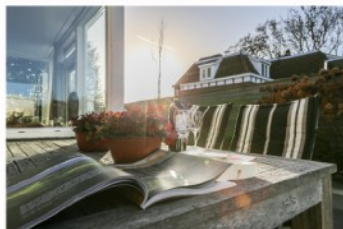




Veursestraatweg 189, Leidschendam

GEWELDIG VRIJSTAAND FAMILIEHUIS VOOR LIEFHEBBERS VAN RUIMTE EN PAARDEN!





Veursestraatweg 189, Leidschendam

Vraagprijs: € 1.125.000 k.k.

Deze riante villa, oorspronkelijk gebouwd in 1817, staat op een prachtig groot perceel van 5280 m² met jeu de boules baan, 3 paardenstallen, paardenbak en een grasland. De woning bevindt zich op de rand van de Duivenvoorde corridor, vlakbij Park Schakenbosch, de Vliet en alle voorzieningen van Leidschendam en Voorschoten. Het naastgelegen poldergebied is prachtig. Een unieke plek voor een gezin met liefhebbers van ruimte, natuur en paarden!

In de directe omgeving bevinden zich diverse basis- en middelbare scholen, waaronder de Internationale School in Mariahoeve en de British School in Voorschoten. Er is een grote verscheidenheid aan sportvoorzieningen in de omgeving. Op slechts 10 minuten fietsafstand bevindt zich het historische centrum van Leidschendam. Hier vindt u diverse winkels, gezellige restaurantjes en café's. Daarnaast liggen zowel het winkelcentrum Leidschenhage (de toekomstige 'Mall of the Netherlands') als winkelcentrum Prinsenhof op fietsafstand. Wandelen, fietsen en van de natuur genieten kan uitstekend in de nabijgelegen recreatiegebieden Vlietlanden en de Horsten. Ook Scheveningen, de Wassenaarseslag en Meyendel zijn goed te bereiken met de fiets en met de paardentrailer.

Via de N14 bent u snel op de A4, de A12 of de A44. Door de ligging en nabijgelegen uitvalswegen bent u binnen 5 minuten in het centrum van Den Haag of Voorschoten. Ook Schiphol is uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto.



U bereikt de woning via de lange oprit. Via de overdekte entree komt u de woning binnen in de ruime hal met een mooi gerestaureerde, originele granito vloer. Vanuit de hal heeft u toegang tot de living, de keuken, het toilet en de trap naar de 1e verdieping.

“...Een perfecte combinatie van landelijk en stads wonen...”

De zonnige living is opvallend ruim en heeft een mooie breedte-maat. Dankzij de serre met openslaande deur naar de tuin en de grote raampartijen is het hier heerlijk licht.

De royale keuken is voorzien van een keukenblok met granieten aanrechtblad en veel opbergruimte. De keuken bevat diverse inbouwapparatuur van hoge kwaliteit (waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een koelkast, een oven en een vaatwasser). Er is veel provisieruimte in de kelderkast. Vanuit de keuken bereikt u de eetkamer.

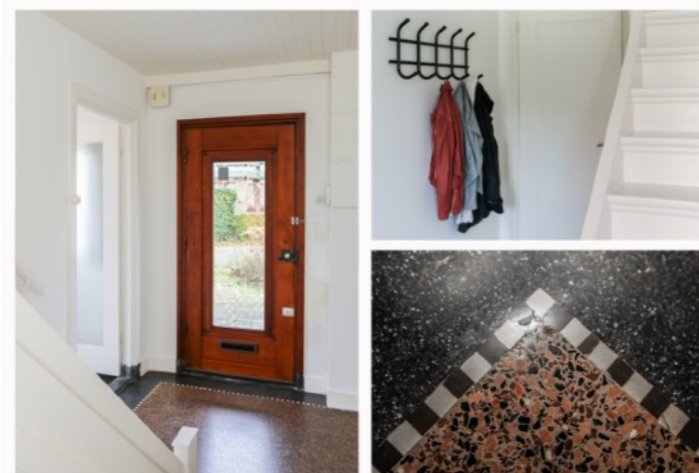
“...licht, ruimte en gezelligheid...”

De eetkamer staat in open verbinding met de keuken en is een geweldige plek om lang te tafelen. Hier geven openslaande deuren toegang tot een gezellig terras in de tuin.

Het moderne toilet is recent vernieuwd. Het is voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.

