



Koningin Julianaweg 85, Leidschendam

Elegante hoekwoning op een toplocatie!





Koningin Julianaweg 85, Leidschendam

Vraagprijs: € 975.000 k.k.

Dit ruime, jaren '30 familiehuus heeft 7 kamers en een heerlijke diepe, besloten achtertuin. Mooi zijn de karakteristieke details als bijzonder metselwerk, brede overstekken, erkers en een opvallende daklijn. Het huis is schitterend gerenoveerd met behoud van de originele elementen.

".... een heerlijke plek om te wonen en te leven..."

Het bevindt zich aan één van de mooiste lommerrijke lanen van Leidschendam. Hier komt bijna alleen bestemmingsverkeer dus het is heerlijk rustig. Op loopafstand vindt u het Damcentrum, de sluis en de Mall of The Netherlands met winkels en restaurants. Sportfaciliteiten en scholen liggen op fietsafstand. De stranden van Wassenaar en Scheveningen evenals natuur- en recreatiegebied de Vlietlanden zijn per fiets ook goed bereikbaar. Via de A4 zijn Rotterdam en Amsterdam goed bereikbaar. Ook bent u snel op de A12 richting Utrecht.

Via de overdekte entree komt u de woning binnen in het ruime, lichte portaal met praktische kelderkast.

Het portaal gaat over in de hal. Hier vindt u het stijlvolle trappenhuis langs een grote raampartij. Vanuit de hal geven originele paneeldeuren toegang tot de kamer-en-suite, de keuken en het toilet.



De kamer-en-suite is bijzonder sfeervol en ruim (circa 45 m²). De kamers hebben een mooi, hoog plafond en een comfortabele breedte, vooral in de voorkamer. Wat hier ook direct opvalt is de mooie schuifdeurseparatie met diepe kasten en hoge, met stijlvol lijstwerk afgewerkte plafonds. Fijn is de lichtinval van 2 kanten. Elektrisch bedienbare markiezen houden het teveel aan zonlicht buiten. Een houtkachel kan zorgen voor veel gezelligheid en warmte tijdens koude dagen. In de achterkamer geven openslaande deuren toegang tot de tuin. Zowel de voor- als de achterkamer zijn voorzien van een massief houten parketvloer.

“...een royaal en sfeervol huis...”

De keuken heeft een recent vernieuwd, hoogglans keukenblok, een warmtebestendig aanrechtblad en inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een combi-oven, een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser en een koel/vriescombinatie. Er is veel bergruimte in de grote laden. Ook de keuken geeft toegang tot een geheel vernieuwd portaal dat grenst aan de achtertuin.

Het toilet in de hal is voorzien van een fonteintje.

De trap voert u langs een grote raampartij naar de overloop op de 1e verdieping. Vanaf hier bereikt u de master bedroom met ensuite badkamer, 2 slaapkamers, de 2e badkamer en het separate toilet. Ook vindt u er de vaste trap naar de 2e verdieping. Alle deuren naar de slaapkamers zijn voorzien van ramen met glas-in-lood.



De master bedroom ligt aan de voorzijde met prachtig uitzicht over de lommerrijke laan. Ze is aangenaam royaal (circa 21 m²). Een erker met grote raampartij zorgt voor veel lichtinval. De ensuite badkamer heeft een douche, een wastafelmeubel en een toilet.

Slaapkamer 2 (circa 14 m²) is lekker ruim. Slaapkamer 3 is thans in gebruik als kleedkamer. Beide slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en hebben openslaande deuren naar het balkon.

