

HILLEGOM
Zuider Leidsevaart 7

Vraagprijs
€ 795.000,- k.k.

Zuider Leidsevaart 7

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Charmante woning met riante tuin!

023 532 1516 | haarlem@keijserdrieman.nl
www.keijserdrieman.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
Ca. 1956

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
Ca. 449 m^3

Woonoppervlakte:
Ca. 110 m^2

Perceeloppervlakte:
1200 m^2

Overige inpandige ruimte:
4 m^2

Gebouwgebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
Ca. 40 m^2

Energielabel
C

Omschrijving

Ga voor alle informatie of het aanvragen van een bezichtiging naar de unieke woningwebsite: www.zuiderleidsevaart7.nl

Deze charmante vrijstaande woning bevindt zich op een prachtige landelijke locatie tussen de karakteristieke bollenvelden van Hillegom en De Zilk. Op het ruime perceel van ca.1200 m^2 geniet je dagelijks van een weids uitzicht over de omliggende landerijen en het water aan de voorzijde. Hier woon je in alle rust en met volop privacy, terwijl de gezelligheid van zowel Hillegom als De Zilk op fietsafstand ligt.

De woning dateert uit 1956 en is door de jaren heen goed onderhouden. Het huis vormt een mooie basis voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en een woning volledig naar eigen inzicht wil moderniseren. De L-vormige woonkamer op de begane grond kenmerkt zich door een prettige hoeveelheid daglicht en een sfeervolle open haard. Op de verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers en een ruime badkamer aanwezig.

Wil je juist de drukte van de stad opzoeken? Leiden, Haarlem en Schiphol zijn binnen ongeveer een half uur bereikbaar. Ook voor een dag in de natuur zit je hier uitstekend. De Amsterdamse Waterleidingduinen en de kust bevinden zich op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om eropuit te gaan.

Indeling:
Begane grond: entree, hal met meterkast en toilet met fonteintje. Ruime L-vormige woonkamer (ca. 7,30x6,00/ 3,70m) met open haard en openslaande deuren naar het terras. Via de woonkamer en de hal bereik je de keuken (2,75x4,00/ 2,35m) en deze is voorzien van een moderne keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Ook zit er achter de keuken nog een ruime bijkeuken waar de wasmachine aansluiting en de cv-installatie zich bevinden. Vanuit hier kom je in de riante achtertuin van ca. 700m^2 gelegen op het noordwesten met 3 grote houten schuren.

1 e verdieping: overloop, 2 slaapkamers aan de voorzijde (resp. ca. 3,80x2,60 m en 3,80x2,70 m). Aan de achterkant bevinden zich de 3 e slaapkamer (ca. 3,10x2,40) en de ruime badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

2 e verdieping: middels vlizotrap bereikbare bergvliering (ca. 0,75x 5,95m), ideaal voor extra opslagruime.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1956;
- Energielabel C;
- Woonoppervlakte ca. 110m^2 en inhoud ca. 450m^2;
- Perceeloppervlak 1.200 m^2;
- Voorzien van dubbel glas, deels HR glas en gevelisolatie;
- CV-ketel Nefit 2012;
- Rustig gelegen tussen De Zilk en Hillegom met veel privacy en fantastische tuin;
- Rustig gelegen tussen De Zilk en Hillegom met veel privacy en fantastische tuin;

tuin;
- Gelegen aan vaarwater met o.a. verbinding naar Haarlem, Leiden en de Kaag;
- Oplevering in overleg.

--English translation--

For full details or to request a viewing, please visit the property's dedicated website: www.zuiderleidsevaart7.nl

This charming detached home is situated in a beautiful, rural location nestled among the iconic bulb fields between Hillegom and De Zilk. Set on a spacious plot of approximately 1,200 m^2, the property offers sweeping, everyday views over the surrounding countryside and the waterway in front. It is a peaceful, private setting, yet the vibrant communities of Hillegom and De Zilk remain within easy cycling distance.

