



Herenhof 21, 2353 SZ Leiderdorp

Vraagprijs € 565.000,00 kosten koper

Omschrijving

Herenhof 21 Leiderdorp

Uitgebouwde eengezins (HOEK) woning met (ca. 115.70 m² woonoppervlakte), een kleine voortuin op het zuiden, zij-tuin en een brede achtertuin (ca. 8.20 x 7.50 m.) op het noorden met achterom en vrijstaande houten berging.

Het pand is gelegen in de groene, kindvriendelijke wijk Buitenhof, nabij speelplek voor kinderen, de Hofvijver, scholen, sportvelden, o.a. hockey en voetbal, een manege, een park met natuurspeeltuin, deels in Park de "Bloemerd".

Nabij winkels, de buurtsupermarkt (Hoogvliet) is slecht 2 minuten fietsen.
Het winkelcentrum "Winkelhof" met al zijn voorzieningen is op 4 minuten fietsafstand.

Het oude dorp van Leiderdorp op slechts 10 minuten fietsen.
De Leidse binnenstad met al zijn musea en uitgaansgelegenheden is op slechts 12 minuten fietsafstand en de uitvalswegen, N 445, N 11 en A 4 zijn snel bereikbaar.

Parkeren direct voor de deur, gratis

De woning is geheel voorzien van dubbel glas.
Verwarming via eigen CV, combi ketel Remeha Avanta bouwjaar 2021.
Voorzien van een nette half open keuken met alle inbouw apparatuur en een uitgebouwde badkamer met douche en 2e toilet.

De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, 1e en 2e verdieping met laminaatvloeren.

Een heerlijk licht huis wat goed is onderhouden en geïsoleerd, energielabel B.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Entree, hal, moderne meterkast (uitgebreid in 2025), vrijdragend toilet met fonteintje, garderobe kast, trapopgang naar de 1e etage, tuingerichte UITGEBOUWDE woonkamer (ca. 6.51 x 4.61 m.) met schuifpui naar de achtertuin, half open L -opgestelde keuken (ca. 3.89 x 2.48 m.) met inbouw apparatuur o.a. 4 pits (gas) kookplaat, magnetron, afzuig/filterkap, koel/vriescombinatie (nieuw 2024), vaatwasser (nieuw 2023) en oven, in de keuken is ook nog een voorraadmast.

Eerste verdieping:

Overloop, 2 (voorheen 3) slaapkamers, (ca. 4.66 x 3.40/ 1.40 m.) aan de achterzijde en (ca. 4.66 x 2.90 m.) aan de voorzijde met vaste kast, uitgebouwde badkamer (ca. 3.94 x 1.32 m.) met douche met scherm en thermostaatkraan, 2e vrijdragende toilet, handdoekradiator en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Overloop met wastafel, 1 slaapkamer (ca. 4.68 x 3.51/2.94 m.) aan de voorzijde, berging (2.71 x 1.35 m.) met aansluiting voor de wasmachine en droger, alsmede de opstelling van de CV ketel, zeer royale extra bergruimte in het knieschotten aan de achterzijde (over de gehele breedte).

Een ideale gezinswoning.

Bijzonderheden:

- 115.70 m2 woonoppervlakte;
- 144 m2 eigen grond;
- bouwjaar 1990;
- 3 oorspronkelijk 4 slaapkamers;
- veel extra bergruimte;
- zonnige voortuin op het zuiden, zij- tuin en achtertuin noord met vrijstaande houten schuur en achterom;
- begane grond voorzien van plavuizenvloer met vloerverwarming;
- geheel voorzien van dubbel glas;
- energielabel B;
- verwarmd middels eigen CV (Remeha combi ketel bj 2021);
- uitgebouwde badkamer met douche en 2e toilet;
- half open keuken met alle inbouw apparatuur;
- gunstig gelegen t.o.v. winkels, scholen, recreatie park de Bloemerd, en uitvalswegen (o .a. N 11, A 4,);
- gelegen in een rustige straat;

Aanvaarding: in overleg (ca. begin oktober 2026);
vraagprijs; € 565.000,- kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.
Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1990

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	411 m ³
Perceel oppervlakte	144 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	116 m ²
Woonkamer	29 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	820
Tuin breedte (cm)	750
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Herenhof 21 - 2353 SZ Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Herenhof 21 - 2353 SZ Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Herenhof 21 - 2353 SZ Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