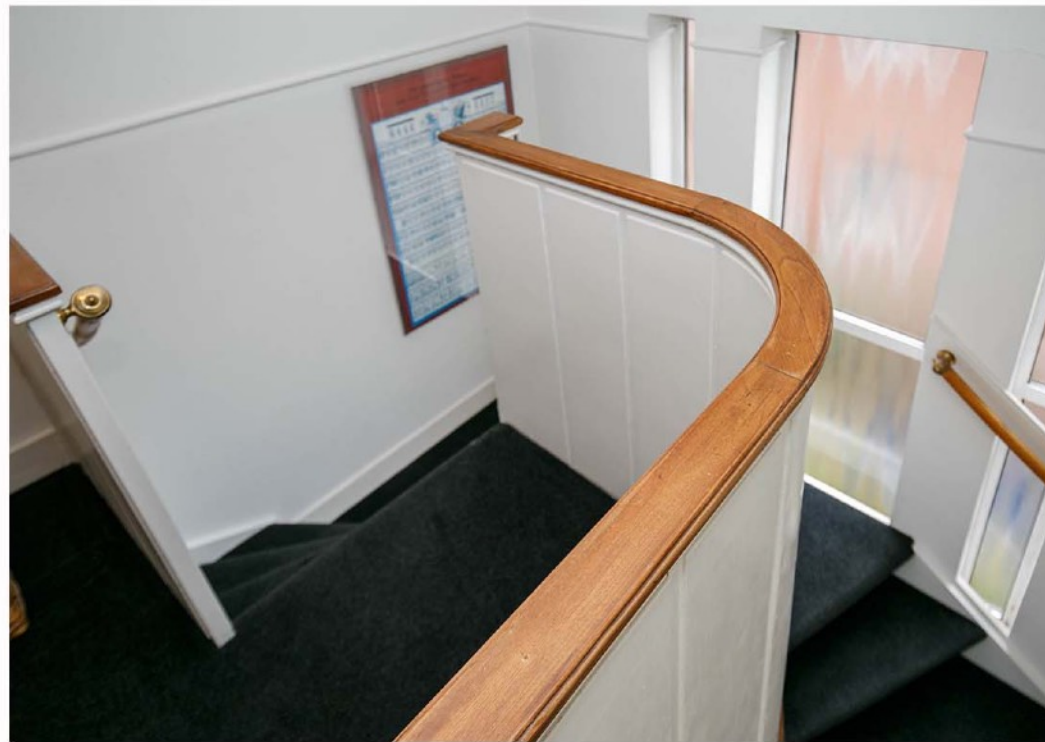
De 2e badkamer is voorzien van een bad en een wastafelmeubel. Ook is er plaats voor de was- en droogmachine.

Via een vaste trap bereikt u de royale overloop op de 2e verdieping. De vide is mooi rond afgewerkt. Hier vindt u nog twee slaapkamers.

Slaapkamers 4 en 5 zijn enorm leuke kamers. De kamer aan de achterzijde heeft een brede dakkapel; deze geeft extra ruimte en licht. Deze kamer is thans in gebruik als fitnessruimte.

Vanuit de kamer aan de voorzijde bereikt u met een vlizotrap de zolder. Hier vindt u veel bergruimte en de cv-ketel.





De tuin is een oase van rust. In heerlijke beslotenheid kunt u genieten van het buiten-zijn. Mooie strakke hagen en pergola's zorgen voor extra privacy. Grote hortensia's geven kleur in de zomermaanden.

De woning heeft een lange oprit en een stenen garage met daaraan gebouwd een stenen berging. Deze berging zou (met wat aanpassingen) goed gebruikt kunnen worden als kantoor of chill ruimte voor de kids.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Gevels gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2020;
- Schoorsteen rookkanaal vervangen in 2010;
- Riolering vanuit het huis tot de straat geheel vernieuwd;
- Alle dakgoten vernieuwd in 2010;
- -Platte dak garage vernieuwd in 2010;
- Zinken regenafvoeren;
- Schilderwerk buiten in 2020 uitgevoerd;
- Randon (grotendeels vernieuwde en elektrisch bedienbare) zonwering;
- Dak vliering geïsoleerd;
- Alle elektra en leidingwerk vernieuwd in 2000, groepenkast in 2019;
- Zonnepanelen geplaatst in 2019 (laatste jaar 3829 kWh opgewekt)
- Nefit HR CV-combiketel (2018);
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Alarminstallatie in de woning en de garage;
- Internet en tv-aansluitingen in alle kamers;
- Energielabel C.



