



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

**DE WEKKER MAKELAARDIJ**



## **Dr. Bouwdijkstraat 13, 2381 CA Zoeterwoude**

Hier wonen is kiezen voor een woonplek die direct voelt als een fijne thuishaven.

Hier ervaar je de sfeer van het dorpshart van Zoeterwoude-Dorp, waar alles binnen enkele minuten bereikbaar is en waar het leven nét even rustiger en vriendelijker aanvoelt. Het appartement zelf verrast met zijn royale indeling, het overvloedige daglicht en het hoge comfortniveau. Zodra je binnenstapt, merk je hoe prettig de ruimtes met elkaar verbonden zijn en hoe zorgvuldig de afwerking is gedaan.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de combinatie van modern wooncomfort en het unieke dakterras dat als een privé-oase midden in het dorp voelt. Het is een plek waar je in alle seizoenen kunt ontspannen, waar de zon de hele dag meebeweegt en waar privacy een vanzelfsprekendheid is. Samen met de duurzame voorzieningen, de uitstekende ligging en de rustige uitstraling van het pand, vormt dit appartement een compleet en aantrekkelijk geheel voor iedereen die op zoek is naar kwaliteit, gemak en een heerlijke leefomgeving.

**Vraagprijs: € 595.000,00 K.K.**

## Even voorstellen

De Wekker Makelaardij is een makelaarsorganisatie met verschillende vestigingen verspreid over heel Nederland. Ons hoofdkantoor is gevestigd in Leiden.

Al onze kantoren werken met een jong, dynamisch en deskundig team van professionals op de lokale woningmarkt. Wij werken vanuit een hoog kwaliteitsbewustzijn en zijn zeer gedreven om voor u het hoogst haalbare te realiseren.

De vakbekwame medewerkers van De Wekker Makelaardij hebben een plezierige, persoonlijke benadering en richten zich op langdurige samenwerking. Door een snelle, efficiënte wijze van werken en een hoog kennisniveau is De Wekker Makelaardij te allen tijde in staat het belang van de cliënt op bevredigende wijze te dienen.



