

WILBRINK **V. D. VLUGT**

M A K E L A A R S



Leiderdorp  
Dijkwacht 51



# 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  
NVM Register Makelaar / Taxateur



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

 [www.dijkwacht51.nl](http://www.dijkwacht51.nl)

LEIDERDORP  
DIJKWACHT 51

---

<b>Type</b>	: Moderne villa bij vaarwater
<b>Bouwjaar</b>	: 1999
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Leiderdorp, sectie A perceelnummer 10033
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 529m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 221m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 856m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Privacy biedende achtertuin aan het water op het zuidwesten gelegen met 12 meter steiger
<b>Garage en carport</b>	: Er is een ruime aangebouwde garage en een carport
<b>Verwarming</b>	: Via CV ketel Nefit Trendline II HRC 30, 2 x airco ( 1 uit 2022 en uit 2024)
<b>Warm water</b>	: Via CV ketel Nefit Trendline II HRC 30
<b>Zonnepanelen</b>	: 10 x zonnepanelen (2024, 375wp per paneel)
<b>Energie label</b>	: A
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 1.244,-per jaar
<b>Voorschot</b>	
<b>Energiekosten</b>	: € 136,- per maand (gas, elektra en water)
<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>	: € 1.245.000,-- kosten koper





Vrijstaande villa aan de geliefde Dijkwacht te Leiderdorp.

Gelegen aan het rustgevend vaarwater, biedt deze woning een unieke levensstijl voor degenen die op zoek zijn naar een oase van rust en comfort. Gelegen in de omgeving van de prachtige natuur van de Boterhuispolder.

- Aan vaarwater met steiger (12mtr)
- Garage en carport
- 5 slaapkamers, 2 badkamers
- 10 zonnepanelen











Entree is aan de voorzijde van de woning met een deur naar lichte ruime hal met toilet, berging met de opstelling van wassen en drogen. Er is een trap naar de etages en een deur naar de keuken en woonkamer.











Geniet van gezellige avonden in deze ruime woonkamer met grote schuifpui naar het terras en aan de andere kant een aparte zitkamer. Ook vanuit deze ruimte is er via openslaande deuren toegang naar de tuin.









Verder is er een aparte eetgedeelte met ruimte voor een grote eettafel. Vanuit hier is er een schuifpui naar de tuin en is er toegang tot de keuken.



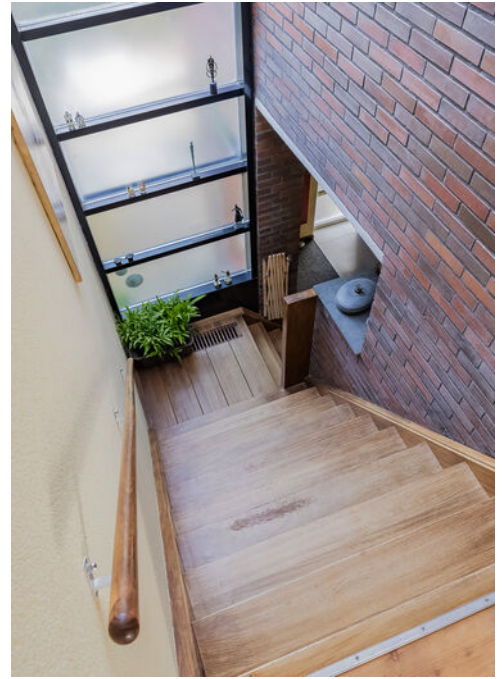




De villa beschikt over een keuken in L-opstelling met allerlei apparatuur en airco.



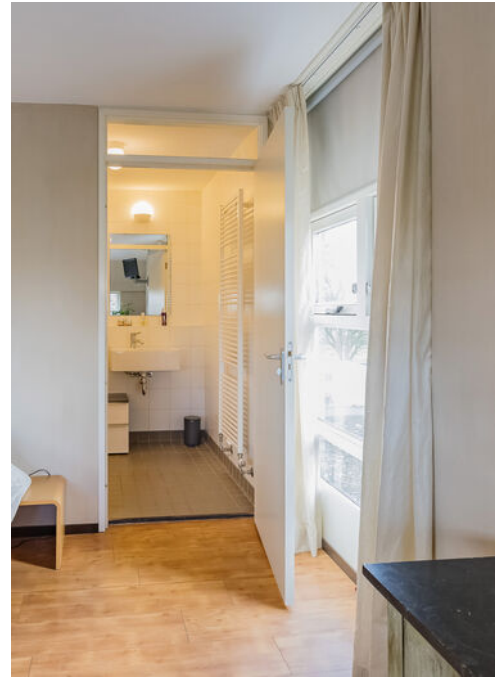
De gehele begane grond is voorzien van een houten vloer.



