

Westerdijk 34 Leimuiden



Vraagprijs: € 3.295.000,= k.k.
Oplevering: in overleg



Exclusieve watervilla van 516 m² met privéhaven, wellness en panoramisch uitzicht!



Aan de **Westerdijk** in **Leimuider** is deze indrukwekkende door **Van Egmond architecten** uit **Noordwijk** ontworpen villa gesitueerd, een oase van rust en ruimte direct aan het **vaarwater** van de **Oude Wetering**.

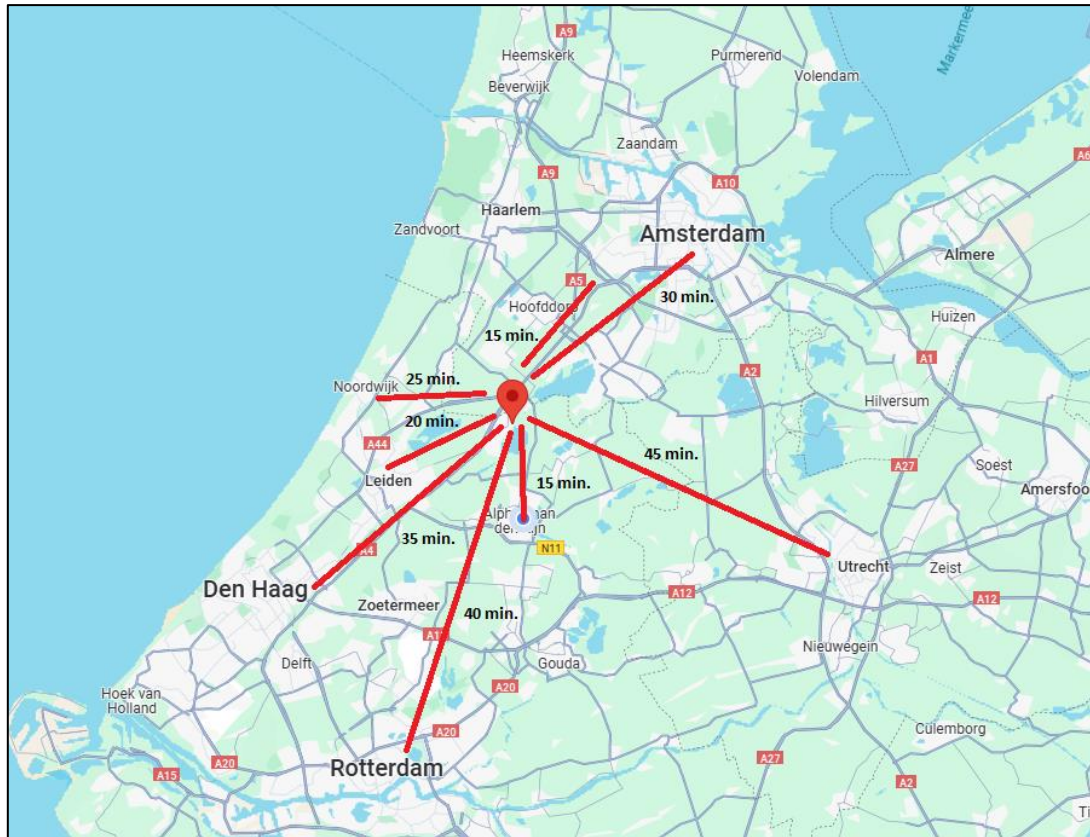
Met een woonoppervlakte van **516 m²**, verdeeld over **3 woonlagen**, biedt deze villa een ruime woonkamer met **17e eeuwse Franse kasteelhaard**, een door **ENZO architecten** ontworpen keuken met **kookeiland** en in totaal **5 royale slaapkamers**. De **master bedroom** beschikt over een **en-suite badkamer, walk-in closet** en **terras met waterzicht**. Daarnaast zijn er een extra **2^e badkamer** en meerdere separate toiletten.

Het **souterrain** van **198 m²** is een luxe ontspanningsruimte met **wijnkelder, bar, wellness met Finse sauna** en **Turkse hammam** en een ruime **relaxruimte** met **gashaard**. Vanuit hier heeft u directe toegang tot de **fraai aangelegde tuin**, voorzien van **verwarmd zwembad, jacuzzi** en **diverse terrassen**. De watersportliefhebber kan zijn hart ophalen met een **eigen insteekhaven** en **meerdere aanlegsteigers**.

Dankzij de goede isolatiewaarde met o.m. **HR++ beglazing** en **30 zonnepanelen** beschikt de woning over **energielabel A**, wat bijdraagt aan een duurzame en energiezuinige leefomgeving.

Met een **dubbele garage** en directe uitvalswegen naar steden als Amsterdam (Schiphol), Leiden, Den Haag en Alphen aan den Rijn, biedt deze woning een unieke combinatie van luxe, rust, top bereikbaarheid in de Randstad én recreatie aan het water.

De ligging



De woning aan de Westerdijk in Leimuiden biedt een prachtige woonomgeving aan het water, met een weids uitzicht over het omliggende polderlandschap. Dankzij de directe ligging aan de Oude Wetering geniet u optimaal van het waterleven, met de mogelijkheid om vanuit uw eigen achtertuin naar het Braassemmermeer, de Kaag en de Westeinderplassen te varen.

Leimuiden combineert de charme van een knus dorp met de nabijheid van uitstekende voorzieningen. Op korte afstand vindt u het dorpscentrum met de supermarkt, winkels en horecagelegenheden. Leuk detail! Bij de woning hoort een eigen pontje om naar de overkant te varen alwaar het winkelcentrum van Oude Wetering en Roelofarendsveen te vinden is. De omgeving biedt tal van wandel- en fietsroutes door het Groene Hart, waar natuurliefhebbers volop kunnen genieten. Voor wie graag uit eten gaat, zijn er in de regio diverse sfeervolle restaurants en brasserieën aan het water.

De gunstige ligging van deze woning zorgt ervoor dat u hier geniet van een top bereikbaarheid van de Randstad. Via de nabijgelegen uitvalswegen bent u snel op weg naar Amsterdam, Leiden of Alphen aan den Rijn. Ook luchthaven Schiphol is binnen korte tijd bereikbaar, wat deze locatie ideaal maakt voor zowel forenzen als reizigers.

Reistijden (per auto) naar belangrijke bestemmingen:

- Luchthaven Schiphol: 15 minuten
- Amsterdam Zuidas: 20-25 minuten
- Amsterdam: 30 minuten
- Leiden: 20 minuten
- Noordwijk: 25 minuten
- Alphen aan den Rijn: 15 minuten



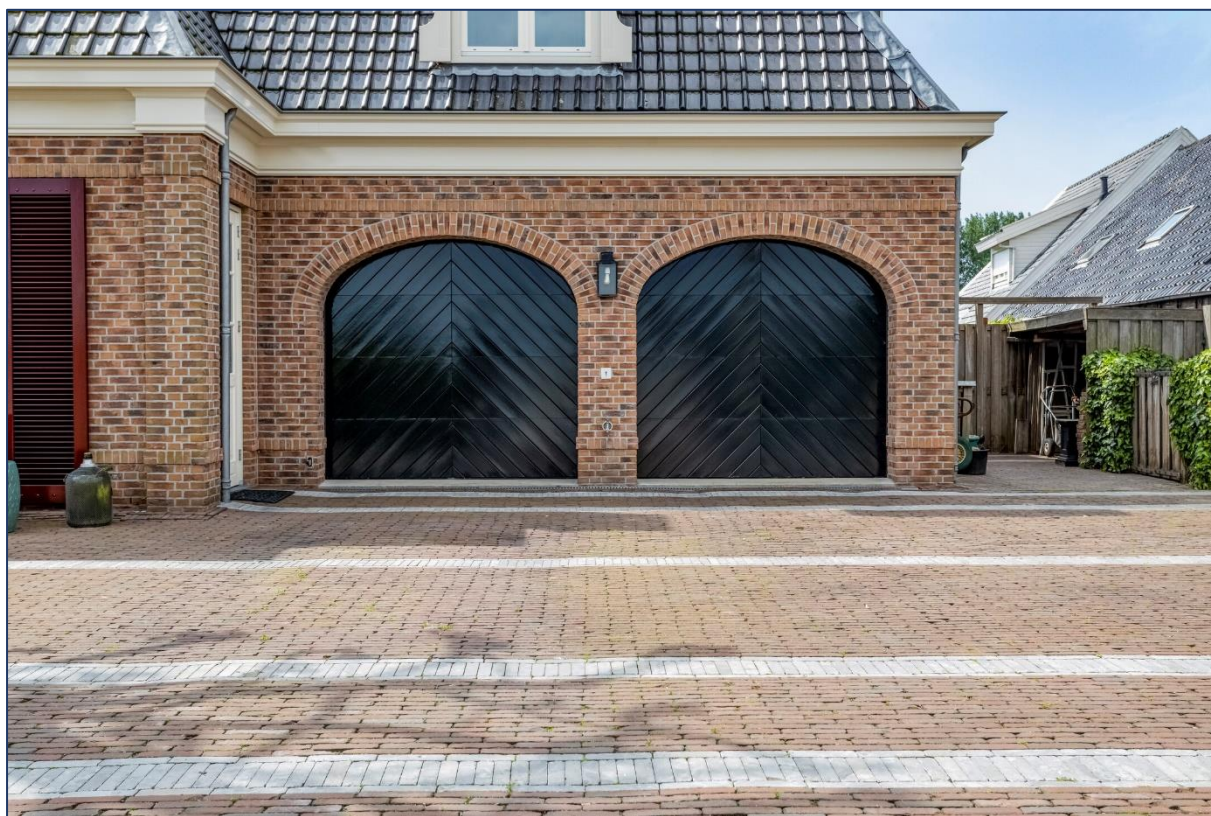


De voortuin:

Via de Westerdijk bereikt u nummer 34, waar een stijlvol toegangshek met een op afstand bedienbare poort toegang verleent tot het perceel. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's en leidt tevens naar de garage met dubbele ingang aan de rechterzijde van de villa.

