

*Welkom*

Vraagprijs  
€ 515.000  
k.k.

Gallaslaan 22  
Leiderdorp

**RIJNLAND**  
MAKELAARS

(071) 561 79 40 / (071)-5890300  
info@rijnland-makelaars.nl  
www.rijnland-makelaars.nl



## Omschrijving

### VOOR WIE RUIMTE ZOEKT!

Op mooie en rustige locatie in de woonwijk Binnenhof gelegen royaal goed onderhouden herenhuis met voor- en heerlijk op de zon gelegen achtertuin (noordwest, middag en avondzon) met stenen berging en achterom. De woning ligt op steenworp afstand van Park de Bloemerd met diverse sportfaciliteiten en een heerlijk wandelgebied langs de Dwarswatering.

Winkelcentrum De Winkelhof, diverse scholen basis- en voortgezet onderwijs in de

directe nabijheid. De woning is aan de binnenzijde enigszins gedateerd.

**Indeling:**  
Entree, ruime hal/gang, meterkast en toilet met fontein. Royale doorzon woonkamer met schuifpui en houtkachel.  
Open keuken in L-opstelling met diverse apparatuur o.a. gaskookplaat, koelkast, koellade, afzuigkap en oven.  
Loopdeur naar de tuin.

**1e verdieping:**  
overloop, 3 ruime slaapkamers. Badkamer

douche, 2e toilet, ligbad en wastafel.

**2de verdieping:**  
Ruime voorzolder met Velux dakramen, opstelplaats CV-ketel en WMA. Royale slaapkamer, (eventueel op te delen in 2 kamers) met dakkapel aan de voorzijde en diepe kast aan de achterzijde.

Vliering met stahoogte.

**Algemeen:**

Grondoppervlakte: 156 m<sup>2</sup> eigen grond.  
Woonoppervlakte circa 141

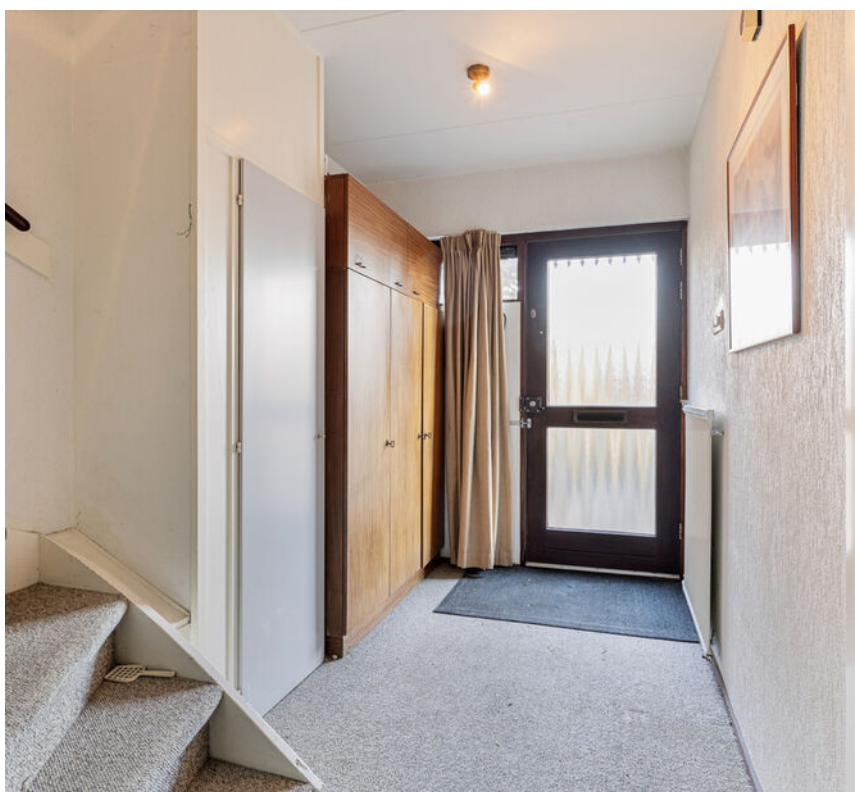
m2  
Inhoud circa 520 m3  
Gunstige ligging aan  
wandelpad. Prettige en  
kindvriendelijke  
woonomgeving.  
Artikel "Niet eigen bewoning  
van toepassing"  
Oplevering in overleg. KAN  
SNEL!!

