Wordt dit
jouw droomhuis?



DRIEMAN GARANTIEMAKELAARS

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!

Sommige appartementen zijn op papier groter dan ze in werkelijkheid aanvoelen. Hier is het precies andersom. Met circa 92 m² woonoppervlakte, een royale woonkamer, twee flinke slaapkamers en een balkon van circa 10 m² op het zuidoosten is Dennenschans 5 vooral een appartement waar je lekker de ruimte hebt.

Vraagprijs € 349.000,- k.k.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1969
Inhoud	288 m³
Woonoppervlakte	92 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Tuin	
Tuin oppervlakte	Undefined m²
Energielabel	C
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2










dennen
schans
ingang
B
B

Omschrijving van de woning

Sommige appartementen zijn op papier groter dan ze in werkelijkheid aanvoelen. Hier is het precies andersom. Met circa 92 m² woonoppervlakte, een royale woonkamer, twee flinke slaapkamers en een balkon van circa 10 m² op het zuidoosten is Dennenschans 5 vooral een appartement waar je lekker de ruimte hebt.

En er zit nog iets interessants in de indeling. Oorspronkelijk was dit namelijk een 4-kamerappartement met drie slaapkamers. De huidige indeling kiest bewust voor meer leefruimte, maar wie behoefte heeft aan een extra slaap-, werk- of hobbykamer kan de oorspronkelijke indeling weer terugbrengen.

Dat maakt het appartement geschikt voor verschillende momenten in het leven. Als eerste woning met wat meer ruimte, wanneer je regelmatig thuiswerkt, maar ook wanneer je juist gelijkvloers wilt gaan wonen zonder meteen klein te hoeven wonen.

Lekker veel leefruimte
Het appartement ligt op de eerste woonlaag van het complex en is bereikbaar via de verhoogde galerij en automatisch openende deuren. Met twee liften hoef je daarbij niet afhankelijk te zijn van de trap.

Eenmaal binnen valt vooral de ruimte in de woonkamer op. Hier hoef je niet te kiezen tussen een behoorlijke zithoek of een grote eettafel: er is plek voor allebei. De brede raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven uitzicht op het groen rondom het complex.

De keuken is pas in 2025 vernieuwd. Geen keuken waar je eerst nog een paar jaar mee vooruit moet, maar gewoon een moderne keuken waar al over de praktische zaken is nagedacht. Zo beschikt deze over een inductiekookplaat, koelkast, vriezer, combi-oven, heetwaterkraan en een handige apothekerskast.

Ook de groepenkast is vernieuwd en uitgevoerd met acht groepen. Koken gebeurt elektrisch en het appartement is volledig gasloos.

Een balkon waar ook echt iets op past.
Vanuit de woonkamer stap je het circa 10 m² grote balkon op. En dat ligt precies prettig: op het zuidoosten. Dat betekent 's ochtends je eerste kop koffie in de zon en ook gedurende een flink deel van de dag een fijne plek om buiten te zitten.

Door het formaat hoef je hier niet te kiezen tussen een tafeltje of een lekkere stoel. Er is ruimte voor allebei, met daarnaast nog genoeg plek voor wat groen. Het uitzicht op de groene omgeving maakt het een prettige plek waar je op mooie dagen waarschijnlijk vaker zult zitten dan je vooraf denkt.
Twee grote slaapkamers – of toch weer drie?

Op dit moment beschikt het appartement over twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt gemakkelijk plaats aan een tweepersoonsbed en een flinke kastenwand. Ook de tweede slaapkamer heeft een prettig formaat en kan uiteraard net zo goed als werk- of logeerkamer worden gebruikt.

En dan is er nog de oorspronkelijke indeling.

Dennenschans 5 is gebouwd als 4-kamerappartement en had oorspronkelijk drie slaapkamers. Wie een extra kamer nodig heeft, kan onderzoeken of deze indeling weer kan worden teruggebracht. Wie twee slaapkamers voldoende vindt, profiteert juist van de royale leefruimte zoals die nu is.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche met drain en een wastafelmeubel. Het toilet is separaat en in 2018 vernieuwd met onder andere een hangend toilet. In de tweede hal is bovendien praktische kastruimte aanwezig.
En waar laat je de fietsen?

Gewoon beneden.

Op de begane grond hoort bij het appartement een eigen berging van circa 9 m². Dat is behoorlijk ruim en prettig voor fietsen, gereedschap, koffers en alle spullen die je wel wilt bewaren, maar niet iedere dag in huis hoeft tegen te komen.
Midden in Leiderdorp, Leiden dichtbij

Ook de ligging is lekker praktisch. Dennenschans ligt centraal in Leiderdorp, waardoor veel dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Winkelcentrum Winkelhof, supermarkten en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook het Alrijne Ziekenhuis, scholen en verschillende sportvoorzieningen liggen in de omgeving.

