



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

**DE WEKKER MAKELAARDIJ**



## **Statendaalder 45, 2353 TH LEIDERDORP**

Bent u op zoek naar een supernet, instap klaar en zonnig 2-kamer appartement op een toplocatie in Leiderdorp? Stop met zoeken... dit appartement aan de Statendaalder 45 is recent hoogwaardig verbouwd en tot in de verre puntjes afgewerkt.

Gelegen recht tegenover winkelcentrum "De Winkelhof", met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek, treft u dit lichte appartement met een mooi vrij uitzicht vanuit de woonkamer en een ruim balkon op het zuidwesten. Het centrum van Leiden ligt op circa 10 minuten fietsafstand en ook het park De Houtkamp (met recreatiemogelijkheden, kinderboerderij en brasserie) bevindt zich op loopafstand. Uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer en nabij de uitvalswegen A4 en N11.

Het keurig onderhouden complex beschikt over een actieve en gezonde VvE en er is gratis parkeergelegenheid in de garage onder De Winkelhof.

**Vraagprijs: € 325.000,00 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

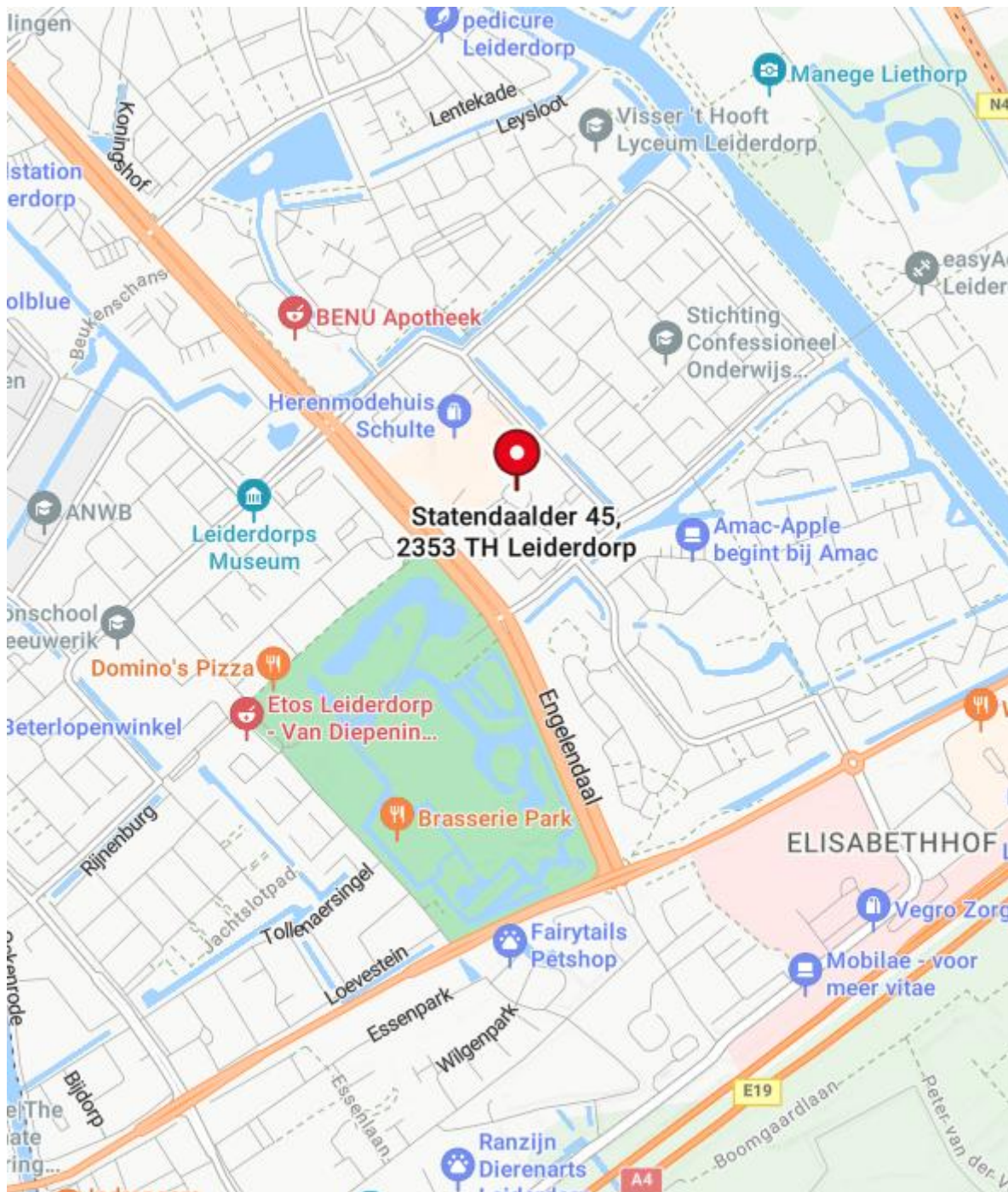
|                                     |                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>VRAAGPRIJS</b>                   | € 325.000,00 K.K.                               |
| <b>SOORT WONING &amp; TYPE</b>      | Appartement                                     |
| <b>SOORT BOUW</b>                   | Bestaande bouw                                  |
| <b>BOUWJAAR</b>                     | 1983                                            |
| <b>AANTAL WOONLAGEN</b>             | 1                                               |
| <b>KAMERS</b>                       | 2                                               |
| <b>SLAAPKAMERS</b>                  | 1                                               |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b>              | 56.8 m <sup>2</sup>                             |
| <b>PERCEELOPPERVLAKE</b>            | -                                               |
| <b>INHOUD</b>                       | 169 m <sup>3</sup>                              |
| <b>OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE</b> | 2.1 m <sup>2</sup>                              |
| <b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>           | 3.5 m <sup>2</sup>                              |
| <b>ISOLATIE</b>                     | Dakisolatie, Volledig dubbelglas                |
| <b>LIGGING</b>                      | Aan rustige weg, In woonwijk, Bosrijke omgeving |
| <b>TUIN</b>                         | -                                               |
| <b>SCHUUR/BERGING</b>               | BOX                                             |
| <b>INSTALLATIE</b>                  | CV-Ketel(S)                                     |
| <b>ENERGIELABEL</b>                 | C                                               |

