



Voorburgseweg 48, Leidschendam

Karaktervolle villa met koetshuis





Voorburgseweg 48, Leidschendam

Vraagprijs: € 1.600.000 k.k.

Op de grens van Leidschendam en Voorburg, aan een lommerrijke laan staat één van de meest bijzondere villa's (280 m²) uit deze omgeving. Deze woning beschikt over een kamer-en-suite, een muziekkamer, een keuken, een bijkeuken, 6 slaapkamers, 2 badkamers en een wijnkelder. In de tuin (zuid/west) staat een koetshuis met een garage voor 2 auto's en een volledig geoutilleerd appartement (circa 56 m²). Dit alles maakt deze villa uitstekend geschikt voor een groot (samengesteld) gezin, met inwonende ouders of au-pair of voor mensen met veel gasten of kantoor/praktijk aan huis.

“...een ideale woonomgeving ...”

Het voorste gedeelte van deze villa is gebouwd aan het begin van de 19e eeuw, waarna het rond 1930 met heel veel passie en oog voor detail is uitgebouwd en aangepast. Het leistenen dak, de ramen met glas-inlood, de originele luiken en de mooie overdekte entree met granitovloer zijn zaken die direct in het oog springen. De monumentale villa is goed onderhouden en aangepast aan de wensen en eisen van deze tijd.

De ligging is ideaal. Naast een park en met alle denkbare voorzieningen vlakbij. U heeft keuze uit diverse basis- en middelbare scholen. Ook vindt u hier een verscheidenheid aan sportvoorzieningen: hockey, tennis, voetbal, paardrijden, etc. Het Sytwendepark ligt op steenworp afstand. Hier kan zowel jong als oud optimaal genieten van de natuur. Gezellig winkelen kan in het Damcentrum of in de 'Mall of the Netherlands'.



Het openbaar vervoer is goed bereikbaar en brengt u in korte tijd naar het centrum van Den Haag, Delft, Rotterdam, Zoetermeer of Rijswijk. Zowel het Randstadrail-station Leidschendam-Voorburg als verschillende bushaltes liggen op loopafstand. Via de N14 bent u binnen enkele minuten op de A4, A44 of A12. In 30 minuten bent u op Schiphol.

Via de fraaie, overdekte entree met granito vloer gaat u de voordeur binnen. Daar komt u in het portaal met een prachtige muurschildering van het naastgelegen park. Via een deur met authentiek glas-in-lood komt u in de hal met garderoberuimte, het mooie trappenhuis en de toegang tot de kamer-en-suite, de keuken en het toilet. Wat direct opvalt is de mooie plafondhoogte en de stijlvolle glas-in-lood ramen.

De voorkamer is ruim en heerlijk zonnig. Een serre geeft een fijn gevoel van geborgenheid. Stijlvol is de eiken parketvloer met bies. De plafonds zijn mooi afgewerkt en vernieuwd. Ook hier glas-in-lood in de ramen. Een grote raampartijen met openslaande deuren geven zicht op en toegang tot de tuin. U ervaart hier te wonen in een groene oase.

“...Een ideaal familiehuis ...”

Taatsdeuren scheiden de voorkamer van de tussenkamer. Deze tussenkamer wordt thans gebruikt als eetkamer. U vindt er een originele houtkachel. Ook hier een grote raampartij met openslaande deuren naar de tuin. Binnen en buiten lopen hier naadloos in elkaar over.

Naast de eetkamer vindt u de muziek/speelkamer. Een fijne plek grenzend aan de keuken met een sfeervolle pellet kachel.

De deels authentieke en prachtig gerestaureerde keuken heeft de populaire landelijke stijl. De granito vloer is een echte blikvanger. Een Borretti gasfornuis maakt de keuken compleet. Er is veel ruimte in de originele buffetkasten. Nog meer kastruimte met een stoomoven, koelkast, vaatwasser, vriezer en magnetron vindt u in de naastgelegen bijkeuken.

Naast de bijkeuken vindt u de wasruimte en de deur naar de tuin. Daar bevindt zich ook de Nefit Cv-ketel.

Grenzend aan de wasruimte bevindt zich de royale wijnkelder.



Via het bijzonder fraaie trappenhuis met een Italiaanse glasgeblazen Art-deco lamp van boven tot beneden bereikt u de royale overloop op de eerste verdieping. Deze overloop heeft sfeervolle doorkijkjes, glas-in-lood ramen en (ook hier) fijne hoge plafonds. Op deze verdieping vindt u 4 slaapkamers, een badkamers en een separaat toilet.

De master bedroom (circa 28 m²) is riant. Praktisch is de grote vaste kast. De schouw geeft extra sfeer. Deze slaapkamer heeft een eigen balkon.

“...een villa met heel veel mogelijkheden...”

De badkamer heeft een inloopdouche met infrarood lamp en een wastafel met spiegelkast.

