



Veursestraatweg 106D, Leidschendam

Droomvilla met extra lange aanlegsteiger aan vaarwater





Veursestraatweg 106D, Leidschendam

Vraagprijs: € 2.995.000 k.k.

Deze riante, recent gerenoveerde villa (circa 388 m²) is gebouwd in Frank Lloyd Wright-stijl. Het ligt op één van de mooiste locaties aan de Vliet. De plek is ideaal voor liefhebbers van water, natuur en varen. Het uitzicht is vanaf overal een plaatje. Alles in dit huis zorgt ervoor dat u optimaal kunt genieten, zowel binnen als buiten. Hier heeft u het hele jaar door een vakantiegevoel op een unieke plek in de Randstad.

“...Een oase van rust midden in de Randstad ...”

Op nog geen 10 minuten fietsen of varen ligt het historische centrum van Leidschendam. Hier vindt u een verscheidenheid aan winkels, gezellige restaurantjes en cafés. IJs eten bij de sluis is altijd weer een feestje. The Mall of The Netherlands bevindt zich op fietsafstand. 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 privé weg bereikt u het op afstand bedienbare toegangshek. Op uw eigen terrein parkeert u met gemak meer 3 auto's. Of u plaatst uw auto in de dubbele garage met elektrisch bedienbare overhead deur. Hier bent u direct in een oase van rust, luxe en privacy. De stijl en kwaliteit van de woning en van alles daar omheen zal u bij thuiskomst keer op keer verrassen.

U komt binnen in de lichte hal met dubbele hoogte. De hal heeft een garderoberuimte en een opvallend mooie trap naar de verdieping. Vanuit de hal gaat u verder naar de living, de eetkeuken, de inpandige garage en het luxe gastentoilet. Wat direct opvalt is de stijlvolle eiken visgraat vloer, welke u aantreft in het gehele woongedeelte van de villa.

“...Over alles in deze woning is goed nagedacht ...”

Dubbele openslaande deuren met facet geslepen ramen geven toegang tot de uiterst royale living met magnifiek uitzicht over de Vliet en het achterliggende polderlandschap. Een mooier schilderij kunt u zich niet wensen. Drie dubbele openslaande deuren geven toegang tot de tuin. Er is veel sfeer mede door twee gashaarden. De living gaat over in de eetkeuken en de study.

De royale eetkeuken heeft een bijzonder mooi uitzicht en openslaande deuren naar de tuin. De in 2021 vernieuwde, luxe keuken heeft een strakke look en is voorzien van alles wat de moderne thuishok zich kan wensen: een kookeiland met 4-pits inductiekookplaat voorzien van afzuiging, een oven, een combi-oven, een koel/vriescombinatie, 2 spoelbakken waarvan 1 met Quooker en veel lades.

De eetkeuken gaat over in de nette bijkeuken met pantry en de was- en droogmachineaansluitingen.

De royale study bevindt zich aan de voorzijde en heeft voldoende ruimte om te werken en te vergaderen.



Via de bordestrap bereikt u op de riante overloop met vide op de 1e verdieping. Op deze verdieping bevinden zich de master bedroom met en-suite badkamer, 3 slaapkamers en een 2e badkamer.

De master bedroom is meer dan riant. Het heeft een gashaard voor romantische gezelligheid en 4 openslaande deuren naar een balkon met adembenemend uitzicht. Het heeft een chique, eigentijdse afwerking. De dressing-room is een fijne plek met veel ruimte.

De luxe, en-suite badkamer is zojuist vernieuwd. Het beschikt over een vrijstaand bad, een dubbele douche, een sauna (traditioneel en infrarood), een wastafelmeubel, en een hangend toilet. Het is een heerlijke wellness ruimte!

De 3 slaapkamers hebben allemaal een uitstekend formaat van circa 20-25 m2.

De 2e badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een inloopdouche, een hangend toilet, een bad en een designradiator. Ook deze is geheel vernieuwd.

Via de trap op de overloop gaat u naar de open, multifunctionele ruimte op de 2e verdieping.

Deze open ruimte is in gebruik als recreatieruimte met biljard en bioscoop. Vanuit de dakkapel heeft u ook hier een weids uitzicht over het polderlandschap.



Naast de recreatieruimte bevindt zich de technische ruimte met de in 2019 vernieuwde CV ketel, welke is gekoppeld aan de airco. De woning is grotendeels voorzien van muur- en vloerverwarming. Het systeem is per zone in te stellen. Ook is er een boiler met warmtepomp.

“...Ook aan duurzaamheid is veel aandacht besteed...”

