



## Lindelaan 16, Leiderdorp

### Vraagprijs € 635.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis  
Woonoppervlakte: 115 m<sup>2</sup>  
Inhoud : 410 m<sup>3</sup>  
Aantal kamers : 5

Hypodorus Rijnbeek & Den Elsen T : 071-8200011  
Haarlemmerstraat 268 E : mail@hypodorusleiden.nl  
2312 GL Leiden I : www.hypodorusleiden.nl

# Omschrijving

## Charmante jaren '30 woning aan de Lindenlaan 16, Leiderdorp - Compleet gerenoveerd met behoud van karakter

Welkom aan de Lindenlaan 16 in Leiderdorp! Deze prachtige jaren '30 woning, gebouwd in 1933, combineert authentieke charme met moderne luxe. Door de huidige eigenaren in 2020 aangekocht, was deze woning nog vrijwel in originele staat. Met veel liefde en oog voor detail is de woning in 2021/2022 volledig gerenoveerd, aangebouwd en opgebouwd. Daarbij zijn de karakteristieke jaren '30 elementen behouden, terwijl de woning helemaal voldoet aan de eisen van nu.

### Verkopers aan het woord:

*Met heel veel liefde en plezier hebben wij in deze heerlijke woning gewoond!*

*Wat een prachtig huis met zoveel historie en dat in zo'n mooie groene straat.*

*Wanneer de voordeur opengaat, zie je de prachtige statige hal met hoog plafond en een originele terrazzovloer, paneeldeuren, neuten en hoge plinten.*

*We hebben ontzettend genoten van de heerlijke buurt, de gezelligheid en de faciliteiten welke allemaal zo vreselijk dicht in de buurt zijn. Denk hierbij aan het zwembad, restaurant en winkels.*

*Onze zoon heeft ook ontzettend genoten van de buitenspeeldag welke jaarlijks in de Lindelaan wordt gehouden. Daarnaast is de Lindelaan op Koningsdag waarschijnlijk een van de gezelligste straten van Nederland!*

*De reden van ons vertrek is dat we een mooi project hebben gevonden waar we weer heerlijk onze creativiteit in kwijt kunnen.*

*We wensen de volgende bewoner(s) heel veel woongenot!*

### **Hoogwaardige renovatie:**

Bij de renovatie is werkelijk niets onaangeraakt gebleven. De volledige E- en W-installaties (elektra, water, gas, riolering en data) zijn vervangen. Ook is er gedacht aan verduurzaming, zo zijn onder meer de scheidingswanden, plafonds en voorzetwanden geïsoleerd. Ook is het hele huis voorzien van HR++ glas (2022) en zijn de houten balken op de begane grond vervangen voor een goed geïsoleerde betonvloer. Het dak is volledig vernieuwd en geïsoleerd met Knauf isolatie wol, goed voor een RC-waarde van 5,1. Zowel de spouwmuren aan de voor- en achterzijde zijn geïsoleerd met EPS isolatieparels. De CV-ketel is vernieuwd in 2021 en voor optimaal comfort is er airconditioning geplaatst met drie volledig ingebouwde units, die zowel kunnen koelen als verwarmen.

Op elke verdieping zijn rookmelders aangesloten op het lichtnet, geheel volgens de geldende wet- en regelgeving.

**Ruimte en indeling:**

Met een royale woonoppervlakte van 115 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. De woning beschikt over maar liefst vier ruime slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping, waardoor er meer dan genoeg plek is voor iedereen.

**Luxe afwerking:**

De woning is met oog voor detail afgewerkt. De vloeren op de eerste en tweede etage zijn voorzien van hoogwaardige PVC-vloeren, en beide trappen hebben stijlvolle PVC overzetstukken. De woonkamer straalt luxe uit met een prachtige massief eiken visgraatvloer. In de hal en het toilet op de begane grond ligt een gerestaureerde terrazzo vloer die de originele jaren '30 sfeer perfect aanvult.

