



J.S. Bachlaan 2, Leidschendam

Modernistische villa op riant perceel.





J. S. Bachlaan 2, Leidschendam

Vraagprijs: € 1.275.000 k.k.

Deze fantastische, ruime villa met 298 m² woonoppervlak heeft 5 slaapkamers, 2 badkamers, een tv-kamer, een grote chill/feestruimte en een wijnkelder in het souterrain, een dubbele garage en een tuin op het zuid/westen. Het perceel van de villa is maar liefst 863 m² groot. De woning beschikt over de typische kenmerken van het Modernisme: een strak lijnenspel met grote raampartijen van plafond tot vloer. De mooie vintage details zijn bewaard gebleven. De villa bestaat uit een voor- en een achtervleugel, heeft een licht en zonnig karakter en een aangename connectie tussen buiten en binnen.

“...Heerlijk centraal wonen...”

Deze modernistische bouwstijl past uitstekend bij mensen die houden van strak en licht. De originele, retro elementen jaren '60 bouwperiode zijn mooi gecombineerd met hedendaags gemak en comfort. De huidige bewoners hebben veel gedaan aan duurzaamheid: alle kozijnen zijn vervangen en voorzien van HR++ glas, het dak is geïsoleerd, er zijn 11 zonnepanelen geplaatst en de woning is voorzien van een extra hybride warmtepomp.

De villa ligt in het gewilde Raadhuiskwartier. Scholen en een verscheidenheid aan sportvoorzieningen bevinden op loop- of fietsafstand: tennis, paardrijden, zwembad, etc. Winkelen kan in de “Westfield Mall of the Netherlands”. Gezellige restaurants vindt u bij de Sluis in Leidschendam. Den Haag met haar stadse voorzieningen, cultuur en het strand ligt vlakbij. Alle steden in de Randstad zijn zeer goed bereikbaar met het nabij gelegen openbaar vervoer. Via de N14 bent u binnen enkele minuten op de A4, A44 of A12.



Via de, aan de zijkant gelegen, Prins Bernardlaan bereikt u met de auto de ruime oprit voor meerdere auto's. Hier vindt u ook de 3-fasen oplader voor een elektrische auto. U komt dan de woning binnen via de achterdeur.

Via de voortuin bereikt u de voordeur van de woning. U komt daar binnen in een portaal met aansluitend de L-vormige hal. Wat dan direct opvalt zijn het glas-in-lood raam, het karakteristieke trappenhuis, de natuurstenen vloer en de mooie zichtlijnen. Vanuit de hal bereikt u de living (annex tv-kamer en openkeuken) en het toilet met fonteintje.

De living (ruim 43 m²) is heerlijk zonnig en ruim. De grote raampartijen geven een weids zicht op en toegang tot de tuin. Een openhaard zorgt voor gezellige en aangename warmte (zeker door de recirculatie van de lucht). De kamer heeft een hoog plafond (2,8 meter) en een fijne indeling. De vloer is voorzien van getrommeld leistein, de wand van een originele 60's kastenwand. De living gaat over in de tv-kamer en de halfopen keuken.

“...De originele vintage details zijn mooi bewaard gebleven...”

De aangrenzende tv-kamer (14.3 m²) is een ideale (speel)plek voor kinderen of een aangename werkplek.

In de keuken (14,5 m²) vindt u greep loze kasten voorzien van een composiet aanrechtblad met een 5 pits gasfornuis (voorbereid op inductie). Er is verder een afzuigkap, een oven, een magnetron/oven en een koelkast. Vanaf de keuken bereikt u de bijkeuken en de vaste trap naar het souterrain.

In de bijkeuken vindt u de was- en droogmachineaansluitingen, een keukenblok met gootsteen en een extra plek voor bijvoorbeeld een vriezer. Via de achterdeur komt u op de oprit. Er is ook een deur naar de dubbele garage.

De dubbele garage is ruim 44 m² groot en een prachtige ruimte voor uw oldtimer(s). Een riant gym is hier ook goed te realiseren. Of een kangoeroe woning voor ouders of kinderen (zeker in combinatie met de erboven gelegen kamer).



Met de trap in de hal gaat u naar boven. Allereerst arriveert u op een bordes met een wondermooi glas-in-lood raam. Vanaf dit bordes bereikt u een grote slaapkamer (ruim 21 m²), thans in gebruik als kantoor. Fijn zijn de ramen aan 2 kanten van deze ruimte.

