

TE KOOP

Saranafort 11

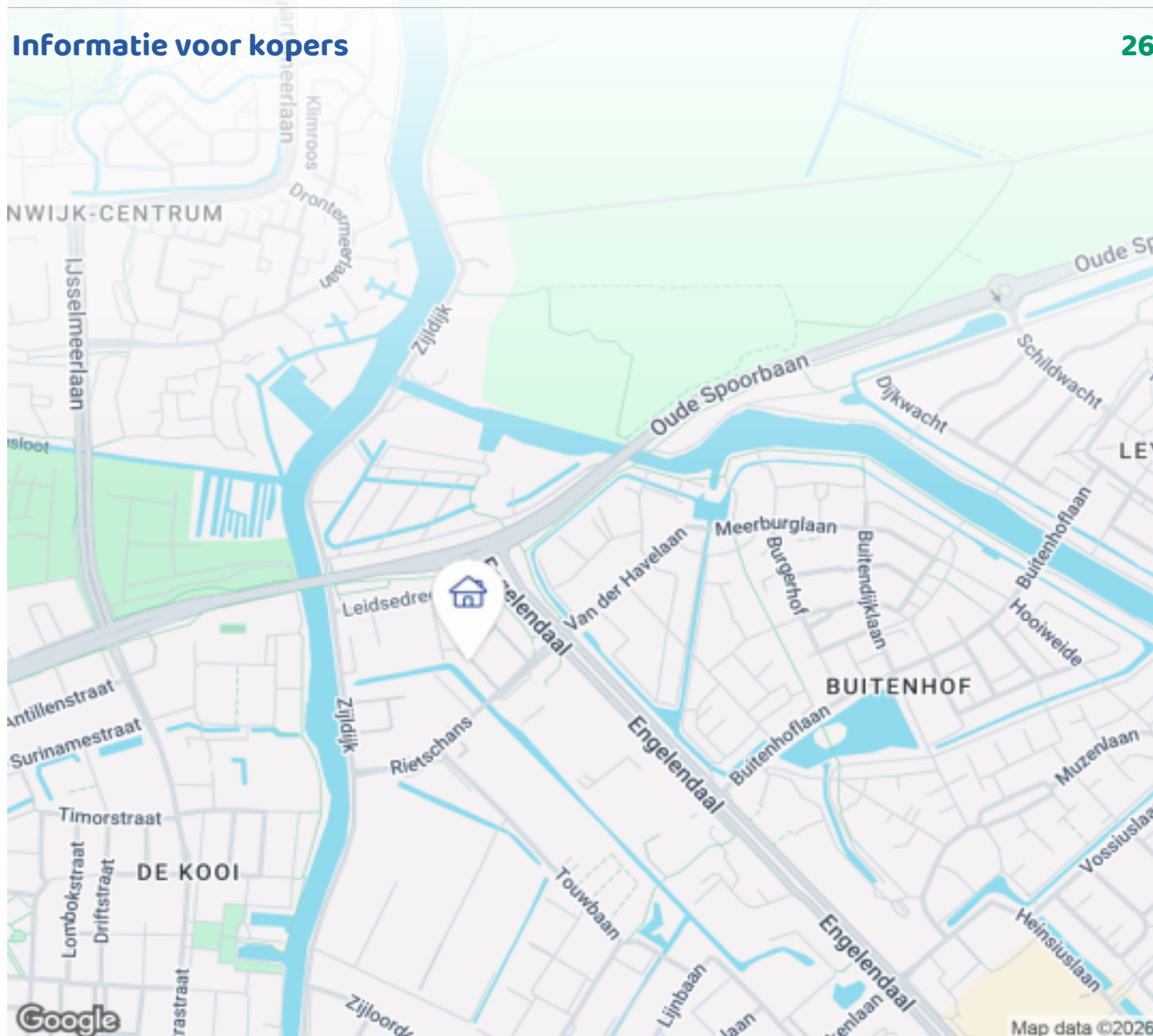
Leiderdorp



Vraagprijs
€ 685.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Saranafort 11, Leiderdorp

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



* English text - see below *

Lichte en duurzame gezinswoning met unieke vide, vlak bij Leiden en de polder.