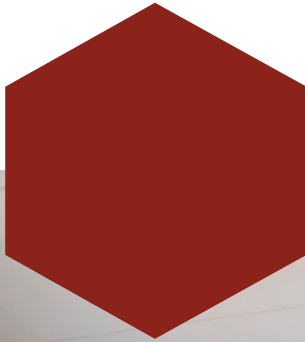
Meetinstructie (NEN 2580) is  
bedoeld om een meer  
eenduidige manier van meten  
toe te passen voor het geven  
van een INDICATIE van de  
gebruiksoppervlakte. De  
meetinstructie sluit verschillen  
in de meetuitkomsten niet  
volledig uit, door bijvoorbeeld  
interpretatieverschillen,  
af rondingen of beperkingen bij  
het uitvoeren van de meting.



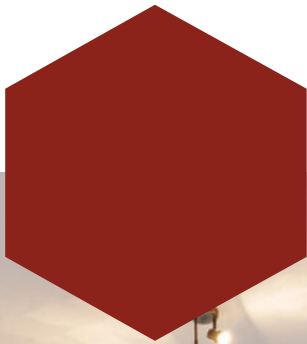
## *Kenmerken*

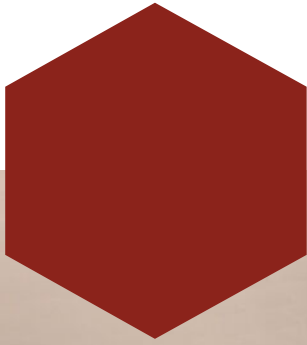
Woonoppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	156 m <sup>2</sup>
Inhoud	520 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1972