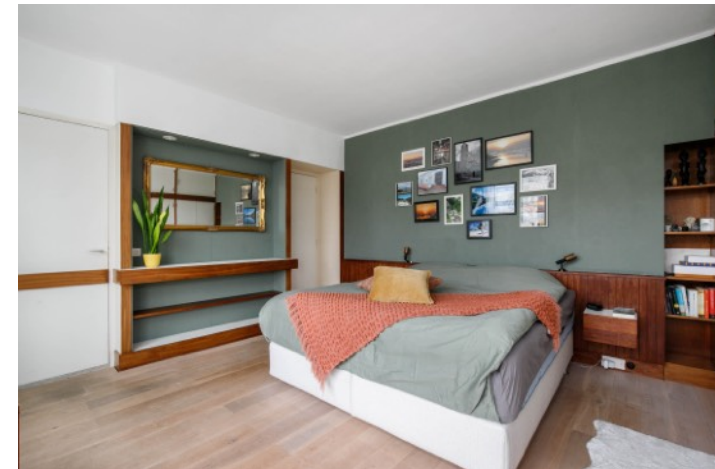
Op de 1e verdieping aangekomen, bereikt u eerst de royale L-vormige overloop met een prachtig authentiek plafond. Deze overloop loopt over in de gang richting de slaapkamers in de andere vleugel.

Aan het einde van de gang vindt u de ruime master bedroom (17,7 m²) met veel originele inbouwkasten. Naast de master bedroom bevindt zich de ensuite badkamer (5,5 m²) met een royale inloofdouche, een dubbele wastafel met meubel en een kaptafel. Prettig is de daglichttoetreding door het grote raam.

Verder vindt u op deze verdieping nog 3 slaapkamers en een 2e badkamer.

Alle drie de slaapkamers hebben een goed formaat (bijna 13 m², resp. 11,5 m² en bijna 10 m²) en zijn voorzien van een wastafel. Twee van deze slaapkamers hebben toegang tot een eigen balkon.

De 2e badkamer is lekker ruim en heeft een ligbad, een douche, een wastafel en een toilet. De lange wand is uniek gedecoreerd met de hand ingelegd mozaïek.



Via de vaste trap in de keuken bereikt u de grote open ruimte in het souterrain. Vanaf hier gaat u naar de chill/feestruimte, de wijnkelder en de technische ruimte.

De chill/feestruimte (bijna 44 m²) heeft een echte Bierstube en een zitkuil. Deze ruimte is een asset van deze woning! Hoeveel feestjes kunt u hier niet geven? Ook muziek maken is hier geen probleem. Niemand heeft er last van. Hier kunnen u of uw kinderen zoveel plezier hebben. Vooral ook omdat de ruimte vanaf een buitentrap toegankelijk is.

In de wijnkelder kunt u een serieuze wijncollectie aanleggen. Door de diepe ligging is de temperatuur hier nagenoeg constant.

“...Goed leven en plezier hebben ...”

In de technische ruimte vindt u de CV-ketel, de binnenunit van de hybride warmtepomp, de omvormer van de zonnepanelen en de elektrische boiler.

De tuin is geheel afgesloten, omzoomd door groen en opgedeeld in verschillende compartimenten. De walnootboom speelt een centrale rol en creëert een optimale privacy. Daarnaast voorziet hij in een royale walnootogst. Een van de compartimenten is een Japanse tuin.



Er is een geweldige veranda met houtkachel. Deze is tegen wind en regen afgesloten met een glazen pui. Met mooi weer kan deze geheel worden opengeschoven. Zo kunt u bij goed en slecht weer genieten van de tuin.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Energielabel C
- Alle kozijnen en deuren op de begane grond en 1e verdieping zijn in 2024 volledig vernieuwd en derhalve goed geïsoleerd (m.u.v. de garage en het souterrain)
- Dak geïsoleerd in 2008
- Gevels in 2024 gereinigd, gevoegd, gekeimd en geïmpregneerd
- Diverse authentieke glas-in-lood ramen en andere jaren '60 details aanwezig
- Geheel voorzien van modern dubbel glas m.u.v. het souterrain en de garage
- Intergas HR CV ketel en warmtepomp uit 2020
- 11 zonnepanelen (2017), totaal 2,79 MWh.
- Vernieuwde elektrische installatie 2022 en 2025
- Zeer recente bouwkundige keuring op aanvraag beschikbaar
- Ouderdoms- en materialenclausule van toepassing.

