

*Welkom*

Vraagprijs  
€ 399.500  
k.k.

Merelstraat 238  
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

Licht en verzorgd 4-kamerappartement met drie slaapkamers en zonnig balkon Welkom aan de Merelstraat 238 in Leiderdorp! Dit lichte 4-kamerappartement is gelegen op de 3e verdieping en beschikt over drie slaapkamers, een vernieuwde keuken, een moderne badkamer en toilet en een balkon op het zuidoosten.

Via de entreehal met meterkast komt u in de lichte woonkamer. De woonkamer biedt een prettige leefruimte en heeft via een loopdeur

direct toegang tot het balkon. Dankzij de ligging op het zuidoosten kunt u hier heerlijk van de zon genieten.

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de keuken, die in 2023/2024 is vernieuwd. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers. Aan de galerijzijde bevindt zich een ruime slaapkamer. Aan de achterzijde, aan de

balkonzijde, liggen nog twee slaapkamers. Deze kamers zijn ook uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer.

De badkamer is in 2025 vernieuwd en beschikt over een moderne inloepdouche en een wastafelmeubel. Ook het separate toilet is in 2025 vernieuwd.

Het gehele appartement is voorzien van een nette laminaatvloer. Daarnaast is de woning volledig voorzien van dubbel glas HR++, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de isolatie.

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving in Leiderdorp. In de directe omgeving vindt u diverse winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook winkelcentrum Winkelhof bevindt zich op korte afstand.

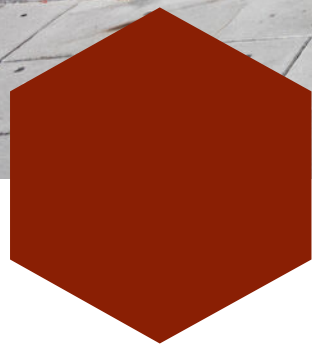
Voor ontspanning en recreatie zijn er verschillende groenvoorzieningen en wandelmogelijkheden in de omgeving. Het centrum van Leiden is bovendien gemakkelijk bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting de A4, A44 en N11 zijn goed bereikbaar.

#### Bijzonderheden

- \*4-kamerappartement op de 3e verdieping
- \*Drie slaapkamers
- \*Balkon op het zuidoosten
- \*Lichte woonkamer
- \*Keuken vernieuwd in 2023/2024
- \*Badkamer en toilet vernieuwd in 2025
- \*Badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel
- \*HR++ dubbel glas
- \*VvE bijdrage bedraagt € 309,00 per maand, voorschot stookkosten bedraagt € 94,00 per maand en warm water is inclusief (centraal)
- \*Gehele appartement voorzien van laminaat
- \*Prettige ligging in Leiderdorp
- \*Goede bereikbaarheid van Leiden en uitvalswegen

Een ruim, licht en verzorgd appartement met drie slaapkamers en diverse recente vernieuwingen. Een woning die zeker een bezichtiging waard is!

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.

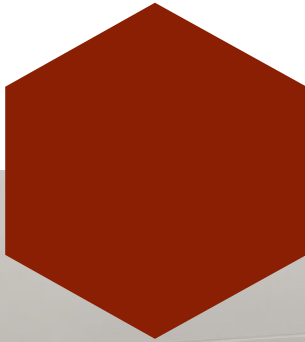


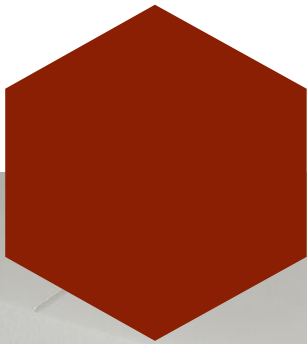
## Kenmerken

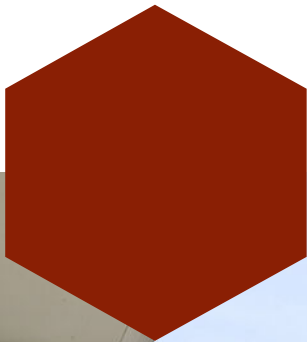
|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 92 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud          | 293 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar        | 1969               |
| Energie label   | B                  |

