

Koolmeesstraat 7
LEIDERDORP

RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl



Omschrijving

Ruim en verzorgd 4-kamerappartement met zonnig balkon op het zuidwesten!

Op zoek naar een ruim appartement met een praktische indeling, drie slaapkamers en een heerlijk balkon op het zuidwesten? Dan is dit verzorgde 4-kamerappartement aan de Koolmeesstraat 7 in Leiderdorp zeker een bezichtiging waard! De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne keuken uit 2020, een nette badkamer en drie slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als kantoor. Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen en graag de beschikking heeft over meerdere kamers.

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van het appartement. De ruime woonkamer is heerlijk licht en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. De laminaatvloer zorgt voor een verzorgde uitstraling en vormt een mooie basis voor verschillende interieurstijlen. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op, waar je dankzij de ligging op het zuidwesten heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de strakke keuken, die in 2020 is vernieuwd. De keuken heeft een moderne uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven met stoomfunctie, inductiekookplaat met afzuigkap en een koel-vriescombinatie. Een fijne plek om uitgebreid te koken of juist snel iets op tafel te zetten.

De hal en keuken zijn afgewerkt met een pvc-vloer.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn om de woning naar eigen wens in te delen. Aan de galerijzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als kantoor/werkkamer. Ideaal voor wie vanuit huis werkt of behoefte heeft aan een hobby- of logeerkamer. De ruime ouderslaapkamer ligt aan de balkonzijde van het appartement. Ook de badkamer maakt een verzorgde indruk. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel dat in 2024 is geplaatst.

Ook de ligging is een pluspunt. Het appartement bevindt zich in de Vogelwijk, een woonomgeving van waaruit diverse voorzieningen goed bereikbaar zijn. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Santhorst of het uitgebreide winkelcentrum Winkelhof. Ook scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de omgeving.

Zin in een wandeling of even lekker naar buiten? Het groene park De Houtkamp biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te ontspannen. Bovendien ligt Leiden op korte afstand, waardoor je ook gemakkelijk gebruik kunt maken van het uitgebreide aanbod aan winkels, restaurants en culturele voorzieningen in de historische binnenstad. Met de auto zijn bovendien de belangrijkste uitvalswegen in de regio goed bereikbaar.

Kortom: een ruim en verzorgd appartement met drie slaapkamers, een moderne keuken, een nette badkamer en een zonnig balkon op het zuidwesten. Een fijne combinatie van wooncomfort, ruimte en een praktische ligging!

Oplevering: medio januari 2027
Vve Bijdrage € 280,00 per maand inclusief € 70,00 voorschot stookosten.

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	106 m²
Inhoud	334 m³
Bouwjaar	1970
Energielabel	C