Kortom: een fijn, karakteristiek huis op een geweldige locatie!

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - Inhoud: | 1230 m ³ |
| - Woonoppervlakte: | 298 m ² |
| - Aantal kamers: | 8 |
| - Perceel grootte: | 863 m ² |
| - Onderhoud: | goed |
| - Bouwjaar: | circa 1956 |



Omgeving

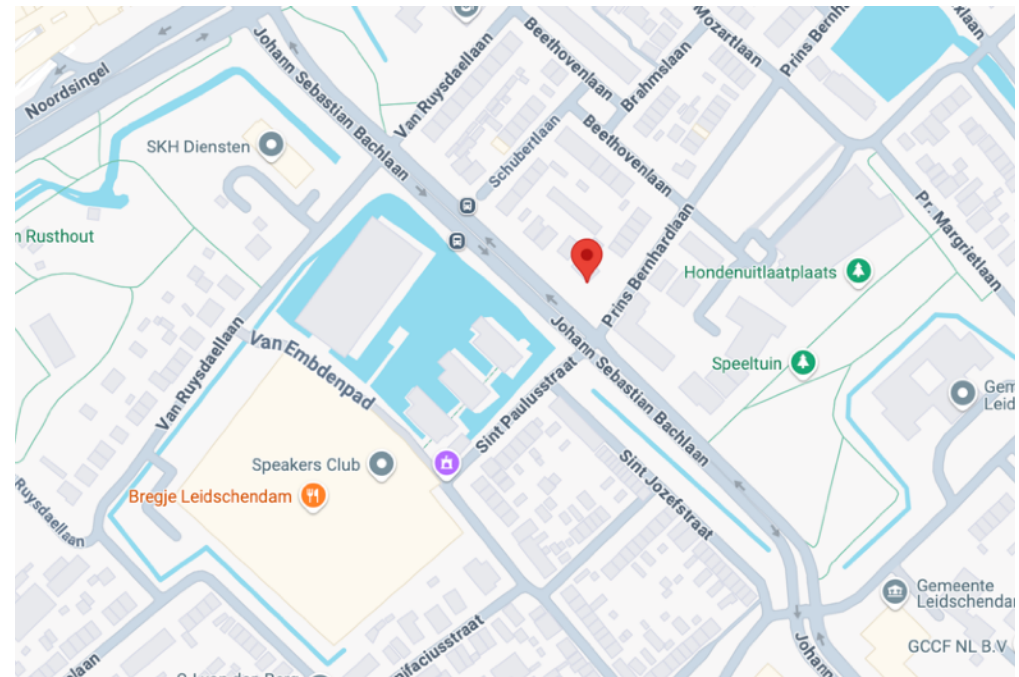
Karakteristieke woningen, veel groen en brede lanen. Het Raadhuiskwartier is niet voor niets een van de meest gewilde wijken in Leidschendam.

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.