### KENMERKEN

- Bouwjaar: 1983
- Recent hoogwaardig verbouwd (keuken, badkamer, vloer)
- Luxe open keuken met complete inbouwapparatuur en Quooker
- Nieuwe badkamer met vloerverwarming
- Zeer net en instap klaar 2-kamer appartement
- Ruime berging in de onderbouw
- Balkon op zuidwest met vrij uitzicht
- Geheel voorzien van dubbele beglazing en isolatie
- Gratis parkeergelegenheid onder "De Winkelhof"
- Actieve en gezonde VvE
- VvE-bijdrage: €140,- per maand (anno 2026)
- Oplevering in overleg

Prijs: € 325.000,-

# Omgeving



## Volgens het kadaster



# Statendaalder 45, 2353 TH LEIDERDORP

## **Indeling**

Entree, hal met meterkast en aparte ruimte met CV-opstelling (Intergas, november 2023, eigendom).

Modern hangend toilet met fontein.

Aan de voorzijde bevindt zich de slaapkamer met directe toegang tot de volledig vernieuwde badkamer, voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De sfeervolle en vooral zeer lichte woonkamer biedt een fraai uitzicht en staat in open verbinding met de nieuwe keuken. Deze luxe keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, vaatwasser, combi-oven en een koel-vriescombinatie.