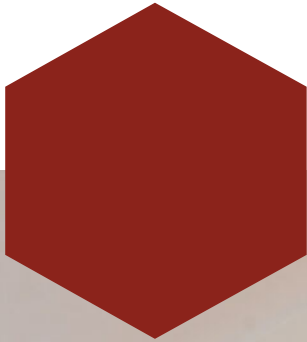


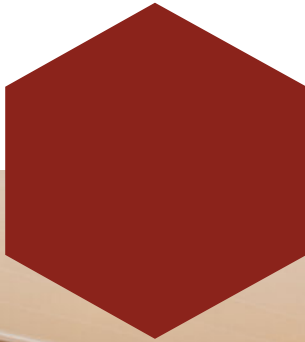


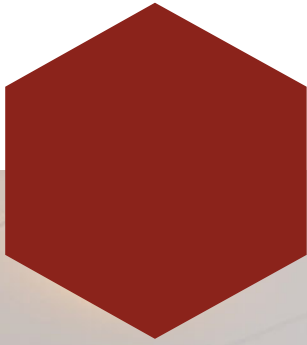


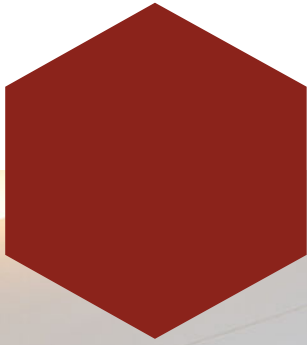


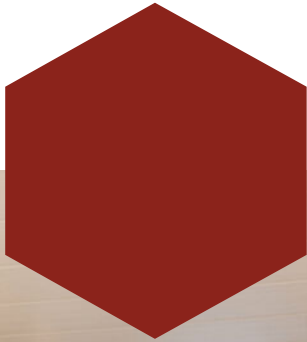


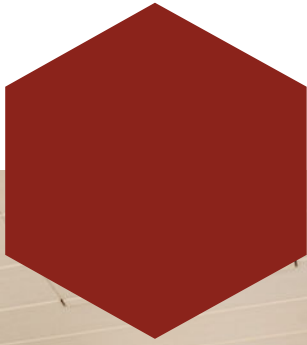


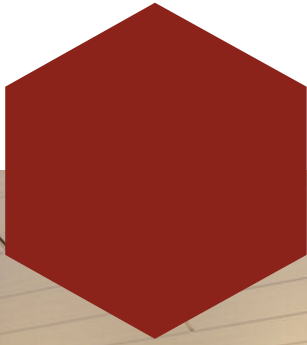


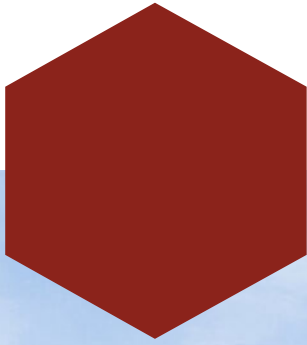
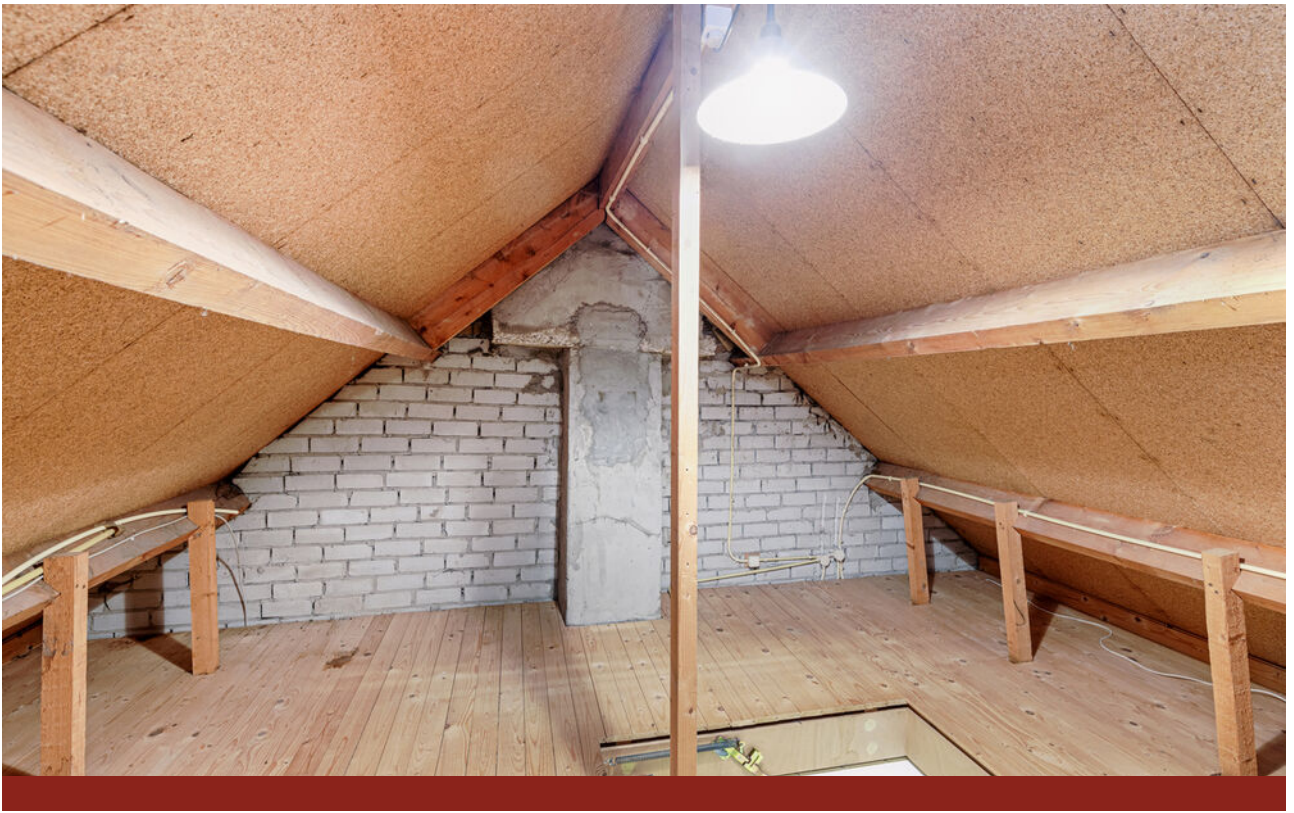




