



Welkom

Vraagprijs
€ 398.000
k.k.

Laan van Ouderzorg 44
Leiderdorp

Rijland
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Ruimte, comfort én alles om de hoek!

Ben je op zoek naar een ruime woning op een centrale locatie, waar je letterlijk alles binnen handbereik hebt? Dan is deze verrassend ruime 4 (v/h 5)-kamer maisonnette aan de Laan van Ouderzorg 44 in Leiderdorp zeker een kijkje waard.

Met een woonoppervlakte van 102 m², verdeeld over de 3e en 4e verdieping, biedt deze woning de ruimte van een eengezinswoning, maar met het gemak van een

appartement. Ideaal voor starters, jonge gezinnen, thuiswerkers of iedereen die gewoon nét wat meer leefruimte wil.

De woning beschikt over drie slaapkamers, waardoor je alle vrijheid hebt om de ruimtes naar wens in te richten. Denk aan een fijne thuiswerkplek, een inloopkast, hobbykamer of logeerkamer – de mogelijkheden zijn eindeloos.

Wonen op een toplocatie

De ligging is een groot pluspunt. Je woont direct boven winkelcentrum Santhorst, waardoor je voor de dagelijkse boodschappen alleen maar naar beneden hoeft. Aan de overkant ligt Park de Houtkamp, een heerlijke plek om te wandelen, sporten of neer te strijken op het terras van Brasserie Park. Ook de kinderboerderij ligt op loopafstand.

Via de groene wandelpromenade wandel je in enkele minuten naar winkelcentrum Winkelhof met een uitgebreid winkelaanbod. Bushaltes bevinden zich om de hoek, waardoor je snel in Leiden of de omliggende plaatsen bent.

En op donderdag? Dan bruist de wijk dankzij de gezellige weekmarkt. Haal een vers visje bij Firma Hartevelt of geniet van alles wat de markt te bieden heeft.

Pluspunten
Ruim 102 m²
woonoppervlakte;
Royale 4-kamer maisonnette;
Dries slaapkamers;
Gelegen op de 3e en 4e verdieping;
Eigen berging op de begane grond;
Winkels, park en openbaar vervoer op loopafstand;
Centrale ligging nabij Leiden.

VvE bijdrage; € 357,00 per maand inclusief voorschot stookkosten

Indeling

Begane grond;

Verzorgde centrale entree met videofoon, brievenbussen en toegang tot de bergingen. Via één van de twee liften bereik je de woning op de derde verdieping.

Entree;

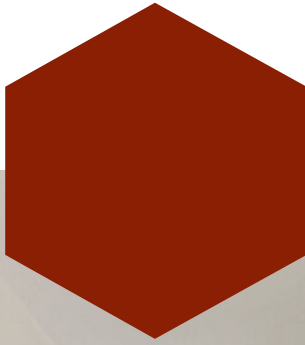
Bij binnenkomst komt u in de entree met hal, waar zich de meterkast en een modern toilet bevinden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de sfeervolle woonkamer met een halfopen keuken. De keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische L-opstelling. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, oven, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. Dankzij de praktische indeling is er volop werk- en bergruimte. De wanden zijn strak gestuct en de gehele begane grond is afgewerkt met een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.

Verdieping;

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Eén van de slaapkamers biedt directe toegang tot het balkon. De royale ouderslaapkamer, voorheen twee slaapkamers, beschikt over een praktische walk-in closet en een vaste kastenwand. Achter deze kastenwand zijn de wasmachine en de boiler (120 liter, circa 4 jaar oud) netjes uit het zicht weggewerkt. Daarnaast vindt u op deze verdieping de moderne badkamer, die is voorzien van een toilet, een douche en een stijlvol wastafelmeubel.

Bent u op zoek naar een instapklaar appartement met een moderne afwerking, drie slaapkamers en een verrassend ruime indeling? Dan is dit appartement absoluut een bezichtiging waard!

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.



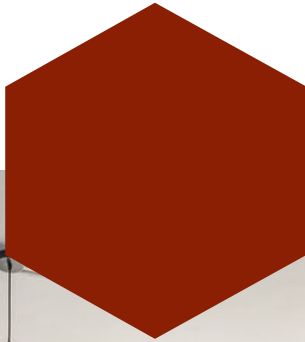




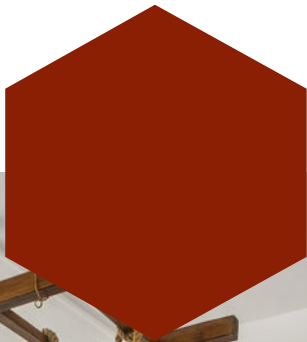
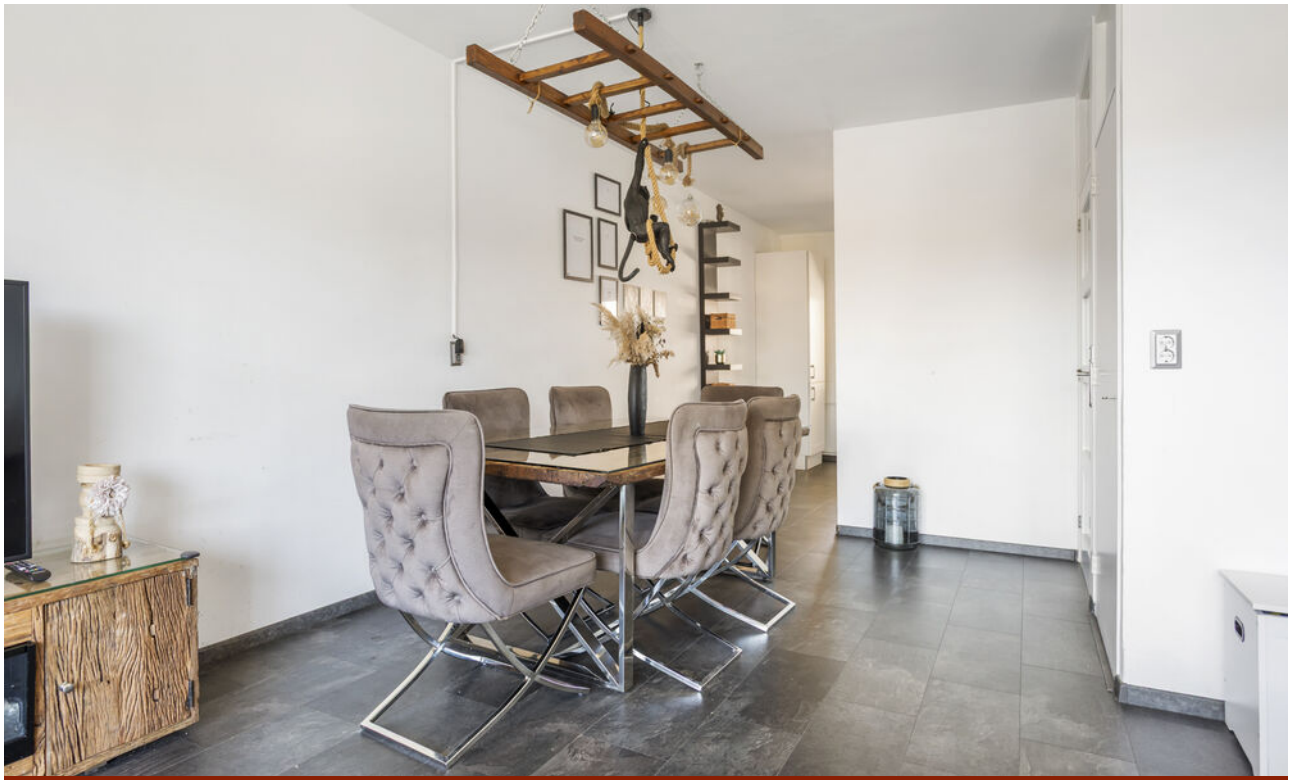
Kenmerken

