



# Draadbaan 28

## Leiderdorp



# De makelaar heet u welkom

**Van der Kooij &  
Deijl makelaars,  
jong, scherp en  
vernieuwend.**

Van der Kooij & Deijl is een ambitieus en vernieuwend makelaarskantoor in de Bollenstreek. We combineren werkplezier, transparantie en daadkracht met een frisse, persoonlijke aanpak. Ons doel? Een sterke makelaardij bouwen dat mensen direct herkennen en vertrouwen bij elke vastgoed vraag.

“Gebouwd op daadkracht,  
verzekerd van kwaliteit.”

# Kenmerken & omschrijving van het pand

Vloeroppervlakte

210 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte

123 m<sup>2</sup>



Bouwjaar

1997



Energielabel

C



Wonen en werken combineren op één locatie? Op bedrijventerrein De Baanderij in Leiderdorp wordt deze veelzijdige bedrijfsunit met zelfstandige bovenwoning aangeboden. Het object biedt een praktische combinatie van een ruime bedrijfsruimte op de begane grond, een comfortabel 3-kamer appartement op de eerste verdieping en een extra multifunctionele verdieping daarboven. Hierdoor is het pand uitermate geschikt voor ondernemers die hun bedrijf aan huis willen vestigen, of behoefte hebben aan een combinatie van werk-, opslag- en woonruimte.

De gerealiseerde dakopbouw zorgt voor extra ruimte en flexibiliteit in gebruik, bijvoorbeeld als kantoor, studio, hobbyruimte of aanvullende opslag. In combinatie met de aanwezige bedrijfsruimte en de drie parkeerplaatsen op eigen terrein ontstaat een bijzonder compleet object dat zich onderscheidt van de reguliere bedrijfsunits op het terrein.

De ligging op bedrijventerrein De Baanderij zorgt bovendien voor een uitstekende

bereikbaarheid en een professionele bedrijfsomgeving met diverse gerenommeerde ondernemingen in de directe nabijheid.

#### BEREIKBAARHEID

Het object is per eigen vervoer goed bereikbaar via de Rijksweg A4 (Amsterdam – Rotterdam), de N11 richting Utrecht en de Provinciale weg N445 richting Roelofarendsveen.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is eveneens goed te noemen. Diverse bushaltes bevinden zich in de directe omgeving van het object.

Het object is gelegen op bedrijventerrein De Baanderij te Leiderdorp, waar een diversiteit aan gerenommeerde bedrijven gevestigd zijn, waaronder Praxis Mega Center, Leen Bakker, Karwei, Kwantum en Action.

“

Wonen en werken op één locatie!

# Omschrijving van het pand

## OPPERVLAKTE / INDELING

In totaal bestaat het object uit circa 210 m<sup>2</sup>.

### Begane grond:

Bedrijfsruimte van circa 85 m<sup>2</sup>, voorzien van een overheaddeur en separate toegangsdeur. De vrije hoogte bedraagt circa 2,8 meter. In de bedrijfsruimte is tevens een toilet aanwezig.

### Eerste verdieping:

Appartement van circa 85 m<sup>2</sup> bestaande uit een woonkamer, twee slaapkamers, keuken en badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en wasmachine-opstelplaats.

### Tweede verdieping:

Multifunctionele ruimte van circa 40 m<sup>2</sup>. Deze verdieping is grotendeels afgewerkt, volledig geïsoleerd en voorzien van meerdere raamkozijnen met dubbel glas. De ruimte kan naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als kantoorruimte, opslag of hobbyruimte.

## PARKEERMOGELIJKHEDEN

Bij het object behoren 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

## BESTEMMING

Het object is gelegen op bedrijventerrein De Baanderij. Voor het volledige bestemmingsplan verwijzen wij naar [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

## OPLEVERINGSNIVEAU

Het onroerend goed beschikt onder andere over;

- Overheaddeur;
- Separate toegangsdeur;
- Toilet in de bedrijfsruimte;
- Verwarming middels CV-installatie;
- Dakopbouw op de tweede verdieping;
- Raamkozijnen met dubbel glas op de bovenste verdieping.

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Leiderdorp

Sectie: A

Nummer: 9527

Perceeloppervlakte: 123 m<sup>2</sup>

## BIJZONDERHEDEN

Bedrijfsruimte met bovenwoning;

## AANVAARDING

In overleg, kan op korte termijn.

## COURTAGE

Mocht door bemiddeling van Van der Kooij & Deijl een transactie tot stand komen, zult u hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.

## OVERIG

Bezichtigingen uitsluitend op afspraak met Van der Kooij & Deijl.