# Gegevens en feiten

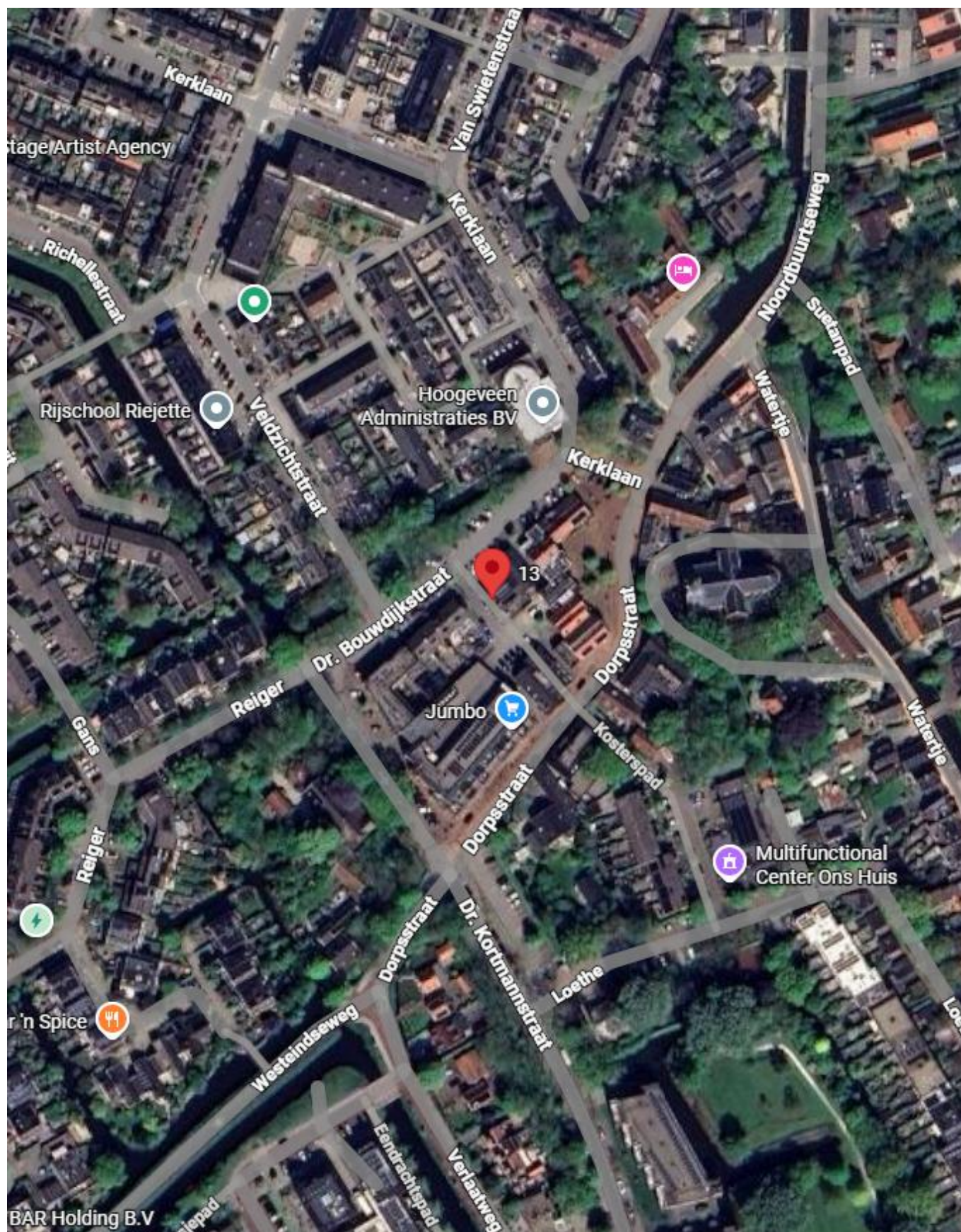
|                                     |                                                                       |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>VRAAGPRIJS</b>                   | € 595.000,00 K.K.                                                     |
| <b>SOORT WONING &amp; TYPE</b>      | Appartement                                                           |
| <b>SOORT BOUW</b>                   | Bestaande bouw                                                        |
| <b>BOUWJAAR</b>                     | 1992                                                                  |
| <b>AANTAL WOONLAGEN</b>             | 1                                                                     |
| <b>KAMERS</b>                       | 3                                                                     |
| <b>SLAAPKAMERS</b>                  | 2                                                                     |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b>              | 116.6 m <sup>2</sup>                                                  |
| <b>PERCEELOPPERVLAKE</b>            | -                                                                     |
| <b>INHOUD</b>                       | 448 m <sup>3</sup>                                                    |
| <b>OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE</b> | 5.3 m <sup>2</sup>                                                    |
| <b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>           | 10.6 m <sup>2</sup>                                                   |
| <b>ISOLATIE</b>                     | Dakisolatie, Volledig dubbel glas, HR-glas                            |
| <b>LIGGING</b>                      | In centrum, Vrij uitzicht, Dichtbij openbaar vervoer, Dichtbij school |
| <b>TUIN</b>                         | -                                                                     |
| <b>SCHUUR/BERGING</b>               | Inpandig                                                              |
| <b>INSTALLATIE</b>                  | Cv-ketel(s)                                                           |
| <b>ENERGIELABEL</b>                 | A                                                                     |