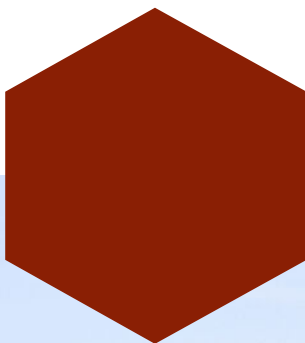




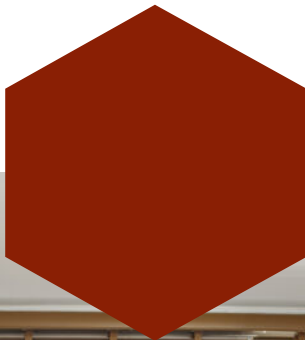




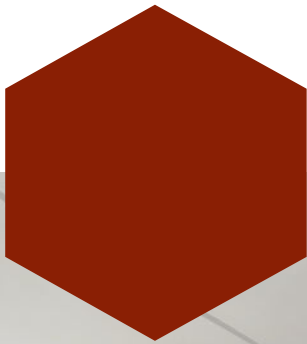






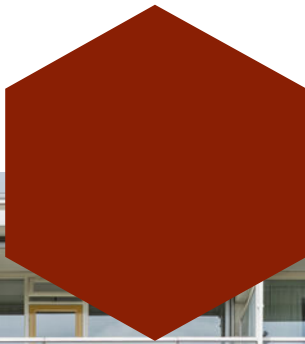


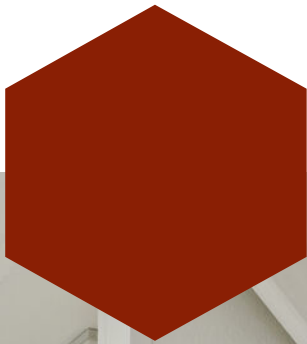


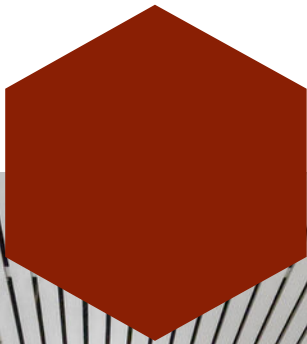


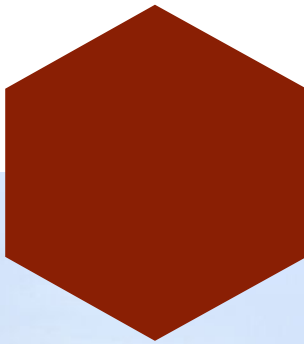




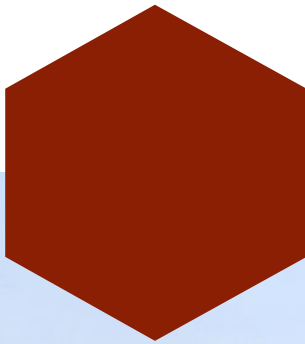


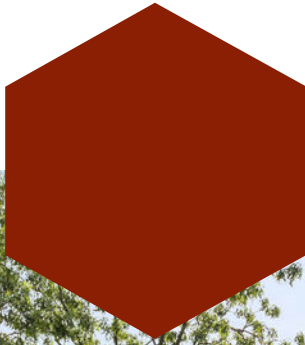


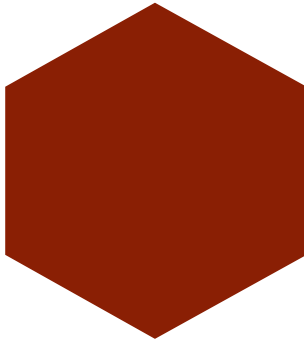


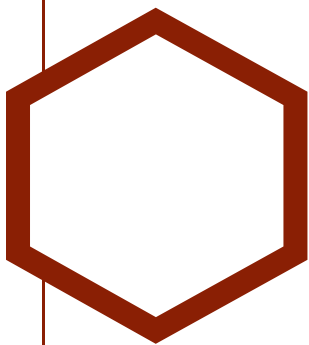








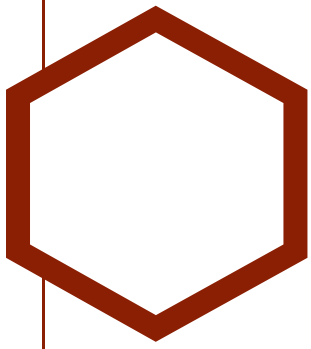




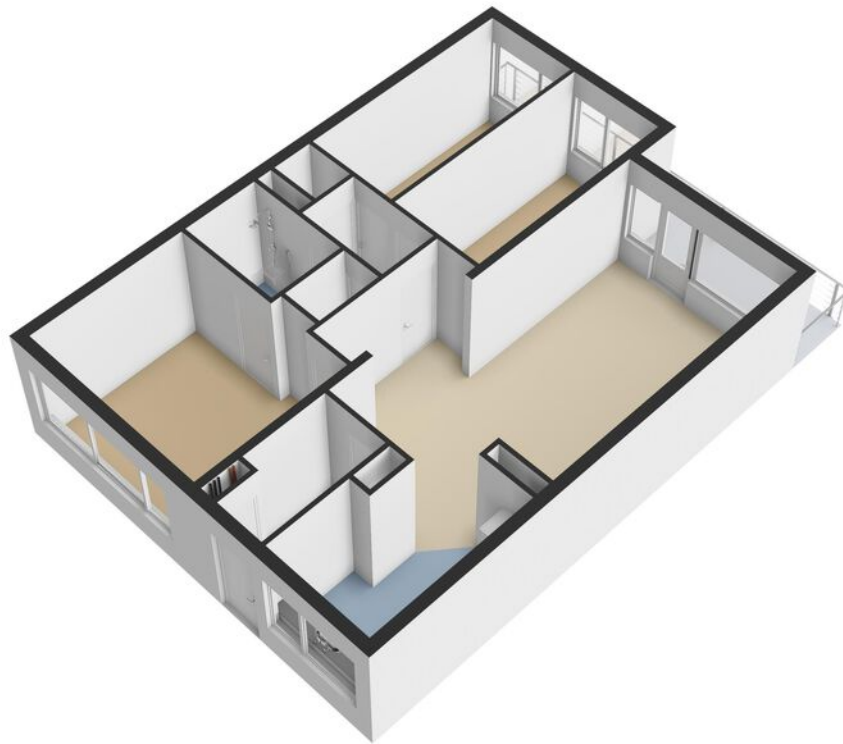
# Plattegrond

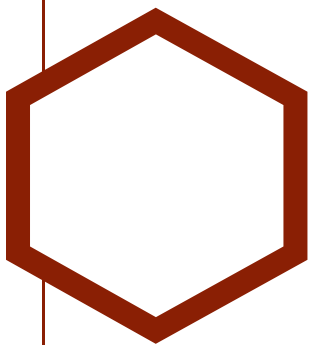


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

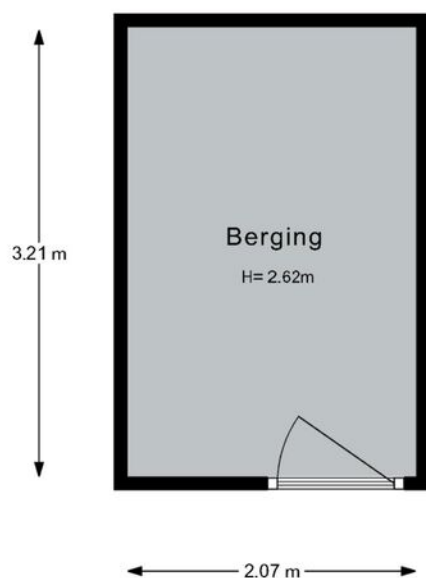


# Plattegrond

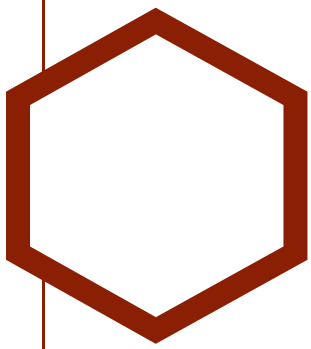




# Plattegrond



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



Plattegrond



## Meetstaat



|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Datum meetopname | vrijdag 28 augustus 2026 |
| Datum rekenen    | vrijdag 28 augustus 2026 |
| Nummer           | 20260467                 |
| Soort            | Op locatie ingemeten     |

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Bedrijf   | Modum2            |
| Opsteller | Desiree Sewnundun |
| Status    | Definitief        |

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Object type | Appartement     |
| Adres       | Merelstraat 238 |
| Plaats      | Leiderdorp      |