Via de trap bereikt u de overloop met vaste kast op de 1^e verdieping. Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer.

Alle slaapkamers zijn bijzonder ruim en licht.





De royale, recent vernieuwde badkamer is voorzien van een inloopdouche, een bad, een eiken badkamermeubel met natuurstenen wastafel, een designradiator en een hangend toilet. Aangenaam is de vloerverwarming en de daglichttoetreding.

De trap brengt u naar de ruime overloop op de 2^e verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers.

De twee royale L-vormige slaapkamers hebben beide twee dakkapellen en een wastafel. Deze kamers zijn bijzonder sfeervol. Één van de slaapkamers heeft een grote kast waarin de CV ketel is geplaatst. Vanuit de andere slaapkamer heeft u een mooi uitzicht op de paardenwei.

De tuin ligt rondom het huis. Aan de voorzijde grenst de tuin aan water. Stijlvolle leibomen zorgen hier voor een natuurlijke afscherming naar de kant van de weg.

“...een unieke tuin met veel mogelijkheden...”

Aan de zijkant van de villa bevindt zich een groot, zonnig terras met zuid/west ligging dat grenst aan de eetkamer en de living. Een robotmaaier maakt het onderhoud van de mooi aangelegde tuin eenvoudig.



In de achtertuin ligt een jeu de boules baan. Achter de woning bevinden zich ook de drie paardenstallen (allen 3x3m) met opslagruimte, de paardenbak en voldoende grasland om uw paarden heerlijk buiten te laten lopen. Met uw paardentrailer bereikt u het terrein eenvoudig via de verharde oprit. Deze oprit is bereikbaar via de Lijtweg.

De dubbele aangebouwde garage is geheel betegeld en voorzien van de was- en droogmachine aansluitingen. Ook hier is veel bergruimte.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Geheel voorzien van dubbele beglazing (voor deur voorzien van gelaagd glas);
- Gevels grotendeels geïsoleerd;
- Dak circa 20 jaar geleden vervangen (en geïsoleerd);
- Meterkast met zes groepen en ALS.



Kernpunten:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| - Inhoud: | circa 900 m3 |
| - Vloeroppervlakte: | circa 200 m2 |
| - Aantal kamers: | 7 |
| - Perceel grootte: | 52 are 80 ca |
| - Onderhoud: | goed/uitstekend |
| - Bouwjaar: | 1817 |

Kortom: Een unieke kans voor paardenliefhebbers om te wonen in een fantastisch ruim familiehuis vlakbij alle voorzieningen!

English translation

This spacious villa, originally built in 1817, stands on a beautiful large plot of land, 5280 m² in size, containing a jeu de boules court, stables with three stalls, a paddock, and pasture. The residence is situated on the edge of the Duivenvoorde corridor, close to Schakenbosch, the Vliet, and all the amenities of Leidschendam and Voorschoten. The neighbouring polder area is beautiful. A unique spot for a family of space, nature, and horse enthusiasts!

In the immediate surroundings there are various primary and secondary schools, including the International School in Mariahoeve, and the British School in Voorschoten. There is a large array of sports associations in the area. The historic town centre of Leidschendam is just a 10-minute bicycle ride away. Here you will find various shops, lovely restaurants and cafes. Further, the Leidsenhage shopping centre (the future 'Mall of the Netherlands') and Prinsenhof shopping centre are both within cycling distance. In the nearby recreational areas, you can go for walks, bicycle, and enjoy the nature. Scheveningen, Wassenaarseslag, and Meyendel are easily reachable by bicycle and accessible to horse trailers.

Via the N14 you can quickly reach the A4, A12, or the A44 motorway. Thanks to the location and the nearby access roads you can be in the centre of Den Haag or Voorschoten within 15 minutes. Schiphol is also within easy reach, both by car and with public transport.

"...A perfect combination of rural and city living..."

You reach the residence via the long drive. You come through the covered entrance way into the spacious entrance hall with its beautifully restored, original granite floor. From the hall you access the living room, the kitchen, the guest toilet, and the stairway to the 1st floor.

The sunny living room is noticeably spacious and has a nice width. Thanks to the conservatory with doors to the garden and the large windows it is deliciously light here.

