

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Drususlaan 1**

Leiden



**Drieman Leiderdorp**  
Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20  
leiderdorp@drieman.nl  
**driemanleiderdorp.nl**

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

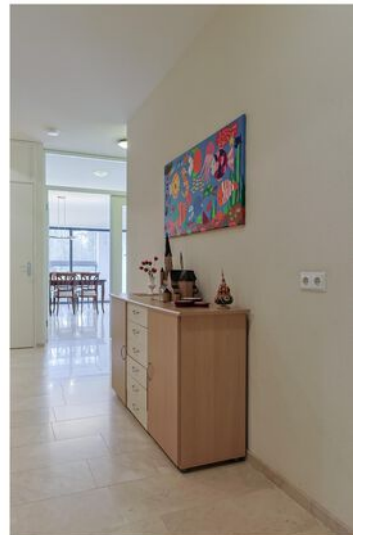




## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Benedenwoning
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	2005
<b>Inhoud</b>	540 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	168 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	
<b>Tuin oppervlakte</b>	Undefined m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3





# Omschrijving van de woning

For English see translation below.

Wonen in een prachtig appartement met maar liefst drie slaapkamers, twee badkamers, twee toiletten, een energielabel A, ca.168 m2 woonoppervlak, een eigen parkeerplaats en ruime berging (ca.10 m2), en dat op nog geen 10 minuten fietsen van de binnenstad van Leiden/NS station. Dat is wonen met 5 sterren! Dit soort appartementen wordt maar zelden te koop aangeboden!

Het uitzicht vanuit de woning is werkelijk prachtig, aan één kant kijkt u uit over het water en groen van recreatiegebied de Bult, aan de andere kant kijkt u uit over het water van het Rijn-, Schiekanaal. Uitzicht waar dus altijd wel wat te zien valt!

Wilt u wonen in een ruim en modern, gasloos appartement waar u zo in kunt trekken? Met een uitstekend werkende VvE en waar sociale cohesie en de "goede buur" nog bestaan zonder dat uw privacy in het gedrang is? Met het mooiste vrije uitzicht van de Drususlaan in woonwijk Roomburg? Dan is een bezoek aan Drususlaan 1 zeker de moeite waard.

Deze woning is goed onderhouden en heeft een prettige indeling en aantrekkelijke ligging nabij o.a. een jachthaventje, het Matilopark, park 'De Bult', polderpark 'Cronesteyn' met het fantastische biologische theehuis 'de tuin van de smid' om de hoek en recreatiegebied Vlietlanden. Tevens zijn speel- en wandelmogelijkheden, groenvoorziening en sportvelden op korte afstand. In de wijk Roomburg is een brede school (Arcade) met buitenschoolse opvang. Voorzieningen als dokterspost, supermarkt, slager en apotheek liggen op loopafstand.

Het historische centrum van Leiden is in ca. 10 minuten met de fiets te bereiken. Met de auto zit u in ca. 20 minuten op het strand van Katwijk of Noordwijk. U bent binnen 5 minuten op de (snel)wegen naar onder andere Amsterdam en Rotterdam (30 minuten, via de A4), Den Haag (15 minuten, via de A4) alsmede Alphen aan den Rijn en Utrecht (via de N11 en A12).

Als u het appartement betreedt, komt u via de lange gang met meterkast en gastentoilet, in de ruime hal met 5 vaste kasten die u toegang geeft tot het eet-/

woongedeelte. Eerst treft u nog de praktische bergruimte aan uw linkerhand waarin plaats is voor wasmachine en -droger en waarin zaken voor dagelijks gebruik uit het zicht opgeborgen zijn. U loopt door glazen tussendeuren naar de eetkamer. De overgang naar het woongedeelte is een natuurlijke en biedt direct licht en sfeer. Op de vloer ligt luxe travertin met daaronder comfortabele vloerverwarming (in eet-/woongedeelte, keuken en hal).

De U-vormige keuken is voorzien van alle apparatuur is van het woongedeelte afgescheiden door een bar. Aan de woonkamer grenst een grote inpandige loggia waar het zowel in de zomer als in de winter heerlijk vertoeven is. De zuidoostelijke/zuidwestelijke ligging van het appartement zorgt bovendien voor een bijzonder fijne lichtinval in de woning en de loggia.

Teruglopend naar de hal komt u bij een entree die toegang biedt tot een grote slaapkamer en een extra studeer- annex logeerkamer. Ook hier is volop ruimte voor kasten en de mogelijkheid kinderen of logés een eigen kamer te bieden. Deze twee kamers hebben toegang tot een eigen ruim opgezette badkamer met douche, ligbad, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Alles keurig onderhouden en uitgevoerd in neutrale kleurstelling.

