



Welkom

Vraagprijs
€ 449.000
k.k.

Koolmeesstraat 3
Leiderdorp

Rijland
MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Ruim wonen op een prachtige locatie in Leiderdorp

Wij bieden u een royaal 4-kamerappartement van maar liefst 106 m² aan, inclusief een ruime garagebox van circa 20 m², direct gelegen onder het appartement.

Bent u op zoek naar een ruim en uitstekend onderhouden appartement op een groene en rustige locatie? Dan is Koolmeesstraat 3 in Leiderdorp absoluut een bezichtiging waard. Dit verzorgde 4-kamerappartement, gelegen

op de eerste verdieping van een representatief appartementencomplex, biedt een uitstekende combinatie van ruimte, comfort en een gunstige ligging.

Vanuit de woonkamer geniet u van een fraai en vrij uitzicht over het tegenovergelegen plantsoen, waardoor u dagelijks een heerlijk gevoel van rust en groen ervaart. Op het royale balkon kunt u volop genieten van de middag- en avondzon: de ideale plek om

na een drukke dag te ontspannen of gezellig buiten te dineren.

Ook de omgeving heeft veel te bieden. Op steenworp afstand bevindt zich het prachtige Wijkpark De Houtkamp, een geliefde ontmoetingsplek met een sfeervolle brasserie, wandelpaden en een gezellige kinderboerderij. Voor de dagelijkse boodschappen en uitgebreid winkelen liggen zowel winkelcentrum Winkelhof als winkelcentrum

Santhorst op comfortabele loopafstand.

Daarnaast zijn de openbaarvervoervoorzieningen uitstekend bereikbaar en zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een snelle verbinding naar Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol.

Een absoluut pluspunt is de bijbehorende garagebox van circa 20 m², direct onder het appartement. Deze uitzonderlijk ruime garage biedt niet alleen plaats aan uw auto, maar is tevens ideaal voor het stallen van fietsen en motoren of voor het creëren van extra bergruimte. Een garage van dit formaat is schaars en vormt een bijzonder waardevolle aanvulling op het appartement.

Kortom: een royaal en goed onderhouden appartement op een aantrekkelijke locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik én de luxe van een grote privégarage. Een unieke kans voor wie comfortabel wil wonen in een groene en centrale woonomgeving.

Indeling
Begane grond

Centrale entree met bellentableau en brievenbussen. Vanuit de hal bereikt u de liften en het trappenhuis.

Appartement

Entree, hal en meterkast. Vanuit de hal heeft u directe toegang tot de royale L-vormige woonkamer, afgewerkt met strak gestucte

wanden en plafonds. Via een loopdeur bereikt u het ruime balkon met een fraai uitzicht over het groen.

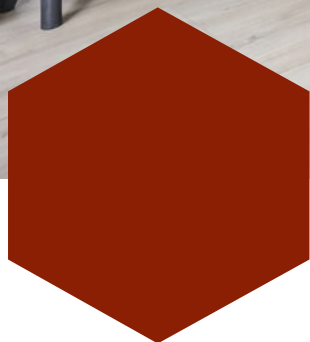
De grote open keuken bevindt zich aan de galerijzijde en is voorzien van een eenvoudig wit keukenblok. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om de keuken geheel naar eigen smaak en wens te moderniseren. De voorbereiding voor bijvoorbeeld inductiekoken is reeds aanwezig.

Het appartement beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. De badkamer is ingericht met een douche, ligbad en wastafel. Daarnaast is er een separate wasruimte aanwezig en beschikt het appartement over een modern uitgevoerd vrijhangend toilet.

Kenmerken
Wanden in het gehele appartement zijn voorzien van strakke stucafwerking. Het appartement is volledig voorzien van een laminaatvloer. Nagenoeg volledig voorzien van dubbele beglazing. Energielabel B. Verwarming middels stadsverwarming. Actieve Vereniging van Eigenaren. VvE-bijdrage: € 230,- per maand. Voorschot stookkosten: € 60,- per maand.