The large kitchen is equipped with a kitchen unit with granite worksurfaces and a lot of storage space. The kitchen contains various high-quality built-in appliances (including a 4-burner induction hob with hood, a refrigerator, an oven, and a dishwasher). There is a lot of room for provisions in the cellar. From the kitchen you enter the dining room.

The dining room opens off the kitchen and is a fantastic place to linger over a meal. Doors here open onto a very pleasant terrace in the garden.

The modern toilet was recently renovated. It contains a hanging toilet and a washbasin.

"...Light, space, and conviviality..."

You take the stairs to the landing on the 1st floor. On this storey there are three bedrooms and a bathroom.

All the bedrooms are especially spacious and light.

The large, recently renovated bathroom has a walk-in shower, a bathtub, oak bathroom cabinets with a natural stone washstand, a designer radiator, and a hanging toilet. The heated floors and the natural light are most pleasant.

The stairs take you to the spacious landing on the 2nd floor. From the landing you have access to two bedrooms.

The 2 large L-shaped bedrooms each have two dormers and a washstand. These rooms are particularly attractive. One of the bedrooms has a large cupboard containing the boiler. From the other you have a beautiful view over the paddock.

“...A unique garden with so much possibility...”

The garden encircles the house. At the front, the garden reaches the waterway. Stylish espaliers create a natural shield from the side of the road. At the side there is a large sunny, south-west facing terrace just outside of the dining room and living room. A robot mower simplifies the maintenance of the beautifully landscaped garden.

In the back garden there is boules court. Behind the residence there are also three horse stalls (each 3x3m) with storage space, the paddock and enough pasture land for the horses to roam. The hardened driveway makes it easy to drive with your horse trailer onto the property. This driveway is accessed via Lijtweg.

The double garage extension is completely tiled and fitted with the washer and dryer connections. There is also a lot of storage space here.

What else can you expect?

- Completely double glazed (front door has laminated glass);
- Facades for the most part insulated;
- Roof replaced (and insulated) approximately 20 years ago;
- Meter cupboard with six groups and earthing switch.



Key points:

- Volume:	900 m3
- Living area:	200 m2 (excl. garage)
- Number of rooms:	7
- Plot size:	52 are 80 ca
- Condition:	good/exceptional
- Year of construction:	1817

In short: a unique chance for horse enthusiasts to live in a fantastic, spacious family home near to all amenities!

Omgeving

De woning is ideaal gelegen aan de Veursestraatweg tussen Leidschendam en Voorschoten in. De villa ligt vlakbij het park van Schakenbosch, De Vliet, Kasteel Duivenvoorde en prachtig polderlandschap. U kunt hier uitstekend van de natuur en uw privacy genieten met alle voorzieningen vlakbij.

In de buurt bevinden zich diverse basis- en middelbare scholen, waaronder internationale scholen in Mariahoeve en Voorschoten. In de gemeente Leidschendam-Voorburg is een ruim en divers aanbod aan sportfaciliteiten te vinden, waaronder meerdere voetbalverenigingen, een sportcomplex, een recreatiezwembad, een gymnastiekvereniging, een atletiekvereniging, een hockeyvereniging en een tennisvereniging.