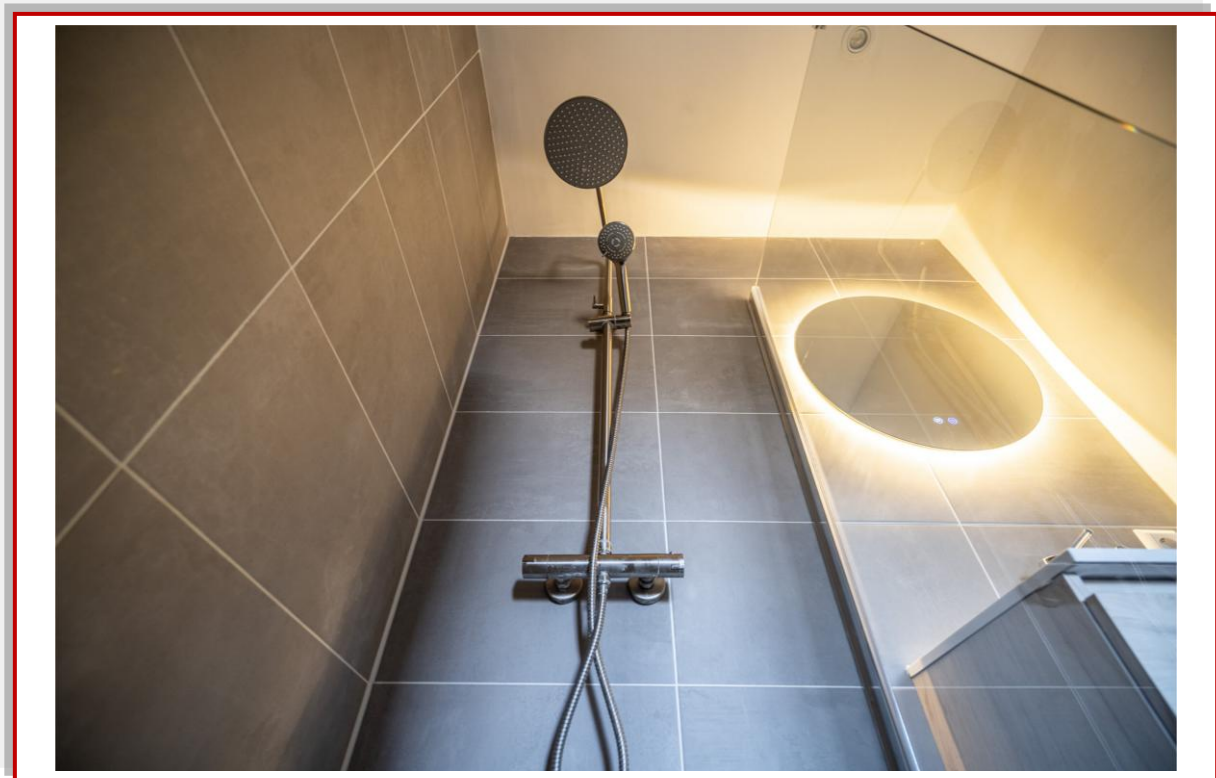
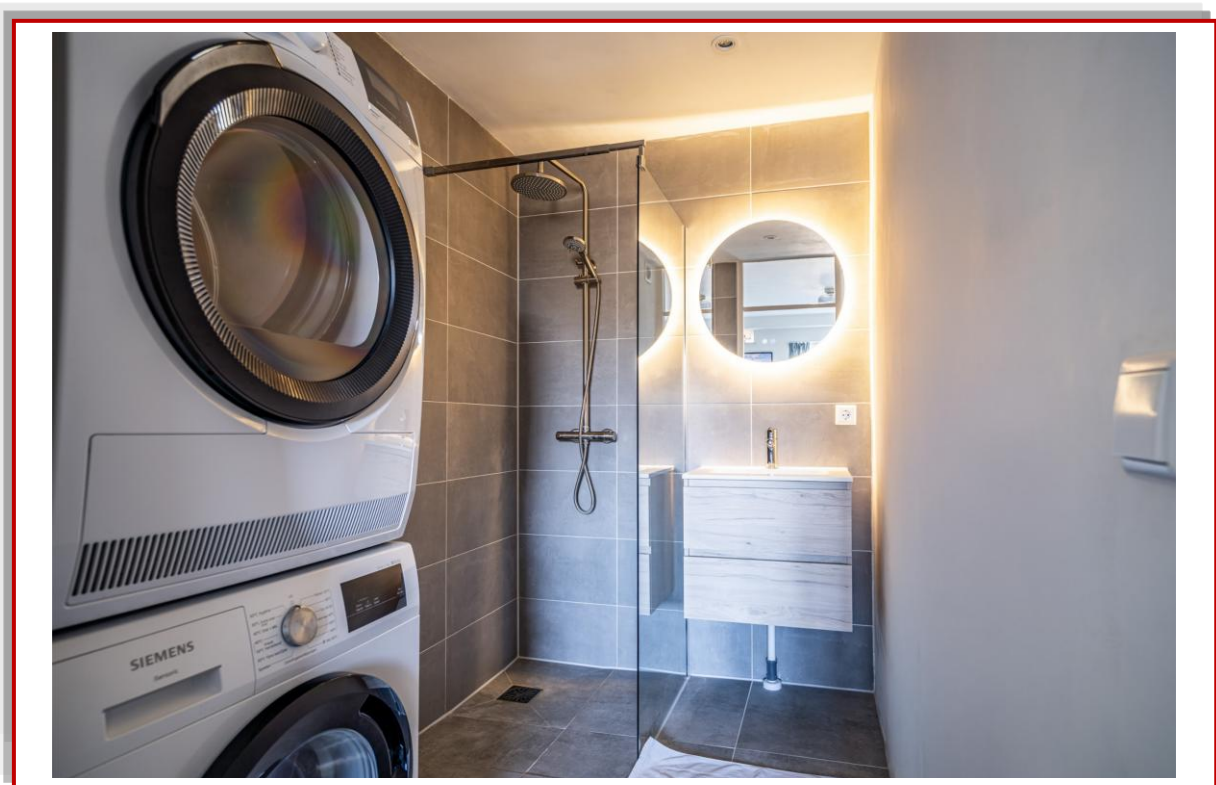
Het gehele appartement is afgewerkt met een mooie PVC-vloer, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.