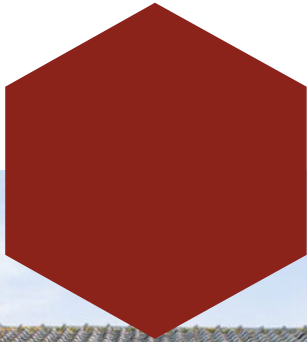


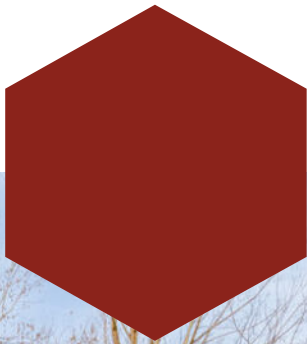


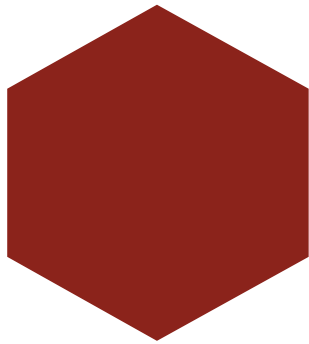


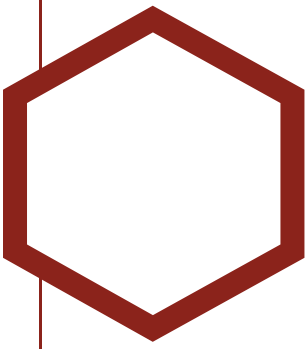






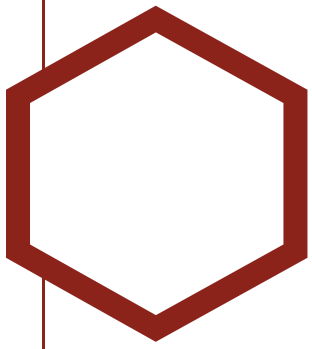