Meetinstructie

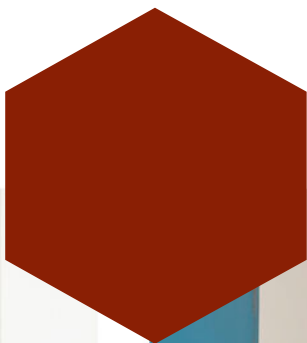
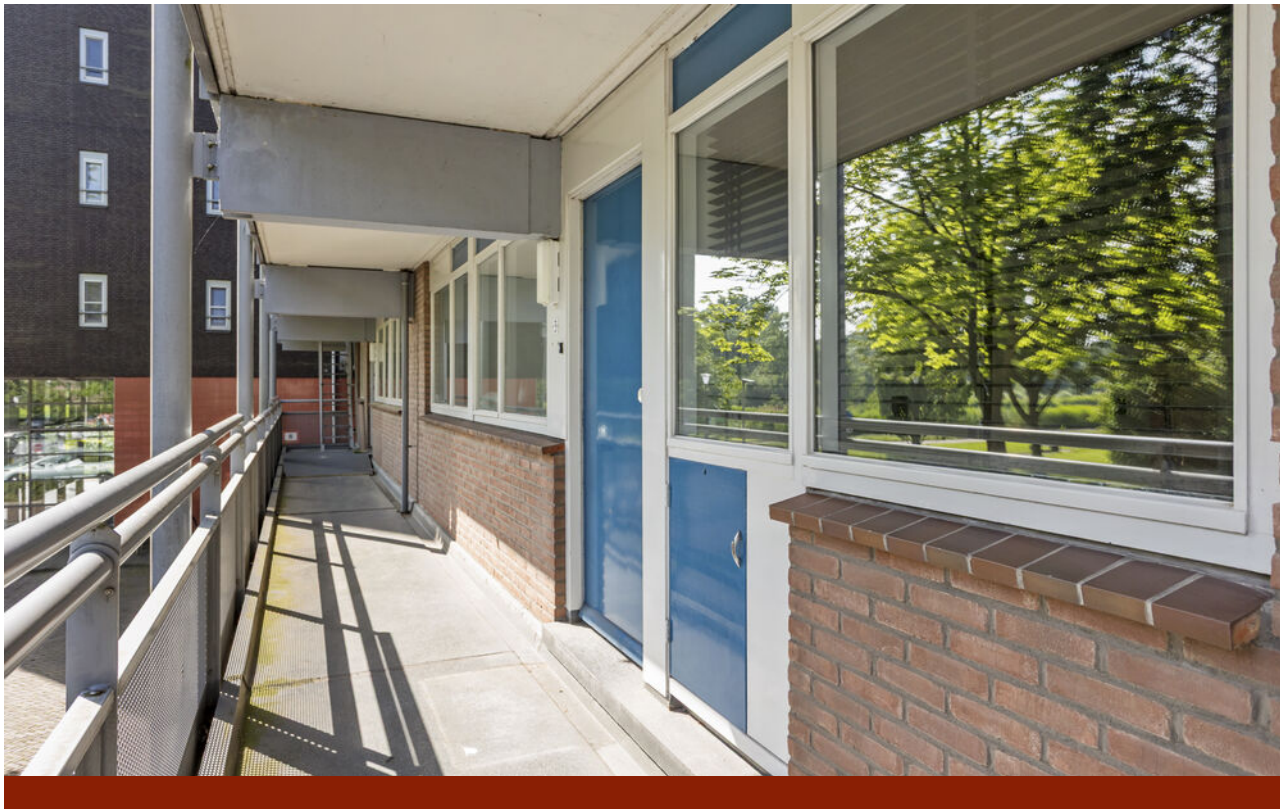
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580 en heeft als doel een eenduidige wijze van meten toe te passen voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten echter niet volledig uit, bijvoorbeeld als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

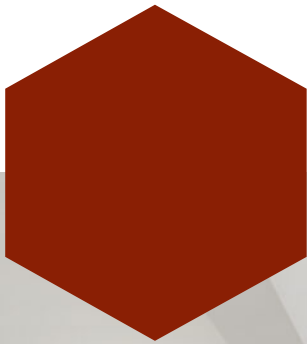


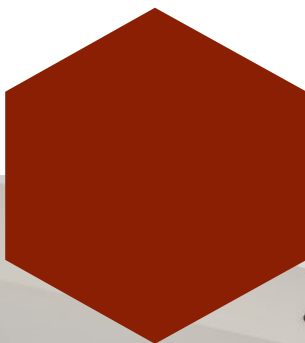
Kenmerken

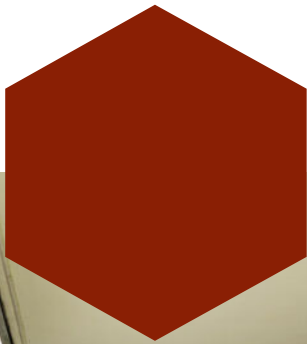
Woonoppervlakte	106 m ²
Inhoud	335 m ³
Bouwjaar	1970
Energielabel	B