De slaapkamers (circa 12 m², 11 m² resp. 7 m²) op deze verdieping zijn sfeervol. Ze hebben allemaal wel iets bijzonders: een mooi uitzicht, een knusse schouw, extra bergruimte of een eigen balkon. De kleinste kamer is uitstekend geschikt als baby- of werkkamer.

Via de vaste trap bereikt u de royale overloop op de tweede verdieping. Er komt veel licht door het grote dakraam. Vaste kasten zorgen voor vele bergruimte.

De 2 slaapkamers zijn van prima formaat (circa 16 m² en 13 m²) en hebben gezellige hoekjes en mooie details.

De tweede badkamer heeft een inloopdouche, een wastafelmeubel en een hangend toilet.



Naast de villa vindt u het koetshuis. Aan de zijkant bevindt zich de ingang van het appartement (56 m²). In het portaal neemt u de trap naar de 1e verdieping. U komt binnen in de open keuken met L-vormig keukenblok met kookplaat, gootsteen en koelkast. In de aangrenzende ruimte vindt u een eetgedeelte, zitgedeelte en slaapgedeelte. De separate badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een toilet. Het appartement is bijzonder geschikt voor kantoor/ praktijk aan huis, voor een au-pair of als gastenverblijf.

Op de begane grond vindt u een garage voor 2 auto's en veel bergruimte (circa 54 m²). U kunt meerdere auto's parkeren op uw oprit voor het koetshuis.

“...met vrienden en familie genieten van het buiten-zijn ...”

De tuin is onder architectuur aangelegd. De hoge hagen zorgen voor veel privacy en structuur. Mooie beplanting geven kleur. Ook hier vindt u weer gezellige hoekjes en paadjes. Het ruime terras is stijlvol bestraat en heeft een perfecte zonligging (zuid/west). De beregeningsinstallatie maakt het onderhoud eenvoudig. Voor de kinderen is er een trampoline. De automatische buitenverlichting zorgt voor extra sfeer in de avond.



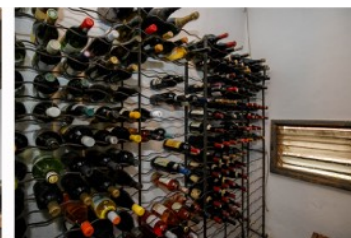
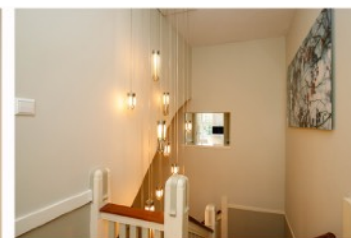
Wat kunt u verder nog verwachten?

- Leistenen dak vernieuwd in 1985, platte daken in 2000, dak koetshuis in 1998
- Uitgebreide en vernieuwde elektrische installatie
- Dakisolatie, HR++ glas, deels vloerisolatie
- Kozijnen, ramen en deuren geschilderd in 2024/2025
- Gemeentelijk monument
- Bouwkundige keuring beschikbaar
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

Kortom: Een one-of-a-kind familiehuis met stijl en gezelligheid .

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|------------------|
| - Inhoud: | 1005 m3 |
| - Woonoppervlakte: | 336 m2 |
| - Aantal kamers: | 10 |
| - Perceel grootte: | 592 m2 |
| - Onderhoud: | goed |
| - Bouwjaar: | ca. 1906 en 1935 |