Bezoekers worden op sfeervolle wijze verwelkomd via een charmant pad dat tussen de vijver met waterval door leidt naar de entree van de woning.









De indeling is als volgt, de begane grond:

Wanneer u de villa betreedt, wordt u verwelkomd in een indrukwekkende ontvangsthall met een moderne variant van de Portugese tegelvloer. De brons metalen deuren met glazen panelen naar de verblijfsruimtes creëren een elegante en ruimtelijke entree. Het statige trappenhuis, met een luxe uitstraling, verbindt zowel het souterrain als de 1^{ste} etage.

Aan de rechterzijde van de hal leidt een gang naar de zij-entree, waar een ruime garderobe, een bijkeuken en een stijlvol afgewerkte toiletruimte aanwezig zijn. Ook bevindt zich hier de inpandige toegang tot de dubbele garage.





De woonkamer:

Vanuit de ontvangsthal betreedt u de royale woonkamer, waar u geniet van een prachtig uitzicht op de achtergelegen tuin en het vaarwater. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruim leefgedeelte met een karakteristieke kalkzandstenen schouw met een gashaard, wat zorgt voor een prettige ambiance. De subtiele ronding in de muur voegt een speels architectonisch element toe.

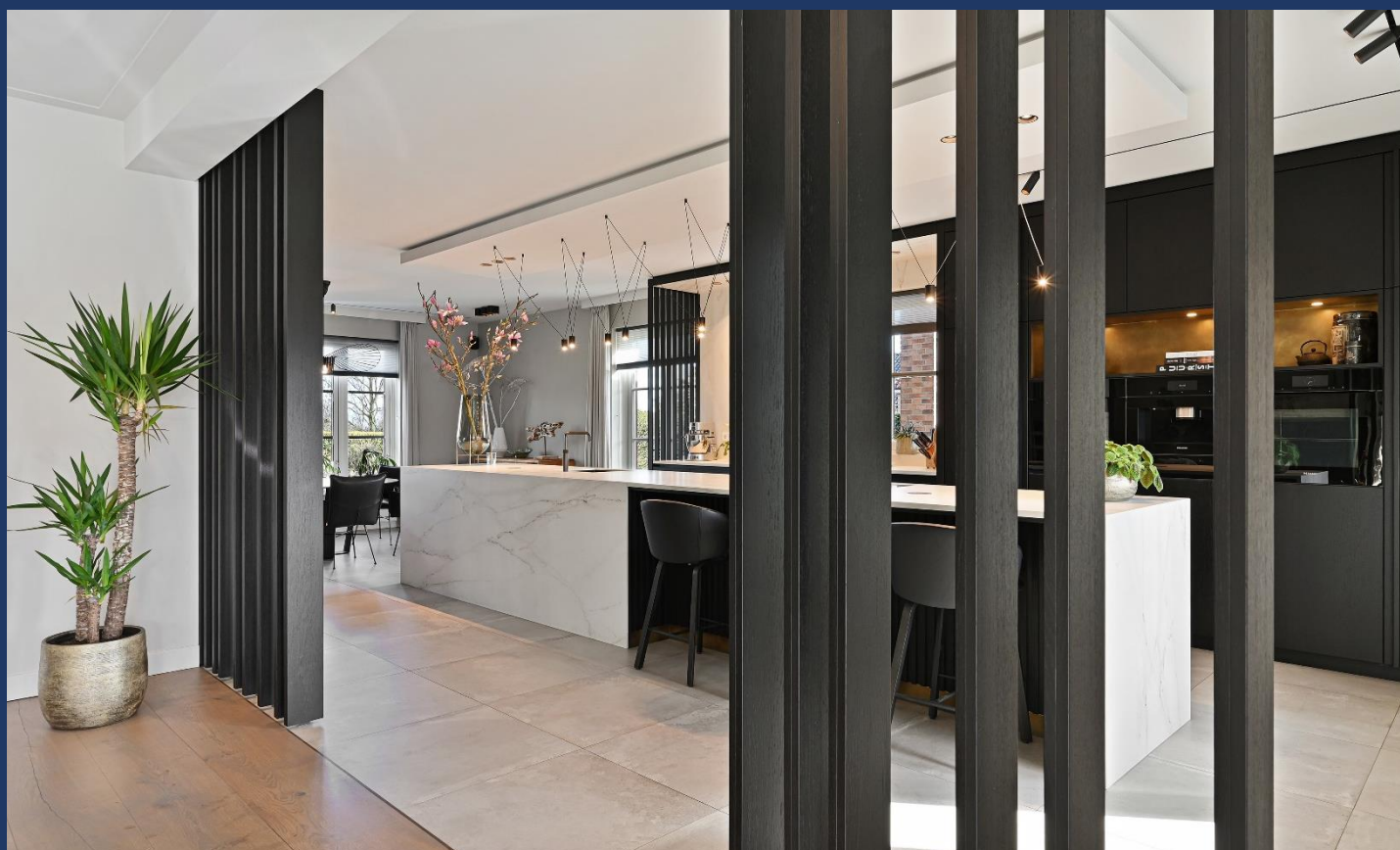
Dankzij de openslaande deuren en grote raampartijen wordt de ruimte overspoeld met natuurlijk licht. In het verlengde van de woonkamer is een eethoek gesitueerd, waar u dineert met een panoramisch zicht op de betoverende tuin en het omliggende water.

De woonkamer en keuken alsmede de overige ruimten op de begane grond zijn voorzien van vloerverwarming, wat ten alle tijden zorgt voor een aangename temperatuur.