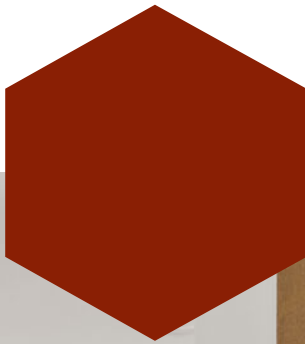
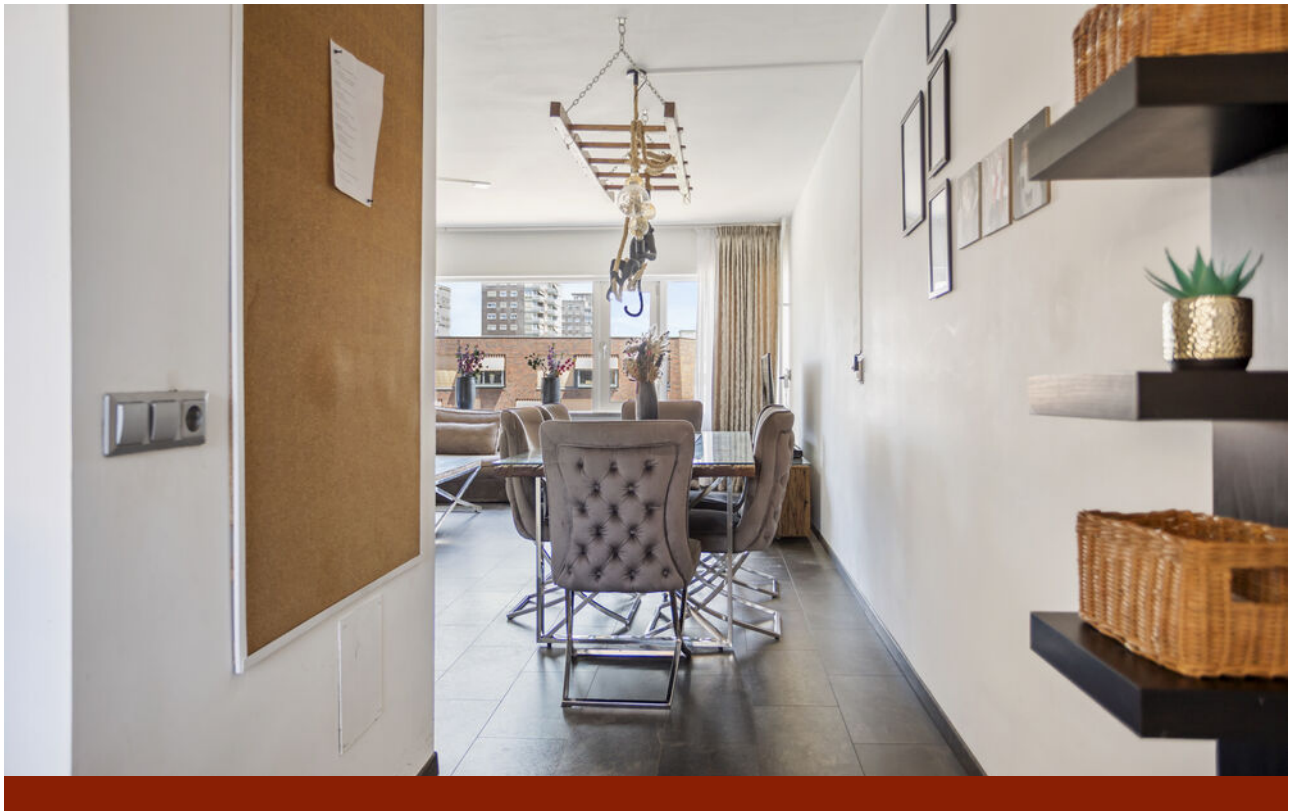
Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	331 m ³
Bouwjaar	1967
Energie label	C