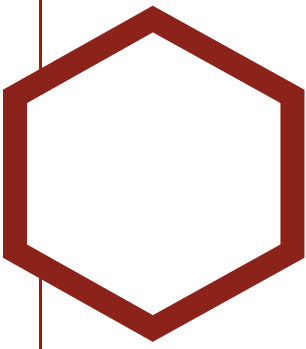
# Plattegrond





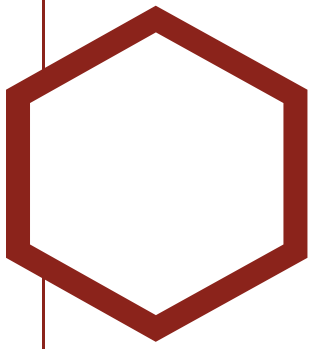
# Plattegrond



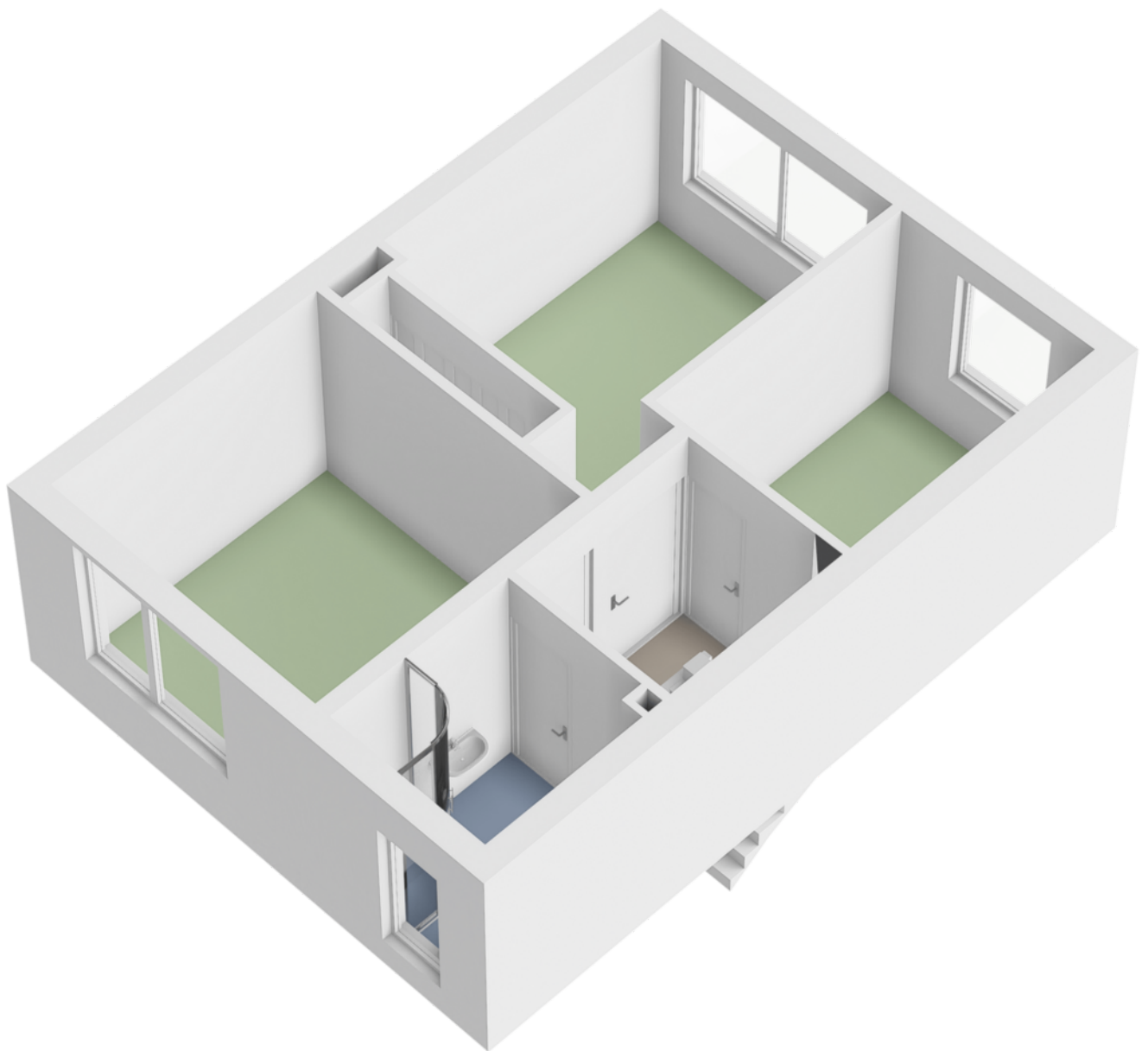


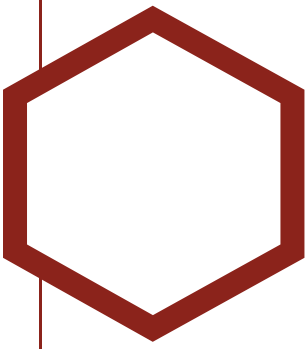