En voor wie graag de stad opzoekt: pak de fiets en je staat binnen korte tijd in Leiden. Even naar de markt, een terras, het station of uit eten zonder eerst de auto te hoeven pakken.

Moet je juist de regio uit, dan zijn de A4 en N11 snel bereikbaar.

Feiten:

- energielabel C geldig tot 2036
- VvE kosten: € 388,-- per maand
- voorschot stookkosten: € 93,-- per maand
- keuken vernieuwd in 2025
- toilet en badkamer vernieuwd in 2018
- balkon op het Zuidoosten

Geen verhoogd risico (A, B of C)

Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.

Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)

"Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergeven 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-indicatator 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."



























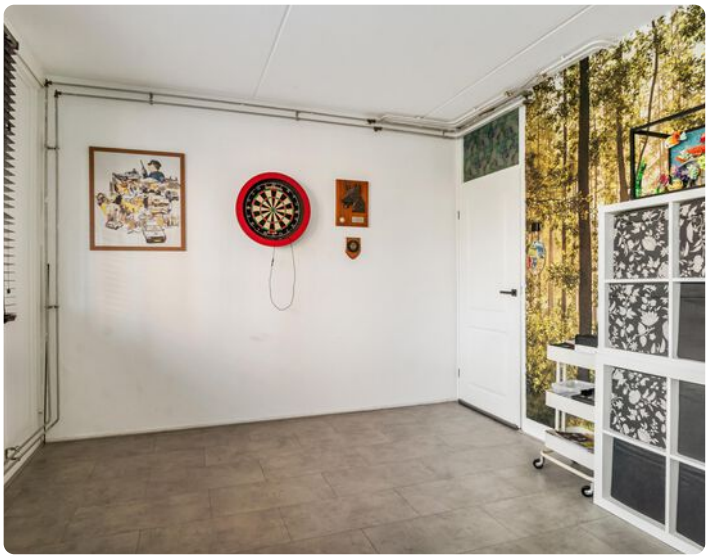
















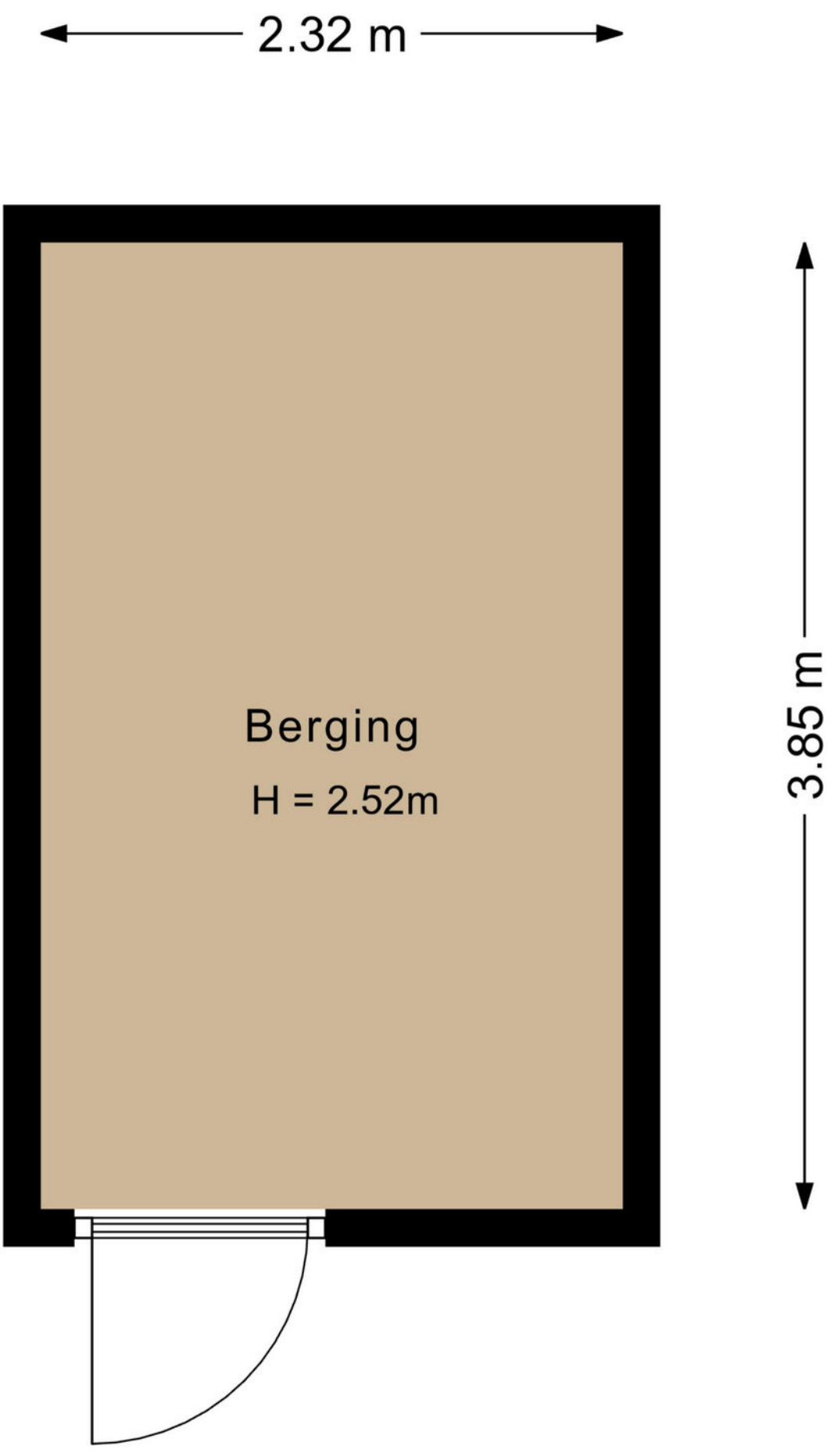




Plattegrond



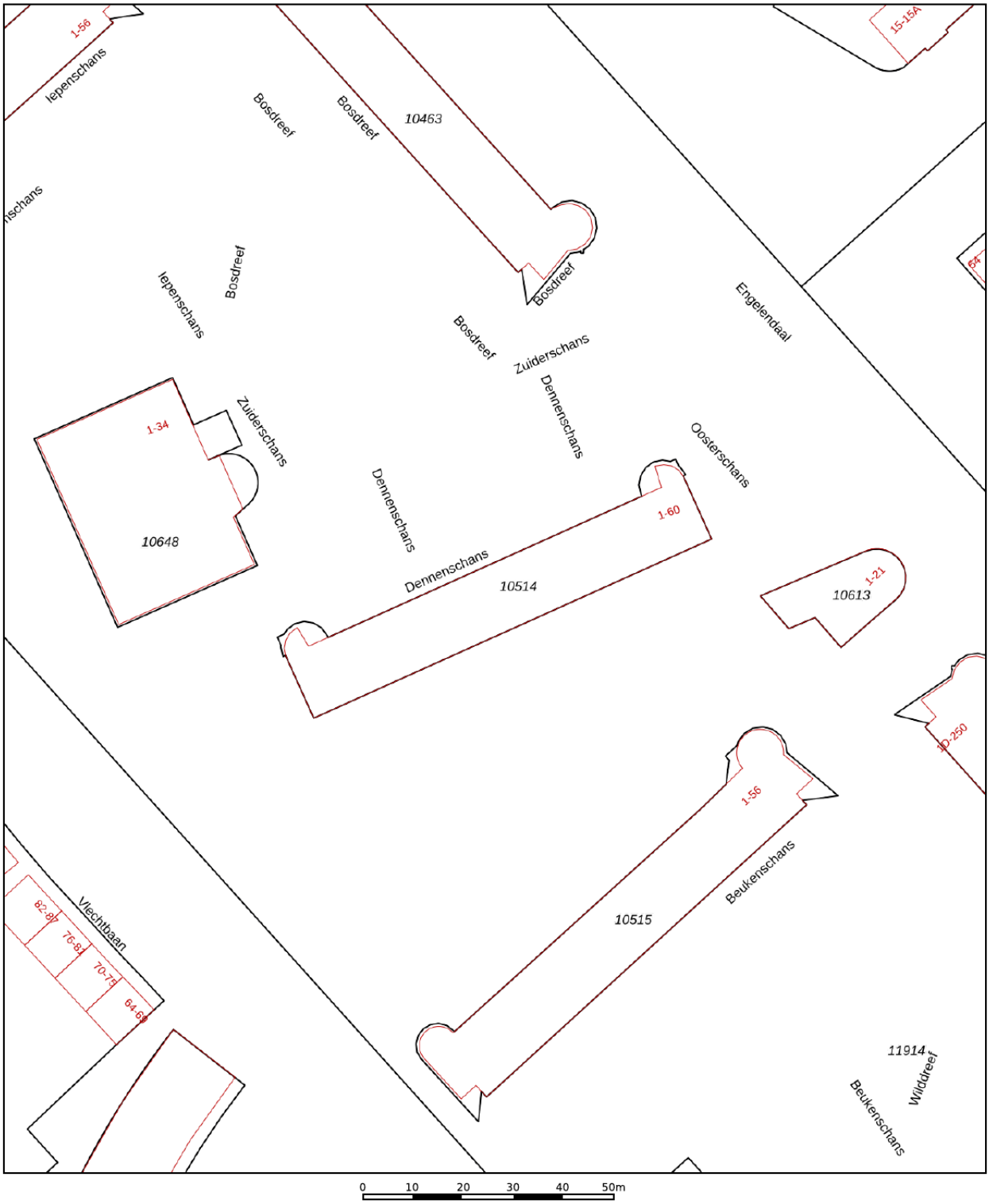
Plattegrond Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: dennenschans 5