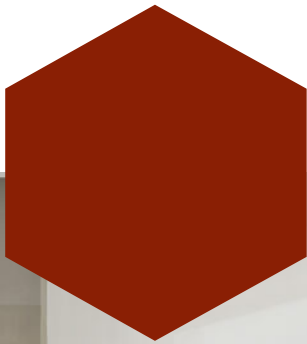


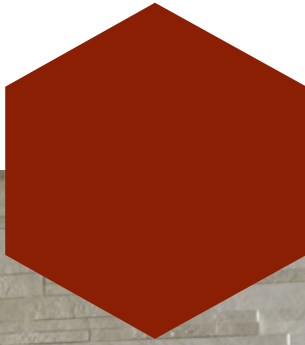


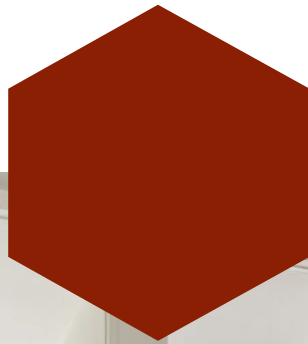


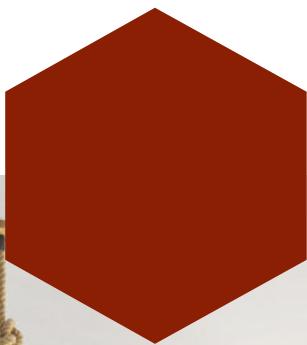
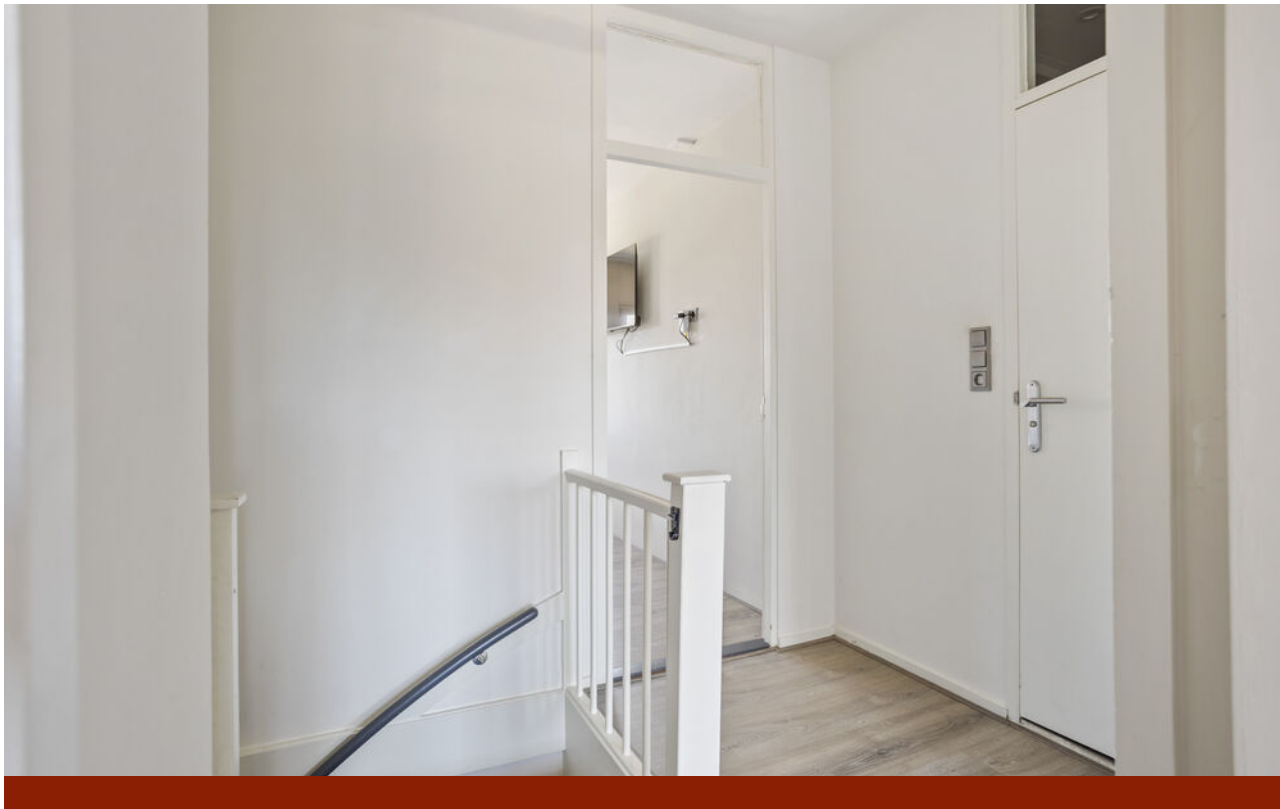