# Plattegrond





# Plattegrond

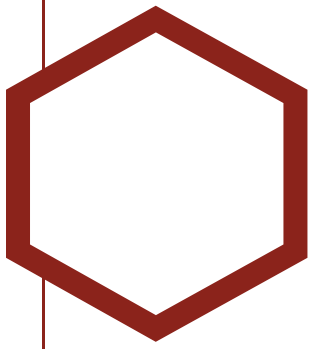




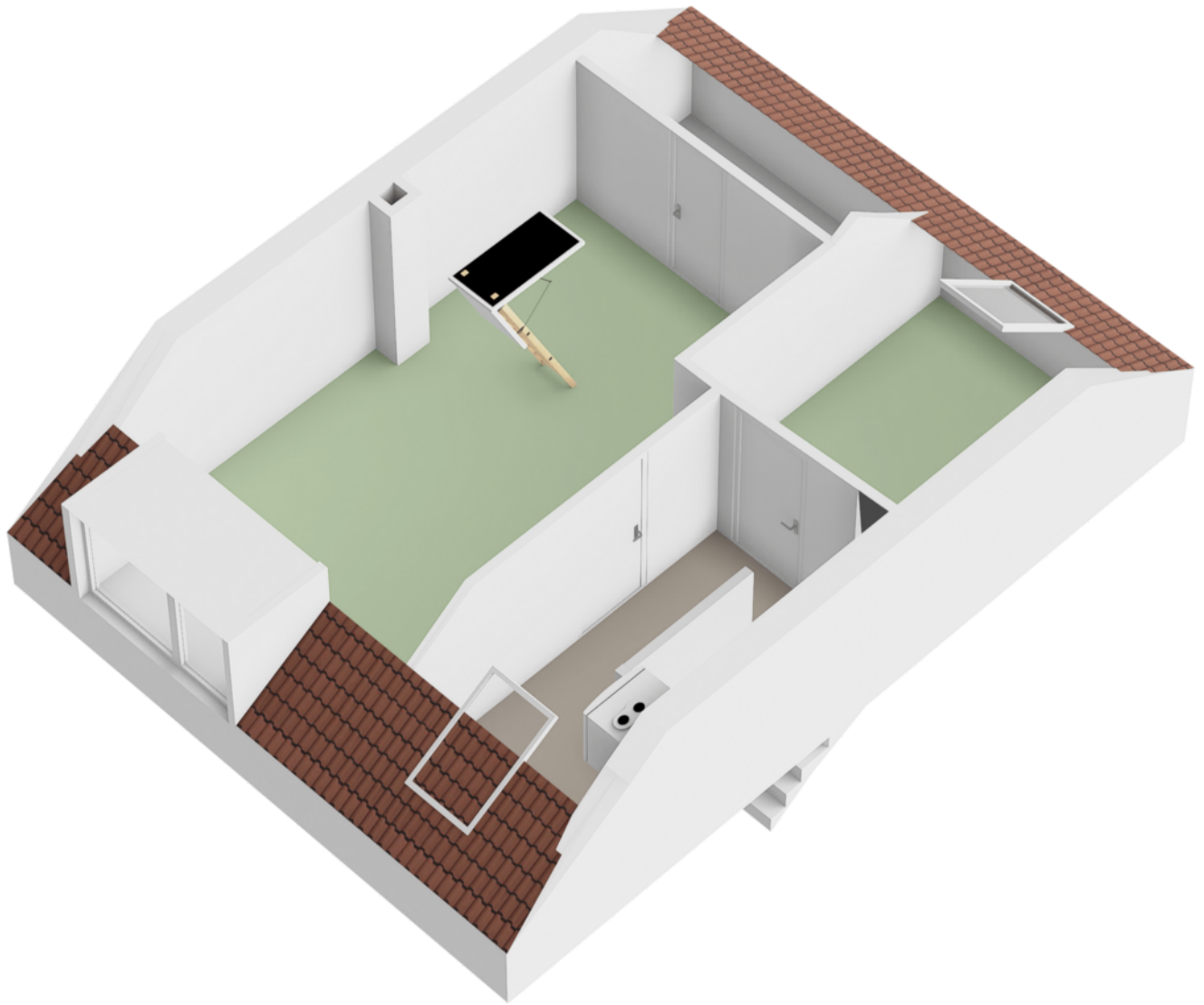
# Plattegrond

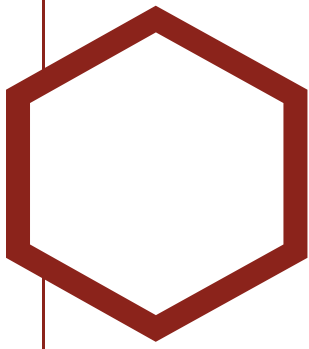






# Plattegrond



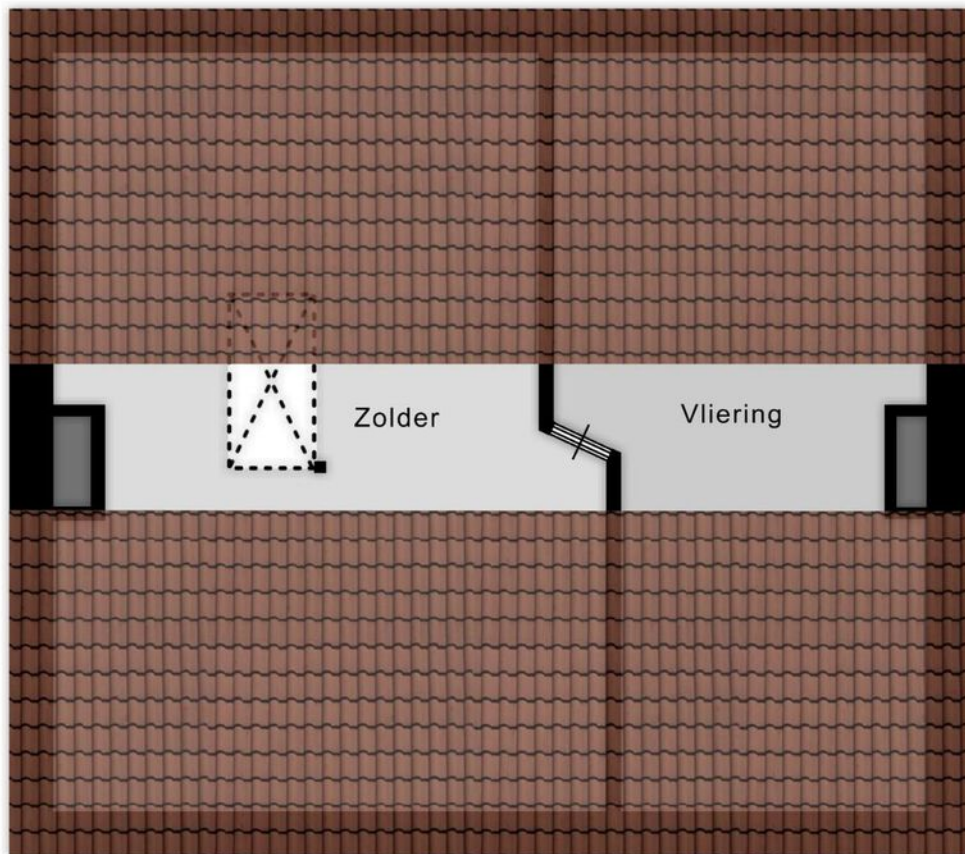