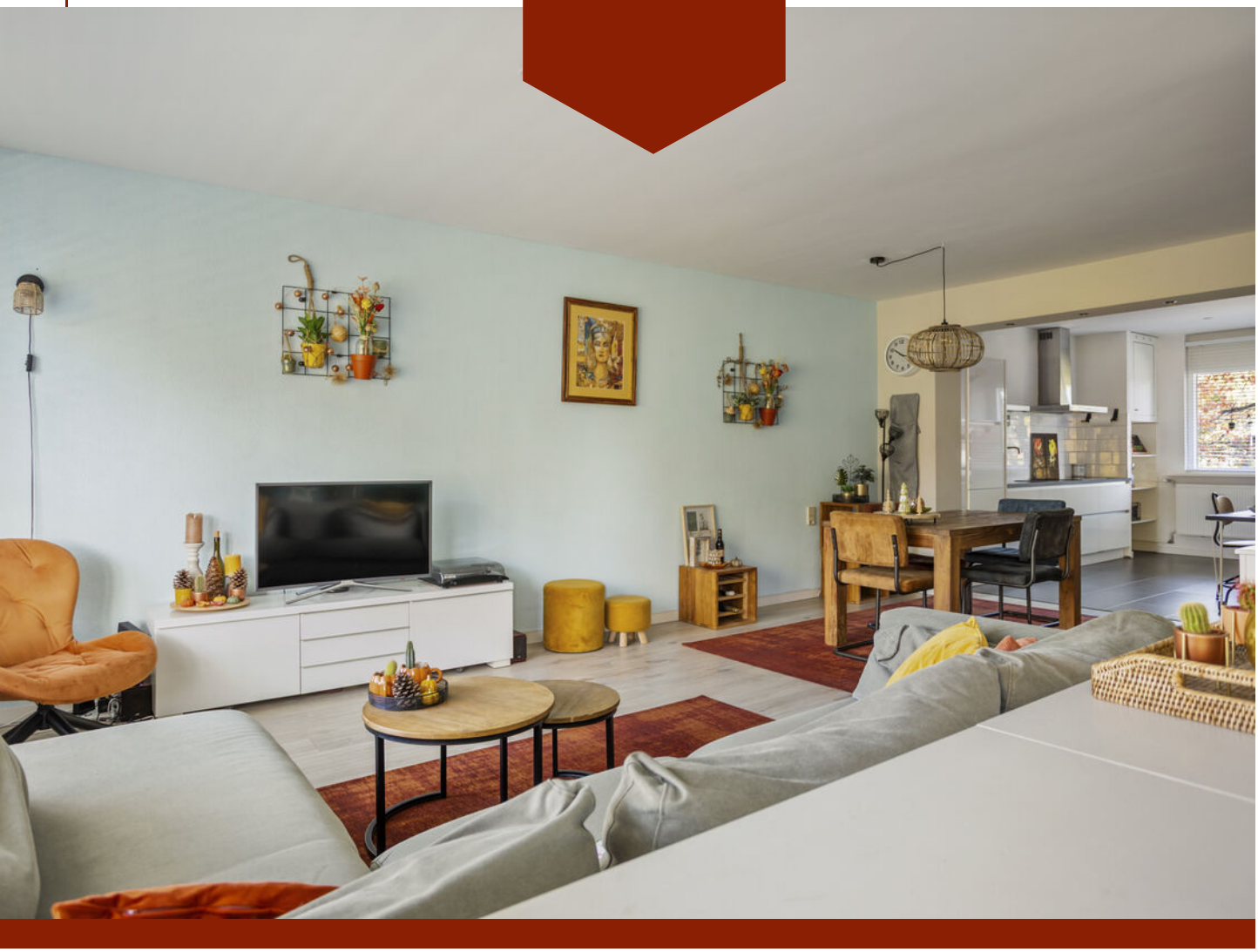










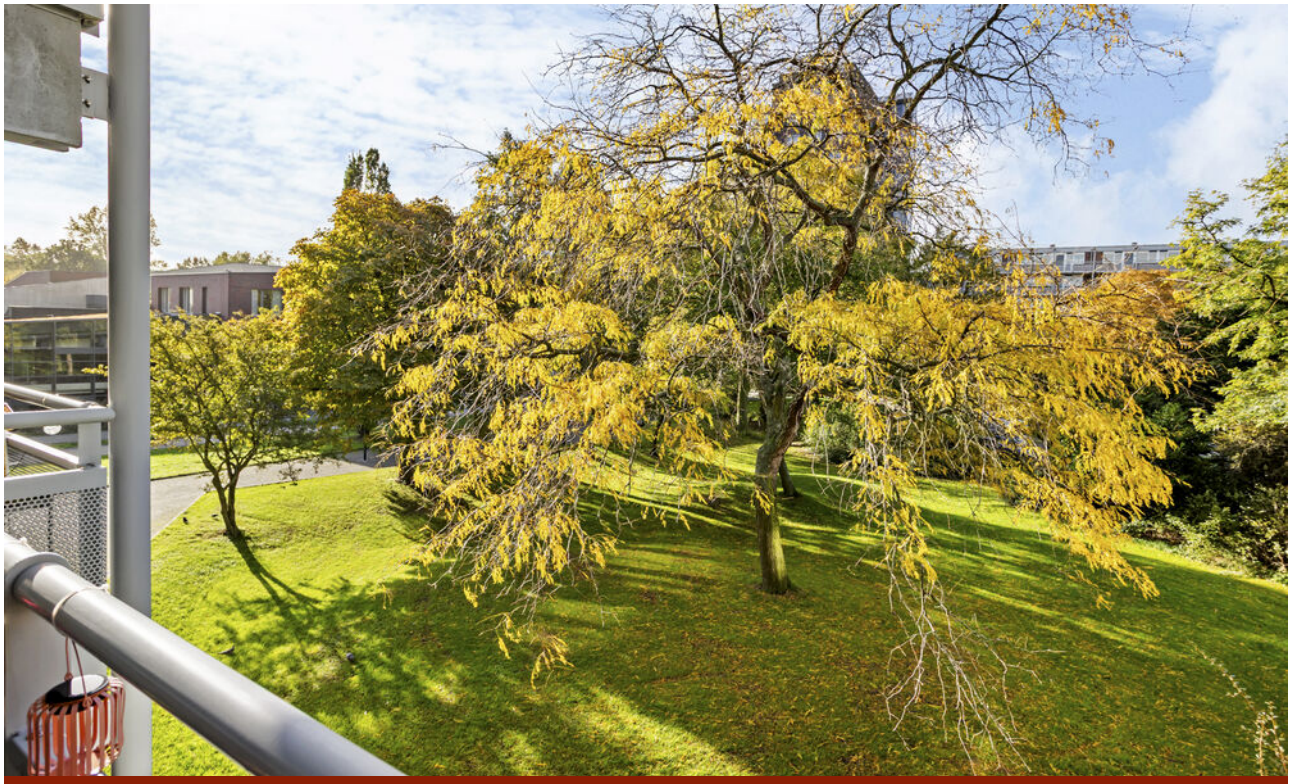






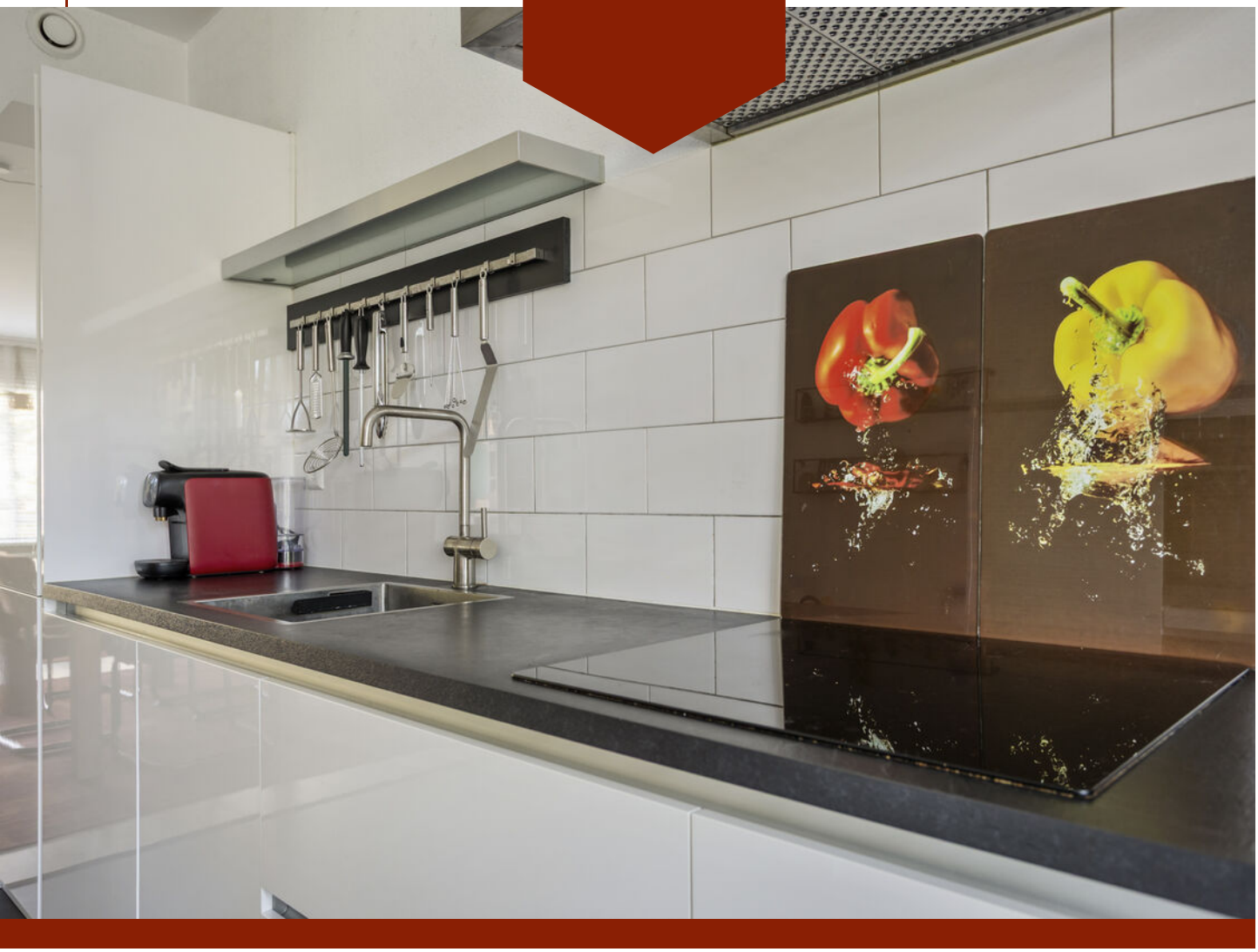












