

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Leiderdorp  
Dijkwacht 41



# WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,  
Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars



Rick Broekhof RM RT  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49

 [www.dijkwacht41.nl](http://www.dijkwacht41.nl)

**LEIDERDORP**  
**DIJKWACHT 41**

---

<b>Type</b>	: Vrijstaande moderne uitgebouwde villa aan vaarwater
<b>Bouwjaar</b>	: 2001
<b>Kadastraal</b>	: Leiderdorp, sectie A, perceelnummer 10029
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 526m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 217m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: 28m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 877m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Achtertuin aan vaarwater met fraai uitzicht
<b>Verwarming</b>	: Via cv-installatie Remeha Calenta HR, vloerverwarming keuken, hal en badkamers, gasgestookte openhaard
<b>Warm water</b>	: Via cv-installatie Remeha Calenta HR
<b>Isolatie</b>	: De villa is volledig geïsoleerd
<b>Zonnepanelen</b>	: 15 zonnepanelen 4430kWh (2023)
<b>Energie label</b>	: A
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 1.240,04 (per jaar)
<b>Voorschot</b>	
<b>Energiekosten</b>	: € 200,- (per maand, gas & elektra)
<b>Bouwkundige keuring</b>	: Van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 1.295.000,-- kosten koper



Ontdek de perfecte combinatie van luxe, comfort en natuurlijk schoon in deze vrijstaande moderne villa aan de Dijkwacht te Leiderdorp.

Gelegen aan het rustgevende vaarwater met een steiger, biedt deze woning een unieke levensstijl voor degenen die op zoek zijn naar een oase van rust en comfort.







Entree is aan de voorzijde van de woning, check het fraaie koperen ronde dak! De lichte ruime hal is v.v. een toiletruimte en een berging met de opstelling van wassen en drogen.

Er is een vaste moderne trap naar de etages en openslaande deuren naar de woonkamer.







Geniet van gezellige avonden in deze ruime woonkamer waar een prachtige haard fungeert als een stijlvolle roomdivider, perfect voor het creëren van een warme sfeer met aan de andere kant een aparte eetkamerdeelte.







Er is een schuifpui welke toegang geeft tot het terras. In het eetgedeelte is er ruimte voor een extra zitje en een zeer grote eettafel.

Opvallend hier zijn de zeer grote raampartijen met fantastisch zicht op de tuin en het water.





De villa beschikt over een eigentijdse keuken met hoogwaardige apparatuur en stijlvolle strakke afwerkingen, waar koken een waar genot wordt.







De keuken en de hal zijn beide v.v. vloerverwarming. Via de entree is er een trap naar de 1e etage.





Overloop met toegang tot 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers.

De ruime ouderslaapkamer heeft een eigen luxe badkamer met ligbad, toilet, dubbele wastafel en doucheruimte.







1 van de slaapkamers is momenteel in gebruik als inloopkast/kleedkamer.

Op de overloop is de cv-ruimte, de 2e badkamer is v.v. een doucheruimte, toilet en wastafel.

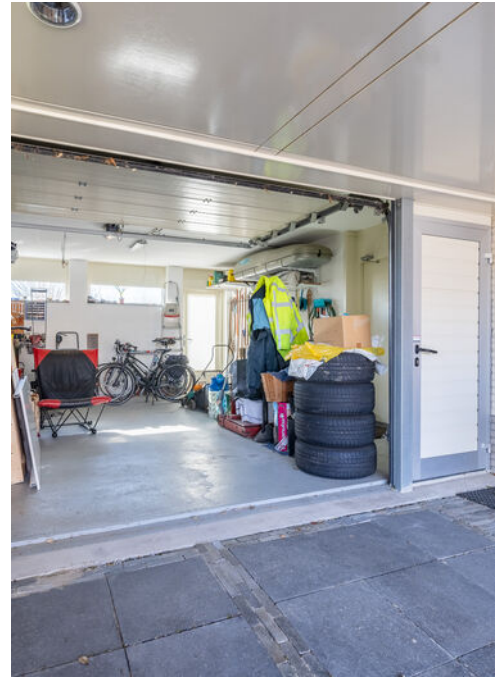




De 5e slaapkamer bevindt zich op de 2e etage, deze slaapkamer is momenteel in gebruik als studeer/werkkamer met vanuit de overloop heerlijk zicht op de Dwarswetering.