De ouderslaapkamer is riant van afmeting (ca. 23m2) en beschikt over een eigen badkamer met douche en wastafel.

De berging in de kelder van het appartementencomplex is ook ruim van formaat en biedt nog volop ruimte voor opslag van meubels en gereedschappen. Uw fietsen plaatst u hier of in de gemeenschappelijke fietsstalling, die zich ook daar bevindt. Uw auto parkeert u gratis op de vaste parkeerplek (met huisnummer) in de gezamenlijke parkeerkelder.

Bijzonderheden:

- U hoeft niet met de lift om bij de woning te komen, terwijl u hier zeer veilig woont op de begane grond (het appartement is alleen via de centrale entree toegankelijk, niet buitenom).
- Videfooninstallatie
- Bouwjaar: 2005



- Gebruiksoppervlakte wonen: 168 m<sup>2</sup>
- Serrebalkon 10 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 10 m<sup>2</sup>
- Inhoud appartement: 540 m<sup>3</sup>
- Zeer energiezuinige woning, voldoet aan alle huidige normen
- Stadsverwarming met warmteterugwinning
- Alle vertrekken zijn voorzien van ventilatie
- Eigen parkeerplaats en berging in de onderliggende parkeergarage
- Servicekosten: ca. € 205,- per maand
- Energielabel A
- Toilet voorzien van lichtsensor
- Erfpacht canon € 2.648,- per jaar (fiscaal aftrekbaar)
- Inductie kookplaat is van 2024

English:

Live in a beautiful, energy-efficient apartment with 3 bedrooms, 2 bathrooms/2 toilets, energy label A, approximately 168 m<sup>2</sup> of living space, a private parking space, and a spacious storage unit (approx. 10 m<sup>2</sup>)—just a 10-minute bike ride from Leiden's city center and train station. This is five-star living! Apartments like this are rarely available for sale.

The apartment offers breathtaking views. On one side, you overlook the water and greenery of the De Bult recreational area, while on the other, you enjoy views of the Rijn-Schiekanaal canal—there is always something to see!

Would you like to live in a spacious, modern apartment that is move-in ready? With a well-managed homeowners' association (VVE) and a strong sense of community where good neighbors still exist—without

compromising privacy? And with the best panoramic views in Drususlaan, located in the Roomburg neighborhood? Then, a visit to Drususlaan 1 is definitely worthwhile.

#### Prime Location with Excellent Amenities

This well-maintained apartment has a practical layout and an attractive location, close to:

A small marina, Matilo Park, De Bult, and Cronesteyn Park, which features the fantastic organic tea house "De Tuin van de Smid".

The Vlietlanden recreational area, as well as nearby playgrounds, walking trails, green spaces, and sports fields.

The Arcade primary school in Roomburg, which offers after-school care.

Essential amenities such as a doctor's office, supermarket, butcher, and pharmacy—all within walking distance.

Leiden's historic city center is just a 10-minute bike ride away. By car, you can reach the beaches of Katwijk and Noordwijk in approximately 20 minutes. You are also within:

5 minutes of major highways, including the A4 (to Amsterdam and Rotterdam) and the N11/A12 (to Alphen aan den Rijn and Utrecht).

30 minutes from Amsterdam and Rotterdam, and 15 minutes from The Hague.

#### A Bright and Spacious Interior

Upon entering, a long hallway with a meter cupboard and guest toilet leads to a spacious hall with five built-in closets, which provides access to the living and dining areas.



