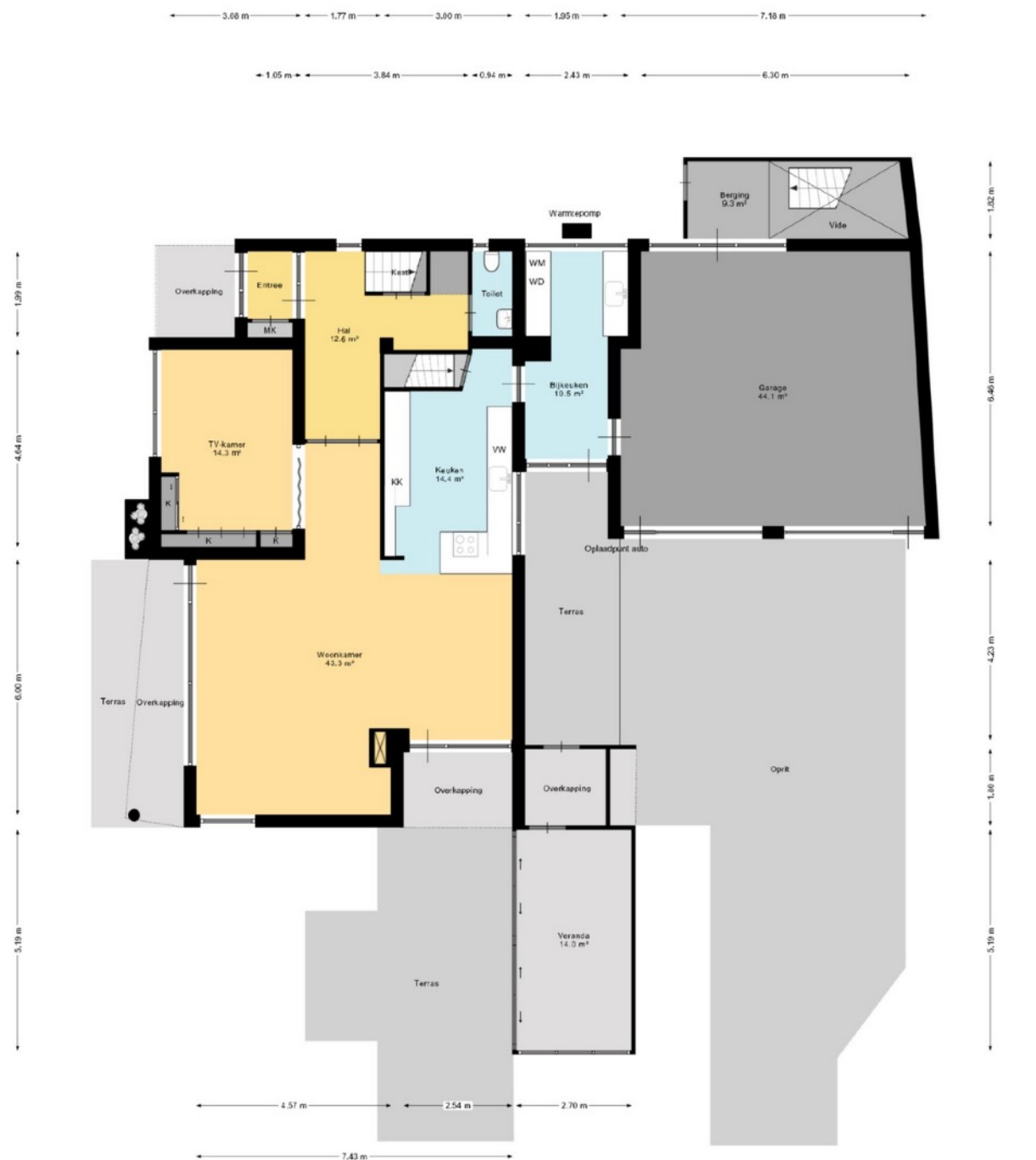
Je rijdt er door brede lanen met oude bomen, veel groen en voldoende parkeerruimte. Het is een zeer kindvriendelijke omgeving met de basisschool Maria Bernadette op loopafstand. Diverse middelbare scholen bevinden zich op fietsafstand. De wijk is ideaal voor jonge gezinnen en doorstromers.