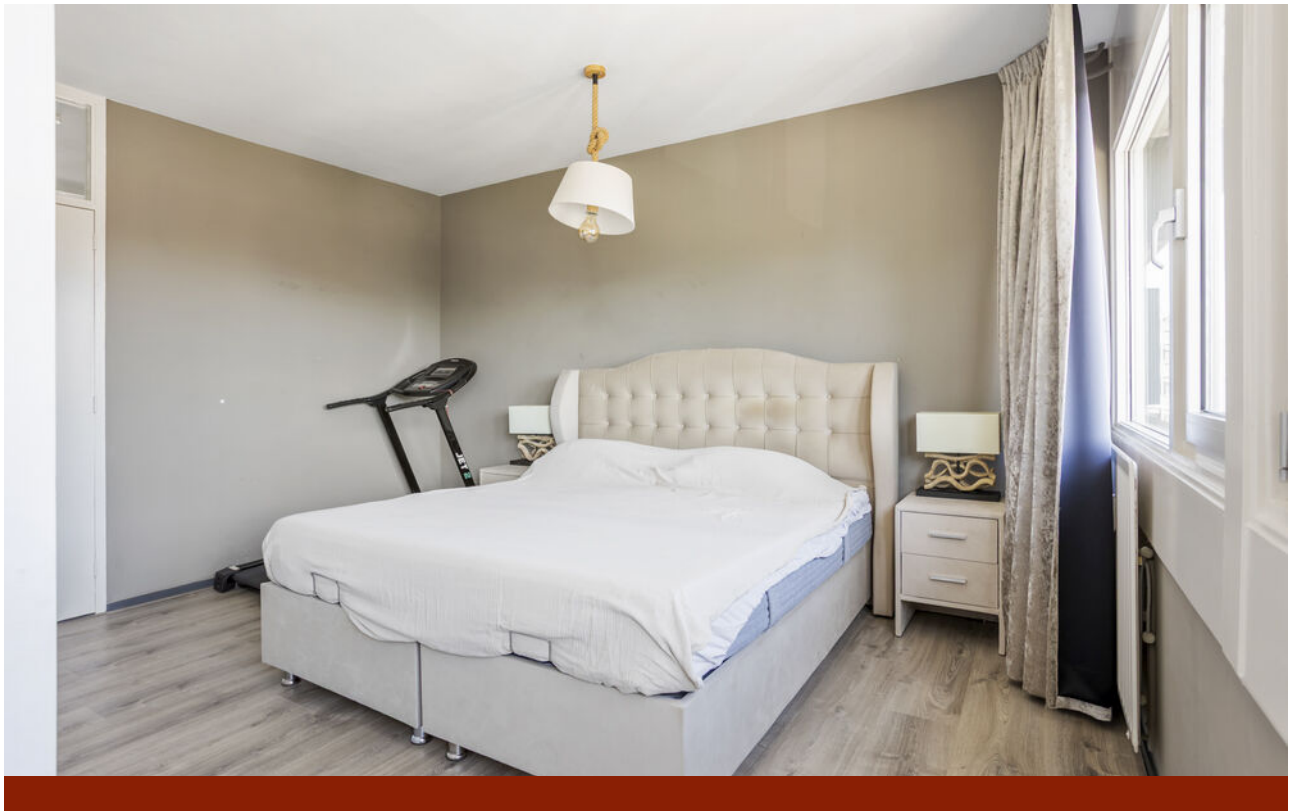


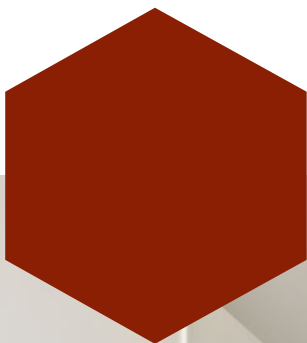




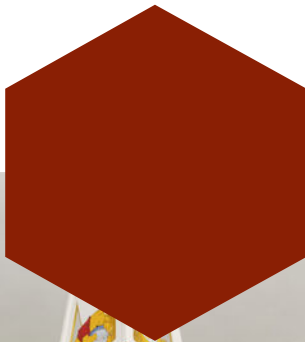




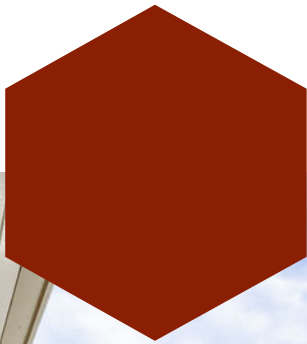


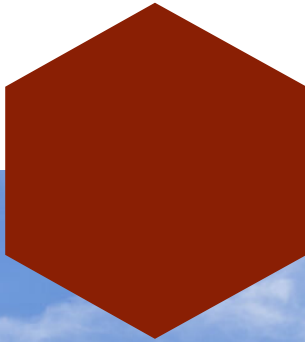


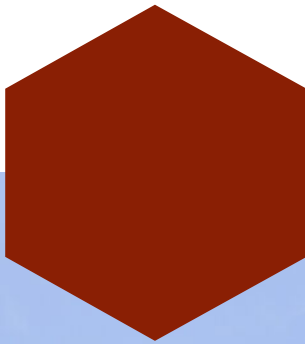