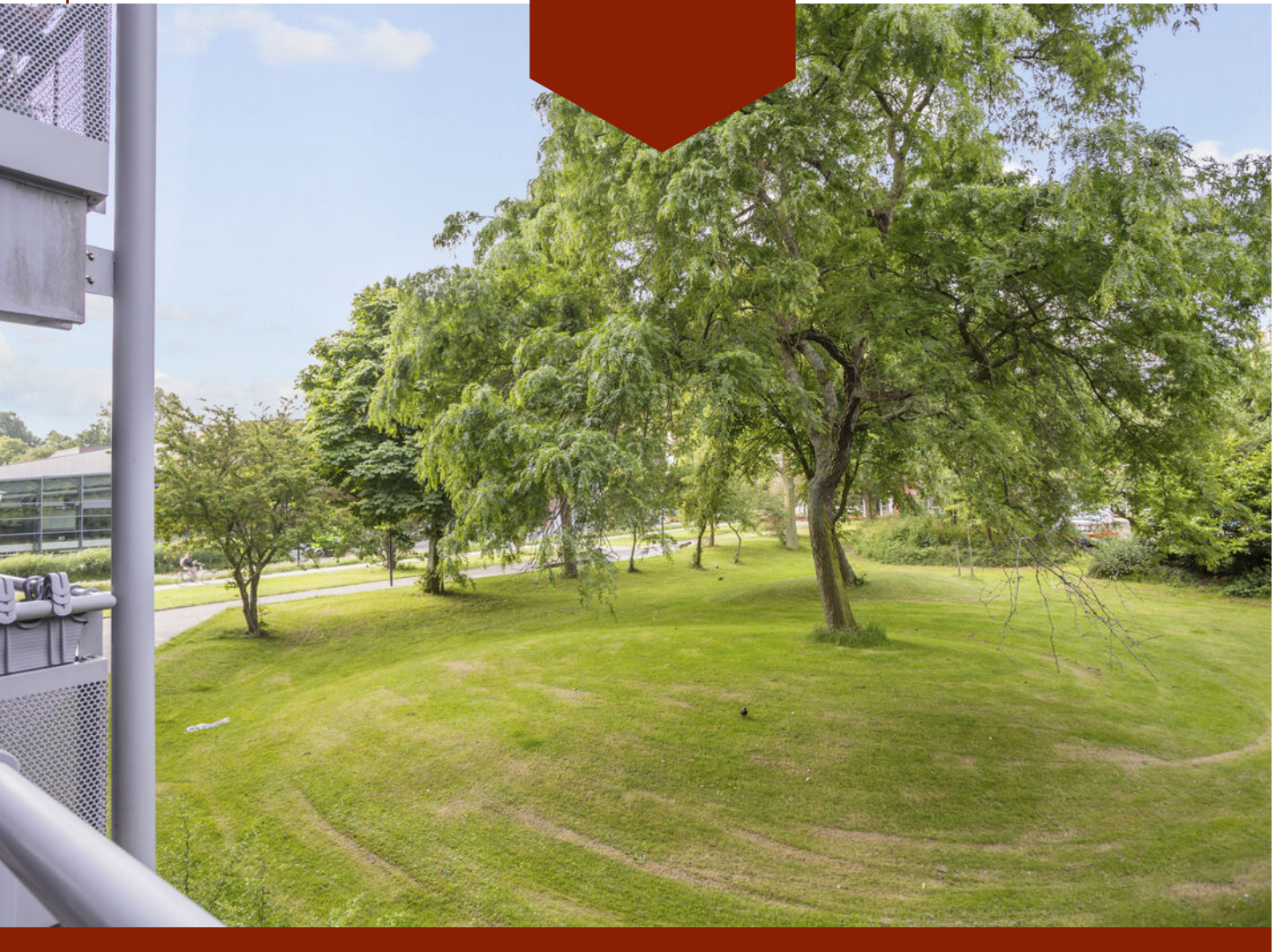
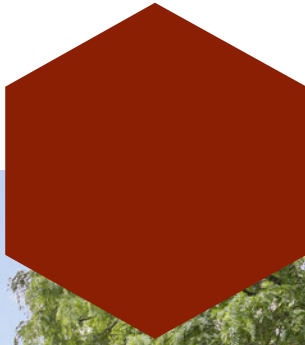