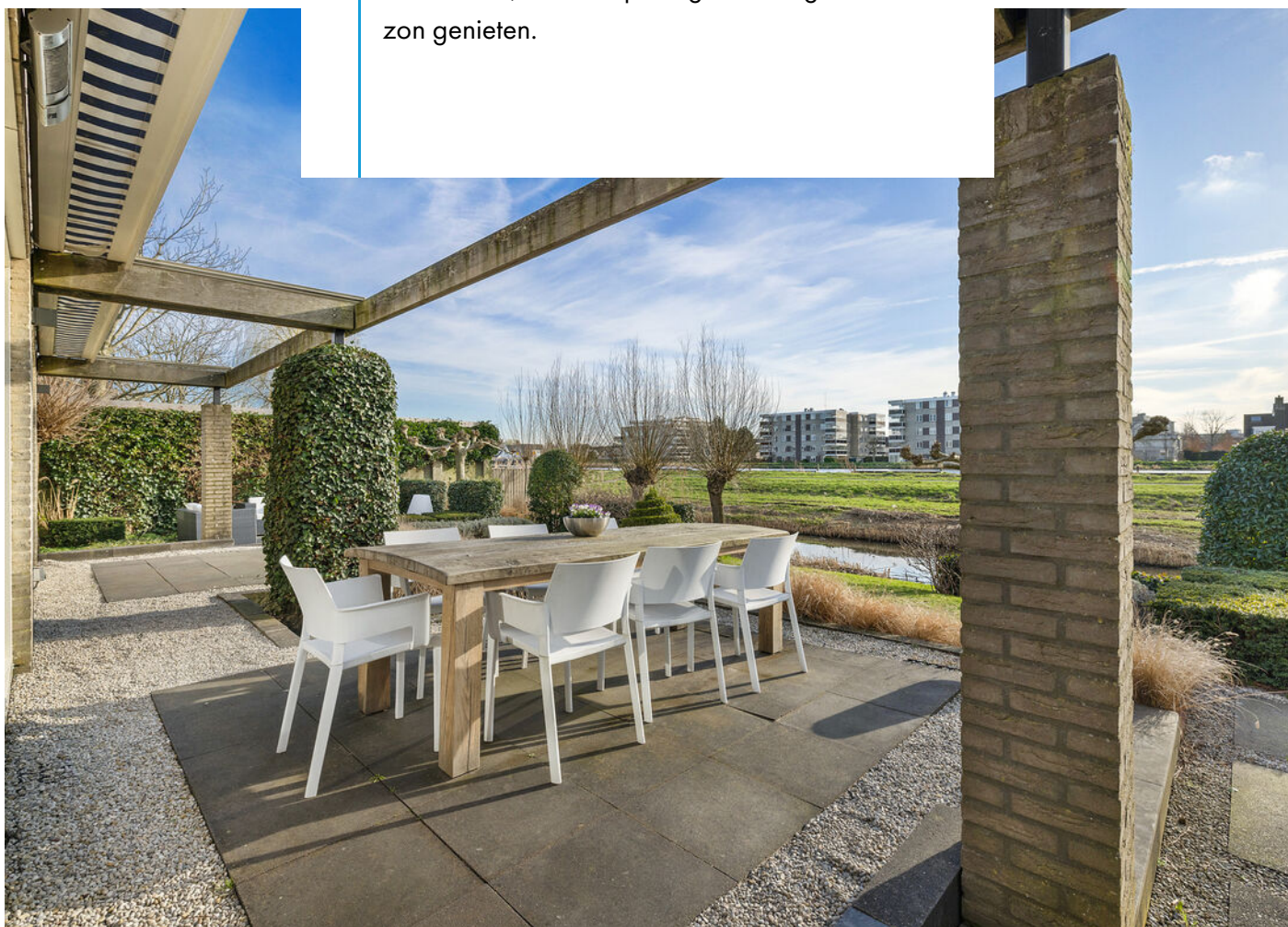
Parkeer gemakkelijk je voertuigen in de extra ruime garage of onder de carport, waardoor je altijd verzekerd bent van voldoende parkeergelegenheid, 2 auto's onder de carport en 1 in de garage.








Een heerlijke achtertuin met o.a. meerdere terrassen en zitjes met ruimte voor een riante eettafel en loungeset. De ligging is ideaal op het zuidwesten, hier kan je de gehele dag van de zon genieten.