Kernpunten:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Inhoud: | circa 648 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 170 m2 |
| - Aantal kamers: | 7 |
| - Perceel grootte: | 371 m2 |
| - Onderhoud: | goed/uitstekend |
| - Bouwjaar: | 1936 |

Kortom: Een instap-klaar, jaren '30 familiehuus met een geweldige tuin!



Omgeving

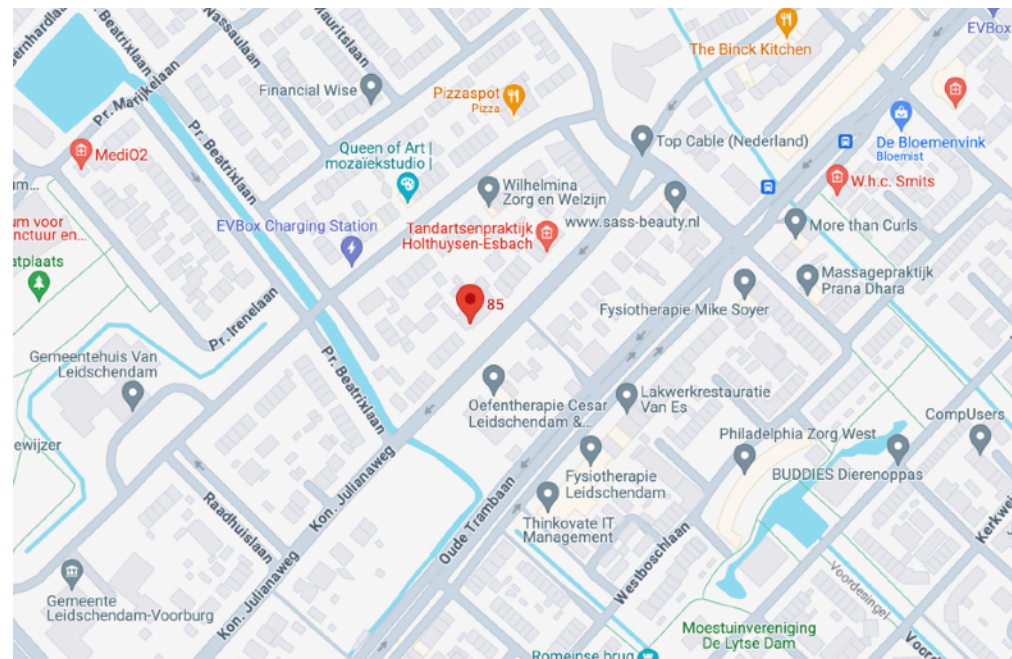
Karakteristieke jaren '30 woningen, veel groen en brede lanen. Het Raadhuiskwartier is niet voor niets een van de meest gewilde wijken in Leidschendam met prachtige woningen rondom de markante vijver.

Wanneer je door Het Raadhuiskwartier loopt, valt onmiddellijk de rust en ruimte op. Dit groen opgezette deel van Leidschendam bestaat uit charmante jaren '50 bouw met eigen architectuur. Je ziet er ook fraaie, karakteristieke jaren '30 woningen met stijlvolle erkers en brede overstekken. Een klein deel bestaat uit eengezinswoningen in jaren '80 en '90 bouw.

Je rijdt er door brede lanen met oude bomen, veel groen en voldoende parkeerruimte. Het is een zeer kindvriendelijke omgeving met de basisschool Maria Bernadette op loopafstand. Diverse middelbare scholen bevinden zich op fietsafstand. De wijk is ideaal voor jonge gezinnen en doorstromers.

Het Raadhuiskwartier ligt midden in Leidschendam en dankt z'n naam aan het prachtige raadhuis dat ontworpen is door de bekende architect Alexander Kropholler die ook een deel van de woningen op zijn naam heeft staan. De centraal gelegen vijver was vroeger het eerste openluchtzwembad van de gemeente.

