

Wordt dit jouw droomhuis?



Aletta Jacobslaan 28

Leiden



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl
driemanleiderdorp.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Vraagprijs € 869.000,-





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1979
Inhoud	589 m ³
Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	117 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	15 m ²
Energie label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Wonen aan de Oude Rijn – ruimte, rust en een uitzicht dat nooit verveelt!

Op een werkelijk schitterende locatie aan de Oude Rijn, op het geliefde en gewilde Waardeiland, ligt dit royale herenhuis met een woonoppervlakte van circa 153 m², een ruime inpandige garage, eigen parkeerplaats en een fraai uitzicht over het water en de Rozentuin. Een plek waar rust, ruimte en de levendigheid van de voorbijvarende boten op unieke wijze samenkomen.

Waardeiland staat bekend als een rustige, waterrijke en veilige woonomgeving, op korte afstand van de historische binnenstad van Leiden, het Centraal Station, Station Lammenschans en het Bio Science Park. De wijk is geliefd bij gezinnen én een internationale doelgroep, mede dankzij de centrale ligging en de prettige woonomgeving. Goede bereikbaarheid t.o.v. uitvalswegen o.a. A4 Amsterdam/Schiphol – Den Haag en N11 Utrecht – Gouda – Alphen aan den Rijn. Daarnaast zijn in de omgeving diverse scholen, zowel basis- als voortgezet onderwijs. Het prachtige gebied op – en rond de Kagerplassen, het Groene Hart met fiets- en wandelpaden zijn allemaal op korte afstand.

Vanuit de woonkamer geniet u dagelijks van een panoramisch uitzicht over de Oude Rijn. De wisseling van de seizoenen, het kabbelende water en het passerende bootverkeer zorgen voor een uitzicht dat iedere dag anders is.

De woning is met zorg onderhouden en vormt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een comfortabel familiehuis. In 2021 zijn op het Velux dakraam na alle kozijnen vervangen voor nieuwe voorzien van HR++ beglazing. De voordeur en schuurdeur (voorzien van HR++) zijn nog recentelijk in 2026 vervangen. Daarnaast beschikt de woning over 10 zonnepanelen en een energielabel A, waarmee ook op het gebied van duurzaamheid een mooie stap is gezet.

De royale inpandige garage is breder dan gebruikelijk en biedt naast plaats aan een auto volop ruimte voor fietsen, opslag of een hobbyruimte. Op eigen terrein bevindt zich bovendien een privéparkeerplaats.

Indeling

Begane grond

Representatieve entree met hal, meterkast en toiletruimte met fonteintje. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de vernieuwde schuifpui naar de tuin. De sfeervolle houtkachel vormt een warm middelpunt van de leefruimte, terwijl het uitzicht over de Oude Rijn de woonkamer een bijzonder karakter geeft. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en sluit prettig aan op de woonruimte.

Eerste verdieping

Ruime overloop, separaat toilet met fontein, drie goed bemeten slaapkamers en een complete nette badkamer met ligbad, inlopdouche en een (dubbel) wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Royale voorzolder met dakraam, opstelling van de cv-installatie en aansluitingen voor wasapparatuur. Op deze verdieping bevindt zich een ruime vierde slaapkamer. Dankzij de royale indeling biedt deze verdieping bovendien uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een vijfde slaapkamer of een comfortabele werk- of hobbyruimte.

Bijzonderheden

Unieke ligging direct aan de Oude Rijn met vrij uitzicht over het water;

Waardeiland een rustig wijk met veel water en openbaar groen;

Woonoppervlakte circa 153 m²;

Eigen grond 117 m²;

Garage circa 18 m² v.v. electra en water

Vier slaapkamers met mogelijkheid tot het maken van een vijfde slaapkamer;

Achter slaapkamer op de eerste etage met vaste kastenwand;

Twee voor slaapkamers beide met wastafel;

Ruime inpandige garage met multifunctionele gebruiksmogelijkheden;

Eigen parkeerplaats op eigen terrein;

Op het dakraam na zijn alle kozijnen vernieuwd (2021) en voorzien van HR++ beglazing;

Alleen het Velux dakraam op zolder is in 2015 vervangen en heeft dubbel glas;

10 zonnepanelen;

Energielabel A;

Buitenkraan in de achtergevel;
Gratis parkeren op het eiland;
Nette staat van onderhoud met volop mogelijkheden
voor modernisering naar eigen wens;

Gelegen in de populaire, waterrijke woonwijk
Waardeiland, nabij het centrum van Leiden, station, Bio
Science Park en uitvalswegen.