A modern two-story house with a large glass extension overlooking a garden with a pond and a wooden bench. The house has a brick upper level and a glass lower level. The garden features a wooden bench, a tree, and a pond with reeds. The sky is blue with some clouds.

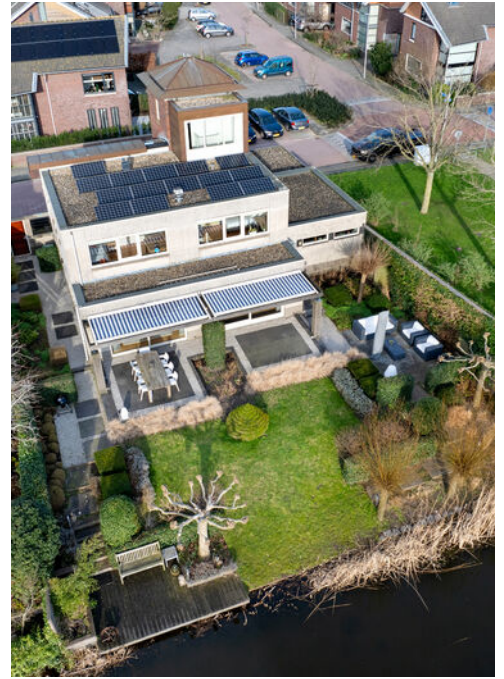
De uitgestrekte tuin biedt verder een adembenemend uitzicht waar je kunt ontspannen en genieten van de prachtige omgeving.

En hoe super is de uitschuifbare overkapping waaronder je comfortabel in de schaduw kan zitten.









Verder is er een houten 'vlonderdek' aan het water en een 12 meter steiger aan de Dwarswetering voor aanleg van je eigen boot.

















