

Wordt dit jouw droomhuis?



Drieman Garantiemakelaars Leiderdorp

Oosterschans 1

2352 DG, Leiderdorp

071-8200020

leiderdorp@drieman.nl

www.drieman.nl

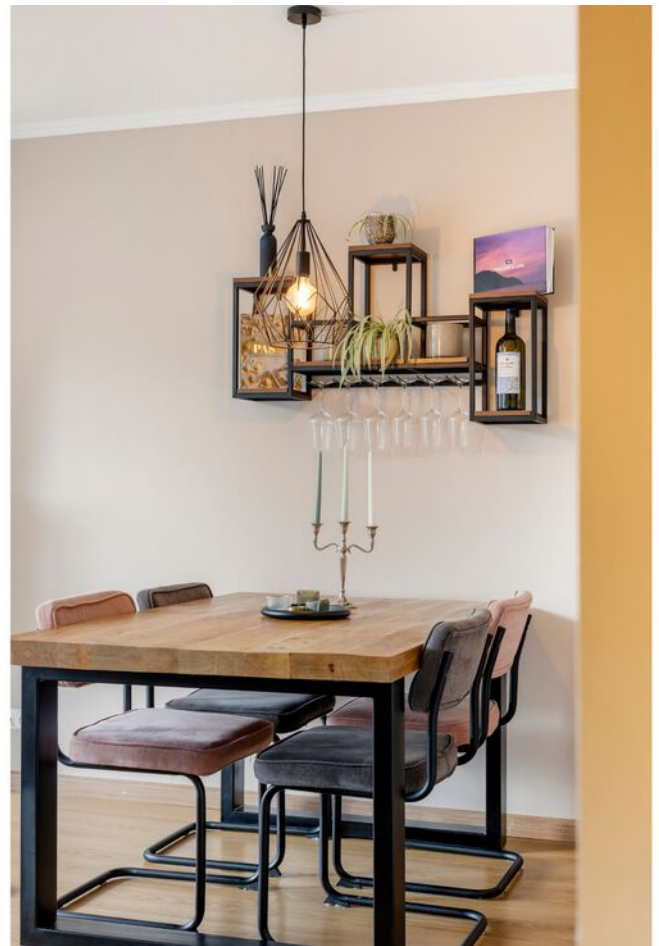
Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Drie slaapkamers, lekker licht, groen en vrij uitzicht én een berging waar je zó met je motor of scooter naar binnen rijdt

Sommige extra's zie je niet direct op de foto's, maar kunnen in het dagelijks gebruik juist een wereld van verschil maken. Bij Verdijkstraat 207 is de eigen berging op de begane grond daar een mooi voorbeeld van. Deze heeft namelijk een eigen toegangsdeur van buitenaf.

Vraagprijs € 329.000,- k.k.



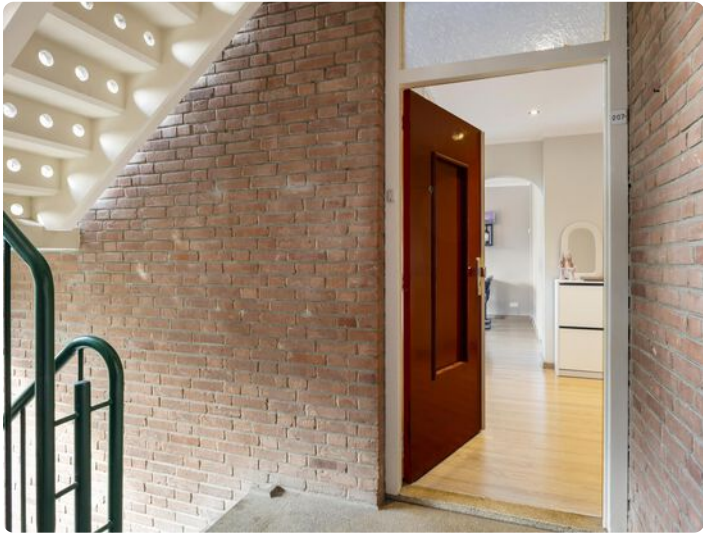


Kenmerken van deze woning

Soort woning Portiekflat
Type woning Appartement
Bouwjaar 1961

Inhoud 238 m³
Woonoppervlakte 76 m²
Perceeloppervlakte 0 m²
Tuin
Tuin oppervlakte Undefined m²

