



# Huyssitterweg 46, Leidschendam

Bijzonder royale villa met een grote tuin





## Huyssitterweg 46, Leidschendam

Vraagprijs: € 1.095.000 k.k.

Deze riante villa (260 m<sup>2</sup>) met 5 slaapkamers en dubbele inpandige garage bevindt zich op een centrale locatie vlakbij de dorpskern van Stompwijk. De tuin van de villa ligt aan de Stompwijksevaart; deze wordt gekenmerkt door zeer vele draai- en ophaalbruggetjes.

Stompwijk is een dorp, onderdeel van de gemeente Leidschendam-Voorburg, gelegen ten oosten van de Vliet. Stompwijk grenst aan de gemeente Zoetermeer in het zuiden en Leiden in het noorden, Zoeterwoude in het oosten en Voorschoten in het westen. Stompwijk is een echt polderdorp, gelegen tussen uitgestrekte polders waaronder de Zoetermeersche Meerpolder

*“....het is hier fantastisch wonen...”*

Door ligging en nabijgelegen uitvalswegen bent u binnen een kwartier in het centrum van Den Haag of Leiden. Ook Schiphol is uitstekend bereikbaar.



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

U bereikt de voordeur aan de voorkant van de villa via een natuurstenen trap. U komt dan binnen in de royale ontvangsthal. Vanuit de hal heeft u toegang tot de living annex woonkeuken en de tussenhal naar een slaapkamer, de bijkeuken en het souterrain. In de hal vindt u het gastentoilet. Wat direct opvalt is de fraaie natuurstenen vloer met vloerverwarming welke u aantreft op praktisch de gehele woonverdieping.

De living is heerlijk ruim en licht. Grote raampartijen aan 3 zijden geven een mooi uitzicht over de omgeving. Een 'room divider' met openhaard zorgt voor knusheid en sfeer. Deze verdeelt de ruimte in een sfeervol zit- en een eetgedeelte. Via een schuifpui gaat u naar het terras. De living gaat over in de naastgelegen keuken.

*"...een heerlijk familiehuis ..."*

De halfopen eetkeuken heeft grote raampartijen en een schuifpui met toegang tot het zonnige terras dat uitkijkt over de Stompwijkse Vaart. De keuken is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad, inbouwapparatuur en veel kasten en laden. Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken met veel bergruimte.

De royale slaapkamer heeft diverse vaste kasten en een en-suite badkamer met een bad, een douche en een wastafelmeubel met spiegelkast.





Met de vaste trap gaat u naar de overloop op de 1e verdieping. Vanuit hier bereikt u de master bedroom, 2 slaapkamers en een badkamer. Mooi zijn de strak gestuukte wanden en de vergrijsde vloer op deze hele verdieping.

De master bedroom heeft een Frans balkon en beschikt over een bijzonder ruime walk-in closet.

Ook de andere 2 slaapkamers hebben een uitstekend formaat. Een van de kamers beschikt ook over een walk-in closet.

*“...alles in deze woning is ruim en licht ...”*

De 2e badkamer is royaal en heeft een douche, een wastafelmeubel met spiegel en een toilet. Plezierig is de daglichttoetreding. Naast de badkamer vindt u een grote (berg)ruimte zodat op deze verdieping (indien gewenst) met gemak 2 volwaardige badkamers gerealiseerd zouden kunnen worden.



Via de vaste trap vanuit de tussenhal op de woonverdieping bereikt u de hal in het souterrain. Deze hal heeft een (vanaf de woonverdieping te openen) buitendeur die uitkomt in de achtertuin met de oprit. Vanuit deze hal bereikt u een slaapkamer annex badkamer en de garage.

De 5e slaapkamer/werkkamer is verrassend ruim en heeft ook een eigen badkamer met douche, wastafel, toilet en de was- en droogmachine aansluitingen.

De dubbele, inbandige garage (circa 51 m<sup>2</sup>) heeft een elektrisch bedienbare overheaddeur en voldoende vaste kasten en vrije ruimte voor fietsen of andere zaken.