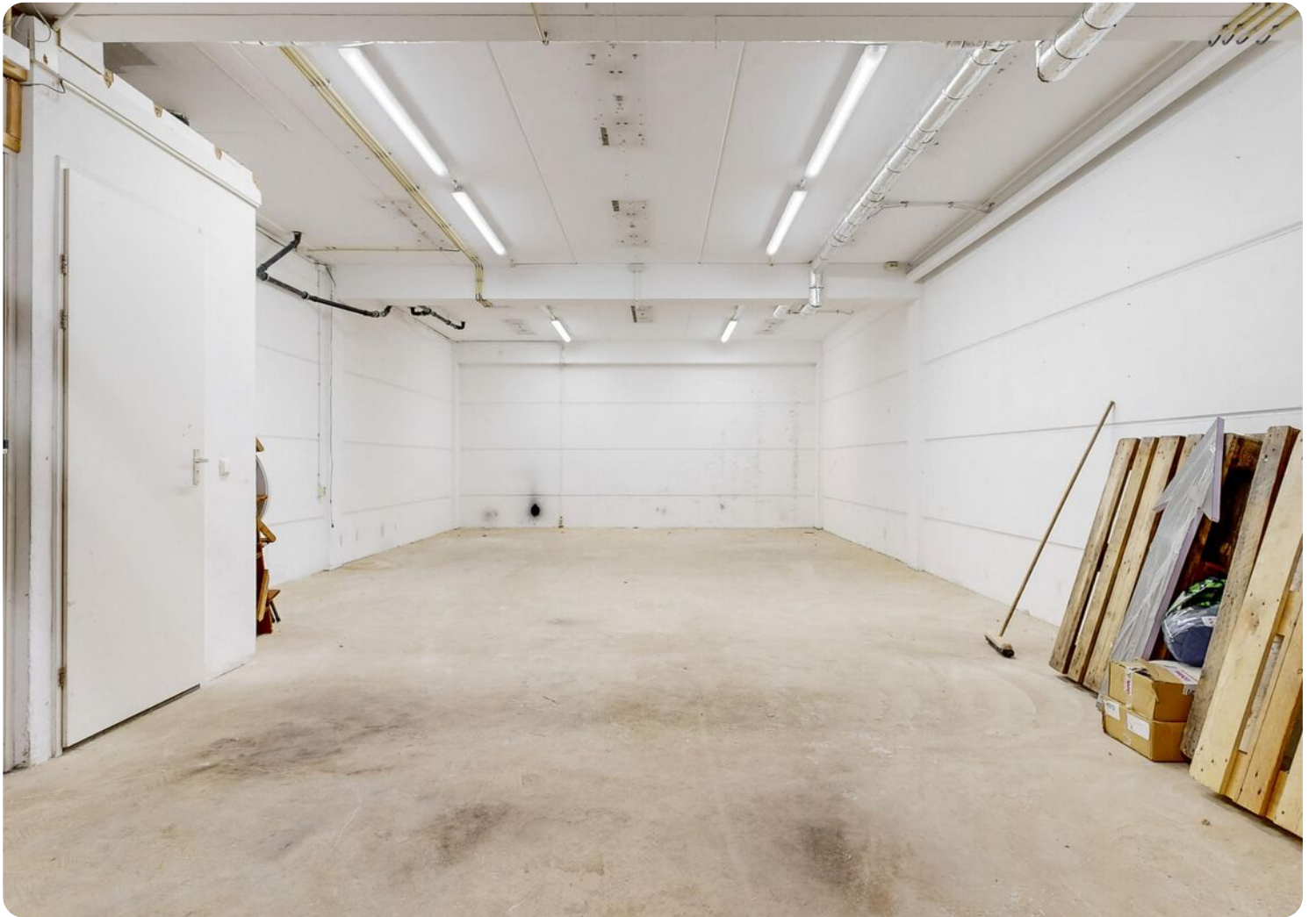
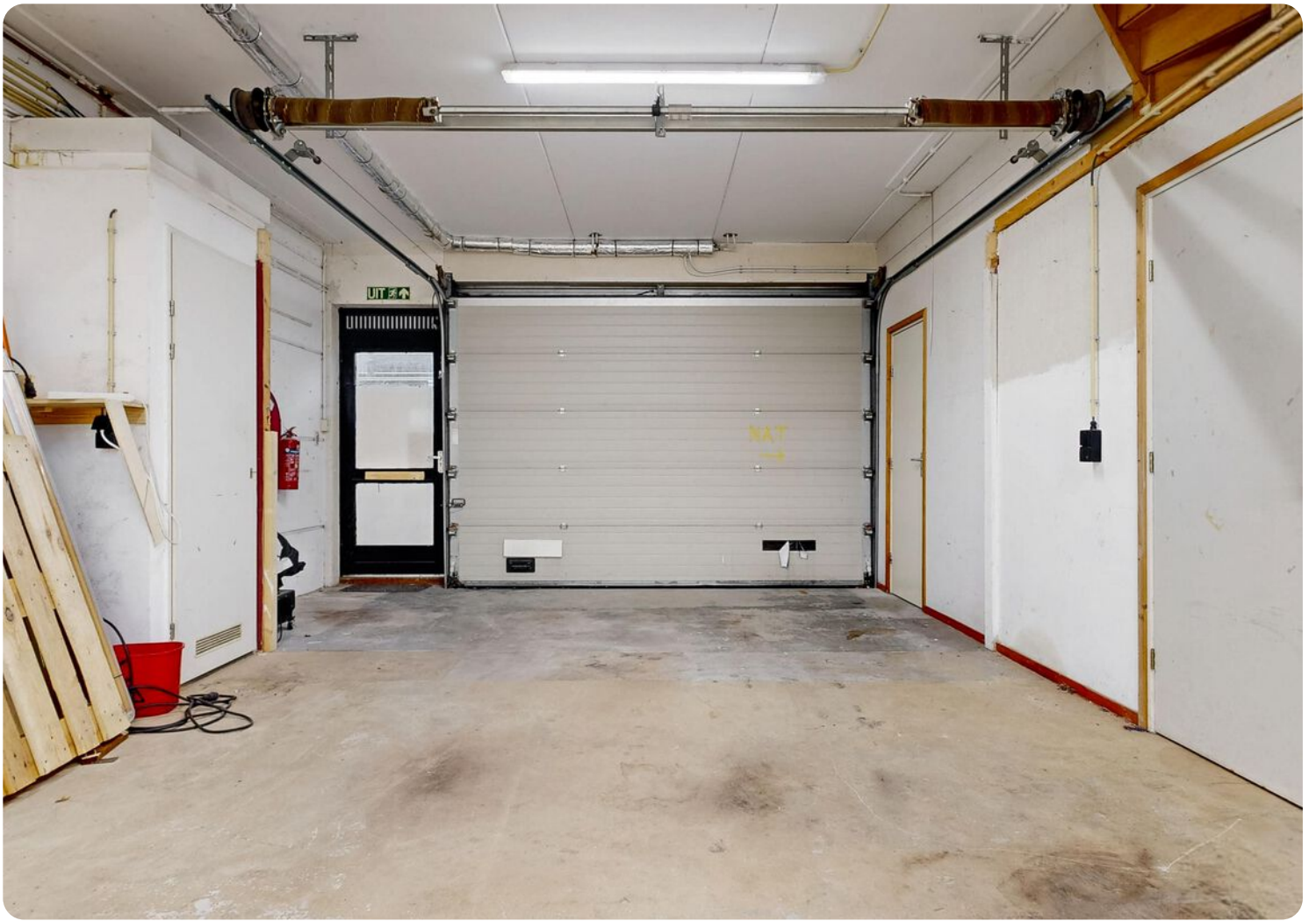
T: 071 – 760 00 50