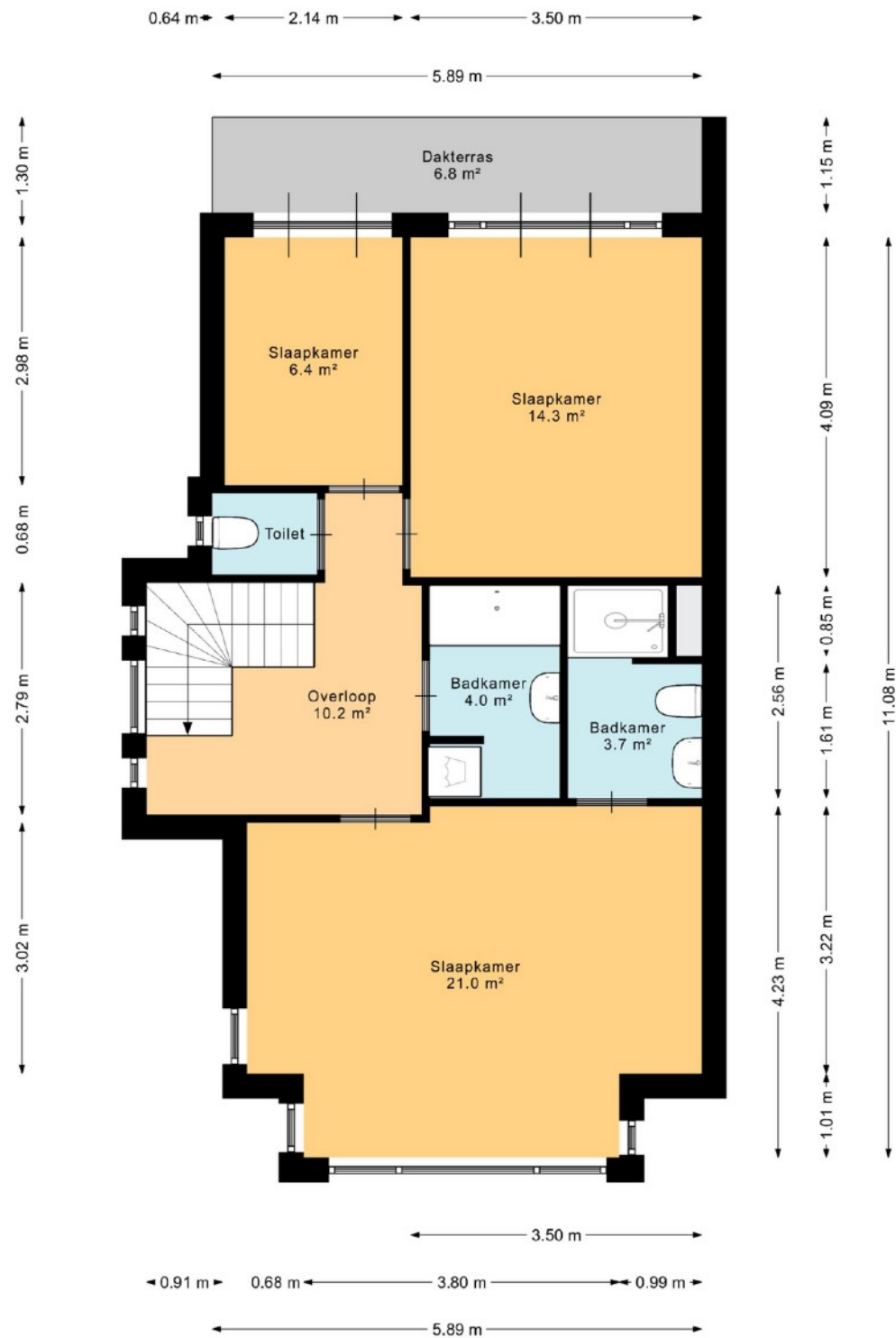
Het hart van Het Raadhuiskwartier ligt op 5 minuten loopafstand van het gezellige centrum van Leidschendam en de Mall of The Netherlands met een enorm aanbod van winkels en horecagelegenheden. Ook zijn er in de buurt een zwembad en diverse verenigingen waaronder voor tennis, hockey, tafeltennis, scouting en de speeltuin.



