

Welkom

Vraagprijs
€ 295.000
k.k.

Koolmeesstraat 66
Leiderdorp


RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Starters opgelet! Maak van dit appartement jouw droomwoning!

Ben jij op zoek naar een betaalbare woning die je helemaal naar jouw eigen smaak kunt inrichten? Dan is dit leuke 2-kamerappartement van ca. 58 m², gelegen op de vierde verdieping (topetage) van een representatief appartementencomplex aan de Koolmeesstraat 66 in Leiderdorp, zeker een bezichtiging waard!

Deze woning vormt de ideale basis voor starters die hun

eerste eigen woning willen creëren. Dankzij de praktische indeling, de prettige lichtinval en de mogelijkheid om het appartement geheel naar eigen wens te moderniseren, maak je hier een heerlijk thuis dat volledig aansluit op jouw woonstijl.

Het zonnige balkon op het zuidoosten is een fijne plek om al vroeg van de zon te genieten.

Het appartement beschikt bovendien over een eigen berging in de onderbouw, ideaal voor het stallen van

fietsen en het opbergen van extra spullen.

De ligging is uitstekend: in een rustige en groene woonomgeving aan wandelpromenade, winkels, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en uitvalswegen in de directe nabijheid. Ook het bruisende centrum van Leiden ligt op korte fietsafstand.

De indeling is als volgt: entree, hal, gang met 2 x vaste kast. Badkamer met douche, toilet en wastafel. Slaapkamer aan de galerijzijde. Ruime

woonkamer met loopdeur naar het balkon. Gesloten keuken met eenvoudig keukenblok. De keuken is eenvoudig open te maken en te verhehlen met de woonkamer.

Kenmerken:

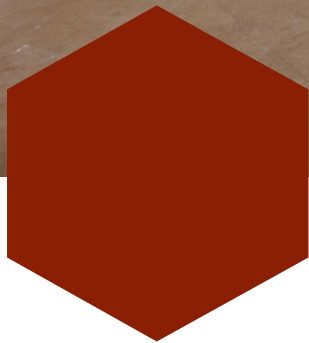
Woonoppervlakte ca. 58 m²;
Gelegen op de vierde verdieping (topetage);
Zonnig balkon op het zuidoosten;
Eigen berging in de onderbouw;
Representatief appartementencomplex;
Energie label C;
Volledig naar eigen smaak af te werken;
Uitstekende starterswoning;
Centrale ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen.

Bijzonderheden:

Actieve Vereniging van Eigenaars;
Bijdrage VvE: € 148,62 per maand (inclusief berging);
Voorschot stadsverwarming: € 48,05 per maand;
Warm water middels boiler (eigendom)
Grotendeels dubbele beglazing.
Projectnotaris: Buttingha Wichers Notarissen te Den Haag;
De keuze van de notaris is voorbehouden aan verkoper.

Ben jij klaar om de stap naar een eigen woning te zetten? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden die dit appartement te bieden heeft!

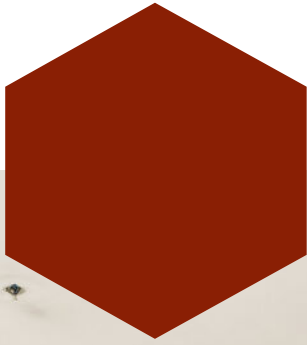
Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij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