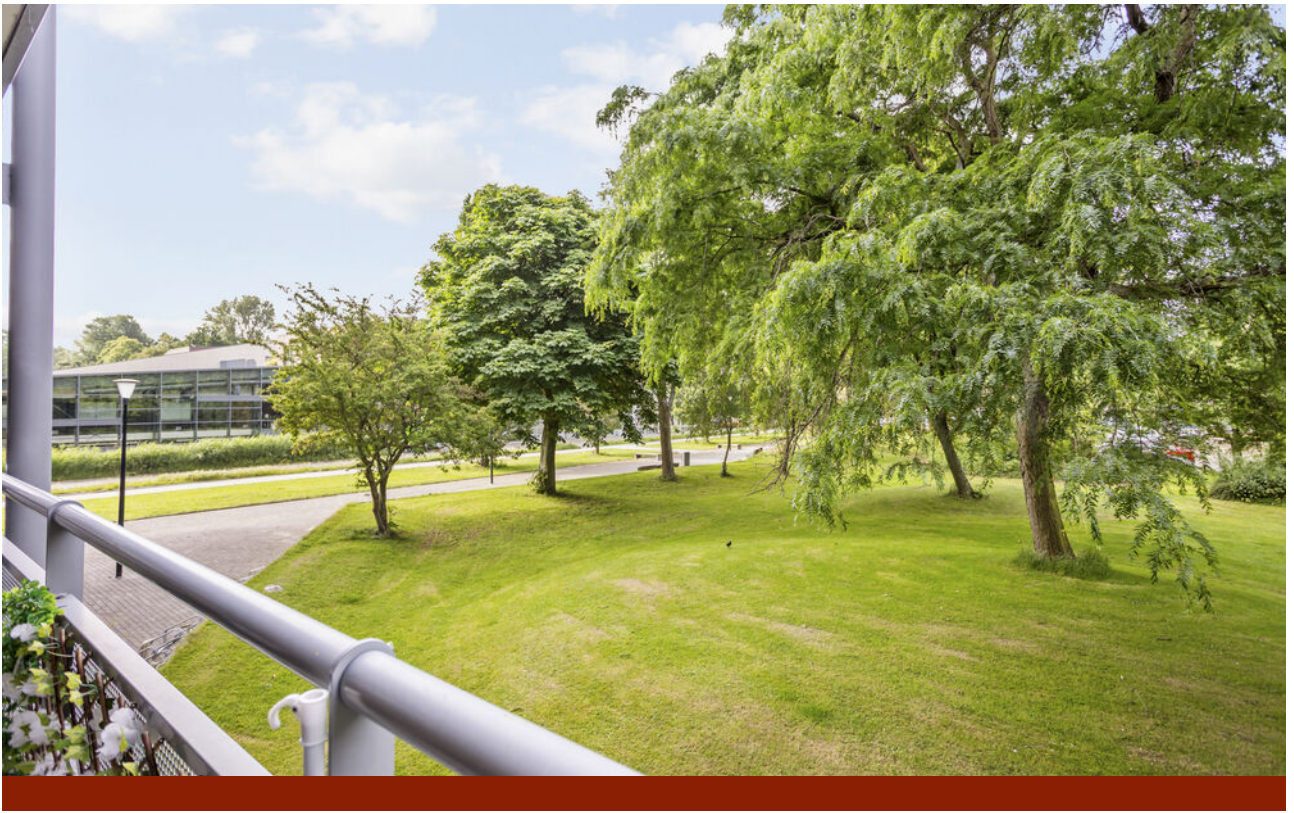