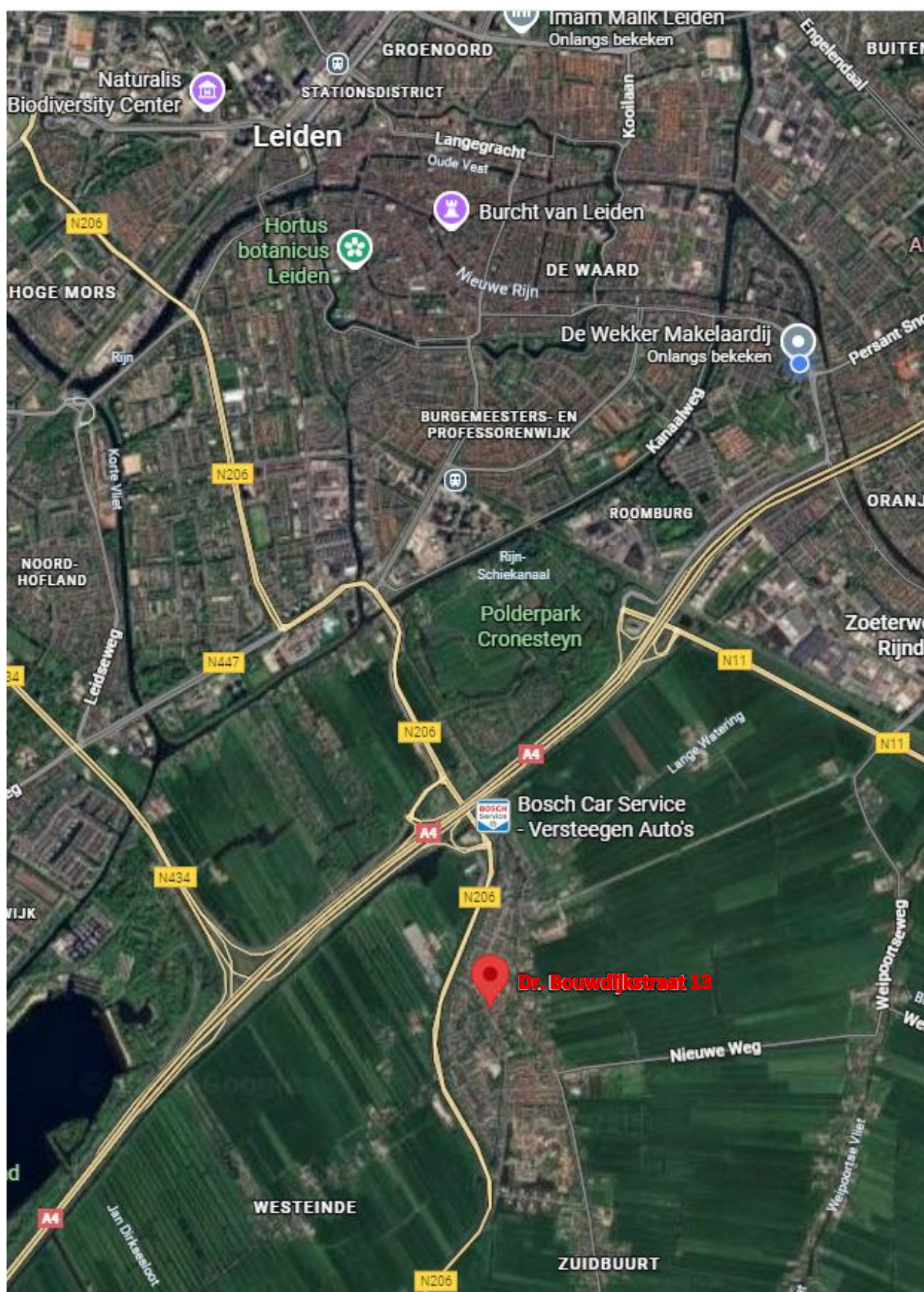
## KENMERKEN

- Bouwjaar: 1992
- Woonoppervlakte: 117 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 448 m<sup>3</sup>
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht)
- Twee ruime slaapkamers
- Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en vloerverwarming
- Airco aanwezig
- 12 zonnepanelen
- HR++ dubbelglas / kunststof kozijnen
- Dakterras van 52 m<sup>2</sup> met veel privacy
- Gratis parkeren voor de deur
- Oplevering in overleg

**Vraagprijs: € 595.000,00 k.k.**

# Omgeving





# Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM



|                                                               |                                  |                                                                                                                                                              |            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 12345                                                         | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                |            |
| 25                                                            | Perceelnummer                    |                                                                                                                                                              |            |
|                                                               | Huisnummer                       |                                                                                                                                                              |            |
| —                                                             | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente                                                                                                                                          | Leiderdorp |
| —                                                             | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie                                                                                                                                                       | A          |
| —                                                             | Administratieve kadastrale grens | Perceel                                                                                                                                                      | 4806       |
| —                                                             | Bebouwing                        |                                                                                                                                                              |            |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025 |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.                                                                                            |            |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers        |                                  | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |            |



# Dr. Bouwdijkstraat 12, Zoeterwoude - Indeling

## Begane grond / Woning

Bij aankomst straalt het pand direct rust en kwaliteit uit. De ruime entree op de begane grond biedt toegang tot de eigen berging, perfect voor fietsen of extra opslag.