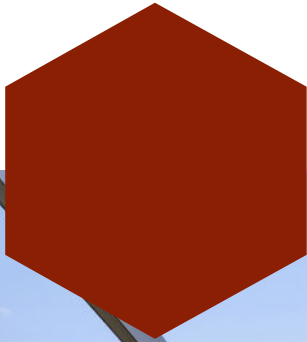


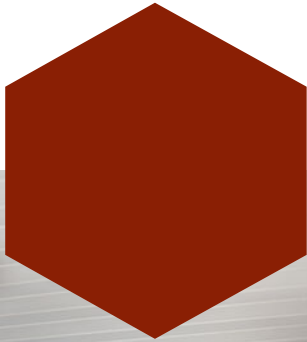
Kenmerken

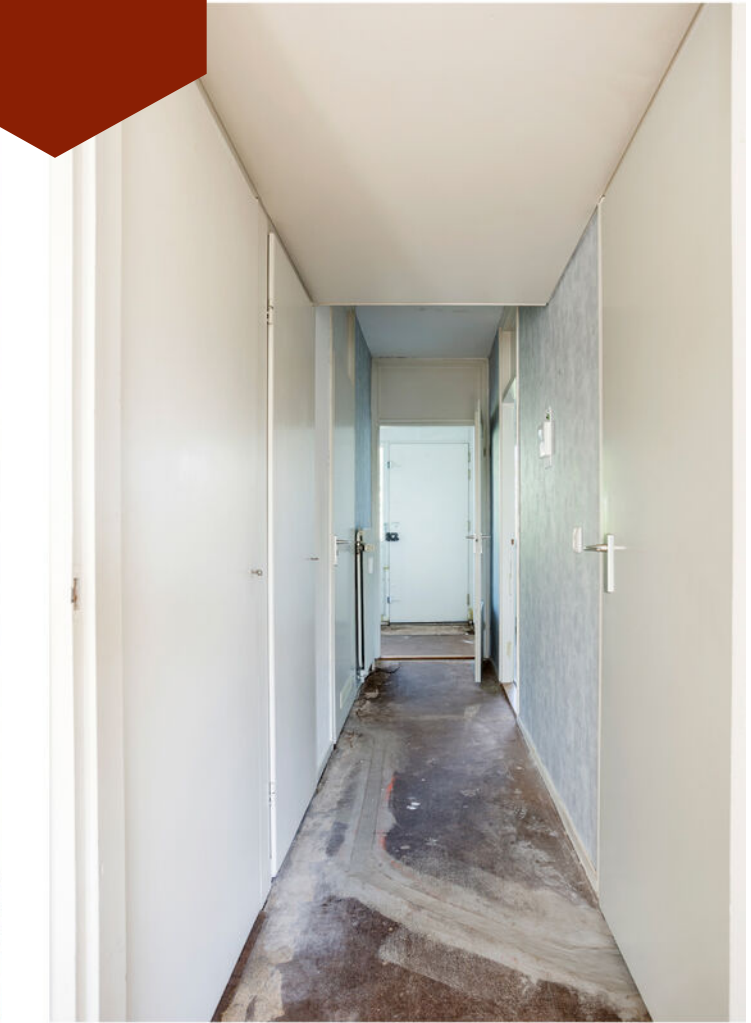
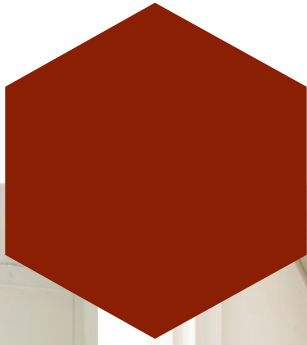
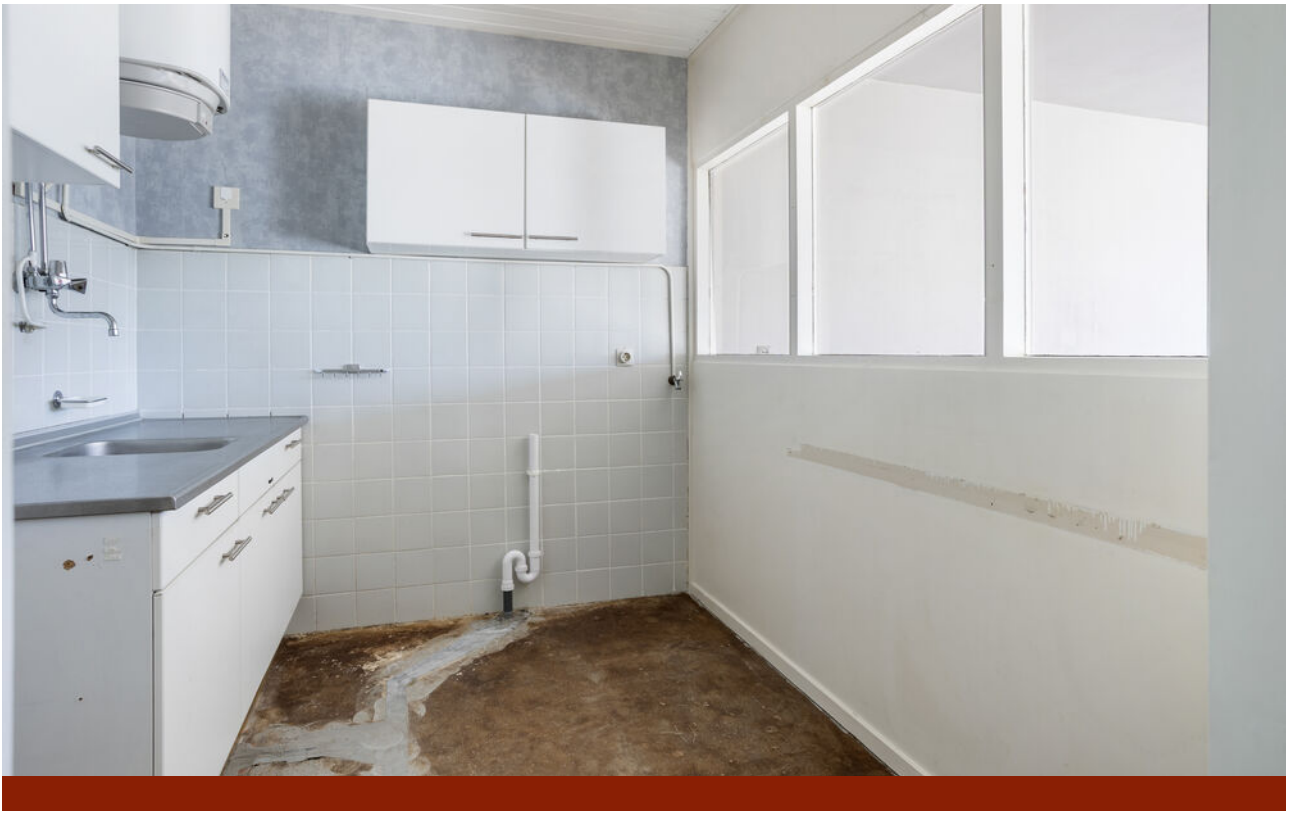
Woonoppervlakte	58 m ²
Inhoud	185 m ³
Bouwjaar	1970
Energie label	C

