

Wordt dit jouw droomhuis?



Acacialaan 1

Leiderdorp



Drieman Garantiemakelaars Leiderdorp

Oosterschans 1

2352 DG, Leiderdorp

071-8200020

leiderdorp@drieman.nl

www.drieman.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Achter deze karakteristieke jaren '30 gevel gaat een 2-onder-1 kapwoning schuil die met de jaren alleen maar mooier is geworden. Authentieke details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren, kamer-en-suite en de terrazzovloer herinneren aan het verleden, terwijl de royale woonkeuken, twee badkamers, een hybride warmtepomp, energielabel A+ en acht zonnepanelen zorgen voor het comfort van vandaag.

Vraagprijs € 975.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1933

Inhoud	729 m ³
Woonoppervlakte	185 m ²
Perceeloppervlakte	310 m ²
Tuin	Zijtuin
Tuin oppervlakte	195 m ²

Energie label	A+
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Achter deze karakteristieke jaren '30 gevel gaat een 2-onder-1 kapwoning schuil die met de jaren alleen maar mooier is geworden. Authentieke details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren, kamer-en-suite en de terrazzovloer herinneren aan het verleden, terwijl de royale woonkeuken, twee badkamers, een hybride warmtepomp, energielabel A+ en acht zonnepanelen zorgen voor het comfort van vandaag. Voeg daar een weelderige tuin met volop fruitbomen/struiken aan toe EN een eigen oprit met garage/berging en je begrijpt waarom de huidige bewoners hier jarenlang met zoveel plezier hebben gewoond.

Vanaf het eerste moment is duidelijk dat dit geen dertien-in-een-dozijn woning is. De vestibule met het gegraveerde glas, de originele terrazzovloer en de karakteristieke paneeldeuren vormen een warm welkom. Ze vertellen het verhaal van een woning die haar ziel heeft behouden, terwijl ze tegelijkertijd volledig is meegegroeid met de woonwensen van vandaag.

De woonkamer is precies zoals liefhebbers van jaren '30 woningen hopen aan te treffen. De originele kamer-en-suite, de glas-in-loodramen, de sfeervolle erker, de visgraat parketvloer en de gestucte wanden vormen samen een bijzonder geheel. Dankzij het extra zijraam stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en via de openslaande deuren loopt binnen haast ongemerkt over in buiten.

En dan de woonkeuken...

Wie graag kookt, vrienden ontvangt of simpelweg geniet van een levendig gezinsleven, zal zich hier direct thuis voelen. De royale uitbouw biedt ruimte aan een prachtige leefkeuken met een centraal kookeiland dat vanzelf de ontmoetingsplek van het huis wordt. Hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder twee ovens, een inductiekookplaat, Grohe kokend waterkraan (2023), vaatwasser (2025), koelkast en vriezer, maken het geheel compleet.

Achter de keuken bevindt zich een extra kamer die verrassend veel mogelijkheden biedt. Op dit moment is deze ingericht als hobby- of slaapkamer, maar ook een kantoor aan huis, praktijkruimte of speelkamer behoort tot de mogelijkheden. Voor expats, (samengestelde) gezinnen of wie levensloopbestendig wil wonen, is dit een bijzonder waardevolle toevoeging.

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken waar de wasapparatuur netjes uit het zicht is geplaatst, maar waar ook prima nog een badkamer op de begane grond is te realiseren. Achter de woning bevindt zich de garage/berging met daarvoor een eigen oprit met laadpaal.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van airconditioning. De splinternieuwe badkamer, geplaatst in 2026, is uitgevoerd met een inloopdouche, hangend toilet, modern wastafelmeubel en een comfortabel infraroodpaneel. Vanuit de badkamer is bovendien het platte dak bereikbaar, waar momenteel sfeervolle plantenbakken zijn geplaatst. De royale overloop onderstreept nog eens de ruimtelijke opzet van deze woning. Hier is een op maat gemaakt bergmeubel geplaatst dat veel praktische bergruimte biedt. Achter het meubel zijn de oorspronkelijke aansluitingen voor de wasmachine en droger netjes weggewerkt. Zo profiteert u van een verzorgde uitstraling én blijft de mogelijkheid bestaan om de indeling in de toekomst eenvoudig aan te passen.

