



Koekoeklaan 4, Leidschendam

Verrassende, gelijkvloerse villa met weldadige lichtinval





KOEKOEKLAAN 4 te LEIDSCHEENDAM

Vraagprijs: € 1.075.000 k.k.

Deze bijzonder royale, levensloopbestendige woning (219 m²) bevindt zich in gewilde wijk 'De Zijde' en wordt gekenmerkt door rust, ruimte en grote raampartijen. De villa heeft 6 kamers, 3 badkamers, een bijkeuken en een besloten tuin met de hele dag zon. Er is een parkeerplaats voor 2 auto's voor de inrit met carport en een royale fietsenberging.

Hier ervaart u het gemak van een appartement op de grond, maar hebt u volledige vrijheid. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gerenoveerd en instapklaar.

“....een heerlijk zonnige woning...”

De villa ligt in de gewilde woonwijk de Zijde. Natuurgebied De Horsten, scholen, sportvoorzieningen, winkelcentrum Westfield The Mall, Medisch Centrum Haaglanden met dokterspost en apotheek, openbaar vervoer en uitvalswegen vindt u op korte afstand. De internationale scholen in Voorschoten en Mariahoeve zijn gemakkelijk te bereiken (ook met de fiets).



U komt de villa binnen in de ruime hal. In de hal vindt u het toilet met fonteintje. Vanuit hier bereikt u de living en de keuken.

“....Een woning om te genieten van rust ...”

De living (circa 45 m²) is heerlijk zonnig door de lichtinval vanuit verschillende kanten. Er is een kamerbrede raampartijen met schuifpui. Vanaf hier kunt u optimaal genieten van uw tuin en heeft u een directe toegang tot het royale terras. De elektrisch bedienbare zonwering schermt u af voor te veel zonlicht. Er is een separate ruimte voor een ontbijthoek uitkijkend op het andere tuingedeelte. De stijlvolle parketvloer is in goede staat. Mooi en praktisch zijn de op maat gemaakte inbouwkasten. De living grenst aan de eetkamer, de werkkamer, de keuken en de gang naar de slaapvertrekken.

De eetkamer (19 m²) en de werkkamer (17 m²) staan in open verbinding met de living. Ook hier is het heerlijk licht door de grote raampartijen die uitzicht bieden op de Koekoeklaan.

De royale keuken bevindt zich naast de ontbijthoek. Deze is recent vernieuwd en heeft een composiet aanrechtblad en is voorzien van diverse kwaliteitsinbouwapparatuur (waaronder een inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een magnetron en een oven). Ook is er een inbouwkast. Vanaf hier heeft u toegang tot de tuin met de meeste ochtendzon, de bijkeuken en de hal.

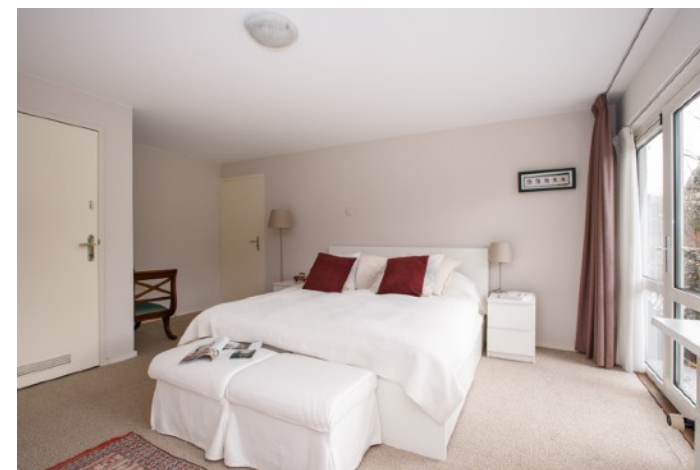
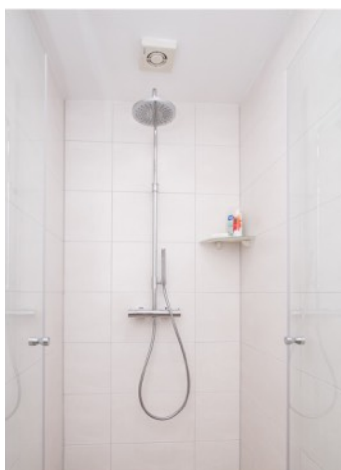
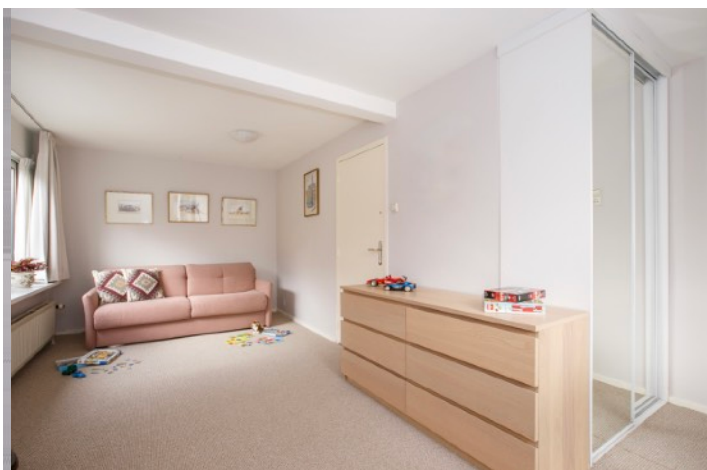