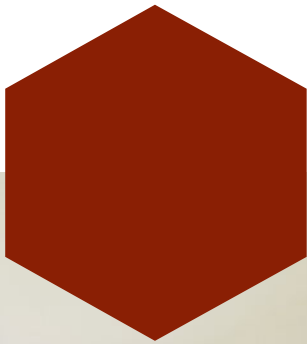


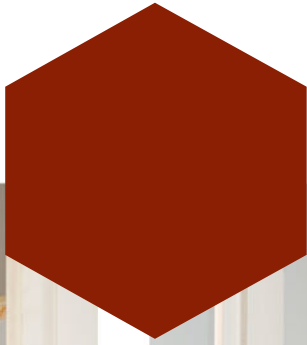
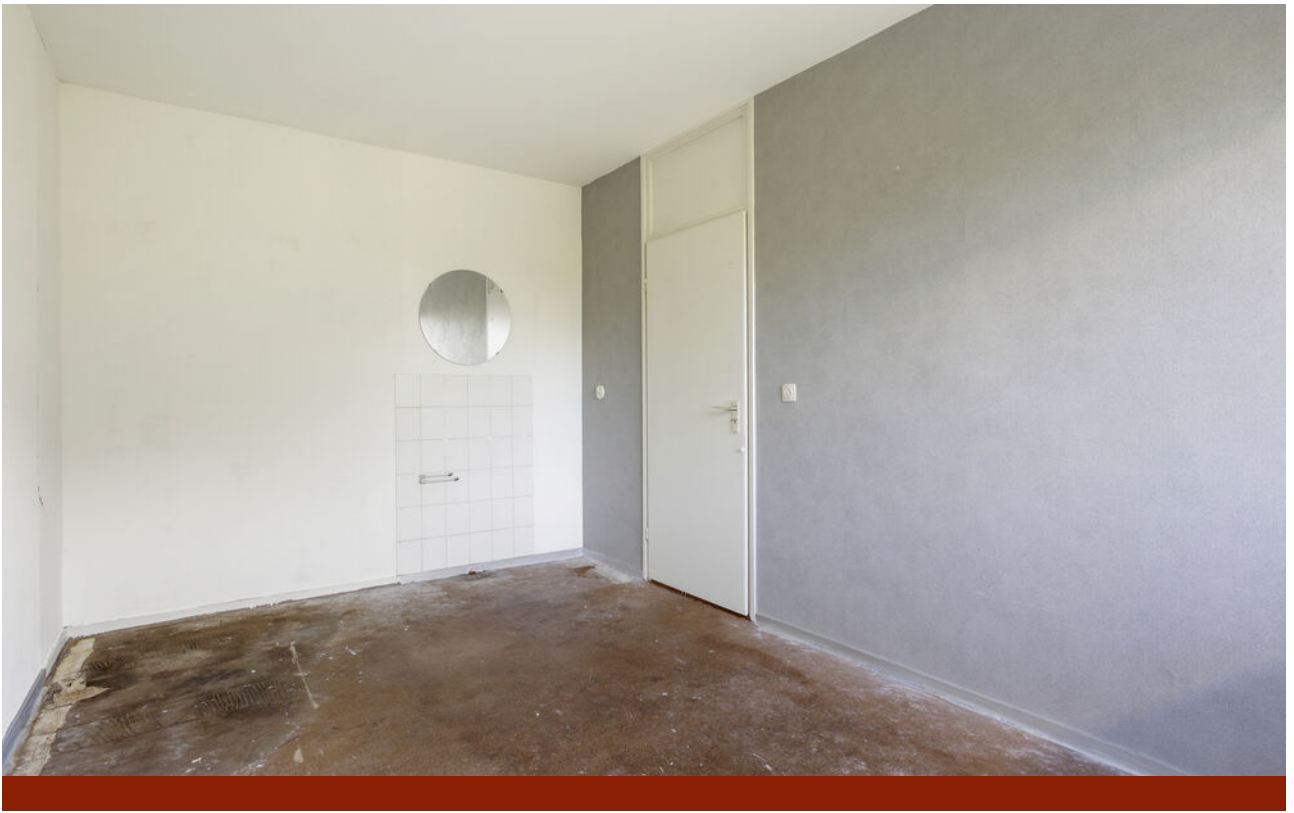