Via de vaste trap bereik je het appartement – alles is hier gelijkvloers. Zodra je binnenstapt, valt de ruimte en het licht direct op.

De ruime woonkamer heeft grote raampartijen, een airco-unit (die ook kan verwarmen) en screens die in de zomer de zon buiten houden. De lamelparketvloer loopt naadloos door het hele appartement en de gestucte wanden zorgen voor een moderne, rustige uitstraling.

## Woning (Gelijkvloers)

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap en oven. Een fijne plek om te koken terwijl je in contact blijft met de woonkamer. De woning beschikt over twee ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand.

De moderne badkamer is een heerlijke plek om te ontspannen: met een ligbad, inloopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming is hier aan alles gedacht. Daarnaast is er een separaat toilet en een praktische berging/wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, én de Remeha HR-combiketel (2020).

## Dakterras

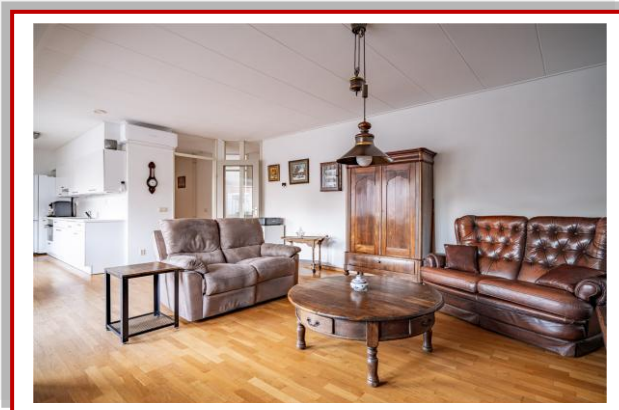
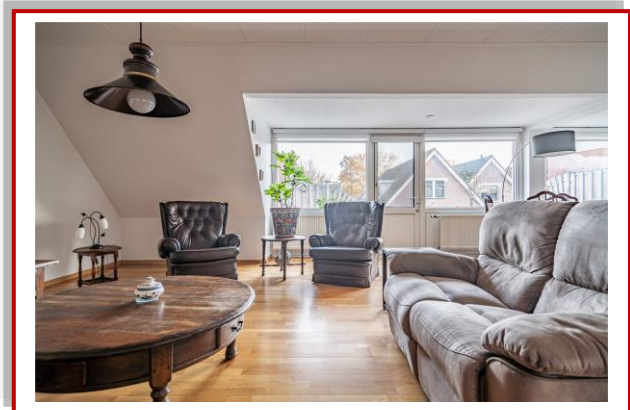
Een dakterras waar je blij van wordt

De absolute eyecatcher van deze woning? Zonder twijfel het enorme dakterras van maar liefst 52 m<sup>2</sup>! Hier geniet je de hele dag van de zon en volledige privacy. Een plek waar je heerlijk buiten kunt eten, loungen of vrienden ontvangt voor een gezellige zomeravond.

Zo'n royale buitenruimte midden in het dorp – dat is echt bijzonder.