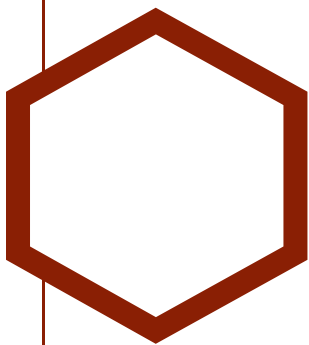




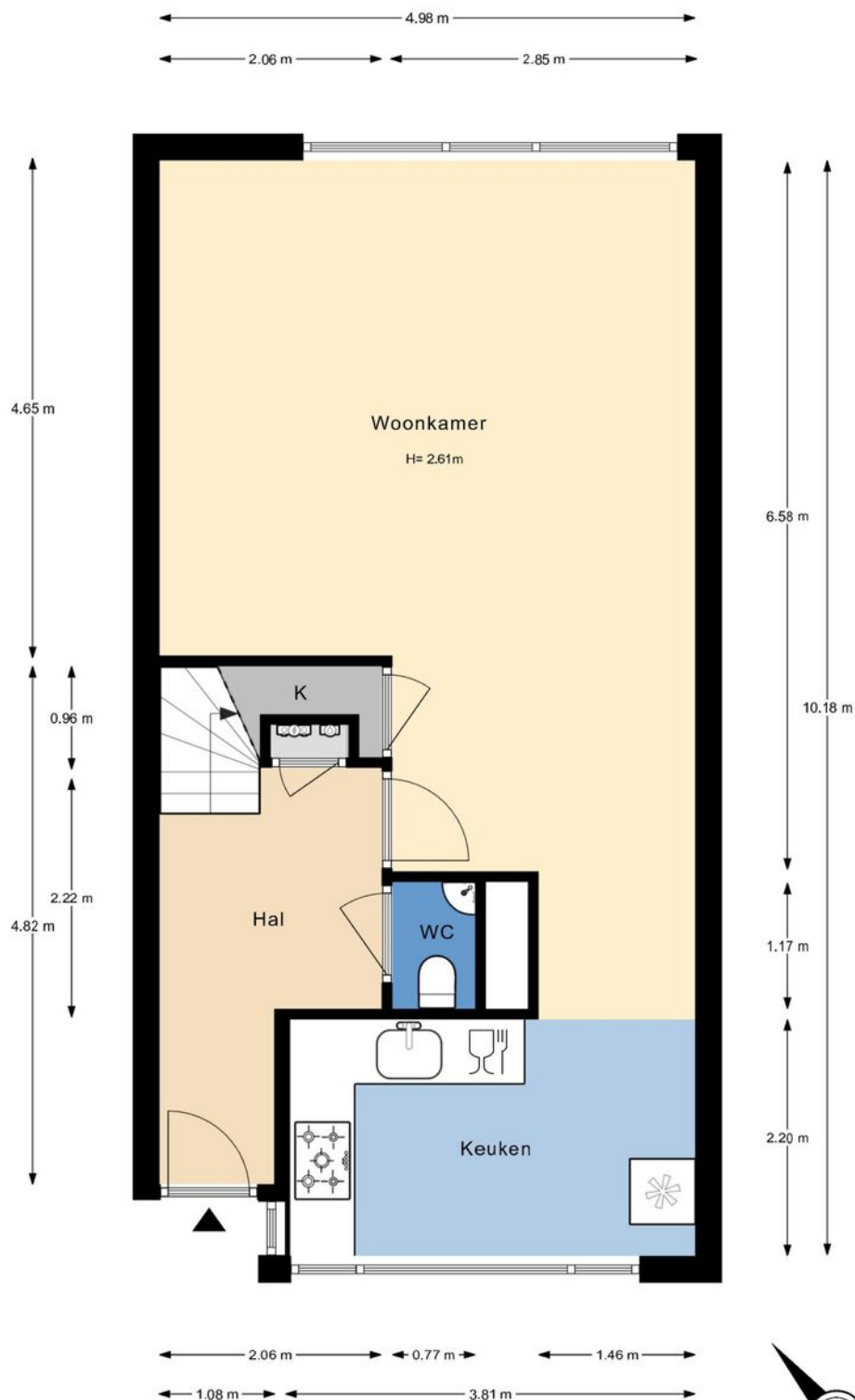






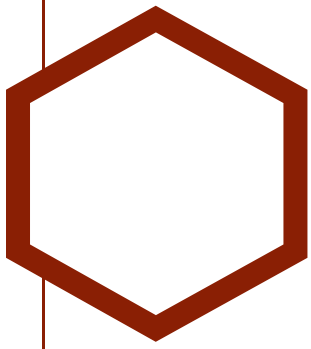


Plattegrond

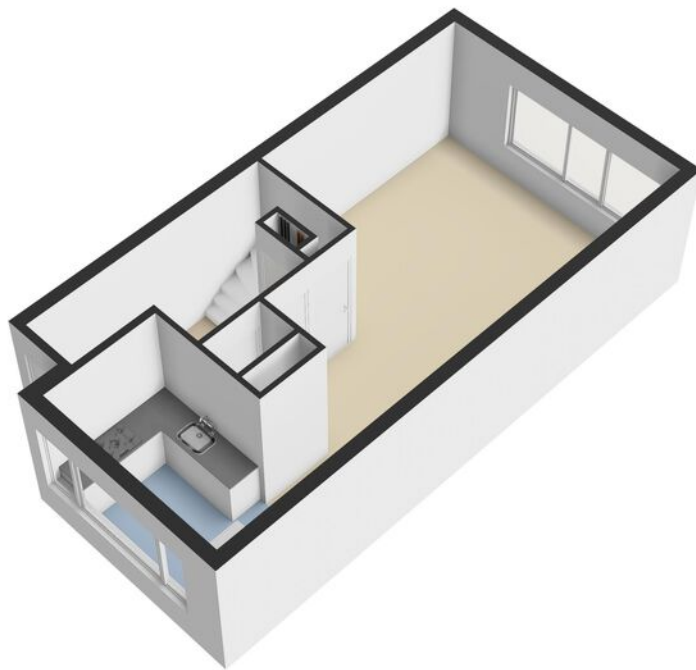


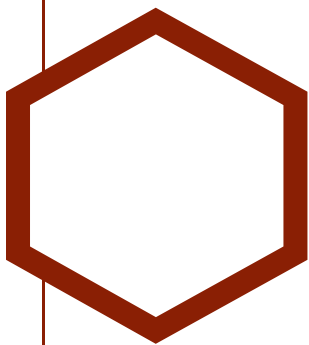
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