# Plattegrond

5.91 m

3.29 m 2.53 m

5.14 m



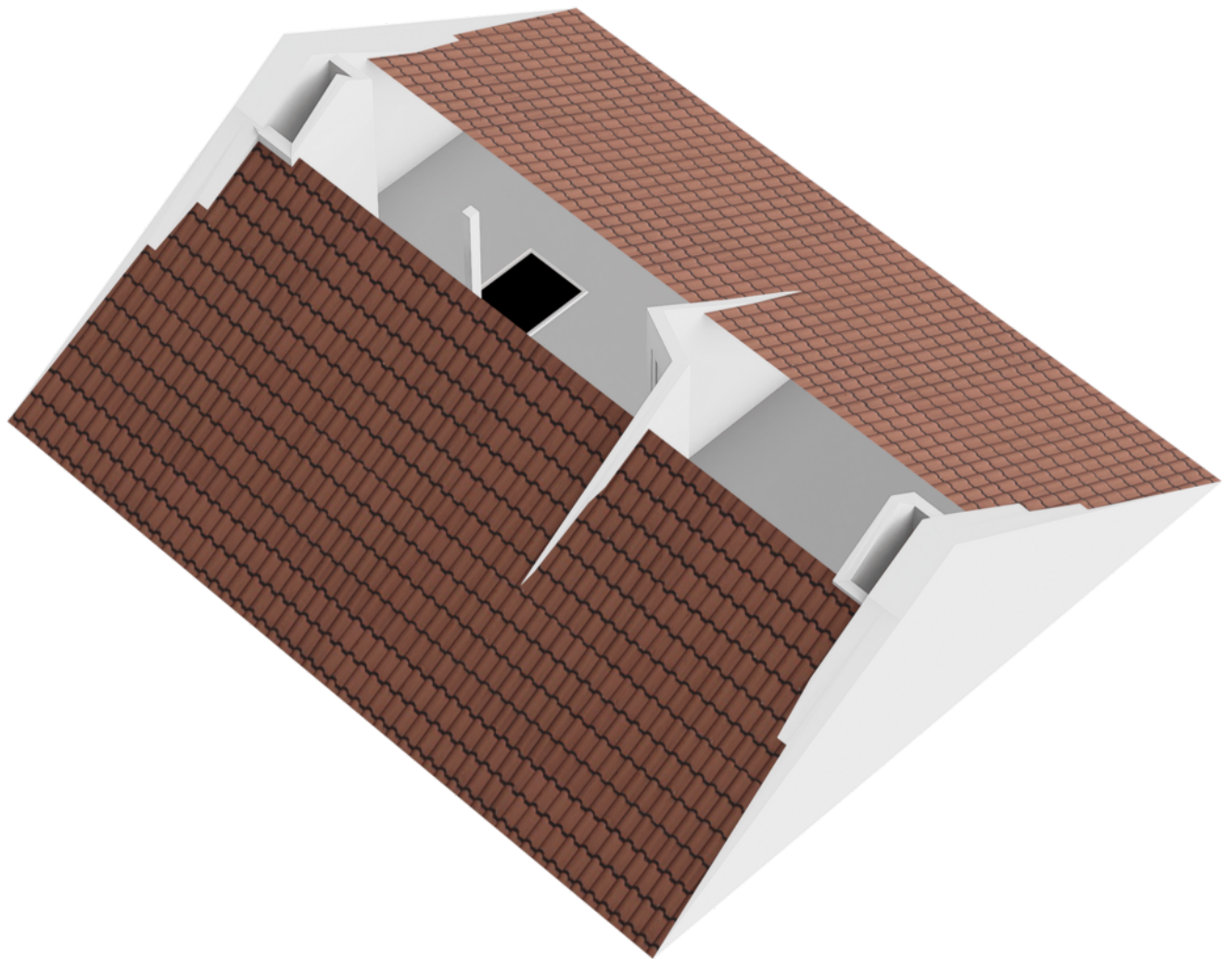
1,50m  
1,50m  
1.00 m

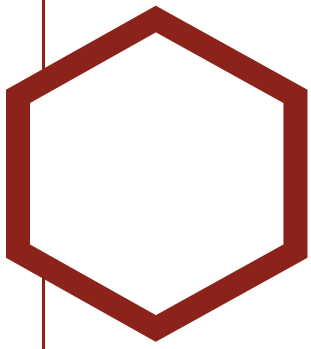
3.74 m 2.07 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