Built in 1956, the house has been well-maintained over the years. It serves as an excellent foundation for those ready to roll up their sleeves and modernize the home to suit their own personal taste. The L-shaped living room on the ground floor is filled with natural light and features an inviting fireplace. Upstairs, you will find three full-sized bedrooms and a spacious bathroom.

Should you wish to enjoy the bustle of the city, Leiden, Haarlem, and Schiphol Airport are all within a half-hour drive. The location is also perfect for spending time in nature; the Amsterdam Water Supply Dunes (Amsterdamse Waterleidingduinen) and the coast are just a short distance away, offering endless opportunities for outdoor recreation.

Layout:

Ground floor: entrance, hallway with utility meter cupboard and a toilet with a small sink. Spacious L-shaped living room (approx. 7.30 x 6.00/3.70 m) featuring a fireplace and French doors opening onto the terrace. The kitchen (2.75 x 4.00/2.35 m) is accessible from both the living room and the hallway and is equipped with a modern kitchen unit and various built-in appliances. Behind the kitchen, there is a large utility room (scullery) housing the washing machine connection and the central heating system. From here, you have access to the expansive, northwest-facing back garden (approx. 700 m^2), which includes three large wooden sheds.

1st floor: landing, two bedrooms at the front (measuring approx. 3.80 x 2.60 m and 3.80 x 2.70 m, respectively). At the rear, there is a third bedroom (approx. 3.10 x 2.40 m) and a spacious bathroom, which is fitted with a bathtub, shower, washbasin, and toilet.

2nd floor: an attic storage space (approx. 0.75 x 5.95 m), accessible via a loft ladder—ideal for additional storage.

Particulars:

- Year of construction: 1956;

- Energy label: C;

- Living area: approx. 110 m^2; volume: approx. 450 m^3;

- Plot size: 1,200 m^2;

- Equipped with double glazing (partially high-efficiency/HR glass) and wall insulation;

- Nefit central heating boiler (2012);

- Quietly situated between De Zilk and Hillegom, offering great privacy and a fantastic garden;

- Located on a waterway with connections to destinations including Haarlem, Leiden, and De Kaag;

- Transfer date to be agreed upon.







































