Energie label D
Aantal kamers 4
Aantal slaapkamers 3



Omschrijving van de woning

Drie slaapkamers, lekker licht, groen en vrij uitzicht én een berging waar je zó met je motor of scooter naar binnen rijdt

Sommige extra's zie je niet direct op de foto's, maar kunnen in het dagelijks gebruik juist een wereld van verschil maken. Bij Verdijkstraat 207 is de eigen berging op de begane grond daar een mooi voorbeeld van. Deze heeft namelijk een eigen toegangsdeur van buitenaf. Geen motor, scooter of fiets door een centrale hal manoeuvreren, maar gewoon rechtstreeks je eigen berging in. Droog, afgesloten en gemakkelijk bereikbaar. Zeker voor een motor- of scooterbezitter is dat een behoorlijk unieke extra bij een appartement. Voor het complex is er een brede gezamenlijke tuin, waar het heerlijk vertoeven is tijdens de zonnige dagen.

Maar ook boven is er genoeg dat deze woning interessant maakt. Met circa 76 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een prima balkon is hier verrassend veel ruimte voorhanden.

En juist de indeling maakt het appartement flexibel. Heb je drie slaapkamers nodig? Dan laat je het gewoon zoals het is. Liever een royale woonkamer en twee slaapkamers? De slaapkamer achter de woonkamer kan bij de leefruimte worden betrokken. Zo ontstaat een heerlijk ruime woonkamer, terwijl er nog steeds twee volwaardige slaapkamers overblijven.

Dat maakt Verdijkstraat 207 een fijne eerste koopwoning, maar bijvoorbeeld ook een praktische plek voor een klein gezin of voor gescheiden ouders die graag een eigen kamer voor de kinderen willen hebben.

De woonkamer is lekker licht dankzij de brede raampartij aan de voorzijde. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek én een goede eettafel en het uitzicht op het groen geeft de kamer een prettige, vrije uitstraling.

De basis is verzorgd. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt, het binnenschilderwerk is recent uitgevoerd en er ligt een nette laminaatvloer. De kunststof kozijnen met dubbele beglazing dragen bij aan het wooncomfort.

En wil je echt meer leefruimte? Dan biedt de slaapkamer achter de woonkamer die mogelijkheid. Door deze kamer bij de woonkamer te betrekken ontstaat een verrassend royale leefruimte, terwijl er nog altijd twee slaapkamers overblijven.

De drie slaapkamers maken het appartement behoorlijk veelzijdig. Natuurlijk kun je ze gewoon als slaapkamer gebruiken, maar denk ook aan een thuiswerkplek, logeerkamer, kinderkamer of hobbyruimte. Voor een jong stel betekent dat bijvoorbeeld dat je niet direct ruimte tekortkomt wanneer thuiswerken of gezinsuitbreiding aan de orde is. En heb je kinderen die een deel van de week bij je wonen, dan is het wel zo prettig dat zij hier ook echt hun eigen plek kunnen hebben.

De keuken ligt afzonderlijk van de woonkamer en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Er is voldoende werk- en kastruimte en de keuken beschikt over een koelkast, vriezer, combi-oven en inductiekookplaat. De vaatwasser is in 2026 nog vernieuwd.

Vanuit de keuken loop je zo het balkon op. Even buiten ontbijten, na het werk nog een kop koffie drinken of gewoon de deur openzetten voor wat frisse lucht: het is fijn om die buitenruimte erbij te hebben. Op het balkon bevindt zich bovendien een praktische bergkast.