Vaste trap vanuit de entreehal naar de 1e etage met overloop, met toilet en toegang tot 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers!







De ruime ouderslaapkamer met leuk rond plafond, is voorzien van fijne airco en heeft toegang tot de eigen badkamer.





Er is een dubbele wastafel en royale inloopdouche.

De 2e badkamer heeft een heerlijk ligbad met douche en een wastafel.

Op de overloop is verder een cv-ruimte en een toilet.



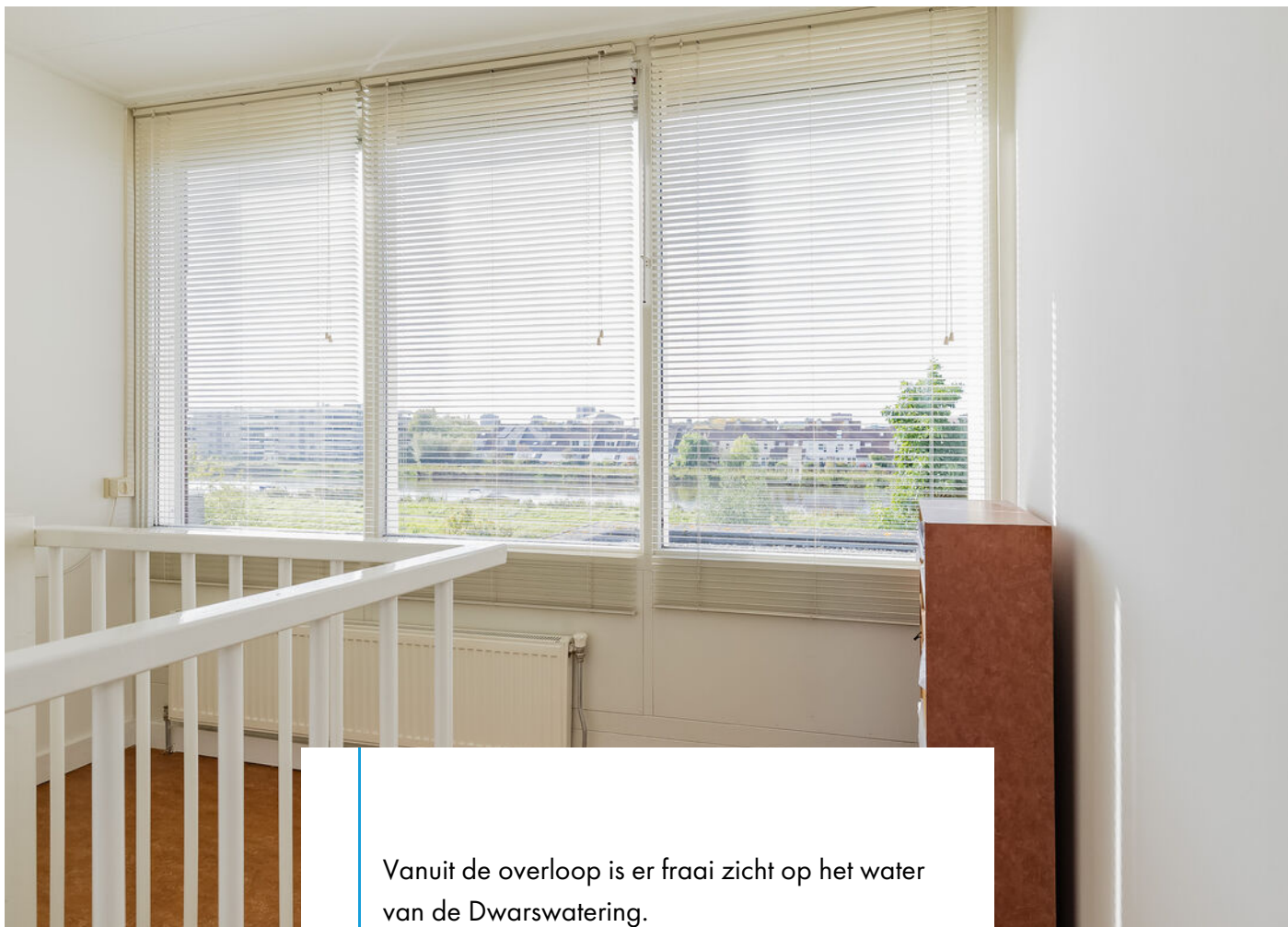




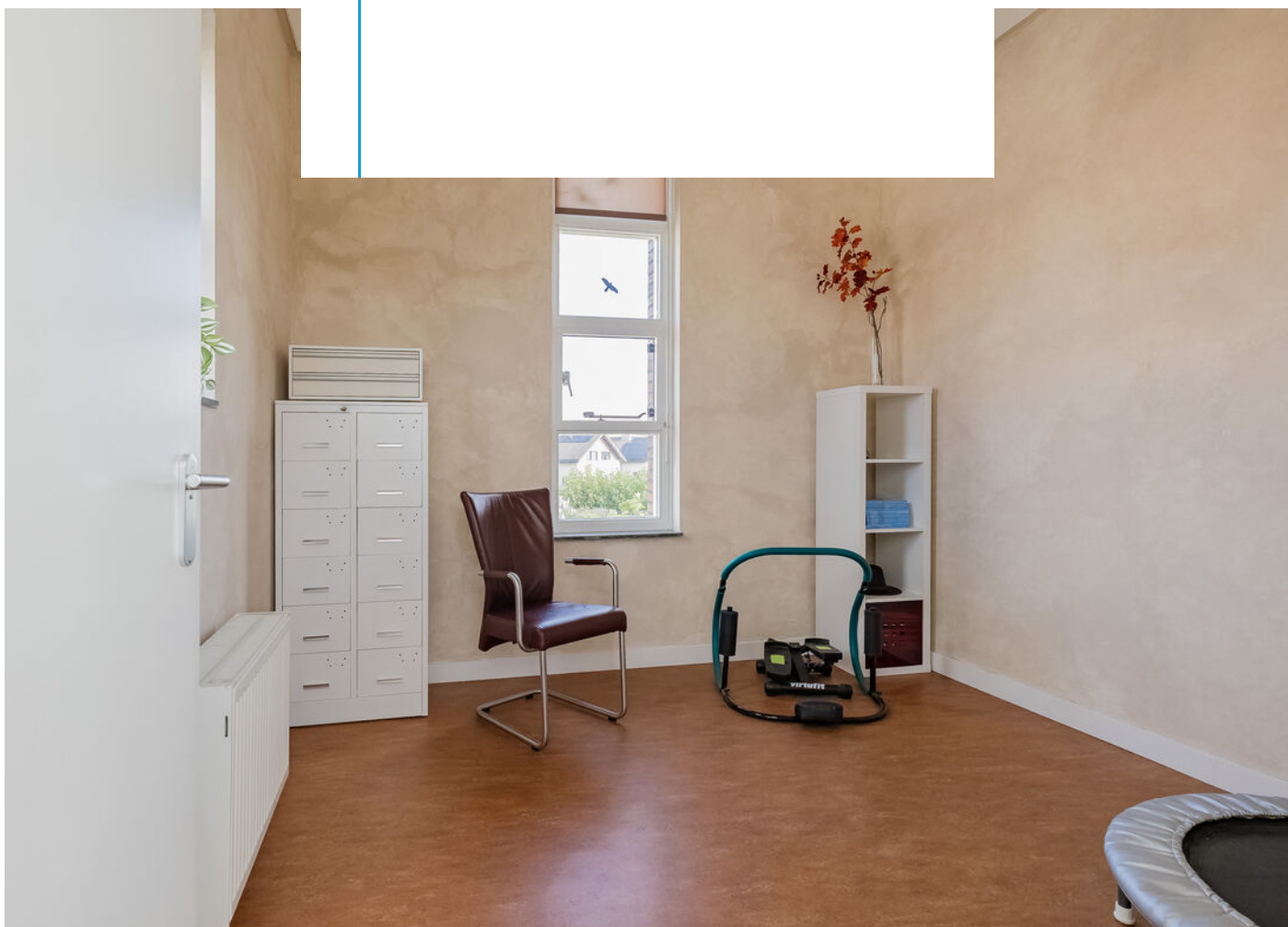
Deze villa beschikt over 5 comfortabele slaapkamers en 2 badkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor het hele gezin en gasten.

De 5e slaapkamer bevindt zich op de 2e etage.





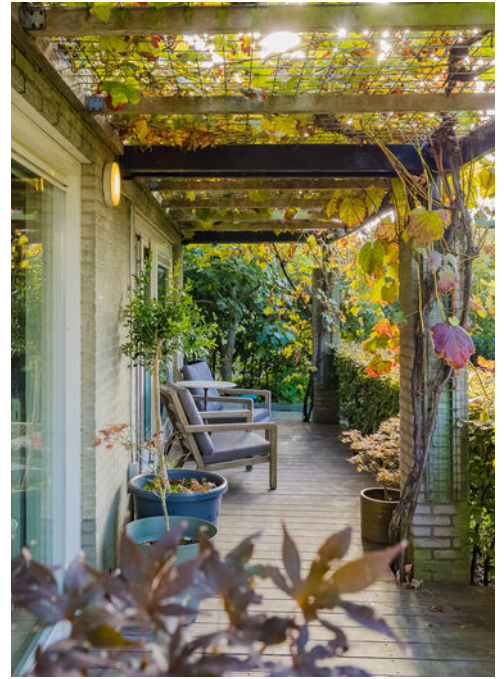
Vanuit de overloop is er fraai zicht op het water van de Dwarswatering.