Een woning als deze onderscheidt zich niet alleen door
haar royale afmetingen, maar vooral door haar
uitzonderlijke ligging aan het water. Een plek waar u
iedere dag thuiskomt met een vrij uitzicht over de Oude
Rijn en waar rust, ruimte en de stad op een bijzondere
manier samenkomen. Wij nodigen u graag uit om deze
woning zelf te ervaren.

"Aan deze woning is in de NVM-software een
funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze
wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E
anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid
variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op
data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken
naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens,
verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een
commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF.
Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in de voor
de juistheid, volledigheid of actualiteit van de
funderingsrisico-indicatie en de gebruikte data van
FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is
informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt
geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering.
Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten
worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd
om, indien de staat van de fundering voor hen van
belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig)

funderingsonderzoek te (laten) verrichten."













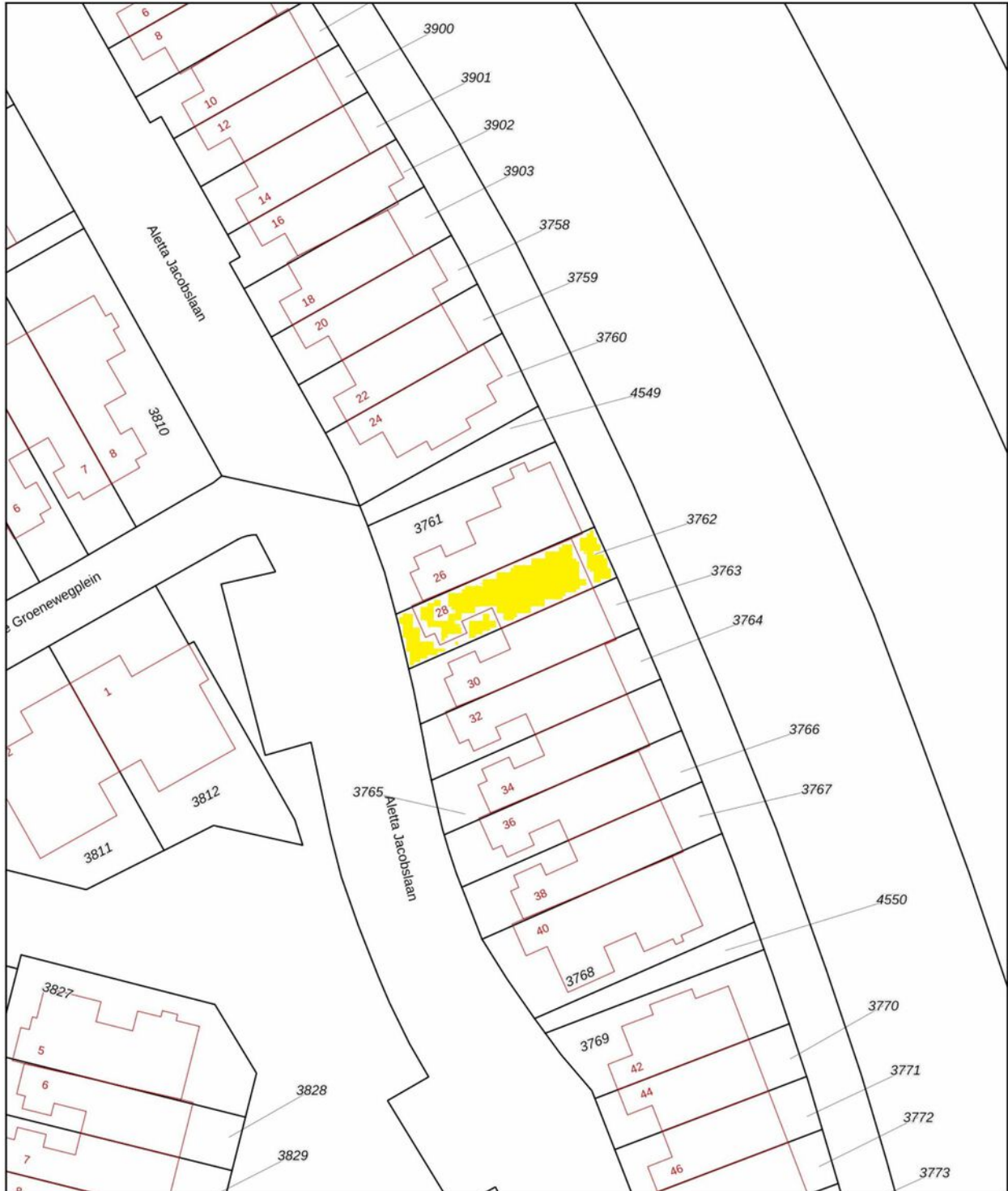





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ajacobsln28



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie O Perceel 3762</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>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Plattegrond

Begane grond

Aletta Jacobslaan 28
Begane grond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
Drie-man Garantiemakelaars

Plattegrond

1e verdieping

Aletta Jacobslaan 28
1e verdieping

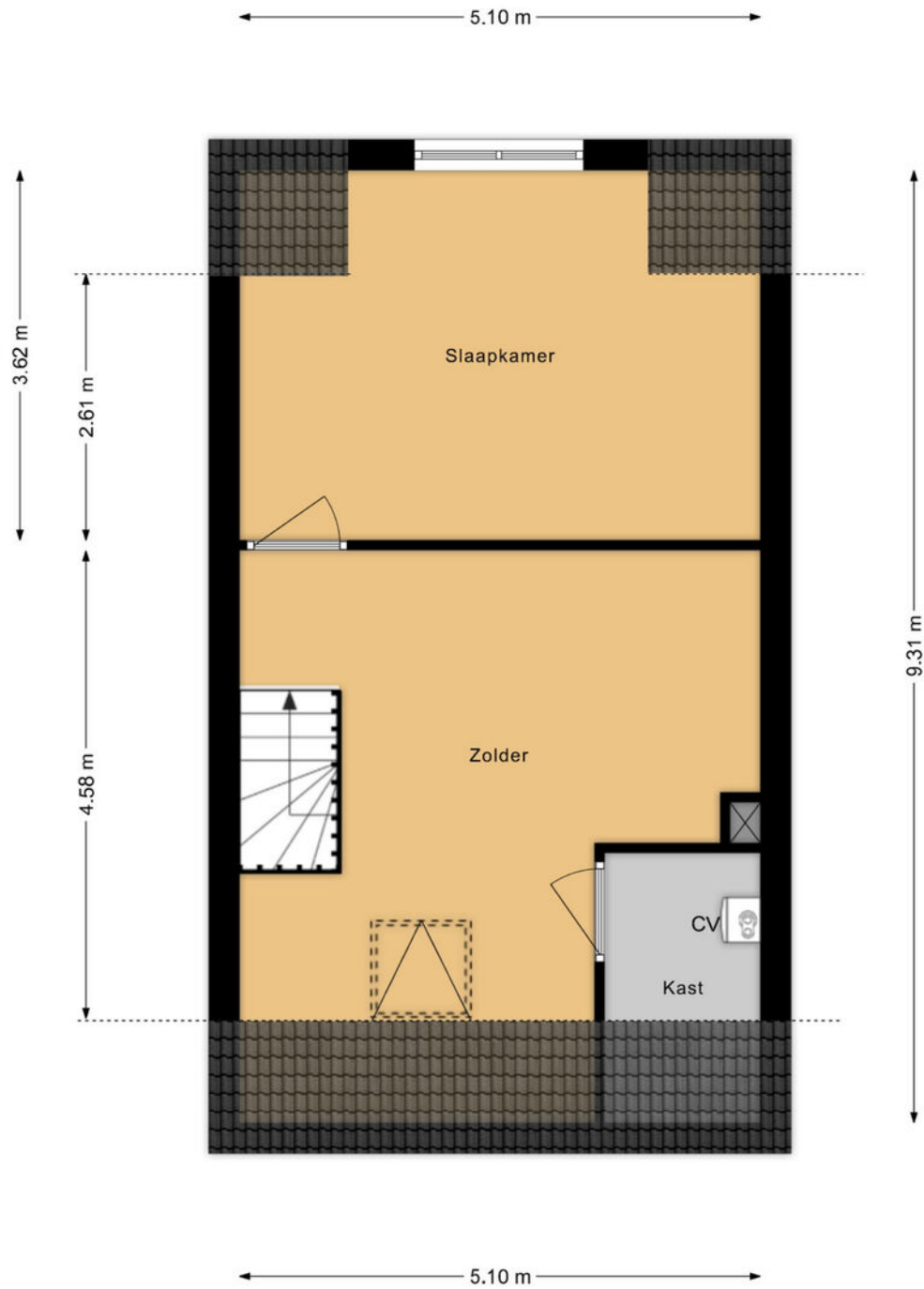


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend!
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