## Foto's

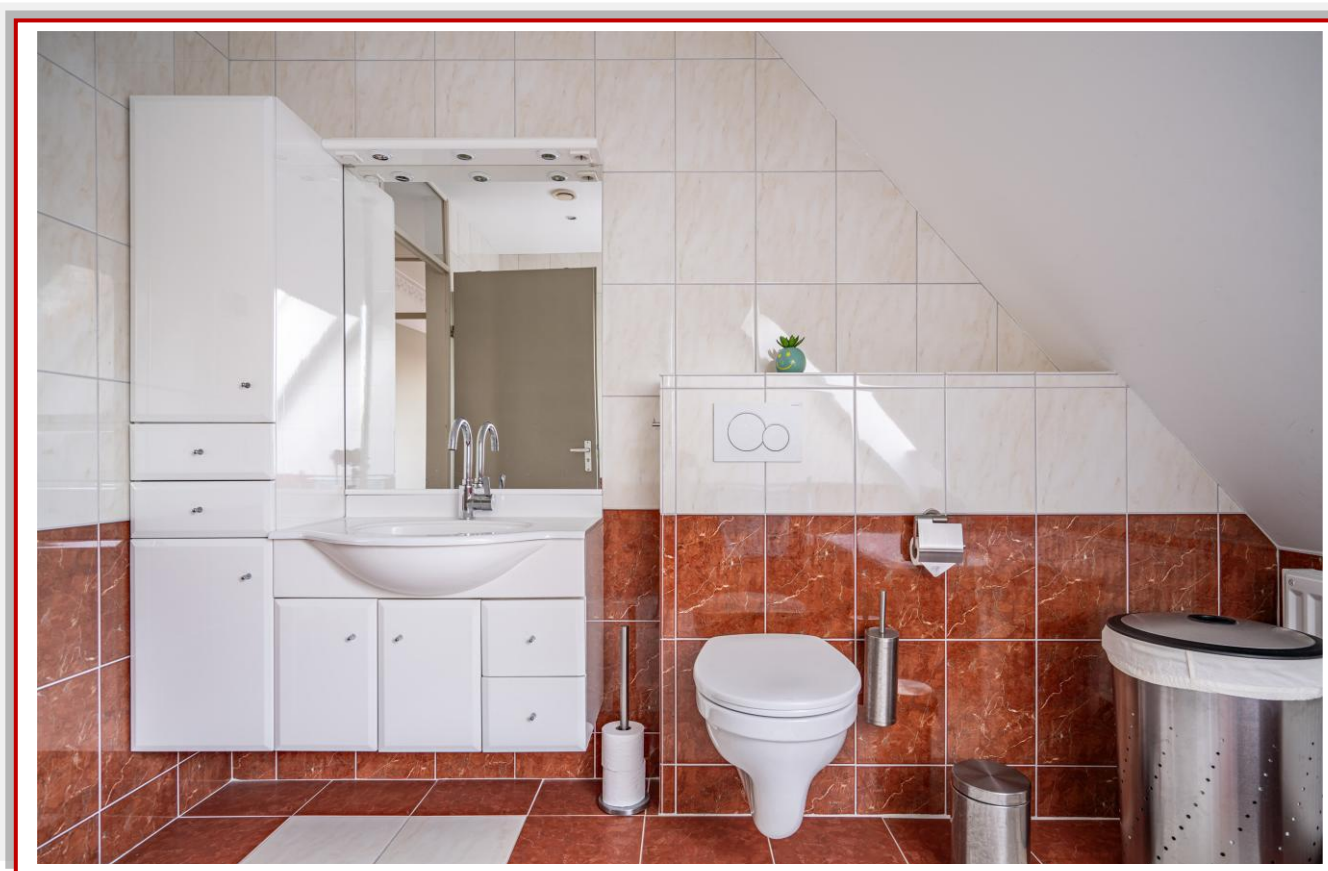
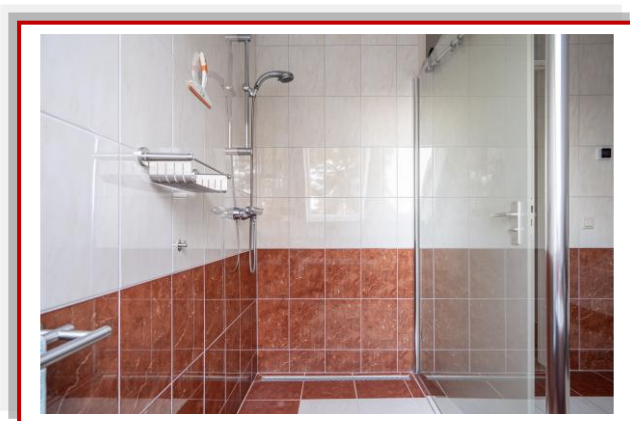
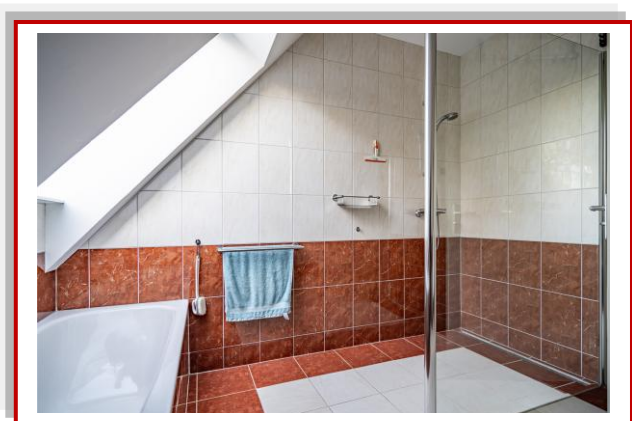
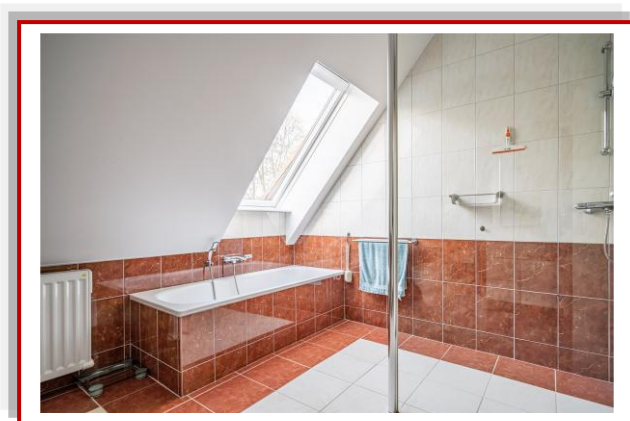
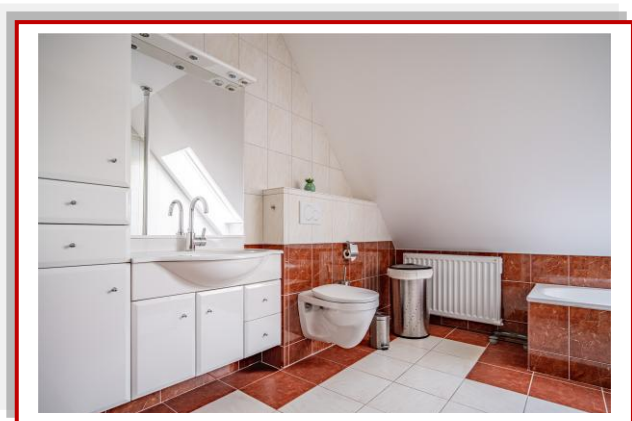