**Buitenruimte:**

Naast de charmante woning beschikt deze woning over een ruime voortuin en een zonnige achtertuin op het zuidoosten, perfect voor de lange zomerdagen. De achtertuin heeft bovendien een achterom, waardoor je gemakkelijk met fiets weg kan.

**Comfort en gemak:**

Deze woning biedt alle comfort die je maar kunt wensen. De keuken, badkamer en uitbouw zijn voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas, en de meterkast is volledig up-to-date met maar liefst 10 groepen en 2x 3-fase aansluitingen voor elektrisch koken. De houten ramen in de erker, slaapkamer voorzijde zijlicht van voordeurkozijn zijn vervangen, evenals het luifel en boeideel, welke uitgevoerd zijn in duurzaam Western Red Cedar. Zowel binnen als buiten is aan alles gedacht: een buitenkraan in de achtertuin en in de meterkast zorgen voor extra gemak.

**Omgeving:**

Leiderdorp is een groene en rustige gemeente, gelegen aan de rand van Leiden. De stad biedt een perfecte balans tussen dorps wonen en stedelijke voorzieningen. Vooral Kerkwijk, een charmante wijk in Leiderdorp, staat bekend om zijn sfeervolle jaren '30 woningen, rustige straten en gezellige buurtgemeenschap. De wijk ligt dichtbij scholen, sportverenigingen, en het winkelcentrum Winkelhof, waar je terecht kunt voor dagelijkse boodschappen en andere benodigdheden.

Daarnaast is er veel groen te vinden in Leiderdorp, zoals het recreatiegebied De Houtkamp, perfect voor wandelingen, sporten en ontspanning. De bereikbaarheid is uitstekend: met de nabijheid van de A4 ben je snel in steden zoals Leiden, Den Haag en Amsterdam. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met regelmatige busverbindingen naar omliggende steden.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 635.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 410 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 148 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 115 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1933
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Voor- en achtertuin op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	: Openbaar parkeren
Verwarming	: C.V.-Ketel (bouwjaar 2021)
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

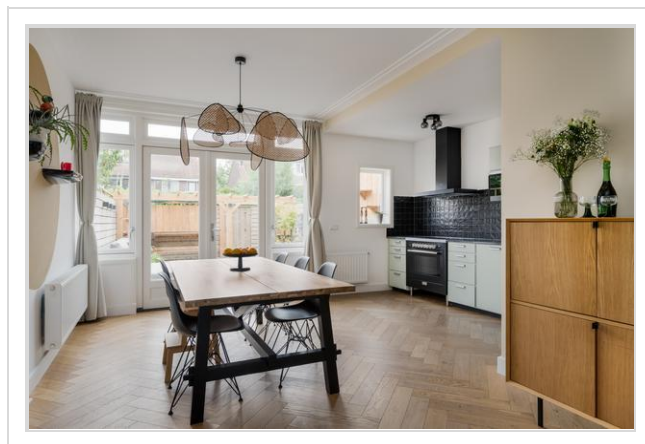
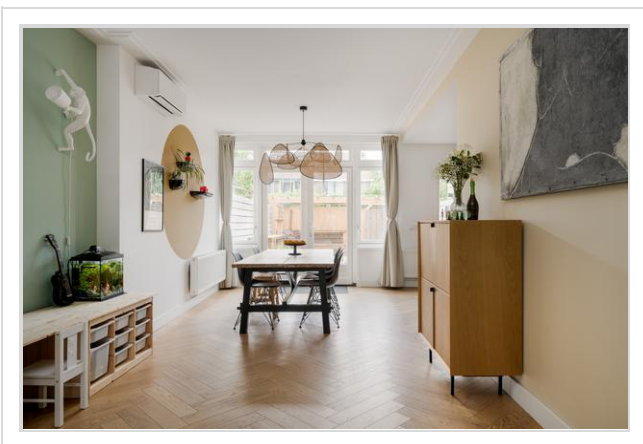
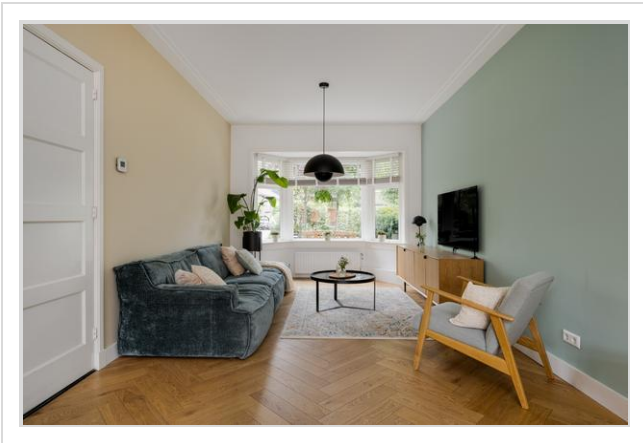
## Locatie