Groene royale achtertuin, ideaal gelegen op het zuidwesten, hier kan je de gehele dag van de zon genieten.



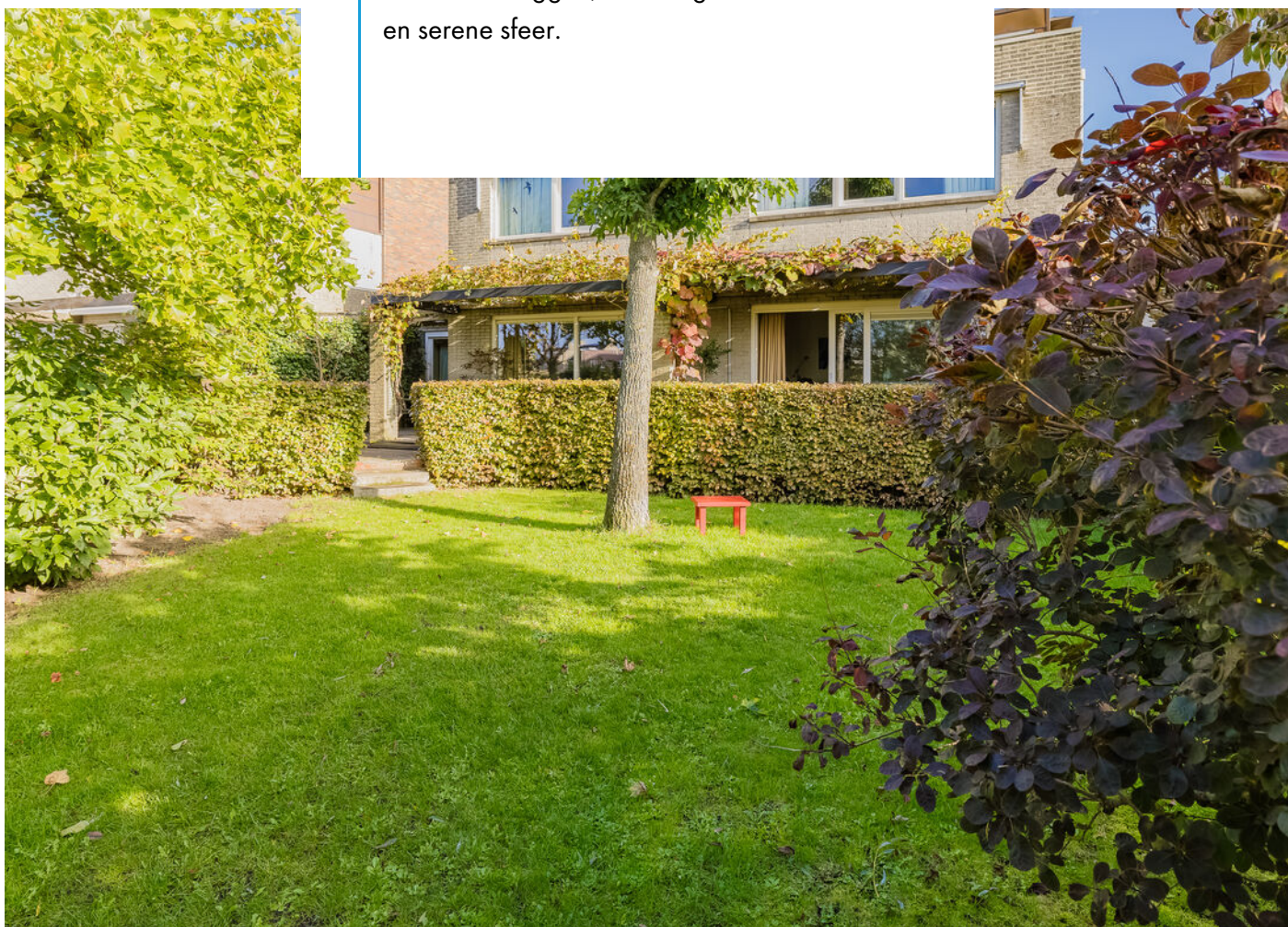




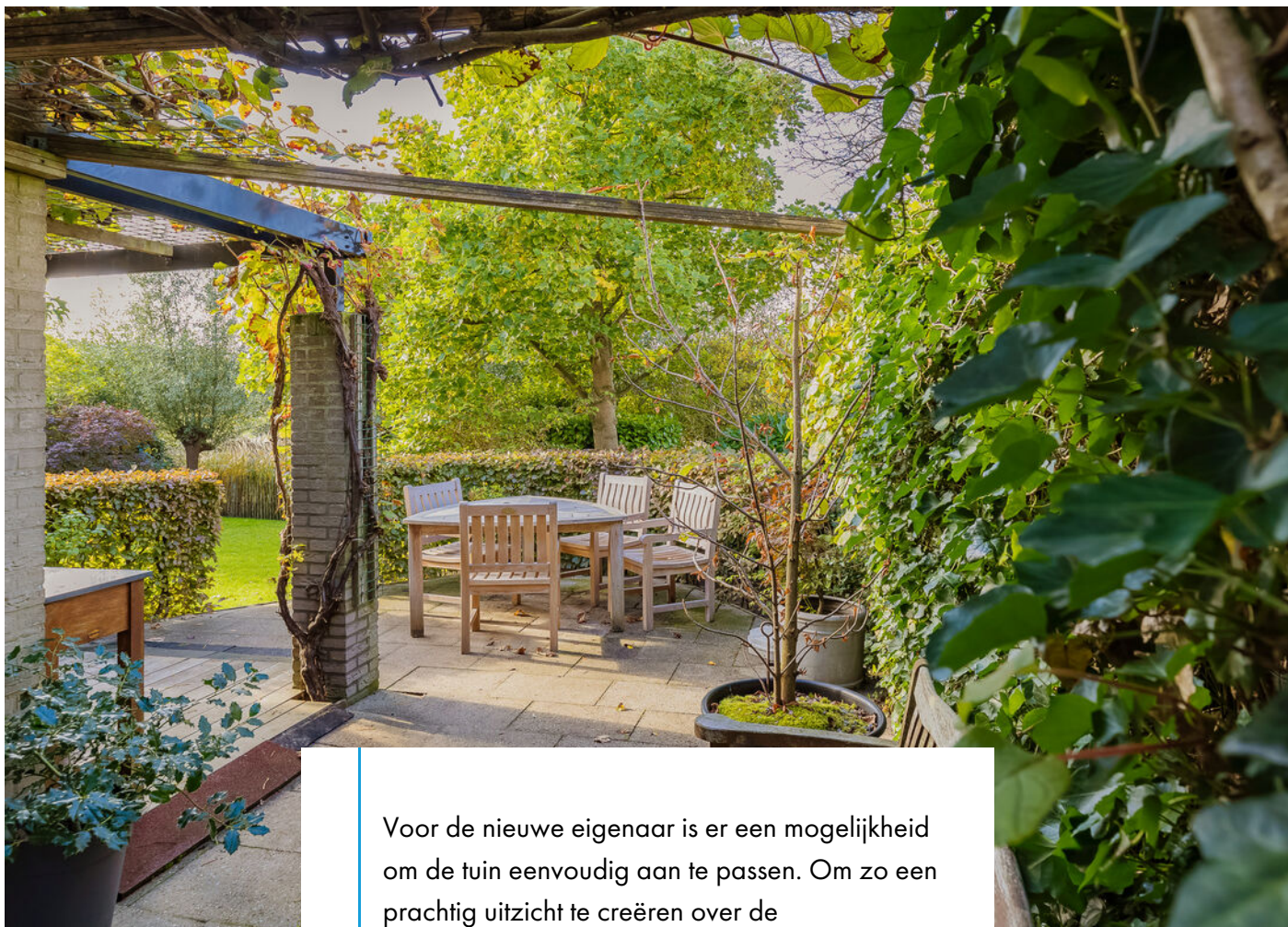




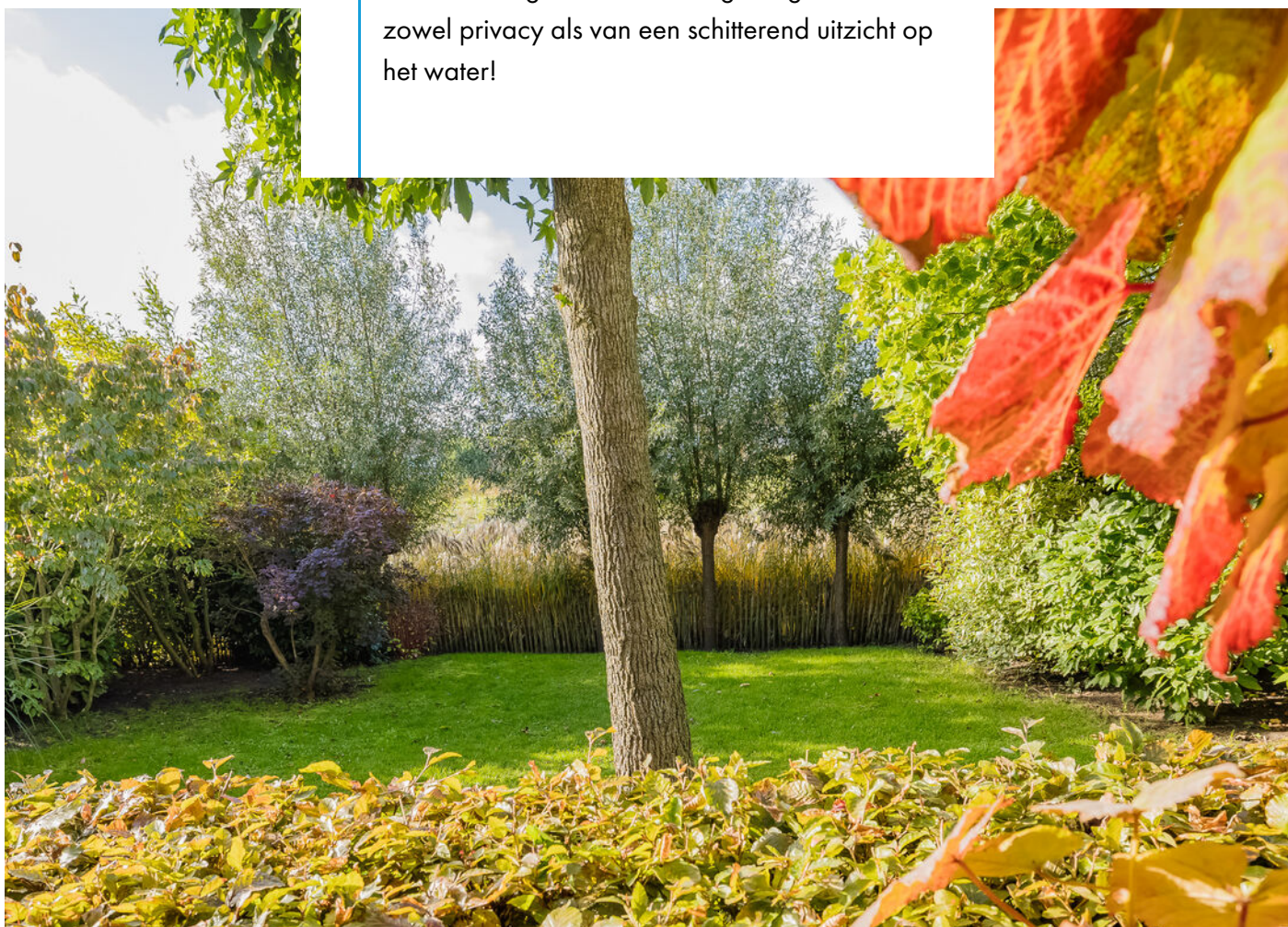
Deze privacy biedende achtertuin, gelegen aan het water, is momenteel volledig omgeven door bomen en heggen, wat zorgt voor een beschutte en serene sfeer.







Voor de nieuwe eigenaar is er een mogelijkheid om de tuin eenvoudig aan te passen. Om zo een prachtig uitzicht te creëren over de schilderachtige Dwarswatering. Zo geniet u van zowel privacy als van een schitterend uitzicht op het water!







Parkeer gemakkelijk je voertuigen in de extra ruime garage of onder de carport, waardoor je altijd verzekerd bent van voldoende parkeergelegenheid.

