



Noortheylaan 1, Leidschendam

BOHEMENHOEVE - EEN MONUMENTALE WOONBOERDERIJ WAAR VIJF EEUWEN HISTORIE EN
HEDENDAAGS WOONCOMFORT SAMENKOMEN.





Noortheylaan 1, Leidchendam

Vraagprijs: € 1.475.000 k.k.

De monumentale Bohemenhoeve (293 m²) behoort tot de oudste gebouwen van Leidschendam en kent een geschiedenis die teruggaat tot de 16e eeuw. Deze karakteristieke, rietgedekte woonboerderij, waar vroeger kaas werd gemaakt, is in 2002 met veel zorg en aandacht getransformeerd van een vervallen boerderij tot een bijzonder comfortabel en riant familiehuis met energielabel B.

Bij de renovatie is het historische karakter zorgvuldig behouden. Authentieke elementen, waaronder de oorspronkelijke luiken, zichtbare houten balken en bijzondere details van de voormalige kaasmakerij, gaan harmonieus samen met hedendaags wooncomfort, moderne installaties en isolatievoorzieningen.

“...Een uniek stukje historie aan het ‘van bohemien-laantje ...’

De woonboerderij ligt op een perceel van 1.300 m², met veel privacy, een vrij uitzicht over het omliggende groene landschap en een vrijstaande dubbele garage.



De Bohemenhoeve maakt deel uit van het historische landschap van Leidschendam en ligt midden in de Duivenvoordecorridor, onderdeel van het karakteristieke landschap van Duin, Horst en Weide. Dit bijzondere gebied kenmerkt zich door uitgestrekte groene weiden, historische buitenplaatsen en een afwisselend open en besloten landschap. Ook de nabijheid van de Vliet draagt bij aan de aantrekkelijkheid van deze woonomgeving.

Via de entree aan de voorzijde betreedt u de ruime ontvangsthal. Direct vallen de oorspronkelijke houten plafondbalken en het authentieke waterfornuis op, tastbare herinneringen aan het agrarische verleden van de boerderij. Vanuit de hal bereikt u de eetkamer en de aangrenzende tweede hal.

De royale eetkamer (ca. 28 m²) vormt een sfeervol middelpunt van het huis. De authentieke bakoven geeft deze ruimte een bijzonder karakter, terwijl het uitzicht over de achtertuin zorgt voor een aangename verbinding met het omliggende groen.

Aansluitend bevindt zich de ruime eetkeuken (ca. 21 m²), met een op maat vervaardigde L-vormige keukenopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, vaatwasser, vierpitskookplaat met afzuigkap en oven. Ook vanuit de keuken geniet u van een fraai uitzicht over het landschap. Een deur biedt direct toegang tot de tuin.

De aangrenzende, royale bijkeuken beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger en een spoelbak.

Aan de andere zijde van de eetkamer ligt de sfeervolle living (ca. 24 m²). Dankzij de ramen aan drie zijden is dit een bijzonder lichte en zonnige ruimte. De houten vloer en de oorspronkelijke houtkachel versterken het warme, landelijke karakter.

De living staat in open verbinding met de aangrenzende familyroom/tv-kamer (ca. 27 m²), een comfortabele plek om u in alle rust terug te trekken.

Vanuit de tweede hal zijn de kelder, de karakteristieke opkamer en de eerste verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich ook een ruim gastentoilet met fonteintje.



Kelder en opkamer

De gewelfde kelder (ca. 17 m²) is een bijzonder onderdeel van de boerderij. De kleine ramen, karakteristieke nissen en de nog aanwezige oorspronkelijke voorziening voor het koelen van water ten behoeve van de kaasbereiding herinneren aan de vroegere functie van het gebouw.

Tegenwoordig is dit een sfeervolle ruimte, bijvoorbeeld voor het bewaren van een mooie wijncollectie.

De oorspronkelijke opkamer is eveneens behouden en heeft nu een functie als slaapkamer.

Eerste verdieping

Via de bordestrap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich de royale master bedroom met een en-suite badkamer, de overige slaapkamers, een werkruimte, een tweede badkamer, een separaat toilet en de technische ruimte.