De tweede verdieping vormt misschien wel de grootste verrassing van het huis. Hier bevindt zich een bijzonder royale ouderslaapkamer met twee dakkapellen en airconditioning. Dankzij de royale afmetingen is het eenvoudig om hier desgewenst twee slaapkamers te realiseren. Direct aansluitend ligt de tweede badkamer, een heerlijke wellnessruimte met een vrijstaand ligbad, separate douche, wastafelmeubel, vloerverwarming en een afzonderlijke toiletruimte. Als kers op de taart is er een mooie inloopkast gerealiseerd.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal bij de tijd. Met acht zonnepanelen, een hybride warmtepomp, een goed geïsoleerd dak en een recent volledig geschilderde buitenzijde is er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in comfort, onderhoud én toekomstbestendigheid.

Een tuin waar ieder seizoen iets te beleven valt. Misschien nog wel het meest bijzondere onderdeel van deze woning is de tuin.

Op een perceel als dit ontstaat vanzelf een andere manier van leven. De achter/zijtuin ligt heerlijk op het zuidwesten en is met een lengte van circa 26 meter een groene oase vol verrassingen.

Frambozen, bramen, appels, peren en vijgen groeien hier letterlijk binnen handbereik. Een eigen moestuin, meerdere terrassen en een sfeervol begroeide veranda zorgen ervoor dat er altijd een plek is om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Langs de erfgrens zorgen de zorgvuldig geleide appel- en perenbomen voor een prachtig groen decor, waardoor je vanuit de woning nauwelijks merkt dat er naast het perceel een weg loopt. Wat overheerst is rust, privacy en het gevoel midden in het groen te wonen.

Ook aan de jongste bewoners is gedacht. In de voortuin staat een trampoline terwijl er in de omgeving voldoende mogelijkheden zijn om ook buiten te spelen.

Locatie:

De woning ligt in een geliefde jaren '30 woonwijk op korte afstand van het historische centrum van Leiden. Juist deze combinatie maakt de locatie zo aantrekkelijk: de rust van een groene en karakteristieke woonomgeving, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen.

Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, tennis- en padelbanen, een zwembad, winkels en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook Leiden Centraal, de binnenstad en de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Utrecht zijn uitstekend bereikbaar. Voor gezinnen is dit een wijk waar kinderen opgroeien, burens elkaar kennen en waar je jarenlang met plezier woont. Voor expats biedt de woning bovendien een ideale combinatie van karakter, ruimte, twee badkamers en een extra kamer op de begane grond die uitstekend dienst kan doen als thuiswerkplek of slaapkamer.

Kenmerken

- Circa 185 m² woonoppervlakte
- energielabel A+
- Garage/berging met daarvoor een eigen oprit
- 8 zonnepanelen 2020
- Hybride warmtepomp 2024
- Airco's aanwezig
- Vijf slaapkamers, met mogelijkheid tot een zesde
- Slaap-/werkkamer op de begane grond
- 2 complete badkamers, waarvan één nieuw geplaatst in 2026
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten van circa 26 meter lang met volop fruitbomen en struiken.
- In 2026 volledig buiten geschilderd
- laadpaal aanwezig

"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."





