



Veursestraatweg 48, Leidschendam

Grootse villa met een geweldige tuin op een hele fijne plek.





Veursestraatweg 48, Leidschendam

Vraagprijs: € 1.195.000 k.k.

Deze riante villa (222 m²) met 5 slaapkamers en dubbele garage ligt in het rustige, lommerrijke gedeelte van de Veursestraatweg. Hier komt alleen bestemmingsverkeer.

In de buurt is een ruim en divers aanbod aan sportfaciliteiten te vinden, waaronder meerdere voetbalverenigingen, een sportcomplex, een recreatiezwembad en verenigingen voor gymnastiek, atletiek, hockey en tennis. In de omgeving bevinden zich diverse basis- en middelbare scholen, waaronder internationale scholen in Mariahoeve en Voorschoten.

Op nog geen 10 minuten fietsen bevindt zich het historische centrum van Leidschendam. Hier vindt u een verscheidenheid aan winkels, gezellige restaurantjes en café's. Daarnaast bevindt ook The Mall of The Netherlands zich op fietsafstand.

“... Een heerlijk familiehuis...”

U kunt heerlijk wandelen, fietsen en van de natuur genieten in de nabijgelegen recreatiegebieden Vlietlanden en De Horsten. Ook Scheveningen en de Wassenaarseslag zijn goed te bereiken. Via de N14 bent u snel op de A4, A12 of A44. Door de ligging en nabijgelegen van uitvalswegen bent u binnen een kwartier in het centrum van Den Haag of Voorschoten. Ook Schiphol is uitstekend bereikbaar.



Via een smeedijzeren toegangshek rijdt u het perceel op met voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren.

U betreedt de villa aan de zijkant en komt dan binnen in de imposante, dubbelhoge hal met grote raampartij en vide. Hier bevinden zich het gastentoilet en veel garderobekasten. Vanuit de hal heeft u toegang tot de living en de keuken. Een mooie trap gaat naar de 1e verdieping.

De L-vormige living is heerlijk ruim (circa 60 m²). De grote raampartijen zorgen voor heel veel licht. Het uitzicht op de tuin is hier een echte wow-factor. U ervaart een optimale verbinding tussen binnen en buiten. Wat ook direct opvalt zijn het aangenaam hoge plafond en de antieke, natuurstenen schouw, die heel mooi, met rozen is gedecoreerd. Deze zorgt voor veel sfeer en warmte tijdens koudere dagen. Via een schuifpui gaat u naar het grote terras met daarachter de diepe tuin. Zonwering houdt het teveel aan zonlicht buiten. De living gaat over in de naastgelegen open keuken.

“....Alles in deze woning is ruim en licht...”

De open keuken heeft 2 schuifpuien met toegang tot en schitterend uitzicht op de achtertuin. Er is veel bergruimte in de kasten, laden en apothekerskast. Het granieten aanrechtblad zorgt voor veel werkruimte en de mogelijkheid om gezellig aan te schuiven. De keukenapparatuur is (deels) vernieuwd en allemaal van goede kwaliteit. Er is een inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een magnetron, een oven en een koel/vriescombinatie met vershoudlade.

Met de trap bereikt u op de overloop met vide. Vanuit hier bereikt u de master bedroom, 2 slaapkamers en de badkamer. Ook vindt u hier de vaste trap naar de 2e verdieping.



De master bedroom is echt heel ruim (ca 34 m²!). Deze slaapkamer heeft een grote raampartij met geweldig uitzicht over de tuin en een ruim eigen terras op het dak van de keuken. Er is meer dan voldoende ruimte om een mooie walk-in closet met eigen en-suite badkamer te maken. Op die manier wordt een 2e badkamer op deze verdieping gecreëerd. Nu bereikt u vanuit de master bedroom de bestaande badkamer.

“....Alles in deze woning is ruim en licht...”

De 2 slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en hebben beide ook een uitstekend formaat en toegang tot een balkon.

De badkamer heeft een bad, een douche, een wastafelmeubel met spiegel en een toilet. Mooi weggewerkt in een vaste kast vindt u hier ook de was- en droogmachineaansluitingen.

Met de vaste trap gaat u naar de overloop op de 2e verdieping. Hier is veel bergruimte achter de schuifdeuren met de mogelijkheid om - indien gewenst - een extra badkamer te maken. Vanaf de overloop bereikt u 2 slaapkamers.





Deze 2 slaapkamers zijn beide verrassend ruim. Aan de achterzijde is de pui met dubbel glas vernieuwd. De kamer aan de voorzijde heeft een wastafel voorzien van warm en koud stromend water. Vanaf hier heeft u een mooi weids uitzicht.

De vrijstaande dubbele, extra grote garage heeft twee grote dakramen en een schuifpui naar de tuin. Het is een uitstekende plek voor meerdere auto's of om te gebruiken als praktijkruimte, fitness, etc. Deze garage loopt over in de achtergelegen berging/werkplaats (samen 64 m²). Ook deze werkplaats is vanuit de tuin te bereiken.

“...Een enorme tuin met heel veel privacy...”

De meer dan 40 meter diepe tuin is een plaatje! Een groot terras grenst aan de villa. Hier is het genieten van de zon en het geweldige uitzicht op de tuin; een uitgestrekte, groene oase met 100% privacy.

Het grote gazon is een heerlijke plek voor kinderen om te spelen. De (onzichtbare) gemetselde tuinmuur aan de achterzijde zorgt voor een veilig gevoel.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Alarminstallatie (2020)
- Brink heteluchtverwarming: duurzaam en comfortabel
- Grotendeels dubbel glas
- Elektrisch bedienbare rolluiken op veel ramen
- In spouw gebouwd



Kernpunten:

- | | |
|--------------------|---|
| - Inhoud: | circa 799 m ³ |
| - Woonoppervlakte: | circa 221 m ² (exclusief garage) |
| - Aantal kamers: | 6 |
| - Perceel grootte: | 840 m ² |
| - Onderhoud: | uitstekend |
| - Bouwjaar: | 1977 |

Omgeving

Leidschendam-Voorburg is een gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt 76.477 inwoners (1 juli 2021, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 35,60 km² (waarvan 2,88 km² water).

De gemeente Leidschendam-Voorburg maakt deel uit van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag.

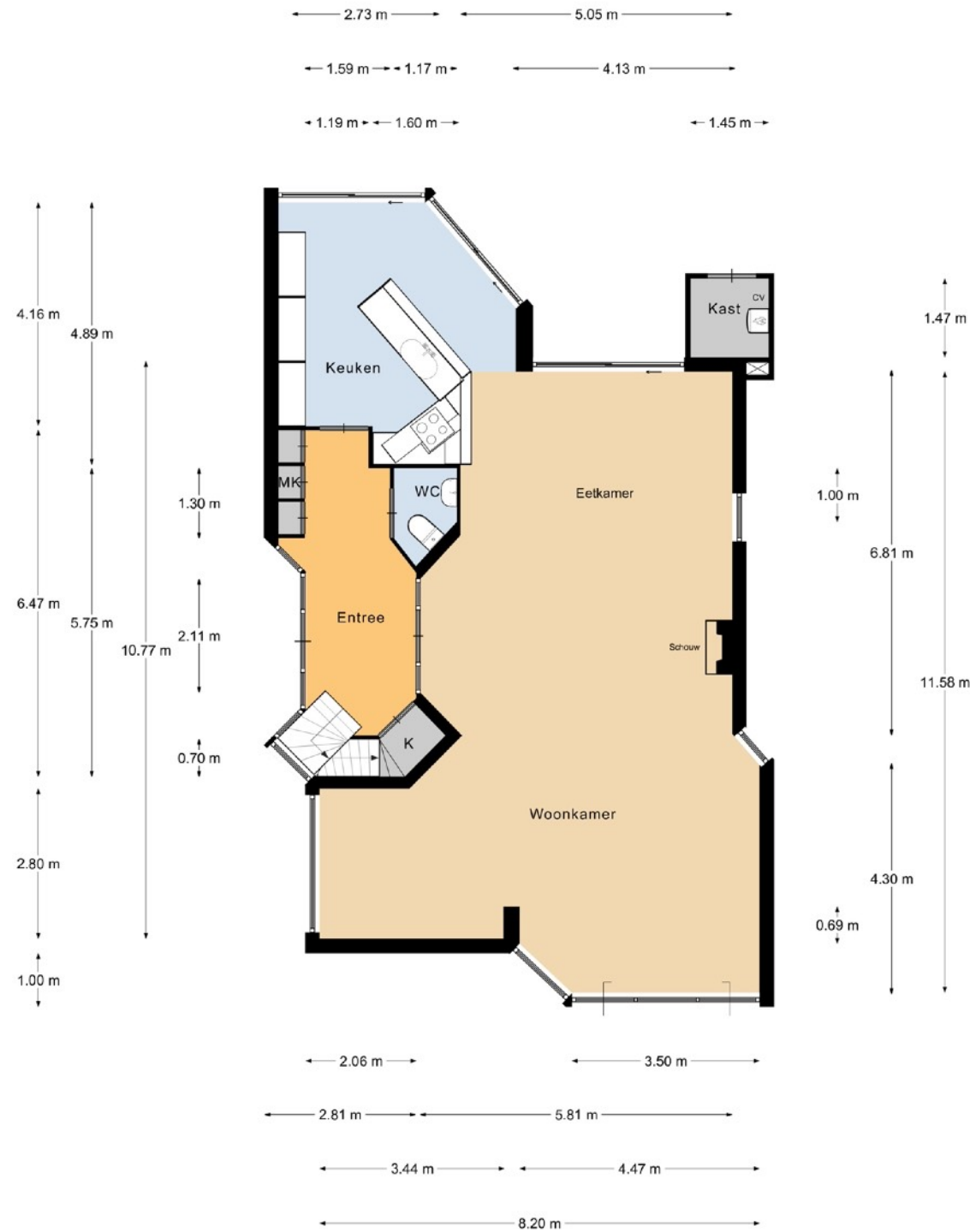
De gemeente wordt van zuidwest naar noordoost doorsneden door het Rijn-Schiekanaal, veelal beter bekend als de Vliet. Dit kanaal verdeelt het grondgebied in twee volkomen verschillende delen: ten westen van het kanaal is de gemeente geheel geurbaniseerd en bestaat uit de aan elkaar gegroeide steden Voorburg en Leidschendam; ten oosten van het kanaal ligt een relatief groot open veenweidegebied met daarin het dorp Stompwijk en de buurtschap Wilsveen. Ook een klein deel van Leidschendam ligt ten oosten van de Vliet, inclusief Vogelplas Starrevaat en recreatiegebied Vlietland.

Nabij de Veursestraatweg is een ruim en divers aanbod aan sportfaciliteiten te vinden, waaronder meerdere voetbalverenigingen, een sportcomplex, een recreatiezwembad en verenigingen voor gymnastiek, atletiek, hockey en tennis. In de omgeving bevinden zich diverse basis- en middelbare scholen,

Op nog geen 10 minuten fietsen bevindt zich het historische centrum van Leidschendam. Hier vindt u een verscheidenheid aan winkels, gezellige restaurantjes en café's. Daarnaast bevindt ook The Mall of The Netherlands zich op fietsafstand.



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping (alternatief)



Plattegrond 2e verdieping (alternatief)



2e Verdieping

Betreft: Veursestraatweg 48 te Leidschendam
Kadastraal bekend: gemeente VEUR sectie B nummer 3273, groot 840 m2

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:	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	x	☐	☐	☐
- schotel/antenne	x	☐	☐	☐
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	x	☐	☐	☐
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	☐
- rookmelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	x	☐	☐	☐
- zonwering binnen	x	☐	☐	☐
- vliegenhorren	☐	☐	☐	x
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	x
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	x	☐	☐	☐
- rolgordijnen	x	☐	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	x
- parketvloer / karkvloer laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	x	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: boiler	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Veursestraatweg 48 te Leidschendam

Datum:

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	x
- airconditioning	☐	☐	☐	x
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	x
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	x
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten: alle	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- oobouw, te weten:	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	x
Diversen:				
- (losse) kasten, leopblanken te weten:	☐	x	☐	☐
- vast bureau	x	☐	☐	☐
- spiegelwanden	x	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	x	☐	☐	☐
- (huis)telefoon toestellen/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				
			nvt	
(keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
Overige zaken, te weten:				
- Witte kast master, kasten garage	x	☐	☐	☐
- 2x olijfbomen in pot voor de garage	☐	x	☐	☐
- De zonnewijzer (op sokkel) in de tuin	☐	x	☐	☐
- Tuinmeubelen	☐	x	☐	☐

Betreft: Veursestraatweg 48 te 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 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 Leiden bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten 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.

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