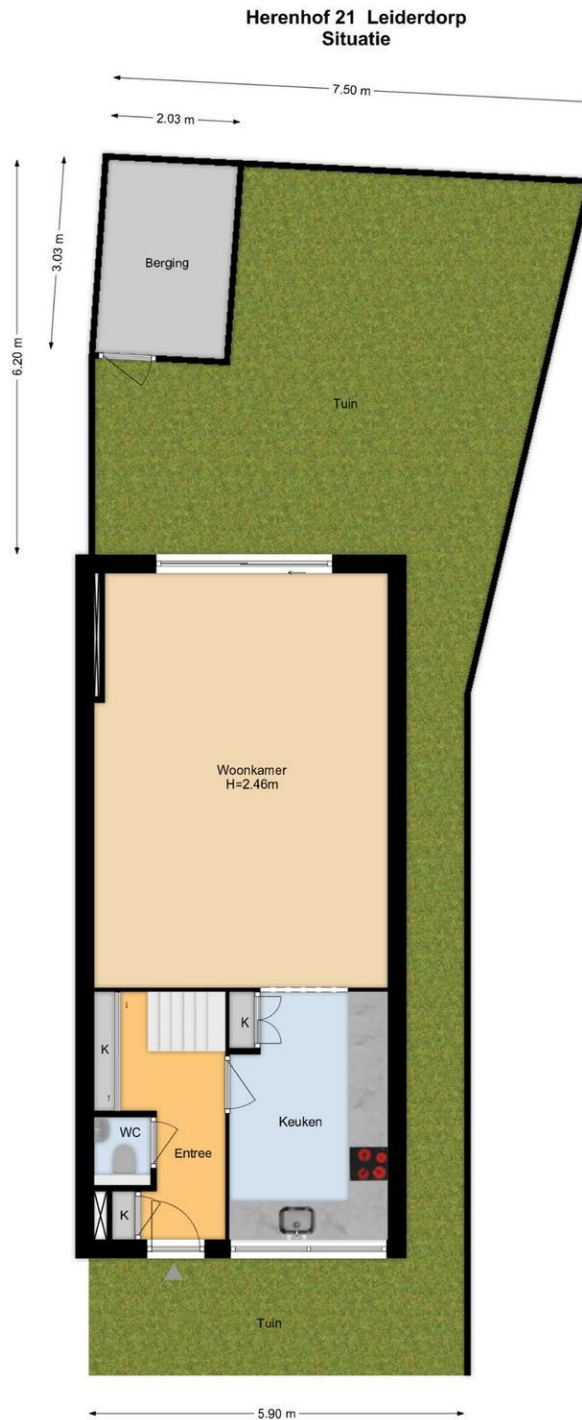
Foto's



Herenhof 21 - 2353 SZ Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



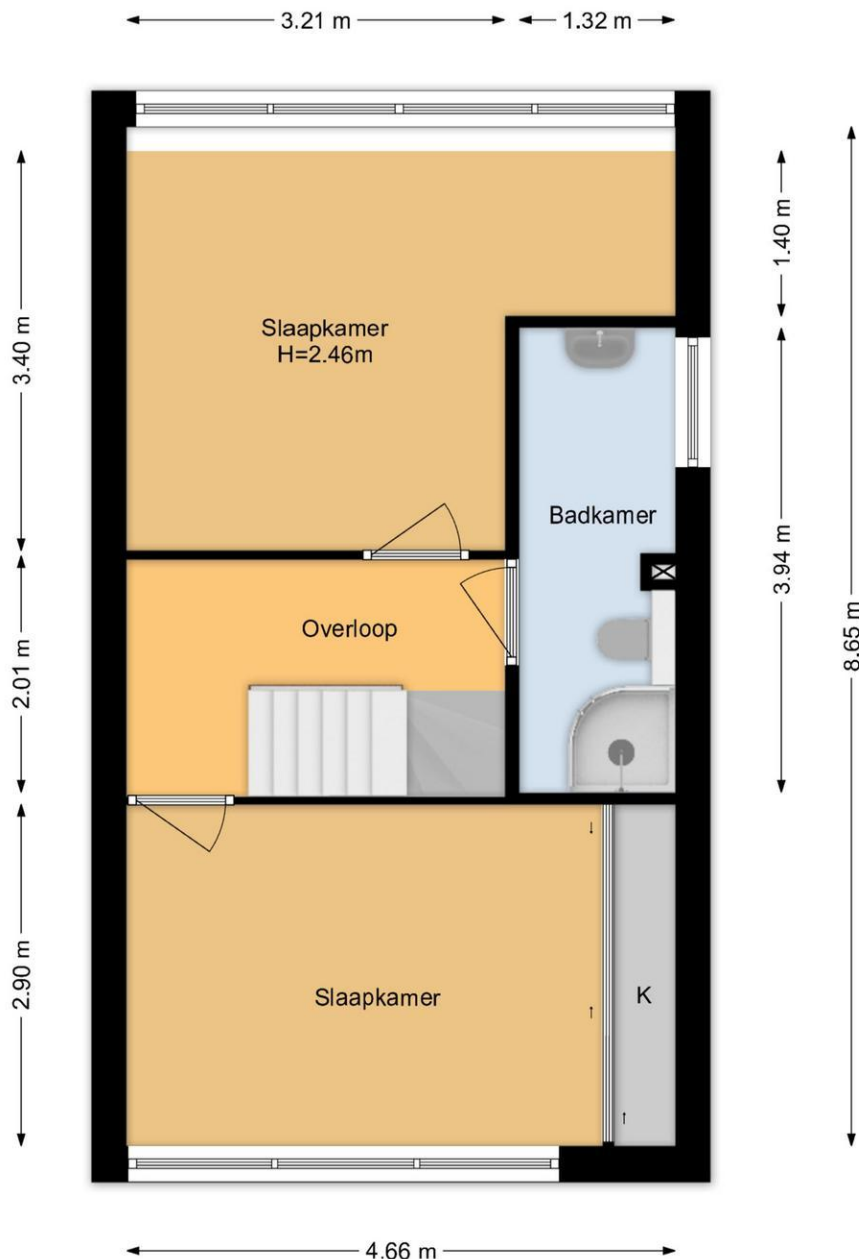
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Herenhof 21 - 2353 SZ Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