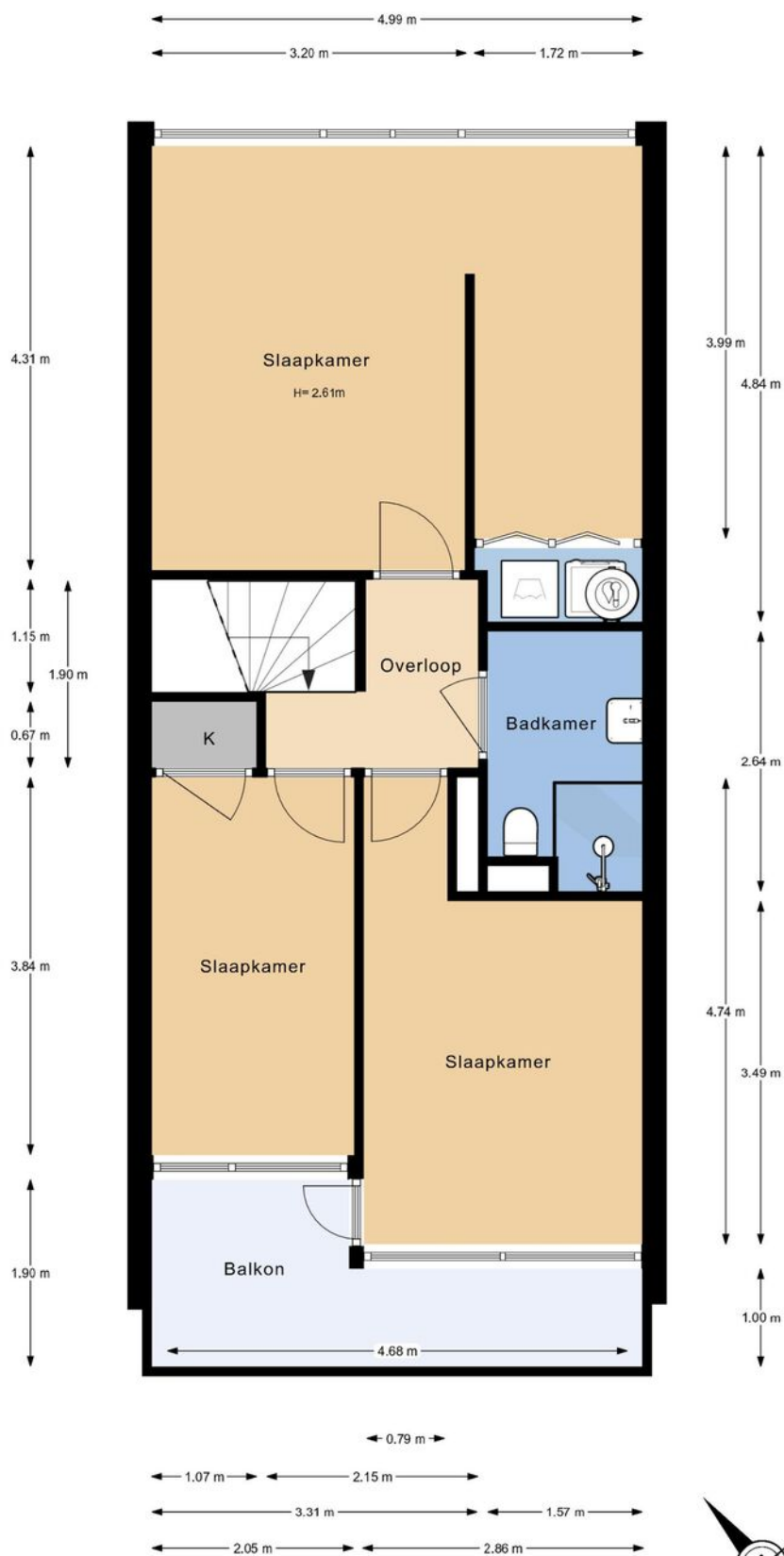


Plattegrond



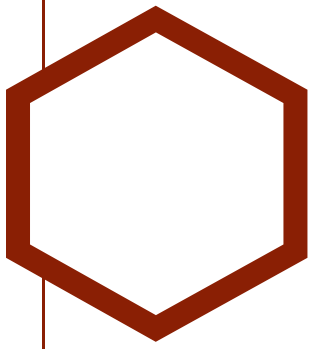


Plattegrond

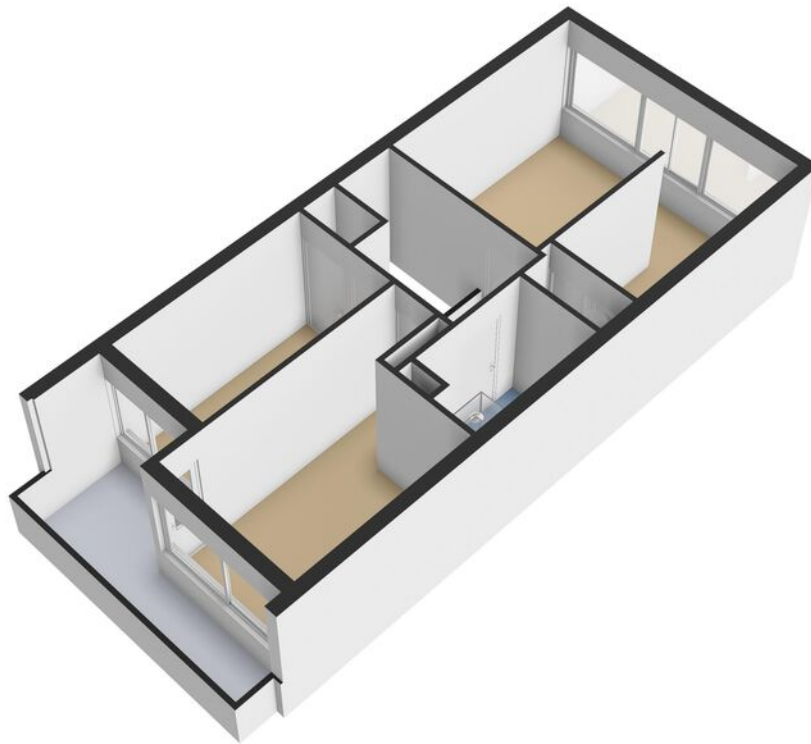


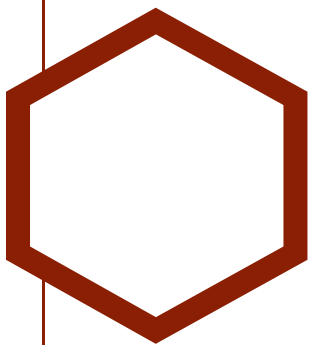
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



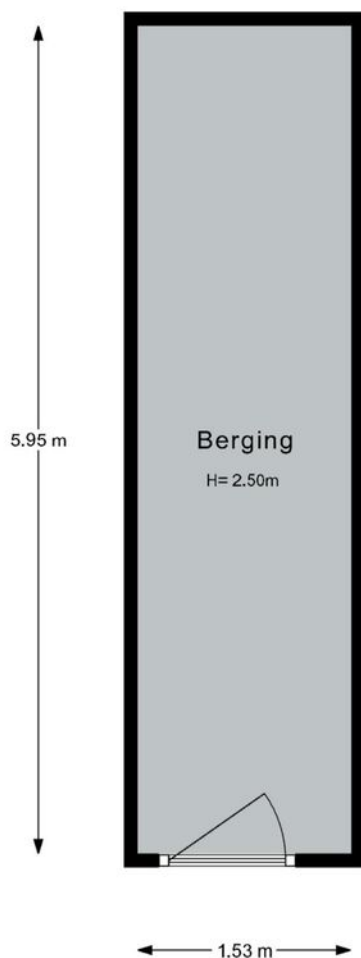


Plattegrond

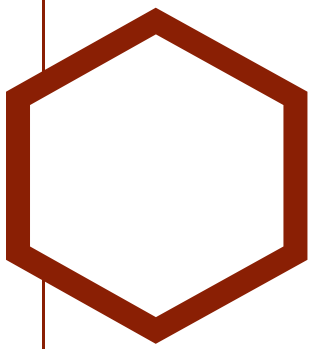




Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



Plattegrond



Meetstaat



Datum meetopname	maandag 29 juni 2026
Datum rekenen	maandag 29 juni 2026
Nummer	20260355
Soort	Op locatie ingemeten
Object type	Appartement
Adres	Laan van ouderzorg 44
Plaats	Leiderdorp
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

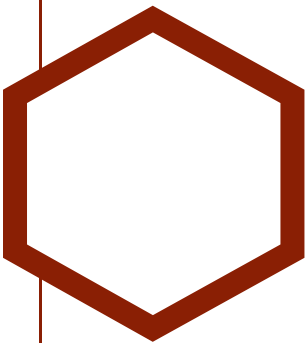
Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Verklaring voor Meetstaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. De berging kon tijdens de inmeting niet worden opgemeten. Daarom zijn de door de taxateur opgenomen afmetingen overgenomen in de meetstaat, zodat alsnog een indicatie kan worden gegeven van het metrage van de berging.