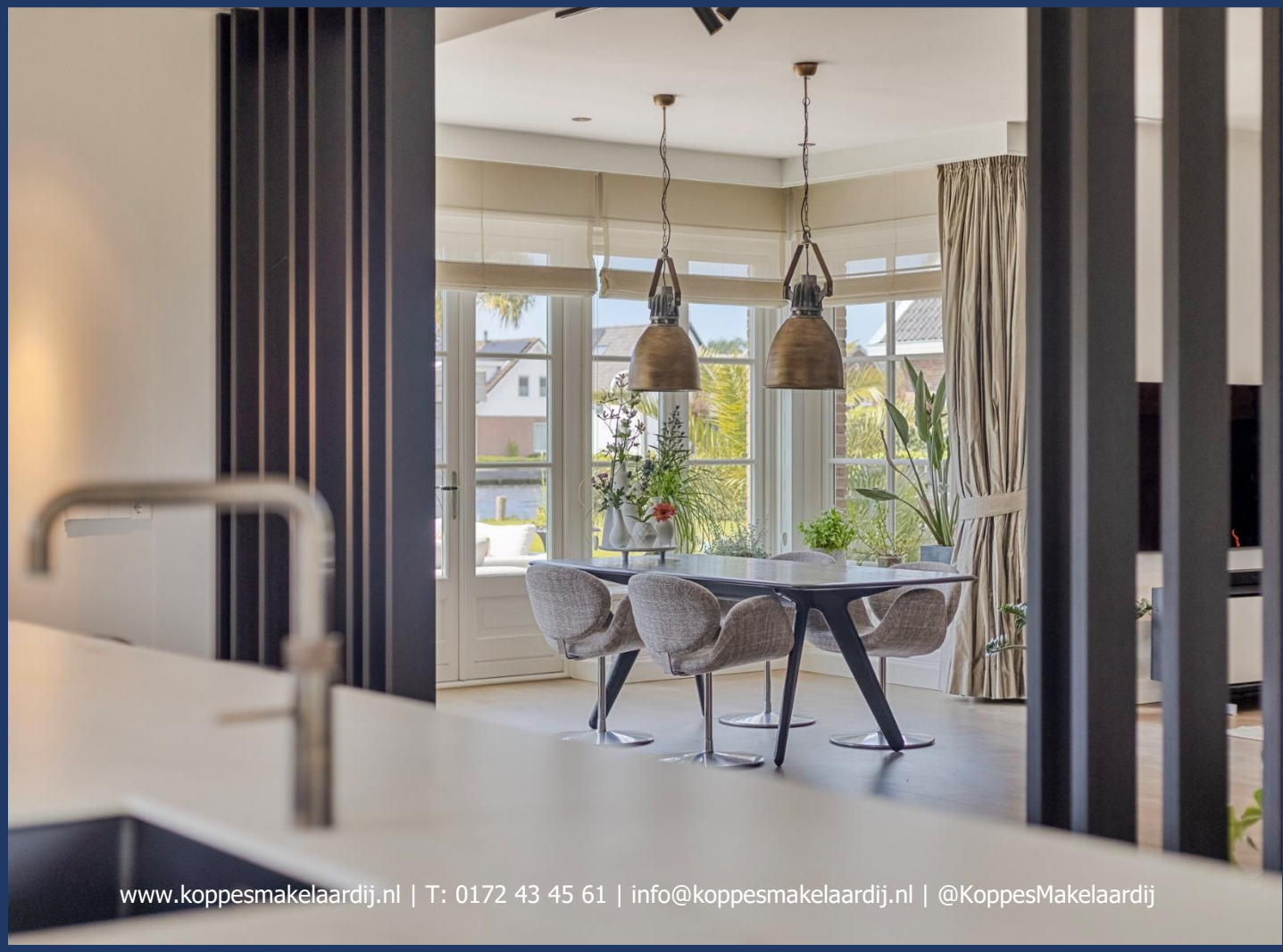
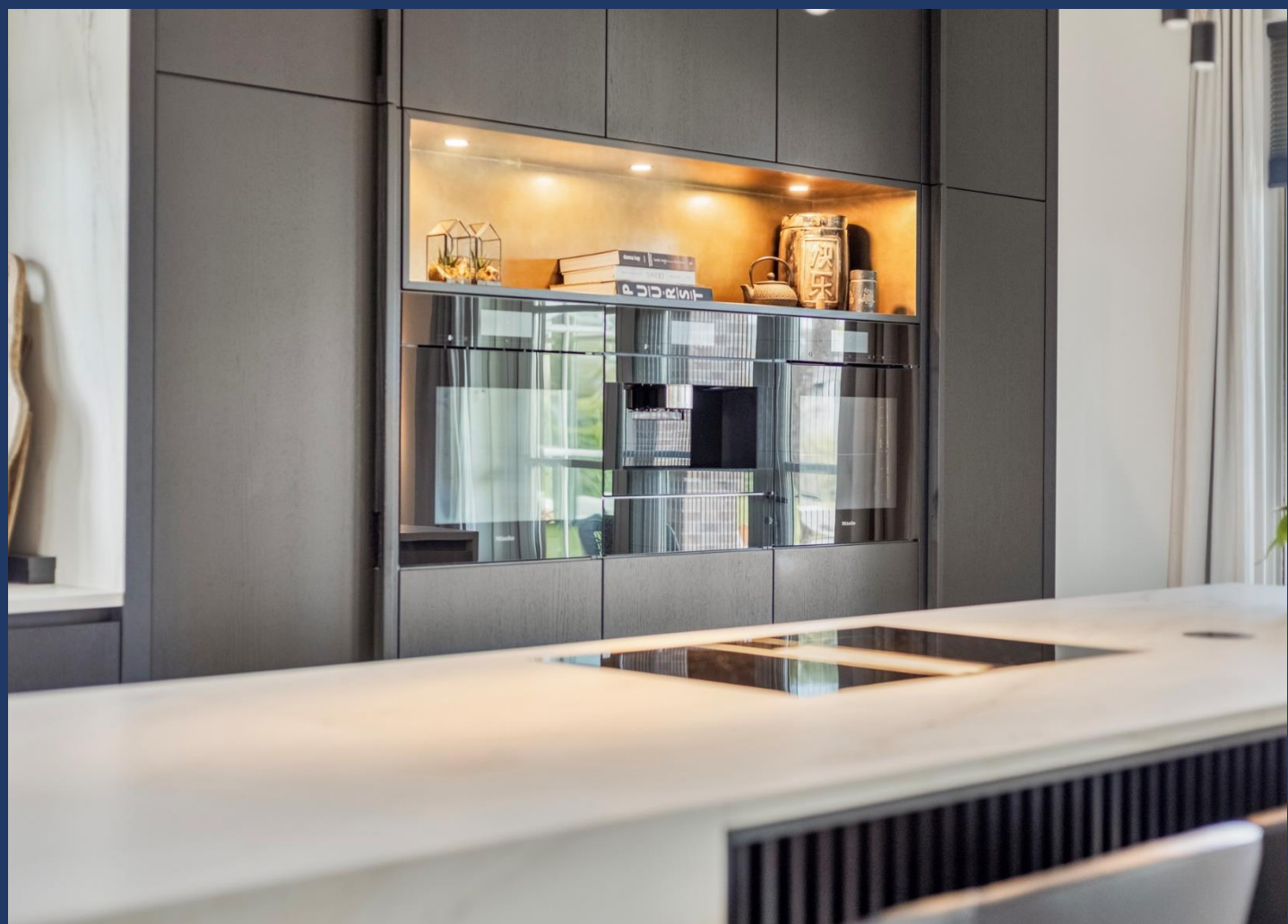
De keuken:

De royale woonkamer vloeit naadloos over in de stijlvolle, moderne keuken, subtiel afgescheiden door op maat gemaakte elegante room dividers. De keuken dateert uit 2020, is uniek onder architectuur ontworpen en een ware eyecatcher. Het brede kookeiland beschikt over ingebouwde stopcontacten, een kookplaat met geïntegreerd BORA-systeem en een wasbak met Quooker-kraan met als speciale optie bruisend en gekoeld water

Langs de achterwand bevinden zich hoge inbouwkasten die plaats bieden aan een oven, een stoomoven, een vacumeerlade en een inbouwkoffie machine. Daarnaast is in het verlengde van de achterwand een 2^{de} Quooker-kraan geïntegreerd, voorzien van de extra optie voor bruisend water.