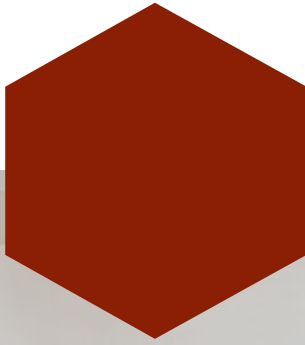




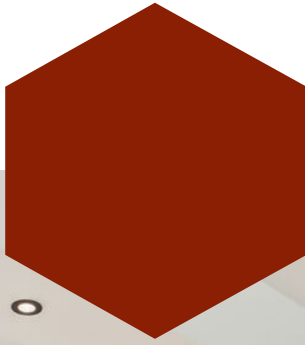


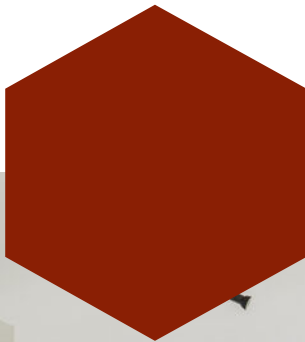


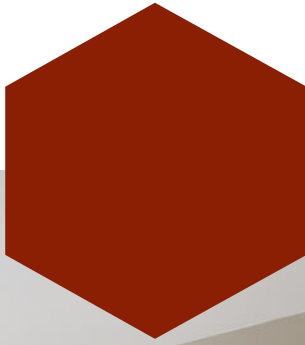


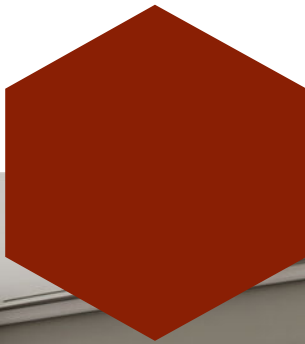


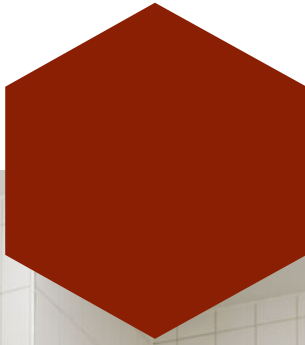


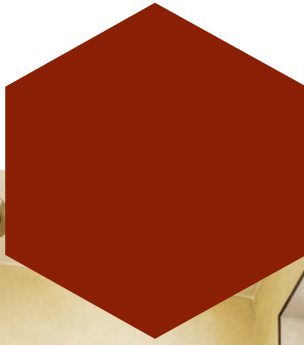




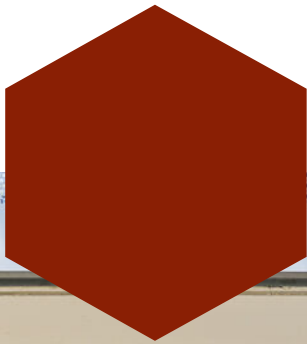


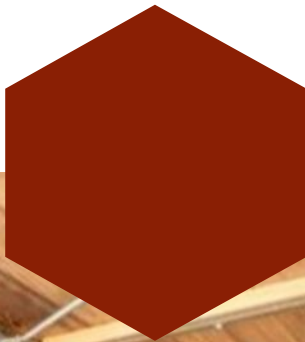