# Plattegrond

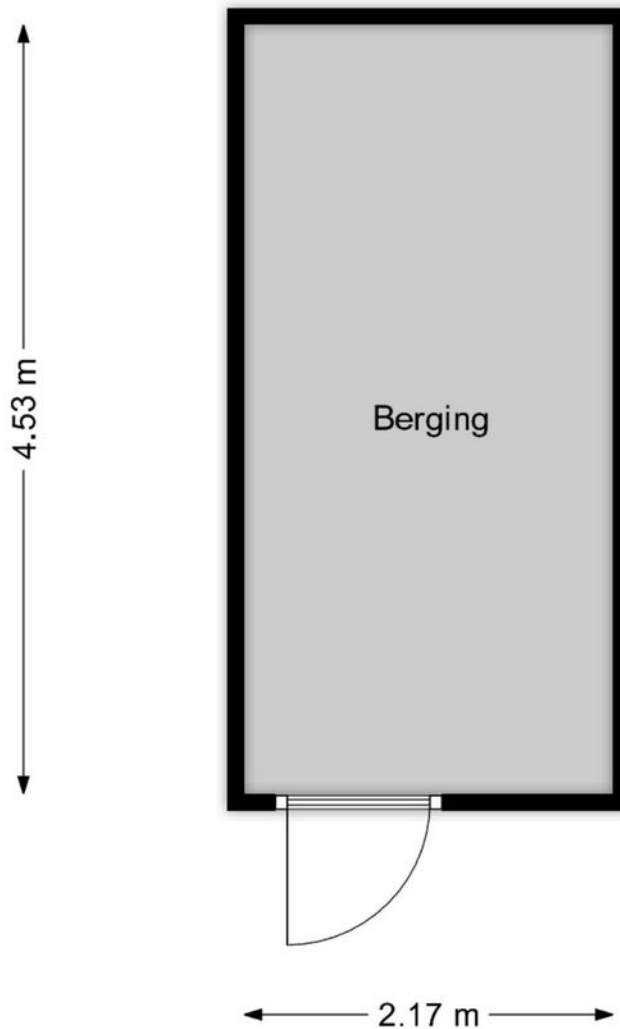
## Drususlaan 1 Appartement



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!  
Driemen Garantemakelaars

# Plattegrond

## Drususlaan 1 Berging



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !  
Drieman Garantiemakelaars