Verklaring voor Meetstaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

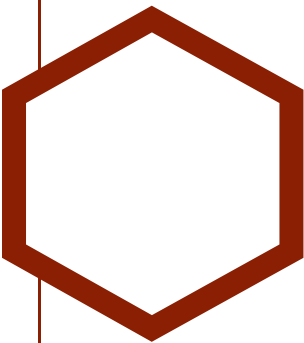
|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Opdrachtgever | Rijnland Makelaars    |
| Adres         | Kon. Julianalaan 22-5 |
| Plaats        | Voorschoten           |

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, bepalingwijze 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/Trapgat:<br>Leidingkooft (2x) | Bruto Vloeroppervlakte<br>(incl. buiten/<br>scheidelingswanden,<br>oppervlak lager dan<br>1,5m en excl. Vides etc. ><br>4m²) | GO Wonen:                                                                              | GO Overige in pandige<br>ruimte(n): | GO Gebouw-gebonden<br>buiten-ruimte(n):<br>Balkon | Gebruiks-oppervlak<br>totaal: | GO Externe<br>bergruimte: <b>Berging</b> | Parkeerplaats: | Bruto Inhoud Circa<br>m³ |
| Externe oppervlakte*       | 0,0                                 | 0,0                                                                                                                          |                                                                                        |                                     |                                                   | 0,0                           | 6,6                                      | 0,0            | 0,0                      |
| 3e Verdieping              | 1,1                                 | 100,5                                                                                                                        | 91,6                                                                                   | 0,0                                 | 8,2                                               | 99,8                          | 0,0                                      | 0,0            | 293,4                    |
| Totaal                     | 1,1                                 | 100,5                                                                                                                        | 91,6                                                                                   | 0,0                                 | 8,2                                               | 99,8                          | 6,6                                      | 0,0            | 293,4                    |

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

VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINGSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.waarderingskamer.nl/voor-semeenten/eegevensbeheer/primaire-objectkenmerken/meetingstructie>