Lindelaan 16  
2351 NX LEIDERDORP

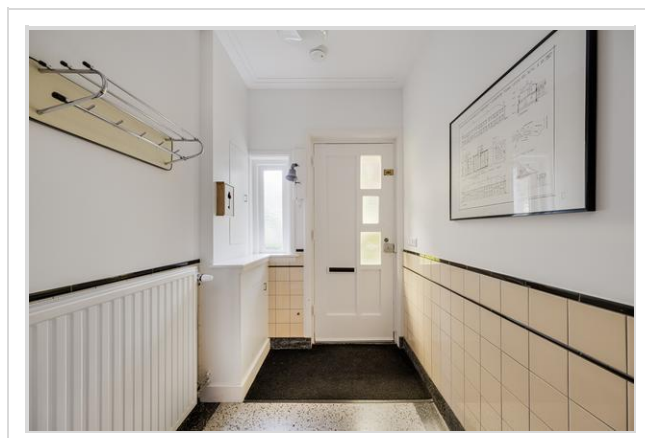
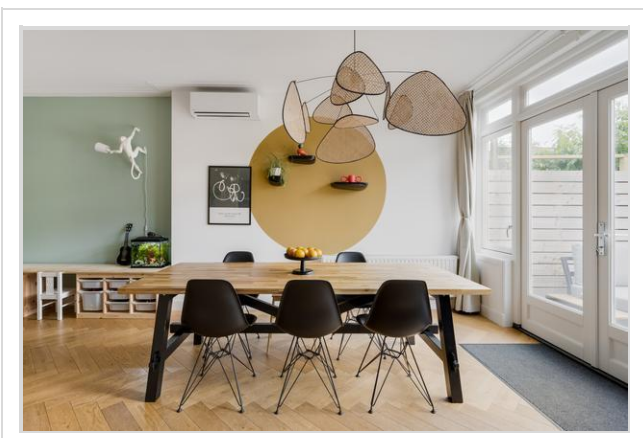
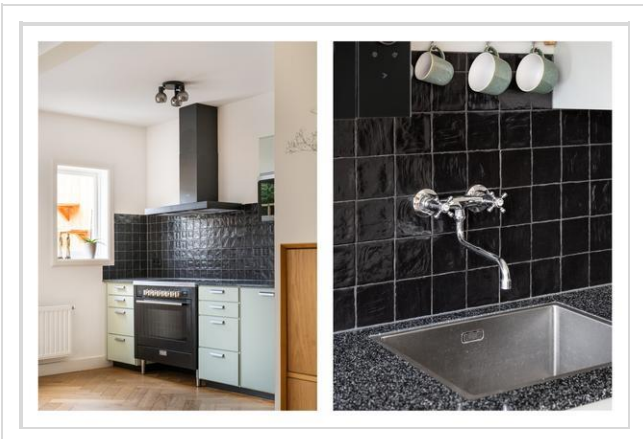