De badkamer is verzorgd en voorzien van een douchecabine en een breed wastafelmeubel met lekker veel bergruimte. De lichte betegeling en grote spiegel zorgen voor een frisse uitstraling. Het toilet is apart gelegen, wat in het dagelijks gebruik gewoon prettig is.

Een berging die nét even anders is

En dan komen we nog even terug op die berging, want die verdient echt wat extra aandacht.

De berging bevindt zich op de begane grond en heeft een eigen, rechtstreeks van buitenaf bereikbare toegangsdeur. Voor een motor- of scooterbezitter is dat ideaal: deur open, motor of scooter naar binnen en klaar. Geen lift, centrale entree of gemeenschappelijke gang waar je doorheen moet.

Ook met een elektrische fiets, bakfiets of gewoon meerdere fietsen is zo'n directe toegang bijzonder praktisch. Daarnaast is er natuurlijk ruimte voor gereedschap, koffers en andere spullen die je liever niet in het appartement bewaart. De berging beschikt bovendien over elektra.

Het lijkt misschien een detail, maar probeer dat bij veel andere appartementen maar eens te vinden.

Locatie:

Ook de ligging is prettig. Je woont in Leiden Zuidwest (Componistenbuurt), met de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Voor boodschappen kun je onder andere terecht bij het buurtwinkelcentrum (Wagnerplein) en Winkelcentrum de Luifelbaan ligt eveneens op korte afstand. Maar ook NS station, sportcomplexen, zwembaden, voetbalvelden, Bioscience park en LUMC zijn makkelijk per fiets te bereiken.

Voor gezinnen is het fijn dat er scholen in de omgeving zijn en dat de wijk behoorlijk wat groen en speelgelegenheid biedt. Kinderen kunnen dus ook gewoon lekker naar buiten. Voorschoten ligt praktisch om de hoek en ook de bereikbaarheid met de auto is goed. De snelweg A4 en N11 zijn in circa tien minuten bereikbaar. Zo woon je in Leiden, maar kun je ook gemakkelijk richting Den Haag, Amsterdam of de omliggende plaatsen.

Wat ons betreft zit de kracht van Verdijkstraat 207 in de combinatie van ruimte, flexibiliteit en een paar extra's die je niet bij ieder appartement tegenkomt.

Drie slaapkamers of liever twee slaapkamers en een grote woonkamer? Die keuze kun je hier zelf maken. Daarbij heb je een balkon, voorzieningen dichtbij én die opvallend praktische berging met eigen toegang.

Nieuwsgierig geworden? Kom dan vooral kijken. Misschien blijkt 76 m² in de praktijk wel een stuk ruimer én praktischer dan je dacht.

Goed om te weten:

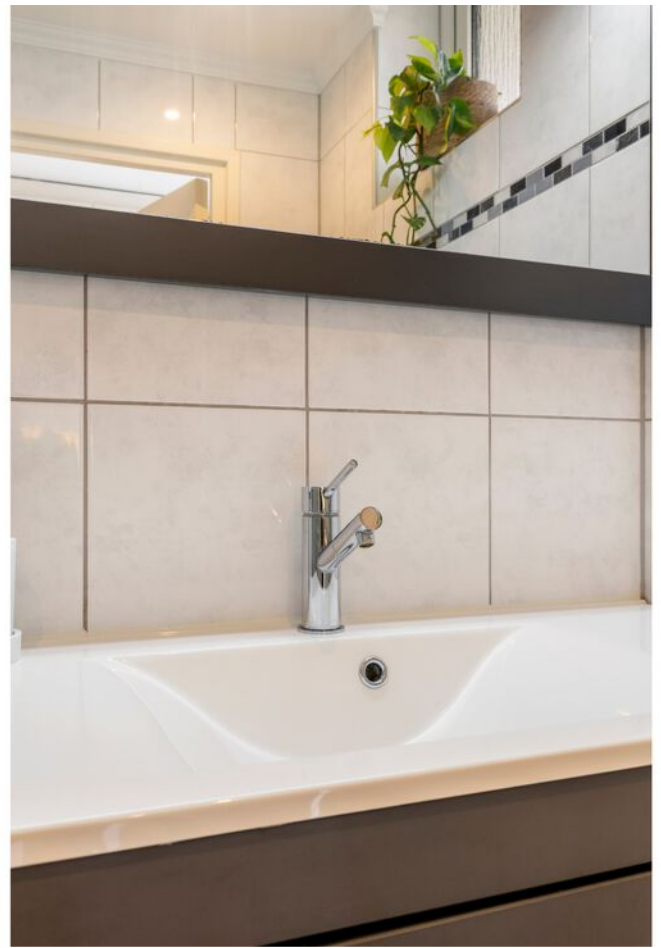
- gelegen op de tweede verdieping;
- circa 76 m² woonoppervlakte;
- zowel aan de voor-, als aan de achterzijde lekker ruim uitzicht;
- elektra aanwezig in de berging;
- kunststof kozijnen met dubbele beglazing;