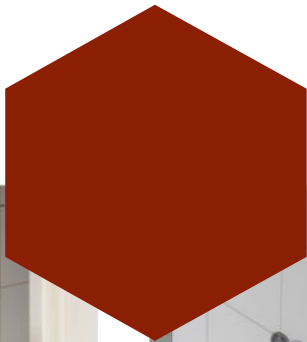


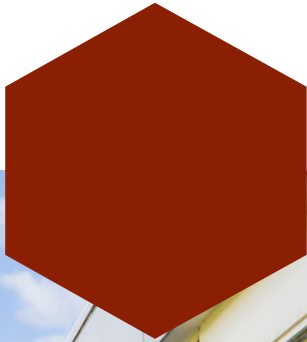


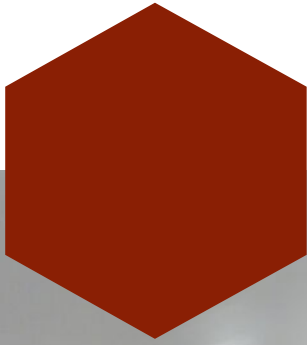


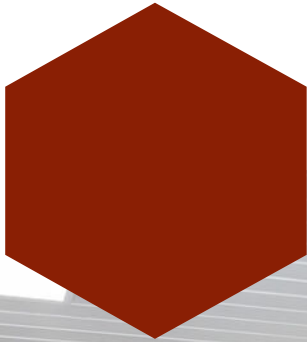


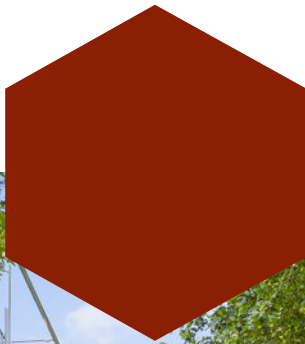




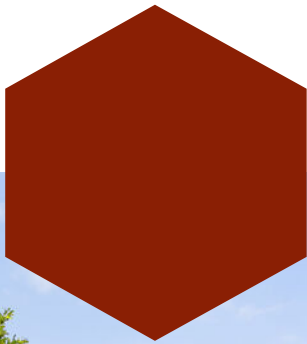


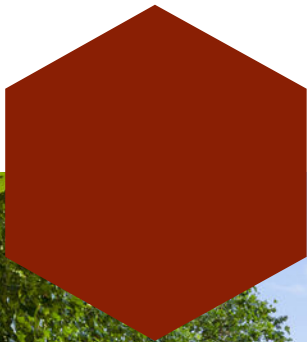


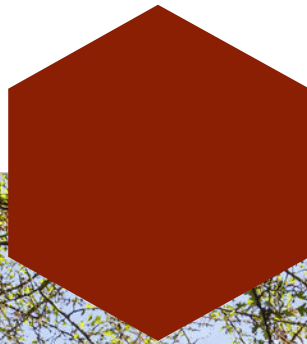


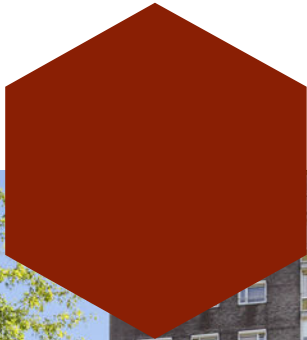


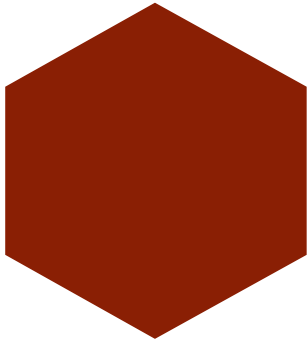
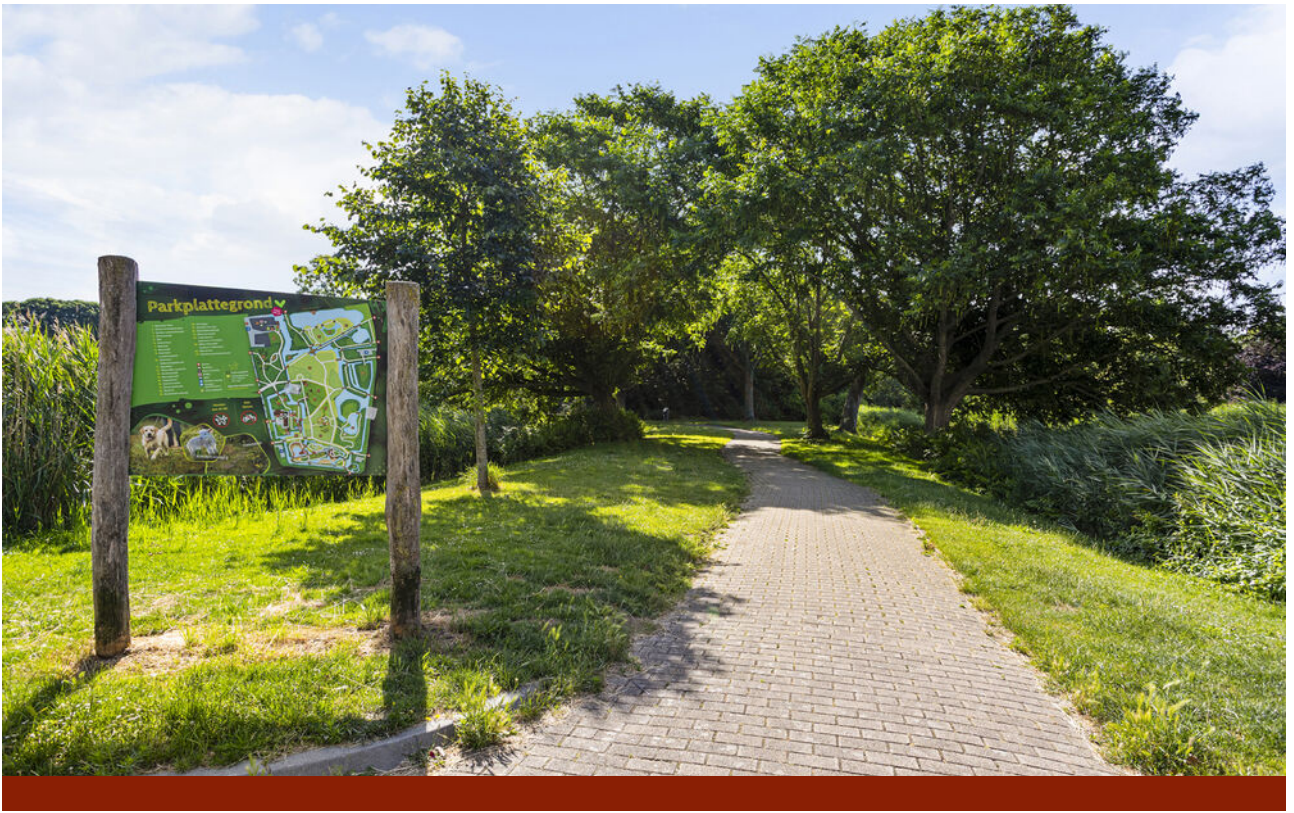