# Lijst van zaken

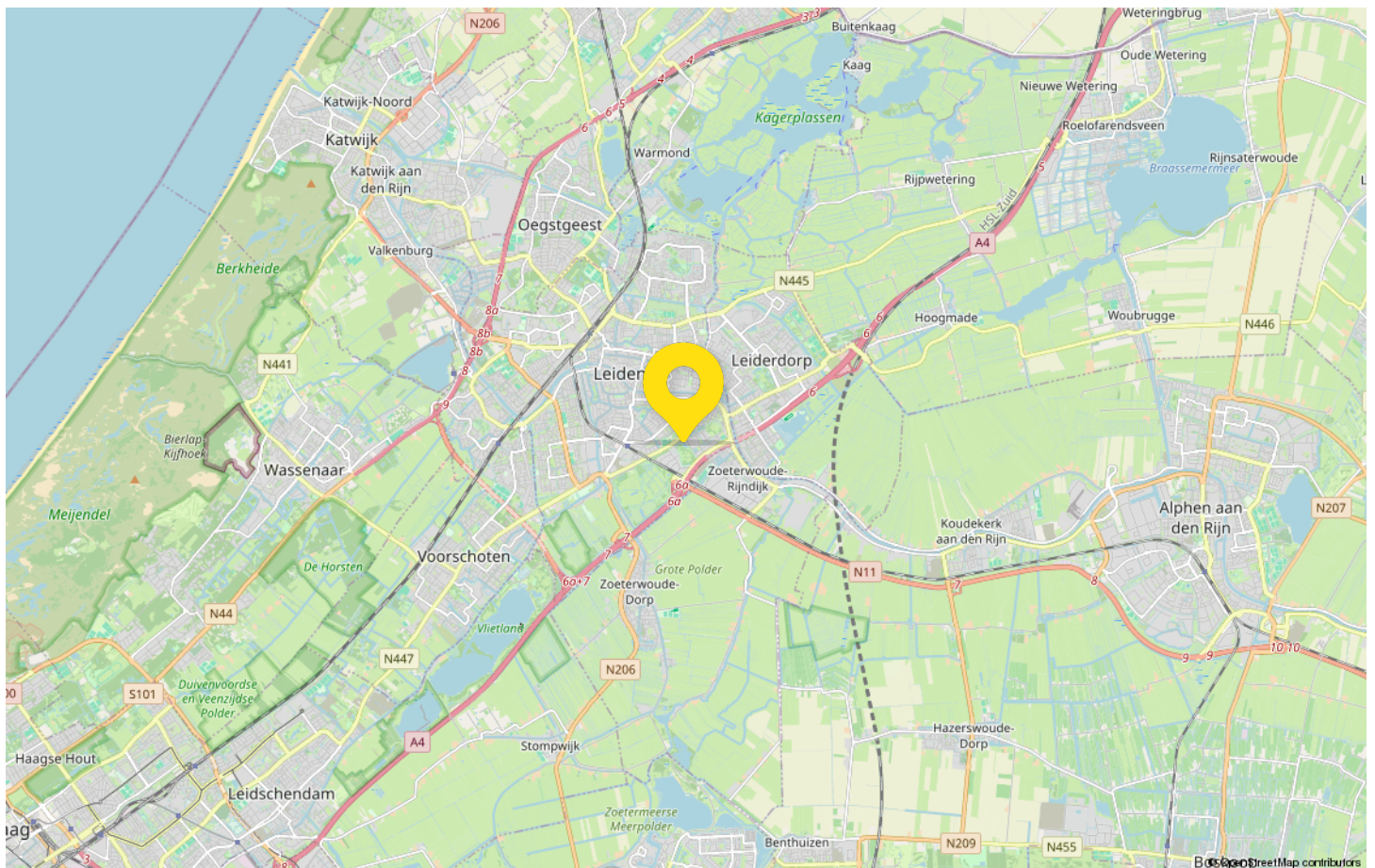
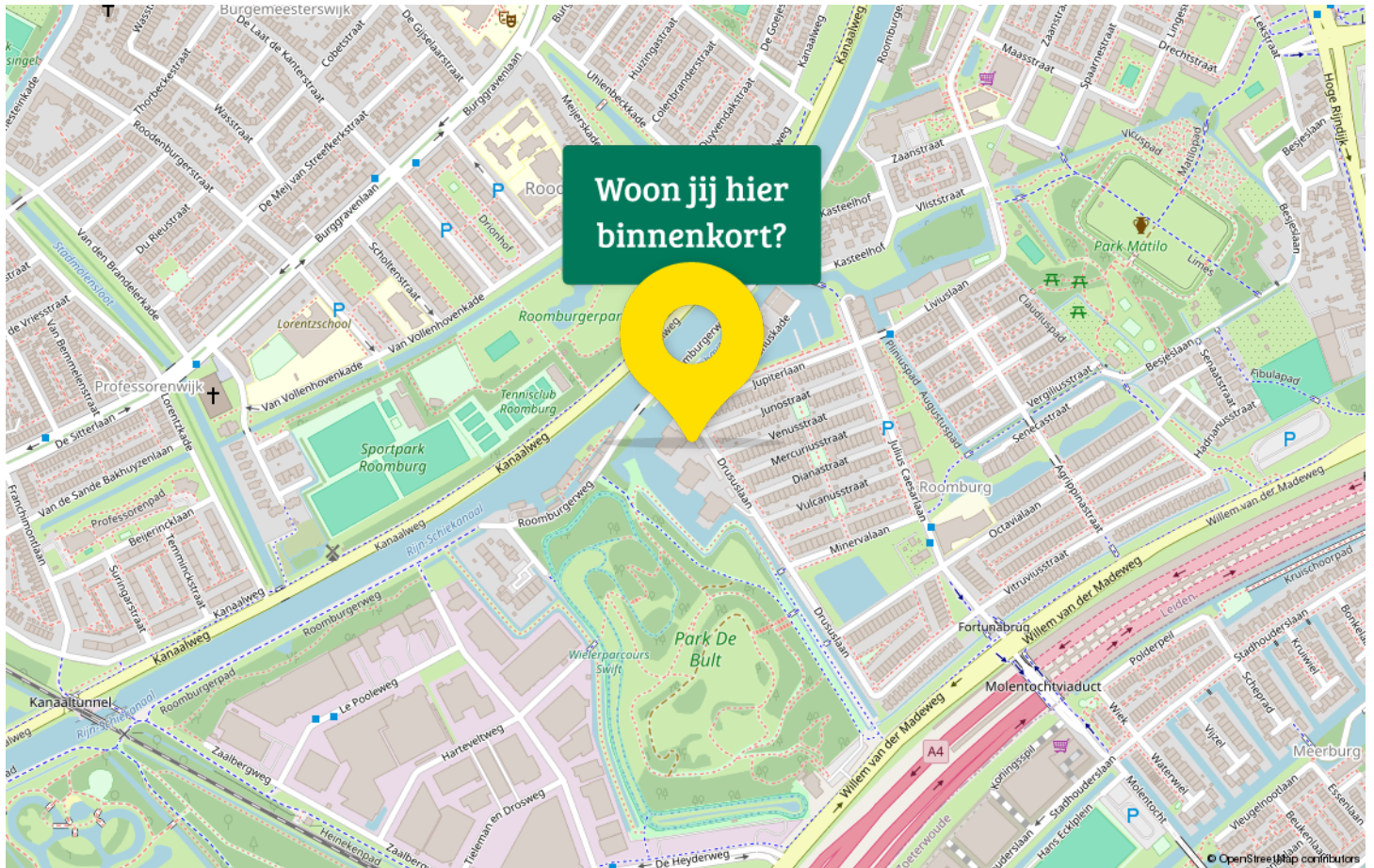
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Inbouwkast gang	X		
- Diverse (kleding)kasten			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- boiler	X		



# Locatie op de kaart



# 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 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.



# 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 bidder 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 verkopende 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 - 820 00 20**

[leiderdorp@drieman.nl](mailto:leiderdorp@drieman.nl)

[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)



**Drieman Leiderdorp**  
Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20  
[leiderdorp@drieman.nl](mailto:leiderdorp@drieman.nl)  
[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)