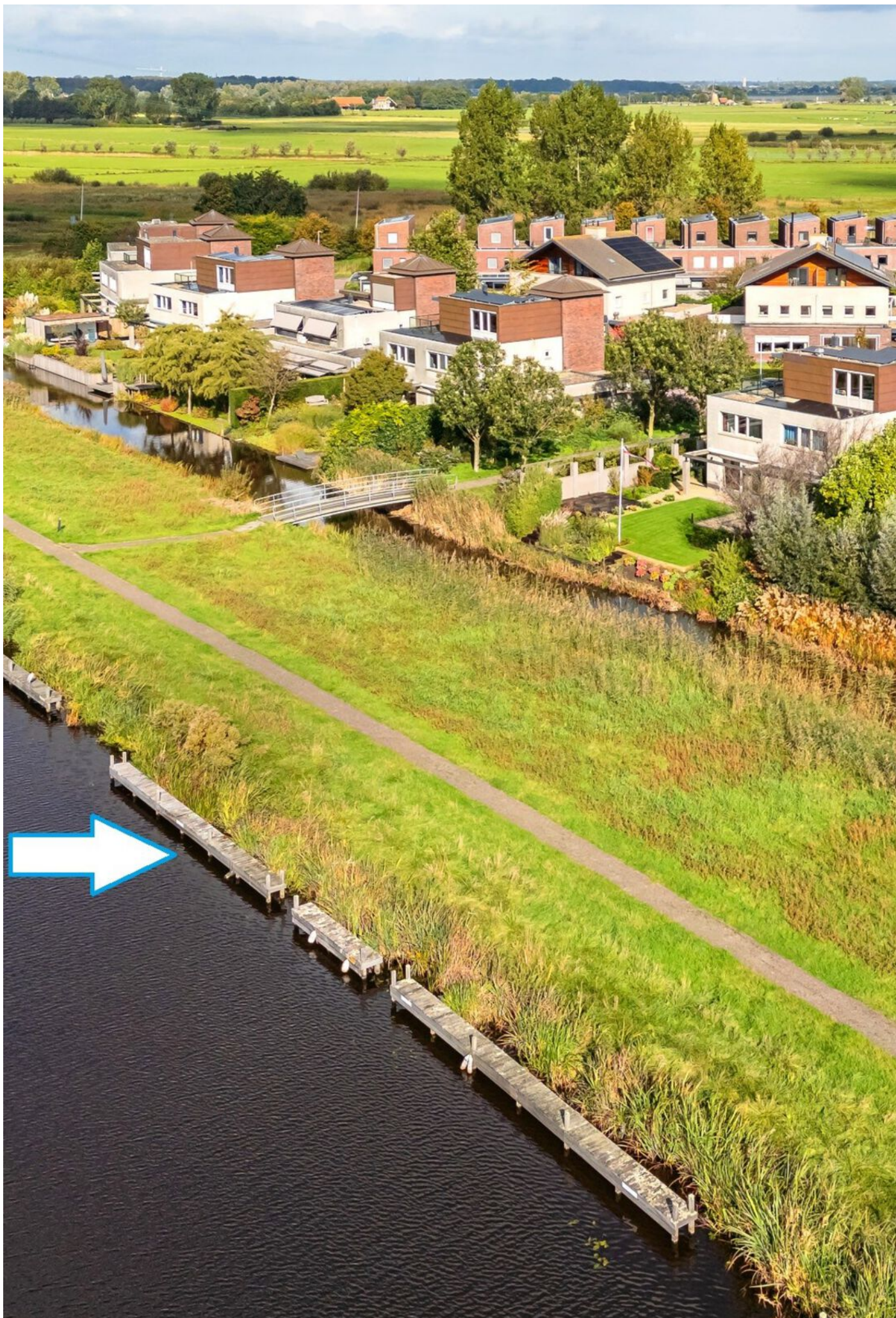
Profiteer van een energielabel A en duurzame energie met 10 zonnepanelen op het dak, waardoor je niet alleen bijdraagt aan een beter milieu, maar ook bespaart op de energierekening.

De villa heeft een gunstige ligging met snelle aansluitingen op de A4 en A44, waardoor je eenvoudig naar nabijgelegen steden zoals Amsterdam en Den Haag kunt reizen. Het stadscentrum van Leiden en Leiden Centraal zijn slechts op 15 minuten fietsafstand.













#### Bijzonderheden:

- Vrijstaande villa met eigentijds ontwerp
- Aan vaarwater met steiger (12mtr)
- Royale living met schuifpui
- 2 x airco (slaapkamer en keuken)
- Energielabel A
- Ruime garage
- Parkeren onder een carport
- Gunstige ligging met snelle aansluitingen naar de A4 en A44
- Stadcentrum Leiden en Leiden Centraal op 15 minuten fietsen
- 10 Zonnepanelen (2024)