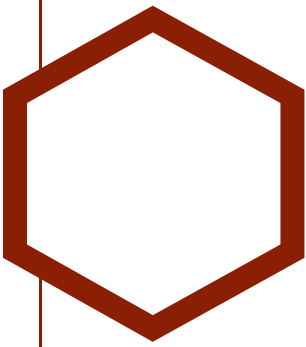




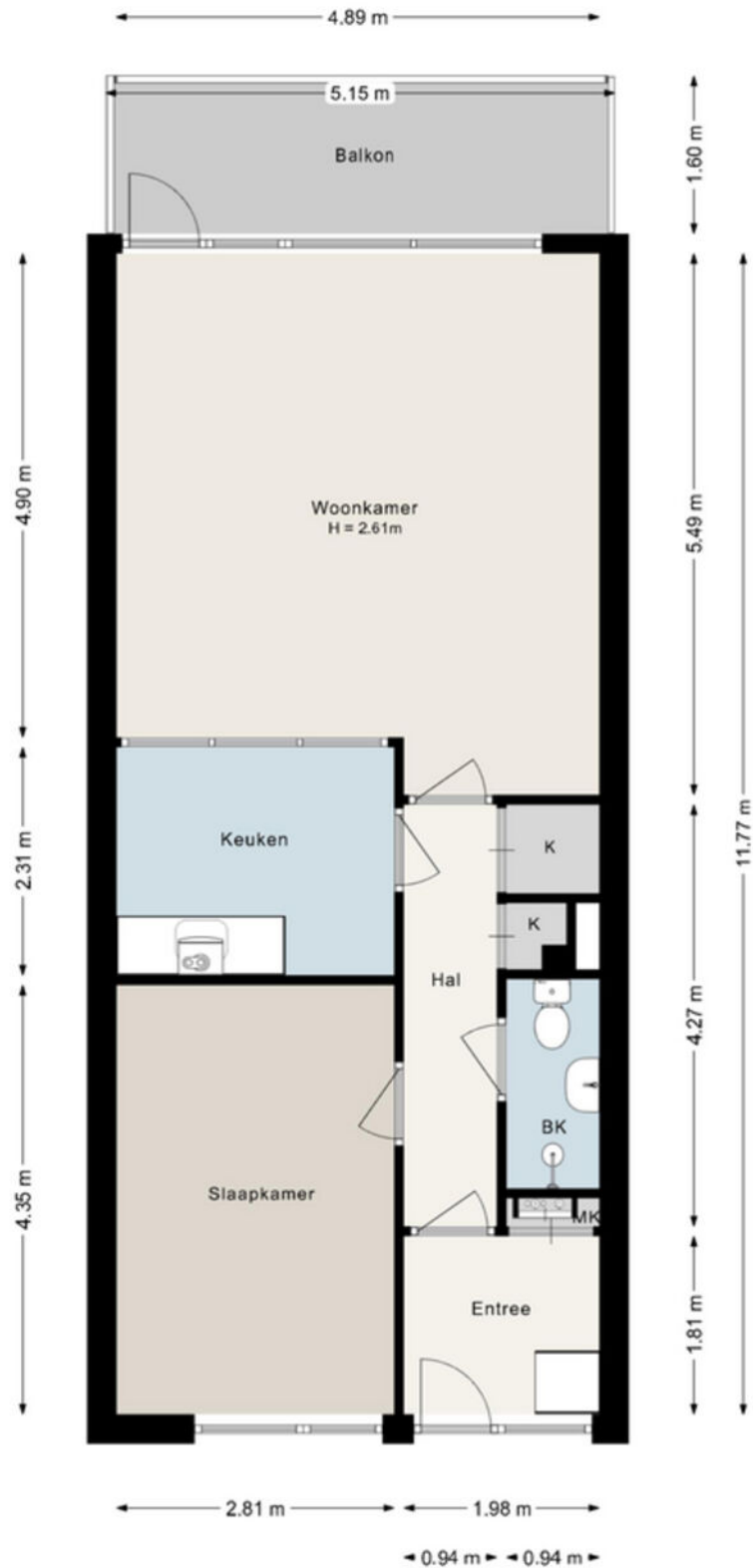


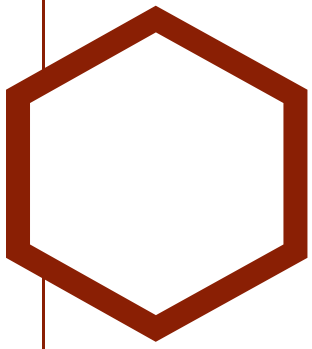




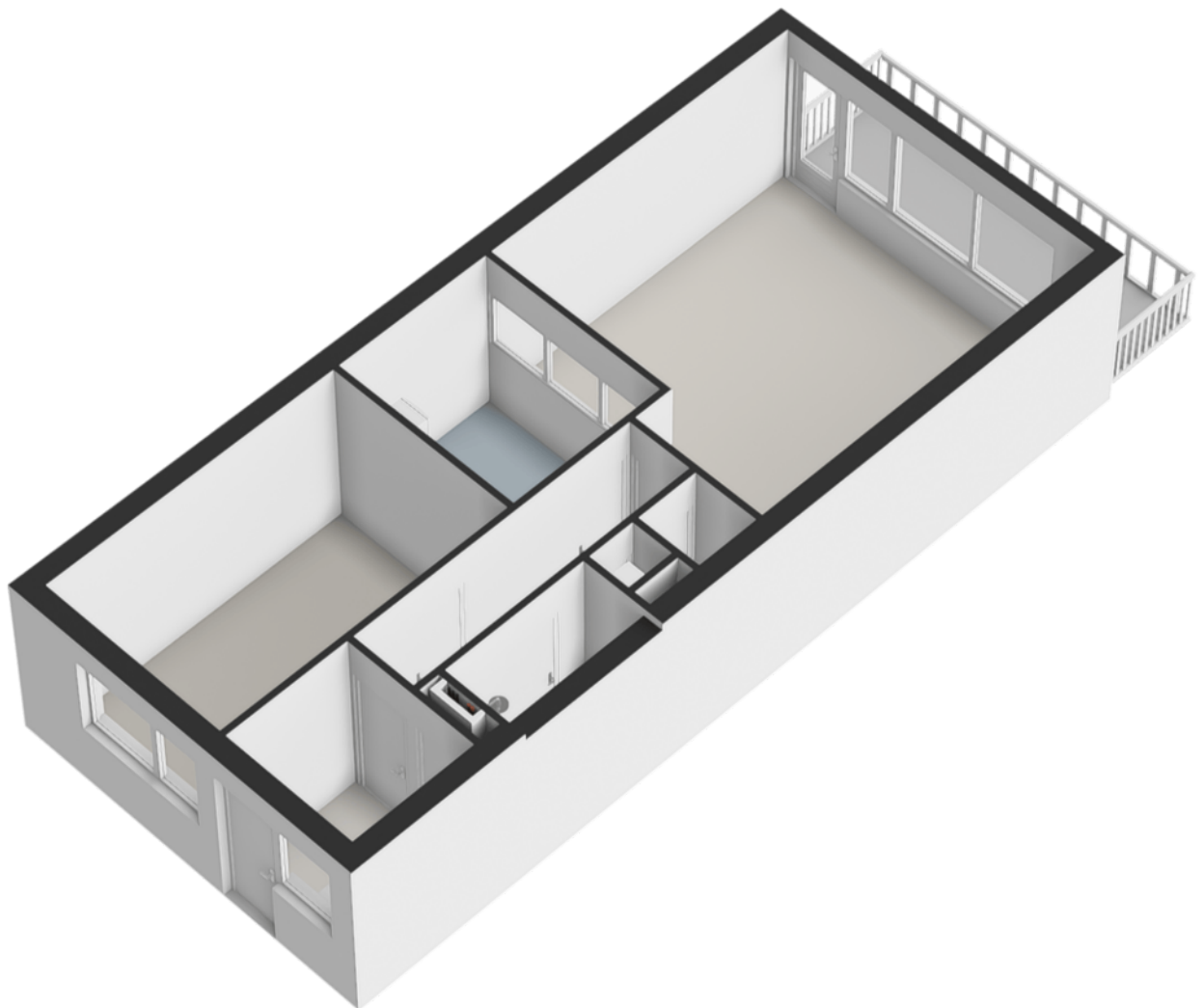


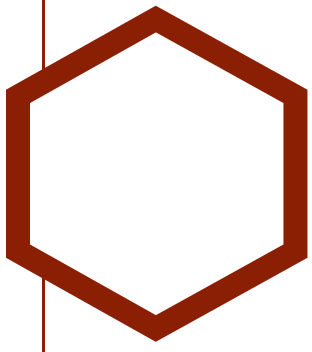
Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond

← 1.49 m →



Berging
H = 2.62m

↑ 4.29 m ↓



MEETCERTIFICAAT A

Certificaatnummer en versie: 73-20240504

Datum: 29-06-2026

Datum opname op locatie: 30-06-2026

Status: definitief

Projectadres:
Koolmeesstraat 66
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.