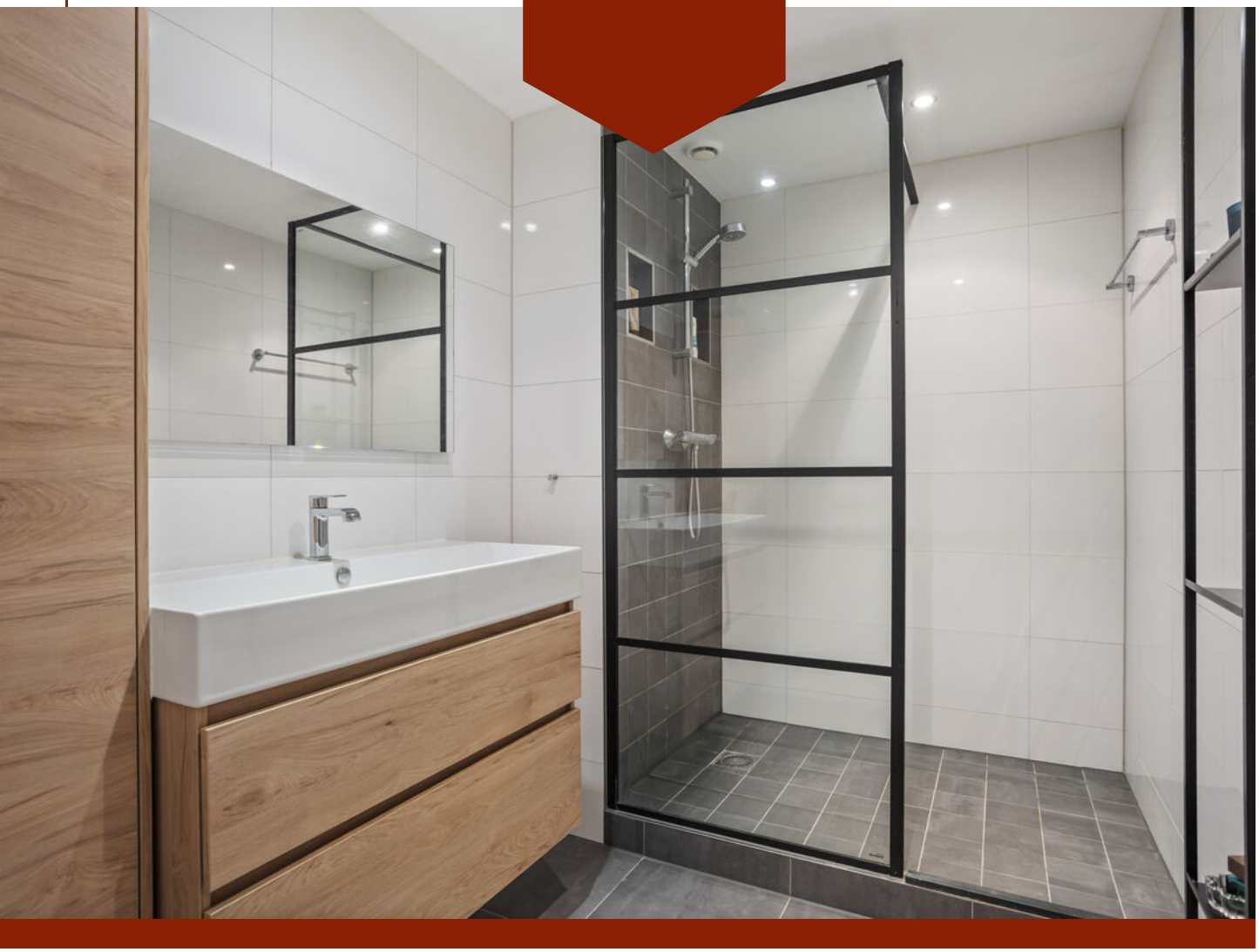



AEG





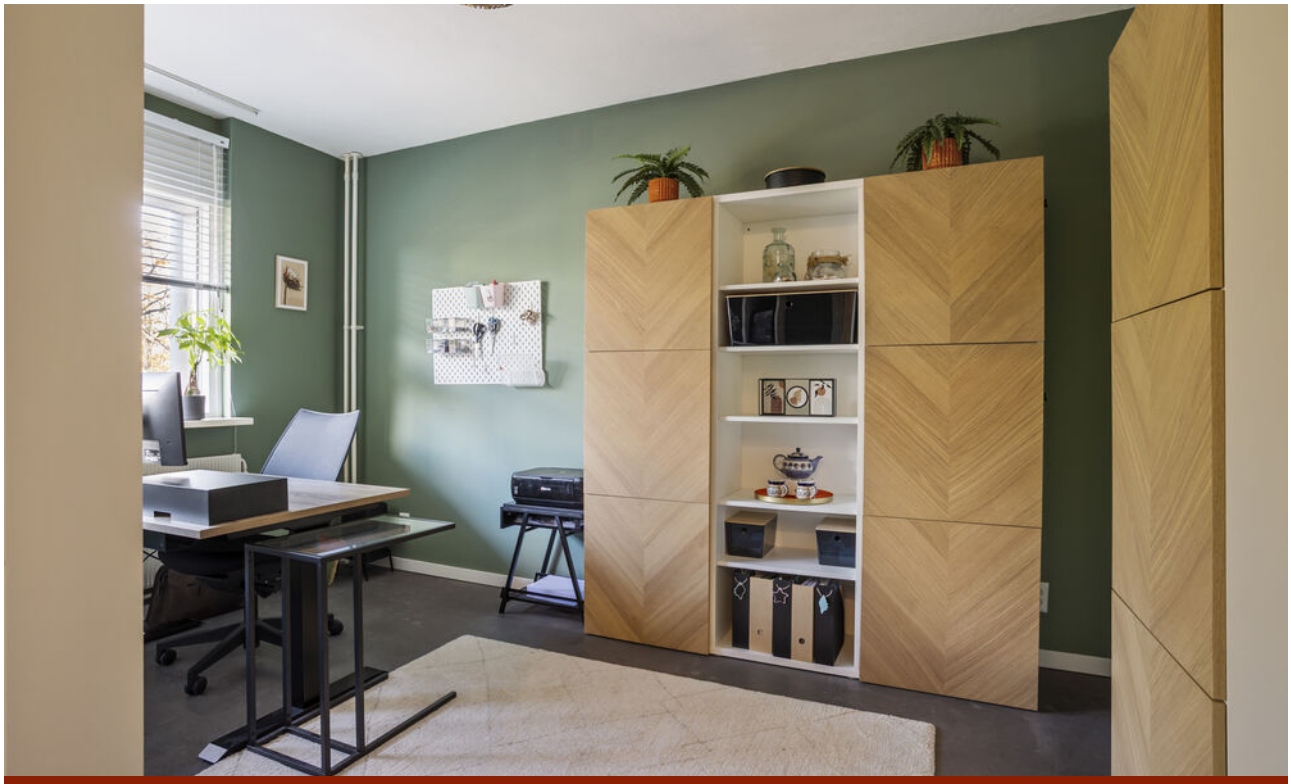