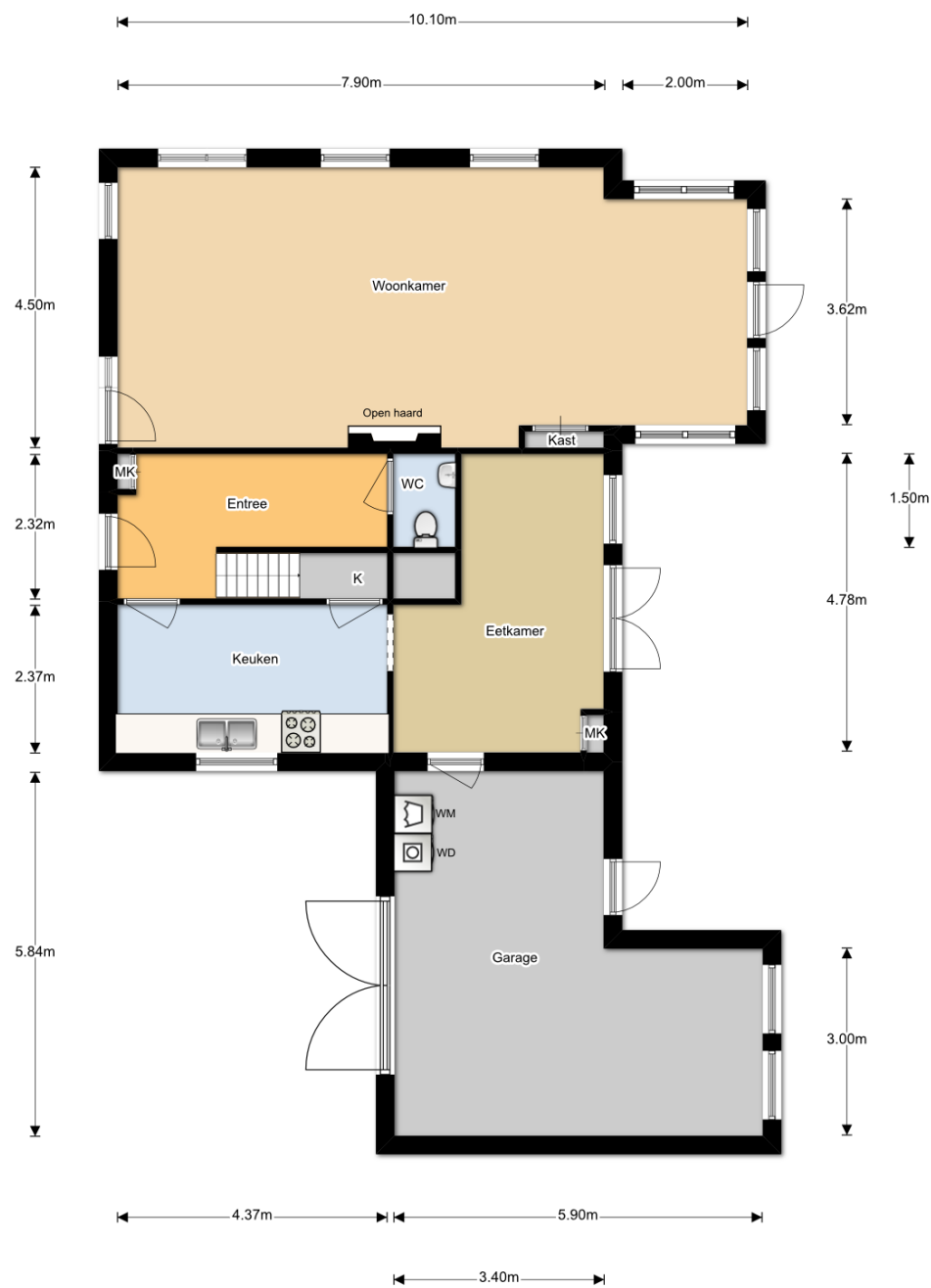
Op slechts 10 minuten fietsafstand bevindt zich het historische centrum van Leidschendam. Hier vindt u diverse winkels, gezellige restaurants en café's. Daarnaast liggen zowel het winkelcentrum Leidschenhage (de toekomstige 'Mall of the Netherlands') als winkelcentrum Prinsenhof allebei op fietsafstand.

Wandelen, fietsen en van de natuur genieten kan uitstekend in de nabij gelegen recreatiegebieden Vlietlanden en De Horsten. Ook Scheveningen en de Wassenaarseslag zijn goed te bereiken.

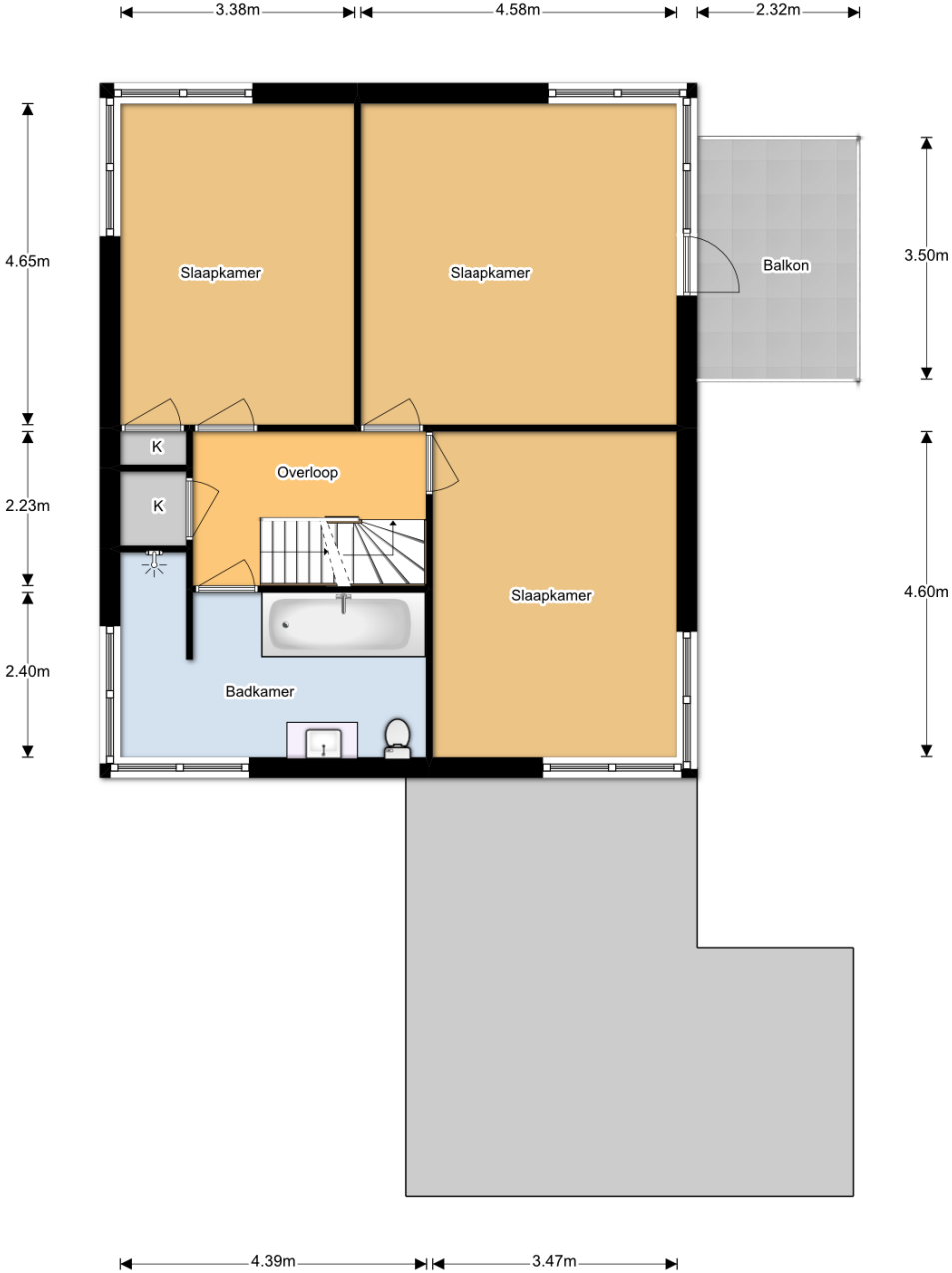


Via de N14 bent u snel op de A4, de A12 of de A44. Door de ligging en nabijgelegen uitvalswegen bent u binnen een kwartier in het centrum van Den Haag of Voorschoten. Ook Schiphol is uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto.

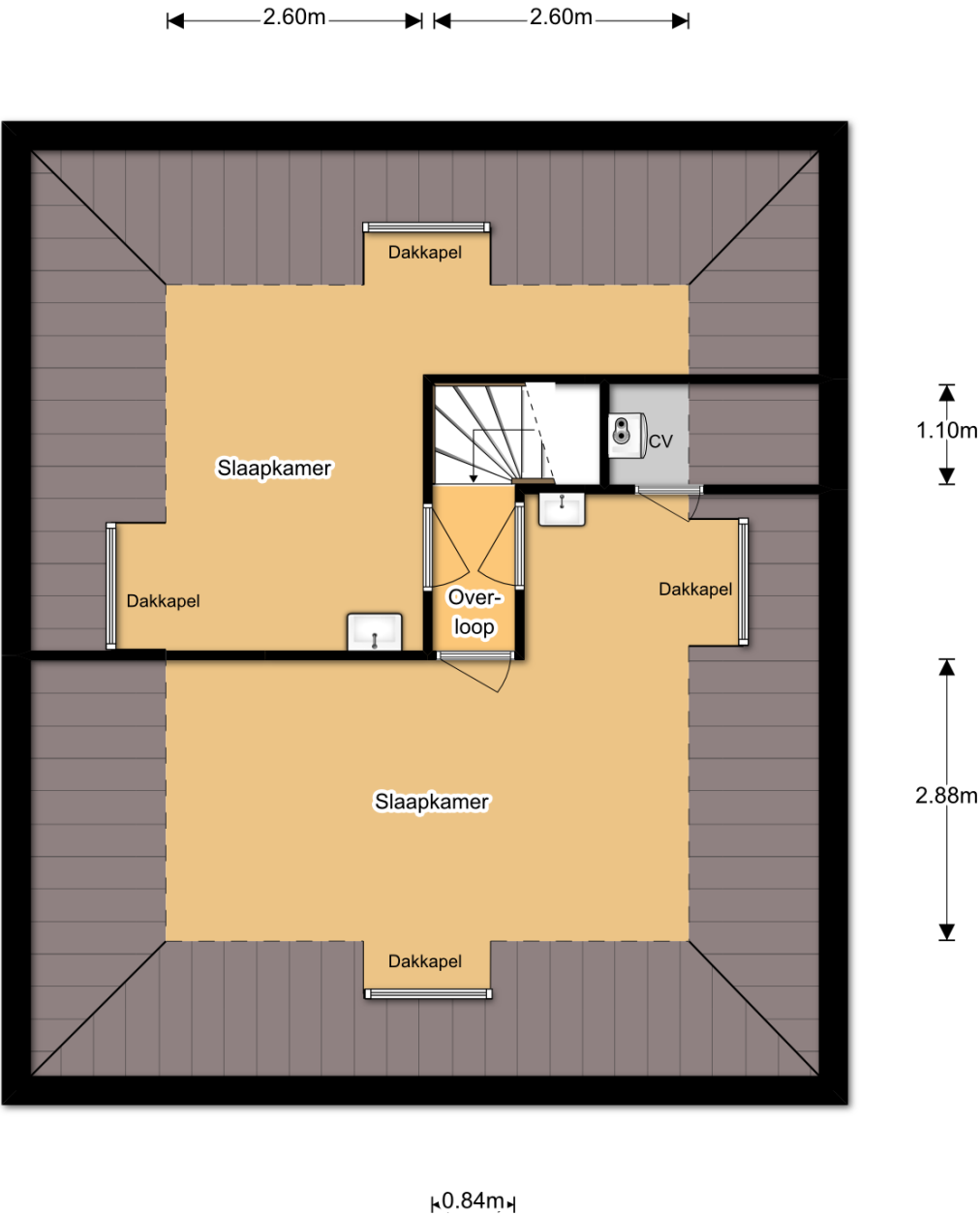
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