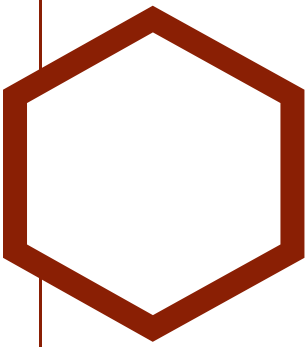
Gebruiksoppervlakte wonen	57,56 m ²
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	0.00 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8,24 m ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	6,39 m ²
Bruto inhoud	184,55 m ³

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

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

Esmee Brugman – van Diemen

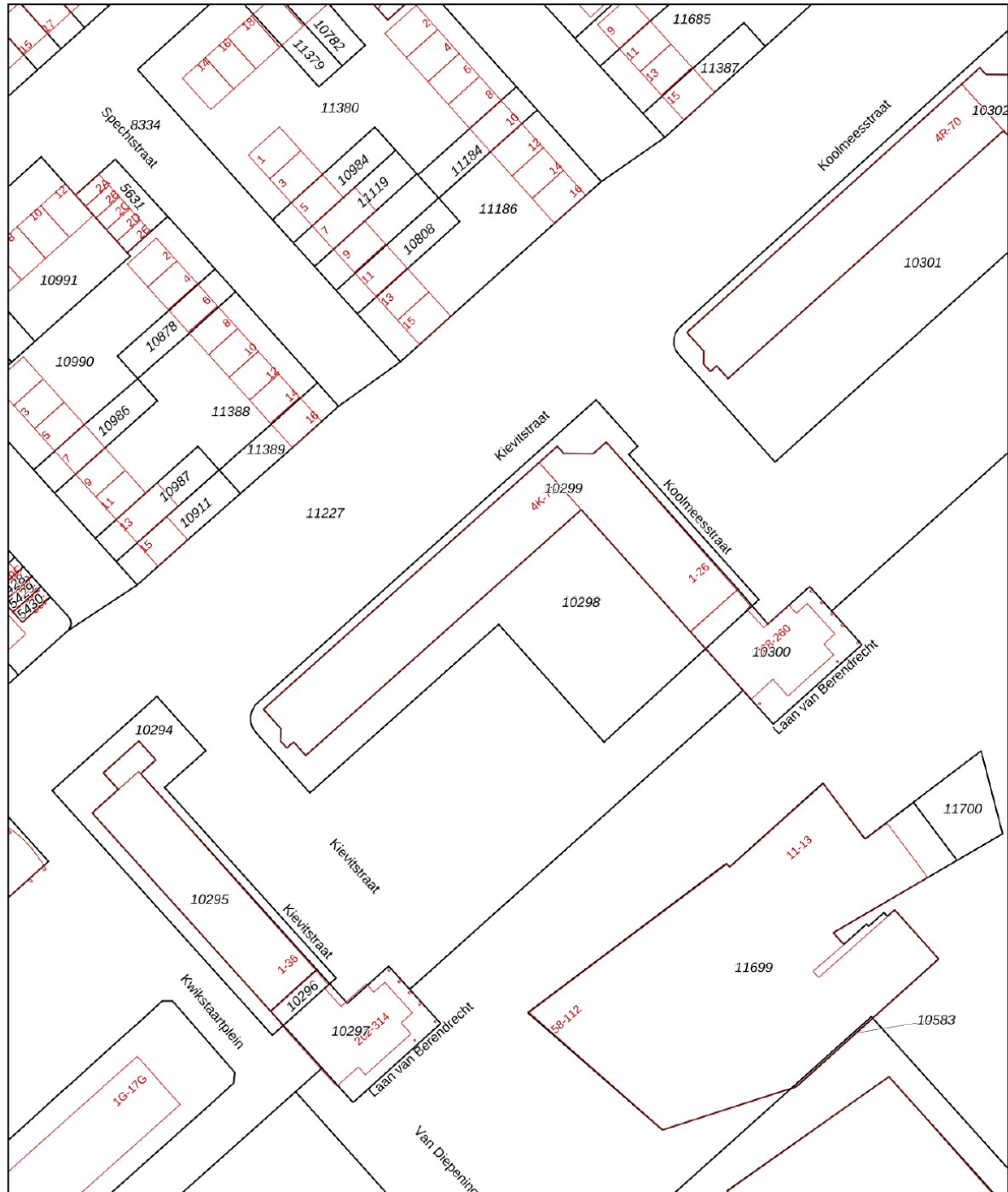





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kool



<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><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Leiderdorp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 10299</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

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.