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

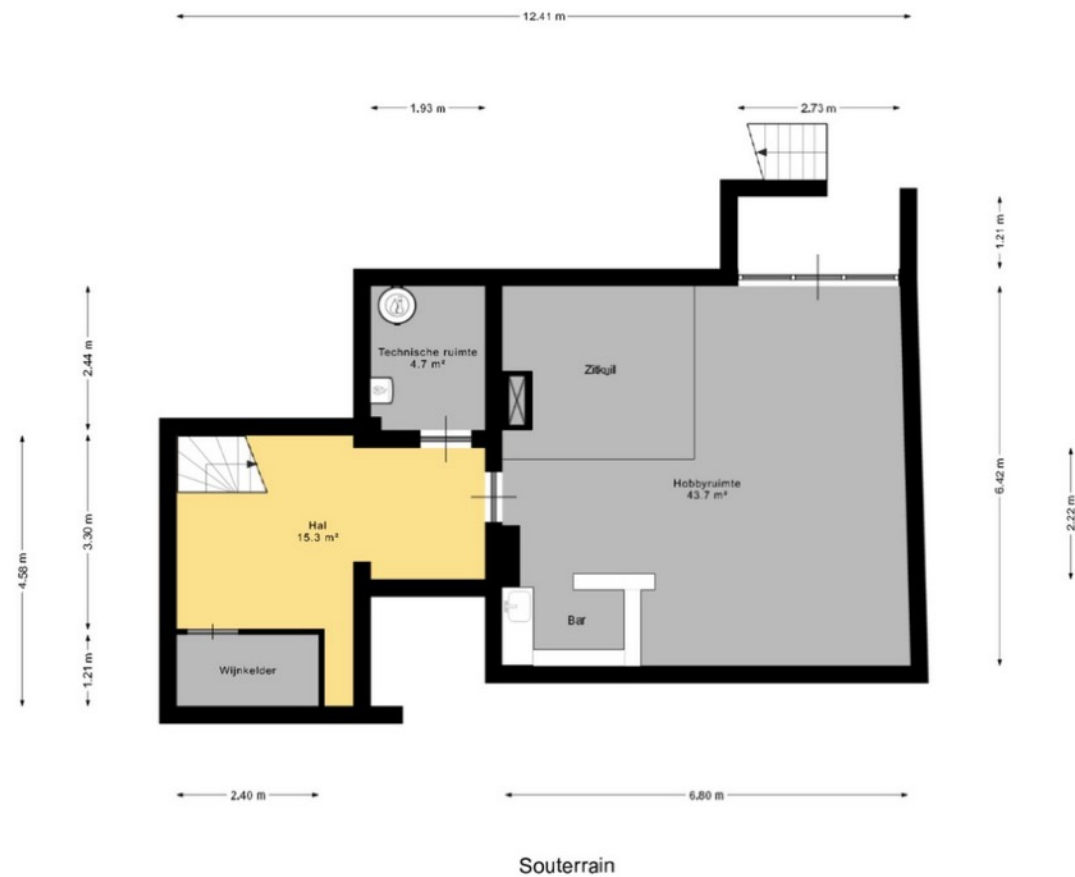


Plattegrond 1e verdieping



1e Verdieping

Plattegrond Souterrain



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: J.S. Bachlaan 2, 2264VC Leidschendam

Kadastraal bekend: Gemeente Veur sectie B, nummer 4792, groot 863 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 / veranda	☒	☐	☐	☐
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
- (broei)kas	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- overige tuin, te weten: 2 beelden	☐	☒	☐	☐
- alle plantenpotten & 1 zwarte regenton (rond)	☐	☒	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☒	☐	☐	☐
- (voordeur)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 (hybride warmtepomp)	☒	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: boiler	☒	☐	☐	☐
- thermostaat	☒	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s) (buiten in veranda)	☒	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
- airconditioning	☐	☐	☐	☒

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: J.S. Bachlaan 2, 2264VC Leidschendam

Datum: 12 jan 2025

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☒	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	☒	☐	☐	☐
- oven, magnetron, koelkast, kokendwater-	☒	☐	☐	☐
- mengkraan,	☒	☐	☐	☐
- Koelkast / vriezer combi in bijkeuken	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☒	☐	☐	☐
- kruidenplankje	☒	☐	☐	☐
- rekje met kookgerei	☐	☒	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten: alle plafonds spots bg en 1° verd.	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- alle wandlampen / hanglampen woonk, en 1° verd.	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
- Dimmers in keuken en timer in woonkamer	☒	☐	☐	☐
Diversen:				
- Kasten:				
- Losse Kledingkast	☐	☐	☒	☐
- Inbouwkast in hoofdslk	☒	☐	☐	☐
- Kasten en stellingenkasten (in overleg)	☐	☐	☒	☐
- Alle spiegels	☒	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☒	☐	☐	☐
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	☐	☐	☐	☒
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- 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):			nvt	
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- 2 pers.bed in bij-slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- Overige 3 regentonnen	☒	☐	☐	☐
- Zie aanvullende lijst (meubilair en speciale items)	☐	☐	☒	☐
- Diverse tuingereedschap	☐	☐	☒	☐
- BBQ uit de veranda	☒	☐	☐	☐

Betreft: J.S. Bachlaan 2, 2264VC Leidschendam

Datum: 12 jan 2025

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 Den Haag 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