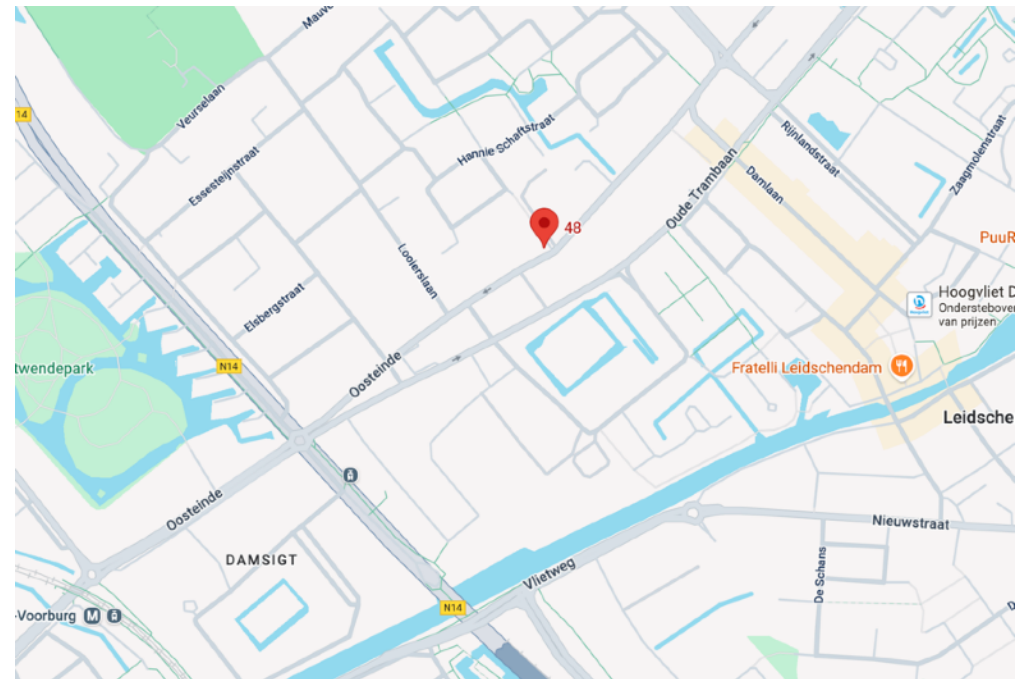
Omgeving

Aan de sfeervolle Voorburgseweg woon je op een plek waar historie, comfort en bereikbaarheid samenkomen. Deze karaktervolle laan, met haar ruime percelen en statige woningen, vormt een rustige woonomgeving midden in de Randstad. Hier geniet je dagelijks van een groene, kindvriendelijke wijk, zonder afstand te doen van stedelijke voorzieningen.

De buurt staat bekend om haar prettige, veilige woonklimaat en de vriendelijke sfeer onder bewoners. In de directe omgeving vind je scholen, sportvoorzieningen en winkels, terwijl de supermarkt en basisschool al binnen enkele minuten lopen bereikbaar zijn. Ook het bruisende winkelcentrum Mall of the Netherlands ligt op korte fietsafstand – ideaal voor een middag winkelen of een avondje bioscoop of eten buiten de deur. Gezellige restaurants vindt u ook op loopafstand bij de sluisjes aan de Vliet.

De ligging is bovendien uitstekend voor wie werkt in Den Haag, Leiden, Delft of Rotterdam: grote uitvalswegen zijn dichtbij en het openbaar vervoer (bus en tram) bevindt zich letterlijk om de hoek. Zo combineer je de rust van een dorpse straat met de mobiliteit van de stad.

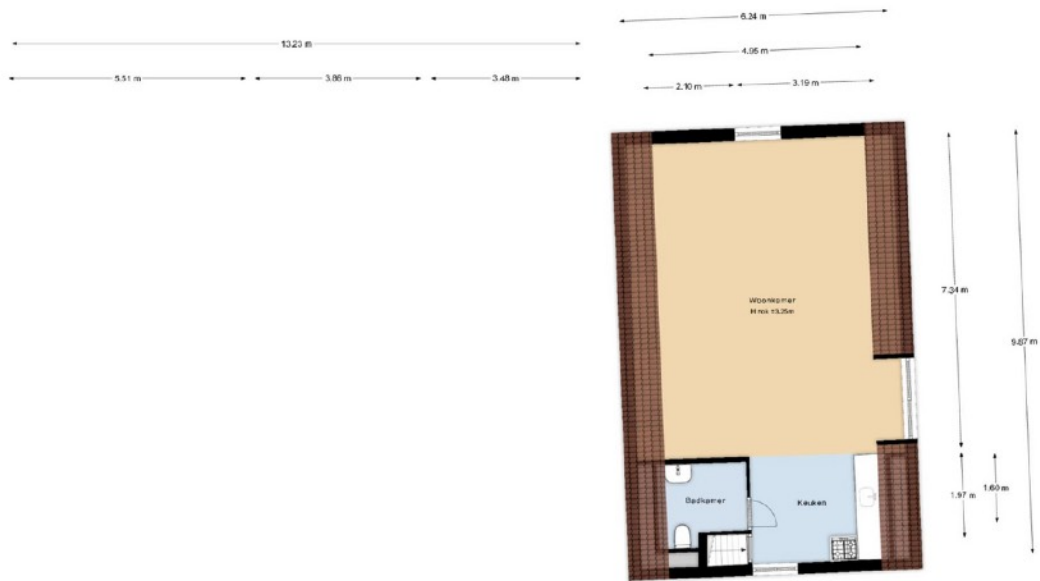
De omgeving rondom de Voorburgseweg is rijk aan groen. Brede lanen, volgroeide bomen en nabijgelegen parken zorgen voor een ontspannen woongevoel. De ruime opzet van de wijk en het karakter van de straat maken dit een geliefde plek voor gezinnen die de sfeer van een klassiek stukje Leidschendam weten te waarderen.