De master bedroom (ca. 22 m²) is bijzonder ruim en beschikt over een grote vaste kastenwand. De en-suite badkamer is voorzien van een ligbad, een separate douche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een designradiator.

Daarnaast zijn er nog drie comfortabele slaapkamers (ca. 21 m², 19 m² en 8 m²), waarvan één in de oorspronkelijke opkamer. De kamers hebben elk hun eigen karakter, met fraaie authentieke details die bijdragen aan de bijzondere sfeer van de woning.



De tweede badkamer beschikt over een douche en een wastafelmeubel.

Tussen de slaapkamers bevindt zich een praktische werkruimte (ca. 19 m²), een prettige plek om thuis te werken.

Aangrenzend aan de hoofdslaapkamer is bovendien een ruime berging (ca. 7 m²) aanwezig.

“...Genieten van rust, ruimte en het omliggende landschap...”

De royale tuin sluit in sfeer en inrichting naadloos aan bij het historische karakter van de boerderij. Fraai aangelegde borders en het omliggende groen zorgen voor een natuurlijke, landelijke uitstraling.

De tuin grenst aan een terrein met fruitbomen en aan uitgestrekt grasland. Hierdoor ervaart u volop ruimte en vrijheid, met een weids uitzicht over het karakteristieke landschap.

Het terras ligt op een beschutte plek achter het huis, waar u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk van de zon kunt genieten.



De vrijstaande dubbele garage, gebouwd in 2002, heeft een afmeting van circa 8 x 6 meter en biedt volop ruimte voor twee auto's, fietsen en overige opslag.

Het dakoppervlak biedt daarnaast mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen, uiteraard met inachtneming van de geldende regelgeving en eventuele vergunningseisen.

Op het eigen terrein, bij de woning en de garage, is bovendien ruime parkeergelegenheid aanwezig.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Tijdens renovatie zijn alle installaties en leidingwerk vernieuwd.
- Gevels, dak en begane grondvloer geïsoleerd
- Rieten kap (traditionele gedekt) wordt jaarlijks onderhouden en is geïmpregneerd.
- Grotendeels dubbele beglazing
- Bouwkundige keuring aanwezig
- Rijkmonument
- Nefit HR-CV combi ketel (2013).
- Energielabel B.

Kortom: een buitenkans voor een liefhebber van bijzonder wonen..

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|------------|
| - Inhoud: | 1106 m3 |
| - Woonoppervlakte: | 293 m2 |
| - Aantal kamers: | 8 |
| - Perceel grootte: | 1300 m2 |
| - Onderhoud: | goed |
| - Tuin: | zuid/west |
| - Bouwjaar: | circa 1550 |



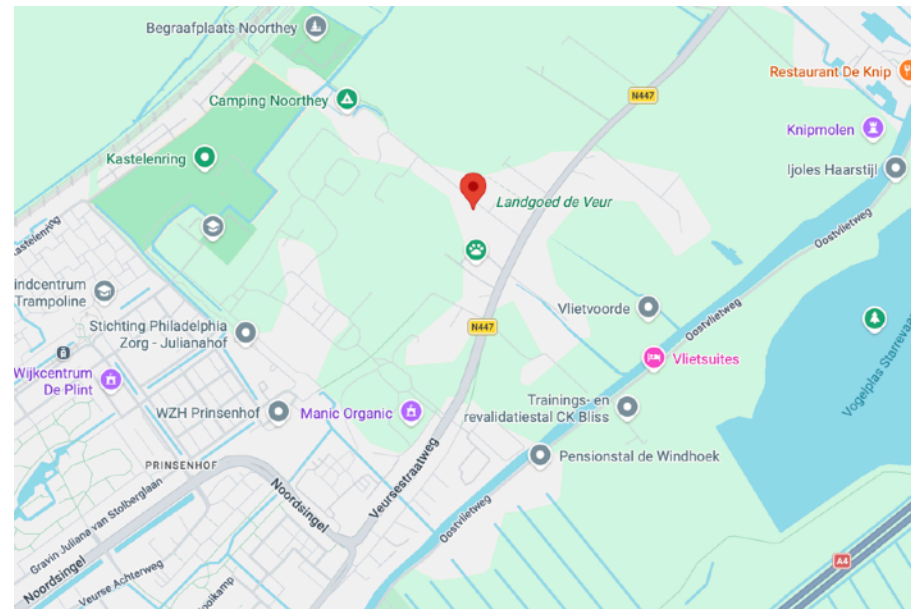
Omgeving

Wonen aan de Noortheylaan betekent genieten van het landelijke leven op een van de meest karakteristieke locaties van Leidschendam. Hier, midden in de historische Duivenvoordecorridor, wisselen groene weiden, oude boerderijen en beschutte landschappelijke elementen elkaar af. Een omgeving met een rijke geschiedenis, waar rust, ruimte en natuur nog altijd het beeld bepalen.