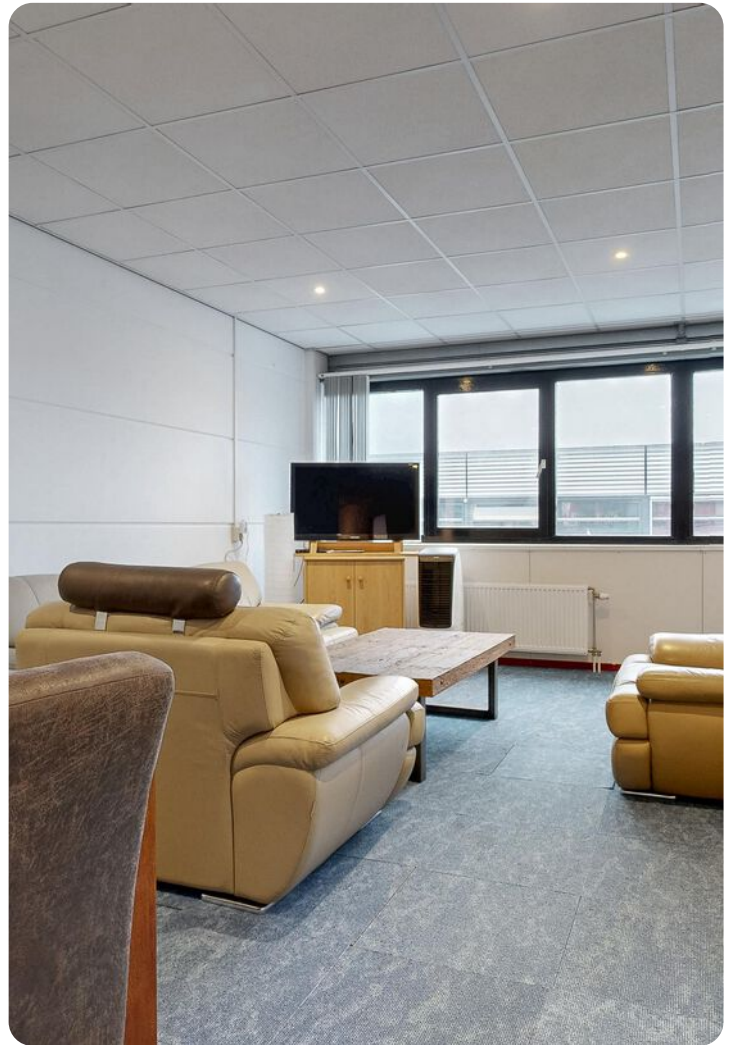
## GEÏNTERESSEERD?