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Leiderdorp
Sectie	A
Perceel	10514

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

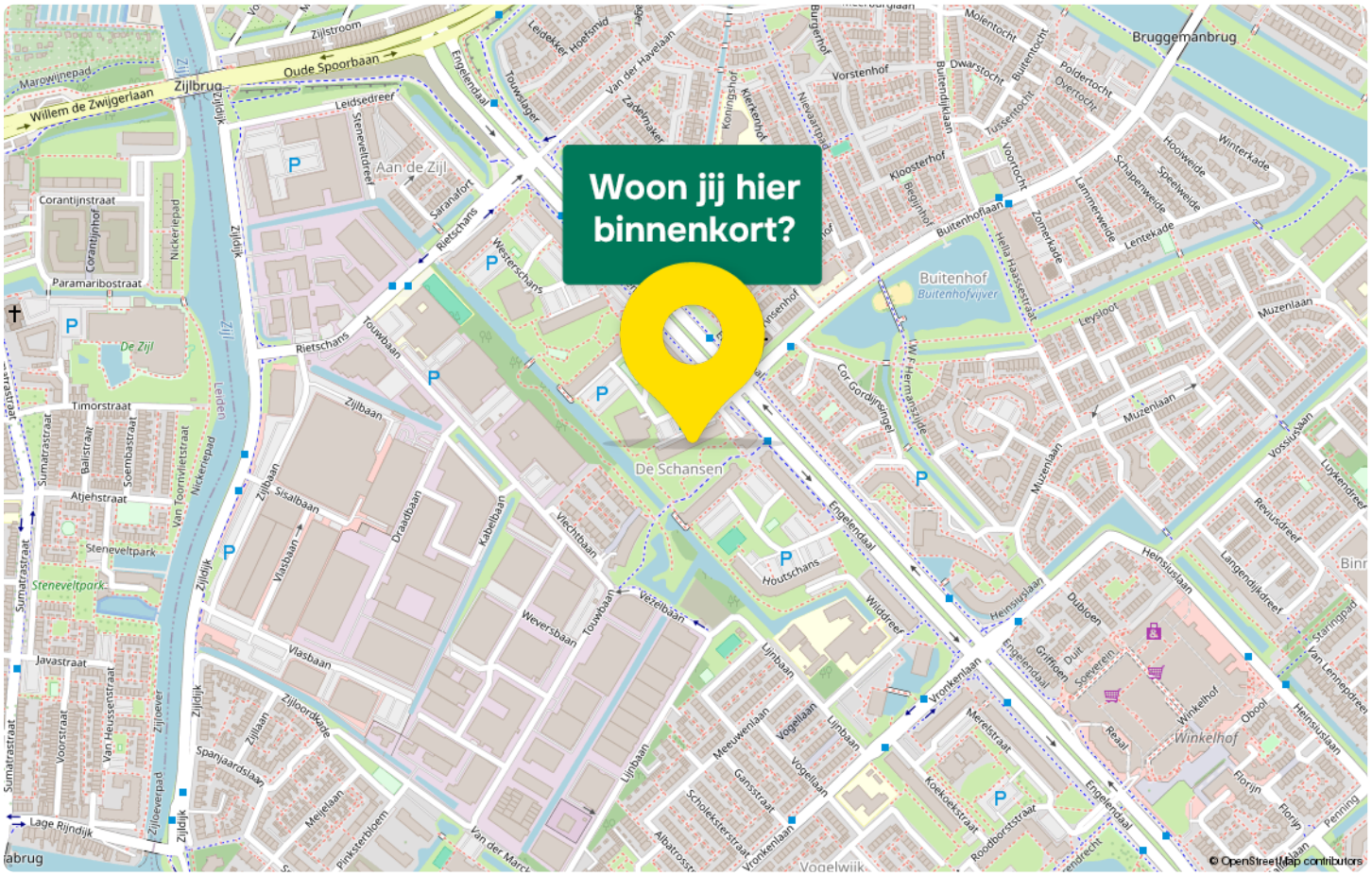
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