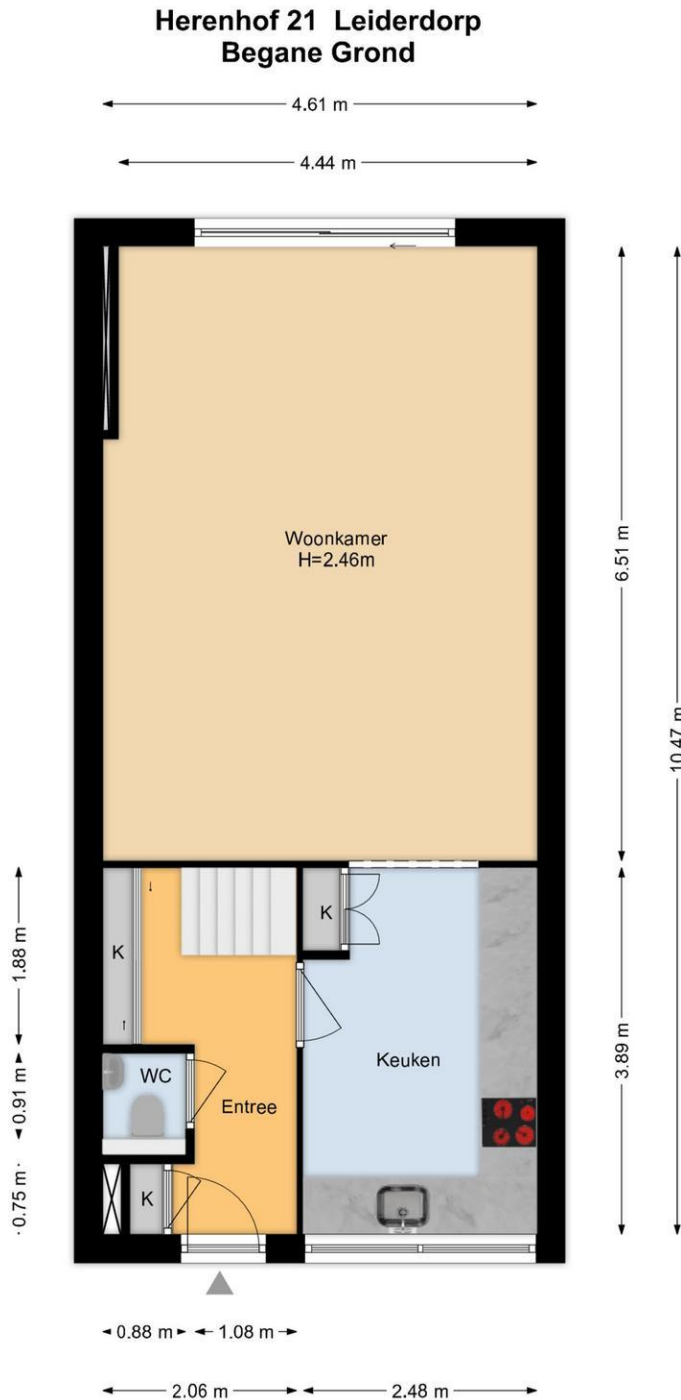
Plattegrond

Herenhof 21 Leiderdorp 1e Etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Plattegrond

