



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



TE KOOP



Oostvlietweg 51 a
2266 GN Leidschendam
Vrijstaande woning, 5 kamers, 140m²

Vraagprijs € 2.500.000 k.k.

FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Prijs € 2.500.000 k.k.

Postcode 2266 GN

Ligging

Aan rustige weg, waterfront, Buiten bebouwde kom, Landelijk gelegen, Vrij uitzicht

Woningtype Vrijstaande woning

Tuin Ja, Tuin rondom

Garage Garage, Carport

Woonruimte 140m²

Perceeloppervlakte 5.665m²

Inhoud 579m³

Kamers 5

Oplevering In overleg

Woontype Bestaande bouw

Stad Leidschendam

Adres Oostvlietweg 51 a

Bouwjaar 1962



UNIEK VRIJ WONEN EN/OF WERKEN, DICHTBIJ DE NATUUR, MIDDEN IN DE RANDSTAD!

Aan de Oostvlietweg in Leidschendam zijn verschillende unieke objecten gelegen. Eén daarvan wordt nu te koop aangeboden. Het betreft een uniek woon-/werk aanbod. De aan vaarwater gelegen combinatie bestaat uit een vrijstaande bedrijfswoning, vrijstaande berging, een royale bedrijfshal met aangebouwde driedelige overkapte parkeer-/bergplaats en maar liefst 5665m² eigen grond. Dit object is een waar eldorado voor watersport-, vogelspotters-, tuinliefhebbers en uiteraard de ondernemers onder ons.

Ligging

Zowel de 'stadsliefhebber' als de 'natuurliefhebber' kan hier zijn hart ophalen. Niet alleen Den Haag maar ook Leiden, Leidschendam, Voorburg en Voorschoten zijn goed te bereiken. De "British School" ligt op 10 minuten fietsen. Zo vrij en landelijk wonen is zeldzaam midden in de Randstad! De ligging van het huis is ideaal: Aan de voorzijde heeft het perceel uitzicht op de Vliet met daarachter grasland dat loopt tot aan de Veurseweg van Voorschoten. En aan de achterzijde grenst het aan natuur en recreatiegebied "Vlietland", een groot gebied met flora en fauna. Het perceel grenst aan vaarwater. Vanuit uw eigen tuin met eigen aanlegplaats de boot pakken en een heerlijk stukje varen naar de Vliet, recreatiegebied "Vlietland", Kagerplassen of de gezellige Leidse binnenstad.

Entree

U bereikt het perceel via de brug met het mooie hekwerk aan het begin van de oprit. U bevindt zich vervolgens in uw eigen oase omringt door schitterende natuur. Allereerst treft u de vrijstaande bedrijfswoning en de vrijstaande berging. Ten tweede de bedrijfshal met aangebouwde driedelige overkapte parkeer-/bergplaats. Op het perceel vindt u veel groen, veel parkeerruimte, eigen aanlegplaats inclusief boot en boothuis en de vijver.

Via de oprit bereiken we de voordeur van de woning. Achter de voordeur vinden we de entree met garderobe, meterkast, separaat toilet met fonteintje, toegang tot de royale L-vormige woon- en eetkamer, toegang tot de keuken en de eerste (slaap)kamer. Verder heeft u vanuit deze hal ook toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer en Keuken

De L-vormige woonkamer is gelegen aan de rechterzijde van de woning. Een verrassend ruime en zeer sfeervolle kamer. Door de vele raampartijen heeft deze kamer een heerlijke lichtinval. Verder heeft u vanuit de woonkamer prachtig uitzicht op het ruime perceel en de mooie omgeving.

De keuken bevindt zich aan de linkerzijde van de woning. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. In de keuken vindt u tevens ook het verdeelstation van de vloerverwarming. Achter de keuken ligt de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de serre en de kelder. De kelder is 5,36 bij 1,92 meter.



Slaapkamers

Deze woning beschikt over vier slaapkamers. De eerste slaapkamer is gelegen op de begane grond en ligt aan de linkerzijde van de woning. Vanaf de ruime overloop op de eerste verdieping heeft u verder toegang tot de drie overige slaapkamers. Aan de voorzijde van de woning vindt u twee ruime slaapkamers met veel bergruimte. Aan de achterzijde van de woning de ouderslaapkamer. Een royale slaapkamer met eigen balkon, berging en toegangsdeur naar de badkamer.

Badkamer

Als bewoner van dit huis beschikt u over één badkamer. De badkamer is gelegen aan de linkerzijde van het huis en beschikt over een ligbad, douchecabine, toilet, wastafel met meubel en verwarming.

Vliering

Naast de vele bergruimte van de kelder en de eerste verdieping heeft deze woning ook nog een vliering in aanbod. Een ruime bergvliering die over de complete breedte van het huis strekt.