Plattegrond



Situatie, Zuider Leidsevaart 7 te Hillegom

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Plattegrond

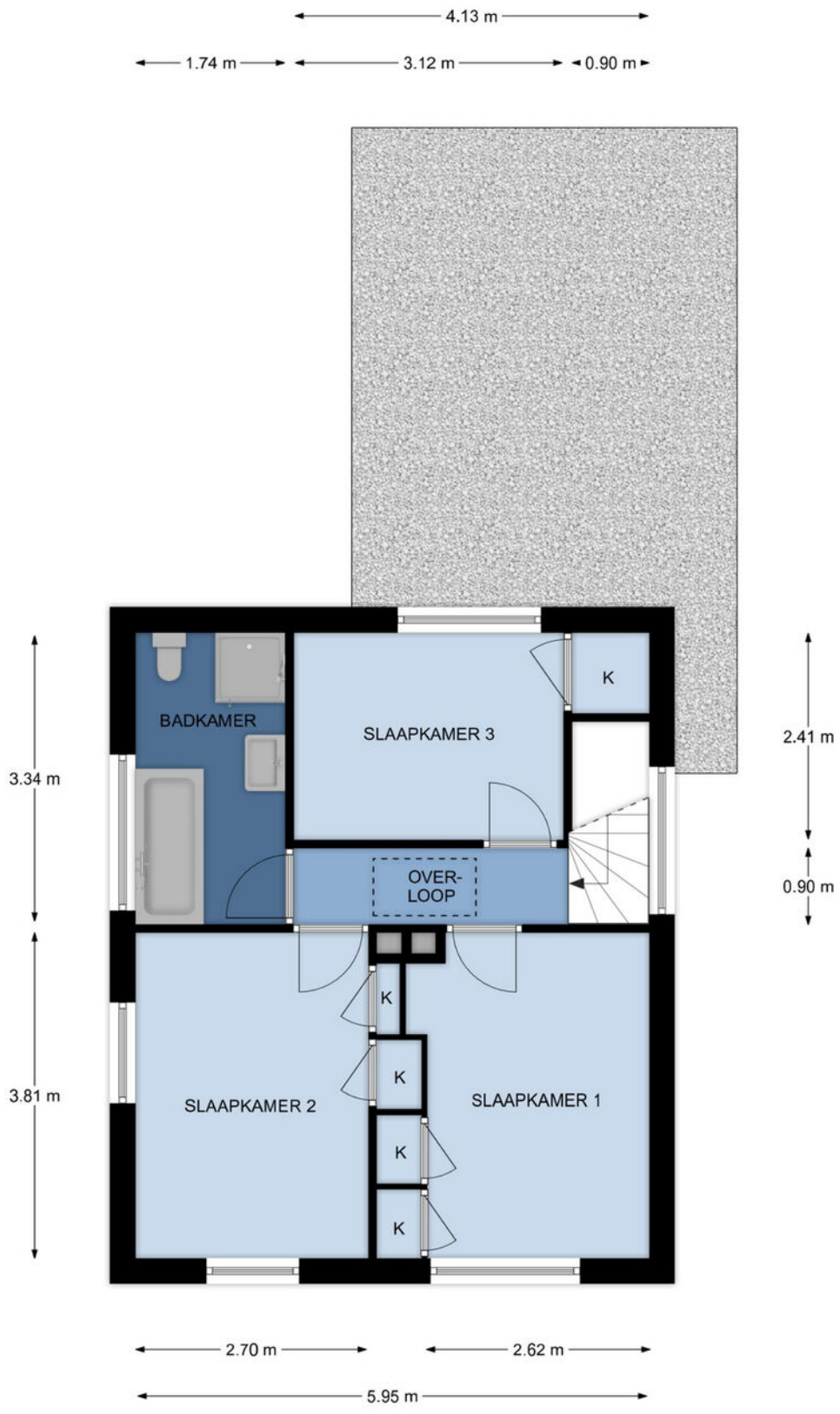


Begane grond, Zuider Leidsevaart 7 te Hillegom

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Plattegrond

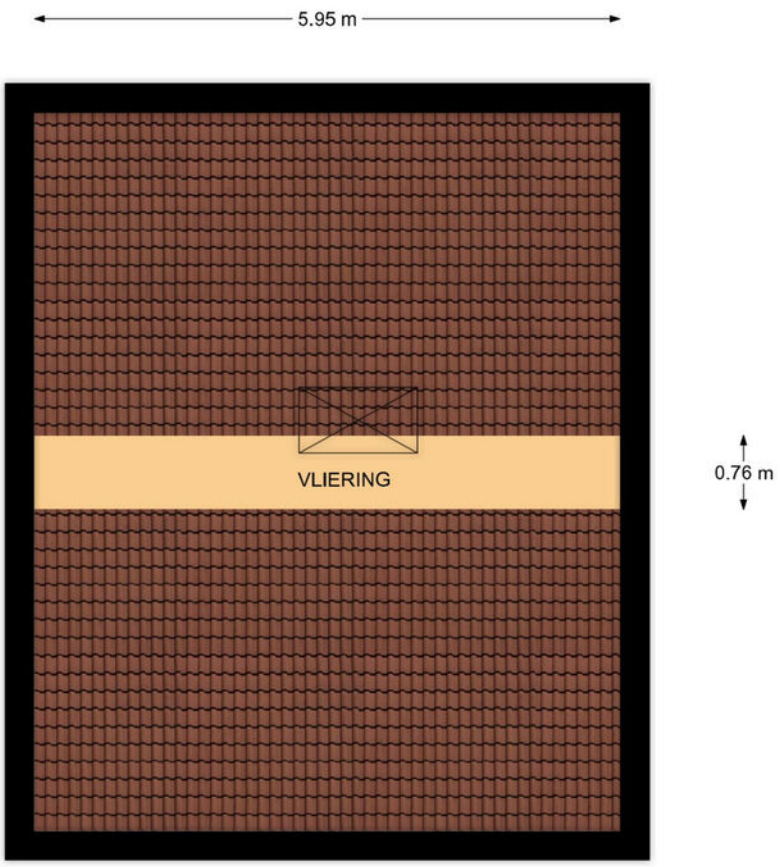


1e Verdieping, Zuider Leidsevaart 7 te Hillegom

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Plattegrond

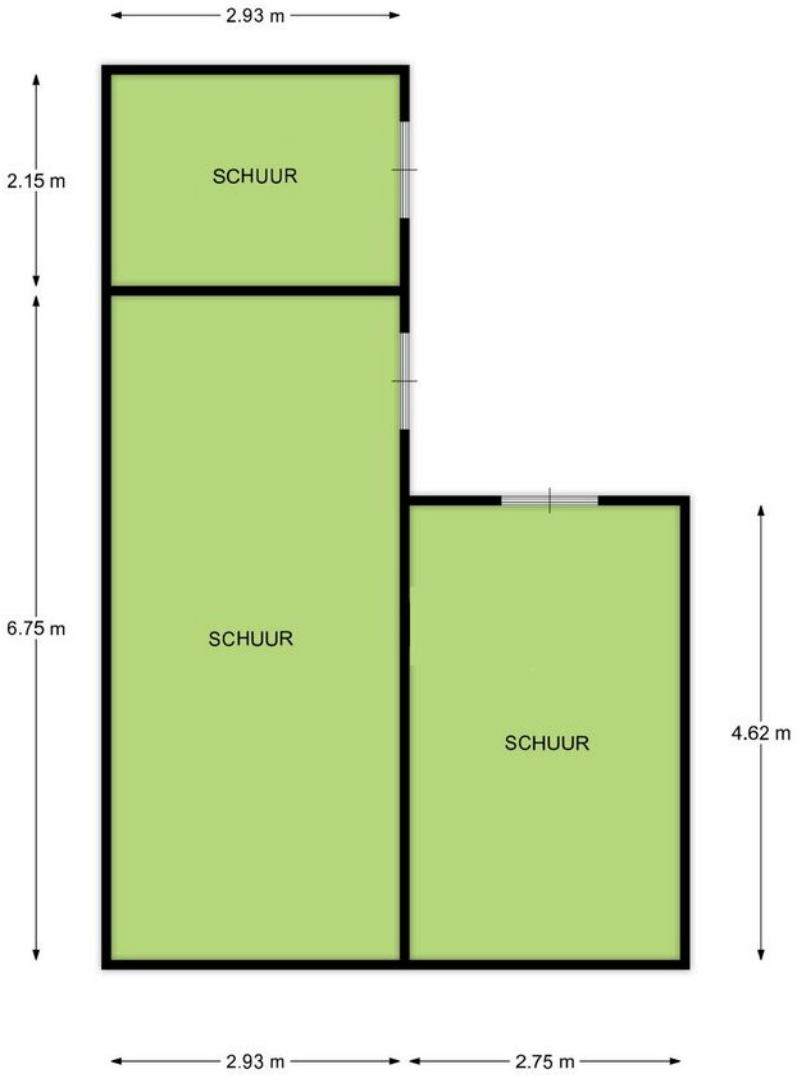


Vliering, Zuider Leidsevaart 7 te Hillegom

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Plattegrond



Begane grond, Zuider Leidsevaart 7 te Hillegom