Indien u interesse heeft in dit object, kunt u contact opnemen met ons kantoor voor nadere informatie of het plannen van een bezichtiging.

## DISCLAIMER

Aan de samenstelling van deze vrijblijvende projectinformatie is de grootst mogelijke zorg besteed. Het gebruik ervan geschiedt geheel voor eigen risico. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







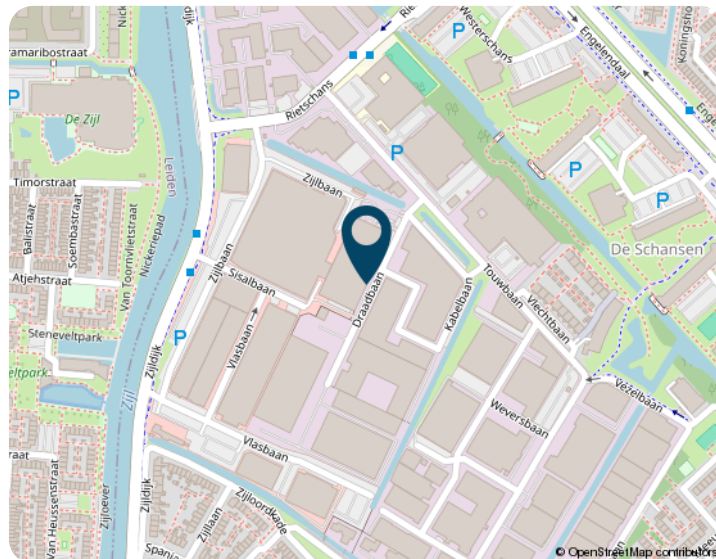
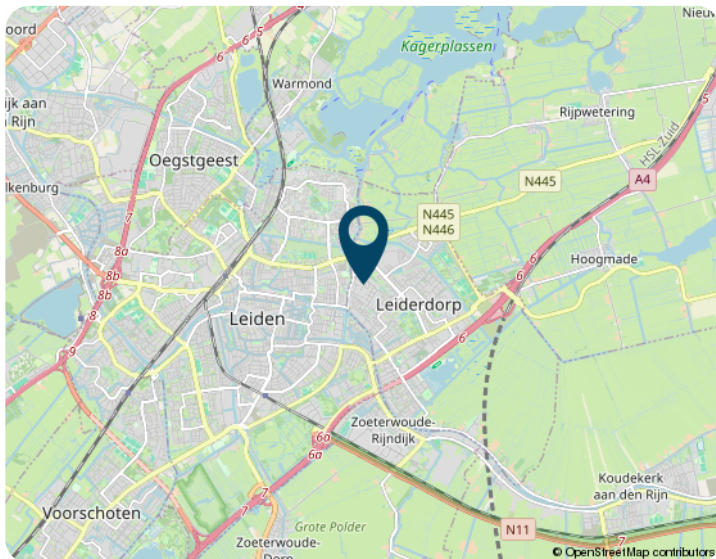








# Werken in Leiden



Werken in Leiden betekent ondernemen in een stad met karakter, kennis en uitstekende bereikbaarheid.

De historische binnenstad, met haar grachten en monumentale panden, geeft iedere werkdag een inspirerende omgeving. Tegelijkertijd is Leiden een moderne economische hotspot met een sterke focus op life sciences, technologie en innovatie.

De aanwezigheid van de Universiteit Leiden en het Leiden Bio Science Park zorgt voor een continue instroom van talent en expertise. Bedrijven profiteren hier van een dynamisch netwerk van kennisinstellingen, startups en internationale organisaties. De centrale ligging tussen Amsterdam, Den Haag en Schiphol maakt Leiden bijzonder goed bereikbaar. Per trein, auto en fiets is de stad efficiënt ontsloten, wat zowel medewerkers als relaties waarderen. Leiden combineert de schaal van een overzichtelijke stad met de voorzieningen van een stedelijk centrum. Er is een ruim aanbod aan

De stad investeert actief in duurzaamheid en een aantrekkelijke werkomgeving.