Plattegrond begane grond

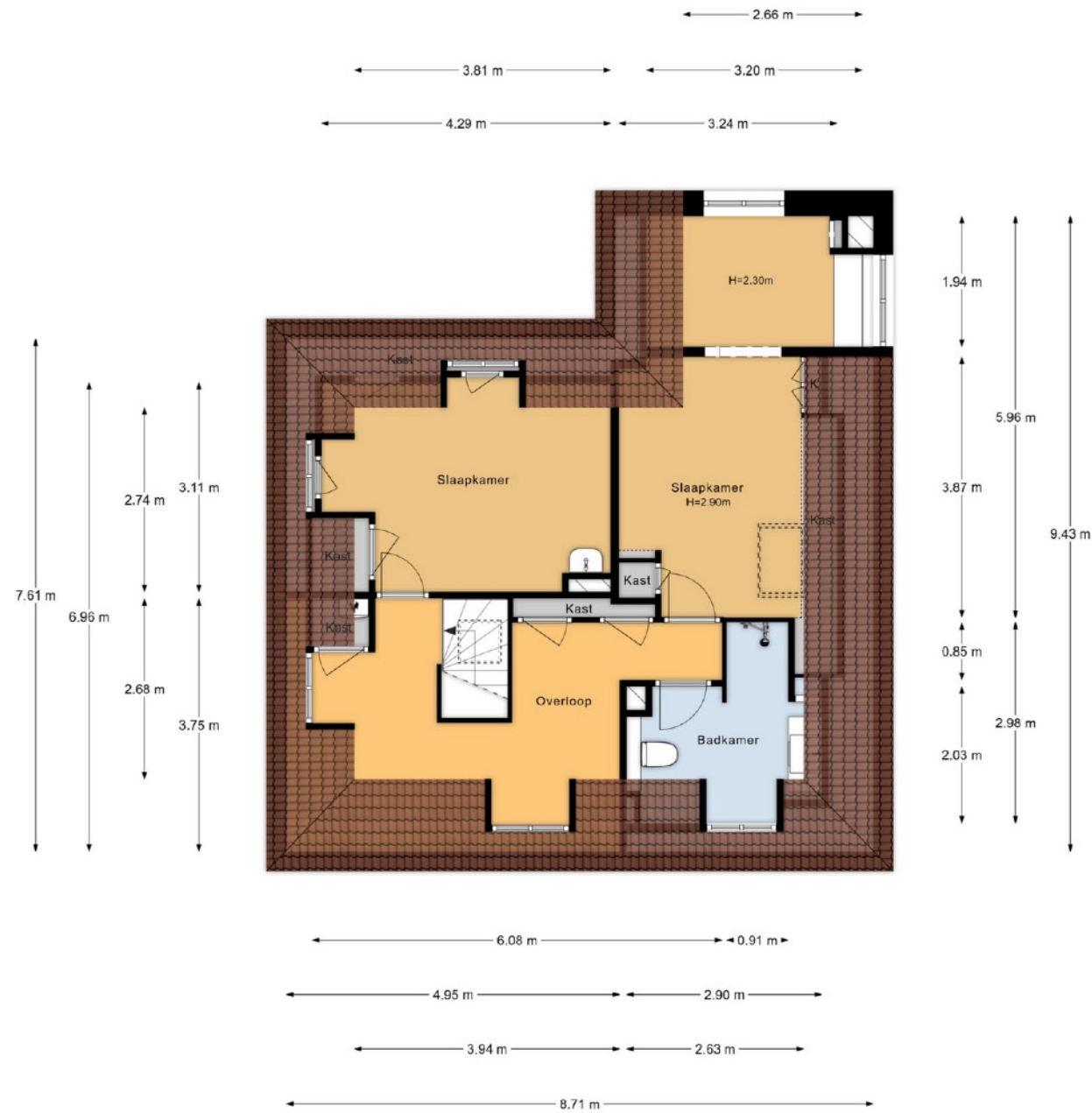


Plattegrond 1e verdieping



1e verdieping

Plattegrond 2e verdieping



2e verdieping

Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Voorburgseweg 48 te Leidschendam

Kadastraal bekend: Gemeente VEUR sectie B, nummer 6102, 592 m2 groot

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:	☐	☐	☐	☐
- Kasten in schuur	☐	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:	X	☐	☐	☐
- thermostaat	X	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s) / pellet	☐	☐	X	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	X	☐	☐	☐
- Palletkachel	☐	☐	X	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Voorburgseweg 48,
2264AG Leidschendam

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning	☐	☐	☐	X
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	X	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	X	☐	☐	☐
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X	☐	☐	☐
- Boretti, vaatwasser, koelkast, vriezer, magnetron	x	☐	☐	☐
- stoomoven	x	☐	☐	☐
- Appartement: koelkast, kookplaat	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	X	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	X	☐	☐	☐
- Hanglampen	☐	☐	X	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	X	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten: vaste blijven	☐	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	X	☐	☐	☐
- waterslot wasautomaat	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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):	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Voorburgseweg 48,
2264AG 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 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