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ZuiderLeidsevaart7



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

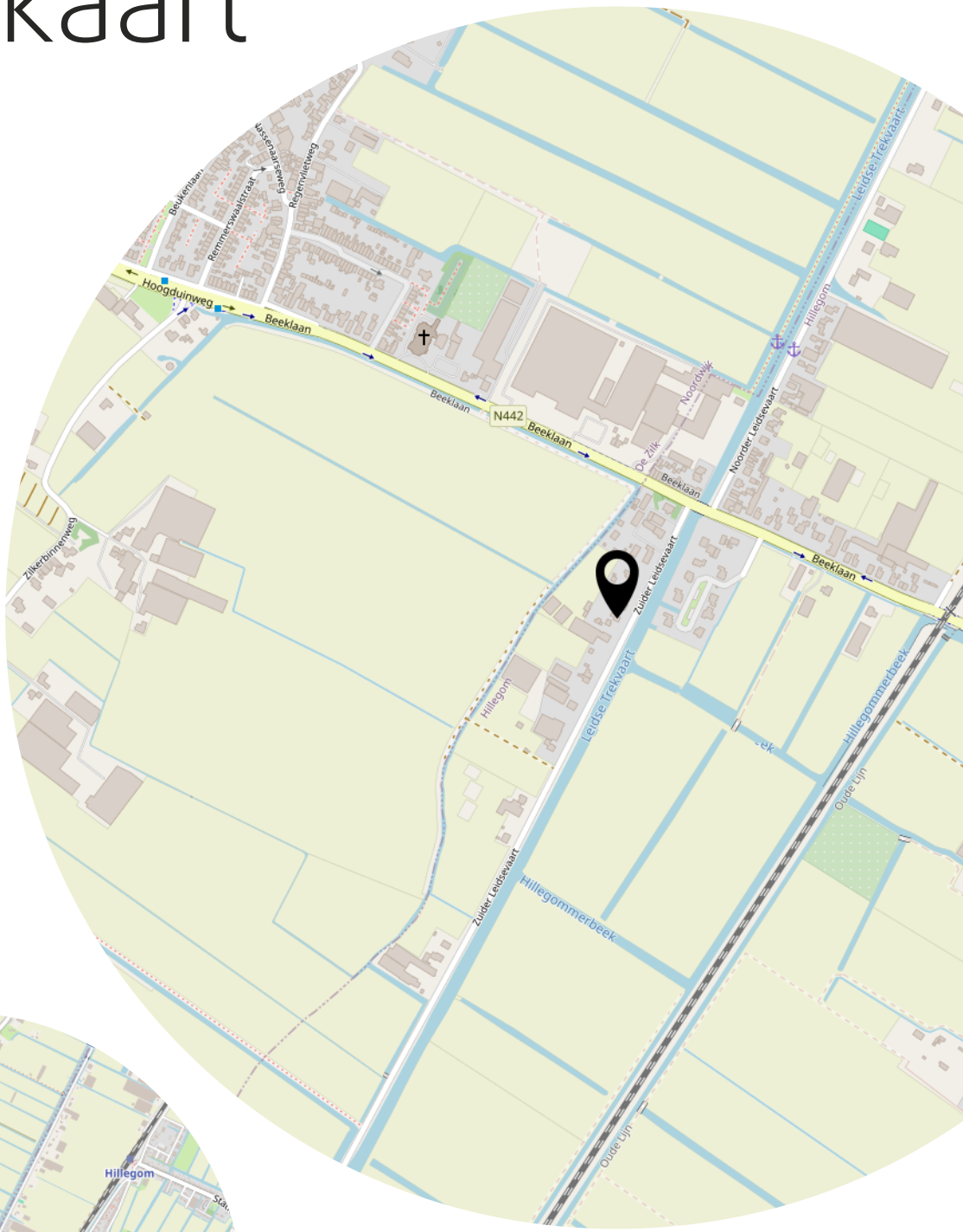
Kadastrale gemeente	Hillegom
Sectie	D
Perceel	2991

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026
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.

Locatie op de kaart





ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de verkopende makelaar.

Bieden:
Een woning verkopen en kopen kan op verschillende manieren:

Één daar van is **per inschrijving*,** een methode waarbij diverse belangstellenden tegelijk een bod uitbrengen. Er wordt dan een uiterste dag en tijdstip voor genoemd door de makelaar waarop alle voorstellen binnen horen te zijn. Nadat bekend is gemaakt dat een woning via inschrijving in de verkoop komt, heeft u enige tijd om te beslissen of u wilt gaan bieden.

Een andere, veel gebruikte methode is **het Amsterdams Biedingssysteem*** , daarbij is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat- koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.
De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

*Het staat de verkoper - ook tijdens het biedingproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen. Vraag bij onduidelijkheden de betreffende makelaar naar het gehanteerde biedingsysteem voor deze woning.