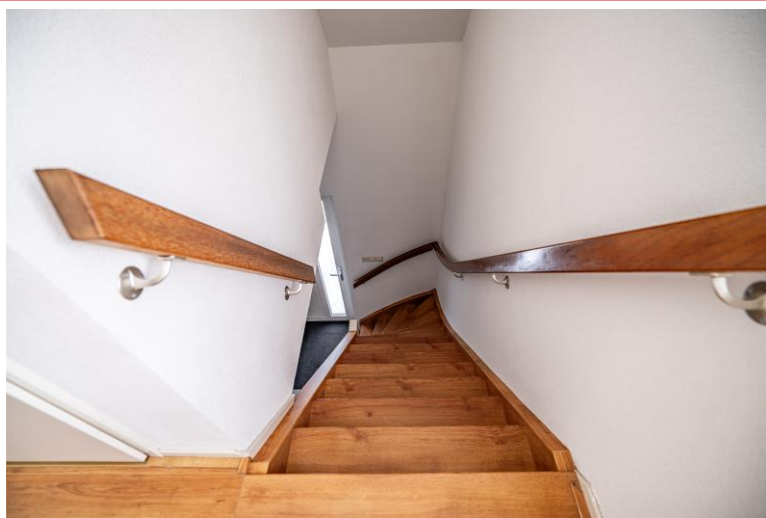












# Kadaster en financieel overzicht

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>GEMEENTE</b> | Leiderdorp |
| <b>SECTIE</b>   | A2         |
| <b>NUMMER</b>   | 4806       |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>OZB</b>              | - |
| <b>WATERSCHAPPEN</b>    | - |
| <b>RIOOLRECHT/AFVAL</b> | - |