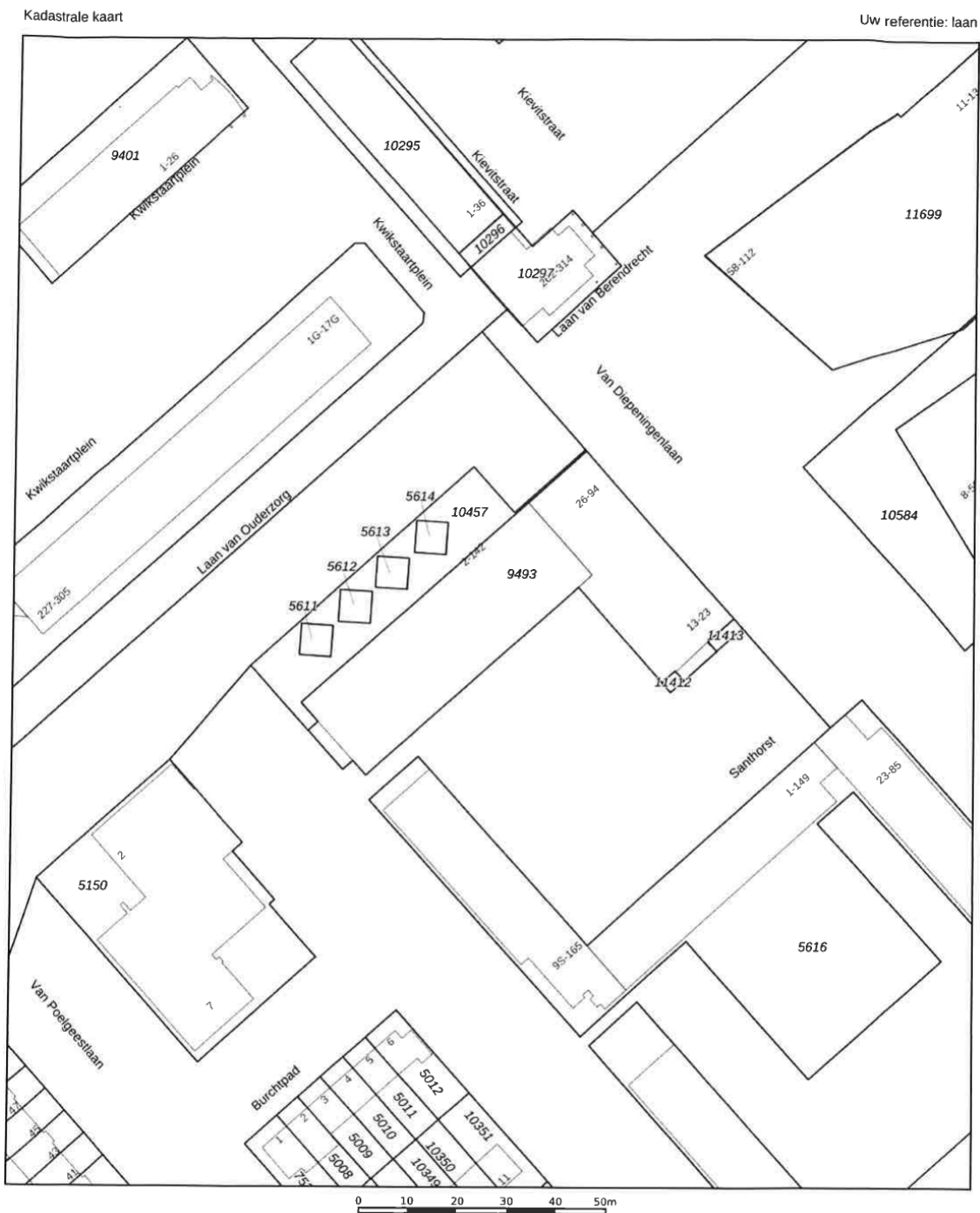
Voor de berekening van de vloeroppervlakten in deze meetstaat is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de meetinstructie opgesteld in 2008 door de grootste verenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Mochten er cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Op onze meetstaten zijn de algemene voorwaarden van MODUM2 van toepassing.

Bruto Vloeroppervlak (BVO)			Gebruiksoppervlak (GO) conform Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019)				Externe oppervlakte*		Inhoud
	Vides/Trappgat: Leidingkooft (2x)	Bruto Vloeroppervlakte (incl. buiten/ scheidelingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en excl. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige inpadig ruimte(n):	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n): Balkon	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte: Berging	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Externe oppervlakte*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,1	0,0	0,0
3e Verdieping	0,6	54,8	49,4	0,0	0,0	49,4	0,0	0,0	159,4
4e Verdieping	0,6	59,8	53,1	0,0	6,4	59,5	0,0	0,0	172,1
Totaal	1,2	114,6	102,5	0,0	6,4	108,9	9,1	0,0	331,5

*GO externe bergruimte en parkeerplaats tellen niet mee bij de oppervlakte en inhoud van de woning.