Vrijstaande berging en Carport

Aan de linkerzijde van de woning vindt u een vrijstaande berging. Deze werd vroeger gebruikt voor de dieren en planten maar biedt uiteraard veel mogelijkheden. De aangebouwde carport zorgt voor een plek waar de auto altijd schoon en droog kan staan.

Tuin

Een zeer riant perceel van maar liefst 5.665m², aan ruimte geen gebrek zullen we maar zeggen. U bereikt het perceel via de brug welke over de eigen sloot loopt. Naast deze brug een eigen boothuis inclusief boot. Ideaal voor de water(sport)liefhebbers. De maximale doorvaarthoogte betreft ca. 90 centimeter. Een tuin rondom de woning met een prachtige vijver. En uiteraard de compleet functionele bedrijfshal.

Bedrijfshal

De aantrekkelijk gesitueerde bedrijfshal heeft een totale grootte van 657,06m², verdeeld over twee aaneengesloten bouwdelen. Gelet op de ligging, bestemming, inrichting van de opstallen en directe omgeving, is het complex vooral geschikt voor goederen- annex bulkopslag, mede gelet op de aantrekkelijke situering nabij diverse uitvals- en snelwegen.

De opstallen zijn tussentijds deels voorzien van enige upgradering, maar oorspronkelijk in 1985 in gebruik genomen en zodoende inmiddels circa 39 jaar oud. Herontwikkeling van de locatie vormt binnen een redelijke tijdspanne dan ook een aannemelijke optie, waardoor deze propositie ook zeer aantrekkelijk is voor ontwikkelaars.

De bedrijfshal bevat 657,06 m² bedrijfsruimte die voorzien is van een gemiddelde hoogte van ca. 6.8m in het midden en ca. 4.14m aan de zijkanten. Deze ruimte is bereikbaar d.m.v. een aan de voorzijde en rechterzijde van de hal gesitueerde overheadpoorten met een doorrijhoogte van ca. 4.25m. Tevens voorziet de hal in functioneel afgewerkte en ingerichte kantoor- & vergaderruimte. Aan de voorzijde van het complex een aangebouwde driedelige overkapte parkeer-/bergplaats van 73,26m².

Het complex voorziet hierbij in een bedrijfsvloer (2.500kg/m²), staalconstructie, borstwering, gevel- en dak beplating. De elektracapaciteit bedraagt 400 V ~ 3 fase + N en 3 x 25A.

Het buitenterrein is vrijwel geheel verhard (overwegend asfalt, bestrating en betonplaten), maar voorziet ook in enige groenfaciliteit en afsluitbare toegangspoorten en hekwerken.

Kenmerken bedrijfshal

- Afmeting 30,00x19,46 meter;
- Vrije hoogte (donderdag opnemen);
- Vloerbelasting: nader te bepalen;
- Drie overheaddeuren;
- Toilet;
- Uitstortgootsteen;
- Verwarming;
- Alarm;
- Compressor;
- Smeerput;
- Vergaderruimte;
- Kantoor;
- Scope 10 keuring;
- Milieukundig (asbest)onderzoek aanwezig;
- Heftruck;
- Stellingen;
- Boottrailer;
- Centraal stofzuigersysteem (voor loods en woonhuis);
- Houtkachel;
- Ventilatie;
- Ketel huis;
- Krachtstroom.

Bestemming

Onderhavig object maakt deel uit van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" Leidschendam-Voorburg. De vigerende enkelbestemming luidt 'Bedrijf'. Meer info kan verkregen worden middels 'ruimtelijkeplannen.nl' of bij de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Verkoopclausules

Niet-zelfbewoningsclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de

gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Heeft u interesse in dit object en zou u deze graag willen bezichtigen? Maak dan snel een afspraak via ons kantoor!



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



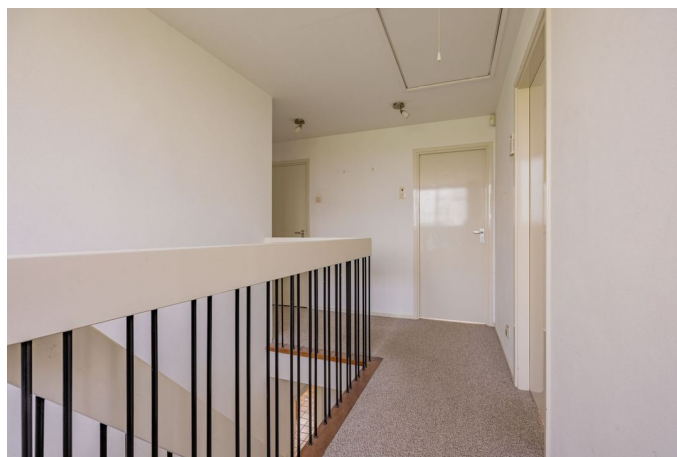
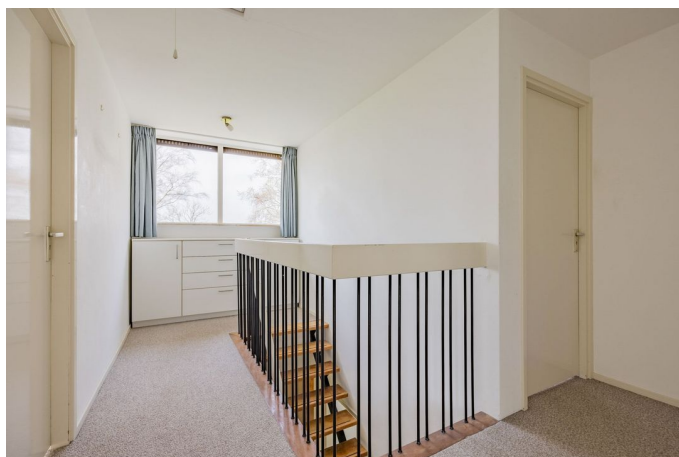
vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