Op een prachtige locatie, vlak bij het historische centrum van Leiden én op steenworp afstand van de polder, staat deze moderne en uitstekend onderhouden tussenwoning uit 2020. Zodra je binnenstapt, valt direct de indrukwekkende vide op. De extra plafondhoogte en grote raampartijen zorgen voor een zee aan daglicht en geven de woning een ruimtelijk gevoel dat je niet vaak tegenkomt. Met circa 135 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een hoogwaardige afwerking en energielabel A+++ is dit een instapklare gezinswoning waar comfort en woonplezier centraal staan.

Indeling

Begane grond:



Woningbrochure: Saranafort 11, Leiderdorp

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via de entree kom je in de hal met meterkast, modern toilet en de inpandige berging. De berging is zowel vanuit de hal als vanaf de straatzijde bereikbaar, ideaal voor fietsen en extra opslag.

De woonkamer is een echte blikvanger. De vide zorgt voor een extra hoog plafond en geeft de ruimte een bijzonder open karakter. De hoge raampartijen zorgen ervoor dat de ruimte heerlijk licht is. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra bergruimte.

De moderne open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van een keramisch werkblad, vijf pits inductiekookplaat, combi-oven, Grohe kokendwaterkraan en volop bergruimte. De gehele woning is afgewerkt met een pvc-vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De royale vide biedt volop mogelijkheden als thuiswerkplek, speelruimte of leeshoek. Vanaf hier kijk je uit over de woonkamer, wat de woning een speelse en ruimtelijke uitstraling geeft. Daarnaast vind je op deze verdieping een ruime en lichte slaapkamer en een complete badkamer met douche, ligbad, wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een verrassend ruime overloop. Dankzij de praktische inbouwkast én de grote bergkast boven de trap is er volop ruimte voor het opbergen van spullen.

Tuin:

De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt een fijne combinatie van groen en een ruim terras. Door de ligging aan de sloot geniet je van een vrij uitzicht en veel privacy. Een heerlijke plek om in alle rust van de middag- en avondzon te genieten.

Duurzaamheid:

Deze woning is gebouwd in 2020 en is volledig

voorbereid op comfortabel en energiezuinig wonen.

De woning beschikt over energielabel A+++, kunststof kozijnen, HR++-beglazing en vloerverwarming in de gehele woning, gevoed door stadsverwarming.

Daarnaast zorgen mechanische ventilatie met een warmteterugwininstallatie (WTW), 15 zonnepanelen en het groene dak op de uitbouw voor een duurzaam en comfortabel woonklimaat.

Omgeving:

De woning ligt in een jonge en kindvriendelijke woonwijk met scholen, sportverenigingen, winkels en meerdere speelgelegenheden op loopafstand. Ook het historische centrum van Leiden, station Leiden Centraal en de uitvalswegen richting de A4 en N11 zijn uitstekend bereikbaar. Bovendien wandel of fiets je binnen enkele minuten de groene polders in.

Kenmerken:

- Bouwjaar 2020
- Woonoppervlakte 135 m²
- Vier slaapkamers
- Unieke vide met extra hoog plafond en veel daglicht
- Energielabel A+++
- 15 zonnepanelen
- Kunststof kozijnen met HR++-beglazing
- Pvc-vloeren en vloerverwarming in de gehele woning
- Achtertuin op het zuidwesten, aan het water en met veel privacy
- Fietsafstand van Leiden en Leiden Centraal
- Openbaar parkeren
- Kindvriendelijke wijk met diverse speelgelegenheden

Bright and sustainable family home with a unique double-height space, close to Leiden and the polder.

In a beautiful location, close to the Leiden's historic city centre and just a stone's throw from the polder, you'll find this modern and exceptionally well-maintained terraced house, built in 2020. As soon as you step inside, the impressive double-height space immediately catches your eye. The extra ceiling height

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

and large windows fill the home with natural light and create a sense of spaciousness that is rarely found.