2e verdieping

Alletta Jacobslaan 28
2e verdieping



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

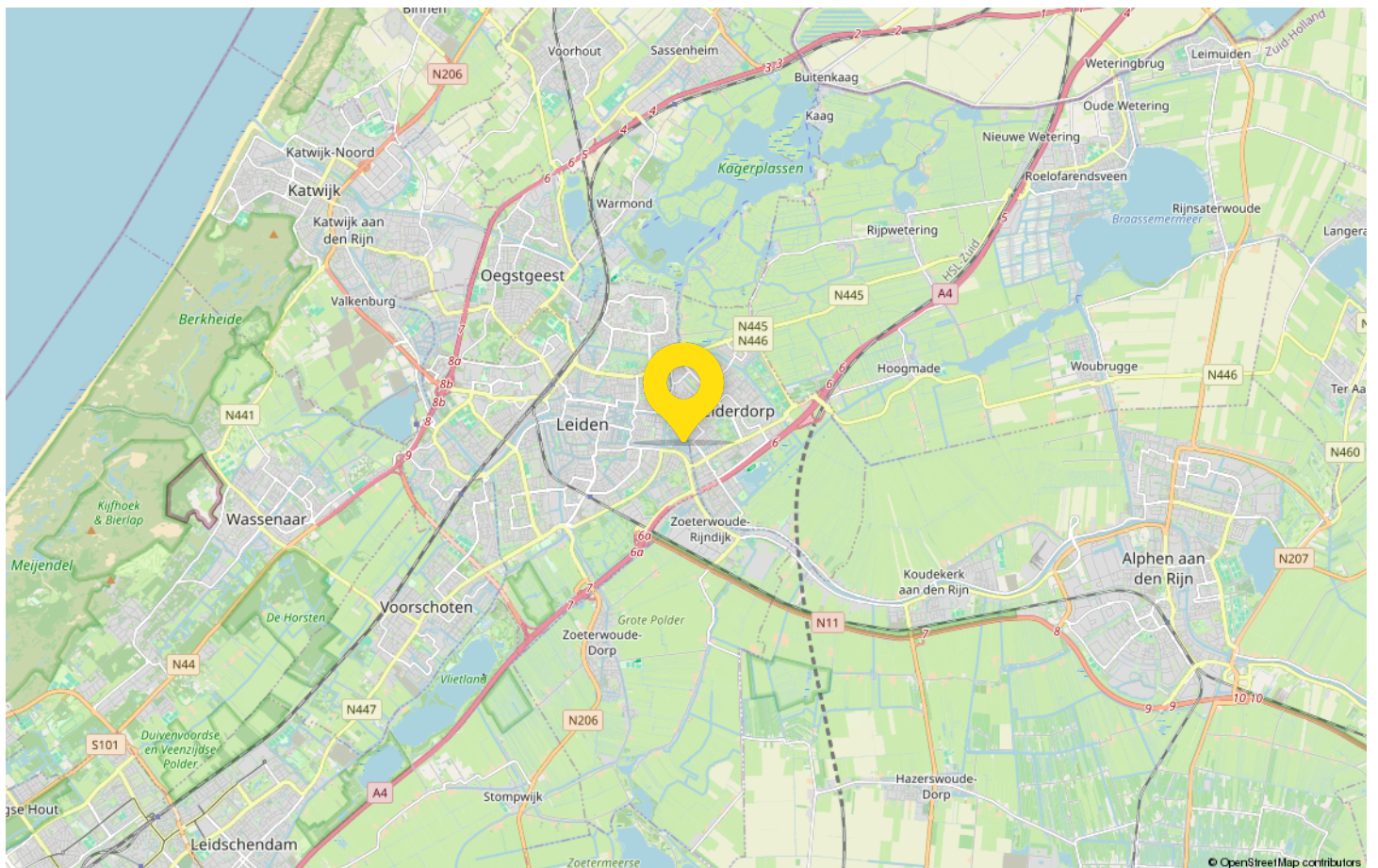
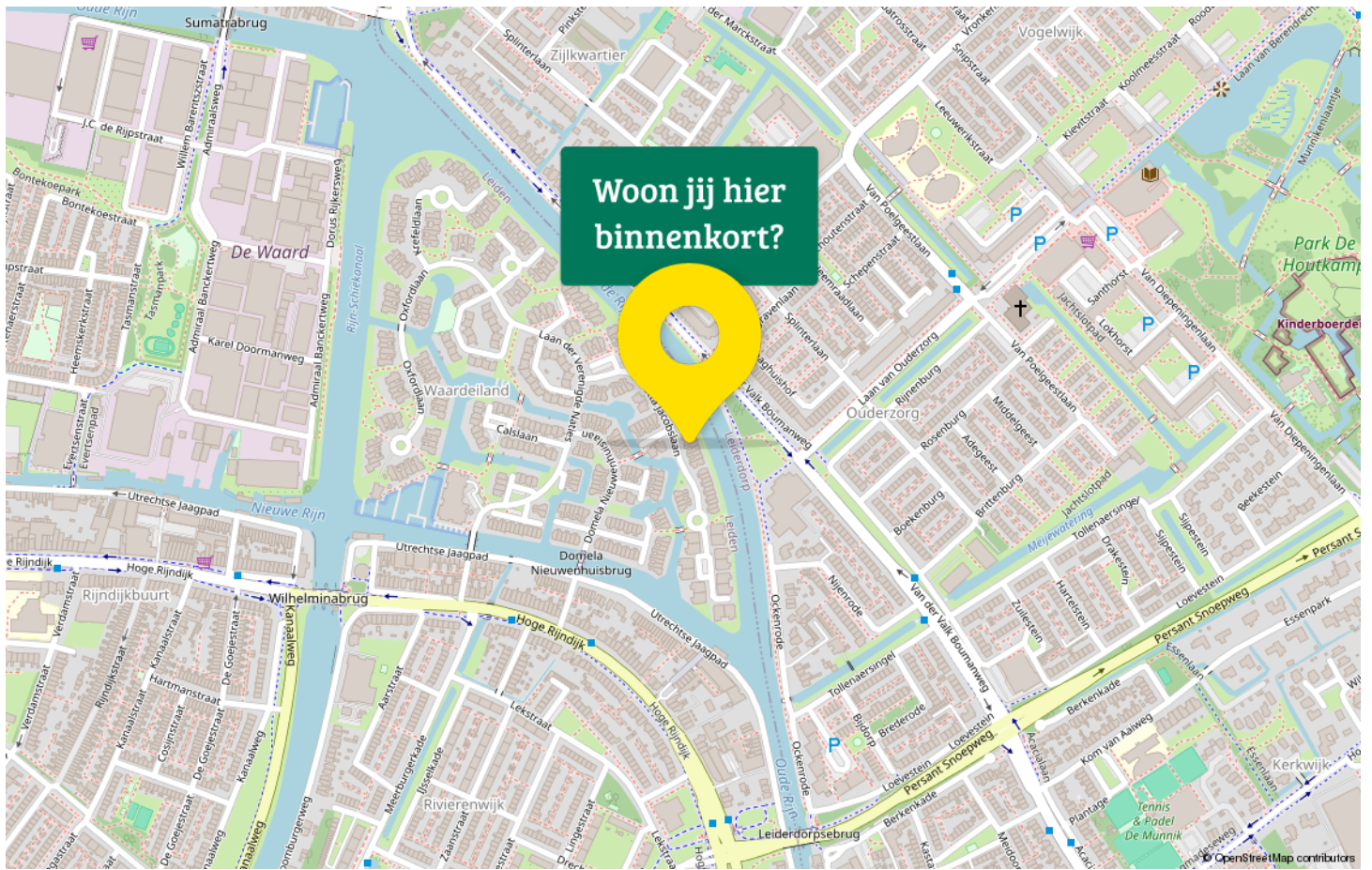
Situatie plattegrond