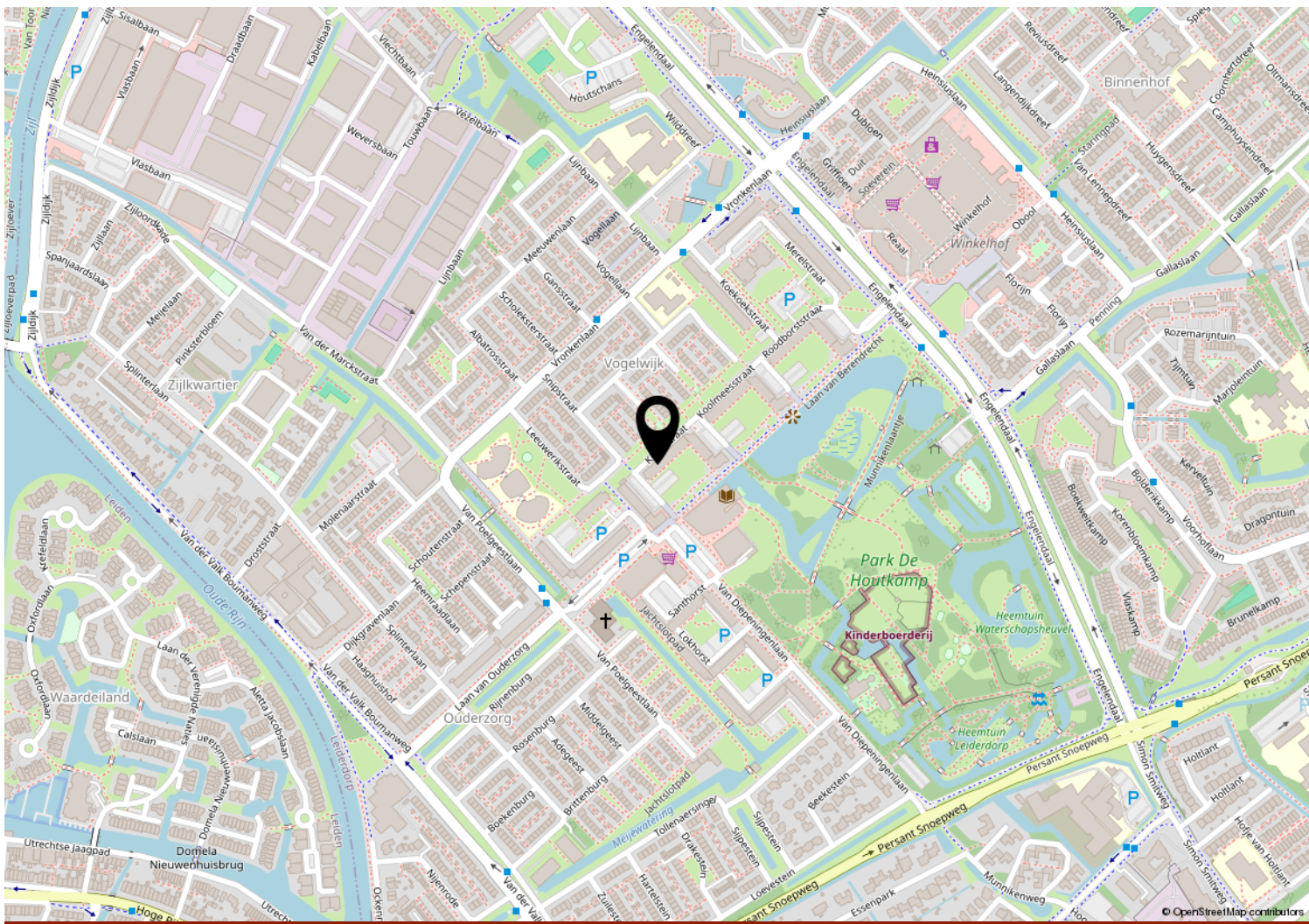
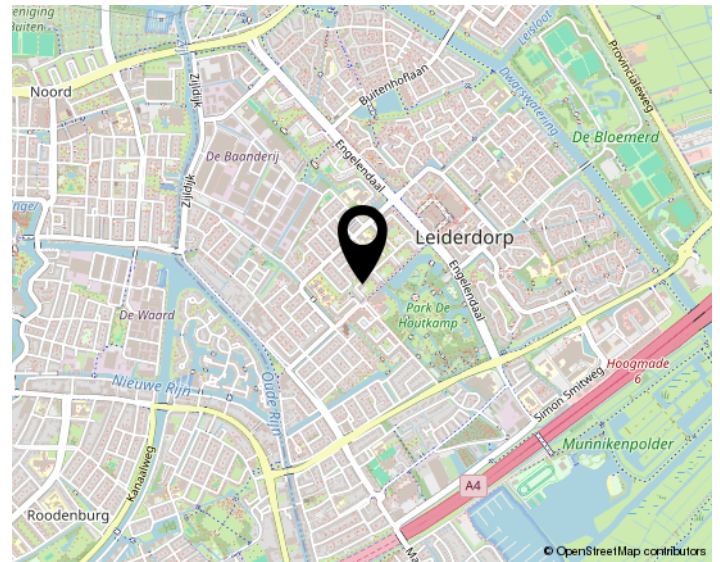
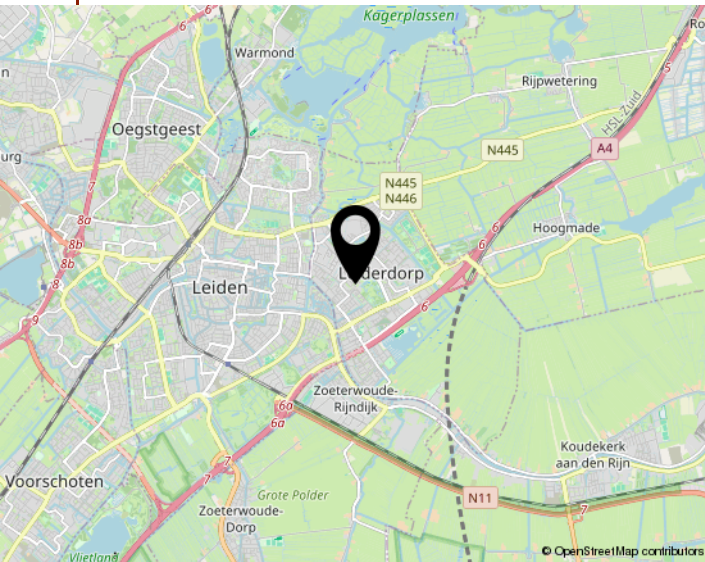
Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op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