# Foto's

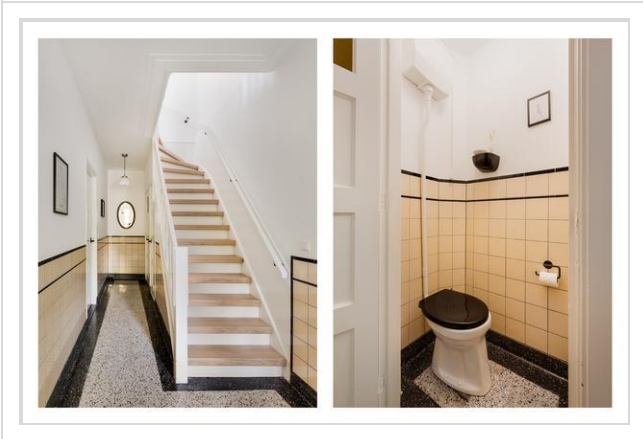


# Foto's

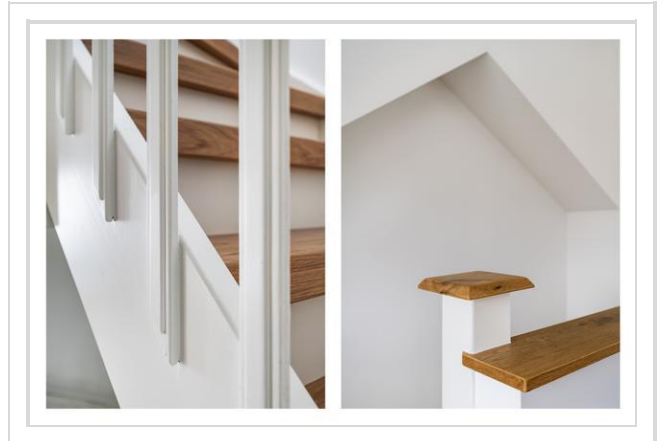
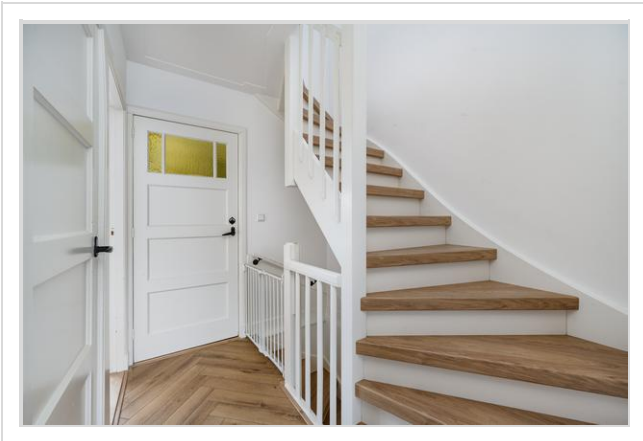