De praktische bijkeuken heeft een gootsteen, was- en droogmachineaansluitingen, een ruime bergkast en voldoende ruimte voor een grote vriezer. Er zijn ook buitendeuren naar de voor- en achtertuin.

Vanuit de living bereikt u de gang naar de slaapvertrekken. De gang is heerlijk licht door de lange lichtstraat in het plafond. Vanuit hier bereikt u de master bedroom, 2 slaapkamers en een separaat toilet. Alle slaapkamers hebben een eigen, recentelijk vernieuwde badkamer.

De master bedroom is riant met haar 27 m² oppervlakte. U vindt hier veel op maat gemaakte kasten en een eigen badkamer. Fijn is de ochtendzon die u prettig doet ontwaken. Een schuifpui geeft toegang tot de besloten tuin met veel privacy. De en-suite badkamer is ook heerlijk ruim (bijna 10 m²) en voorzien van een dubbel wastafelmeubel met spiegelkasten, een toilet, een bidet en een royale inloopdouche.

De 2 andere slaapkamers (21 m² resp. 19 m²) hebben beide toegang tot de tuin en een eigen badkamer met inloopdouche en wastafel. Een van de kamers heeft een schuifwandkast, de andere een vaste kast.





De woning heeft een tuin aan de voorzijde, maar ook twee mooie besloten gedeeltes aan de linkere en rechterzijde van de woning. De gehele tuin is zo ingericht dat u er het hele gehele seizoen kunt genieten van bloeiende planten en struiken.

In de zomer heeft u overal de gehele dag de zon. In het voor- en najaar heeft u de ochtendzon in het noord/oost gelegen tuingedeelte dat toegankelijk is van uit de master bedroom, het ontbijtgedeelte, de keuken en de bijkeuken. Een hoge haag geeft optimale beschutting en privacy. Het gezellige terras heeft een mooie pergola-overkapping.

De tuin aan de zuid/west zijde heeft de middag en avondzon tot in de late uurtjes. Dit gedeelte is toegankelijk vanuit de living, de eetkamer en de 2 slaapkamers. Er is een groot terras en een plantenkas.

Voor uw fietsen en andere zaken is er een royale berging en een carport.