Groene singels, parken en waterpartijen dragen bij aan een prettige balans tussen werk en welzijn.

Voor ondernemingen biedt Leiden een gevarieerd aanbod aan kantoor- en bedrijfsruimten, van historisch tot hightech. De lokale economie is stabiel en toekomstgericht, met sectoren die blijven groeien.

Internationale bedrijven voelen zich hier thuis dankzij de open, kennisgedreven cultuur. Ook voor medewerkers is Leiden een aantrekkelijke vestigingsplaats

# Kadastrale kaart

Adres	Draadbaan 28
Postcode	2352 AW
Plaats	Leiderdorp
Gemeente	Leiderdorp
Kadastraal nummer	9527
Sectie	A
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiderdorp  
Sectie A  
Perceel 9527

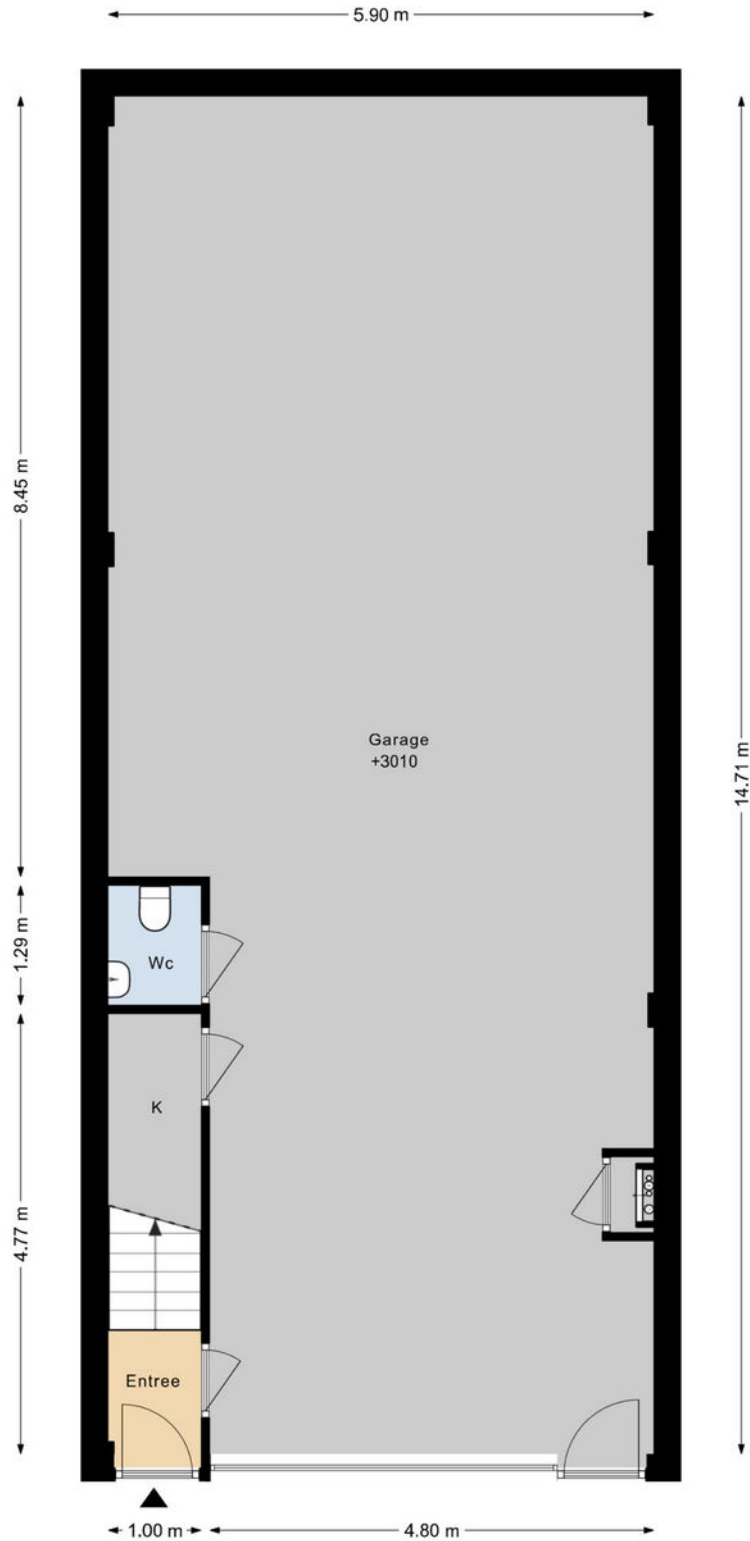


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Plattegrond

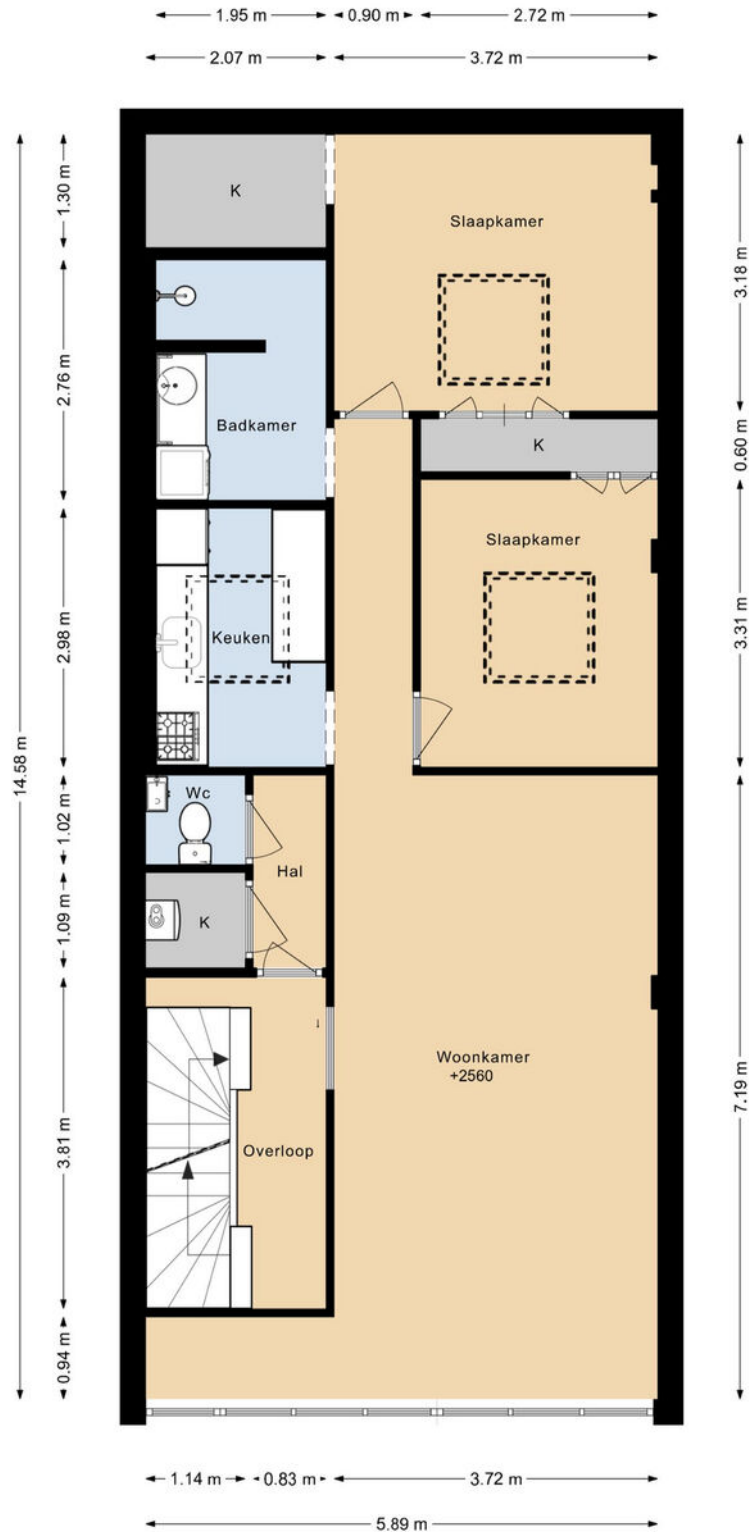
## DRAADBAAN 28 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegrond

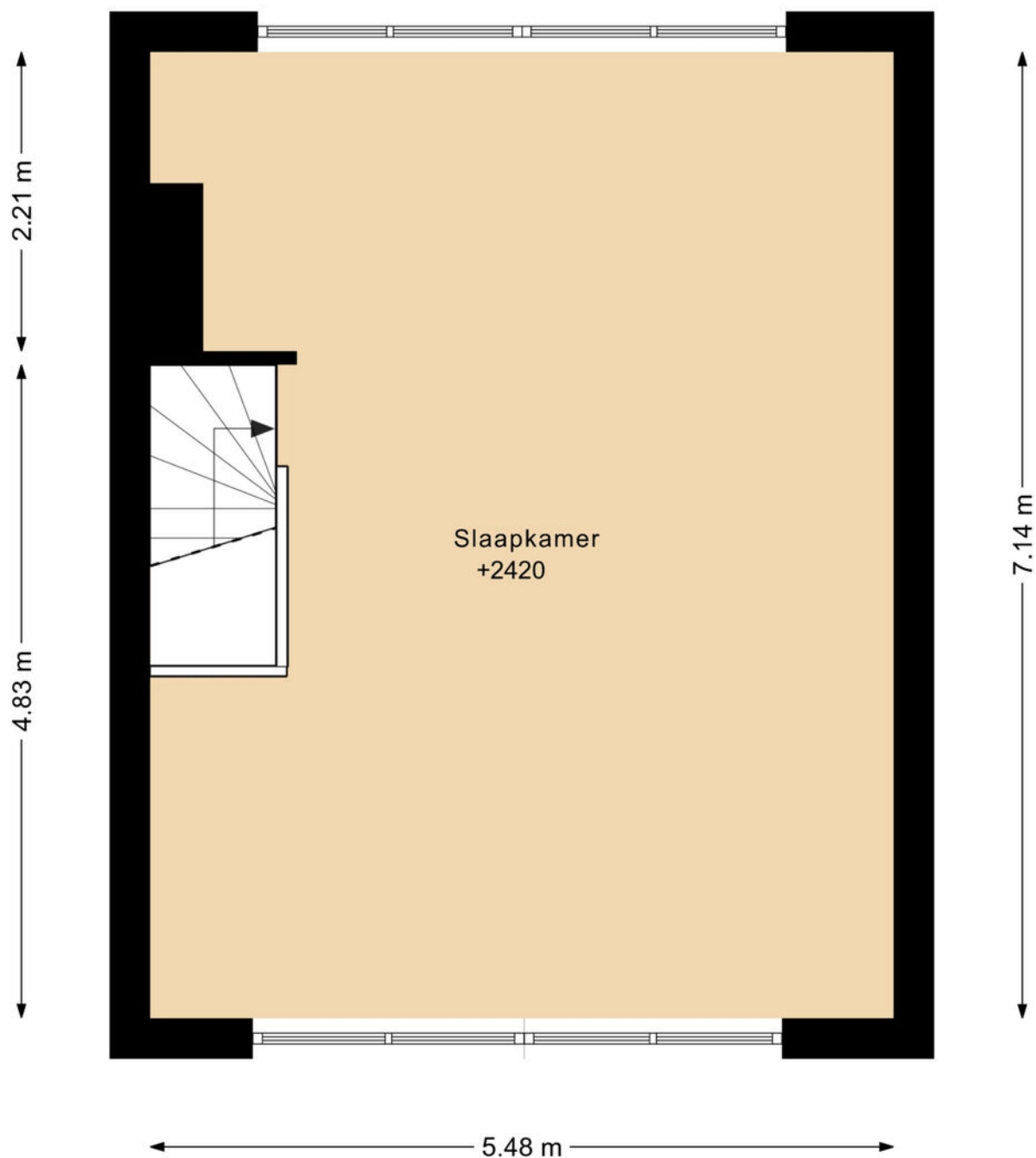
## DRAADBAAN 28 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegrond

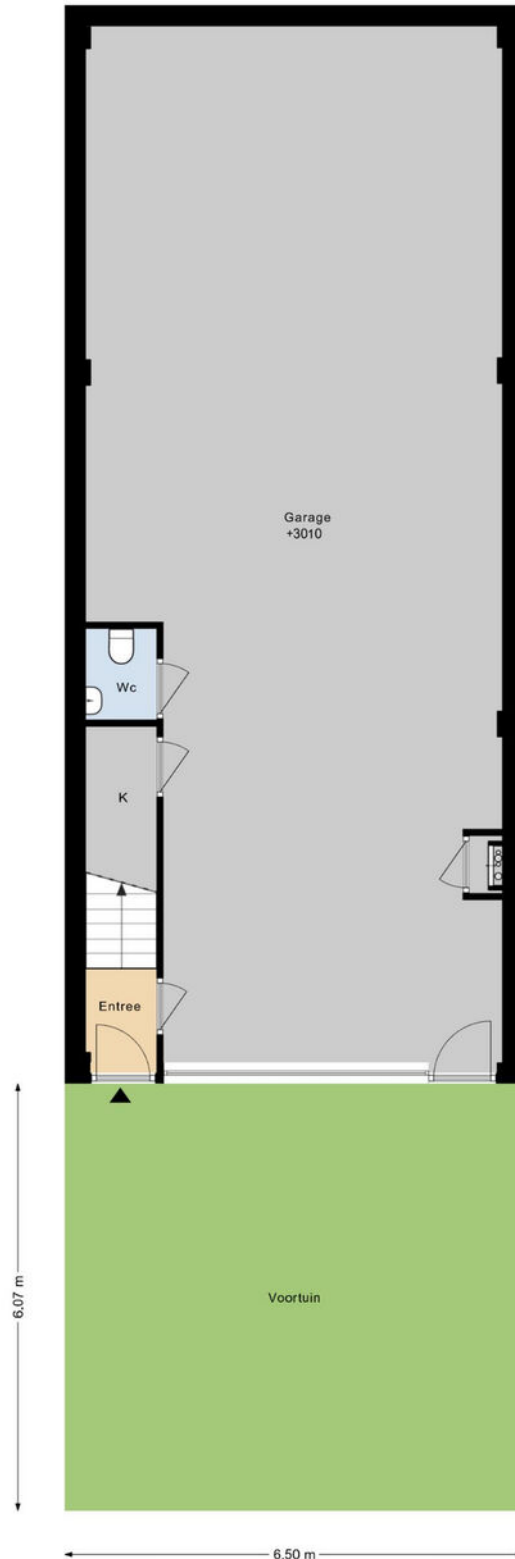
## DRAADBAAN 28 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegrond

## DRAADBAAN 28 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



## Bij ons op het kantoor

“

Onze belofte:  
Altijd alles duidelijk

Al meer dan 25 jaar zijn wij actief in commercieel vastgoed en aangesloten als gecertificeerd specialist. Hoewel ons kantoor zich vandaag de dag richt op een complete dienstverlening voor zowel wonen als werken, liggen onze wortels stevig in de bedrijfsmakelaardij.

We zijn gestart als pure specialist in commercieel vastgoed: van bedrijfshallen en kantoren tot logistieke objecten en beleggingen

Die ervaring vormt nog altijd de basis van onze aanpak: inhoudelijke kennis, scherpe marktinzichten en een goed begrip van ondernemers en hun huisvestingsvraagstukken.

Vakmanschap dat je merkt, met een aanpak die past bij deze tijd.



**Ron van der Kooij**

Register Makelaar



**Derek van der Kooij**

Partner | NVM Makelaar



**Pim van der Deijl**

Partner | NVM Makelaar

“Advies op maat  
bij elke vraag

**Ons team  
staat voor u klaar**

# Bezichtiging gehad en geïnteresseerd?

## **Bedankt voor uw interesse in één van onze commerciële vastgoedobjecten.**

Bent u na de bezichtiging enthousiast en wilt u vervolgstappen zetten? Dan begeleiden wij u graag verder. Hieronder leest u hoe het proces eruitziet.

### **1. Contact opnemen:**

Wanneer u interesse heeft, neemt u contact met ons op om dit te bevestigen en eventuele vragen te bespreken. Een schriftelijke bevestiging per e-mail is nodig om het traject officieel te starten. U kunt ons bereiken via [info@vanderkooijendeijl.nl](mailto:info@vanderkooijendeijl.nl) of telefonisch via 071 – 760 00 50.

### **2. Documenten verzamelen:**

Vervolgens vragen wij u om de benodigde gegevens aan te leveren.

Denk hierbij aan een kopie van uw inschrijving bij de Kamer van Koophandel en een geldig legitimatiebewijs. Afhankelijk van de situatie kan het ook prettig zijn om alvast financiële gegevens, bedrijfsinformatie of referenties beschikbaar te hebben. Zo kunnen we snel en zorgvuldig schakelen.

### **3. Biedingsproces:**

Daarna volgt het biedingsproces. U brengt zelf een huur- of koopvoorstel uit. Nadat u dit voorstel bij ons heeft ingediend, begeleiden wij u door het biedingsproces.

### **4. Overeenkomst opstellen:**

Bij akkoord op het bod is de overeenkomst nog niet direct definitief. We controleren eerst de aangeleverde bedrijfsgegevens. Na deze controle stellen wij een concept koop- of huurovereenkomst op en nemen we deze stap voor stap met u door, zodat alles duidelijk en correct wordt vastgelegd.

### **5. Afhandeling en overdracht:**

Na ondertekening begeleiden wij u bij de verdere afhandeling en zorgen we voor een soepele overdracht. Voorafgaand aan de overdracht plannen we een inspectie voor de laatste controle. Tijdens deze inspectie controleren we of alle afspraken correct zijn nagekomen en leggen we onder andere de meterstanden vast.

Wij staan gedurende het hele traject voor u klaar.

Heeft u vragen of wilt u sparren over de vervolgstappen? Neem gerust contact met ons op.

### **Van der Kooij & Deijl Makelaars**

Uw partner in commercieel vastgoed.



# VAN DER KOOIJ & DEIJL MAKELAARS

## Contactgegevens

Van der Kooij & Deijl Makelaars  
[www.vanderkooijendeijl.nl](http://www.vanderkooijendeijl.nl)

Rijnsburgerweg 159  
2334 BP, Leiden  
071 - 760 00 50