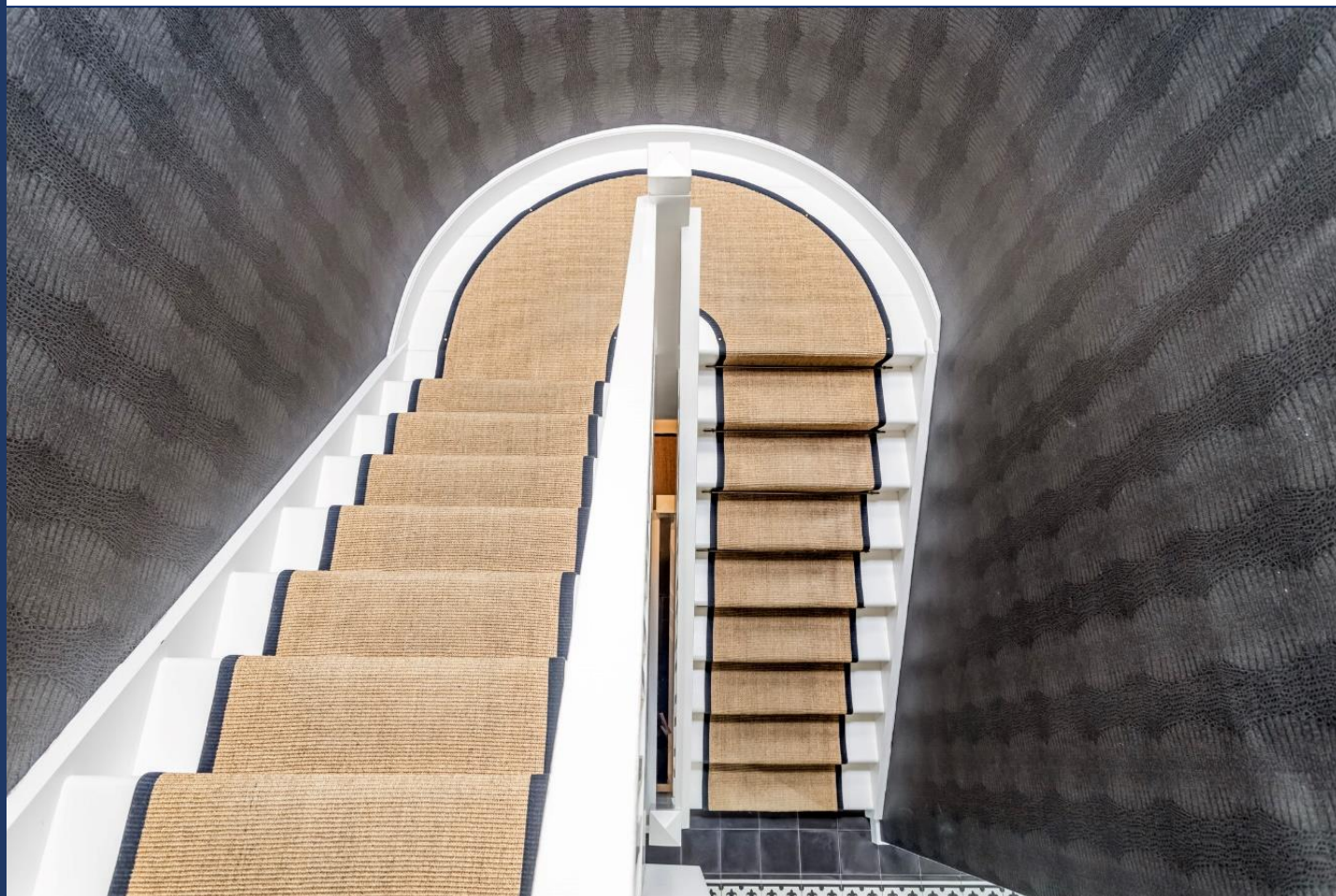






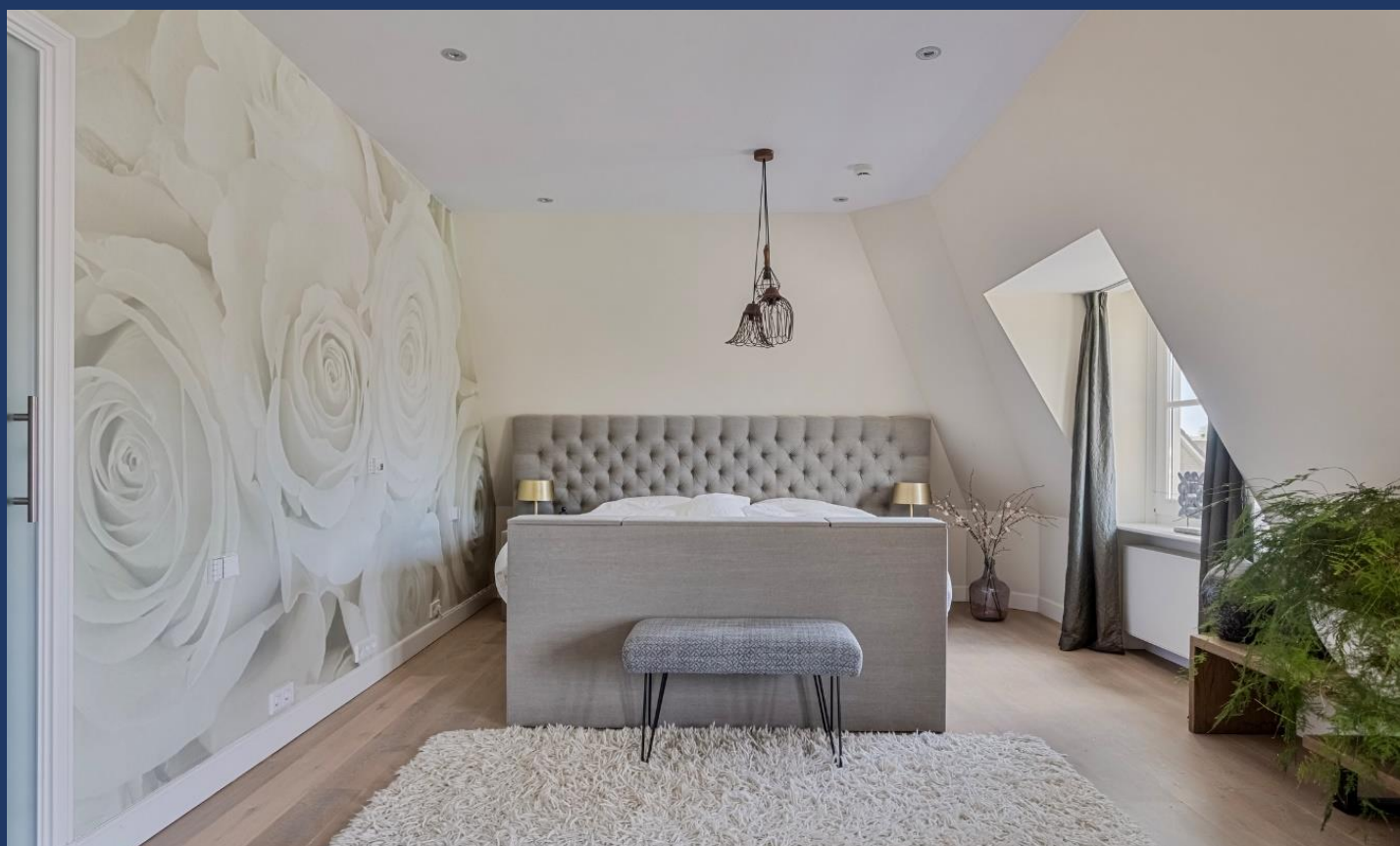
De keuken beschikt tevens over een gezellige eethoek, die eveneens toegankelijk is vanuit de ontvangsthal. In deze hoek bevindt zich een verrassende kastenwand met extra bergruimte achter een discrete deur. Daarnaast is hier een stijlvol barmeubel met wijn klimaatkast geïntegreerd. Het barmeubel is voorzien van een uitschuifbaar plateau, ideaal voor het bereiden en serveren van drankjes en cocktails.





De 1^{ste} verdieping:

Via het elegante trappenhuis bereikt u de 1^{ste} verdieping, waar de overloop toegang biedt tot 5 ruime slaapkamers. Dankzij het fraai vorm gegeven daklicht wordt de overloop prachtig verlicht met natuurlijk daglicht.

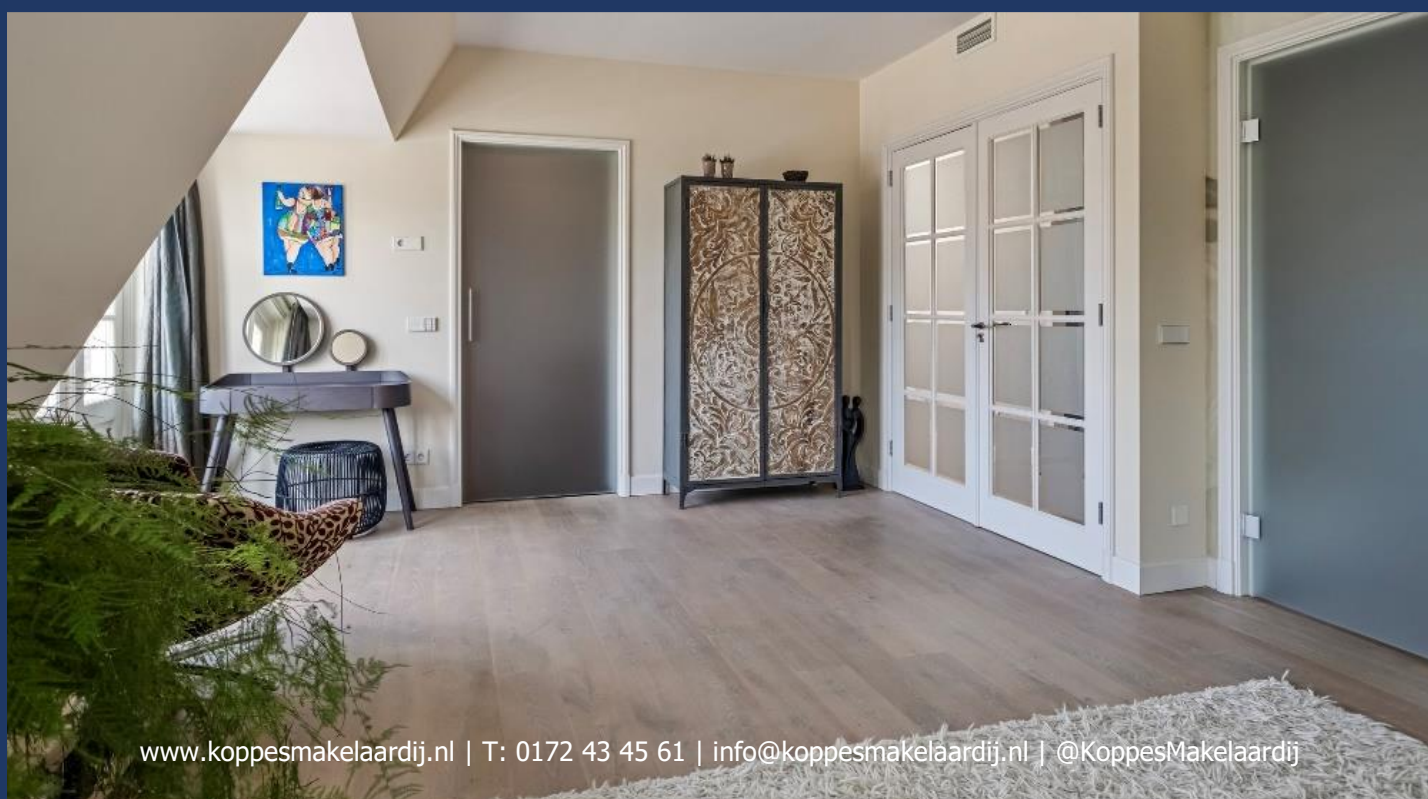


De slaapkamers:

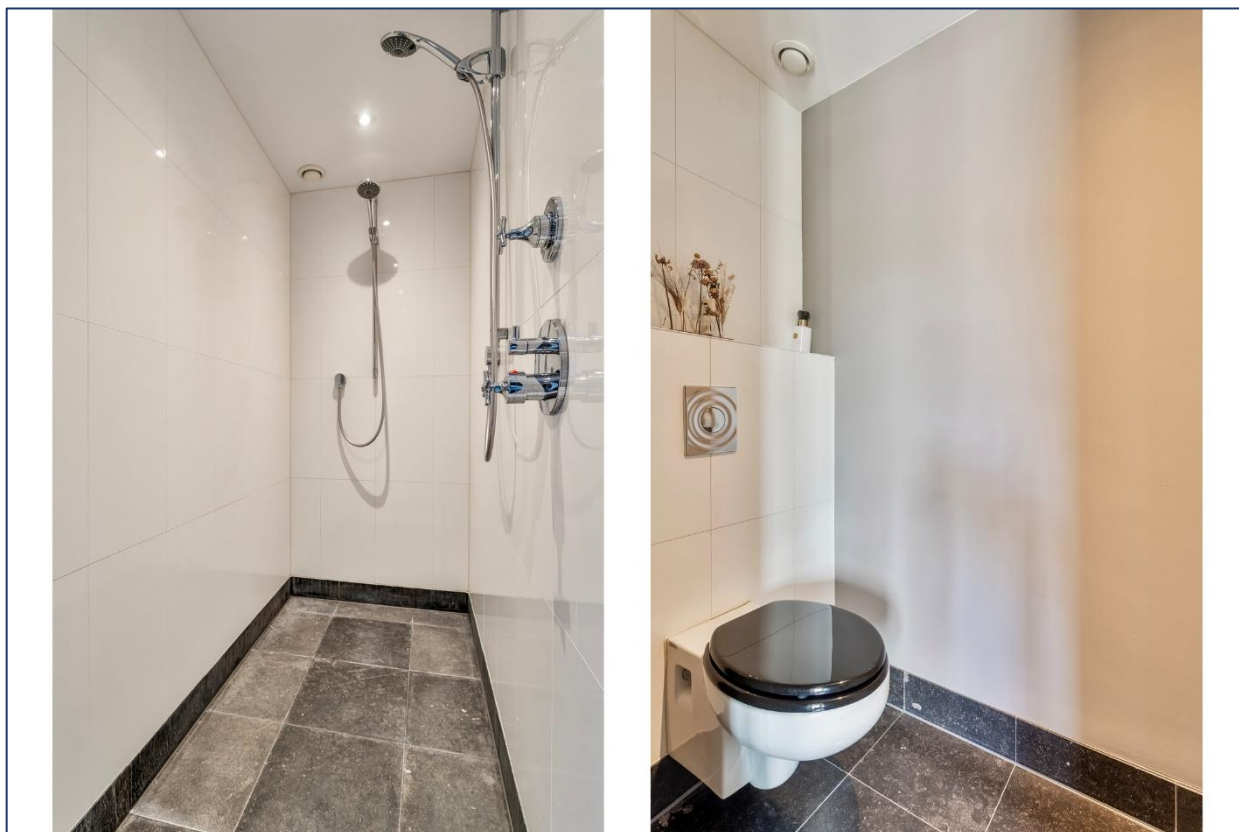
De master bedroom strekt zich, als het ware een hotelsuite, uit over de gehele achterzijde van de villa. De kamer beschikt over een en-suite badkamer, een ruime walk-in closet en een riant zonneterras met prachtig uitzicht op de tuin, het zwembad en het vaarwater.