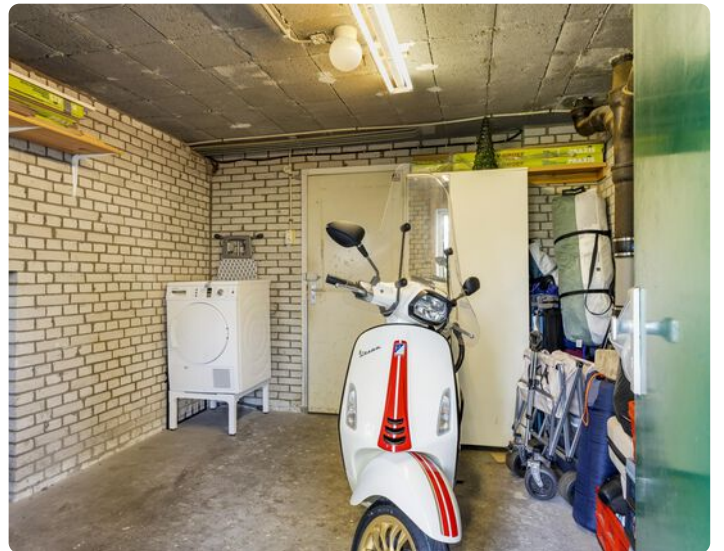
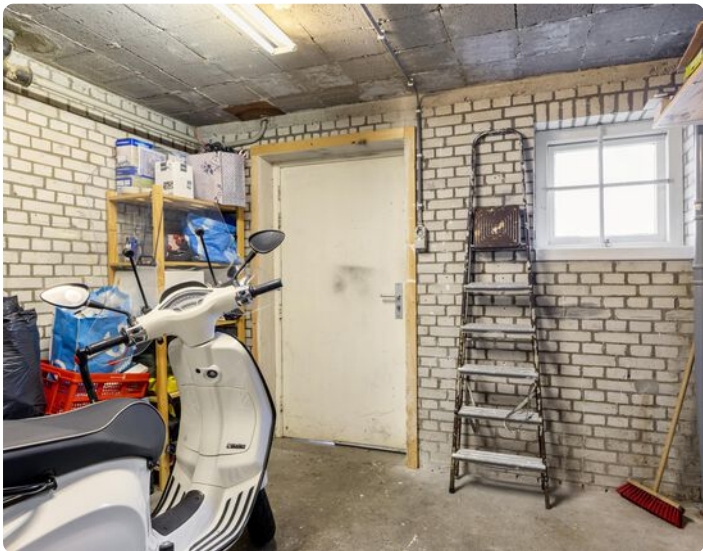
- gestucte wanden en plafonds;
- binnenschilderwerk recent uitgevoerd;
- balkon met bergkast;
- videofooninstallatie aanwezig;
- eigen Remeha cv-combiketel;
- vernieuwde groepenkast;
- energielabel D.
- VvE bijdrage 173,-- per maand