Aletta Jacobslaan 28
Begane grond



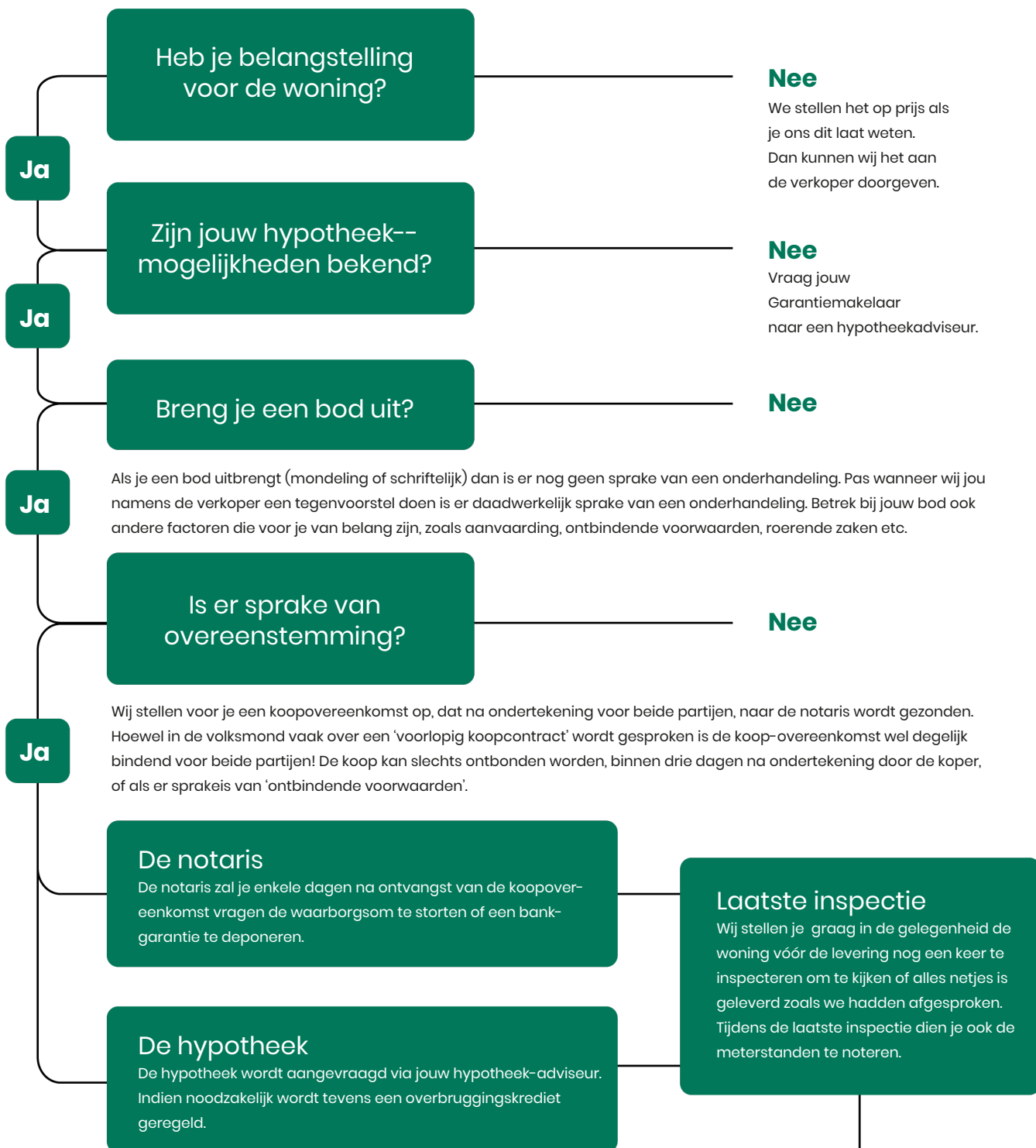
De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
Driemans Garantieadviseurs

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Overige informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Bij woning ouder dan 10 jaar kunnen de volgende clausules van toepassing zijn:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper is voor ondertekening van deze overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning bouwkundig te laten keuren.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak kunnen er asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Move

Via het aan u aangeboden move-account heeft u toegang tot belangrijke informatie die voor deze woning van toepassing zijn.

Disclaimer

Deze informatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

071 - 820 00 20

leiderdorp@drieman.nl

driemanleiderdorp.nl



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl
driemanleiderdorp.nl