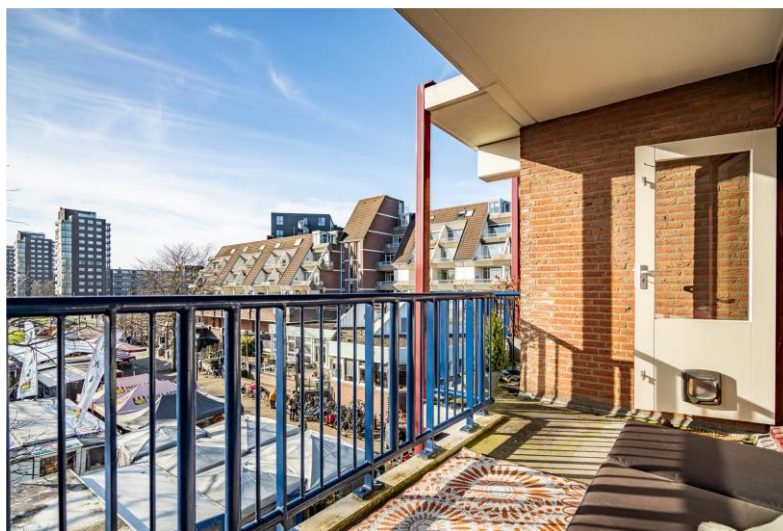
Via de woonkamer bereikt u het ruime en zonnige balkon, waar u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