De Noortheylaan maakt deel uit van een eeuwenoud cultuurlandschap dat de duinen en de landgoederenzone verbindt met het Groene Hart. De aanwezigheid van monumentale boerderijen, waaronder de Bohemenhoeve, benadrukt de historische betekenis van deze bijzondere plek.

De grotendeels voltooide woningbouwontwikkelingen in de directe omgeving hebben bovendien een nieuwe dimensie toegevoegd aan het wonen aan de Noortheylaan. De komst van nieuwe woningen en bewoners heeft gezorgd voor een levendiger woonomgeving, waarin het landelijke karakter behouden is gebleven. Hierdoor ervaart u de rust en ruimte van het buitengebied, maar tegelijkertijd de prettige nabijheid van een bewoonde en levendige omgeving.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van het landelijke karakter met de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen. De gezellige centra van Leidschendam en Voorschoten, uitstekende scholen, winkels waaronder de Mall of The Netherlands, sportfaciliteiten en de stedelijke voorzieningen van Den Haag liggen binnen handbereik.

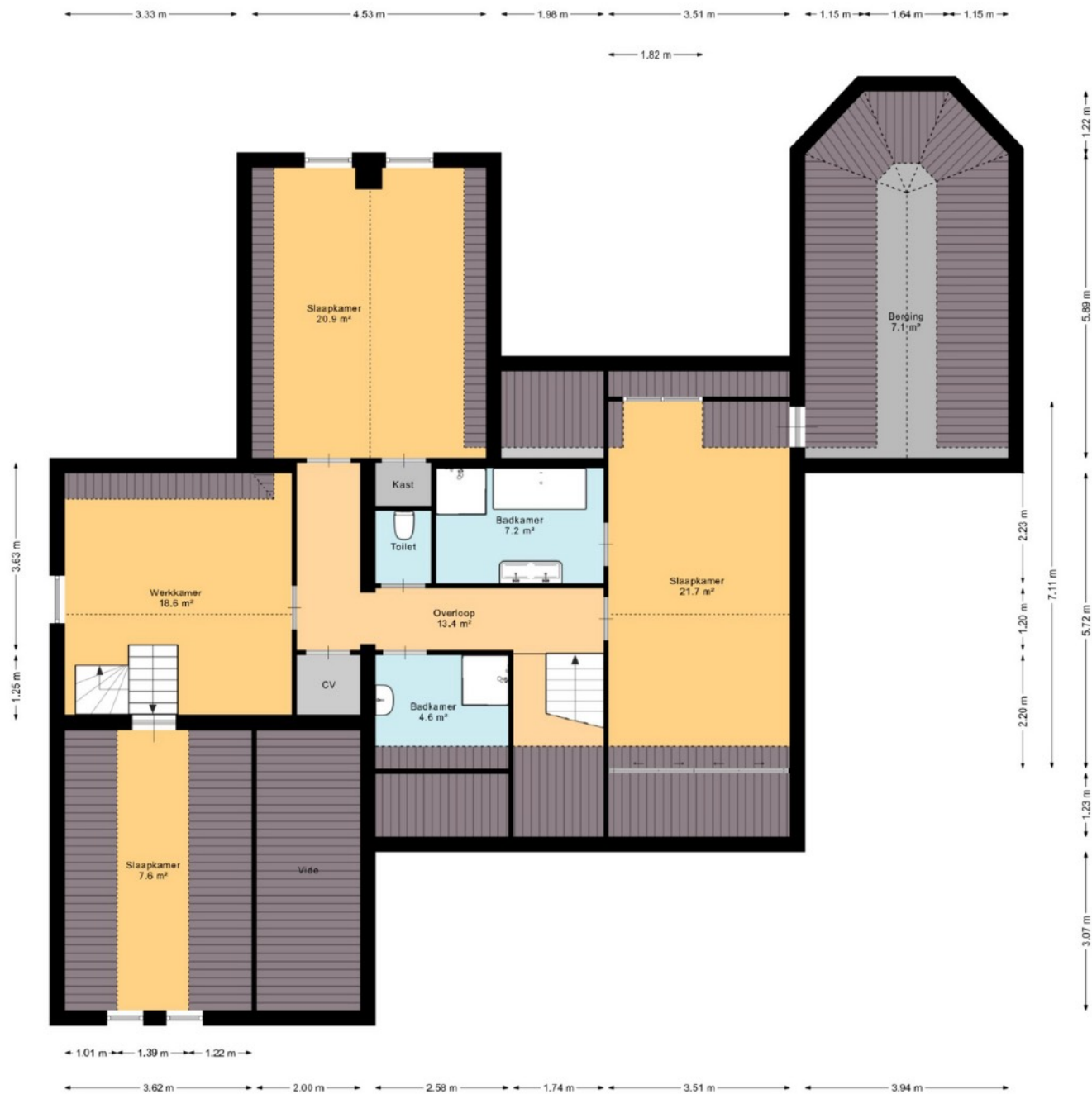




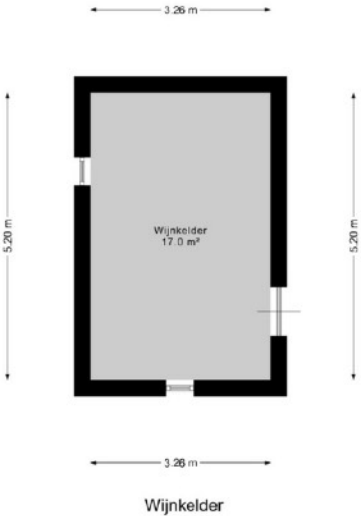
Plattegrond begane grond



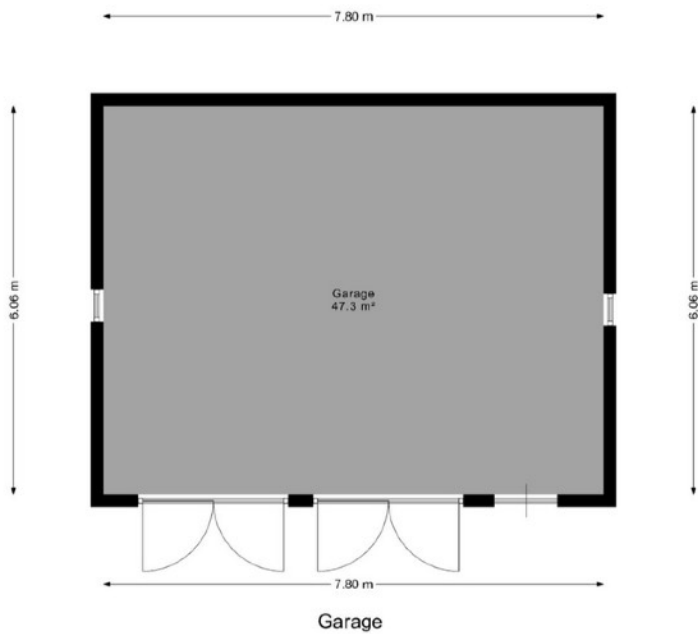
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond Kelder



Plattegrond Garag



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Noortheylaan 1 te Leidschendam

Kadastraal bekend: Gemeente VEUR sectie A, nummer 2427, 1300 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:	☐	☐	☐	☐
- overkapping met melkbussen	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)	x	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	x	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Noortheylaan 1
2263KD 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	☐	☐	☐	☐
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	x	☐	☐	☐
- vaatwasser, kookplaat, afzuigkap, oven,	x	☐	☐	☐
- koel/vriescombi	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten: plafonieres en spots	x	☐	☐	☐
- hanglampen	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	x	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	☐	☐	☐	x
- vast bureau	☐	☐	☐	x
- spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	x
- (huis)telefoon toestellen/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):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- Was- en droogmachine	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Noortheylaan 1
2263KD 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 gebruiksooppervlakte. 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