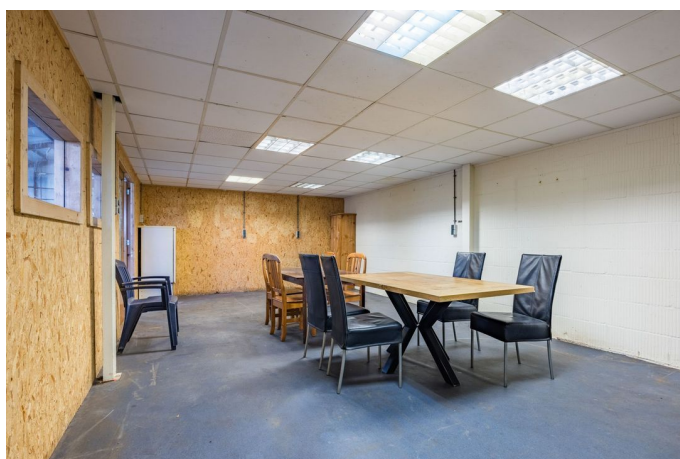
vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



FOTO'S



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

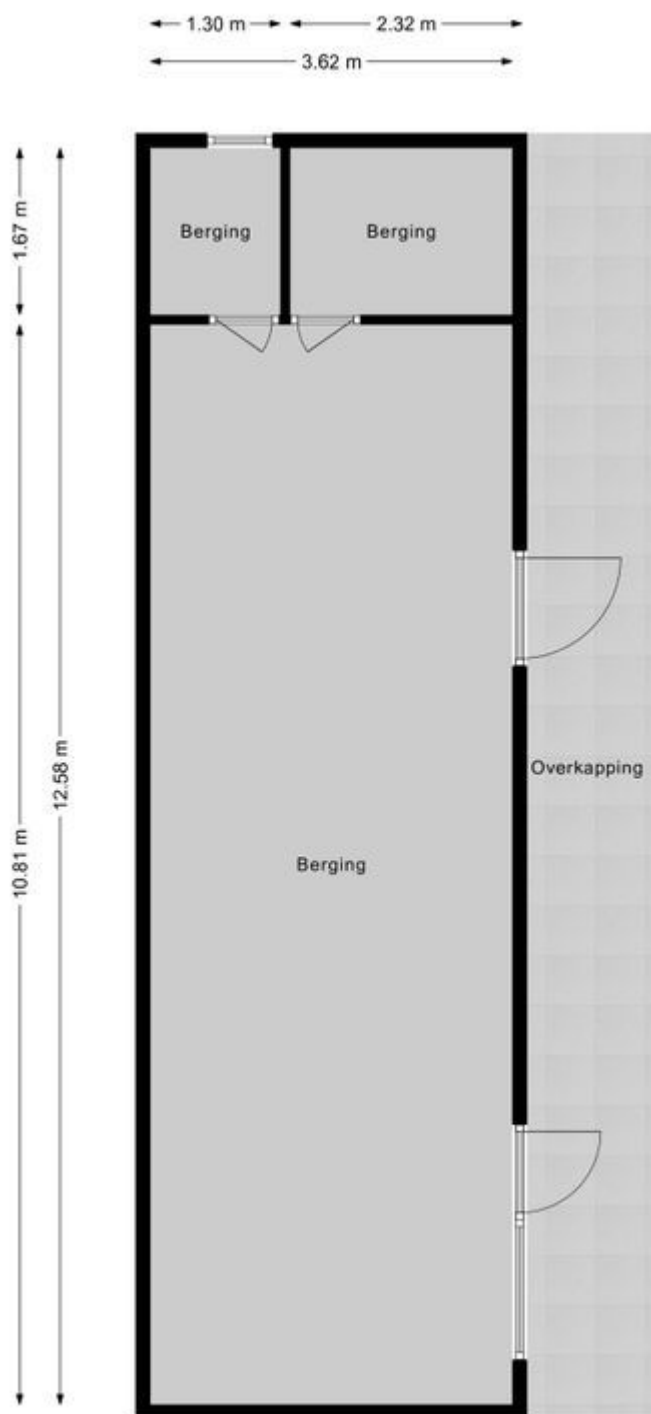
071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