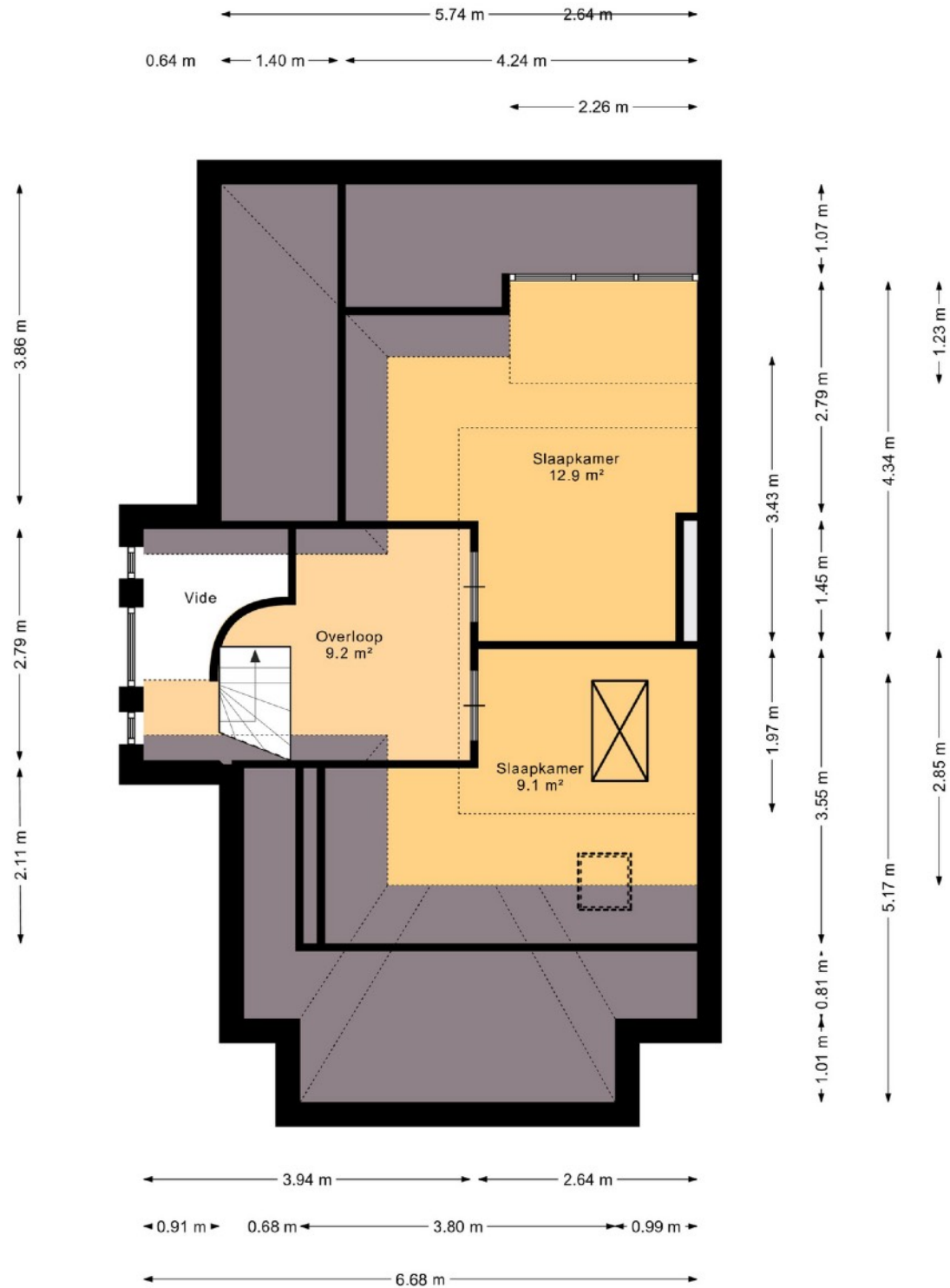
Plattegrond begane grond



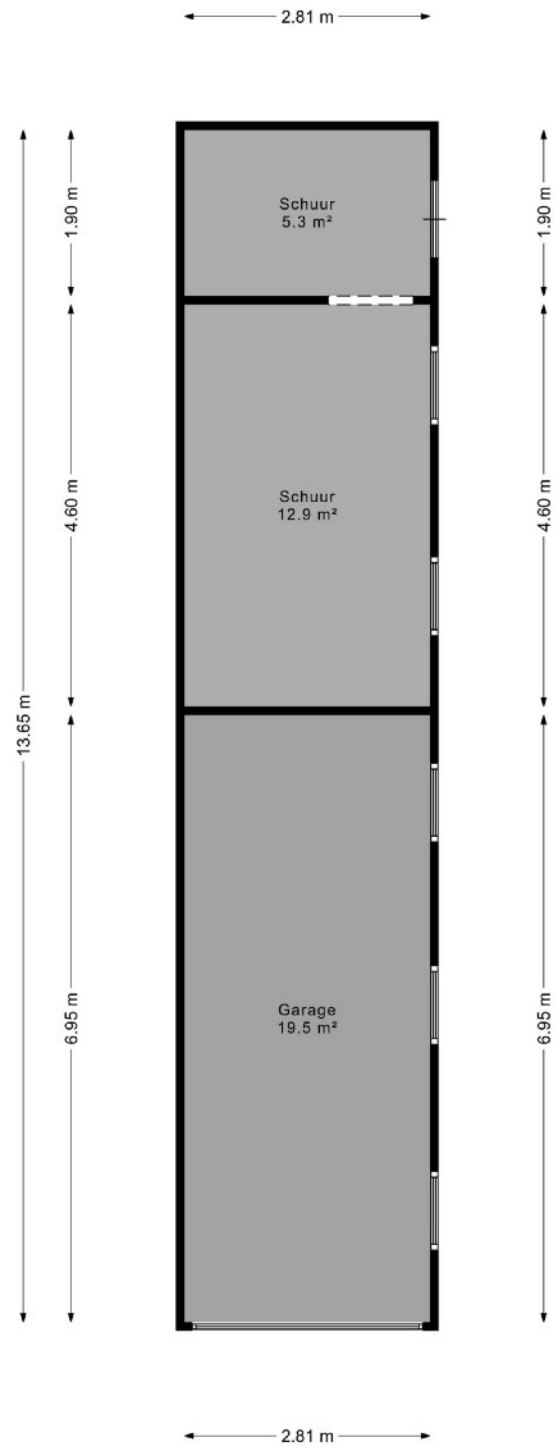
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging en garage



Garage

Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betref: Koningin Julianaweg 85, 2264BC Leidschendam
 Kadastraal bekend: Gemeente VEUR, sectie B, nummer 3900 , groot 371 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 toepassing
Tuin:				
- 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Woning:				
- vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schotel/antenne	<input 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"/>
- veiligheidsslots en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolluiken / zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- warmwatervoorziening, te weten:CV Ketel	<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 type="checkbox"/>
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Haard accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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.

Betref: Koningin Julianaweg 85, Leidschendam

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden(is *) overgenomen	niet van toepassing
- 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken:				
- 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"/>
- gas fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koel/vrieskast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven magnetron combi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker kraan	<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"/>
- keukenaccessoires, te weten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- ophang voor utensils	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- ophang voor messen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkamers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouw, te weten:	<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"/>
- dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
Toilet, te weten:				
- 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"/>
Badkamers, te weten:				
- 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- waterslot wasautomaat	<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"/>
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"/>
Overige zaken, 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"/>

Betref: Koningin Julianaweg 85, 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 Leidschendam bevindt. Indien genoemde notaris voor roeyementskosten 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 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.