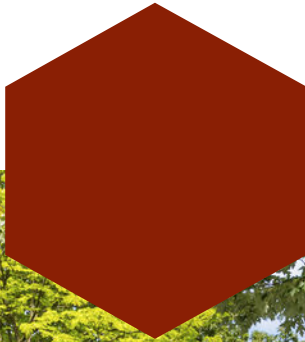


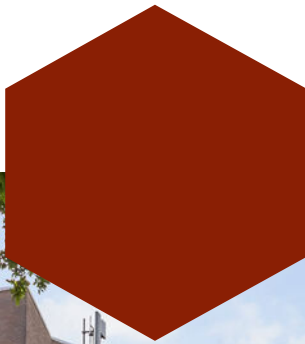


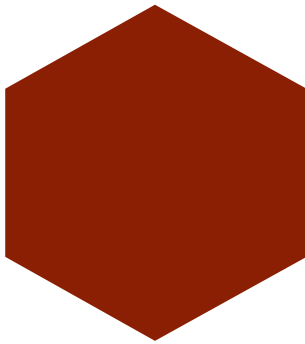


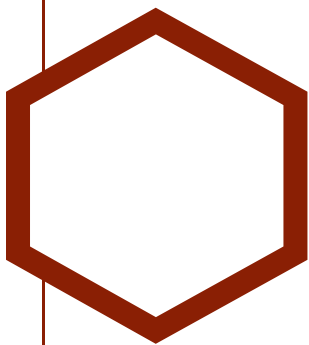










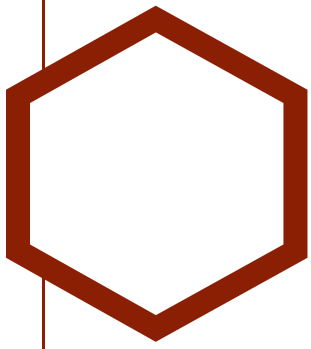


Plattegrond

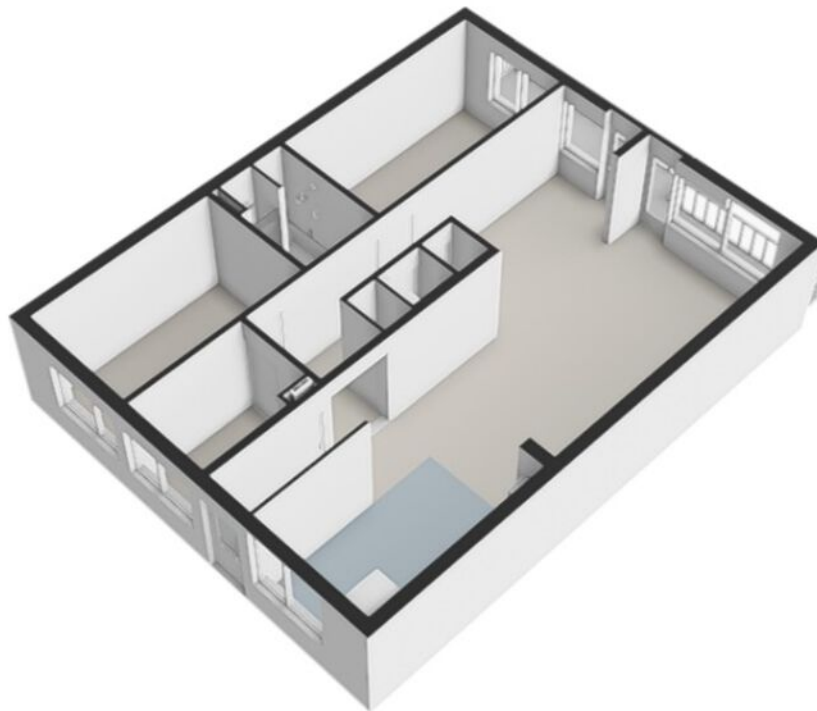


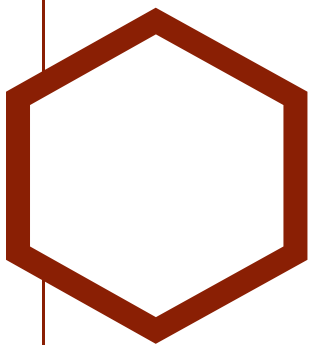
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid. Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl



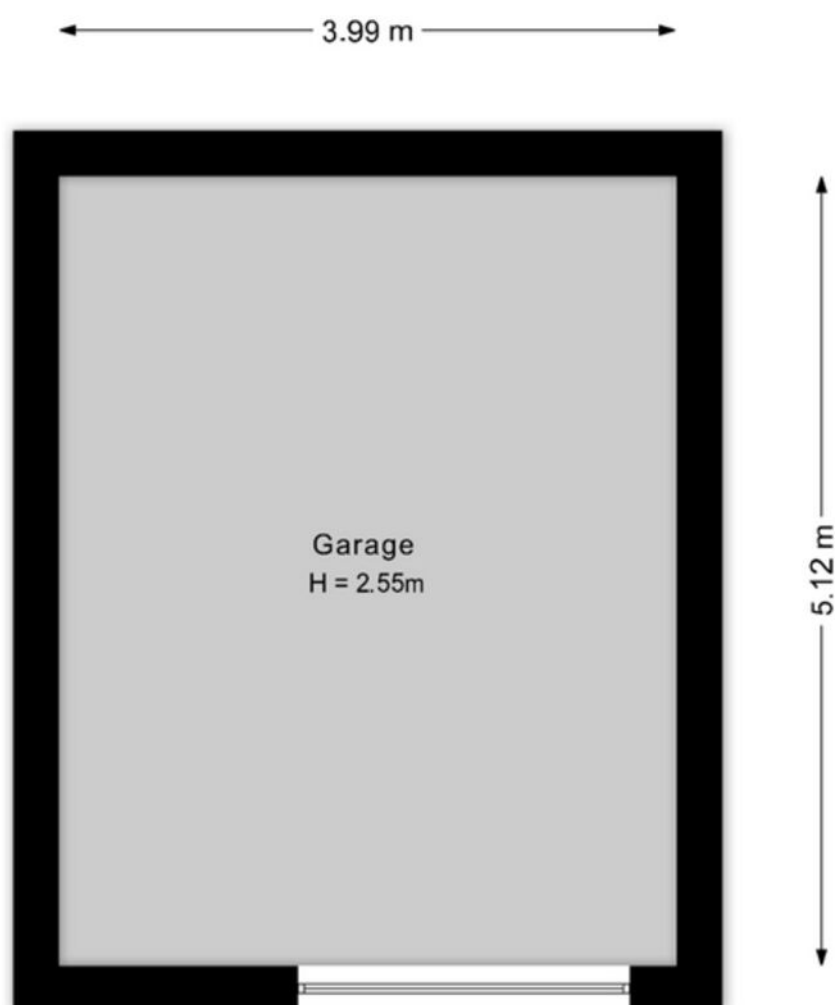


Plattegrond

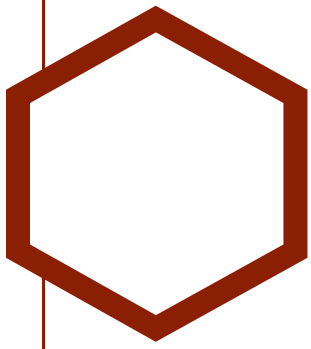




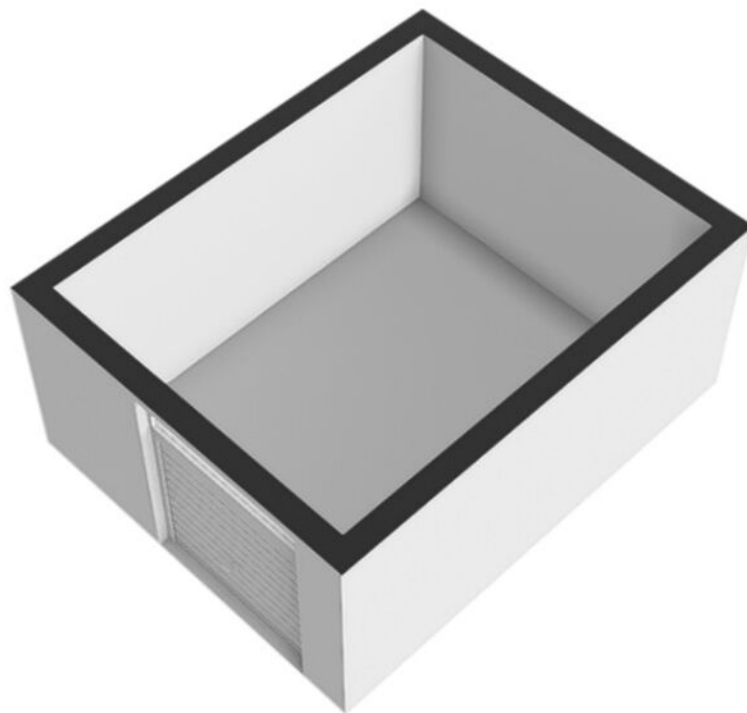
Plattegrond



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: 72-20240504

Datum: 17-06-2026

Datum opname op locatie: 16-06-2026

Status: definitief

Projectadres:

Koolmeesstraat 3

2352 HD 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	106,03 m ²
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	0.00 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11,68 m ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	20,43 m ²
Bruto inhoud	336,26 m ³

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

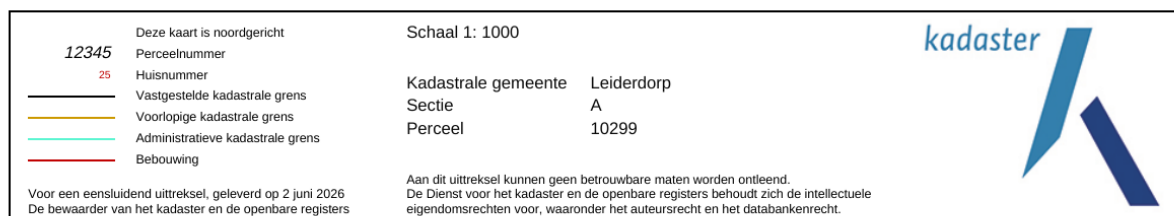
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

Esmee Brugman – van Diemen





Uw referentie: km3



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.