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: mer238



12345  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

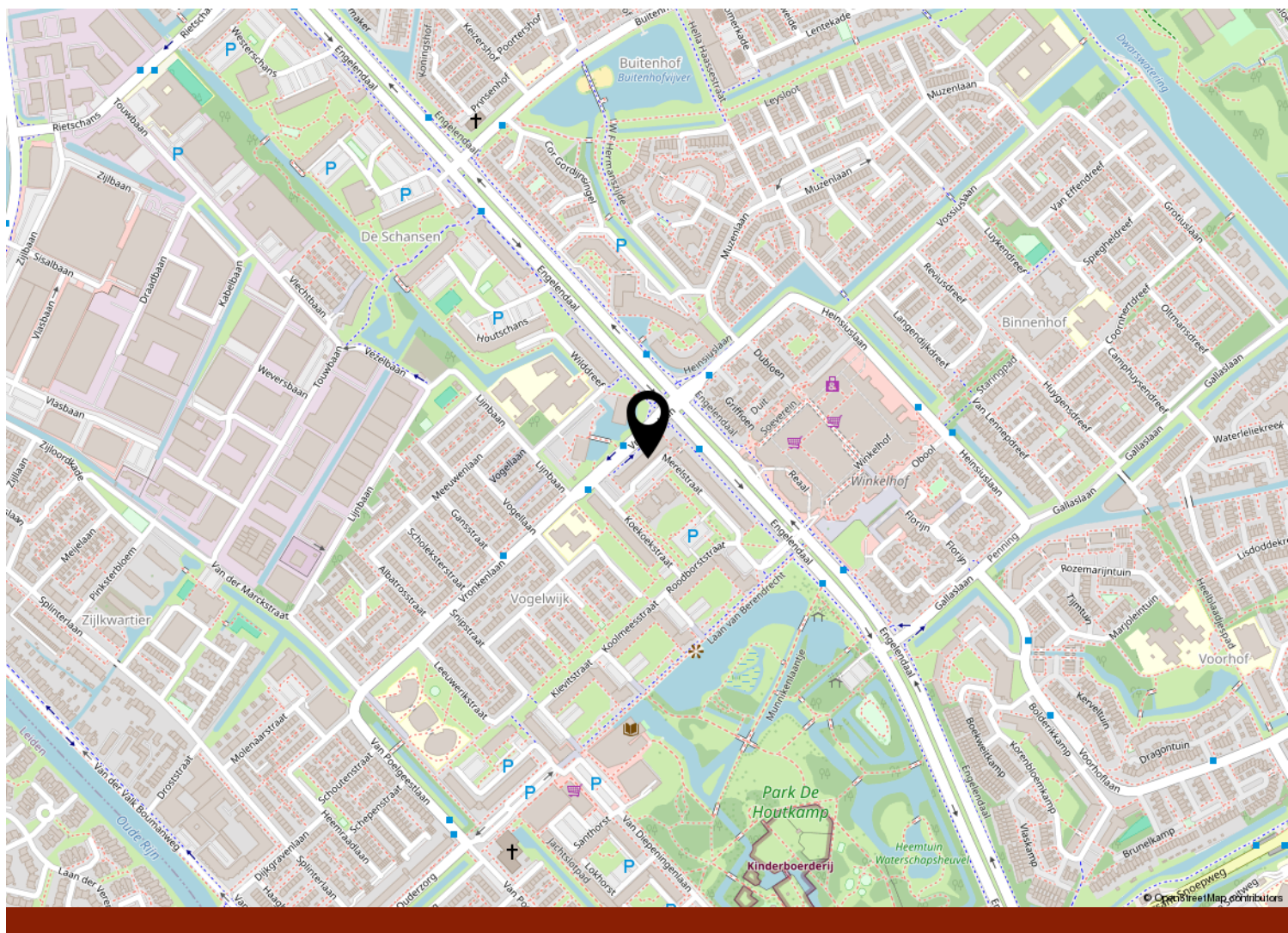
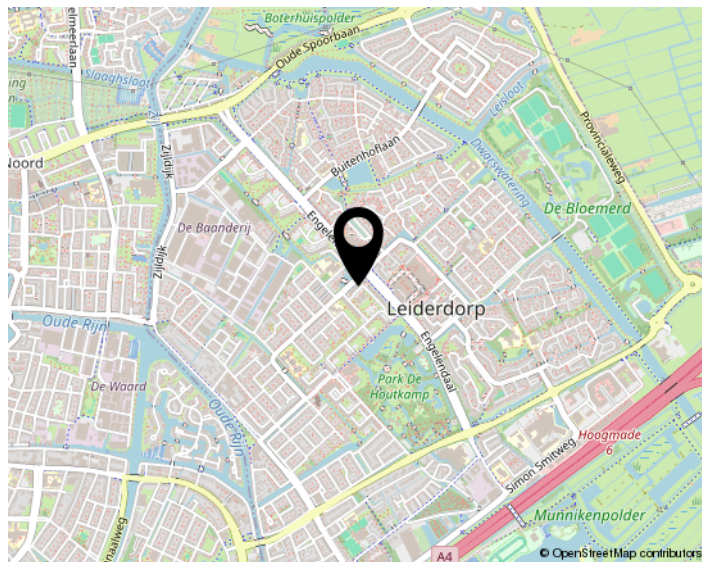
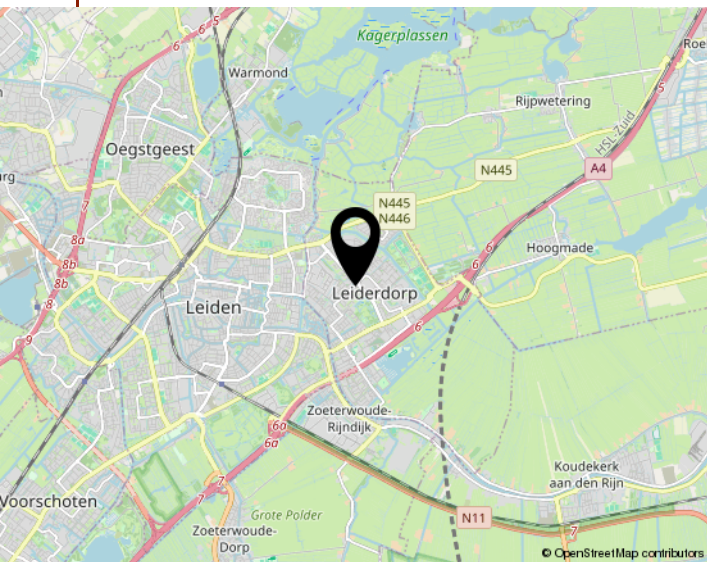
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Leiderdorp  
Sectie A  
Perceel 5665

kadaster

# 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](mailto:info@rijnland-makelaars.nl)  
[www.rijnland-makelaars.nl](http://www.rijnland-makelaars.nl)