De badkamer is compleet uitgerust met fraai sanitair en o.m. een maatwerk wastafelmeubel, hoekligbad, riante inloopdouche en een toilet.

De overige 4 (slaap)kamers zijn ruim opgezet en profiteren van een overvloed aan natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen, wat zorgt voor een aangename en lichte sfeer in elke kamer. Een van de kamers is momenteel als wasruimte in gebruik is.

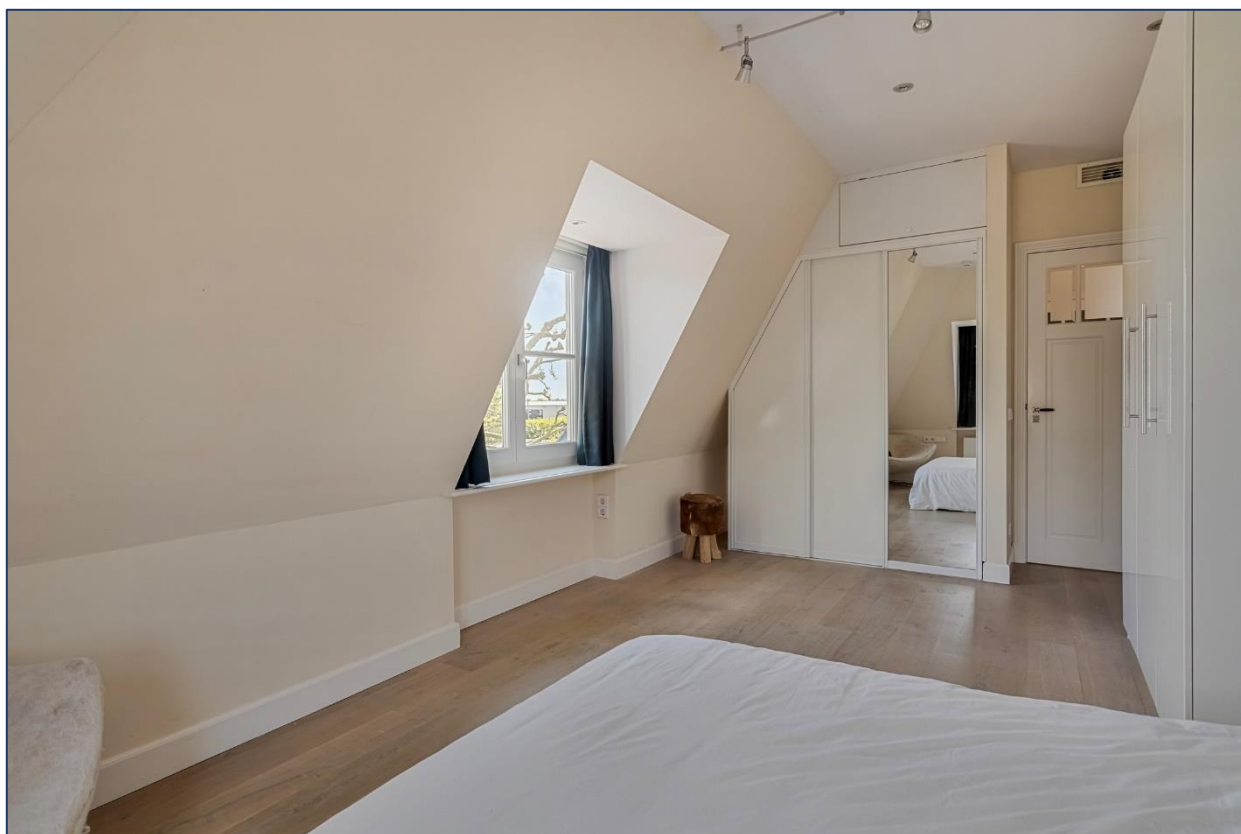




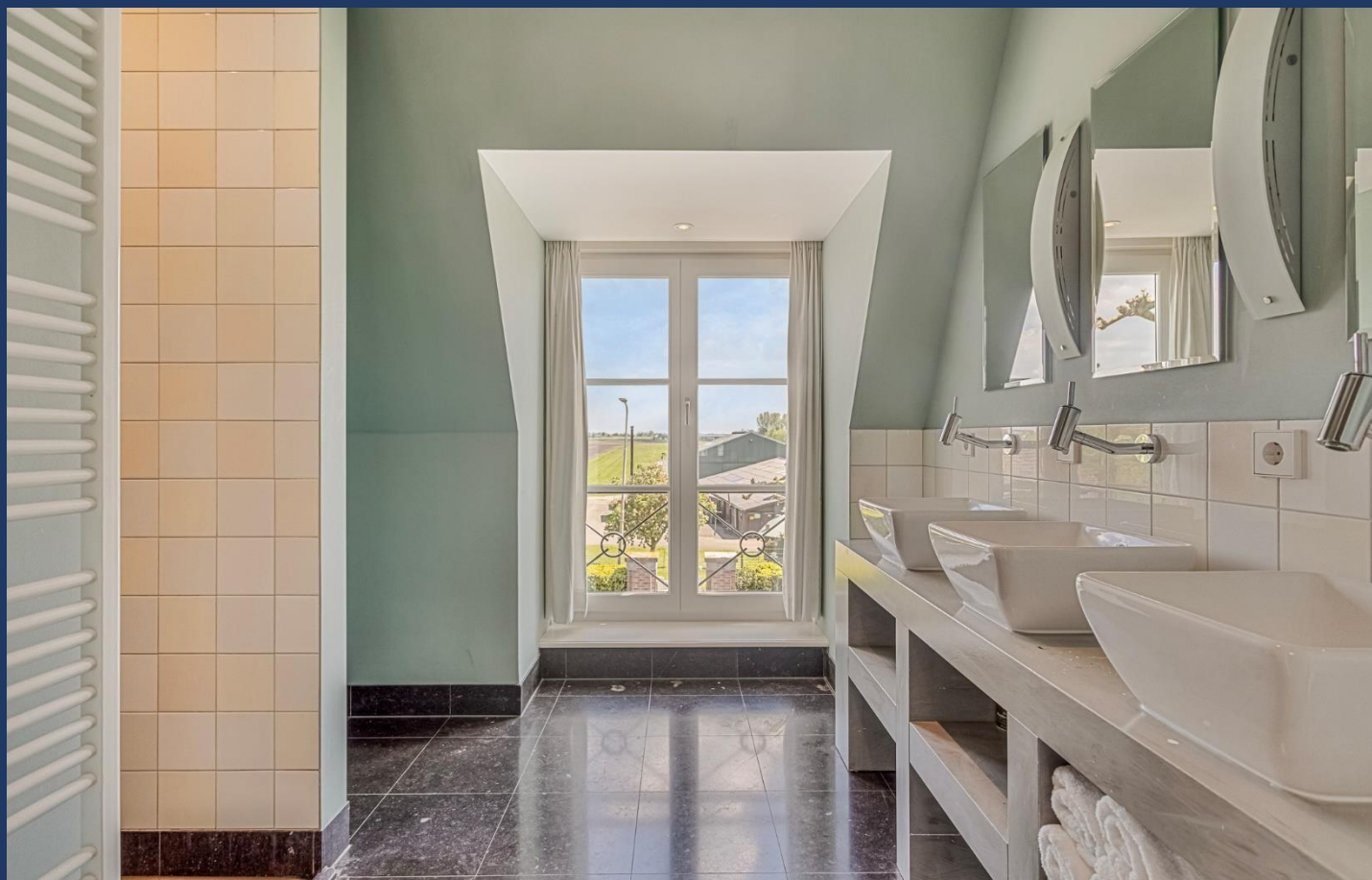