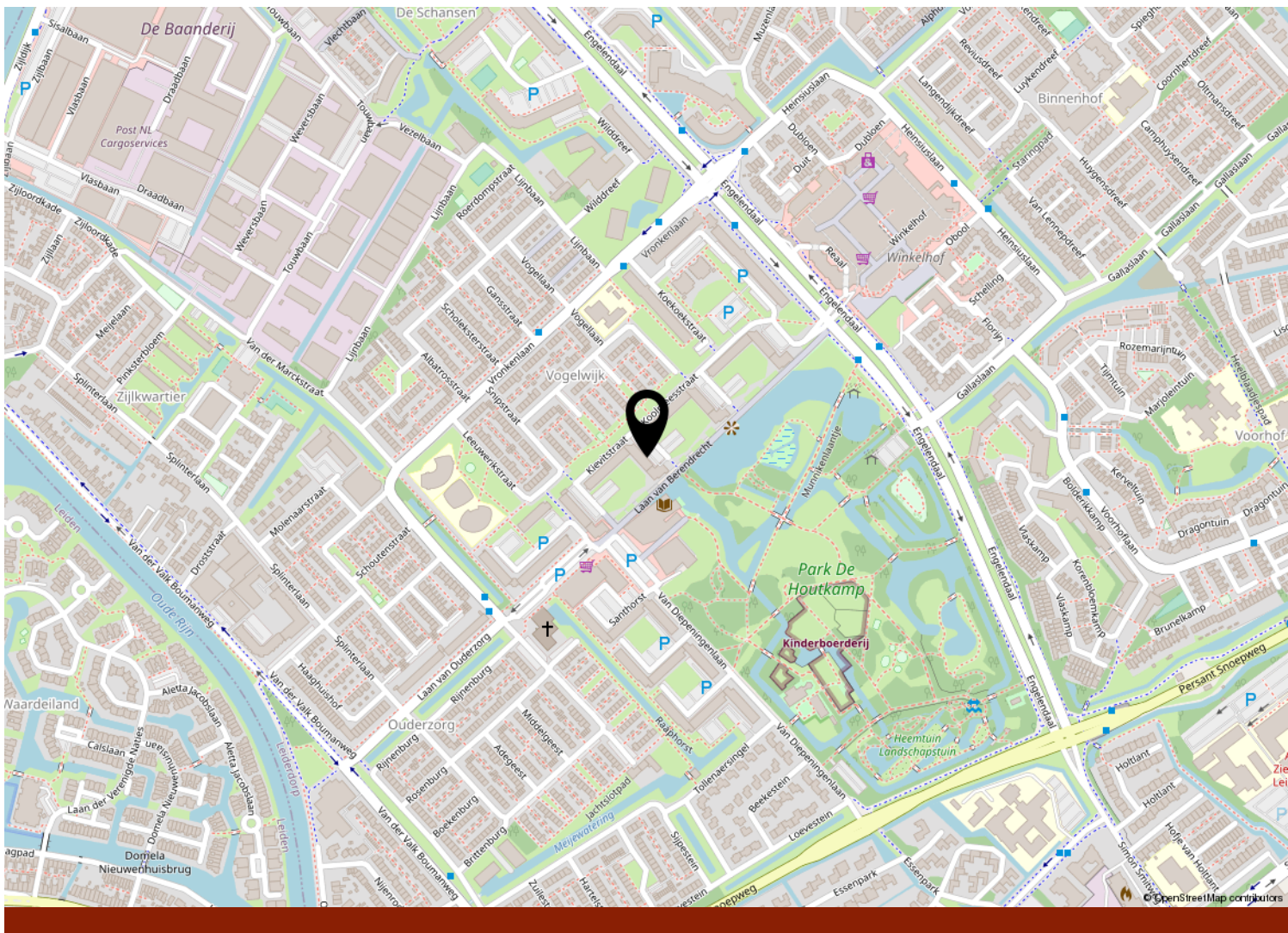
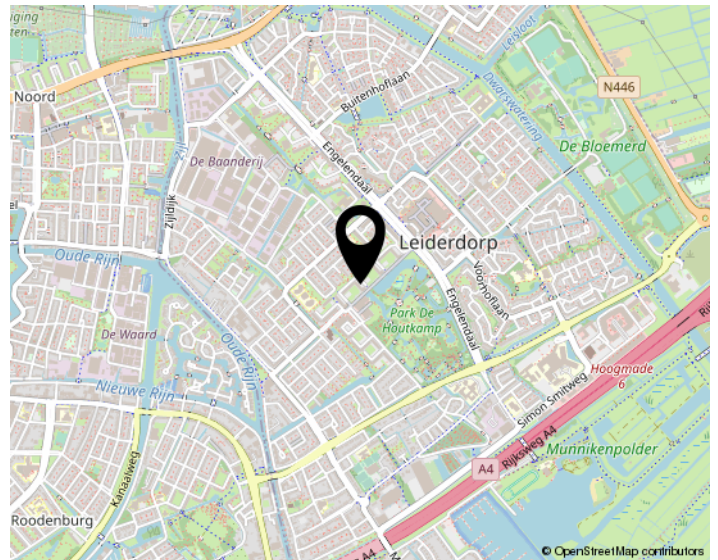
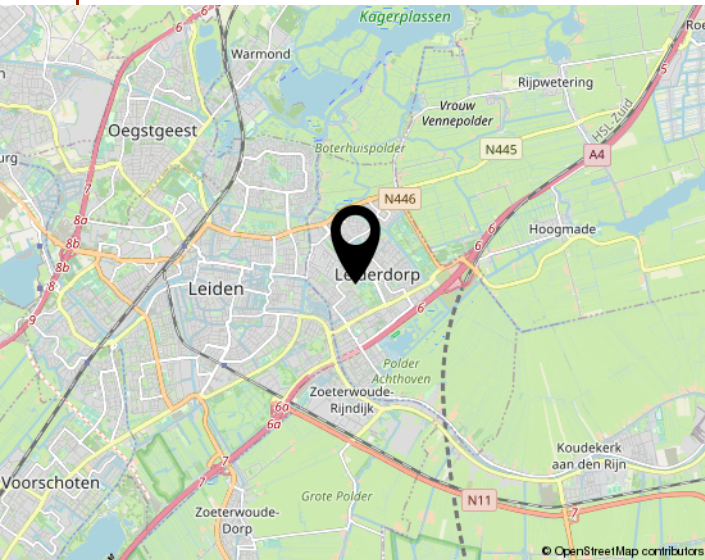
Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op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

Locatie

op de kaart



Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp

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