## Nieuwste woningaanbod

### Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

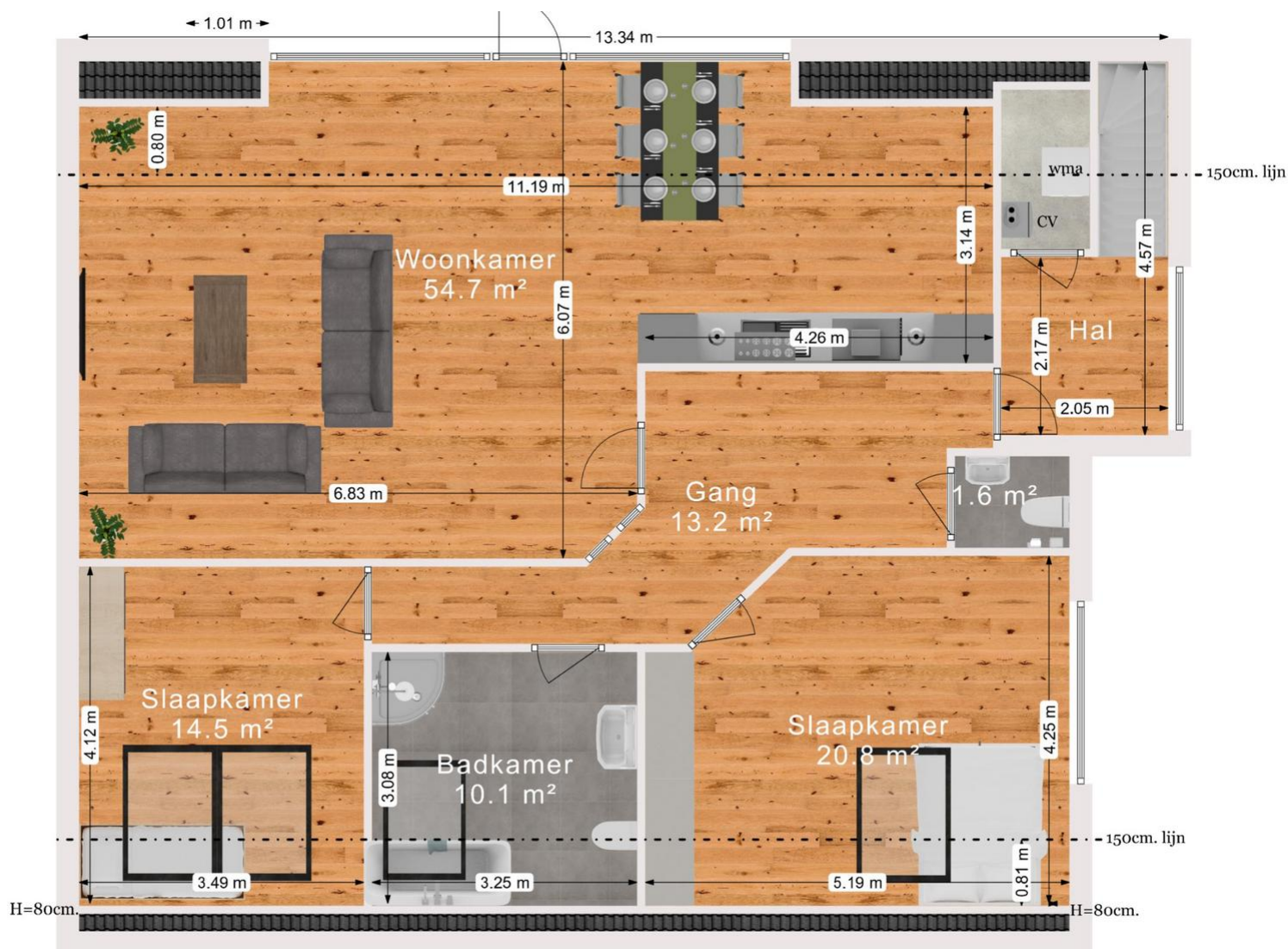
U kunt zich gratis inschrijven op:

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

## Plattegronden: Begane grond



# Plattegronden: Woonlaag



# Plattegronden: Woonlaag en terras



# FAQ over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. Een belangstellende mag wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerden beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen.