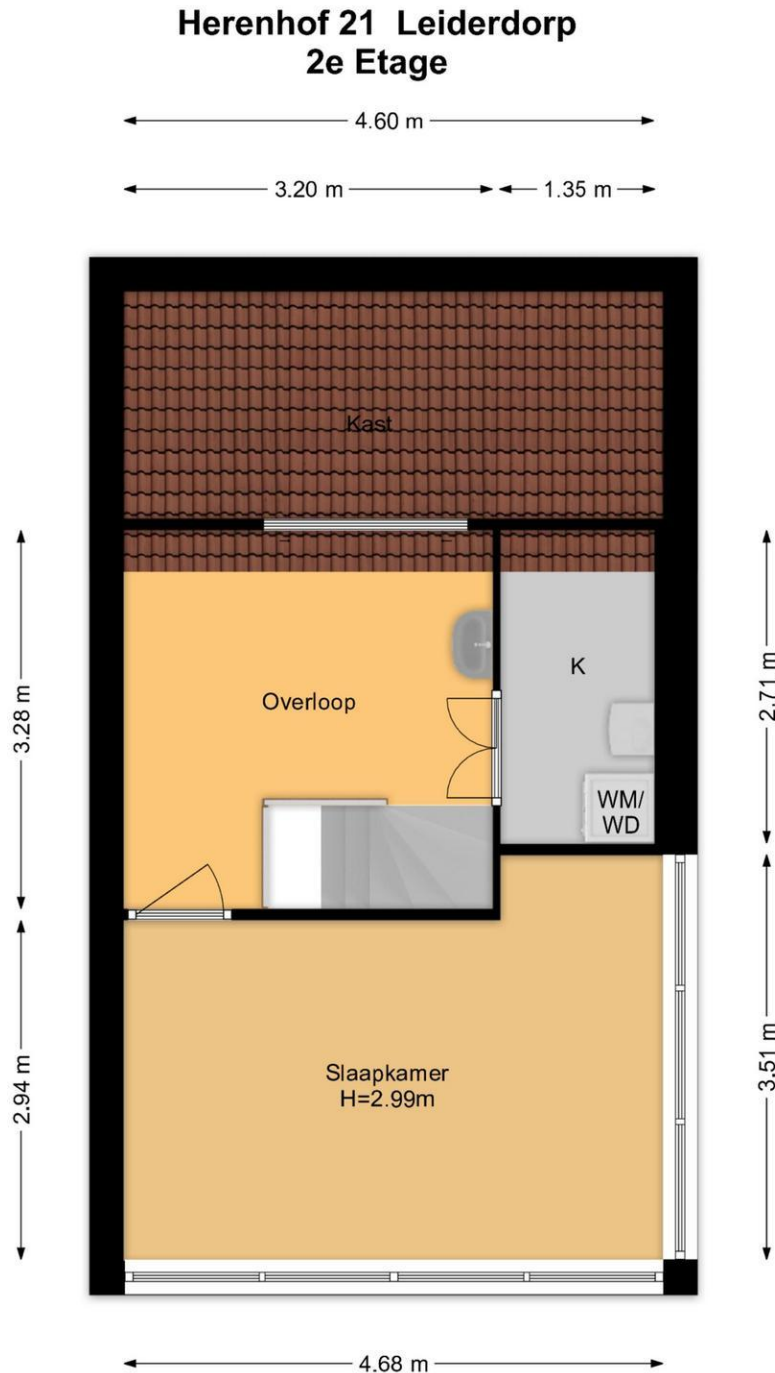


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Herenhof 21 - 2353 SZ Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Kadastrale gegevens