De grote, volgroeide en goed onderhouden tuin bevindt zich rondom de villa. Het is een geaccidenteerd terrein omdat de woning op de dijk is gebouwd. Op verschillende plaatsen en niveaus bevinden zich terrassen zodat u optimaal kunt genieten van het buiten-zijn.

*“...een enorme tuin met veel mogelijkheden ...”*

In de achtertuin vindt u een vrijstaand tuinhuis/serre van circa 12 m<sup>2</sup>. Dit is een heerlijke chill plek.

Ook is er een carport voor de garage. Op eigen terrein is er uitzonderlijk veel ruimte om diverse auto's te parkeren.



Wat kunt u verder nog verwachten?

- Alarminstallatie
- Voorzien van dubbel glas
- Spouwmuren, vloer en dak voorzien van isolatie
- Het perceel wordt aan de kant van de oprit voorzien van een groene erfafscheiding
- Energielabel C
- Ouderdomsclausule en niet-zelf bewoningsclausule van toepassing

**Kortom: riant wonen in een rustige omgeving vlak bij de grote steden.**



*Kernpunten:*

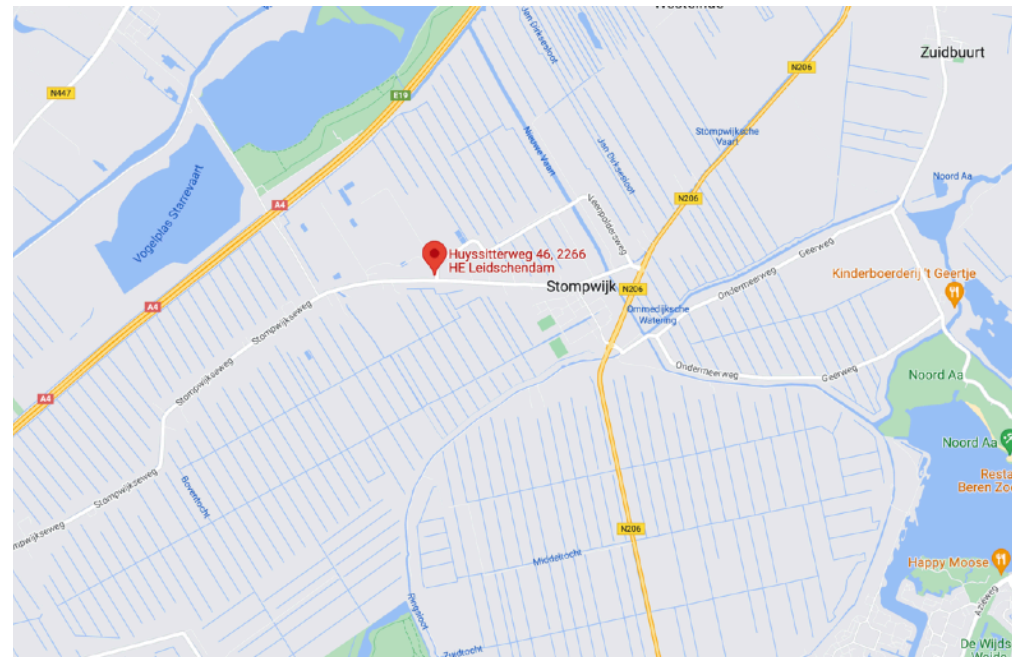
- |                    |   |
|--------------------|---|
| - Inhoud:          | circa 1072 m <sup>3</sup>               |
| - Woonoppervlakte: | circa 260 m <sup>2</sup> (excl. garage) |
| - Aantal kamers:   | 6                                       |
| - Perceel grootte: | 10 are 40 ca                            |
| - Onderhoud:       | goed                                    |
| - Bouwjaar:        | 1989                                    |

## Omgeving

Stompwijk is een dorp, onderdeel van de gemeente Leidschendam-Voorburg, gelegen ten oosten van de Vliet. Stompwijk grenst aan de gemeente Zoetermeer in het zuiden en Leiden in het noorden, Zoeterwoude in het oosten en Voorschoten in het westen. Stompwijk is een echt polderdorp, gelegen tussen uitgestrekte polders waaronder de Zoetermeersche Meerpolder.

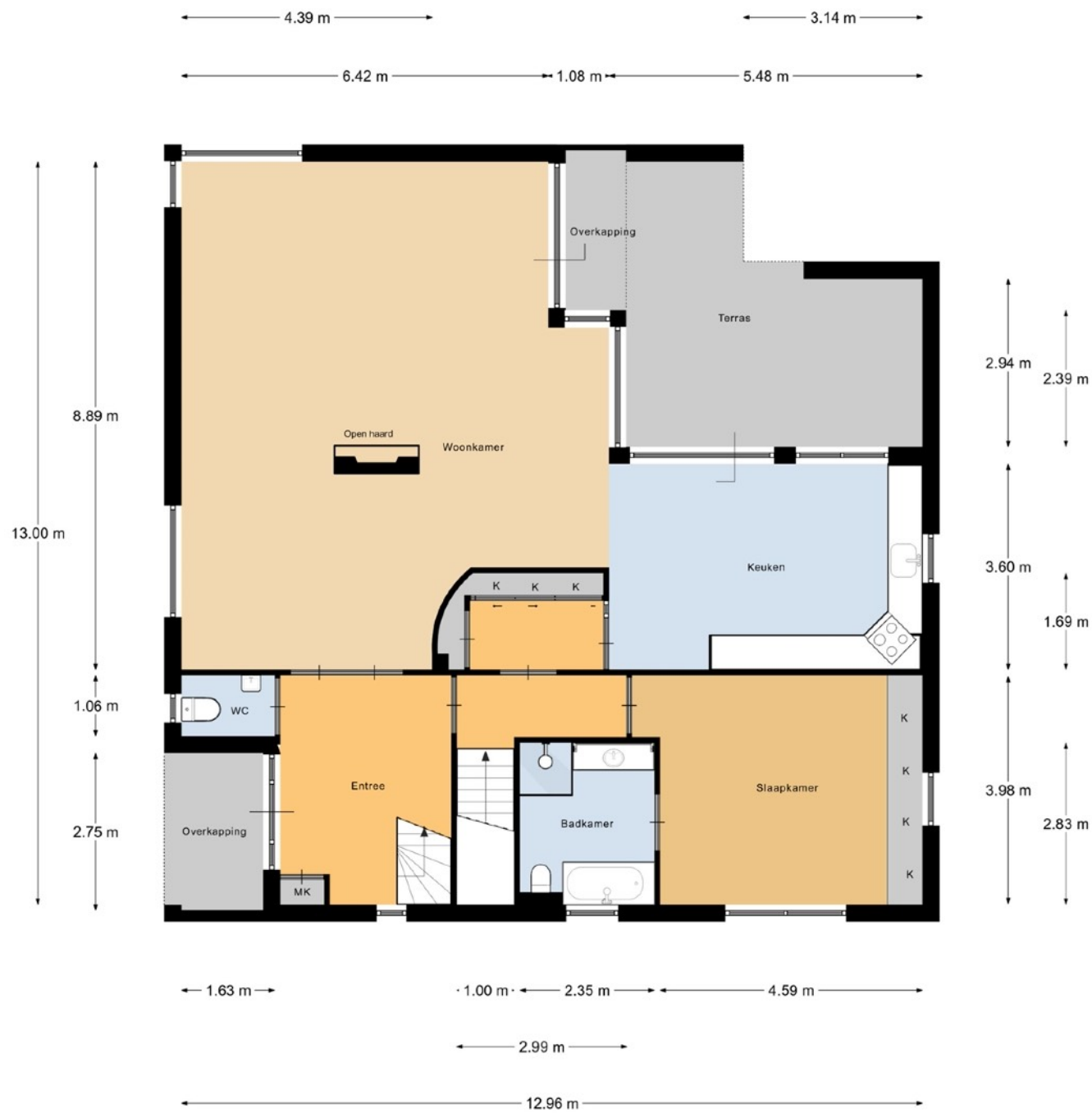
In de omgeving liggen verschillende grote recreatiegebieden zoals Vlietland, het Leidschendammerhout, de Noord Aa, het Zoetermeerse Westerpark en nieuwe natuurgebieden als de Vogelplas Starrevaart. Tussen de Stompwijkseweg en de buurtschap Wilsveen ligt een bekende en drukbezochte molendriegang ('de drie molens') met een visgelegenheden in de Driemanspolder.

Aan de overzijde van de Vliet ligt de kern Leidschendam. Hier vindt u een verscheidenheid aan winkels en gezellige restaurantjes. In de omgeving bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen. 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. Daarnaast vindt u er ook The Mall of The Netherlands.

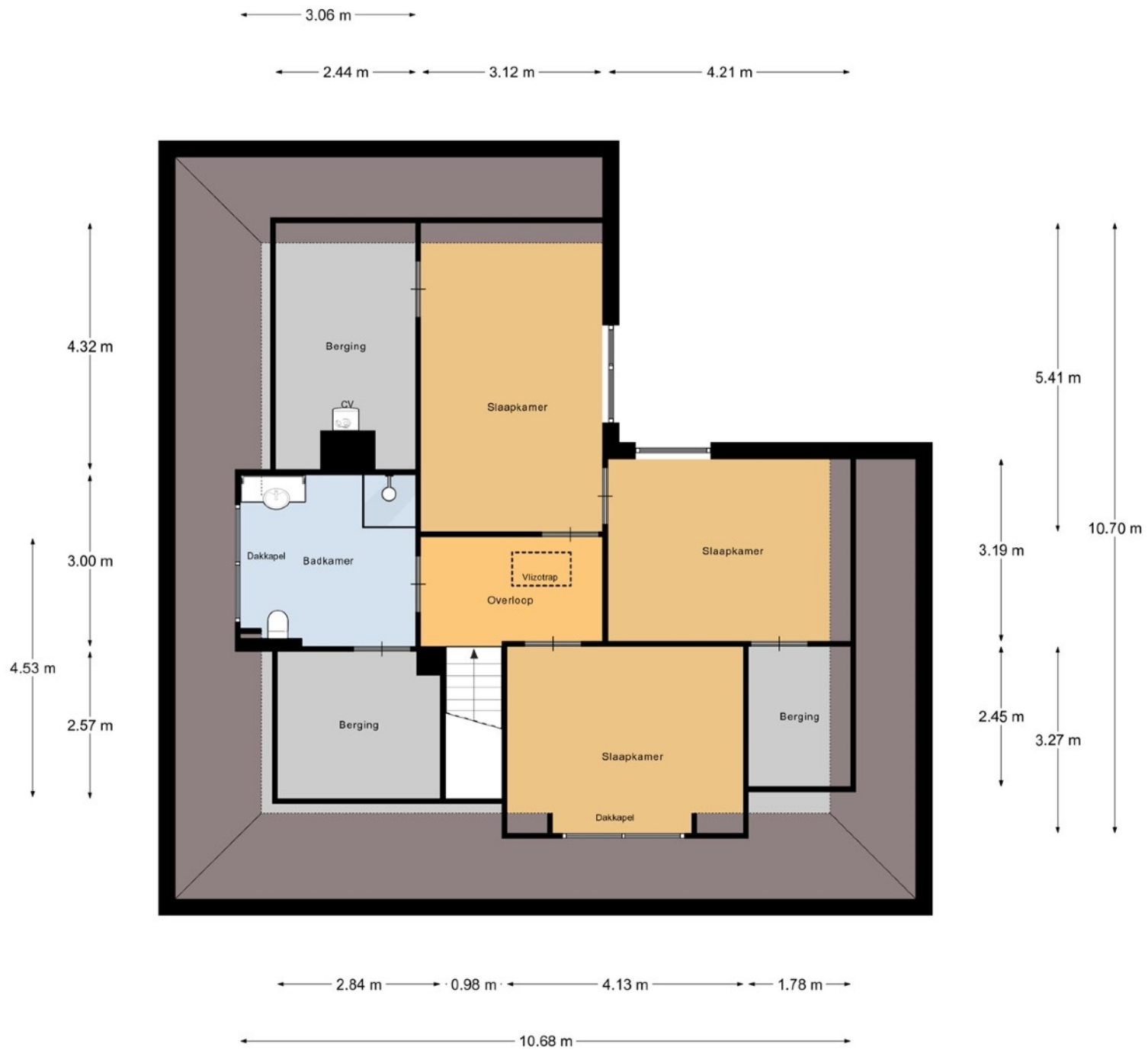




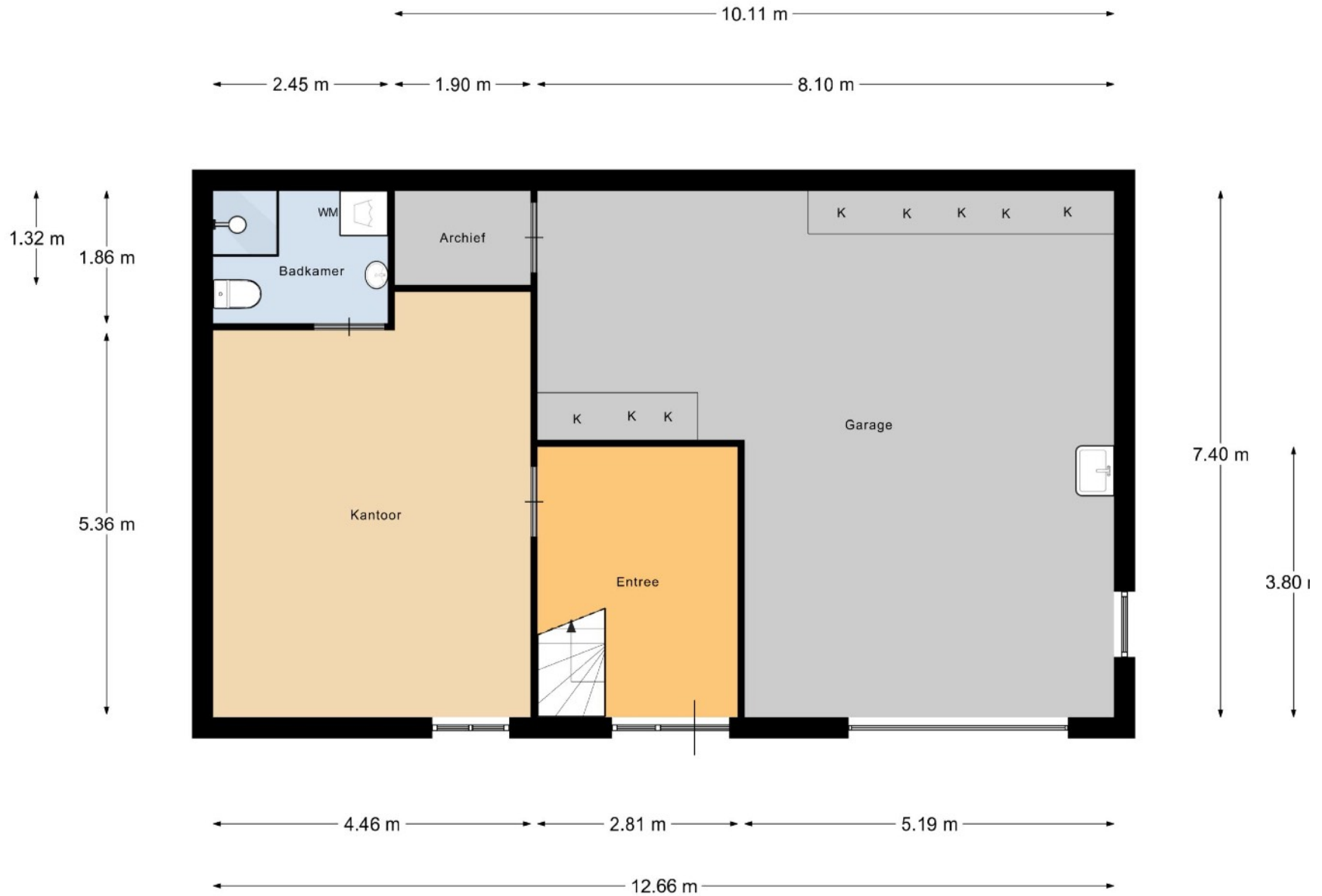
# Plattegrond begane grond



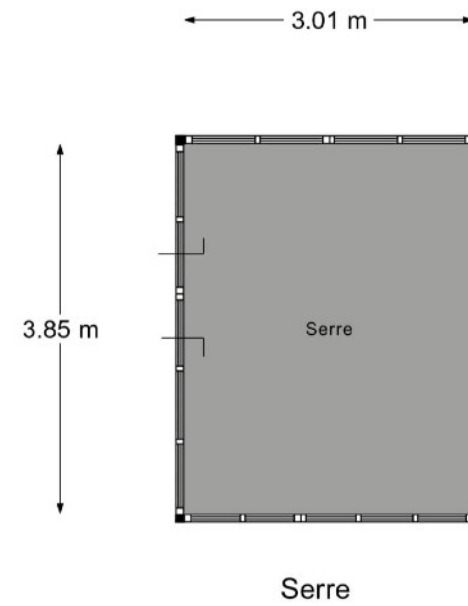
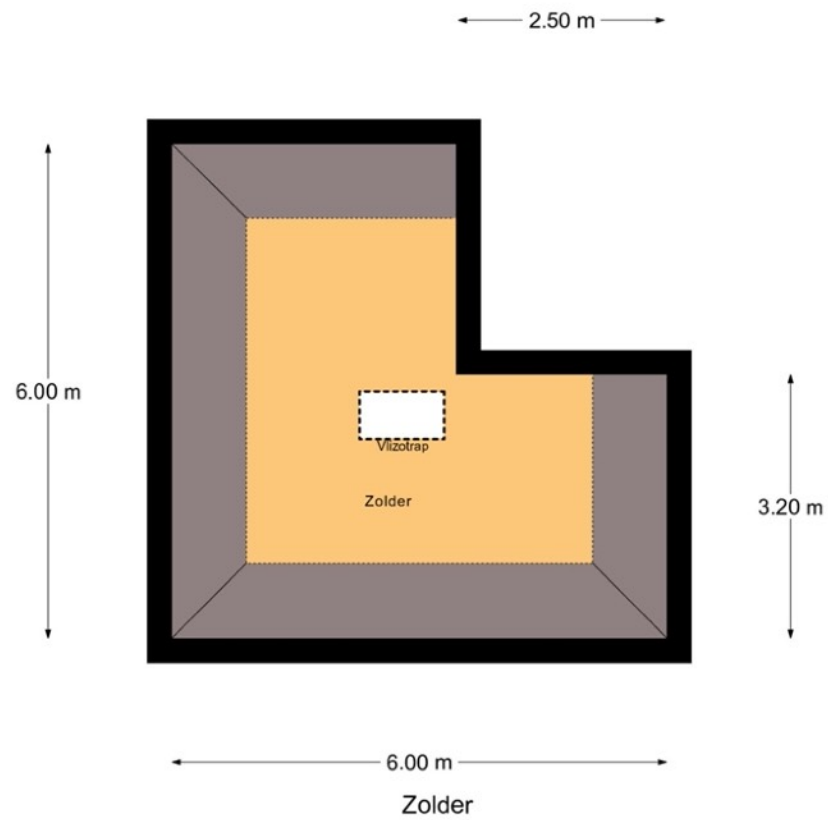
# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond souterrain



# Plattegronden zolder en tuinhuis





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

Betreft: Huyssitterweg 46 te Leidschendam  
 Kadastraal bekend: gemeente STOMPWIJK, sectie B, nummer 1748, groot 10 are 40 ca

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

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Huyssitterweg 46 te Leidschendam

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

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

Betreft: Huyssitterweg 46 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 Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor roeyementskosten 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.