De tuin rondom de villa is schitterend aangelegd. Het beschikt over diverse (onderheide) terrassen waar de privacy is gewaarborgd door onder meer mooie beukhagen, grassen en rijk bloeiende hortensia's. Daarnaast heeft u een schitterend uitzicht over de Vliet en het mooie poldergebied aan de overzijde. De parasolplatanen geven gevoel van beschutting en zijn echte blikvangers.

Een serieuze boot, zelfs meerdere boten legt u veilig aan bij uw eigen aanlegsteiger aan de zijarm van de Vliet; dit water is meer dan 2 meter diep en behoort geheel bij het perceel. De stalen damwand is recent vernieuwd. In totaal is er 69 meter (onderheide) aanlegsteiger aan 2 zijden van de tuin. Ook is er een tillift voor uw boot.



Er is verder een verdiept gelegen jacuzzi en een houten fietsenberging. De tuin is uitgerust met een buitenalarm en het huis is 's-avonds stijlvol aangelicht.

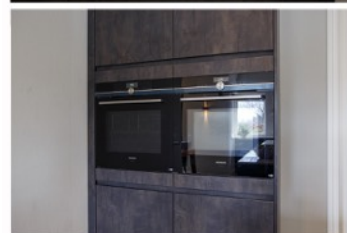
Wat kunt u verder nog verwachten?

- Alle schilderwerk binnen en buiten recent uitgevoerd;
- Alle binnenwanden opnieuw afgewerkt;
- Wateronthardingsinstallatie;
- Zeer uitgebreide, recent vernieuwde elektrische installatie;
- Stofzuiginstallatie
- Jung Funkmanagement verlichtingssysteem (led) door de gehele woning;
- Uitgebreid alarmsysteem binnen en buiten;
- Audiosysteem in living en eetkeuken;
- Geheel voorzien van HR++ glas;
- Alle goten zijn in 2015 vernieuwd;
- Natuurstenen vensterbanken.

Kortom: Een 100% instapklare villa met een uitzonderlijk mooie tuin aan vaarwater!

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Inhoud: | 1508 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 388 m2 |
| - Aantal kamers: | 7 |
| - Perceel grootte: | 1376 m2 |
| - Onderhoud: | uitstekend |
| - Bouwjaar: | 2003 |



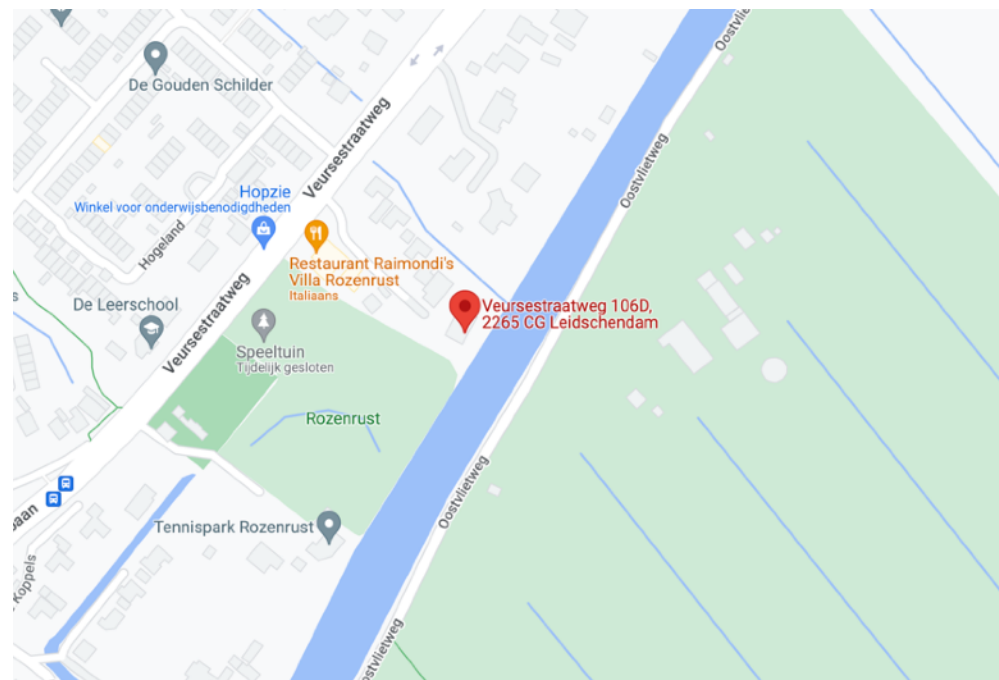
Omgeving

In één van de mooiste delen van de gemeente Leidschendam-Voorburg, de zogenaamde goudkust van Leidschendam. Op steenworp afstand ligt de Vliet, waarvan zijtakken tot ver in de wijk reiken. De vrijstaande, luxe villa's liggen grotendeels aan het water.