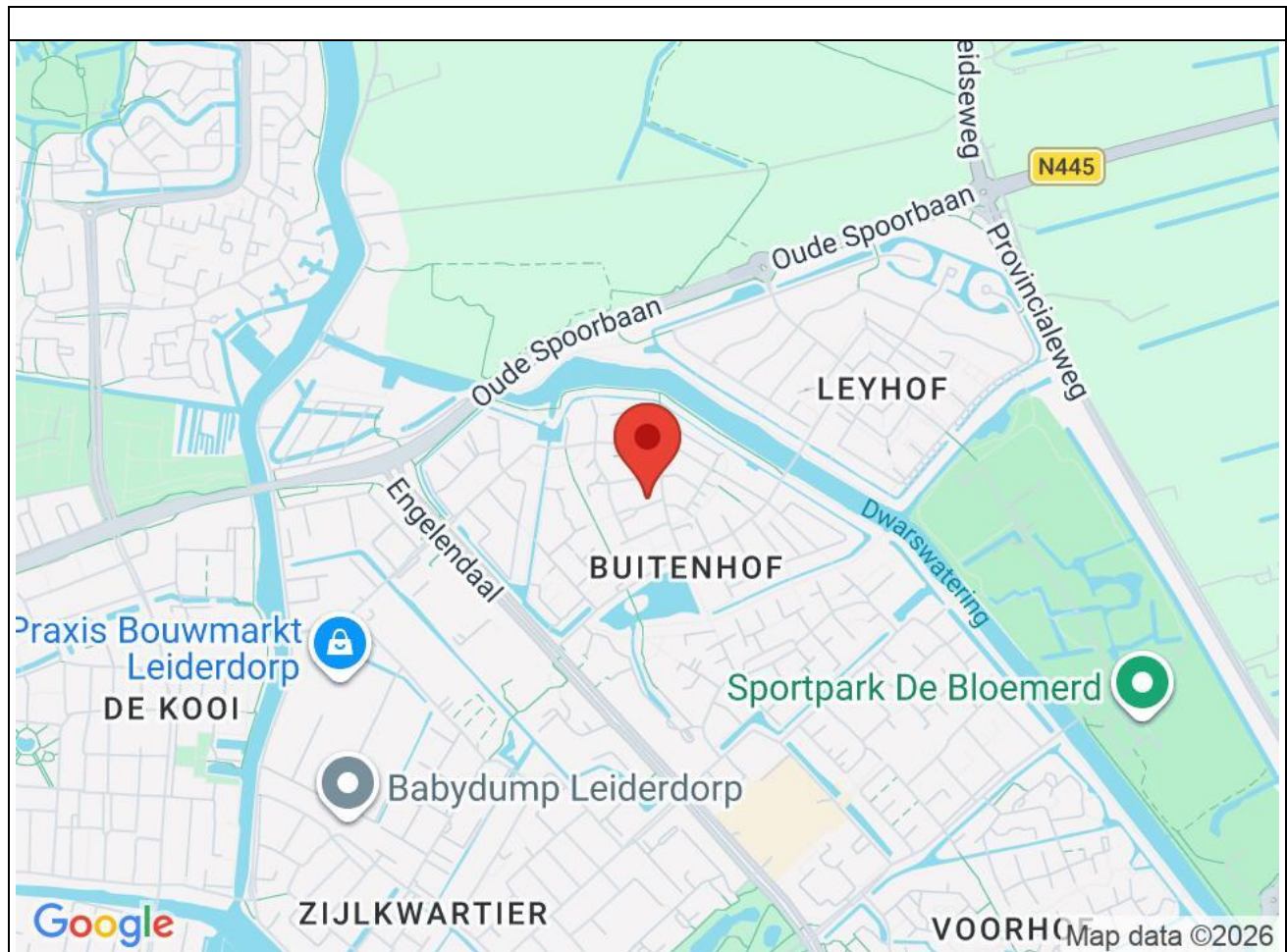
Adres	Herenhof 21
Postcode / Plaats	2353 SZ Leiderdorp
Gemeente	Leiderdorp
Sectie / Perceel	A / 8086
Oppervlakte	144 m ²
Soort	Volle eigendom

Herenhof 21 - 2353 SZ Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Locatie

Adres	Herenhof 21
Postcode / plaats	2353 SZ Leiderdorp
Provincie	Zuid-Holland



Herenhof 21 - 2353 SZ Leiderdorp

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat

het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk eens op onze site www.nvm.nl loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.



Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl