

# Wordt dit jouw droomhuis?



Hoogmadeseweg 17

Leiderdorp



**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 € 689.000,- k.k.**





## Kenmerken van deze woning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Hoekwoning      |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1932            |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 678 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 134 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 424 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Achtertuint        |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | 206 m <sup>2</sup> |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Energie label</b>      | F |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4 |



# Omschrijving van de woning

Karakteristieke en bijzondere jaren '30 hoekwoning met verrassend veel ruimte en mogelijkheden in het Oude Dorp van Leiderdorp

In het sfeervolle en geliefde Oude Dorp van Leiderdorp staat deze bijzondere jaren '30 hoekwoning met een royale voor-, tussen- én diepe achtertuin (circa 207 m<sup>2</sup>). De omgeving kenmerkt zich door charmante straatjes, gezellige restaurantjes en lokale winkeltjes – een plek waar wonen en leven samenkomen.

Totale grondoppervlakte is 424 m<sup>2</sup> eigen grond!

Bovendien heeft deze woning maar liefst 3 tuinen. Een mooie ruime voortuin, een patio direct grenzend aan de eetkamer, badkamer en slaapkamer en een direct achter de woning liggend perceel van maar liefst 207 m<sup>2</sup> waar een tuinliefhebber alleen maar van kan dromen.

Deze karakteristieke dwarskapwoning met erker ademt sfeer en authenticiteit. Hoewel de woning intern gedateerd is en onderhoud vraagt, biedt dit juist een unieke kans om het geheel volledig naar eigen smaak en wensen te moderniseren. Een ideale basis voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en potentie.

Levensloopbestendig en verrassend compleet  
Dankzij de uitbouw aan de achterzijde beschikt de woning over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort. Dit maakt de woning geschikt voor een brede doelgroep: van gezinnen tot senioren of thuiswerkers.

Indeling begane grond

Via de entree komt u in de hal met trapkast en een ruim toilet. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een karakteristieke erker met glas-in-loodramen, een schouw en een sfeervol balkenplafond. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Een heerlijk privé gelegen patio.  
Via een tussenhal bereikt u de badkamer met douche, ligbad en wastafelmeubel, evenals de royale slaapkamer met vaste kastenwand. Aansluitend bevindt zich een grote aangebouwde berging/werkplaats – ideaal voor hobbyisten of ondernemers aan huis. Vanuit hier heeft u toegang tot de diepe achtertuin met houten

berging.

Eerste verdieping

Overloop met een ruime slaapkamer aan de voorzijde (met balkon) en een tweede slaapkamer aan de achterzijde. De verdieping beschikt daarnaast nog over een extra keuken en badkamer (met douche, toilet en wastafel), wat mogelijkheden biedt voor dubbele bewoning of een praktijk/kantoor aan huis.

Zolderverdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolder met een extra slaapkamer en bergruimte.

Buitenruimte met extra perceel

De woning beschikt over een zeer ruime achtertuin, inclusief een extra perceel van 207 m<sup>2</sup> met houten berging. Een paradijs voor tuinliefhebbers of voor wie op zoek is naar extra ruimte en mogelijkheden – denk aan moestuinieren, spelen of ontspannen in het groen.

Bijzonderheden:

CV HR combiketel, op 1e etage gaskachels

Woonoppervlakte ca. 134 m<sup>2</sup>

Aangebouwde berging/werkplaats ca. 29 m<sup>2</sup>

Extra achtergelegen perceel van 207 m<sup>2</sup> (eigen kadastraal perceel)

Spouwmuurisolatie en vloerisolatie aanwezig

Gedeeltelijk voorzien van dubbelglas

Voorzien van 8 zonnepanelen

Levensloopbestendige indeling mogelijk

Volop potentie voor modernisering en

waardevermeerdering

Kortom: een unieke kans om een karaktervolle woning op een toplocatie volledig naar eigen hand te zetten, mét volop ruimte binnen én buiten. Perfect voor wie kansen ziet en zijn droomhuis wil realiseren!