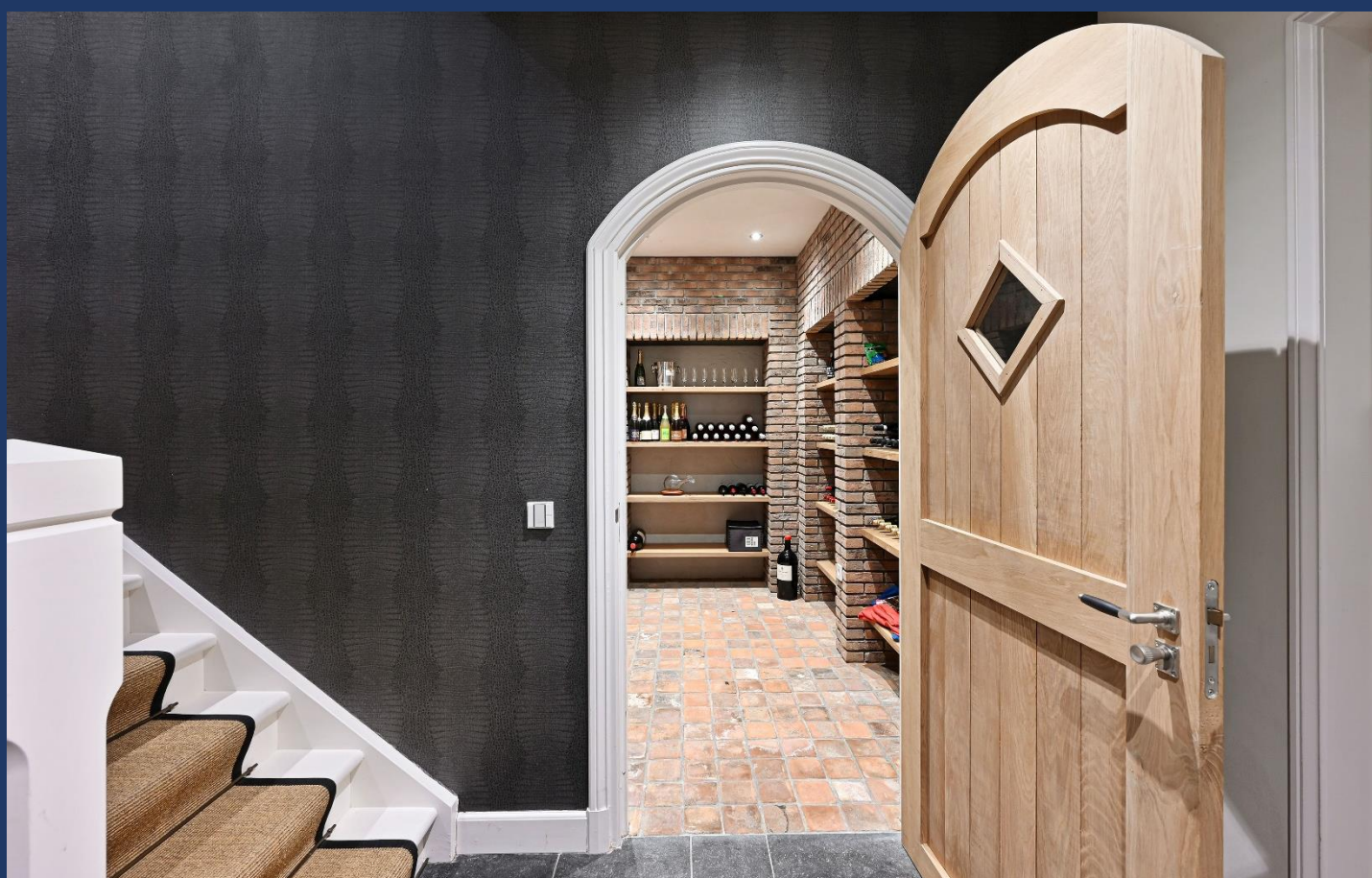






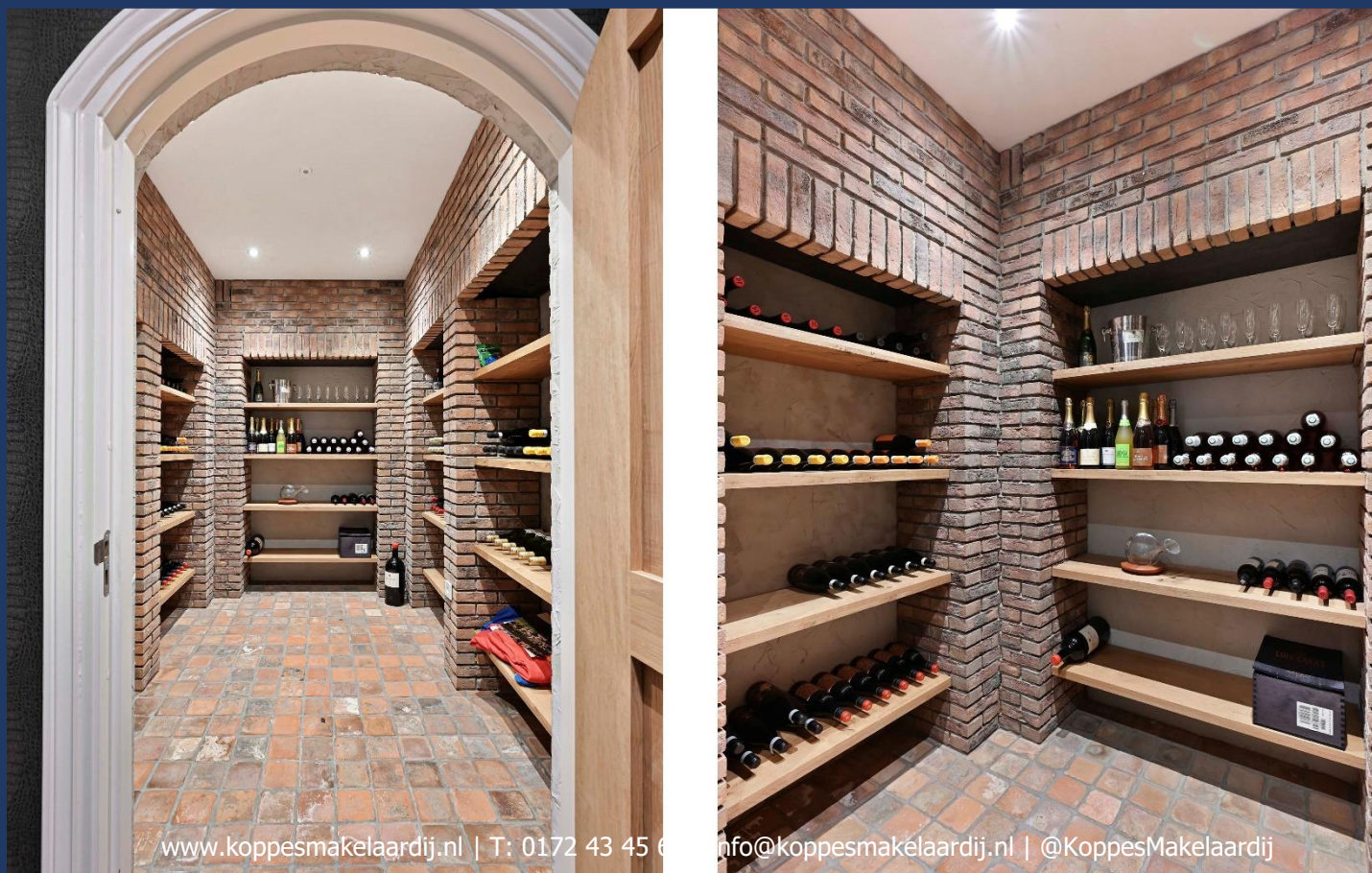
Naast de en-suite badkamer beschikt de woning ook over een separate 2^{de} badkamer. Deze ruime badkamer is voorzien van maar liefst drie wastafels met spiegels en een douchegelegenheid.





Het souterrain:

Via het trappenhuis bereikt u het souterrain, waar u allereerst de wijnkelder treft. De gemetselde wijnkelder met nissen en een kloostervloer biedt de ideale plek voor wijnopslag in een bijpassende ambiance.





