

A modern, two-story villa with a white upper floor and a brick lower floor. The house features a large white garage door, a dark grey front door, and several windows, some with yellow frames. The front garden is paved with grey and white tiles and has some red-leafed shrubs. The sky is blue with white clouds.

't Breede Weer 16, Leidschendam

Moderne, halfvrijstaande villa met garage en schitterende tuin





't Breede Weer 16, Leidschendam

Vraagprijs: € 840.000 k.k.

Dit uitstekend gelegen familiehuis (175 m²) heeft een strak ontwerp, een riante living met halfopen eetkeuken, 5 slaapkamers en een bijzonder royale, mooi aangelegde tuin. Vanuit het huis is er zicht op de Vliet en molen De Salamander. Door de zuid/west ligging en de grote raampartijen is het de hele dag heerlijk zonnig. De extra brede garage is bijzonder functioneel.

De ligging is heel rustig, aan een doodlopende weg met alleen bestemmingsverkeer, terwijl het Damcentrum zich op loopafstand bevindt.

“... in zo'n fijne omgeving kom je helemaal tot rust ...”

In de buurt zijn diverse scholen en sportvoorzieningen. Via de N14 bent u snel op de A12, de A4 of de A44. Voor winkels kunt u kiezen uit Westfield The Mall of The Netherlands of het Damcentrum. U bent zo in het prachtige poldergebied waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen. Ook Scheveningen is goed per fiets te bereiken.



U komt de woning binnen in de hal aan de voorkant van de woning. Hier vindt u de garderobe, de meterkast en de trap naar de 1e verdieping. U heeft er toegang tot de living, de keuken, het toilet en de garage.

De living (circa 47 m²) bevindt zich over de volle breedte van de woning en heeft een schuifpui naar de achtertuin. De raampartijen aan 3 zijden maken het huis heerlijk licht en zonnig. Aan de achterzijde kunt u optimaal genieten van de mooie tuin. De mooie eikenhouten parketvloer en de houtkachel zorgen voor extra warmte en sfeer. De living gaat over in de eetkeuken.

“...echt een heerlijk, ruim familiehuis...”

De royale, halfopen eetkeuken (circa 17 m²) heeft een gezellige uitstraling. Het L-vormig keukenblok is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De inpandige garage (circa 24 m²) heeft een overhead garagedeur en een separate loopdeur.



De overloop van de eerste verdieping bereikt u via de vaste trap in de hal. Op deze verdieping vindt u 3 slaapkamers en een badkamer.

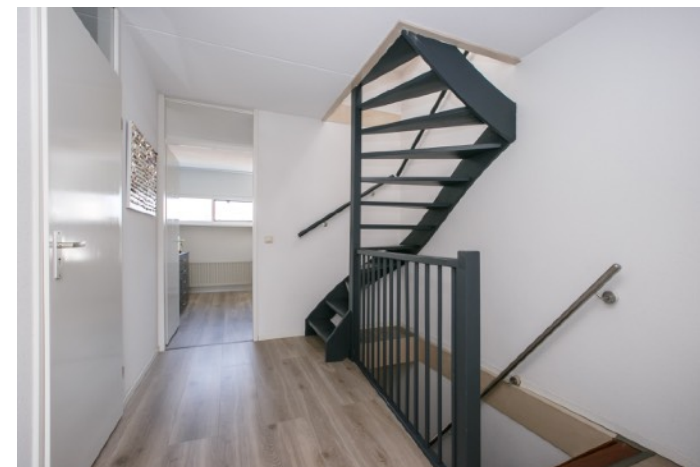
De master bedroom (circa 17 m²) ligt aan de voorzijde en genoeg ruimte voor een grote kastenwand. Vanuit hier heeft u een uitzicht over de Vliet.

Slaapkamer 2 en 3 zijn allebei even royaal (circa 14 resp. 12 m²). Ze liggen aan de achterzijde van de woning.

De ruime badkamer heeft een ligbad, een douche, een wastafelmeubel en een toilet.

Met de vaste trap bereikt u de overloop op de 2e verdieping. Vanaf de overloop bereikt u 2 slaapkamers.

Beide slaapkamers hebben een uitstekend formaat en een royaal, eigen dakterras met mooi uitzicht. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een diepe, vaste kastenwand met schuifdeuren met daarachter de CV-ketel en de was- en droogmachineaansluitingen.





Tussen de 2 slaapkamers is - indien gewenst - een 2e badkamer met douche en wastafelmeubel te creëren.

De brede, zonnige achtertuin heeft meerdere, mooie terrassen. Weelderige beplanting maakt het plaatje compleet. Hier heeft u veel privacy. Deze tuin ligt op het zuid/westen waardoor u de gehele dag kunt genieten van de zon. Er is een royale schuur en een achterom.

De voortuin heeft een oprit naar de garage. Hier heeft u ruimte voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Eigen grond;
- Dakbedekking zijaanbouw vernieuwd in 2021;
- Volledig geïsoleerd;
- Remeha Calenta 40C CW5 combi ketel (2013);
- 1/17e onverdeeld aandeel in het achterpad;
- Buitenschilderwerk is altijd planmatig uitgevoerd;
- Alarminstallatie;
- Energielabel B.



Kernpunten:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| - Inhoud: | circa 654 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 175 m2 (excl. garage) |
| - Aantal kamers: | 6 |
| - Perceel grootte: | 292 m2 |
| - Onderhoud: | goed |
| - Bouwjaar: | 1993 |

Omgeving

De Rietvink is een van de mooiste wijken van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het betreffende deel van de wijk kent een open bebouwingsstructuur; er zijn hoofdzakelijk villa's. Op steenworp afstand ligt de Vliet, waarvan zijtakken tot ver in de wijk reiken.

Op loopafstand ligt het vernieuwde Damcentrum met diverse winkels en horecagelegenheden. Een stukje historie en gezelligheid vindt u rond de altijd bedrijvige oude sluis. The Mall of the Netherlands vindt u op korte afstand.

Door de ligging en nabijgelegen van uitvalswegen bent u binnen een kwartier in het centrum van Den Haag, Voorschoten, Wassenaar en badplaats Scheveningen. Openbaar vervoer brengt u in korte tijd naar de Haagse binnenstad.

Ook Schiphol is zowel met het openbaar vervoer als via de goede aansluiting met de A4 en A44 uitstekend te bereiken.



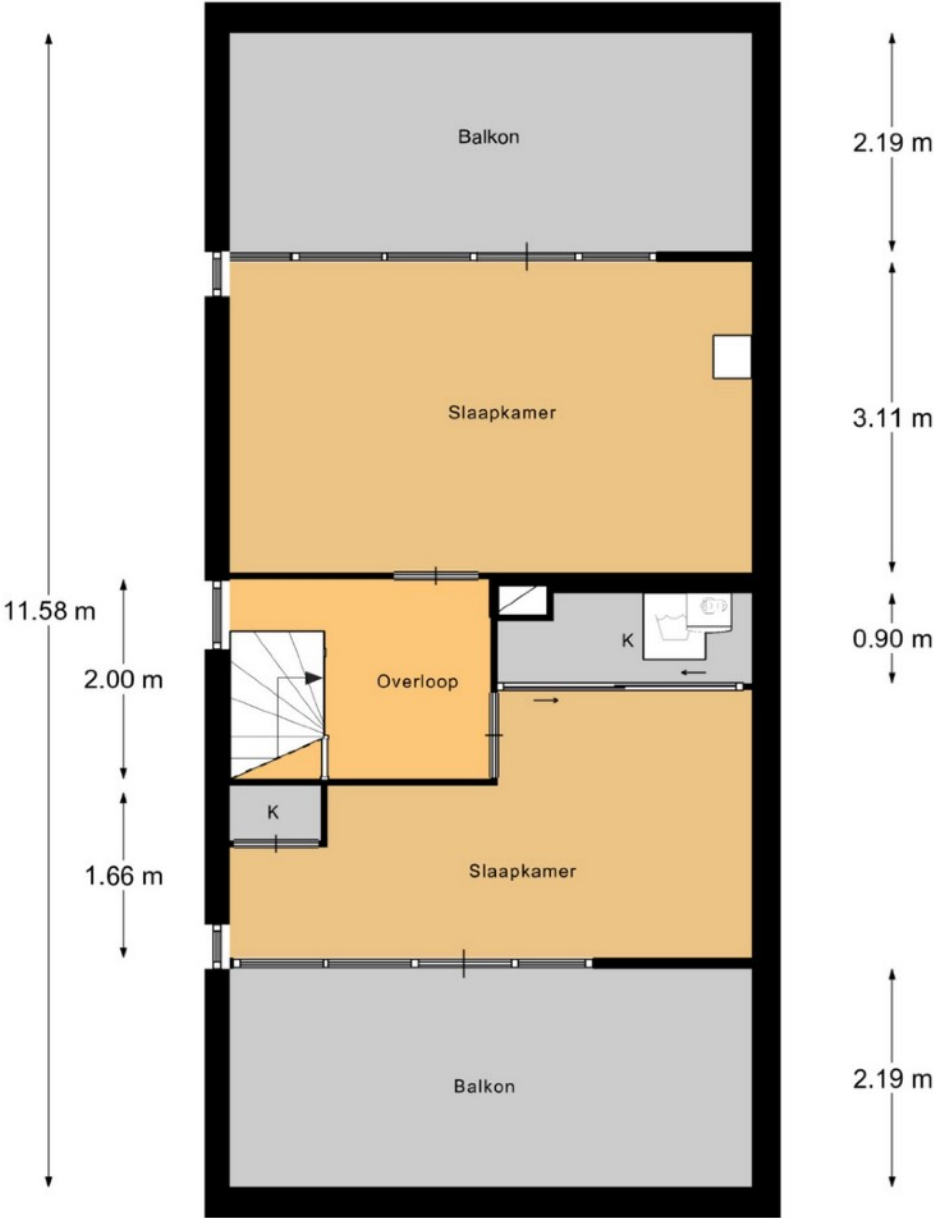
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: 't Breede Weer 16, Leidschendam

Kadastraal bekend: Gemeente VEUR, sectie B, nummer 9976, groot 292 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/ls *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
- tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
- (broei)kas	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☐	☐	☐	☒
- (voor)deur)bel	☒	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
- rookmelders	☐	☐	☐	☒
- rolluiken / zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
- vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☒
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: CV	☒	☐	☐	☐
- thermostaat	☒	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☒	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: 't Breede Weer 16, Leidschendam

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/ls *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning	☐	☐	☐	☒
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☒	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	☒	☐	☐	☐
- koel/vriescombinatie, vaatwasser, combimagnetron	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten: alle plafond- en muurverlichting	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	☒	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	☒	☐	☐	☐
- vast bureau	☐	☐	☐	☒
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	☒
- (huis)telefoontoestellen/telefooncentrale	☐	☐	☐	☒
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires (excl. spiegel)	☒	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
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):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: 't Breede Weer 16, 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 royaumentkosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 225,- (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