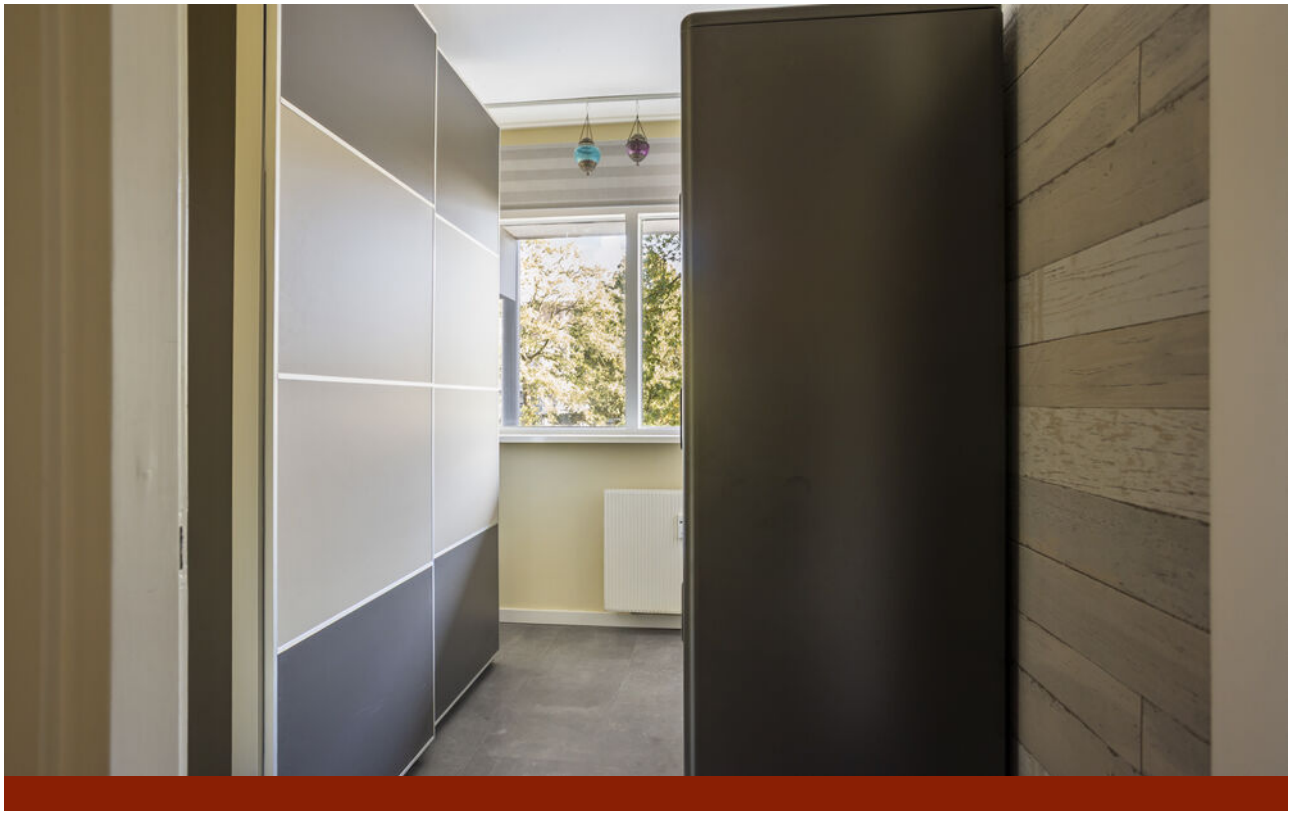






















Plattegrond

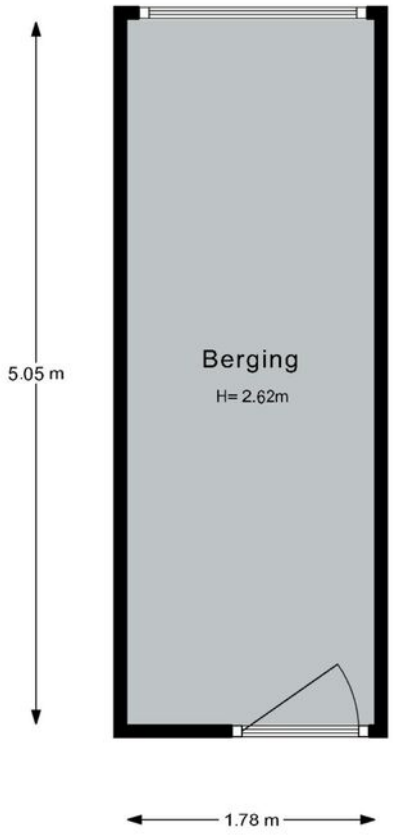


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



Meetstaat

MODUM2
INMEETBUREAU

Datum meetopname	woensdag 28 oktober 2026
Datum rekenen	woensdag 28 oktober 2026
Nummer	20260555
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Appartement
Adres	Koolmeesstraat 7
Plaats	Leiderdorp