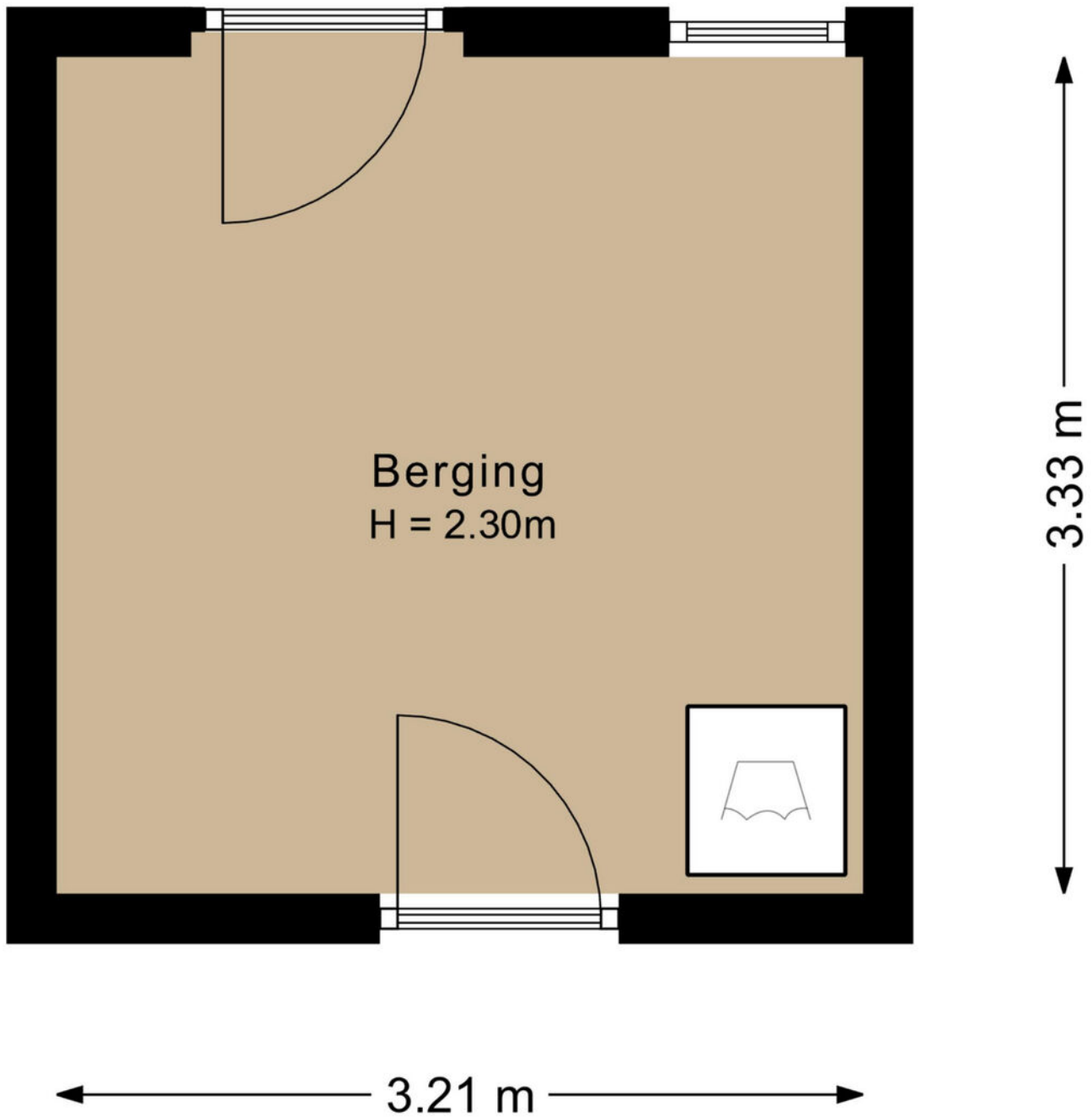




Plattegrond



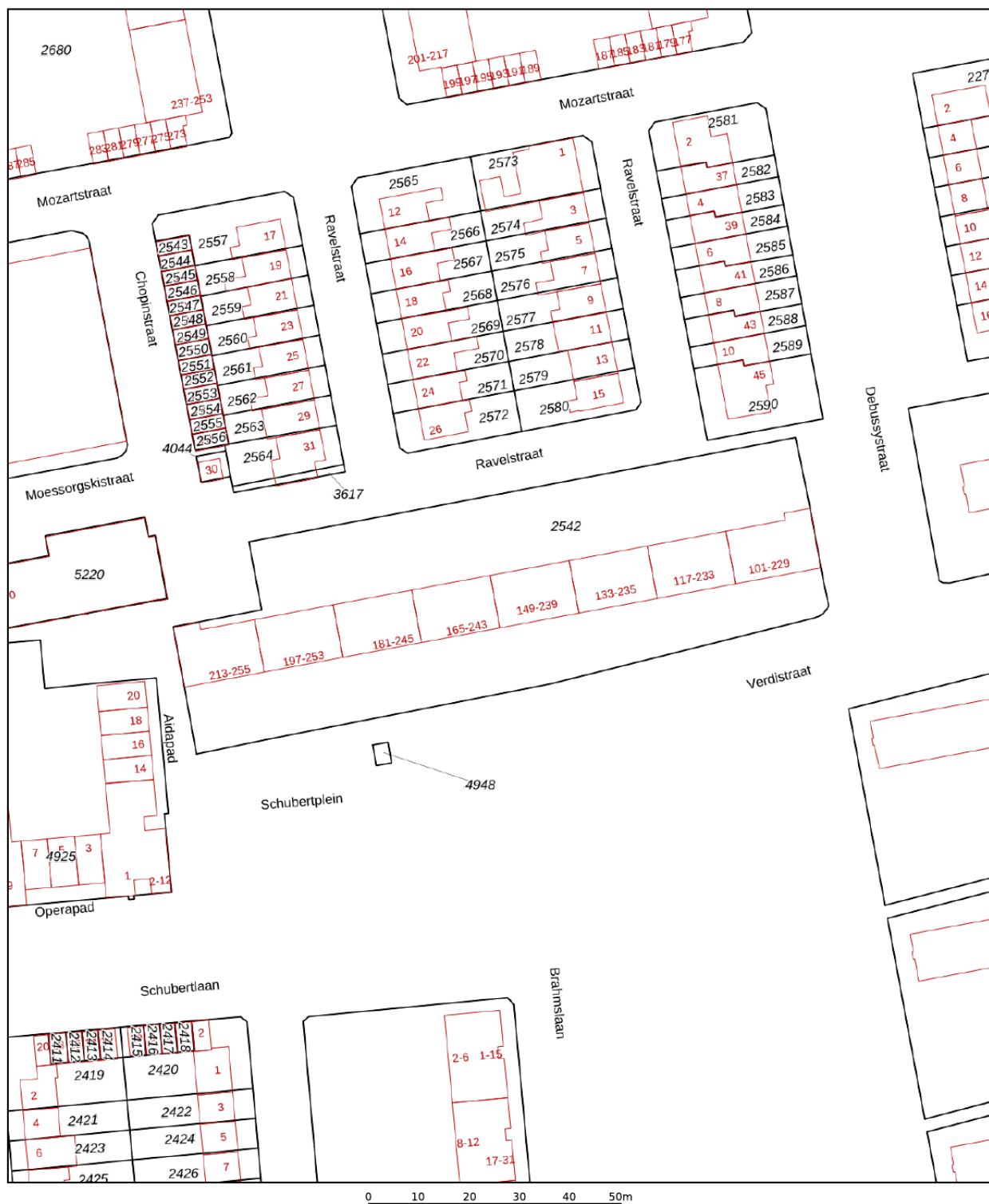
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verdijkstraat 207