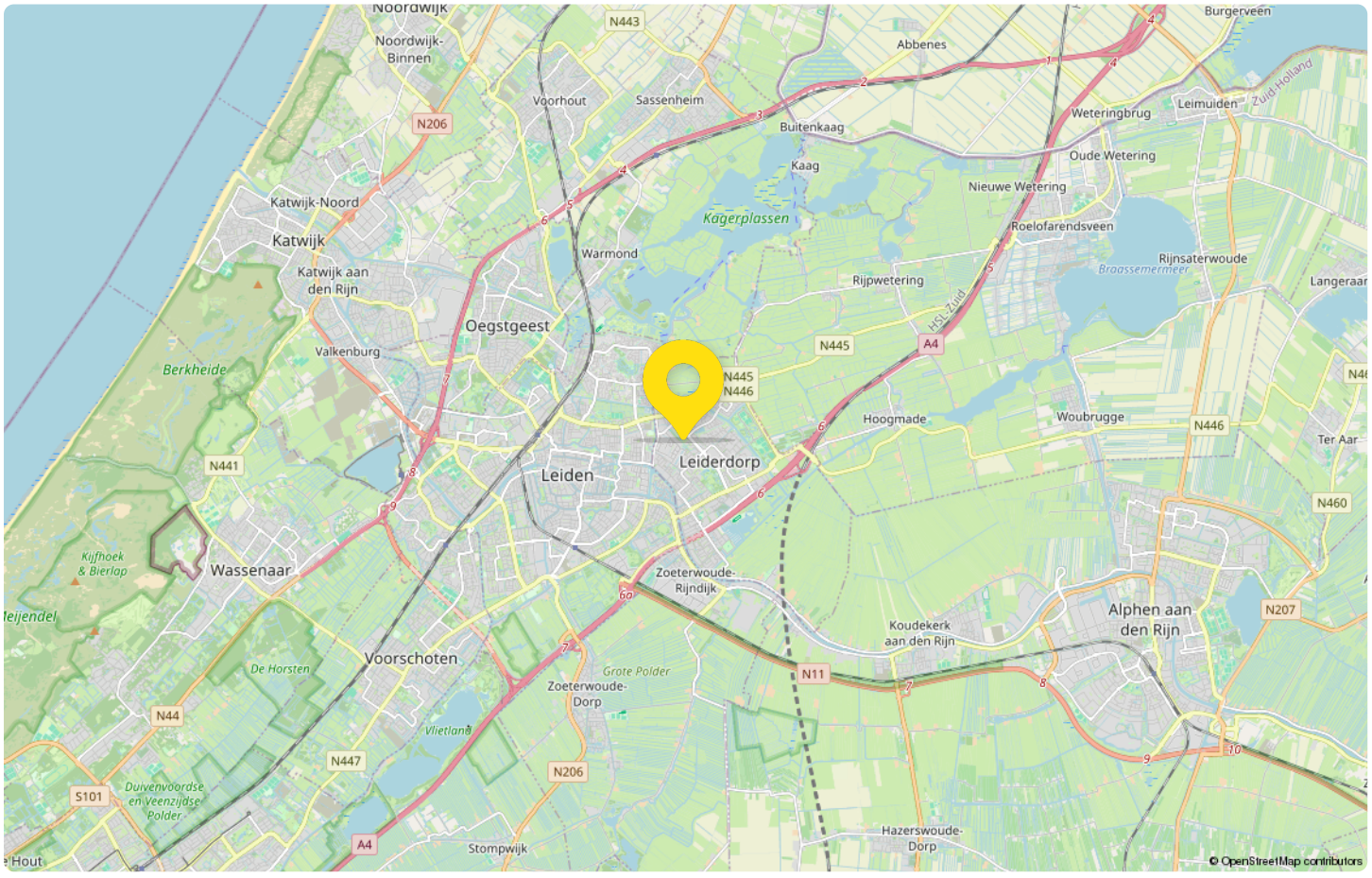
kadaster

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Waterslot wasautomaat		X	

Locatie op de kaart





Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte 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.

Gefeliciteerd!

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 biedingproces, 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 bieders 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 w oningen. 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

DRIEMAN GARANTIEMAKELAARS

Drieman Garantiemakelaars Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG, Leiderdorp

071-8200020
leiderdorp@drieman.nl
www.drieman.nl

NVM