De vliering is toegankelijk met een vlizotrap.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Sanitair en keuken vernieuwd in 2017
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Platte dak vernieuwd in 2021
- Begane grond vloer en platte dak geïsoleerd
- Remeha HR combi CV ketel (2017)
- WTW installatie vernieuwd in 2021
- Vloerverwarming in keuken en bijkeuken



Kernpunten:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Inhoud: | circa 802 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 219 m2 |
| - Aantal kamers: | 6 |
| - Perceel grootte: | 644 m2 |
| - Onderhoud: | goed/uitstekend |
| - Bouwjaar: | 1965 |

Omgeving

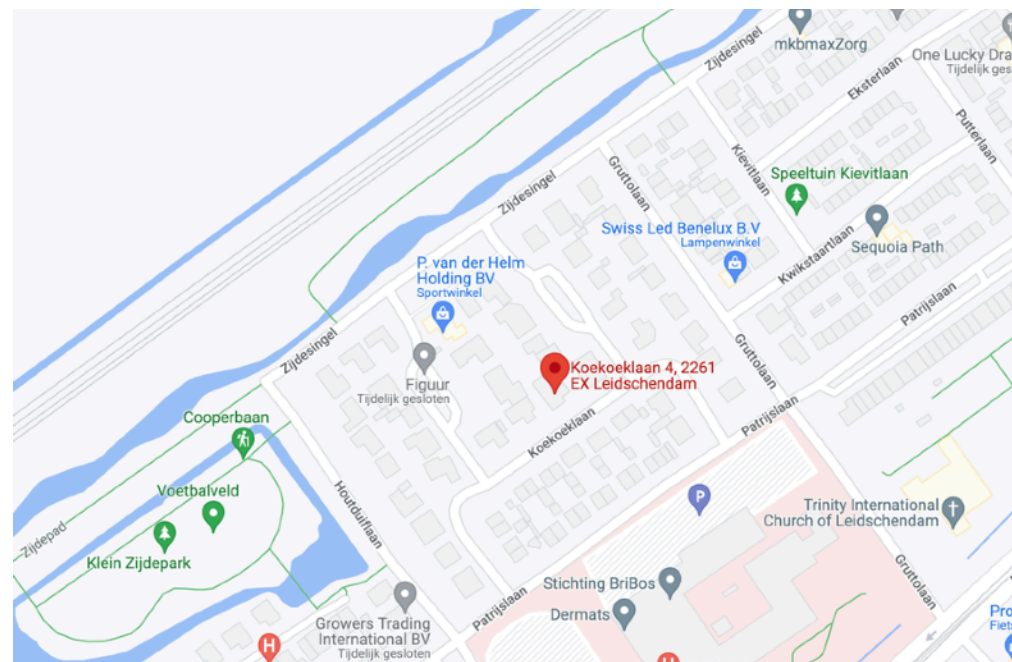
De woningen in De Zijde zijn gebouwd in de jaren '70. Deze woning is gebouwd in het villa-gedeelte van de wijk, de zgn. 'Goudkust' van Leidschendam.

Diverse scholen, Westfield, The Mall of The Netherlands en het Medisch Centrum Haaglanden met dokterspost en apotheek liggen op korte afstand.

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.

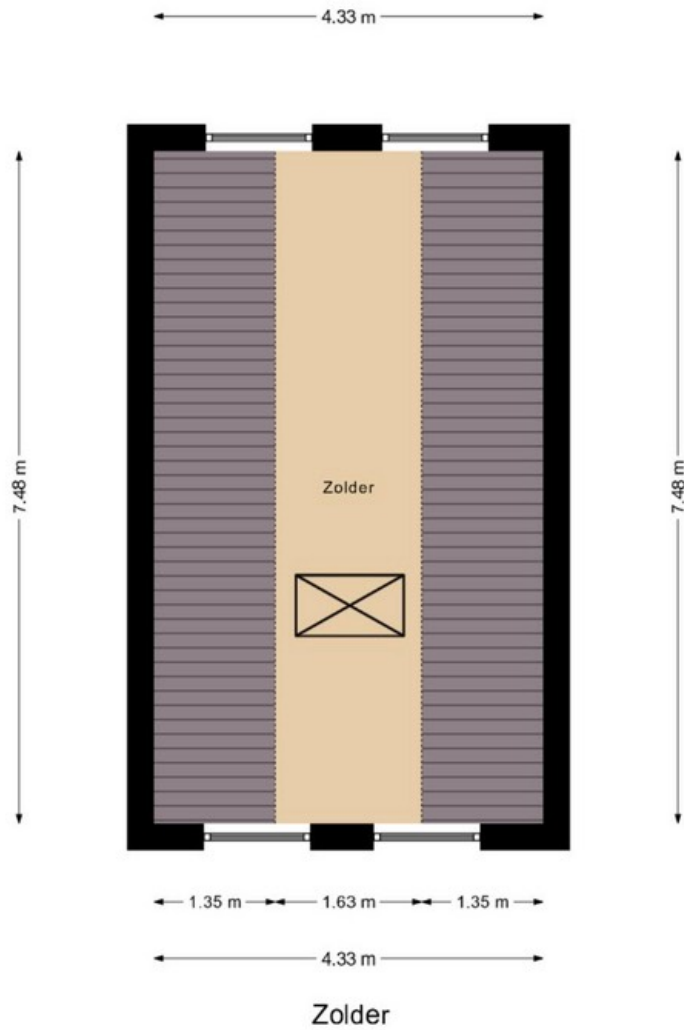
Ook Schiphol is zowel met het openbaar vervoer als via de goede aansluiting met de A4 en A44 uitstekend te bereiken.