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie O

Perceel 2542

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

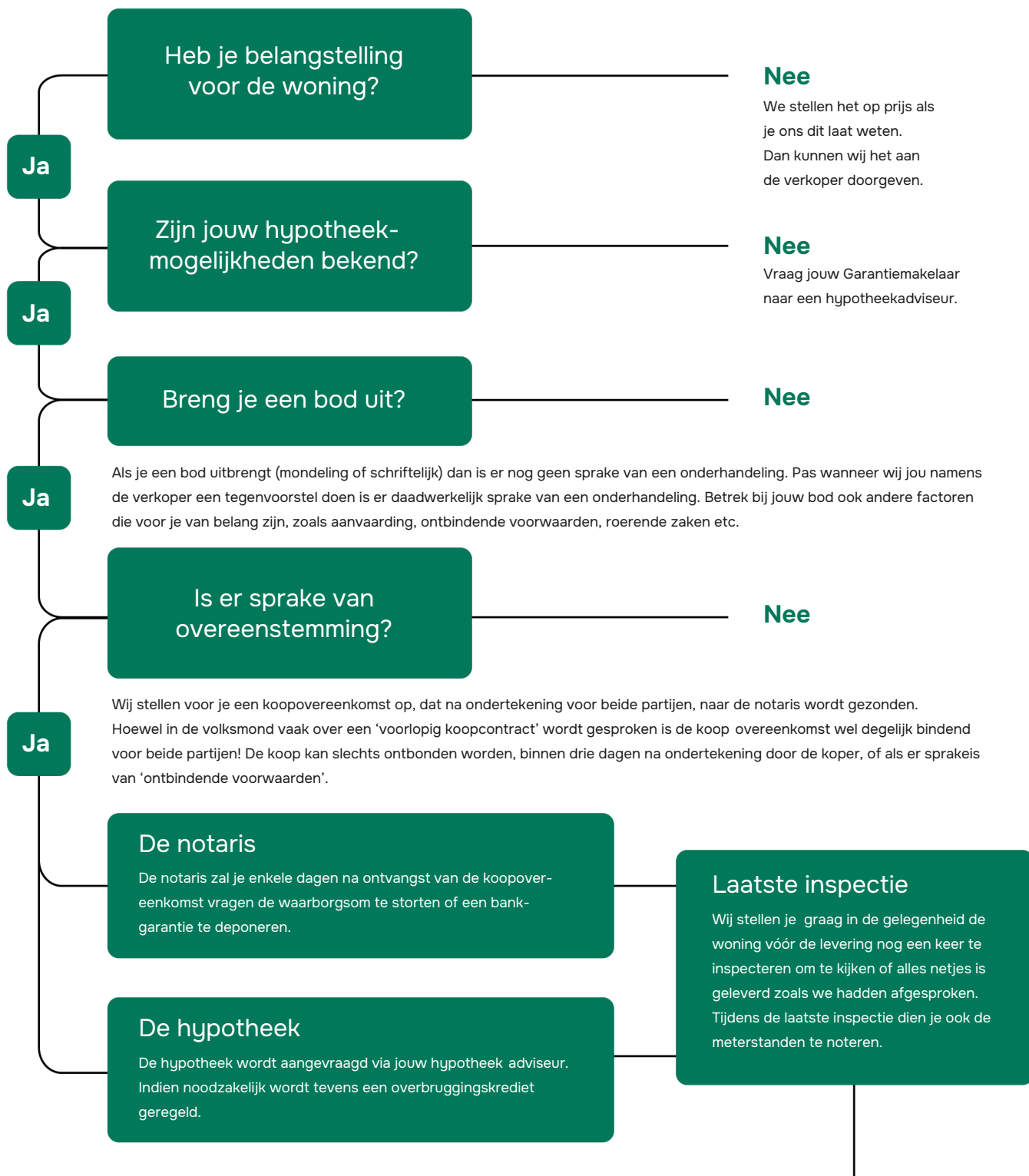


Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kast in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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 verkopend 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