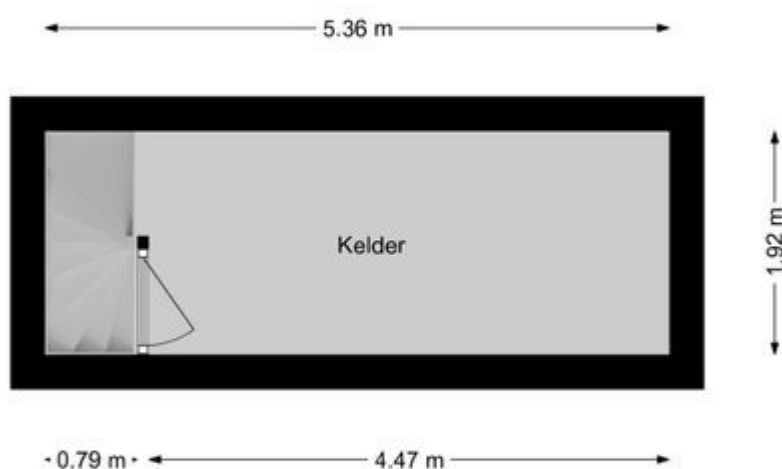
vastgoedcert
gecertificeerd

PLATTEGROND







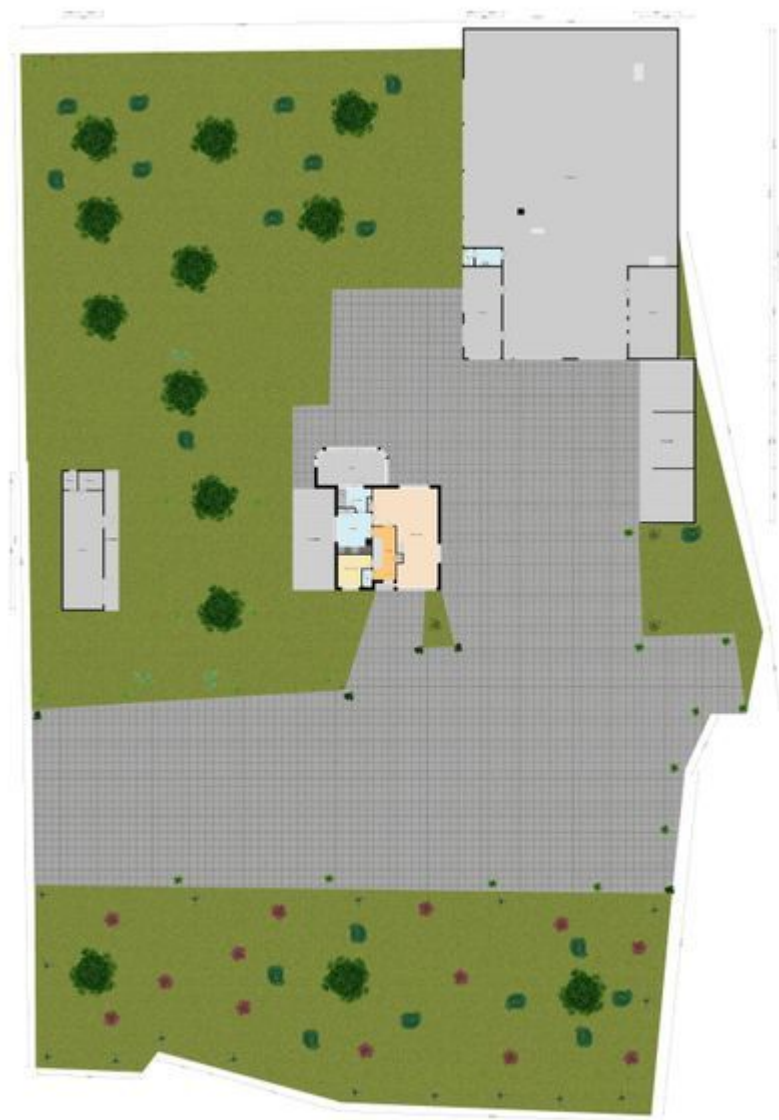




FRANS SPENDEL
MAKELAARDIJ



PLATTEGROND



FRANS SPENDEL MAKELAARDIJ
Voorstraat 35
2251 BM Voorschoten

071 - 562 00 02
info@spendel.nl
www.spendel.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