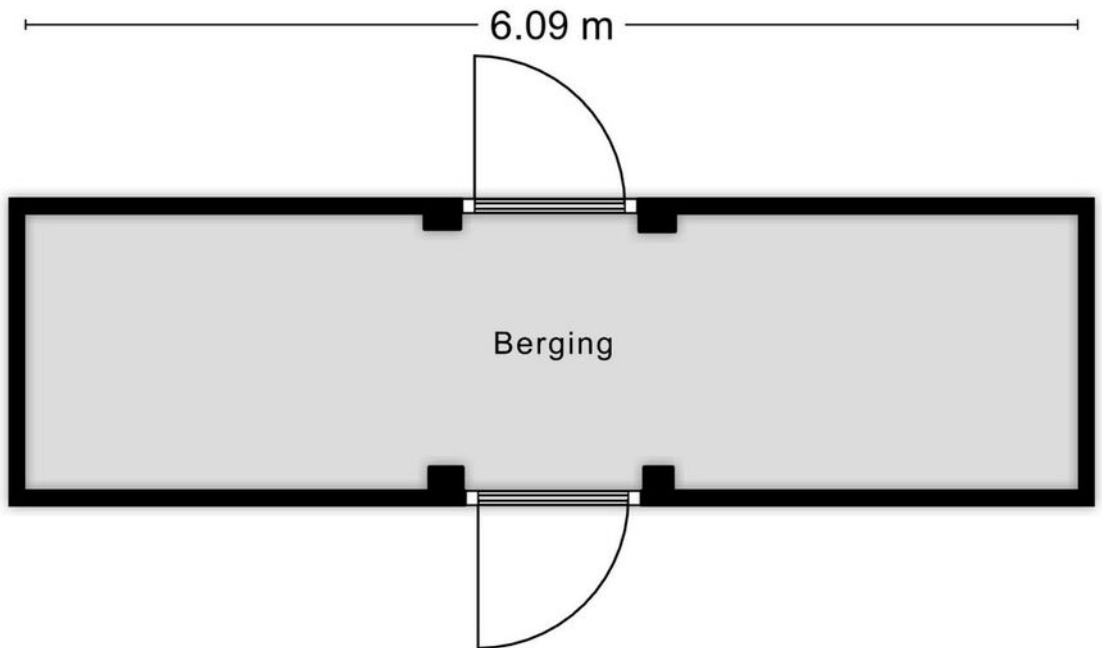
# Plattegrond



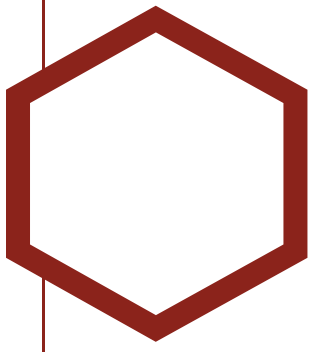


# Plattegrond

1.59 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Plattegrond



## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Rijnland Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Gallaslaan 22
Postcode/plaats	2353 CM, Leiderdorp
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	418393
Status	Definitief
Datum meetopname	12-01-2024
Datum meetrapport	12-01-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	141,00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5,90	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9,70	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	201,90	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	520,28	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

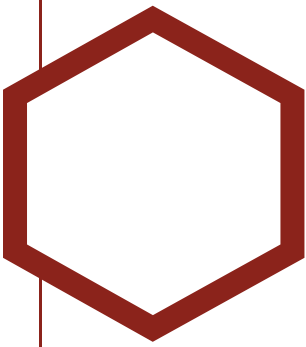
Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 12-01-2024

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BAB



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiderdorp	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6290	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

Meetinstructie (NEN 2580) 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





*Interesse*  
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

**RIJNLAND**  
MAKELAARS

Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300

info@rijnland-makelaars.nl

www.rijnland-makelaars.nl