## **Bouwkundige keuring uitvoeren?**

Dat mag. Onderaan vindt u informatie over Vastkeur een bouwkundig bedrijf waar wij mee samenwerken

## **Wanneer komt de koop tot stand?**

Zodra de koper en verkoper het mondeling eens zijn over de voor hen belangrijke zaken bij de koop, legt de verkopende makelaar dit schriftelijk vast in een koopakte.

De belangrijkste zaken bij een koop zijn veelal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Nadat de partijen de koopakte hebben ondertekend, ontvangen zij een afschrift van de akte.

De koper heeft vervolgens de mogelijkheid om, gedurende drie werkdagen na datum van ontvangst van een afschrift van deze akte, van de koop af te zien. Daartoe dient hij de verkoper schriftelijk te informeren. Zodra deze termijn van drie werkdagen is verstreken, is de koop definitief tot stand gekomen.

Voor wat betreft de ontbindende voorwaarden die opgenomen zijn in de koopakte, dienen partijen van te voren overeenstemming te hebben bereikt.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een 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 onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Wij adviseren u graag bij de aan- en/of verkoop van uw woning! Neem contact met ons op via **071-589 61 93** of mail naar [info@dewekkermakelaardij.nl](mailto:info@dewekkermakelaardij.nl)

# De Wekker Makelaardij Leiden

De Wekker Makelaardij Leiden, het dynamische makelaarskantoor met de frisse kijk op de woningmarkt. Wij streven ernaar om hetzelfde doel als onze opdrachtgevers voor ogen te houden. Het doel van de meeste van onze opdrachtgevers is duidelijk: de woning verkopen op zo kort mogelijke termijn tegen de hoogst haalbare verkoopprijs. Natuurlijk zal vrijwel elke andere makelaar aangeven hetzelfde na te streven, echter is dit vrijwel nooit duidelijk uit hun concept. De Wekker Makelaardij heeft een aantal jaren geleden "de prestatiecourtage" geïntroduceerd. Dit houdt in dat indien wij er niet in slagen om de woning binnen 3 maanden te verkopen wij gaan inleveren op onze (toch al zeer concurrerende) courtage.

Ons werkgebied bestaat voornamelijk uit: Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Voorschoten en Oegstgeest.

## Verkoop

U wilt uw woning verkopen? De Wekker Makelaardij doet dit binnen 3 maanden, tegen het laagste tarief.

## Aankoop

U wilt een woning aankopen? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij. U betaalt bij ons een vast bedrag en u bespaart duizenden euro's!

No cure... No pay!

## Verhuur

U wilt een woning verhuren? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij.

## Taxatie

U heeft een taxatierapport nodig?

### NWWI rapport

€ 595,00 (incl. BTW)

### NWWI rapport + verbouwing

€ 675,00 (incl. BTW)

**Verkoop - Verhuur - Aankoop - Taxaties: wij zijn u graag van dienst bij een van onze drie kantoren!**

**De Wekker Makelaardij Leiden**

Meijestraat 1  
2314 WZ Leiden  
Tel: 071-5896193  
[www.dewekkermakelaardij.nl](http://www.dewekkermakelaardij.nl)  
[info@dewekkermakelaardij.nl](mailto:info@dewekkermakelaardij.nl)

**De Wekker Makelaardij Voorburg**

Parkweg 72-D  
2271 AM Voorburg  
Tel : 070- 219 97 49  
[www.dewekkervoorburg.nl](http://www.dewekkervoorburg.nl)  
[info@dewekkervoorburg.nl](mailto:info@dewekkervoorburg.nl)

**De Wekker Makelaardij Zoetermeer**

Leidsewallen 33A  
2712 BW Zoetermeer  
Tel: 079-3020100  
[www.dewekkerzoetermeer.nl](http://www.dewekkerzoetermeer.nl)  
[info@dewekkerzoetermeer.nl](mailto:info@dewekkerzoetermeer.nl)

**De Wekker Makelaardij Lisse-Bollensteek**

Heereweg 124-A  
2161 BN Lisse  
0252-251183  
[www.dewekkerlisse.nl](http://www.dewekkerlisse.nl)  
[info@dewekkerlisse.nl](mailto:info@dewekkerlisse.nl)

Elke werkdag geopend van 09.00 – 17.00 uur. Volg ons ook via



en