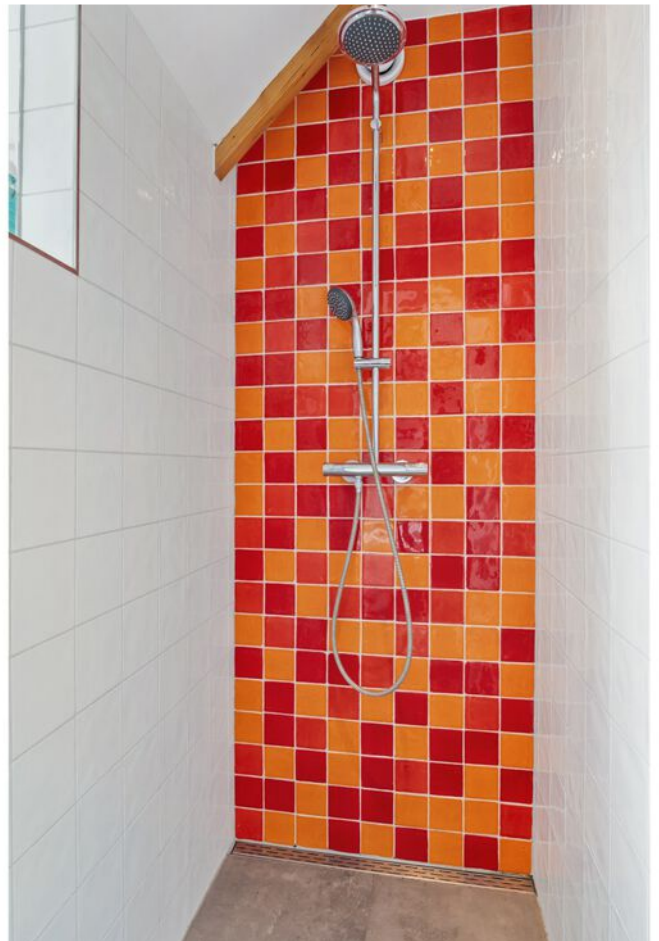












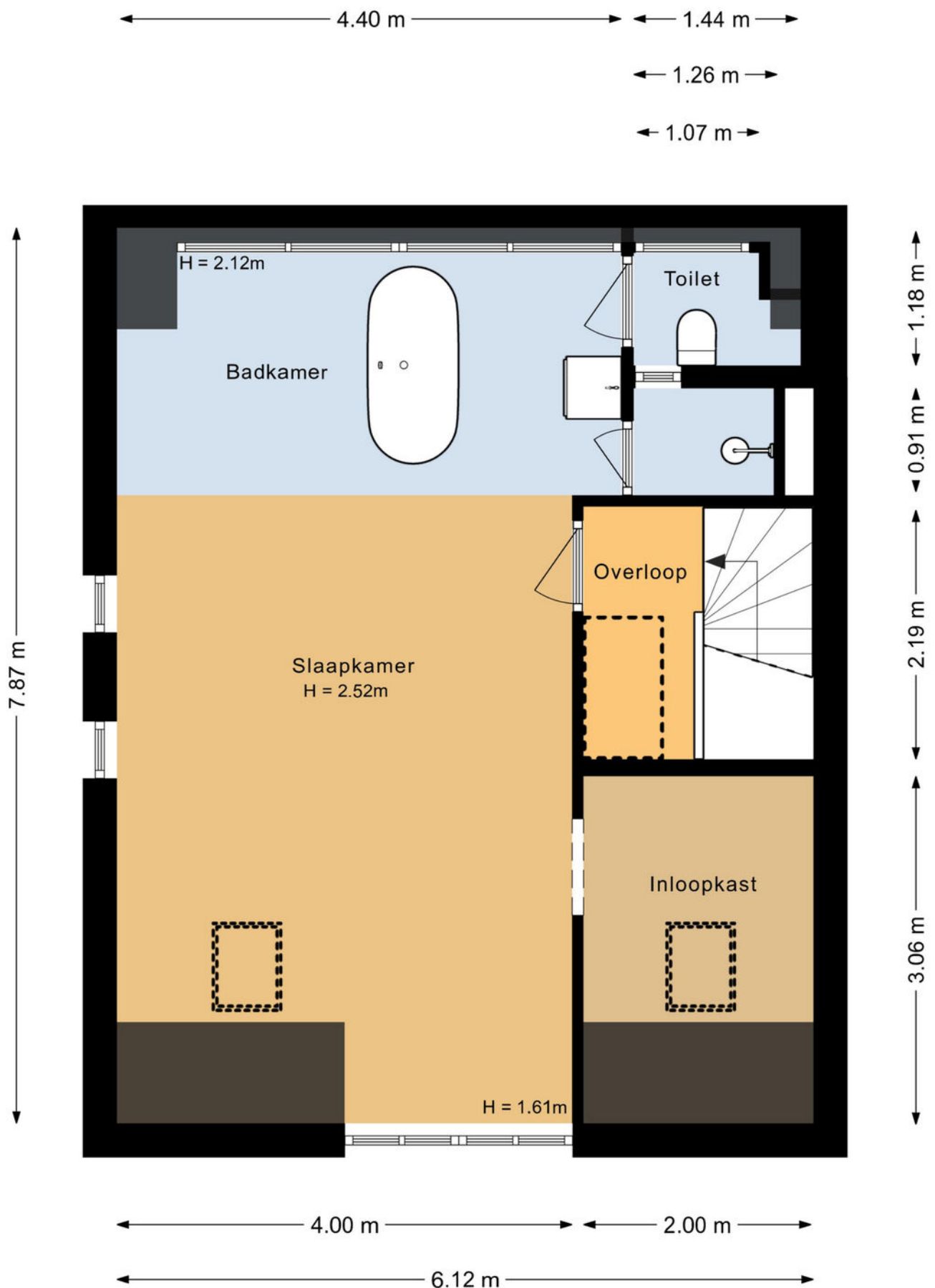
Begane grond



Eerste verdieping



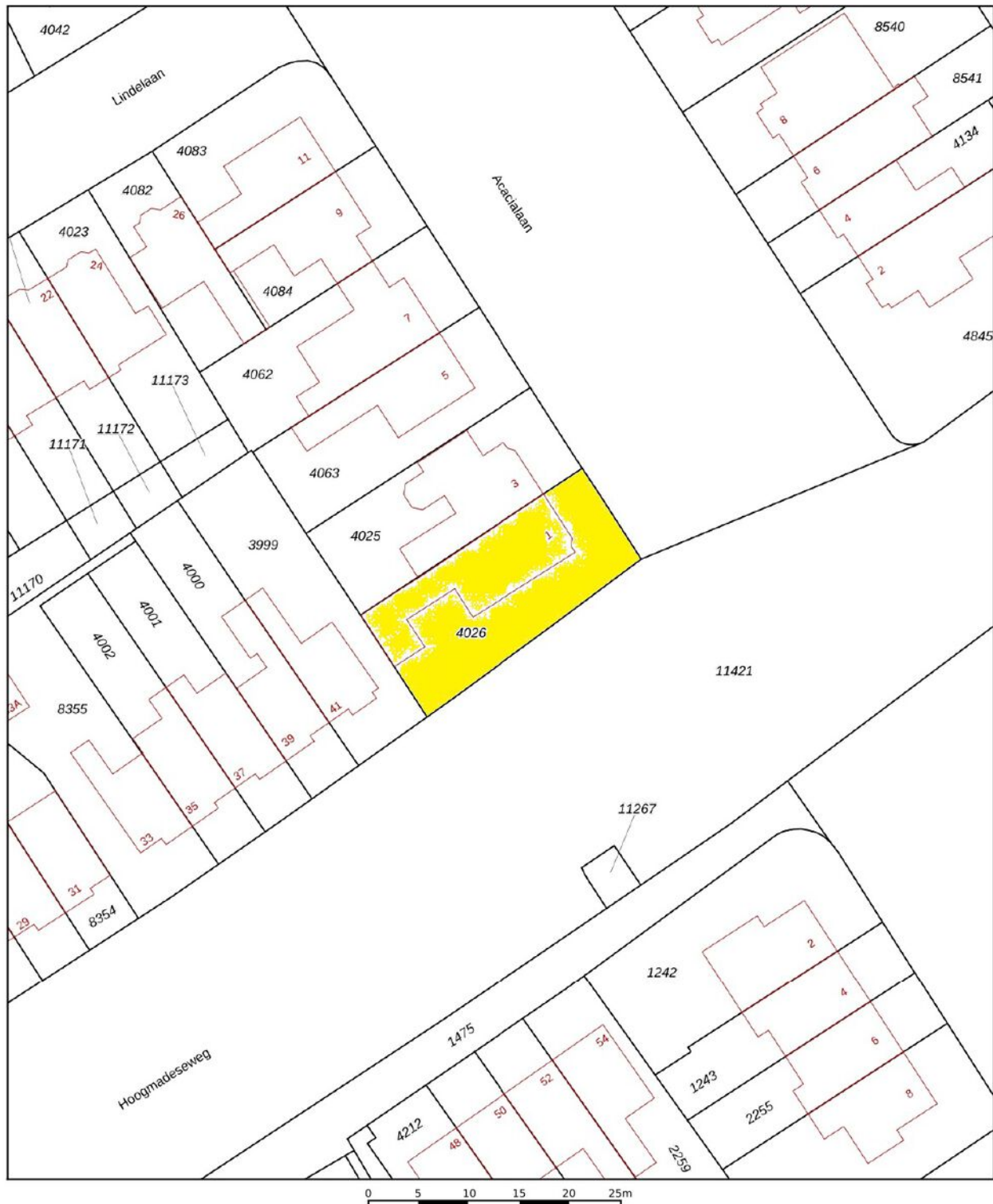
Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: acacialaan1