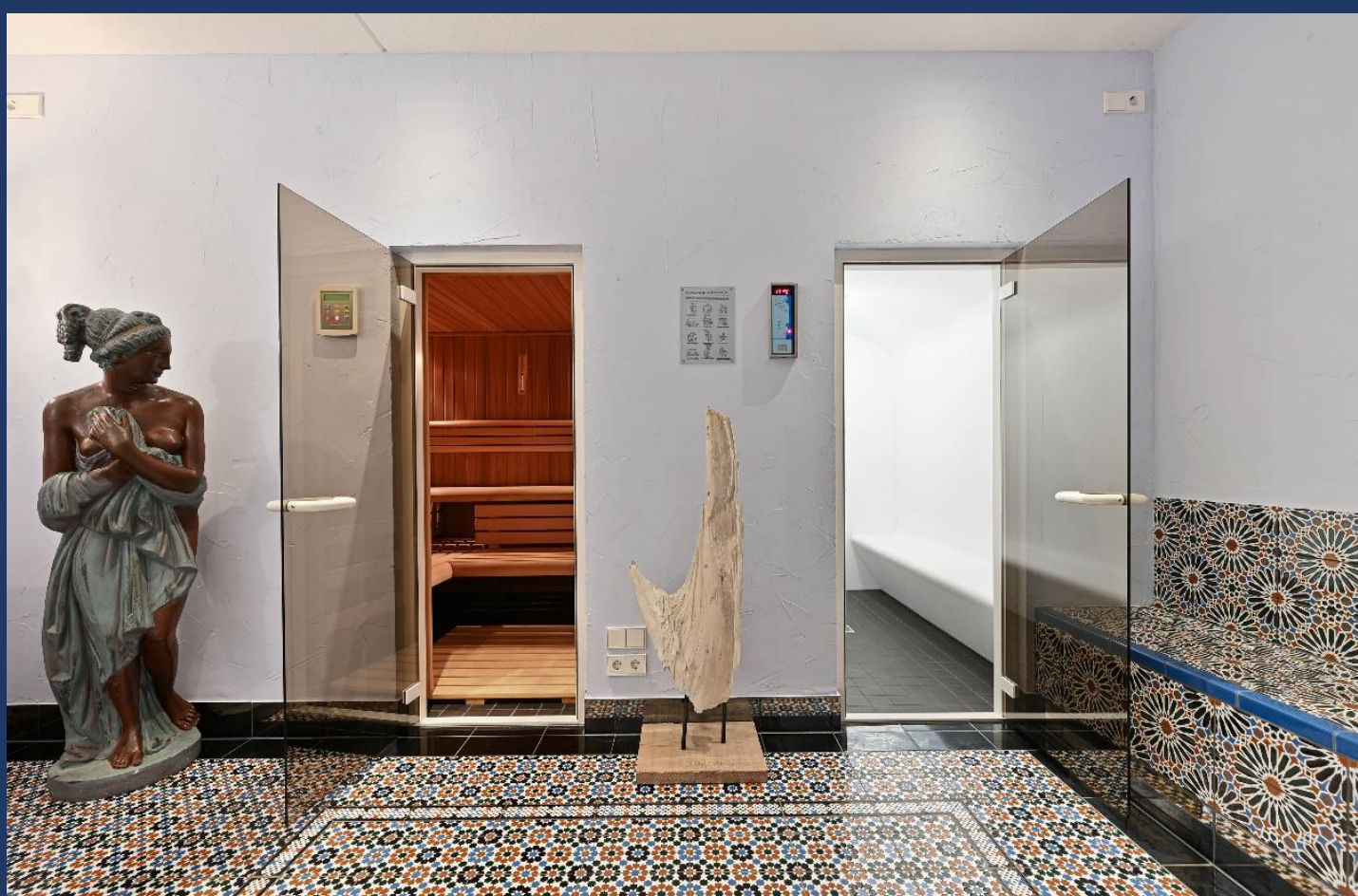
Aangrenzend aan de wijnkelder bevindt zich een sfeervolle bar met zithoek en robuuste houten café vloerdelen. Dankzij een zogeheten kelder koekoek aan de voorzijde van de villa valt er natuurlijk daglicht binnen. Deze ruimte is multifunctioneel en dient momenteel tevens als gym.



De ontspanningsruimte:

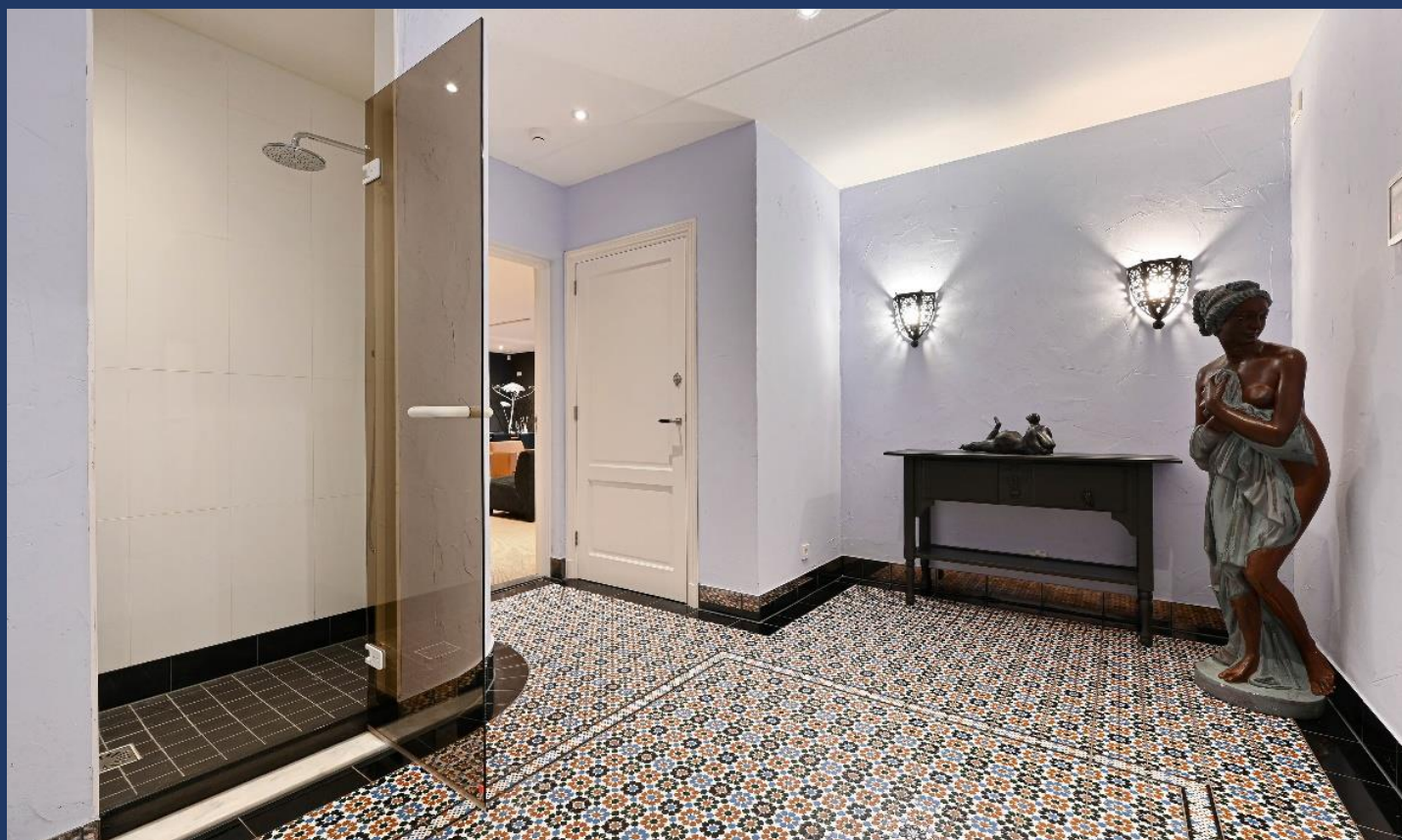
De ontspanningsruimte is royaal opgezet en biedt een sfeervolle zithoek met een gashaard. De warme uitstraling in combinatie met de comfortabele inrichting, creëert een ontspannen sfeer waar u volledig tot rust kunt komen.





De wellness:

Vanuit de ontspanningsruimte heeft u toegang tot de wellness. Hier bevindt zich een Finse sauna, een Turks stoombad (Hammam). Ook bevindt zich in deze ruimte een vanuit beide ruimten toegankelijk toilet, alsmede een separate doucheruimte met koud water stortemmer.





De tuin:

De tuin aan de waterzijde biedt meerdere verharde terrassen op verschillende niveaus, elk met een eigen functie. De gazons lopen over in een hardstenen terras aan de waterkant, waar een privé-insteekhaven met botenlift en slipway ruimte biedt voor diverse boten. Daarnaast is er een vergunning verleend voor de aanleg van een grotereinsteekhaven.

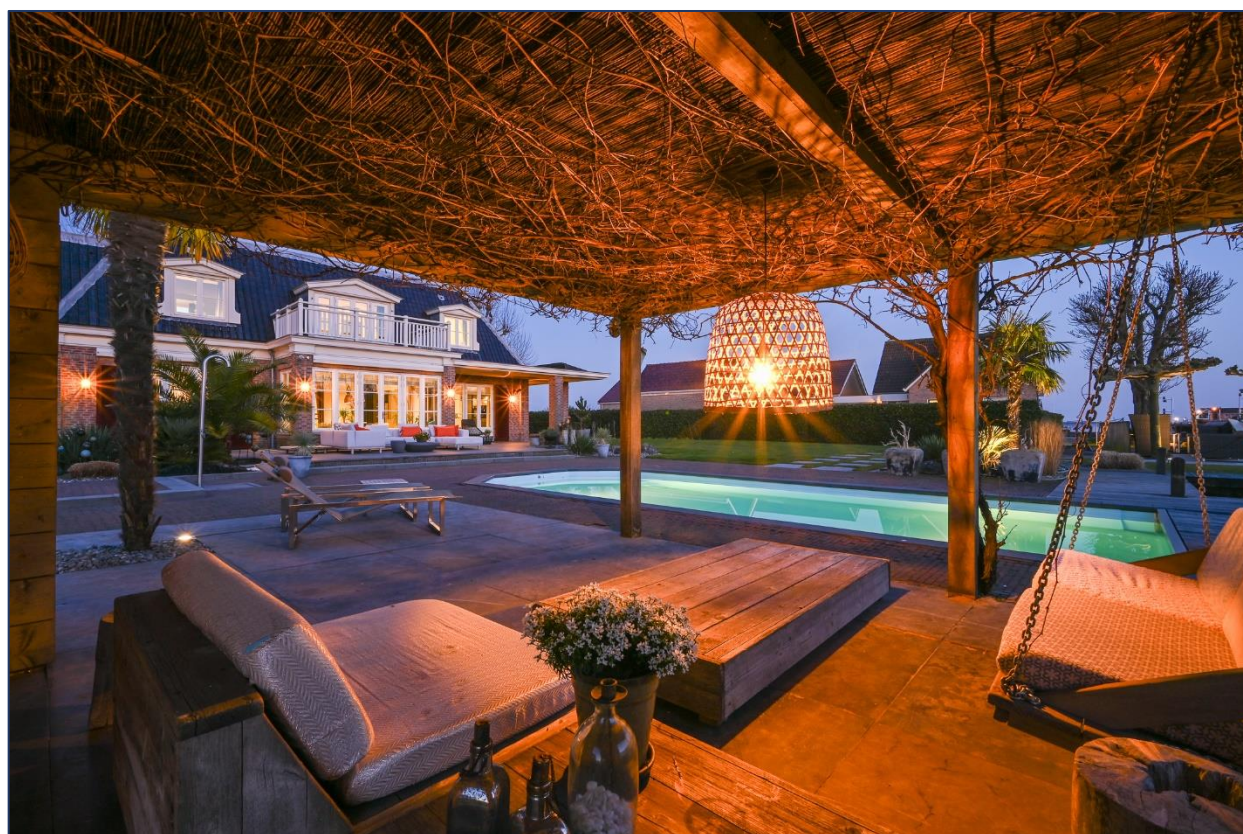
Midden in de tuin ligt een verwarmd zwembad (ca. 4,5 x 11 m), grenzend aan een sfeervolle patio met een beschutte zithoek. Voor de kookliefhebber is er een buitenkeuken met een gootsteen, gasfornuis en Green Egg barbecue. Als kers op de taart is er ook nog een jacuzzi voor ultieme ontspanning.















Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2005
Woonoppervlakte	: 516 m ²
Garage	: 43 m ²
Veranda	: 33 m ²
Balkon	: 10 m ²
Inhoud	: 2.072 m ³

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Leimuiden
Sectie	: A
Nummer	: 4605
Grootte	: 21 are en 75 centiare

Technische gegevens:

Cv installaties	: Nefit Smartline HR en Nefit Ecomline HR, bouwjaar: 2005
Elektrische installatie	: 34 groepen, 4 krachtstroomgroepen en 10 aardlekautomaten
Energielabel	: A
Zonnepanelen	: 30 zonnepanelen, met Solaredge omvormer

Woningwinkel Alphen aan den Rijn

**Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn**



*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*





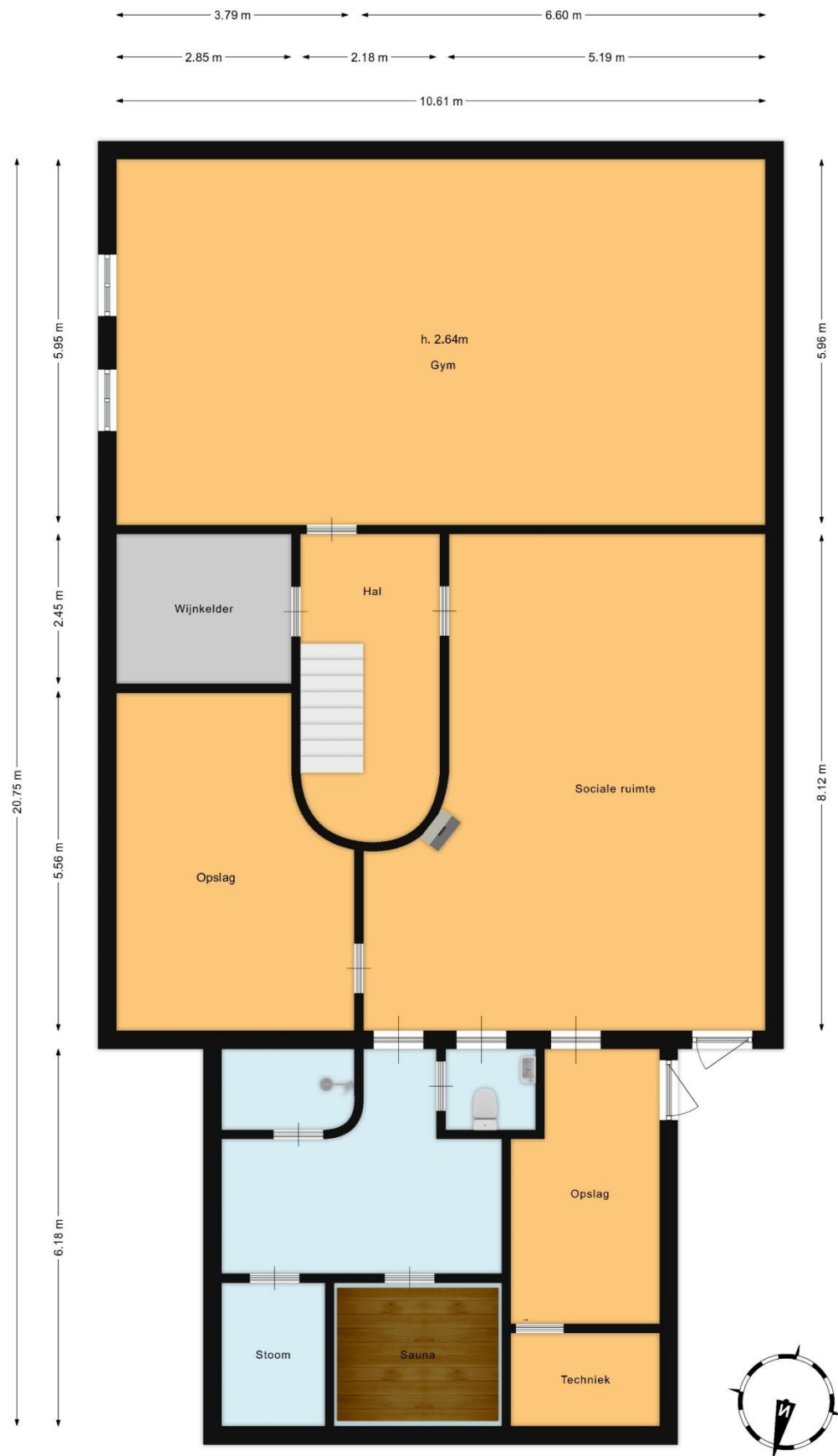
0m 5m

De afmetingen in de tekening zijn geen garantie, doch slechts een indicatie van de afmetingen. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om de afmetingen te laten meten.

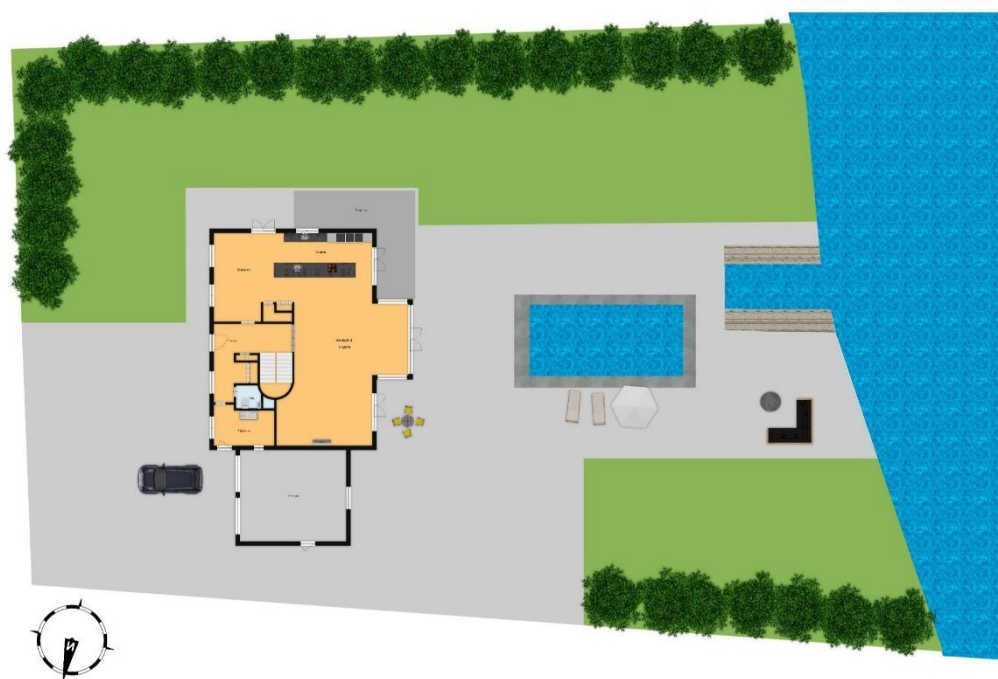


0m 5m

De afmetingen in de tekening zijn geen garantie, doch slechts een indicatie van de afmetingen.



De afmetingen in de tekening zijn geen garantie, doch zijn een indicatie van de afmetingen.



De afmetingen in de tekening zijn geen garantie, de afmetingen in de tekening zijn geen garantie, de afmetingen in de tekening zijn geen garantie.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Westerdijk 34, 2451 VC Leimuiden

Datum:

20-02-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– spiegel hal	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
– wijnkoeler	☒	☐	☐	☐
– extra cooker met koud en bruisendwater	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– stoomoven	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
turks stoombad	☒	☐	☐	☐
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☒	☐	☐	☐
- cv installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
3 dakplaten	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

Hypotheek: Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Waarde van uw huidige woning: Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.