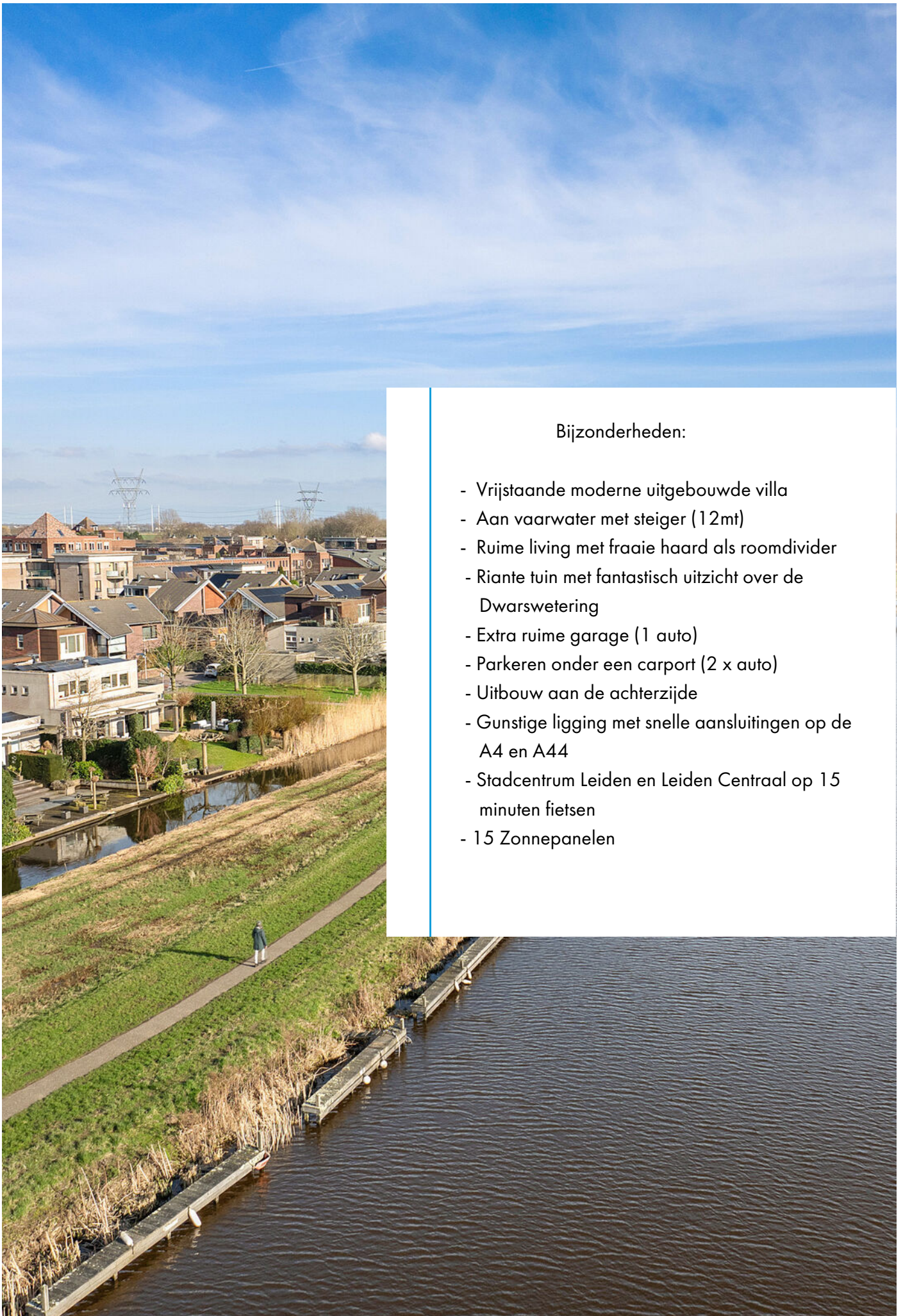


De villa heeft een gunstige ligging met snelle aansluitingen op de A4 en A44, waardoor je eenvoudig naar nabijgelegen steden zoals Leiden kunt reizen.

Het stadscentrum van Leiden en Leiden Centraal zijn slechts op 15 minuten fietsafstand.





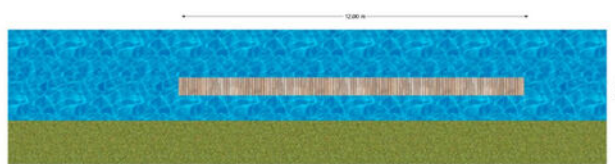


#### Bijzonderheden:

- Vrijstaande moderne uitgebouwde villa
- Aan vaarwater met steiger (12mt)
- Ruime living met fraaie haard als roomdivider
- Riante tuin met fantastisch uitzicht over de Dwarswetering
- Extra ruime garage (1 auto)
- Parkeren onder een carport (2 x auto)
- Uitbouw aan de achterzijde
- Gunstige ligging met snelle aansluitingen op de A4 en A44
- Stadcentrum Leiden en Leiden Centraal op 15 minuten fietsen
- 15 Zonnepanelen