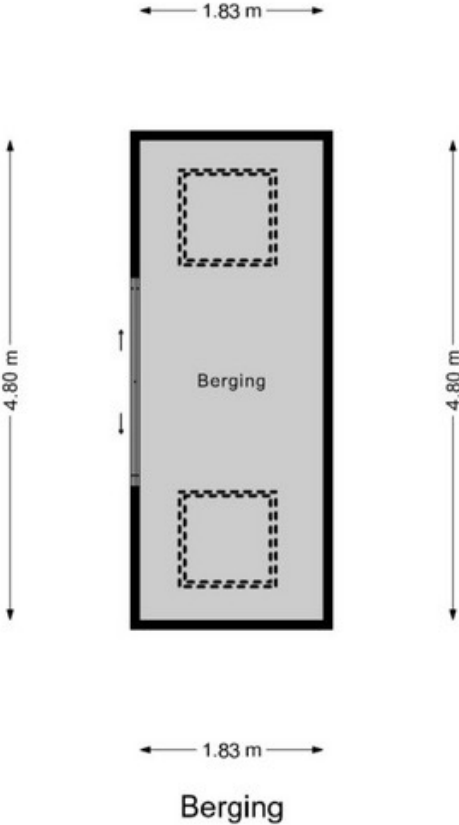
Plattegrond begane grond



Plattegrond Vliering



Plattegrond Berging



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Koekoeklaan 4, 2261 EX Leidschendam

Kadastraal bekend: Gemeente VEUR, sectie B, nummer 5516, groot 644 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	☒	☐	☐	☐
- 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:	☒	☐	☐	☐
- thermostaat	☒	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	☒
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Koekoeklaan 4, 2261 EX Leidschendam

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden(is *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning	☐	☐	☐	☒
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	☒
- radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	☒	☐	☐	☐
- inductiekookplaat	☒	☐	☐	☐
- afwasmachine AEG	☒	☐	☐	☐
- Oven AEG	☒	☐	☐	☐
- Microwave AEG	☒	☐	☐	☐
- IJskast groot Bauknecht	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap Bauknecht	☒	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
- brandblusser	☒	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw lampen keuken	☒	☐	☐	☐
- ledlampen plafond	☒	☐	☐	☐
- hanglamp keuken	☒	☐	☐	☐
- plafondlampen	☒	☐	☐	☐
- verlichting inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
- wandlampen salon	☐	☐	☒	☐
- dimmers	☒	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	☒	☐	☐	☐
- vast bureau	☐	☐	☐	☒
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☒	☐	☐	☐
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	☒	☐	☐	☐
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamers, te weten:				
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- Bidet	☒	☐	☐	☐
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:				
- Inbouwkasten 2x salon	☒	☐	☐	☐
- Vaste kasten MBR 2x	☒	☐	☐	☐
- Tapijt in gang en slaapkamers	☒	☐	☐	☐

Betreft: Koekoeklaan 4, 2261 EX 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 gebruiksoverpervlakte. 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 royaumentkosten 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