# Foto's

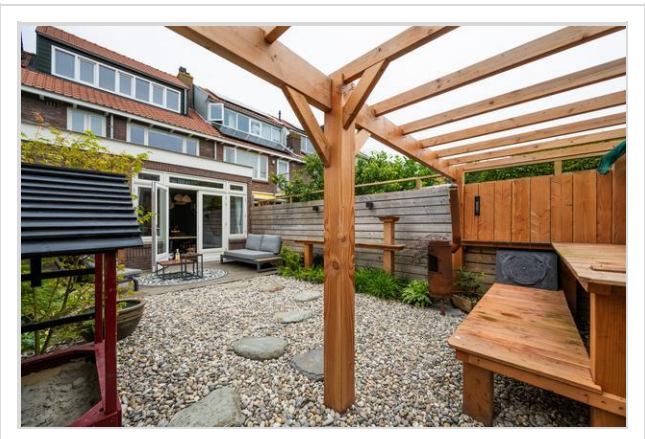
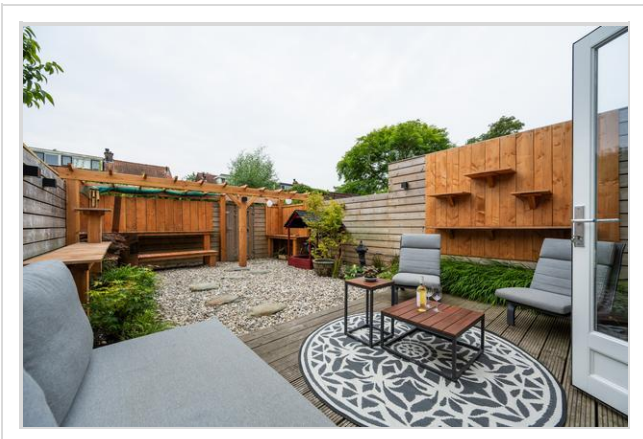
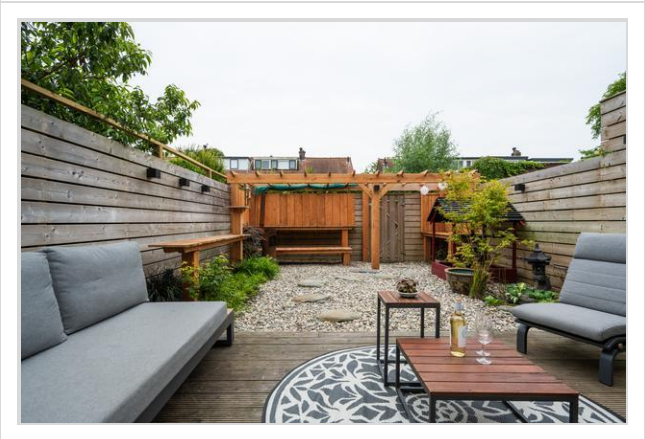
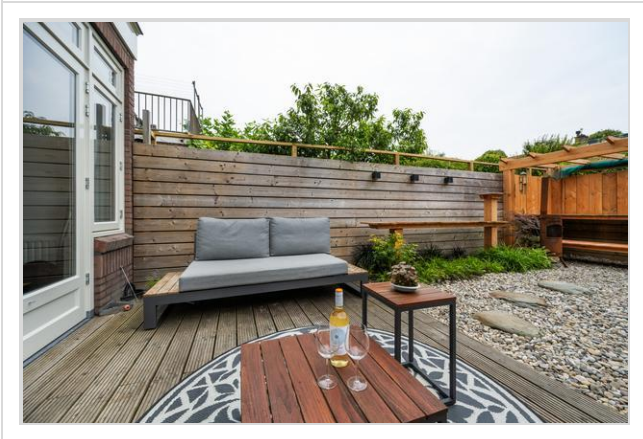