# Plattegrond perceel met steiger



Steiger

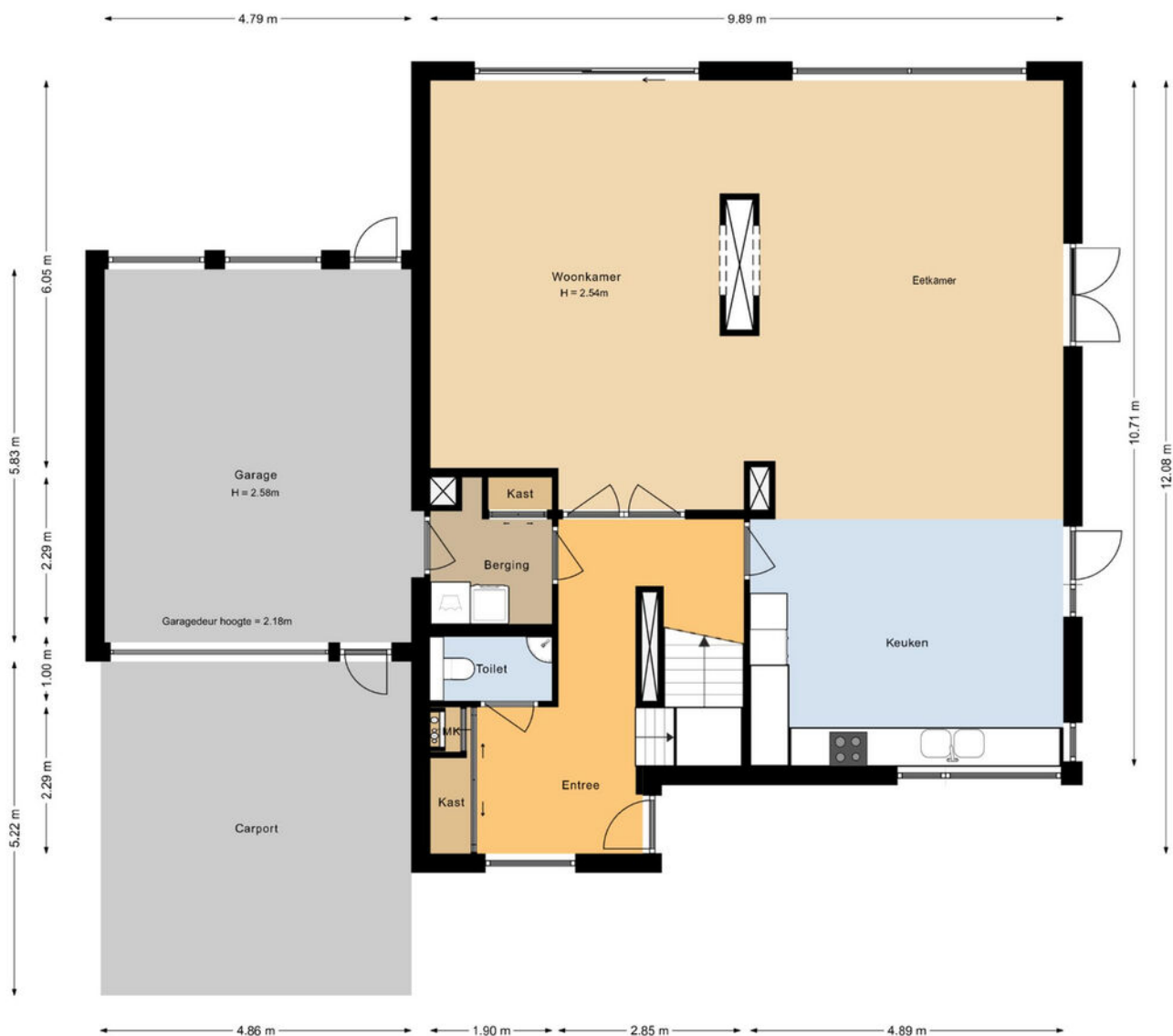


Situatie  
Dijkwach 41  
Leiderdorp

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond begane grond



Begane grond  
Dijkwacht 41  
Leiderdorp

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond 1e verdieping

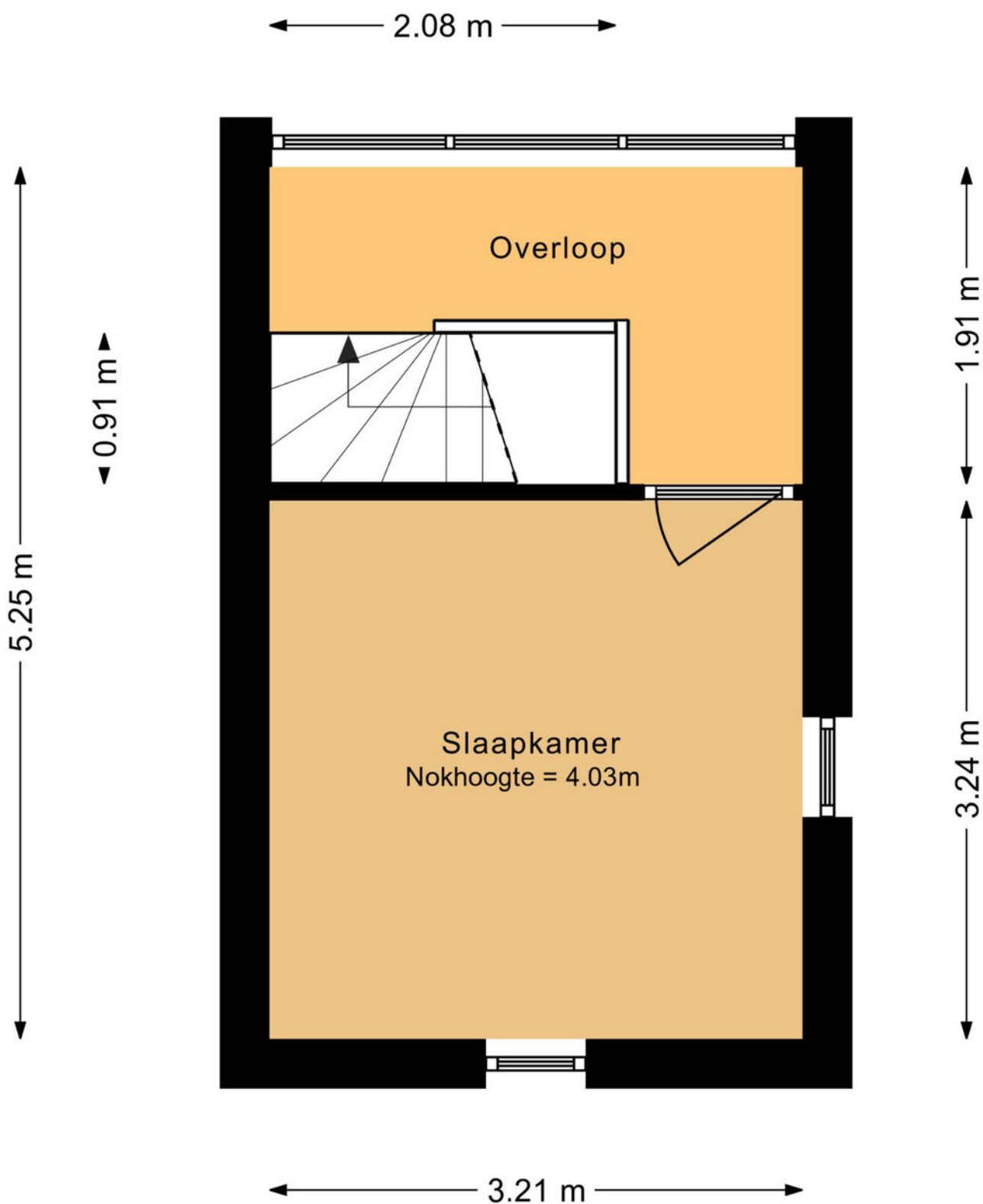


Eerste verdieping  
Dijkwacht 41  
Leiderdorp

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



## Plattegrond 2e verdieping



Tweede verdieping  
Dijkwacht 41  
Leiderdorp

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Dijkwacht 41, 2353 EG Leiderdorp

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink & VD Vlugt Makelaars
<b>Datum opname:</b>	28-02-2024
<b>Datum meetrapport:</b>	04-03-2024
<b>Type woning:</b>	Vrijstaande woning
<b>Opname door:</b>	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 216,7
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 28,1
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 25,4
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 244,8
Bruto Inhoud in m3:	circa 877

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Stan Dijkxhoorn, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Rijswijk, 04-03-2024

Stan Dijkxhoorn

De oppervlakten zijn opgebouwd conform de branche brede meetinstructie van de nvm, vbo, vastgoedpro, waarderingkamer etc. Deze is in grote lijnen gebaseerd op de go nen 2580. De gebruiksoppervlakten worden berekend volgende de meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie. Mochten er daarentegen afwijkingen in de berekening of oppervlakten zijn t.o.v. de werkelijkheid, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

## Gebruiksoppervlakte per verdieping



# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500  Kadastrale gemeente Leiderdorp Sectie A Perceel 10029	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--

Voor een aanvullend uittreksel gelieve rd nr 73 januari 2024  
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele





PRIVE







# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
-		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnrails vitrage		X	
- Zonnescherm	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- marmeren vloer	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		



# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
modem internet		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- mechanische ventilatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Parasolvoet + parasol			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Carport + tuinverlichting	X		







## Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

### Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid 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. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### Meetinstructie

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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Een bod uitbrengen

### Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.



### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken

### Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

### Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

### Energielabel

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](http://www.rvo.nl).

### Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

### De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.



Ook uw woning verkopen?

# Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

## NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

## Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

### Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

### Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

### Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

### Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website [www.onsaanbod.nl](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op [Funda.nl](http://Funda.nl) en op de [Garantie Makelaars website](http://Garantie Makelaars website) [www.garantiemakelaars.nl](http://www.garantiemakelaars.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Baerz.com](http://Baerz.com). Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

## Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!





# Wij staan voor u klaar

## Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



**Frits R. Wilbrink RM**  
Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Directeur



**Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT**  
Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.  
Adjunct Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT**  
Kandidaat Makelaar o.z.  
Kandidaat Taxateur o.z.



**Rick T.P.M. Broekhof RM RT**  
Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.



**Matthew van Soest K RMT**  
Kandidaat Makelaar o.z.  
Kandidaat Taxateur o.z.



**Pim van der Deijl**  
Vastgoed adviseur  
Verhuur Specialist



**Tess van der Zon A RMT**  
Assistent Makelaar o.z.



**Daniëlle de Hollander**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Angelique de Boer**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Wendy Vink**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Marie-José Zwaan**  
Commercieel medewerker  
binnendienst