



# Veursestraatweg 38, Leidschendam

VRIJSTAAND WONEN IN EEN HUIS WAAR DE ZON ALTIJD SCHIJNT









## **Veursestraatweg 38, Leidschendam**

**Vraagprijs: € 499.000 k.k.**

Deze beknopte, vrijstaande woning (112 m<sup>2</sup>) uit 1935 ligt aan een lommerrijke laan in het gewilde Raadhuiskwartier. Kenmerkend zijn de grote raampartijen en een bijzonder mooie lichtinval. Zelfs op de donkerste dagen is het er heerlijk licht. De woning heeft een voortuin en een 17 meter diepe achtertuin.

Het centrum van Leidschendam ligt op een paar minuten fietsafstand. Hier vindt u een grote verscheidenheid aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. In en nabij Leidschendam bevinden zich diverse sportfaciliteiten en scholen.

*“...Hier heeft u alle gemakken binnen handbereik...”*

Via de A4 zijn Rotterdam en Amsterdam goed bereikbaar. Ook bent u in enkele minuten op de A12 richting Utrecht. Het openbaar vervoer brengt u in 10 minuten in hartje Den Haag. Het station van de Randstadrail ligt op 10 minuten fietsen.

Vlaktbij Leidschendam vindt u rust en ruimte midden in de Randstand. Natuur- en recreatiegebied de Vlietlanden en de stranden van Wassenaar en Scheveningen zijn goed bereikbaar.







De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant. Bij binnenkomst staat u in hal met garderoberuimte. Vanuit de hal bereikt u de living, het toilet en (via de trap) de eerste verdieping.

De sfeervolle living is heerlijk ruim (circa 42 m<sup>2</sup>) en is voorzien van een mooie, massief eiken Bruynzeel vloer. De voormalige kamer-en-suite heeft veel ramen. De zon kan hier op ieder moment van de dag naar binnen schijnen en zorgt voor een geweldige lichtinval.

*“...een bijzondere woning met uitstekende sfeer...”*

Een schuifdeur geeft toegang tot een fijne tuinkamer met toegang tot de achtertuin.

De tuinkamer wordt gescheiden van de open keuken door een gezellige bar c.q. verhoogde eettafel. De keuken heeft een Miele L-vormig keukenblok met diverse Miele inbouwapparatuur waaronder een 6 pits gaskookplaat met RVS schouwafzuigkap, een vaatwasser, een koelvriescombinatie en een oven.









Met de trap gaat u naar de overloop op de 1e verdieping. Op de overloop bevindt zich een diepe bergkast. Vanaf de overloop bereikt u de master bedroom (voorheen 2 slaapkamers), de 2e slaapkamer en de badkamer. Indien gewenst kunnen hier weer relatief eenvoudig 3 slaapkamers gerealiseerd worden.

De master bedroom ligt aan de voorzijde en is verrassend ruim. De vaste kast met schuifdeuren, over de volle lengte van de kamer, geeft veel ruimte voor uw kleding.

*“...een fijne plek om thuis te komen...”*

De 2e slaapkamer, aan de achterzijde, heeft ook een uitstekend formaat.

De badkamer beschikt over een toilet, een douche en een wastafelmeubel. Er is een deur naar het balkon op de uitbouw.









De aangebouwde berging is toegankelijk vanuit de zijkant naast de woning en vanuit de achtertuin. Hier bevinden zich de was- en droogmachine aansluitingen en de CV ketel.

*“...de tuin is een groene oase! ...”*

De tuin is een groene oase! U heeft er heel veel privacy en kunt er de hele dag van de zon en schaduw genieten. Heerlijk is het geluid van de vogels.

*Wat kunt u verder nog verwachten?*

- Dak woning vernieuwd en geïsoleerd in 2005 en geschikt voor zonnepanelen;
- Dak berging vernieuwd in 2020;
- Daalderop HR CV-combi ketel uit 2008;
- Geheel voorzien van onderhoudsarme, kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Riolering vernieuwd in 2008;
- Energielabel G.

*Kortom: een woning die u zonder noemenswaardige kosten kunt betrekken*

*Kernpunten:*

- |                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| - Inhoud:          | circa 424 m <sup>3</sup> |
| - Woonoppervlakte: | circa 112 m <sup>2</sup> |
| - Aantal kamers:   | 4                        |
| - Onderhoud:       | goed                     |
| - Bouwjaar:        | 1935                     |
| - Ligging:         | zuid/oost                |





## Omgeving

Deze beknopte, vrijstaande woning (112 m<sup>2</sup>) uit 1935 ligt aan een lommerrijke laan in het gewilde Raadhuiskwartier.

Het centrum van Leidschendam ligt op een paar minuten fietsafstand. Hier vindt u een grote verscheidenheid aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden.

In en nabij Leidschendam bevinden zich diverse sportfaciliteiten en scholen.

Via de A4 zijn Rotterdam en Amsterdam goed bereikbaar. Ook bent u in enkele minuten op de A12 richting Utrecht. Het openbaar vervoer brengt u in 10 minuten in hartje Den Haag. Het station van de Randstadrail ligt op 10 minuten fietsen.

Vlakbij Leidschendam vindt u rust en ruimte midden in de Randstand. Natuur- en recreatiegebied de Vlietlanden en de stranden van Wassenaar en Scheveningen zijn goed bereikbaar.



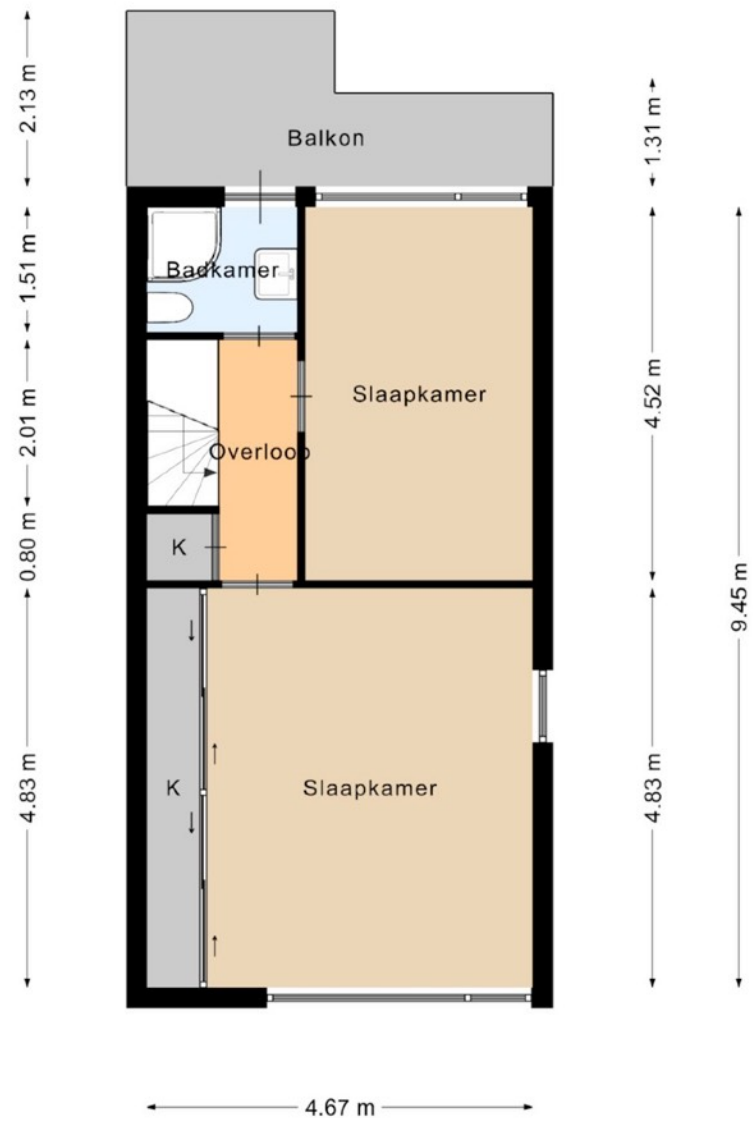


# Plattegrond begane grond





# Plattegrond 1e verdieping





Lijst van zaken behorende bij:  
**koopakte eengezinswoning**

Betreft: Veursestraatweg 38 te Leidschendam  
 Kadastraal bekend: gemeente VEUR sectie B nummer 9759, groot 273 m2

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 toepassing
<b>Tuin:</b>				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinhuis / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- (broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning:</b>				
- vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- brievenbus	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (voordeur)bel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- veiligheidsloten en overige inbraakpreventie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolluiken / zonwering buiten	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonwering binnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen / vitrages / lamellen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- vloerbedekking / linoleum	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
<b>Verwarming/warm water etc.:</b>				
- cv met toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- warmwatervoorziening, te weten:	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- allesbrander / kachel(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Veursestraatweg 38  
 2265CE Leidschendam

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden(is *) overgenomen	niet van toepassing
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- isolatievoorzieningen: voorzetrampen/radiatorfolie etc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
<b>Keuken:</b>				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keukenaccessoires, te weten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting:</b>				
- inbouw, te weten:	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouw, te weten:	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Diversen:</b>				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- spiegelwanden	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Toilet, te weten:</b>				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Badkamer, te weten:</b>				
- wastafels met accessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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):				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Betreft: Veursestraatweg 38  
 2265CE Leidschendam

Datum:

Paraaf verkoper

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 gebruiksovervlakte. 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 200,- (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](http://www.spirit-vastgoed.nl).

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponereerd 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.