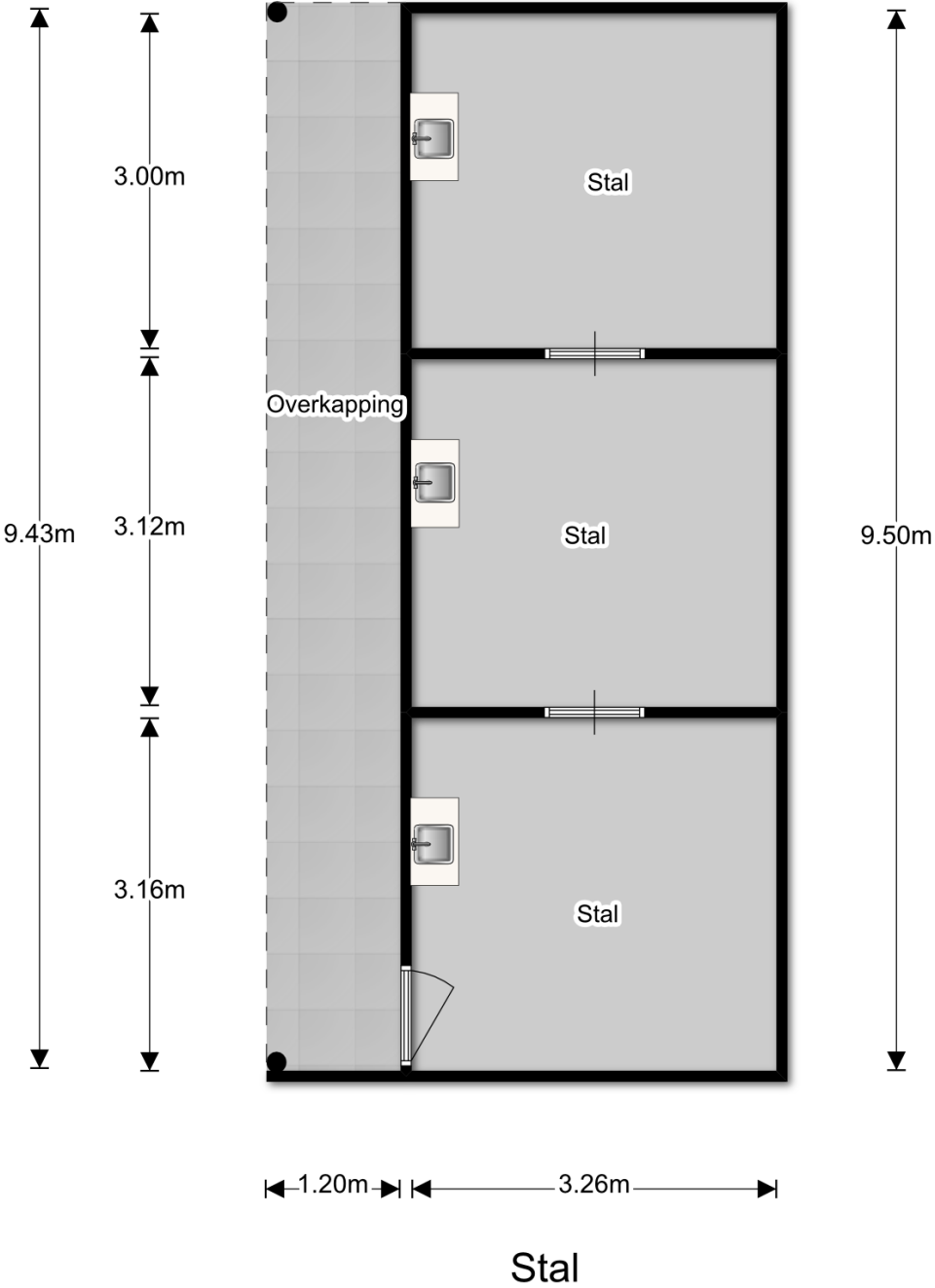


Plattegrond zolder



2e Verdieping

Plattegrond stal



Lijst van zaken behorende bij:

koopakte eengezinswoning

Betreft: Veursestraatweg 189, 2264 EG Leidschendam
Kadastraal bekend: gemeente Veur sectie A nummer 1307 en 1308

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	X	☐	☐	☐
- buitenverlichting	X	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	☐	☐	☐
- tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	X
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	X
- (broei)kas	☐	☐	☐	X
- voet droogmolen	☐	☐	☐	X
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	X	☐	☐	☐
- schotel/antenne	☐	☐	☐	X
- brievenbus	X	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	X	☐	☐	☐
- alarminstallatie	X	☐	☐	☐
- veiligheidsloten en overige inbraakpreventie	X	☐	☐	☐
- rookmelders	X	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	X
- zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
- vliegenhorren	X	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	X
- gordijnrails	X	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	X	☐	☐	☐
- rolgordijnen	X	☐	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	X
- vloerbedekking / linoleum	X	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	X	☐	☐	☐
- plavuizen	X	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	X	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	X	☐	☐	☐
- thermostaat	X	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	X
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Veursestraatweg 189
2264 EG Leidschendam
Paraaf verkoper

Datum:
Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning	☐	☐	☐	X
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	X	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	X
Keuken:				
- keukenblok met afzuigkap inclusief verlichting	X	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X	☐	☐	☐
- ATAG oven (Geen magnetron)	X	☐	☐	☐
- Inductie kookplaat	X	☐	☐	☐
- Miele Koelkast	X	☐	☐	☐
- Miele Afwasmachine	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten: Spots	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- Slaapkamer plafonnieres	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	X
Diversen:				
- vaste kasten, legplanken en Hangleg kast slpkamer	X	☐	☐	☐
- vast bureau	☐	☐	☐	X
- spiegelwanden	☐	☐	☐	X
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	X	☐	☐	☐
- (huis)telefoonkasten/telefooncentrale	☐	X	☐	☐
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	X	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	X	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	X
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	X
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Veursestraatweg 189
2264 EG Leidschendam
Paraaf verkoper

Datum:
Paraaf koper

blad 2



Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

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.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 175,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponneerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