# Foto's



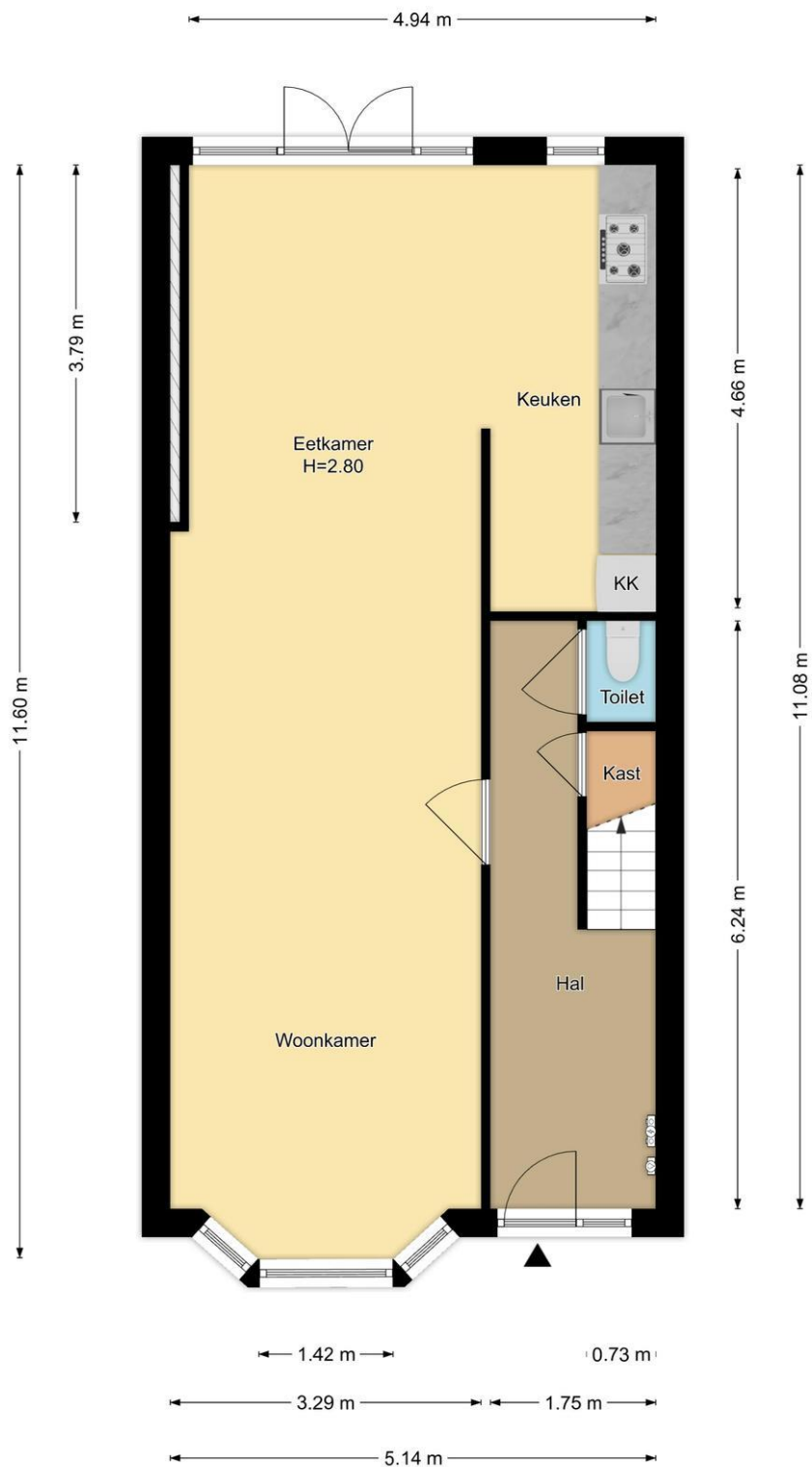


# Foto's



## Foto's





**Begane Grond**  
**Lindelaan 16, Leiderdorp**

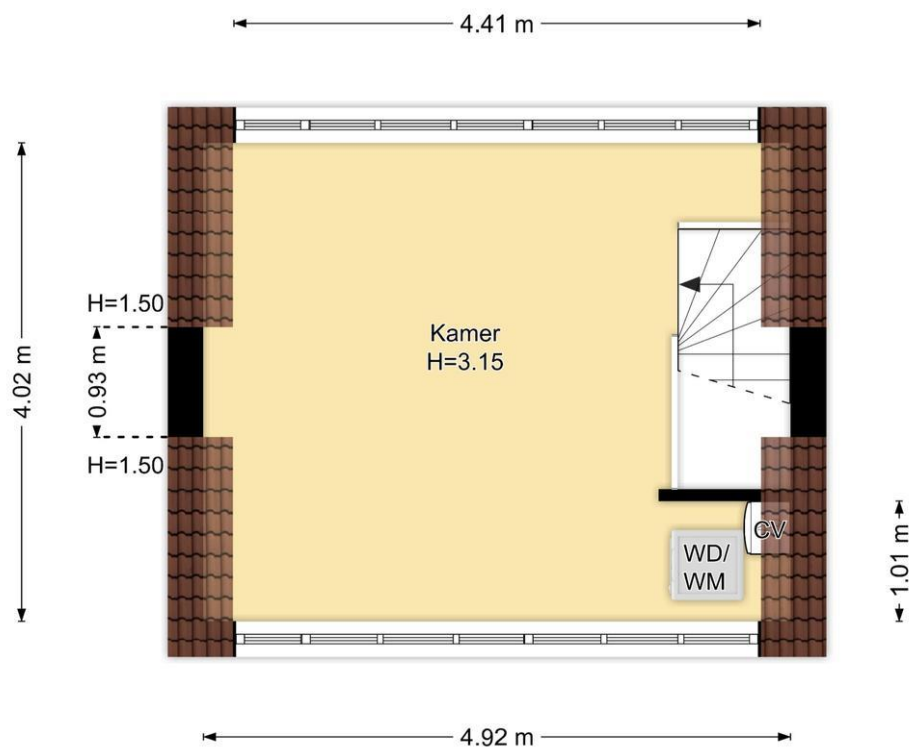
*R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*





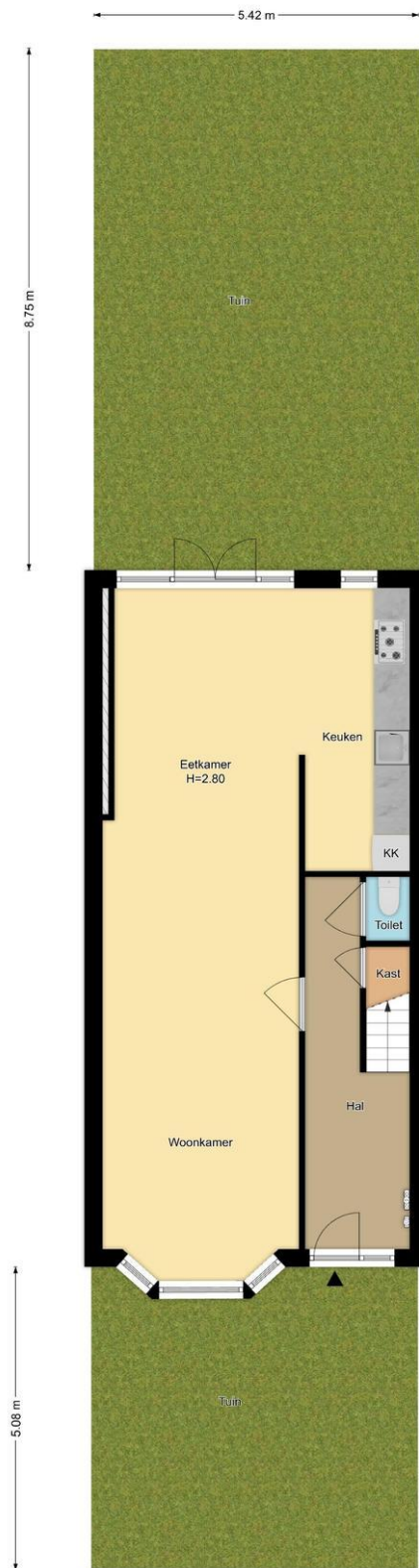
**1e Verdieping**  
**Lindelaan 16, Leiderdorp**

*R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*



**2e Verdieping**  
**Lindelaan 16, Leiderdorp**

*R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*



**Situatie**  
**Lindelaan 16, Leiderdorp**  
*R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*





# Wat je ook moet weten

## Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

## Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

# Over Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

## Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl) of kom langs bij ons kantoor.

## Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen  
Haarlemmerstraat 268  
2312GL Leiden  
T : 071-8200011  
E : [mail@hypodomusleiden.nl](mailto:mail@hypodomusleiden.nl)  
I : [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl)

## Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Rick Rijnbeek en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.