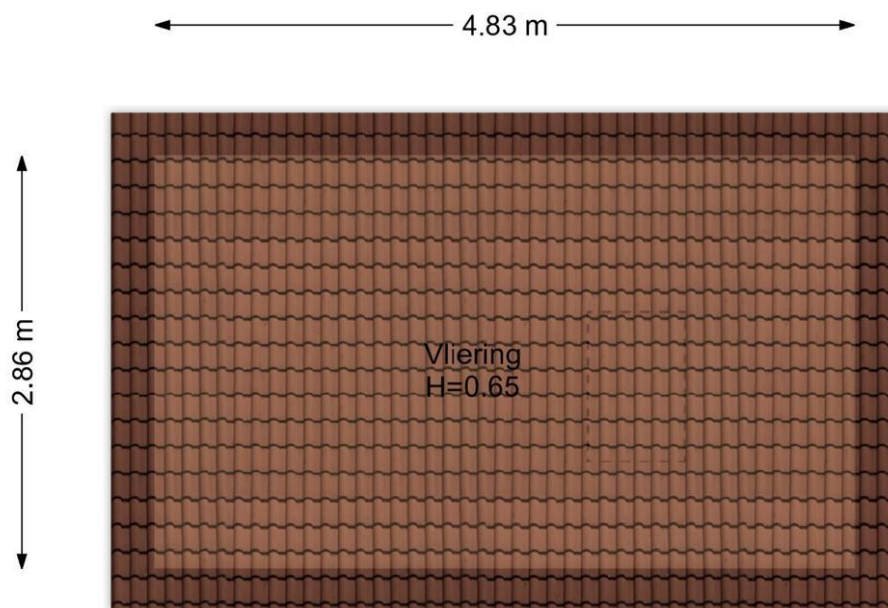
1e Verdieping
Herenhof 22, Leiderdorp

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



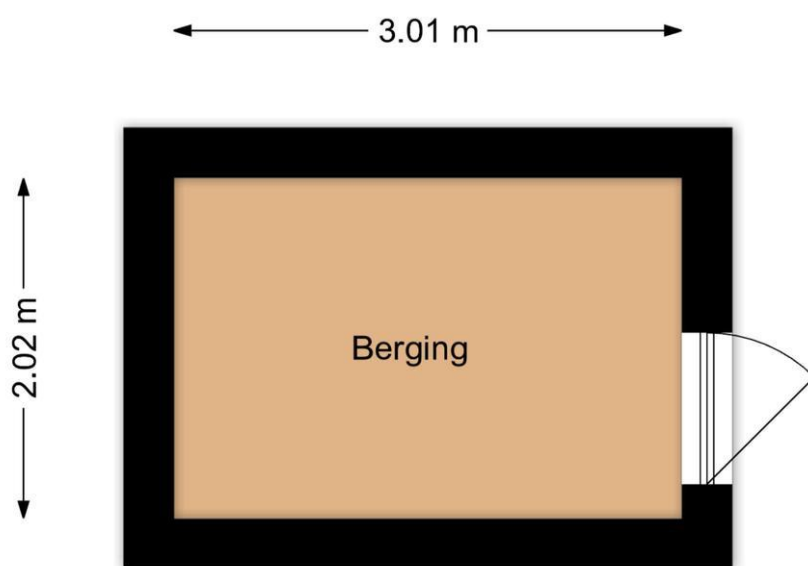
**2e Verdieping
Herenhof 22, Leiderdorp**

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



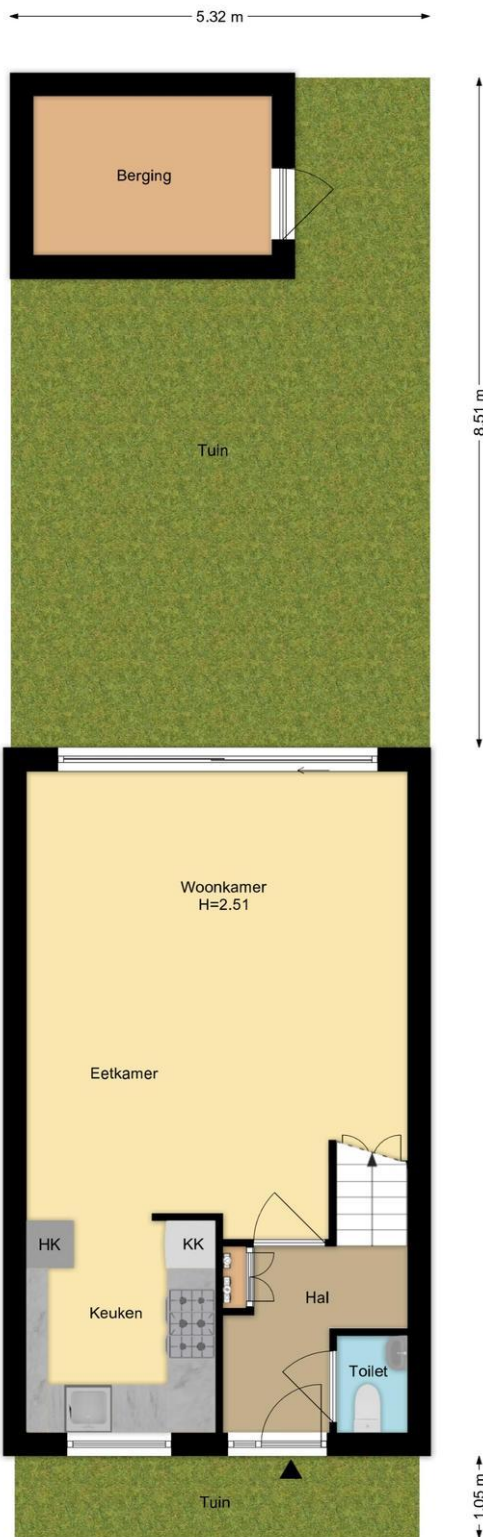
Vliering
Herenhof 22, Leiderdorp

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Berging
Herenhof 22, Leiderdorp

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend




Situatie
Herenhof 22, Leiderdorp
R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1345



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiderdorp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7761</p> <p>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.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Wat je ook moet weten

Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Leiden, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Over Hypodomus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Leiden kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Leiden bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar www.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus Leiden

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Leiden en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.