## Foto's



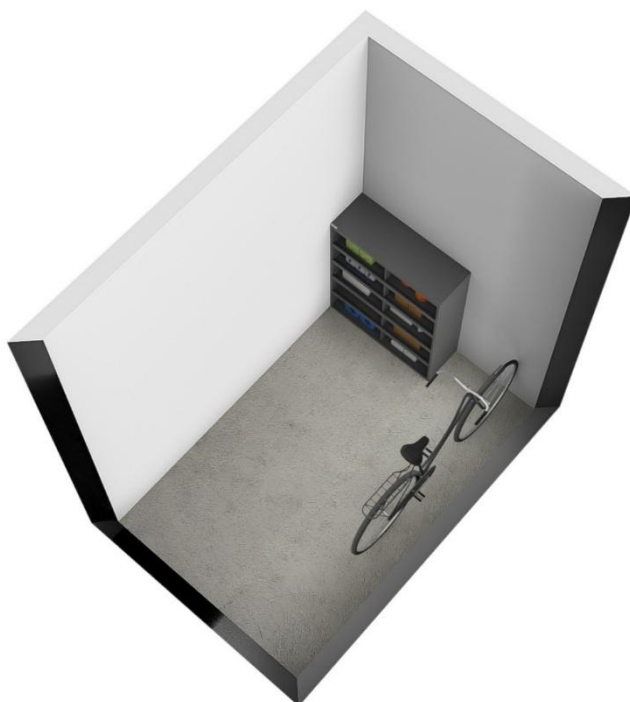
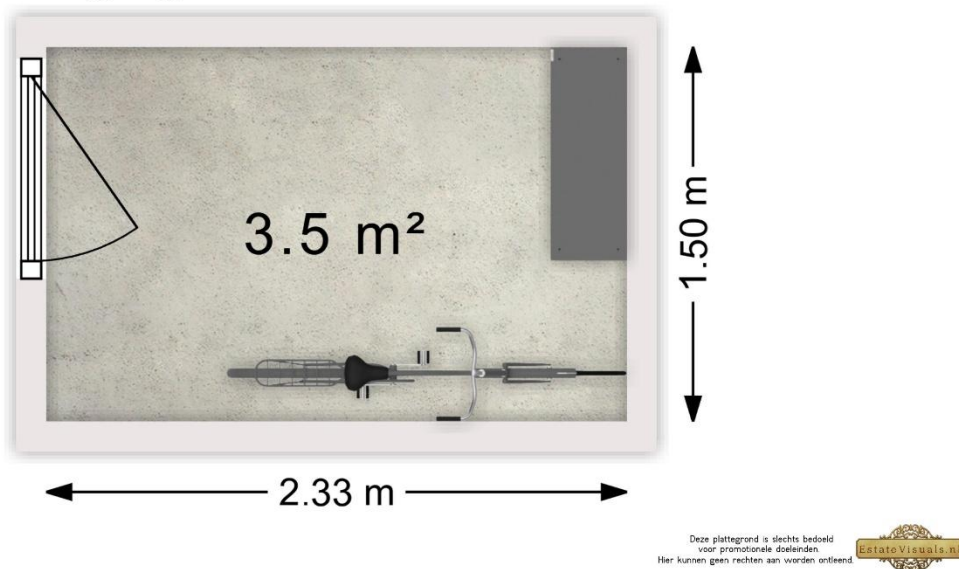




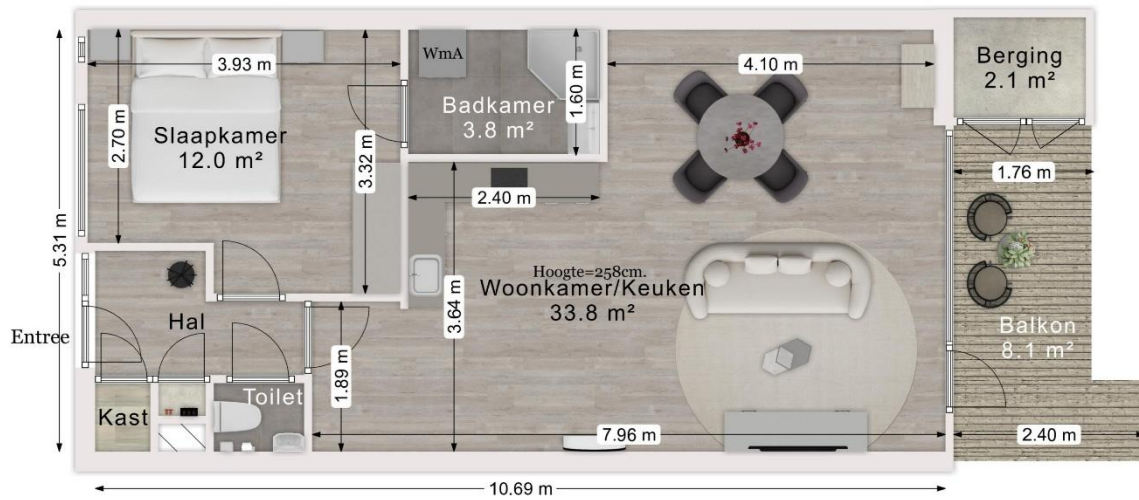


# Plattegronden

Statendaalder 45  
Berging



## Statendaalder 45



Deze plattegrond is slechts bedoeld voor promotionele doeleinden. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





# Kadaster en financieel overzicht

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>GEMEENTE</b> | Leiderdorp |
| <b>SECTIE</b>   | A          |
| <b>NUMMER</b>   | 6949       |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <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)

# 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