Het vernieuwde Damcentrum van Leidschendam ligt vlakbij. Een stukje historie en gezellige terrasjes vindt u rond de altijd bedrijvige oude sluis. In de buurt zijn diverse (internationale) scholen en sportvoorzieningen. Voor winkels kunt u kiezen uit het The Mall of the Netherlands of Prinsenhof, die allebei op fietsafstand liggen.

Via de N14 bent u snel op de A12, de A4 of de A44. Door de ligging en nabijgelegen 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 Amsterdam, Rotterdam en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto via de A4/A44.

U bent zo in het prachtige poldergebied met haar prachtige molens en veel koeien en schapen in het weideland. Of in het natuur- en recreatiegebied Vlietlanden waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen.



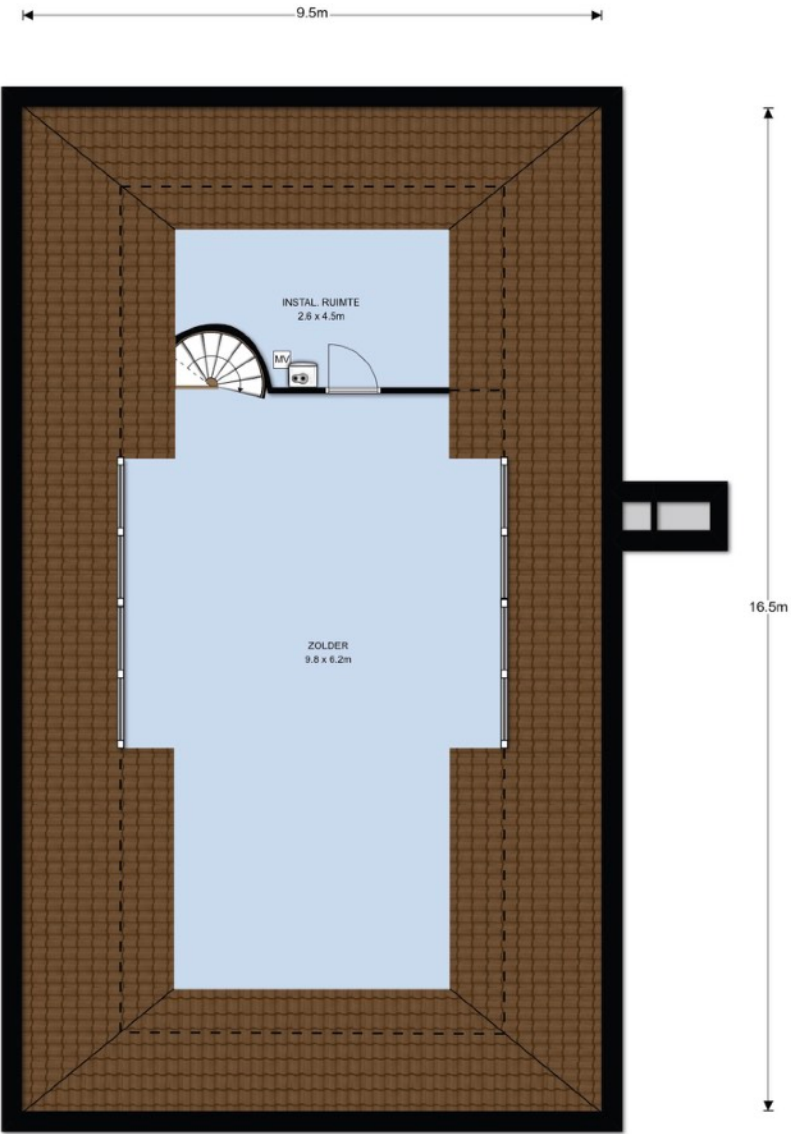
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



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

Betreft: **Veursestraatweg 106D, Leidschendam**

Kadastraal bekend: Gemeente VEUR, sectie B, nummer 11190, groot 1331 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 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 / kurkvloer / 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:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: **Veursestraatweg 106D, Leidschendam**

Datum:

Paraaf verkoper

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	☐	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	x	☐	☐	☐
- vaatwasmachine, koelkast, vriezer,	x	☐	☐	☐
- inductiekookplaat, 2x oven	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires,	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	x	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	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	☐	☐	☐	☐
- 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):			nvt	
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: **Veursestraatweg 106D, 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 Zwolle 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