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

Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-S
Plaats	Voorschoten

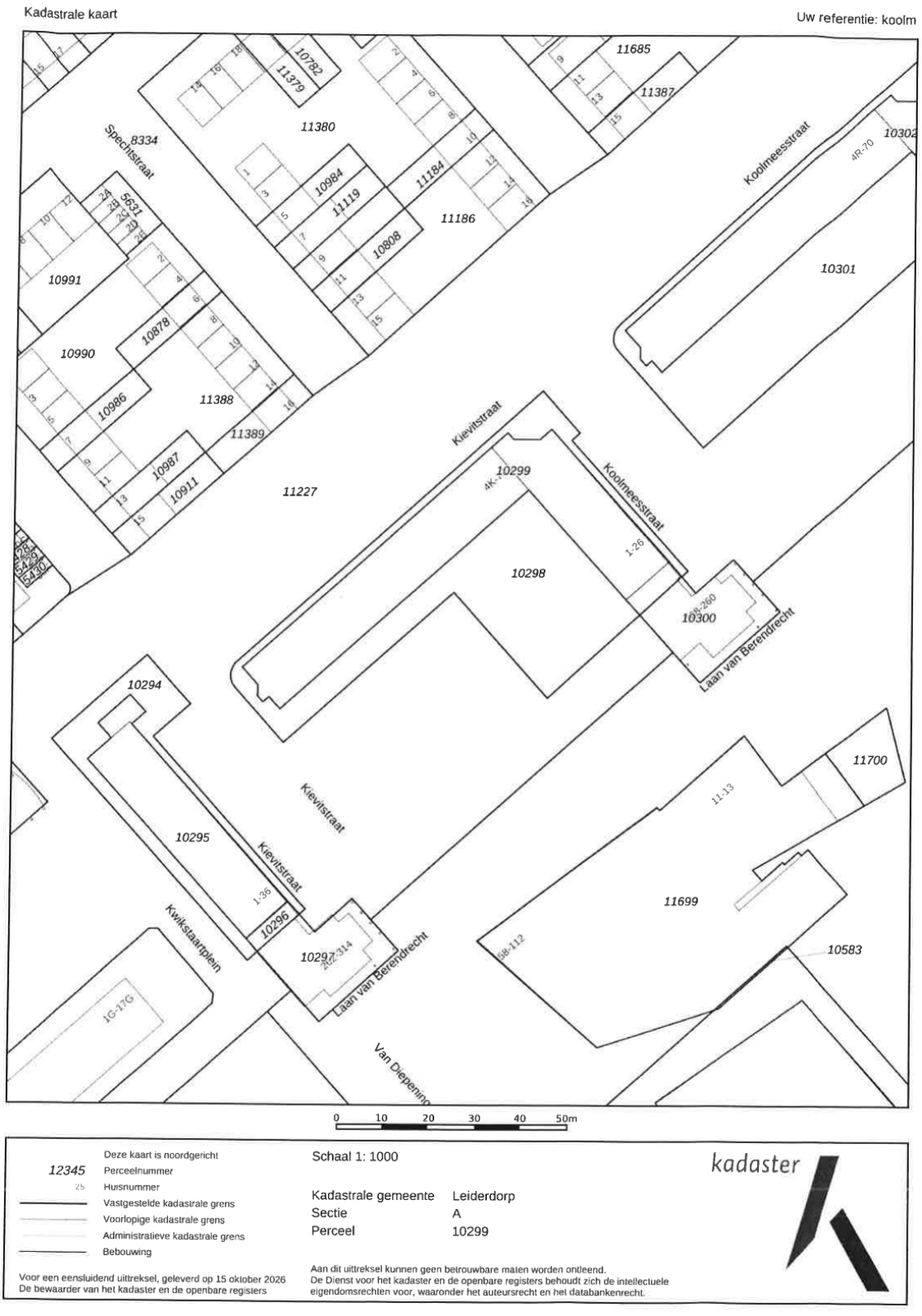
Voor de berekening van de vloeroppervlakten in deze meetstaat is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de meetinstructie opgesteld in 2008 door de grootste verenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze 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:	Bruto Vloeropppervlakte (incl. buiten/ scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en excl. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige inpandige ruimte(n):	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n): **Balkon**	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte: **Berging**	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Externe oppervlakte*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	0,0	0,0
2e Verdieping	0,0	115,2	106,1	0,0	9,8	115,9	0,0	0,0	334,0
Totaal	**0,0**	**115,2**	**106,1**	**0,0**	**9,8**	**115,9**	**9,0**	**0,0**	**334,0**

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

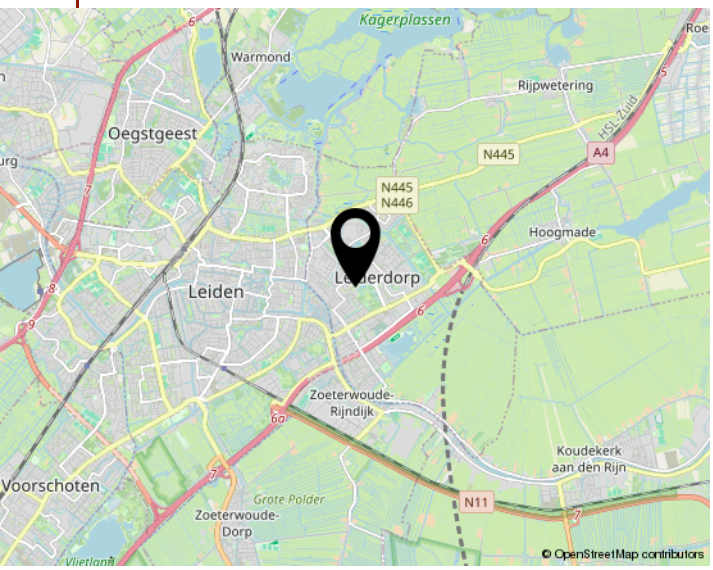
VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP https://www.waarderingskamer.nl/voor-gemeenten/gegevensbeheer/primaire-objectkenmerken/meetinstructie