With approximately 135 m² of living space, four bedrooms, high-quality finishes and an A+++ energy rating, this move-in-ready family home offers comfort and enjoyment at its heart.

Layout

Ground floor:

Through the entrance, you enter the hallway with the meter cupboard, modern toilet and internal storage room. The storage room can be accessed from both the hallway and the street, making it ideal for bicycles and additional storage.

The living room is a real eye-catcher. The double-height space creates an extra-high ceiling and gives the room a wonderfully open character. The tall windows ensure that the room is filled with natural light. French doors open directly onto the back garden. The living room also features a practical under-stair cupboard, providing additional storage space.

The modern open-plan kitchen connects seamlessly with the living room and features a ceramic worktop, five-burner induction hob, combination oven, Grohe boiling-water tap and plenty of storage space. The entire home has PVC flooring and comfortable underfloor heating.

First floor:

The spacious double-height area offers plenty of possibilities as a home office, play area or reading nook. From here, you can look down into the living room, giving the home a playful and spacious feel. This floor also features a spacious and bright bedroom and a complete bathroom with shower, bathtub, washbasin and second toilet.

Second floor:

The second floor comprises three bedrooms and a surprisingly spacious landing. Thanks to the practical built-in wardrobe and the large storage cupboard above the stairs, there is plenty of room to store your

belongings.

Garden:

The south-west-facing back garden offers a lovely combination of greenery and a spacious terrace. Its location alongside the water provides an unobstructed view and plenty of privacy. A wonderful place to relax and enjoy the afternoon and evening sunshine in peace.

Sustainability:

Built in 2020, this home is designed for comfortable and energy-efficient living. The property has an A+++ energy rating, uPVC window frames, HR++ double glazing and underfloor heating throughout, connected to the district heating network. In addition, the mechanical ventilation system with heat recovery (MVHR), 15 solar panels and the green roof on the extension contribute to a sustainable and comfortable living environment.

Location:

The home is situated in a young and child-friendly neighbourhood, with schools, sports clubs, shops and several playgrounds within walking distance. The historic centre of Leiden, Leiden Central Station and the main roads towards the A4 and N11 motorways are also easily accessible. In addition, the green polders are just a few minutes away by bike or on foot.

Features:

- Built in 2020
- Approximately 135 m² of living space
- Four bedrooms
- Unique double-height space with extra-high ceiling and plenty of natural light
- A+++ energy rating
- 15 solar panels
- uPVC window frames with HR++ double glazing
- PVC flooring and underfloor heating throughout the home
- South-west-facing back garden, bordering the water and offering plenty of privacy
- Within cycling distance of Leiden and Leiden Central Station

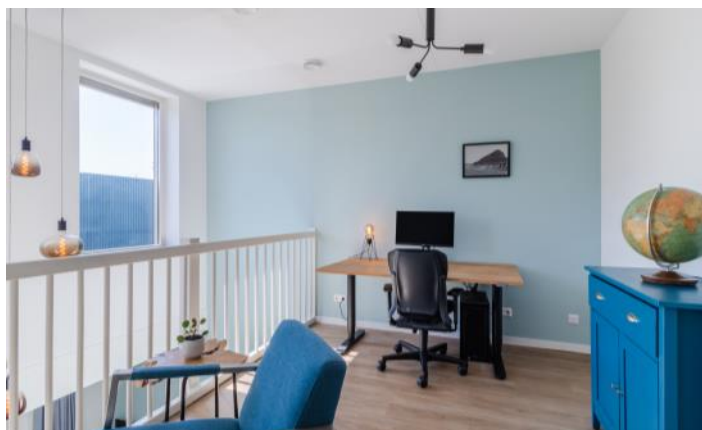
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Public parking
- Child-friendly neighbourhood with several playgrounds

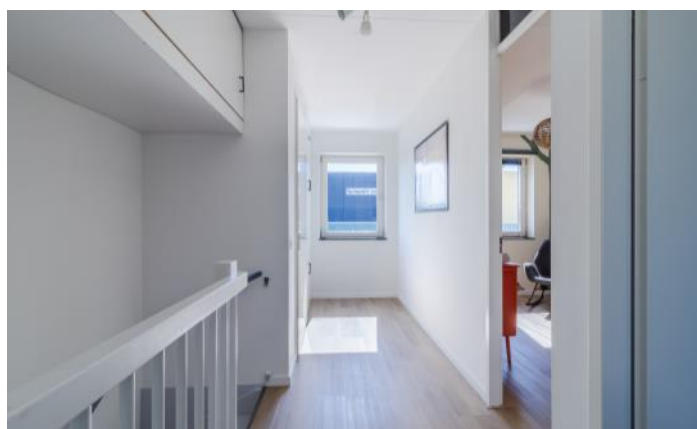
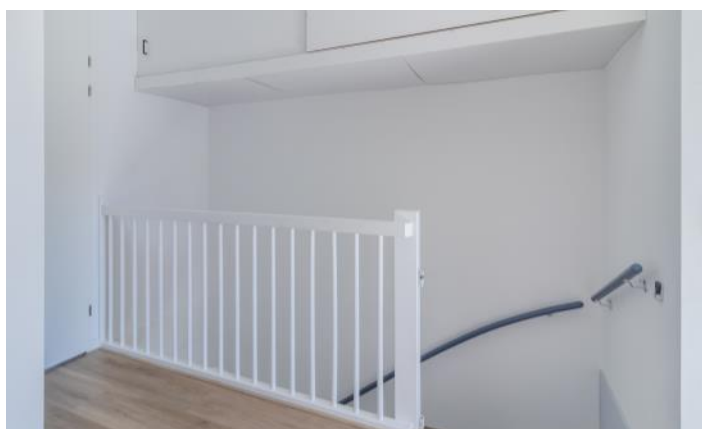
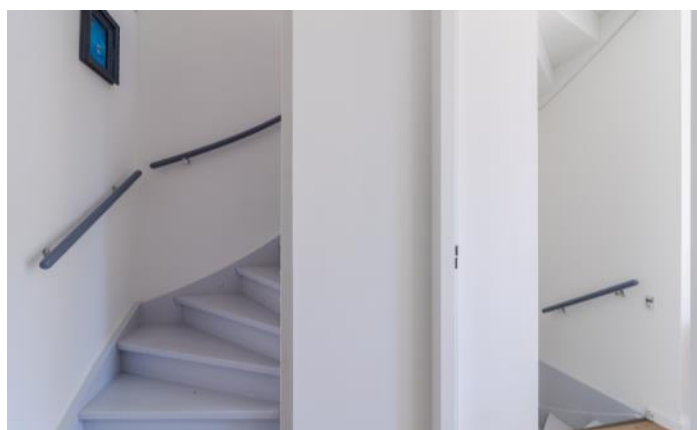


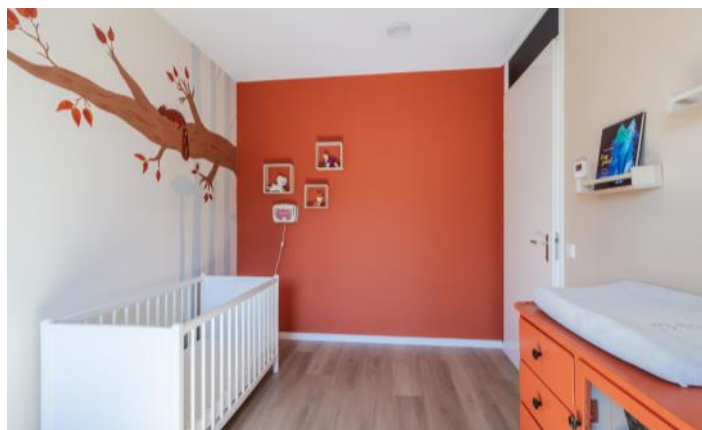










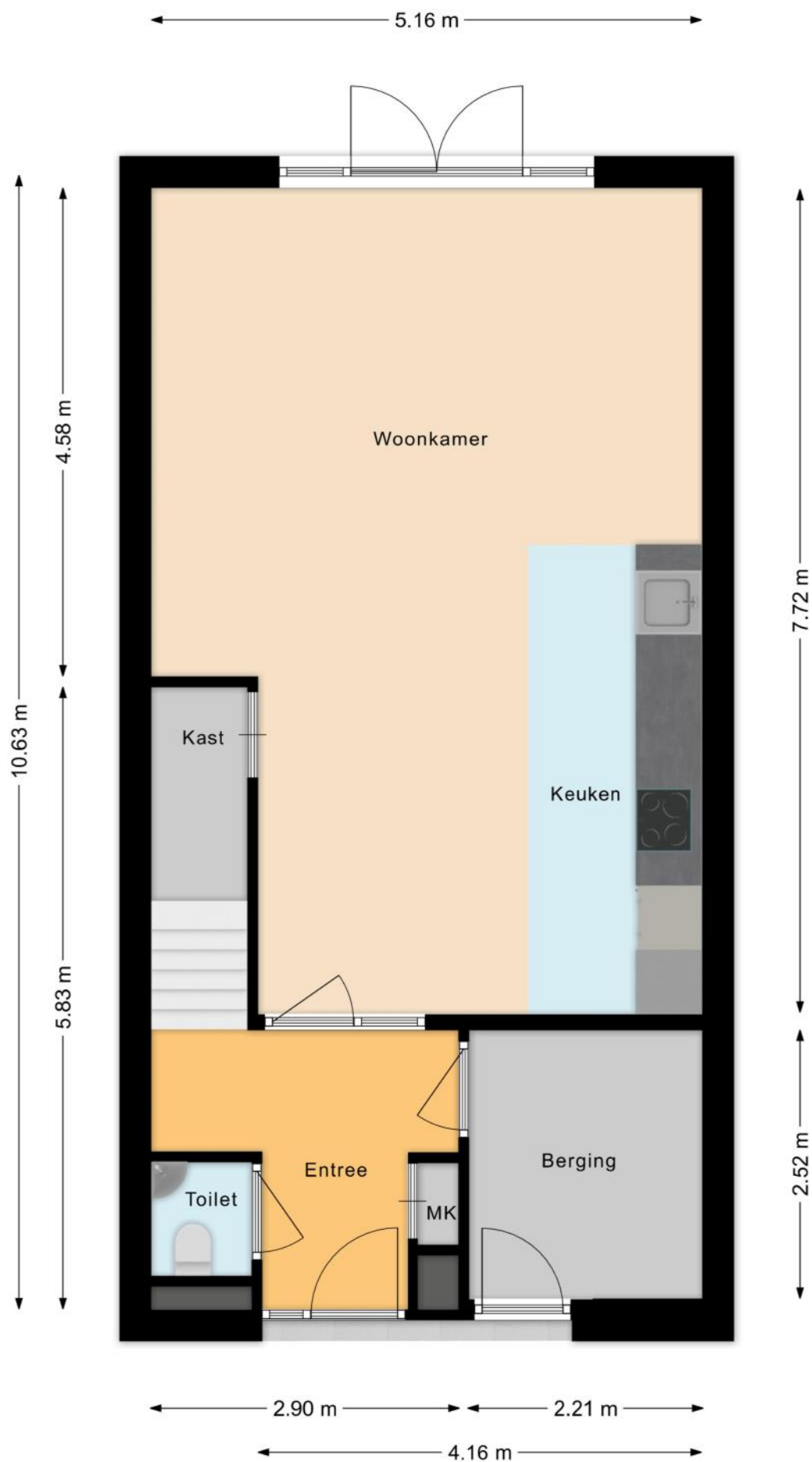




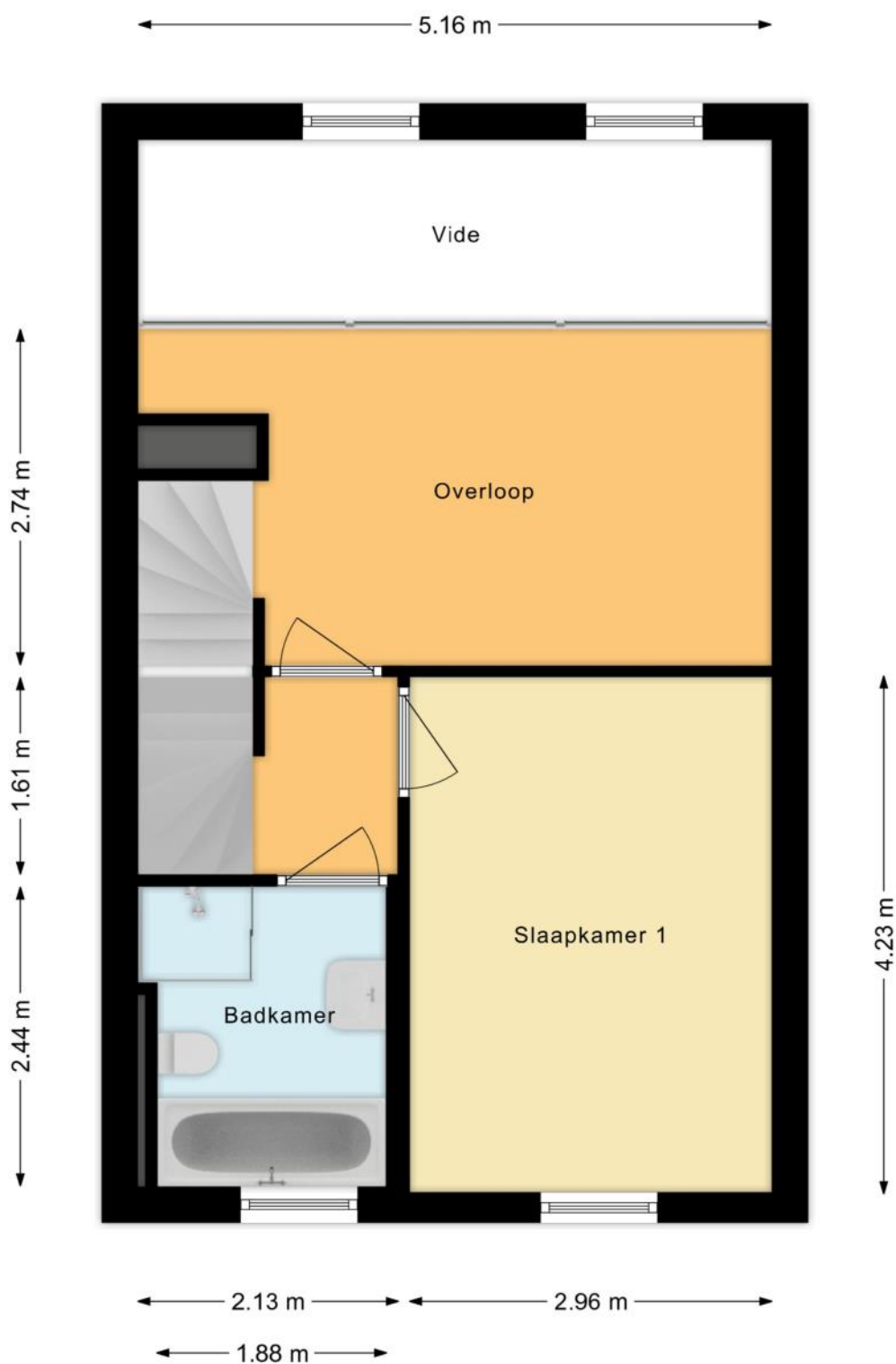




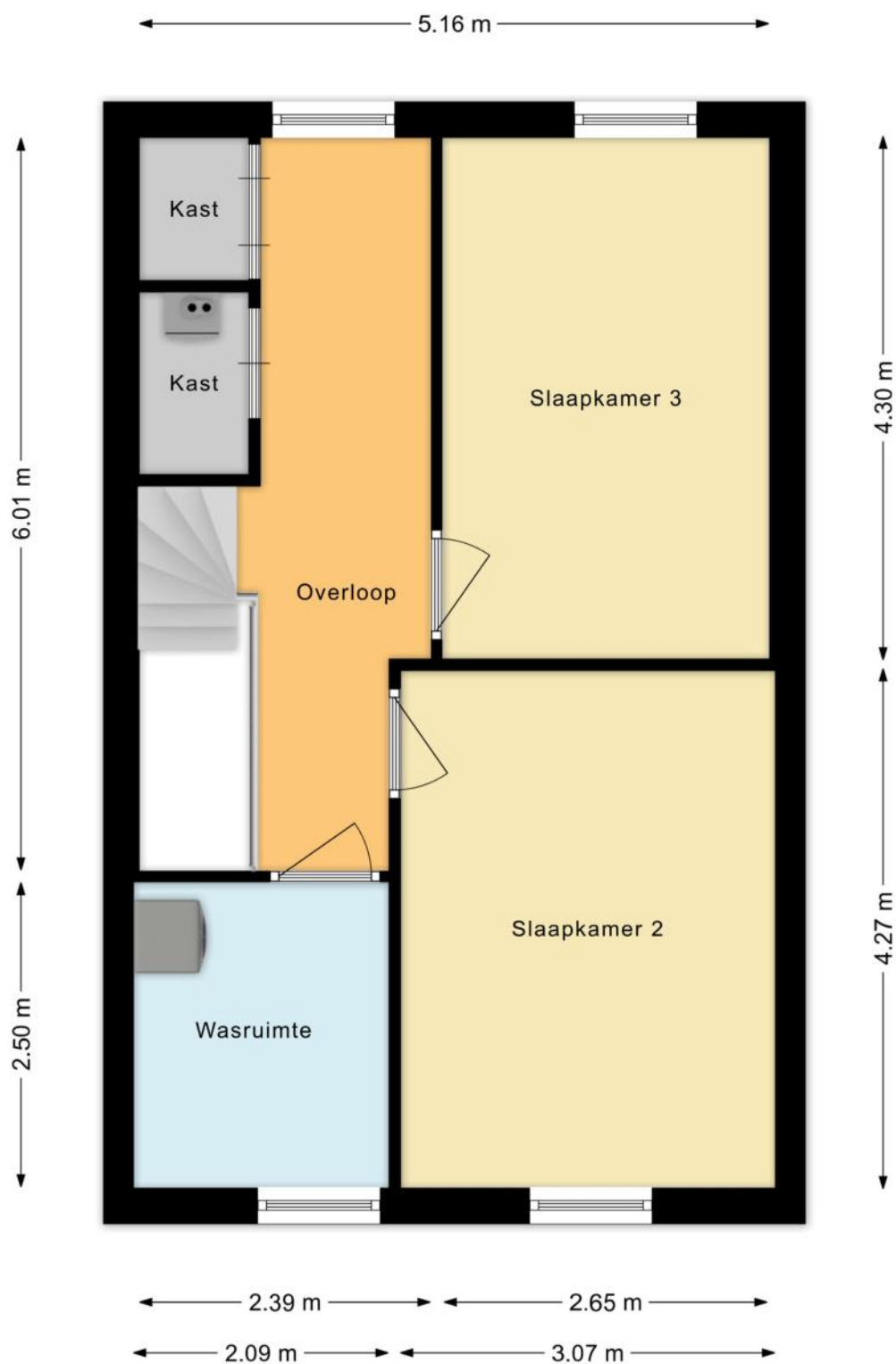
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2020
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	103 m ²
Inhoud	507 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	135 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	42 m² (7,5m diep en 5,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Leiderdorp A 11460

Oppervlakte	103 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Vide lamp ; ter overname

Open boekenkast begane grond ; ter overname

Garderobe kast (slaapkamer 1e) ; ter overname

Pvc vloeren ; blijven achter

Kastanje boom ; gaat mee

Televisie muurbeugel ; gaat mee

Traphekjes en toebehoren ; gaat mee

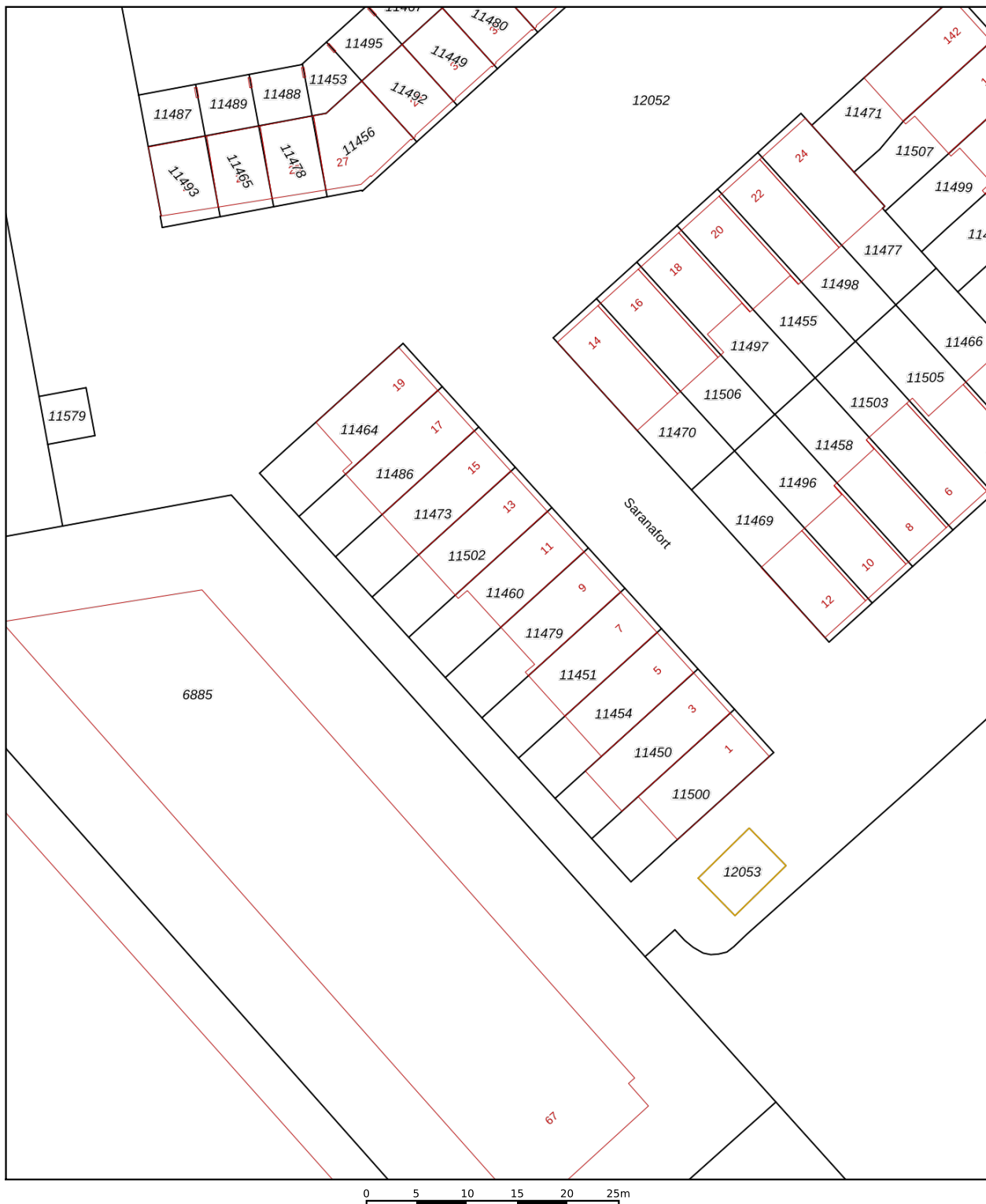


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiderdorp

Sectie A

Perceel 11460

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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.