# Plattegrond Perceel



Situatie  
Dijkwacht 51  
Leiderdorp

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond Begane Grond



Begane grond  
Dijkwacht 51  
Leiderdorp

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond 1e Etage

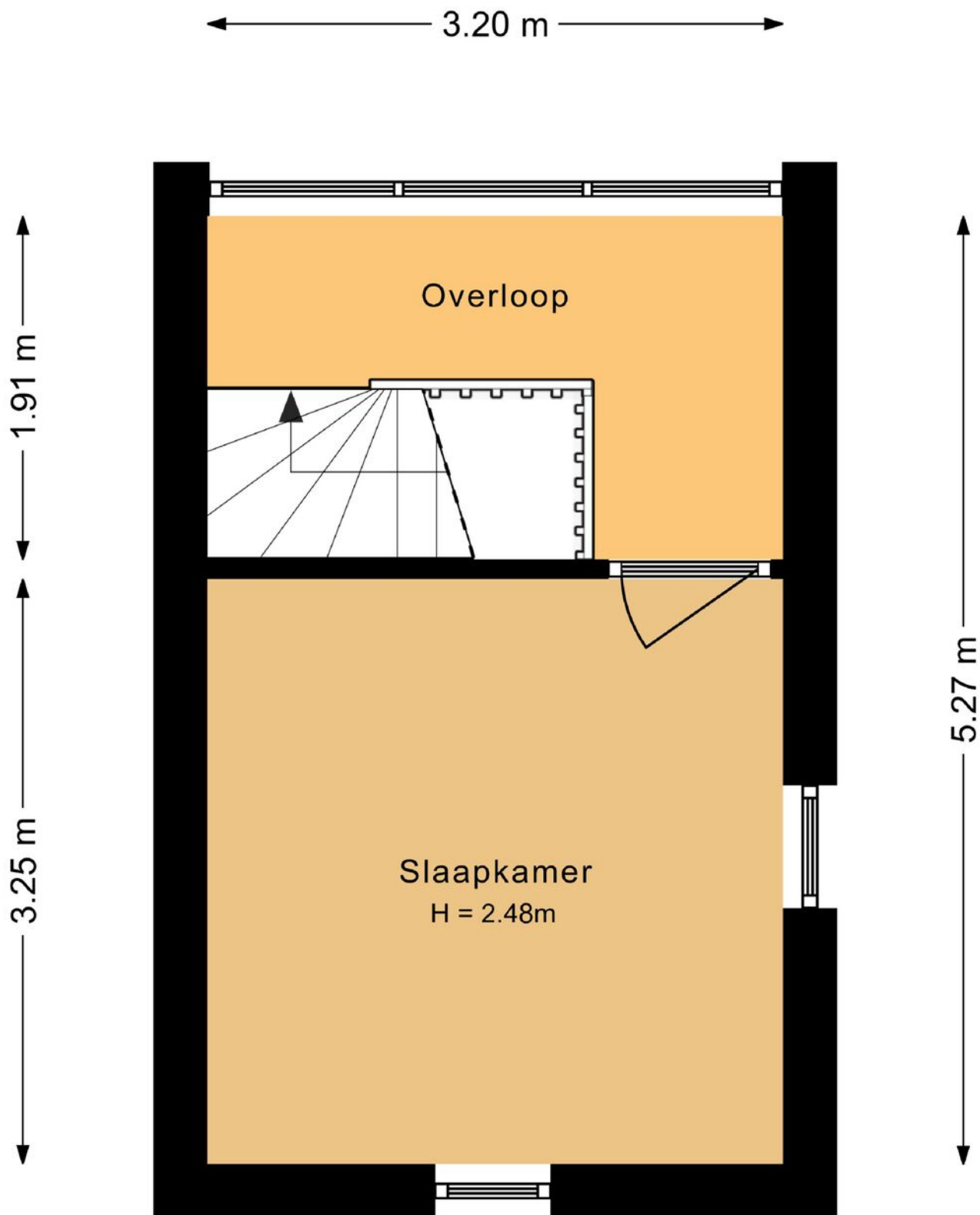


Eerste verdieping  
Dijkwacht 51  
Leiderdorp

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond 2e Etage



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# **Dijkwacht 51**

## **2353 EG, Leiderdorp**

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars
<b>Datum opname:</b>	29 juli 2024
<b>Datum meetrapport:</b>	29 juli 2024
<b>Type woning:</b>	Eengezinswoning - vrijstaand
<b>Opname door:</b>	TibiMedia

<b>Beschrijving</b>	<b>Aantal m2:</b>	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	221,0
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	29,0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0,0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0,0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	250,0
Bruto Inhoud in m3:	circa	856

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.









Hillegom, 29 juli 2024

Guus van 't Pad Bosch



# Kadastrale kaart



 Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiderdorp	
 Huisnummer	Sectie A	
 Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10033	
 Voorlopige kadastrale grens		
 Administratieve kadastrale grens		
 Bebouwing		

Voor een eenzijdig uittreksel geluidd op 6 juni 2024. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele







# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
- Inloopkast kleding eerste verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonneschermen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		



# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

## Woning - Sanitair/sauna

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		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

## Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		



## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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**  
NVM Register Makelaar  
Directeur



**Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT**  
NVM Register Makelaar, NVM  
Register Taxateur, Adjunct  
Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink  
MSc, K RMT**  
NVM Makelaar



**Rick T.P.M. Broekhof RM RT**  
NVM Register Makelaar, NVM  
Register Taxateur



**Matthew van Soest K RMT**  
NVM Makelaar



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



**Angelique de Boer**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Daniëlle de Hollander**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Marie-José Zwaan**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Wendy Vink**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Madelon van Dam**  
Commercieel medewerker  
binnendienst