Met 134m<sup>2</sup> woonoppervlakte is er zelfs ook ruimte om een kind/ouder zelfstandig in de woning in te laten wonen. Op de eerste verdieping zijn er namelijk al een 2e keuken en badkamer gerealiseerd. Kortom, een woning met mogelijkheden.





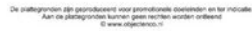






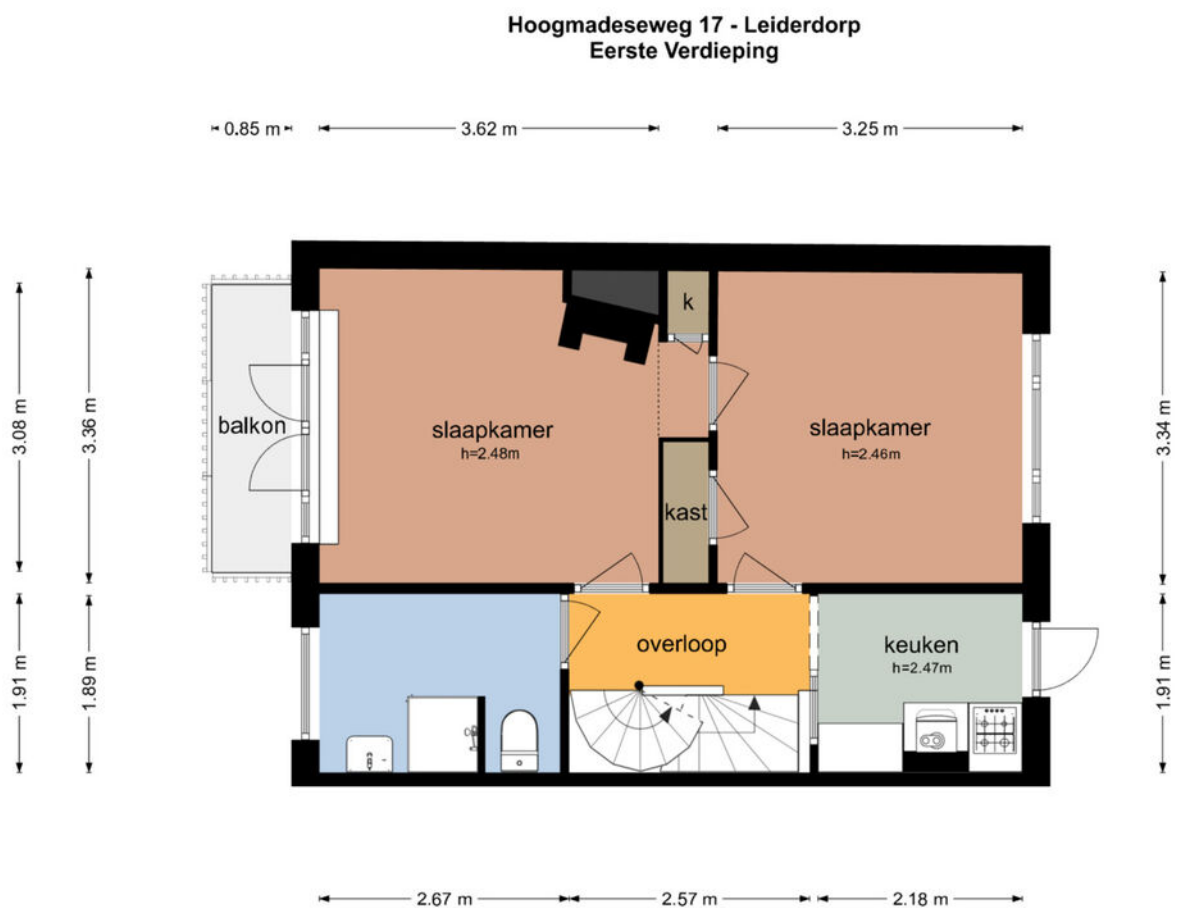


## Begane grond



# Plattegrond

## Eerste verdieping

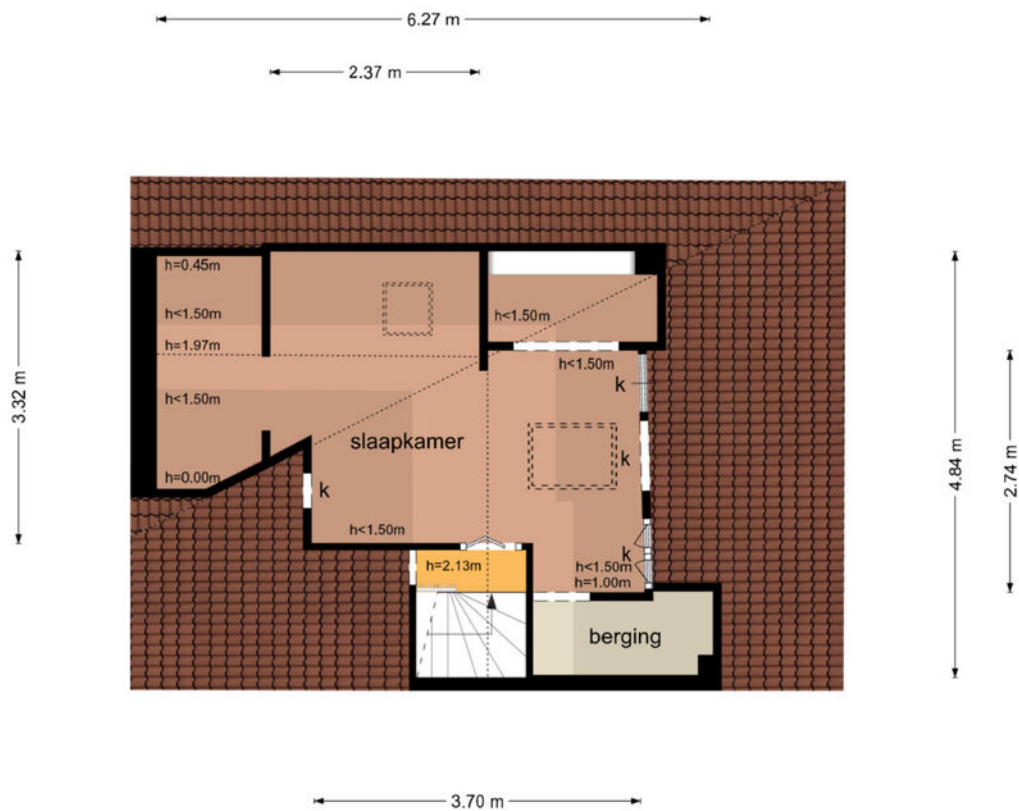


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

## Tweede verdieping

**Hoogmadeseweg 17 - Leiderdorp  
Tweede Verdieping**



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

# Plattegrond

Situatie



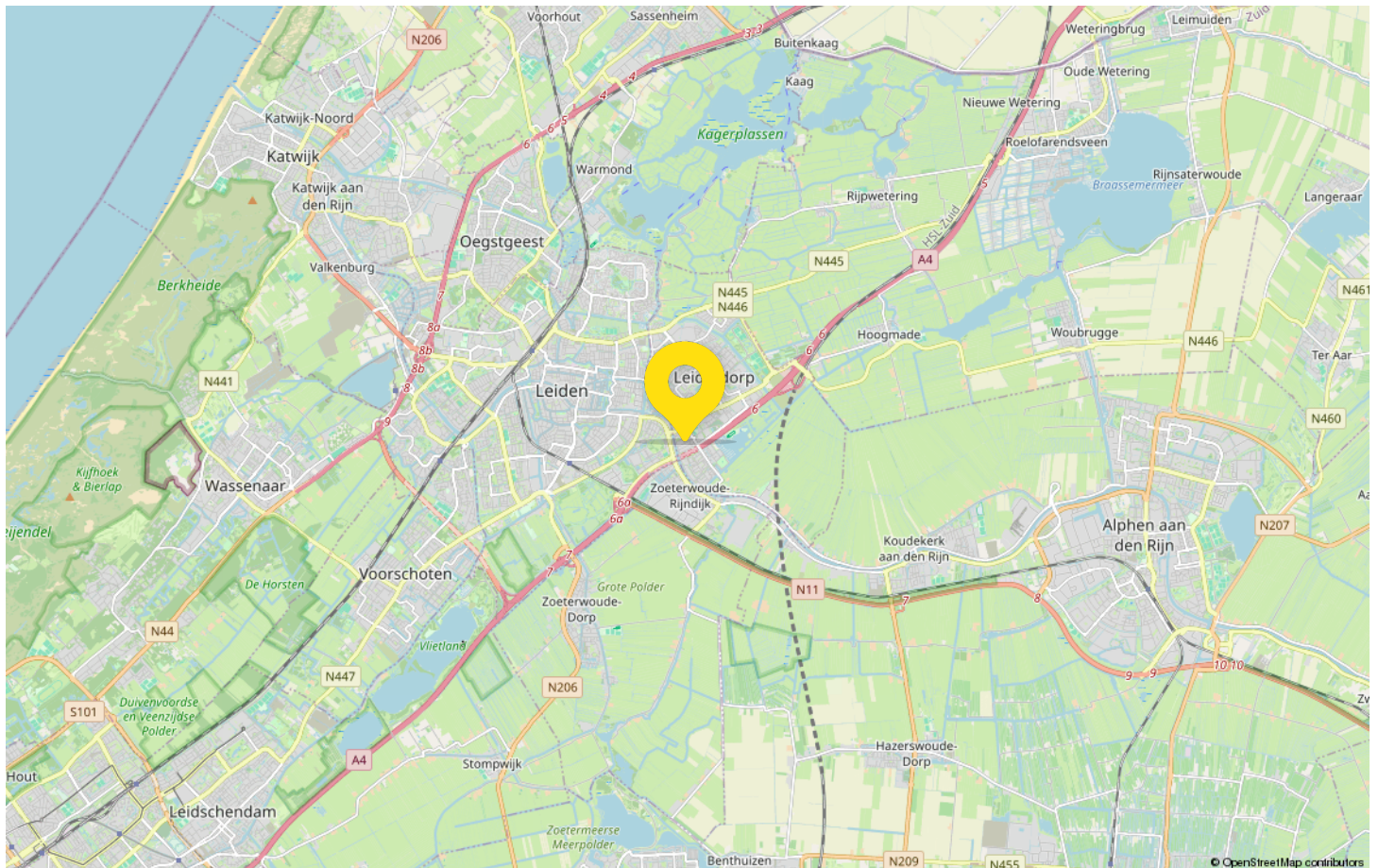
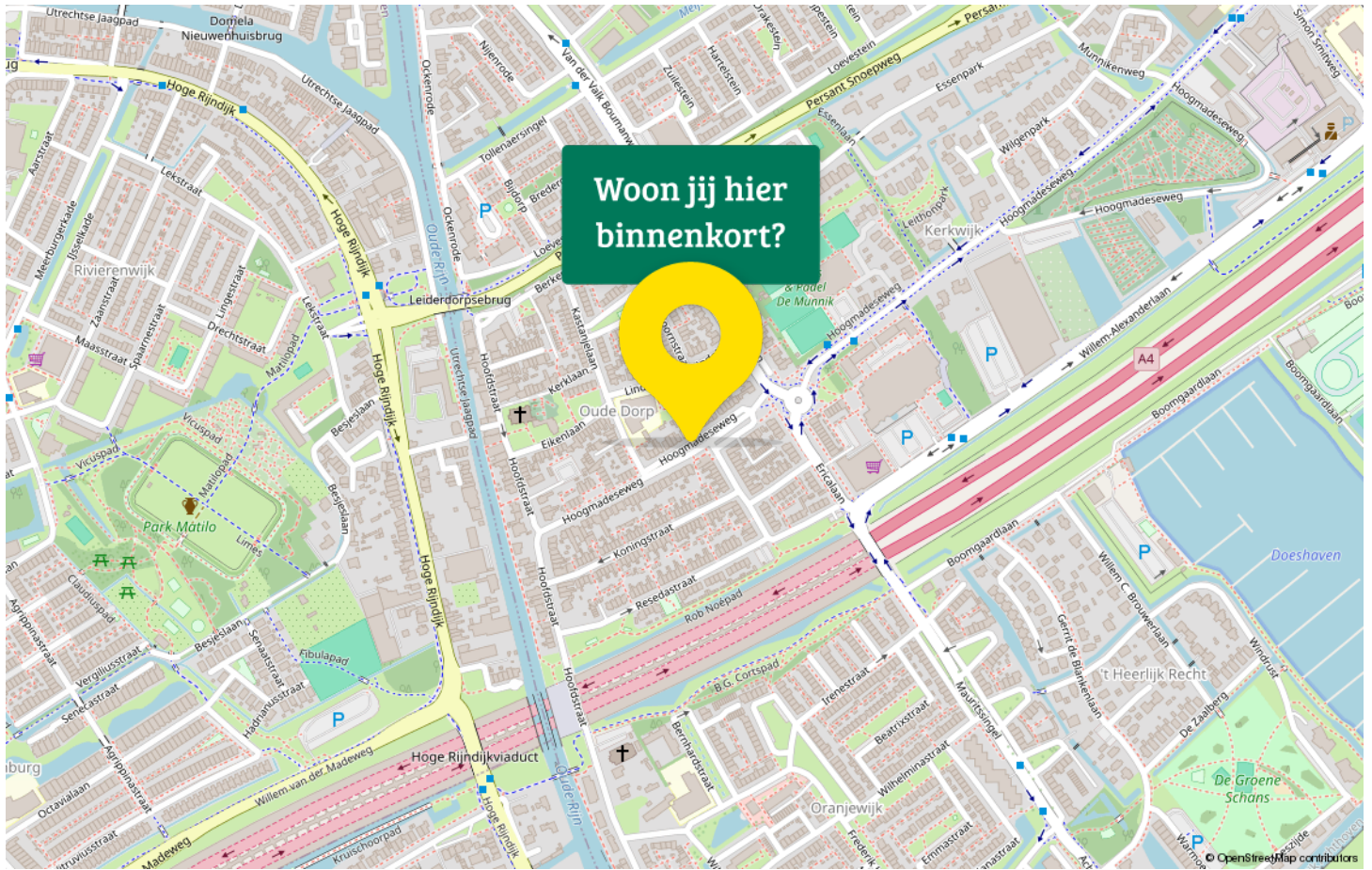
# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                 | X             |          |              |
| (Gas)kachels                                                       | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                                                  | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                                       |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                    |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                    | X             |          |              |
| - vitrages                                                         | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                                     | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                         | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                    |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
| - parketvloer                                                      | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                              | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>                           |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                    | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Kluis                                           | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                               | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                    | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |               |          |              |
| - CV-installatie                                | X             |          |              |
| - boiler                                        | X             |          |              |
| - geiser                                        | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                           | X             |          |              |
| Bepanting                                       | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                 |               |          |              |
| Buitenverlichting                               | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                          | X             |          |              |
| (Broei)kas                                      | X             |          |              |
| kippenhok                                       | X             |          |              |
| Glazen kas                                      | X             |          |              |
| Tuin - Overig                                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                          |               |          |              |
| - (sier)hek                                     | X             |          |              |

# 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 eerste bidder 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.

[illegible]



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**071 – 820 00 20**

[leiderdorp@drieman.nl](mailto:leiderdorp@drieman.nl)

[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)