Een bod dient ten allen tijde binnen één werkdag schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor (liefst per email)

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Ontbindende voorwaarden
Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Schriftelijke vastlegging
Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5de werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Bezichtiging
U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

Verdere informatie
Alle belangrijke informatie is bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden verzonden via email. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Keijser & Drieman Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

Disclaimer
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 degevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De onderstaande clausules zullen worden opgenomen in de koopakte

Ouderdomsclausule:
Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak dateert uit ca. 1956, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Asbestclausule
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Algemene woninginformatie
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering. Koper verklaart voor het ondertekenen van deze koopakte voldoende de gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de feitelijke funderingssituatie en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van gebreken aan de fundering dan ook voor rekening en risico van koper.

Milieuclausule
De verkoper verklaart dat hem/haar betreffende eventuele bodemverontreiniging het volgende bekend is: zie bodeminformatie Omgevingsdienst West-Holland.
In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat een eventuele bodemverontreiniging voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van bodemverontreiniging kan voortvloeien

Notariskeuze
De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10 km. rondom de woning.

Deze koop is tot stand gekomen onder het beding "kosten koper". Derhalve neemt de koper kosten als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel en

kantoorkosten voor zijn rekening.
Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:
** € 250,00 inclusief BTW en kadasterkosten ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (per geheel royement)*
** € 350,00 inclusief BTW ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (per gedeeltelijk royement)*
** € 75,00 inclusief BTW en legalisatiekosten ten behoeve van het opstellen van een verkoopvolmacht*
** € 15,00 inclusief BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoedoverboeking).*
Indien de kosten meer bedragen dan bovenstaande tarieven, is verkoper gerechtigd deze door te belasten aan koper. Koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.
Koper geeft de notaris middels ondertekening van deze koopakte opdracht om dienovereenkomstig te handelen en - indien van toepassing - voormelde kosten bij hem in rekening te brengen.

Zuiveringsclausule
Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving. Indien de overeenkomst wordt ontbonden na het moment van inschrijving dan zijn in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 13 alle inschrijfkosten voor degene die de ontbinding inroept.

Toestemming informatie nodig volgens AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)
A.1 *Bij deze verlenen partijen (koper en verkoper) de notaris die het transport begeleid de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoopmakelaar en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen koper en verkoper overeengekomen zijn in de getekende koopovereenkomst.*
A.2 *Bij deze verlenen partijen (koper en verkoper) toestemming aan de verkoopmakelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.*

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.

Heeft u interesse?

Keijser & Drieman NVM Makelaars Haarlem: het fundament van zorgeloos aan- en verkopen

Keijser & Drieman NVM Makelaars is hét leidende makelaarskantoor in de aan- en verkoop van onroerende zaken (zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen) en het verrichten van taxaties in Haarlem en omstreken. U vindt ons aan de rand van het historische centrum van Haarlem, op de Verspronckweg 131. Een prachtige, centraal gelegen locatie met eigen parkeergelegenheid aan één van de uitvalswegen op een goede zichtlocatie. Het biedt ons een perfecte mogelijkheid om de gehele regio te bereiken en onze woningportefeuille optimaal te presenteren aan uw potentiële koper.

Waarom kiest u voor Keijser & Drieman?

Verhuizen is niet zomaar iets. Het gaat gepaard met veel gevoel, twijfels en onzekerheden. Wij beseffen dat als geen ander. Wij begeleiden en ontzorgen u vanaf de eerste kennismaking tot en met de sleuteloverdracht bij de notaris. Dat doen we met een team van vakmensen met veel ervaring en grote betrokkenheid. Al onze makelaars zijn stuk voor stuk gecertificeerd (Kandidaat)Makelaar-Taxateur en geregistreerd bij de NVM. Wij zorgen ervoor dat uw woning zowel offline als online maximaal zichtbaar is voor de potentiële kopers. U kunt zich focussen op het gevoel.

Wilt u eens vrijblijvend kennismaken? Wij nodigen u van harte uit bij ons op de Verspronckweg 131. Ideaal te combineren met een bezoekje aan de stad .... . Of bel ons op 023-532 1516.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Verspronckweg 131
2023 BE Haarlem

023 - 5321516 | haarlem@keijserdrieman.nl
www.keijserdrieman.nl

funda NVM