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiderdorp Sectie A Perceel 4026 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.	kadaster 
---	--	---

Lijst van zaken

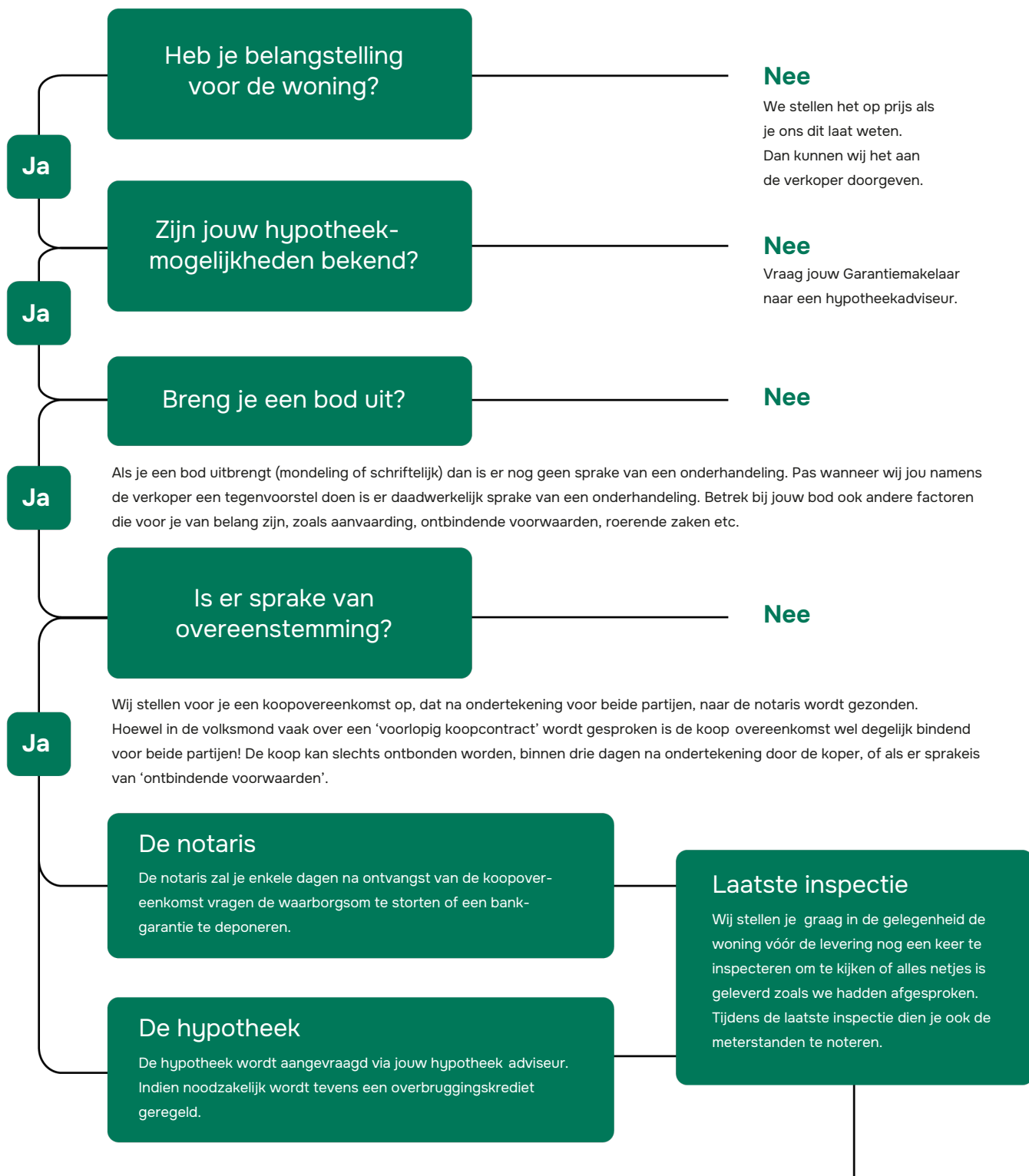
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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 transportakte 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 bieder 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 bidingproces, 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.

071-8200020

leiderdorp@drieman.nl

www.drieman.nl