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Leiderdorp

Sectie A

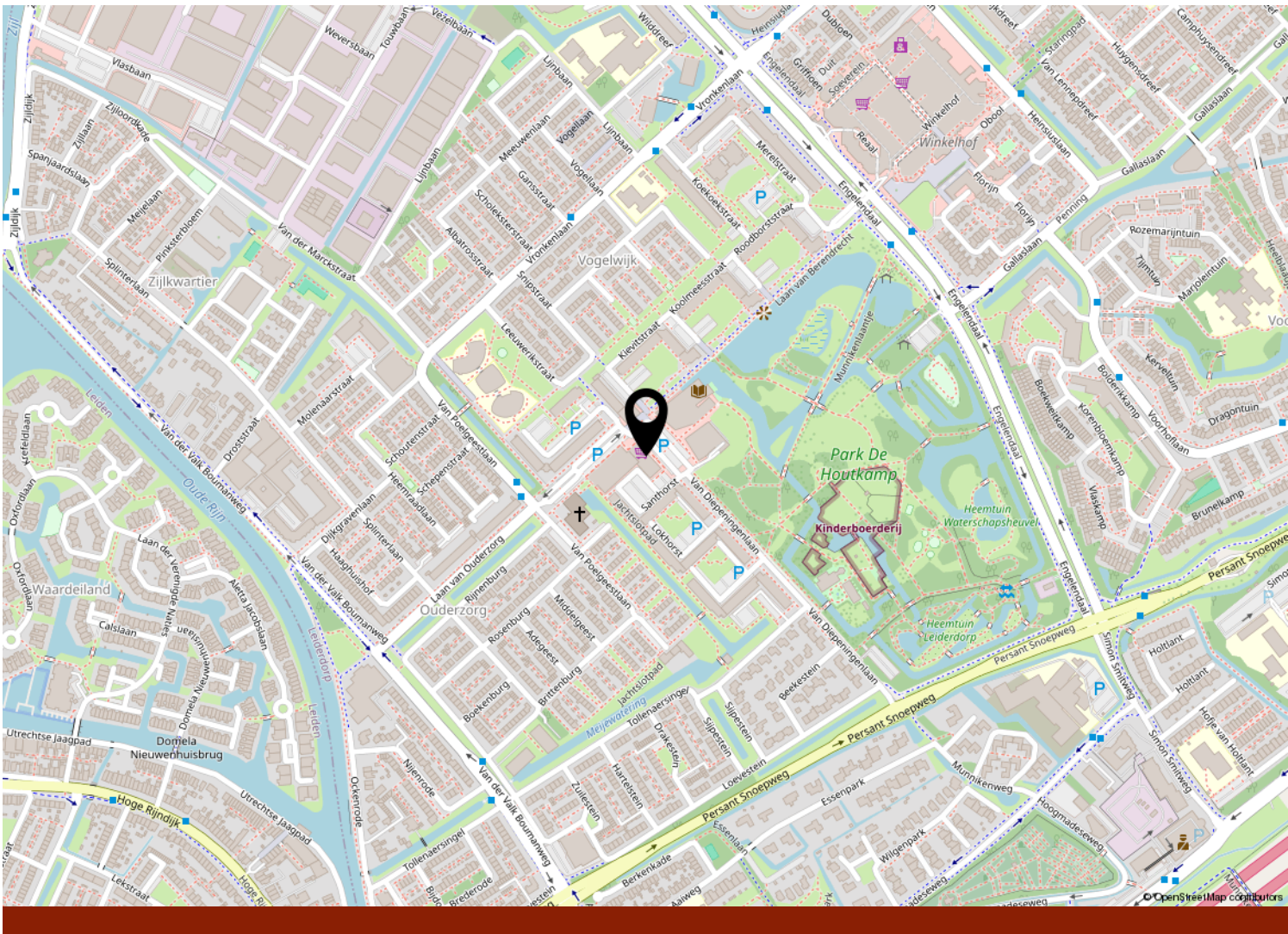
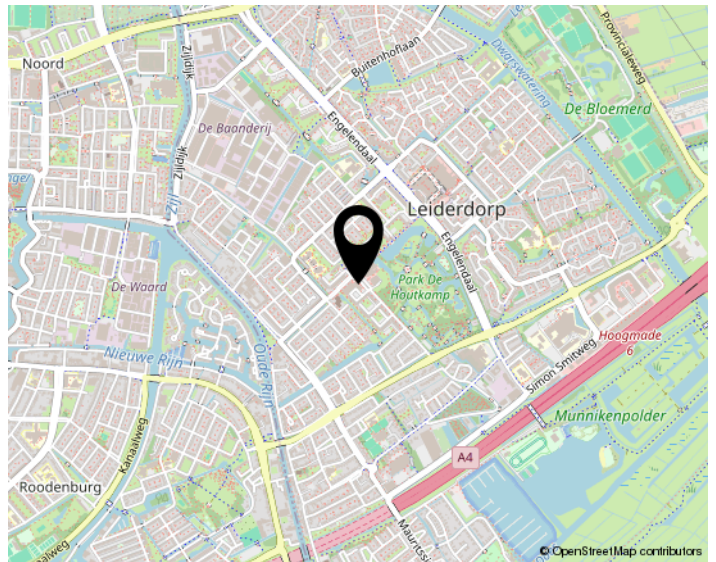
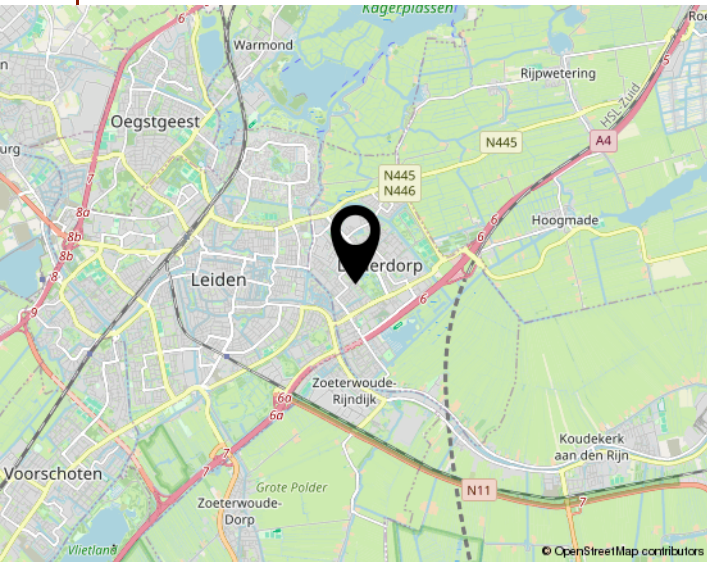
Perceel 5611

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 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.

Locatie op de kaart



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.

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