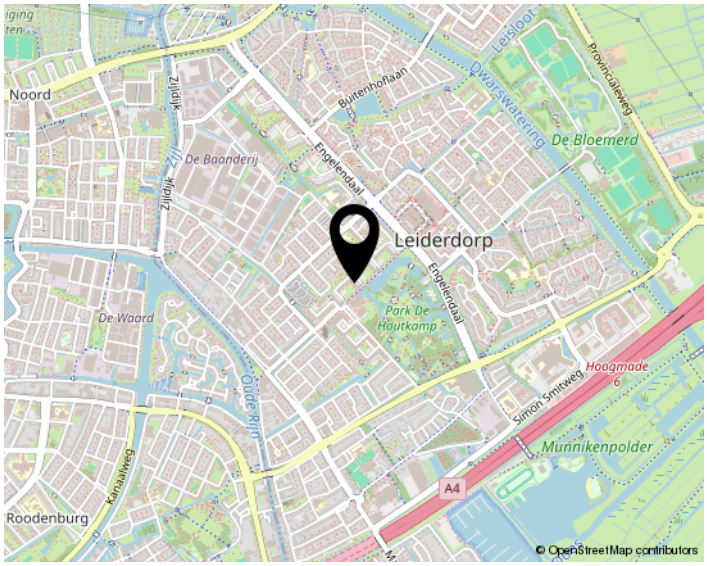
Kadastrale kaart

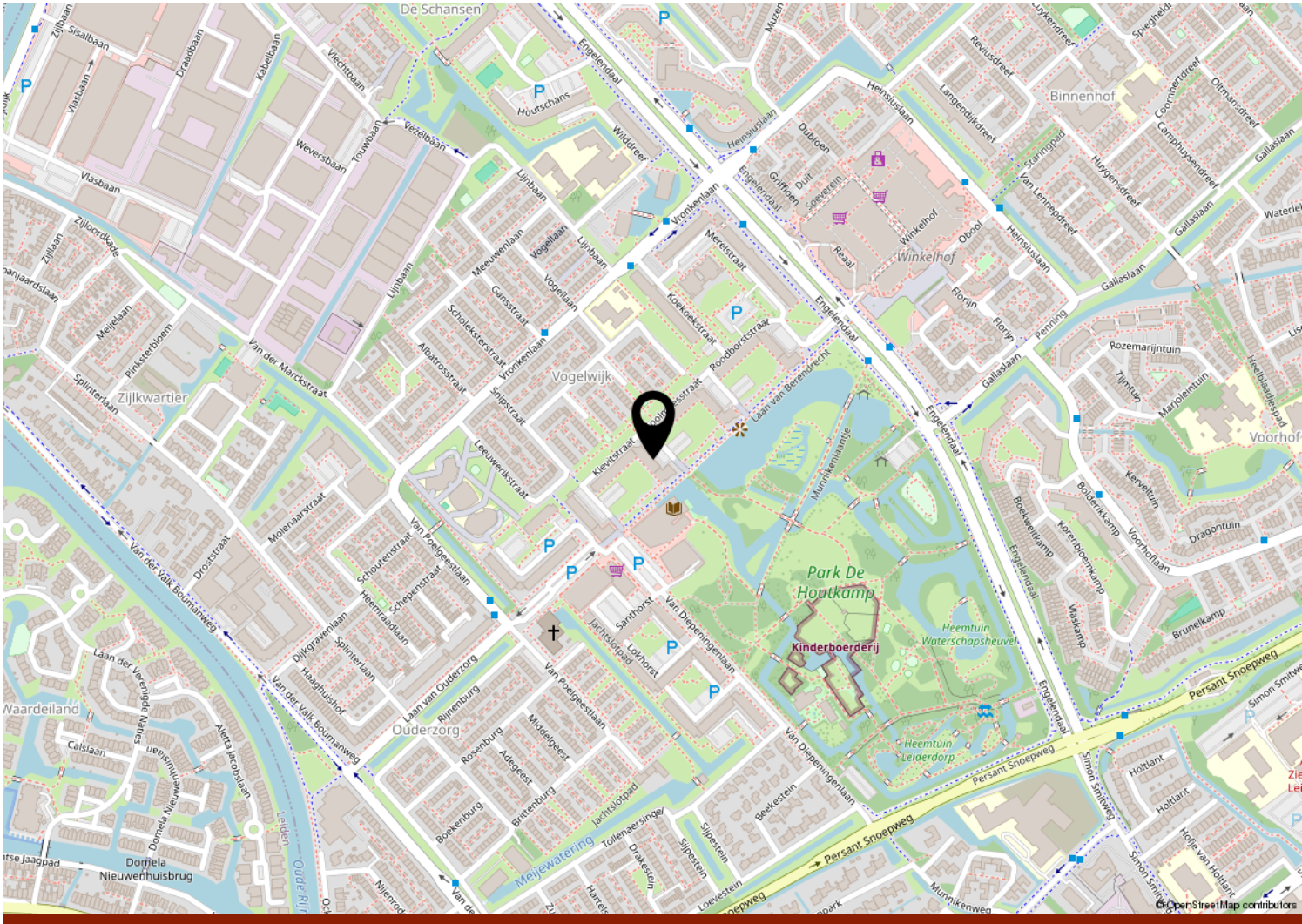


Locatie

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.



Neem dan contact op met ons kantoor:

RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl