

Welkom



Vraagprijs
€ 1.095.000
k.k.

Leidseweg 354
Voorschoten

RMI
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl



Omschrijving

Welkom aan de Leidseweg 354 in Voorschoten – een unieke en karaktervolle woning uit circa 1863, waar historie, ruimte en modern wooncomfort op stijlvolle wijze samenkomen.

U komt binnen via de voordeur en stapt de entree binnen, waar direct de verzorgde afwerking opvalt. Vanuit de hal, voorzien van een modern toilet en een praktische garderobe, voelt u meteen de rust en kwaliteit die deze woning te bieden heeft.

We lopen door naar de woonkamer, waar de warme sfeer u direct omarmt. De fraaie houten vloer en het strakke spanplafond met subtiele inbouwverlichting zorgen voor een eigentijdse uitstraling, terwijl het karakter van de woning behouden is gebleven. Dit is een plek om te ontspannen, te genieten en thuis te komen.

Aansluitend bereikt u de royale eetkeuken, het kloppend hart van de woning. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is hier een prachtige, lichte leefruimte

ontstaan. De Belgisch hardstenen vloer met comfortabele vloerverwarming geeft de ruimte een luxe en robuuste uitstraling. Hier vloeien koken, tafelen en samenzijn moeiteloos in elkaar over – een plek waar lange avonden met familie en vrienden vanzelf ontstaan.

Via de keuken stappen we de tuin in. De zonnige en sfeervolle buitenruimte biedt op ieder moment van de dag een fijne plek. Of u nu rustig wilt ontbijten in de ochtendzon, ontspannen in de

middag of uitgebreid wilt dineren op een warme zomeravond – hier vindt u altijd een plek in alle rust en privacy. Daarnaast beschikt de woning over een ruime, vrijstaande stenen berging met aangrenzend een tuinkas – een ideale plek voor de klusliefhebber. Of u nu graag sleutelt, creëert of extra opslagruimte zoekt, hier kunt u werkelijk alle kanten op. Achter in de tuin bevindt zich een praktische carport en u beschikt over bijzonder veel parkeergelegenheid naast de woning op eigen, afgesloten terrein.

We gaan weer naar binnen en vervolgen onze route op de begane grond. Hier bevindt zich de moderne badkamer, strak en eigentijds uitgevoerd met een royale inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Aangrenzend treft u een ruime berging met wasmachineaansluiting, opstelplaats voor de cv-ketel en de zonneboiler – praktisch en netjes uit het zicht.

De ruime slaapkamer op de begane grond maakt gelijkvloers wonen hier mogelijk. Deze kamer is voorzien van vloerverwarming, airconditioning en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen. Daarnaast is er nog een tweede kamer, momenteel ingericht als werkkamer, met een handige diepe trapkast – ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer.

Vanuit deze kamer nemen we de trap naar boven. Op de verdieping komt u uit op een royale overloop met volop kastruimte, waaronder een vaste kastenwand en een vaste inbouwkast. Hier vindt u tevens twee fijne slaapkamers, ieder met een prettige lichtinval en een rustige sfeer alsmede een comfortabele walk-in closet. Tot slot is er nog een ruime bergzolder aanwezig, perfect voor het opbergen van seizoensspullen en extra voorraad.

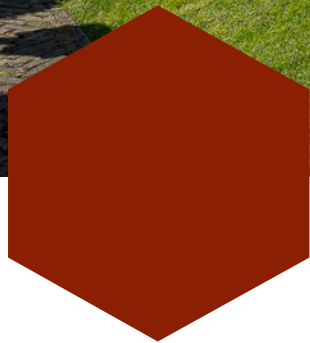
Ook de ligging maakt deze woning bijzonder. Vanuit de tuin loopt u zó de dijk op langs de Vliet, waar prachtige wandel- en fietsroutes op u wachten. Hier ervaart u dagelijks het gevoel van buiten zijn, terwijl alle voorzieningen t.w. winkels, NS-station, sportaccommodaties en uitvalswegen binnen handbereik liggen.

Kenmerken:

- Karaktervolle woning uit circa 1863
- Smaakvol gemoderniseerd met behoud van authentieke elementen
- Uitgebouwd aan de achterzijde met royale leefruimte
- Energielabel B
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Vloer- en dakisolatie
- 9 zonnepanelen en zonneboiler
- Hoogwaardige afwerking met strak gestucte wanden
- Schilderwerk uitgevoerd in 2025 / 2026

***** "Leidseweg 354 is geen standaard woning, maar een verrassend ruim en sfeervol thuis waar verleden en heden harmonieus samenkomen – een plek waar u iedere dag met plezier zult wonen" *****

Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoverlappende. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

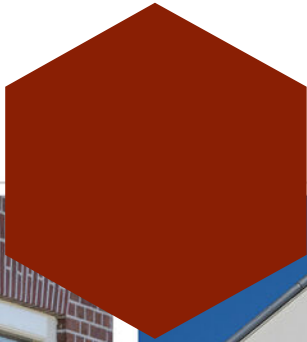


Kenmerken

Woonoppervlakte	157 m ²
Perceeloppervlakte	490 m ²
Inhoud	529 m ³
Bouwjaar	1863
Energie label	B

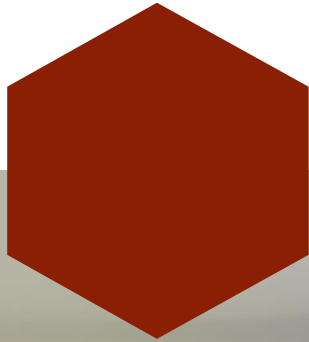


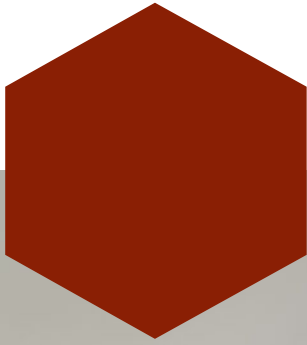


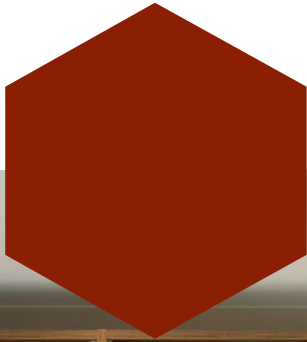


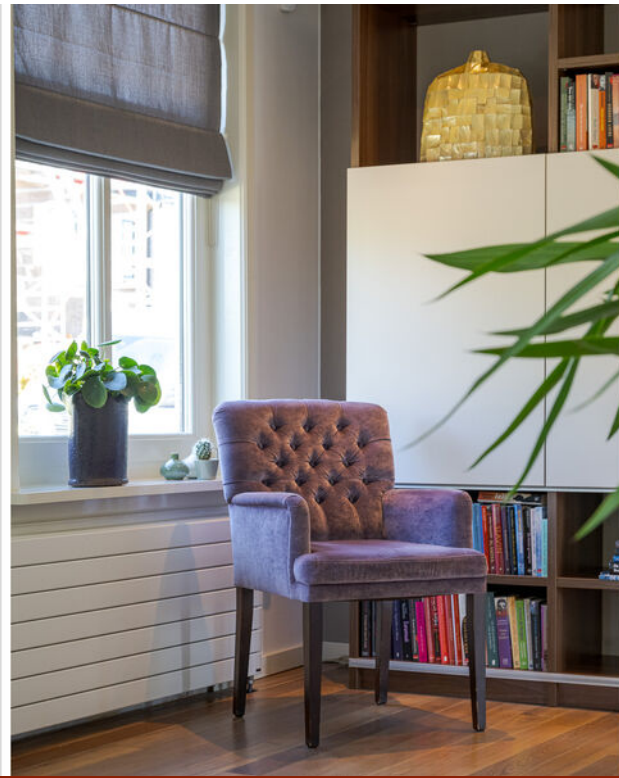


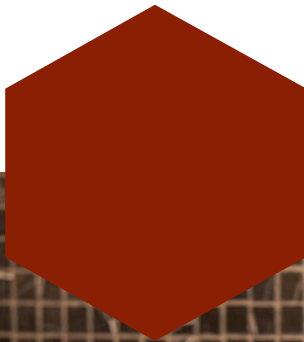


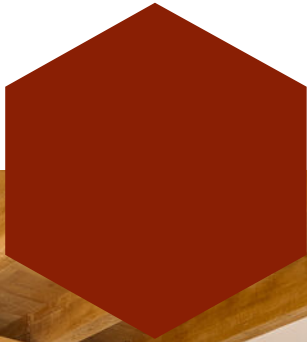


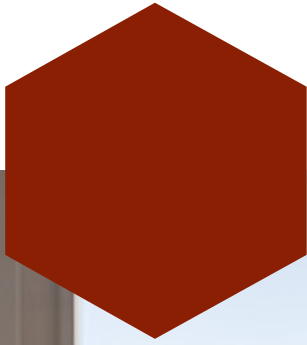






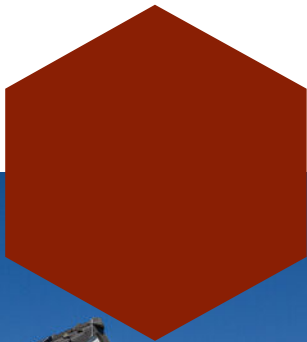




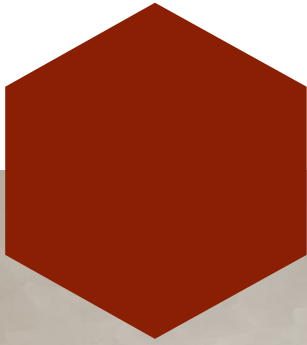


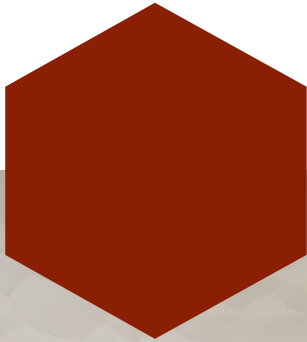
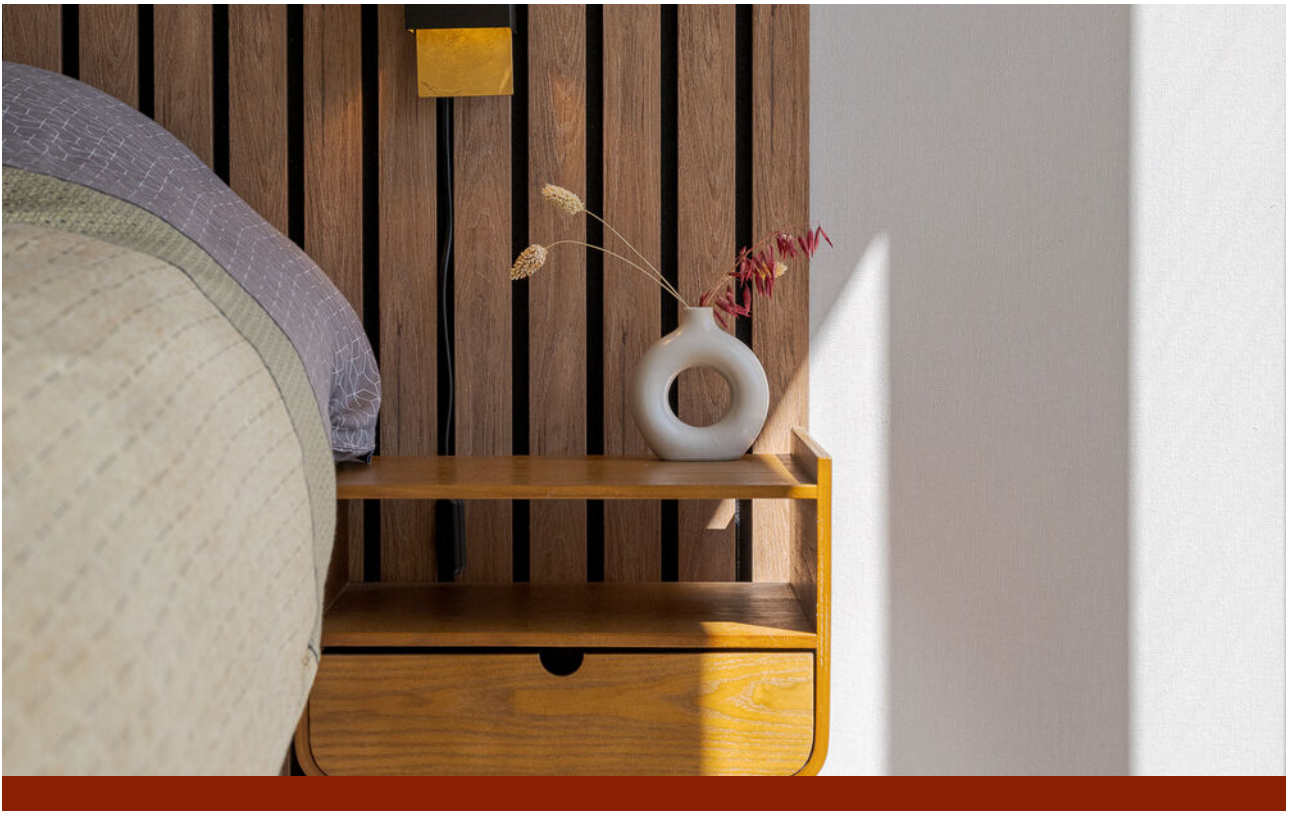




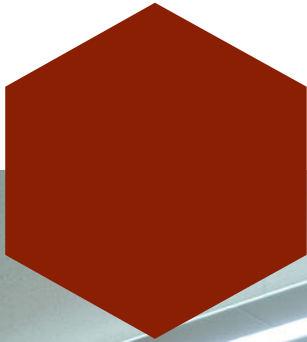
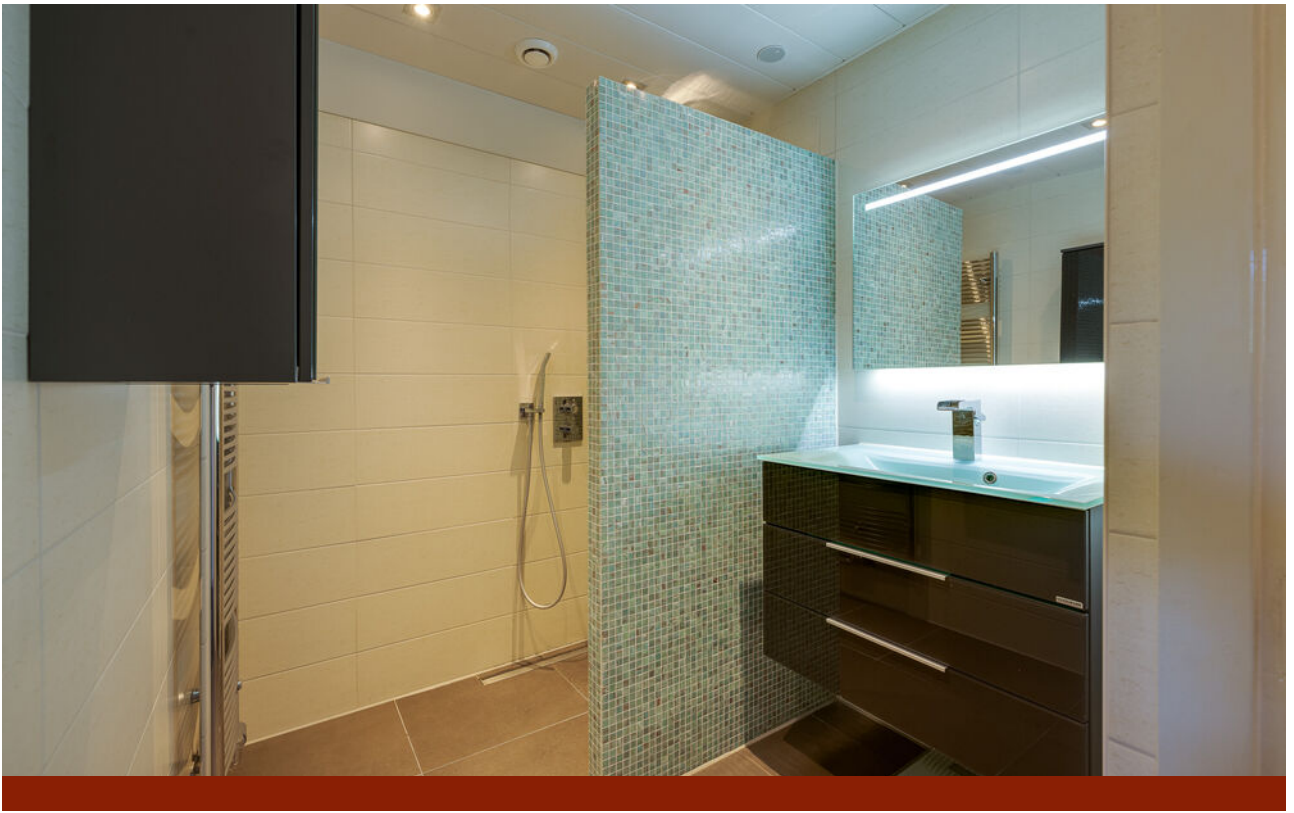


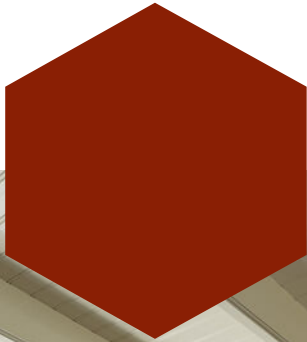
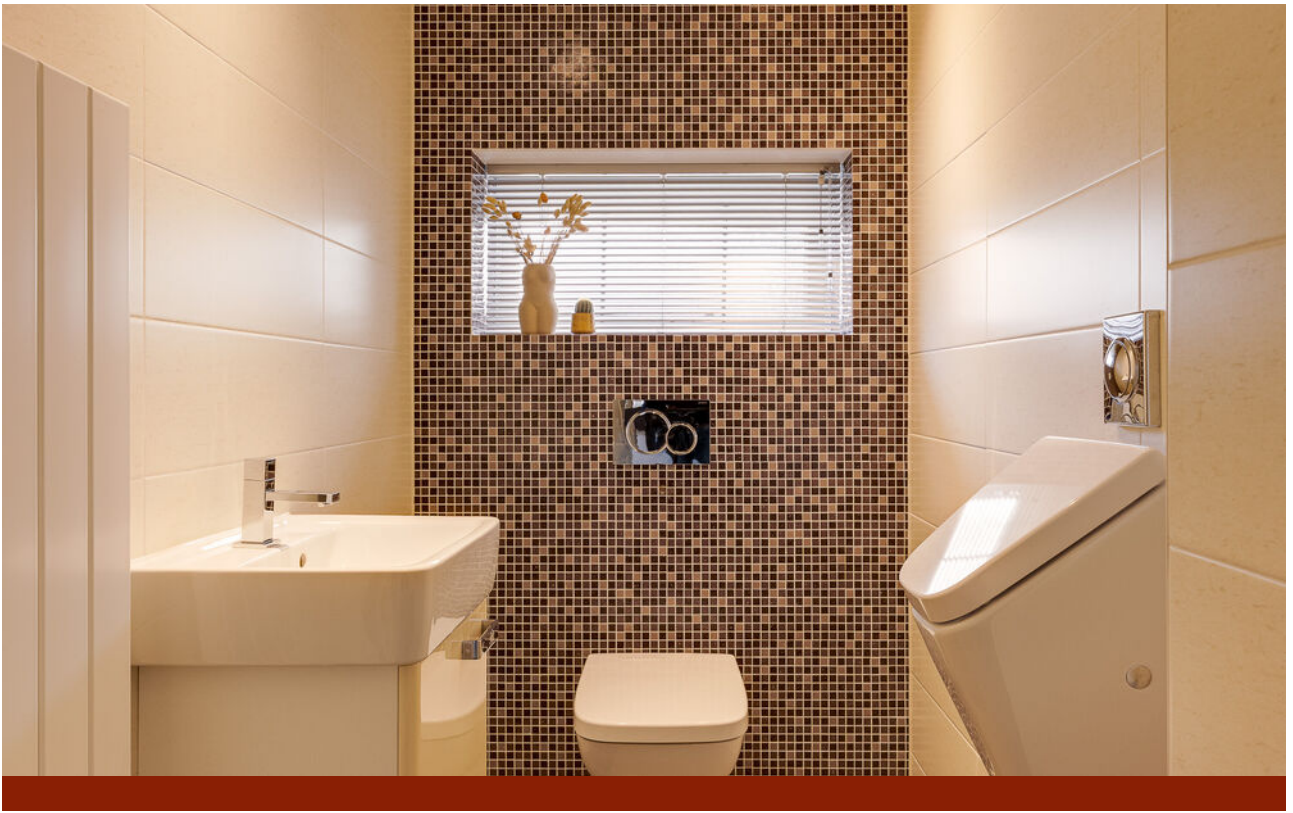


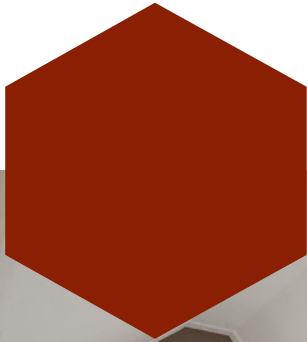
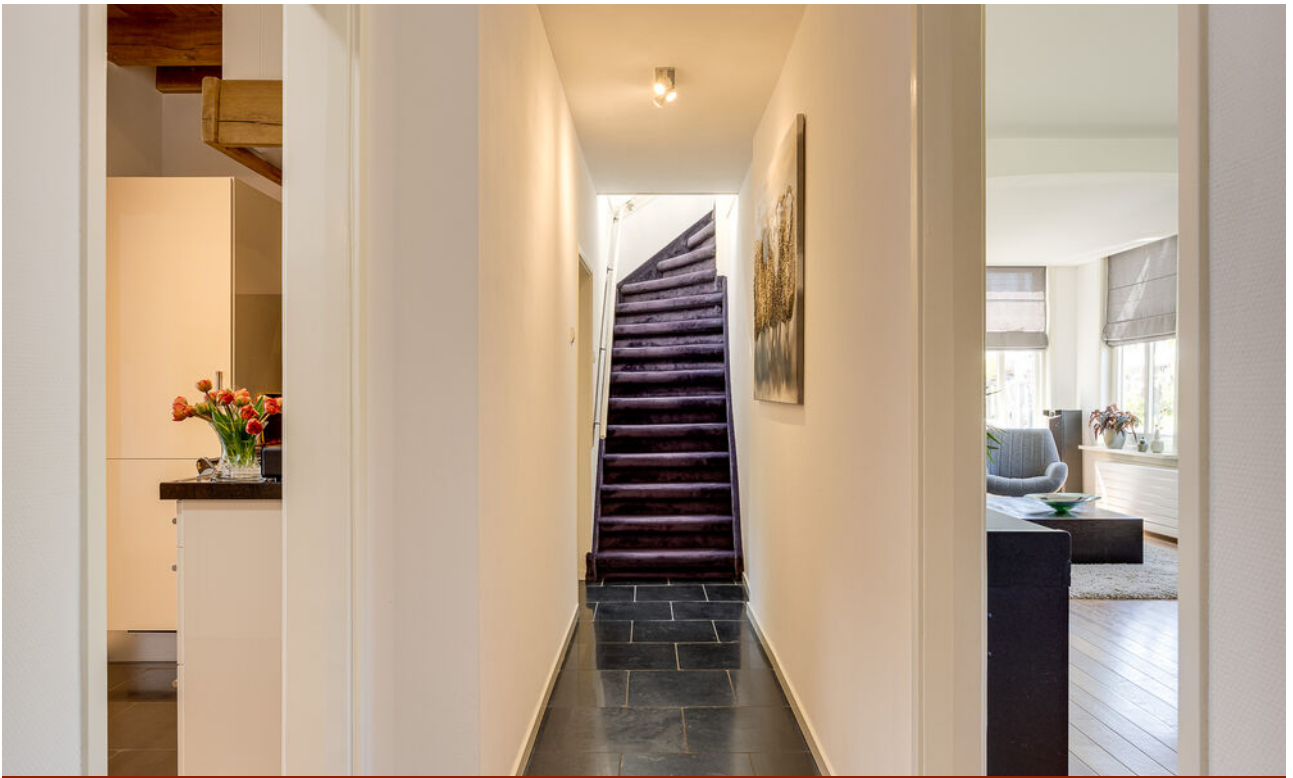


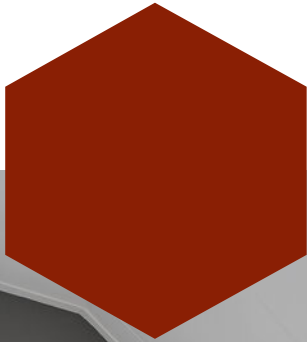


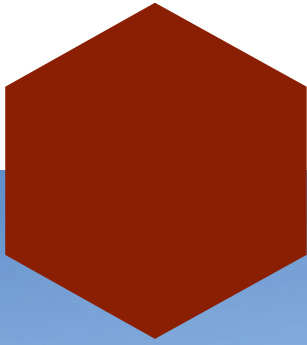


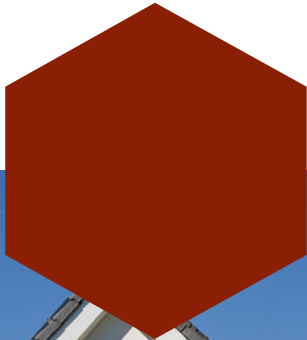


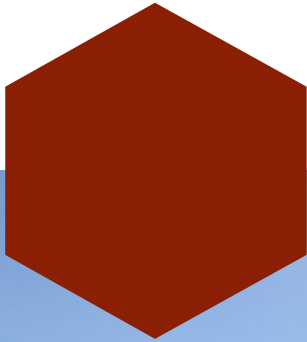


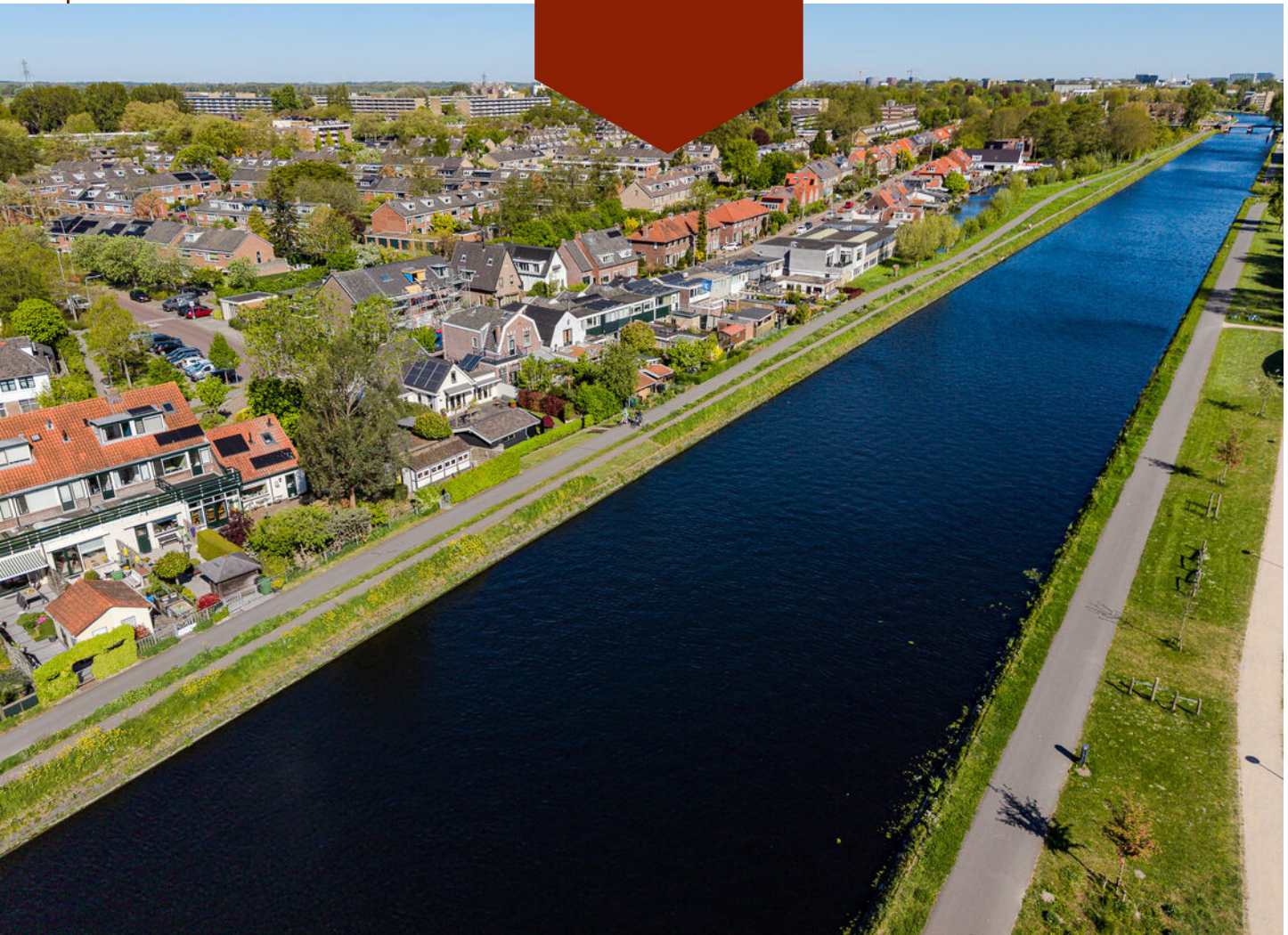
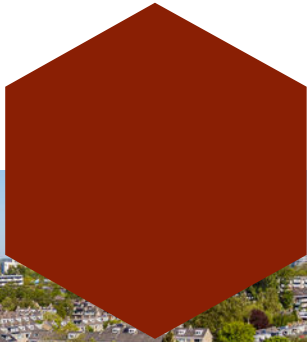


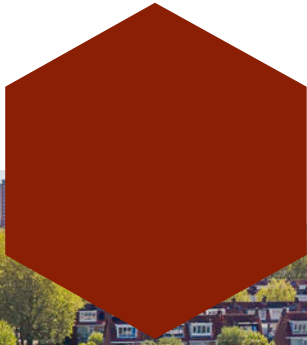


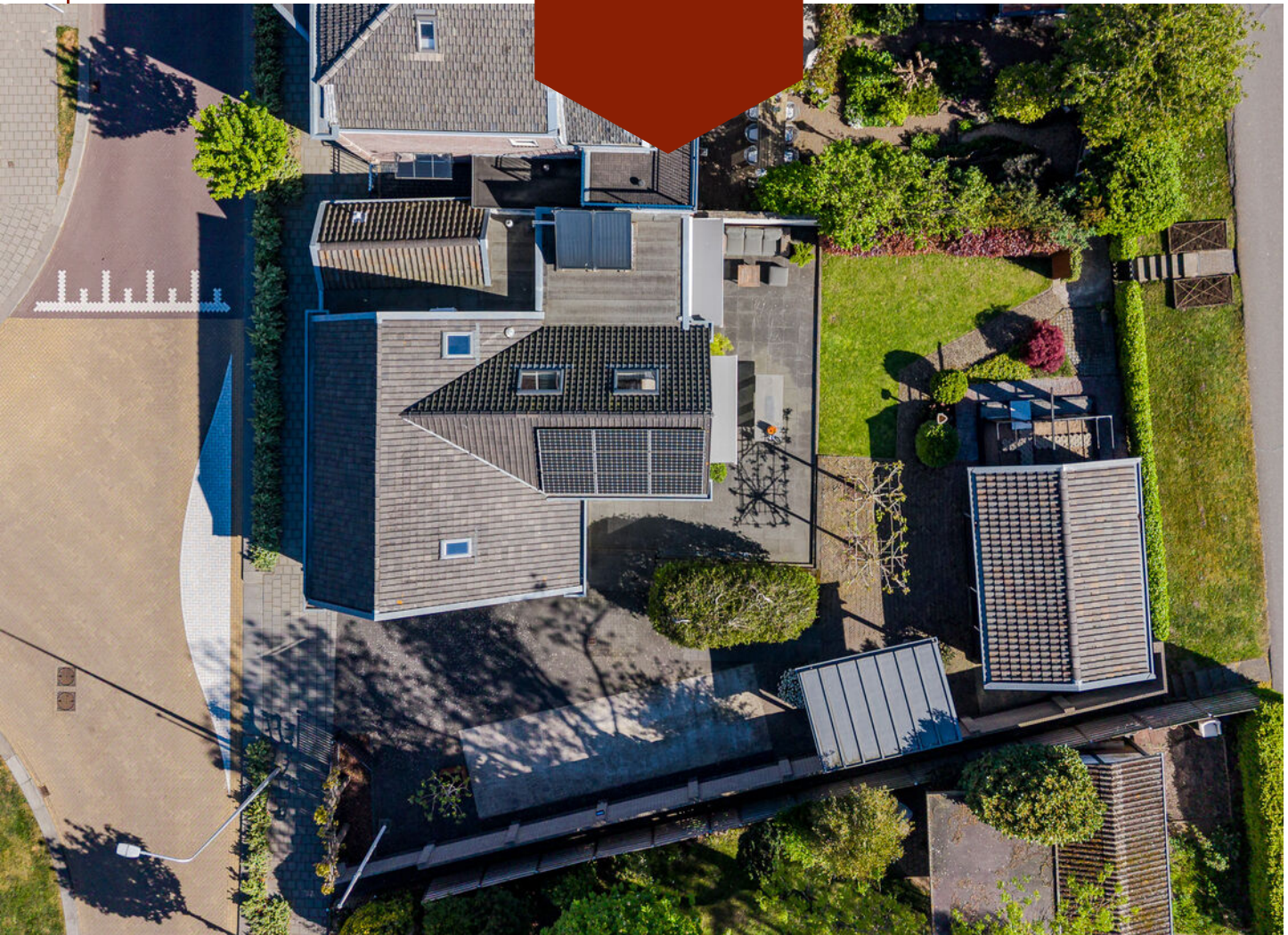
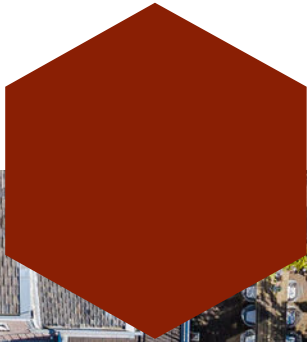


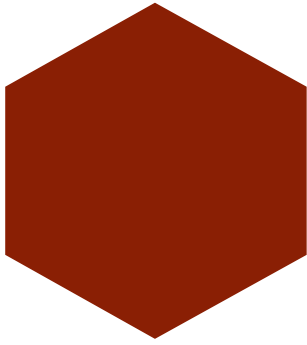


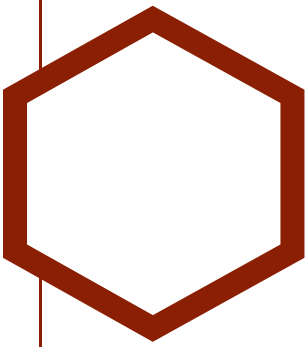








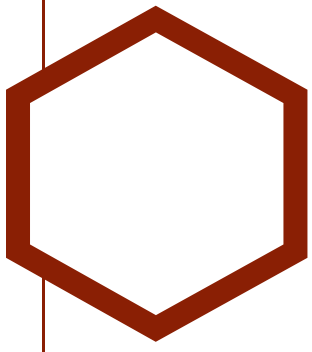




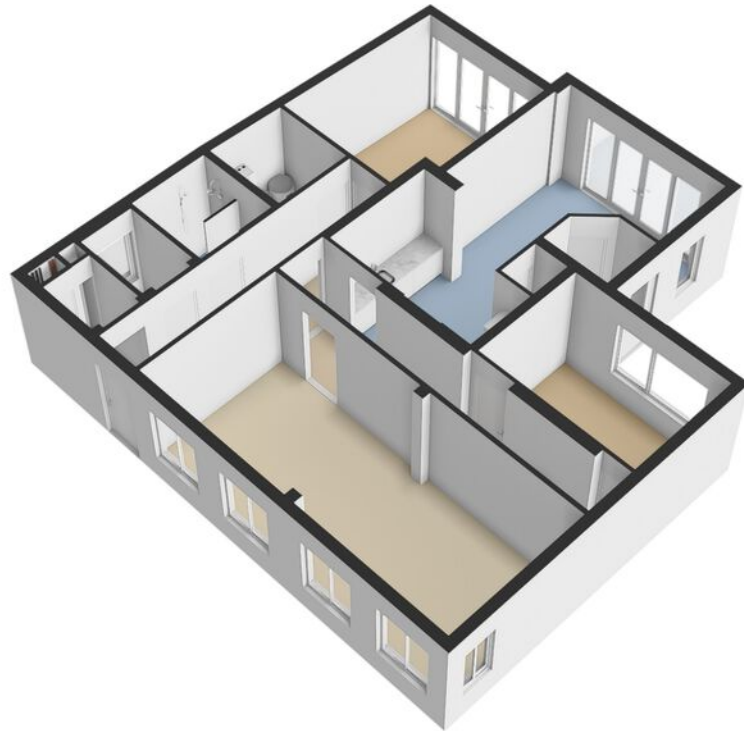
Plattegrond

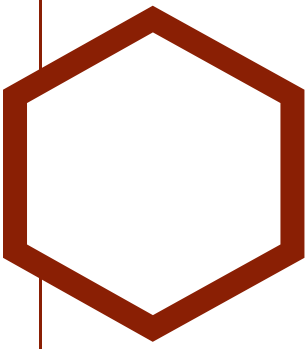


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

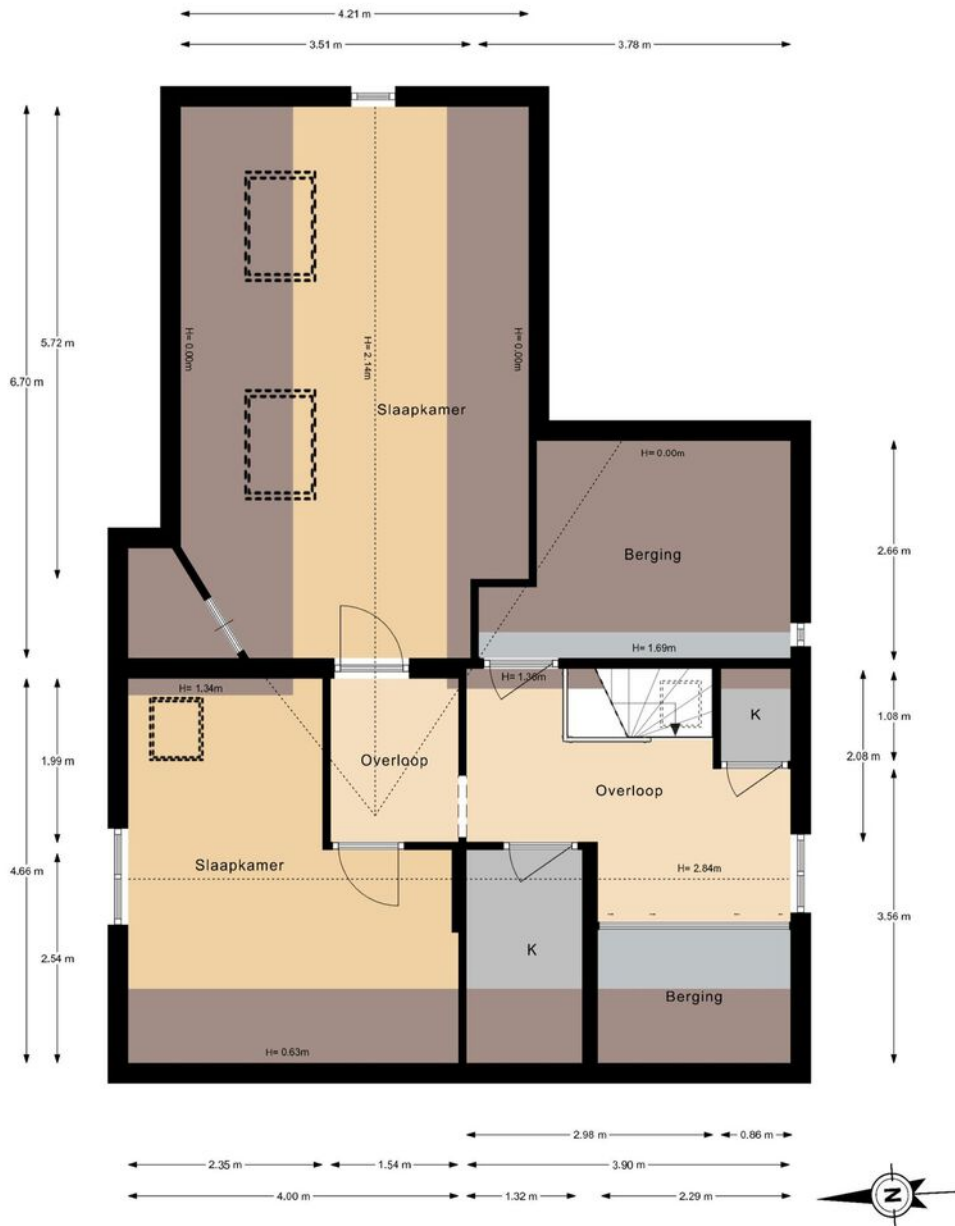


Plattegrond



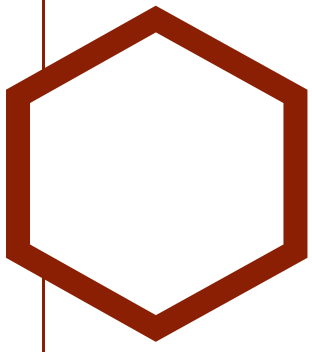


Plattegrond



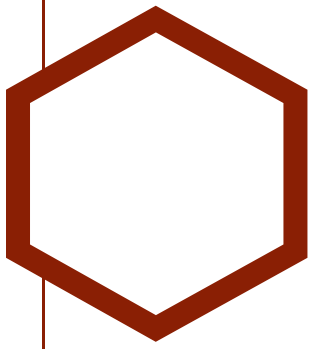
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



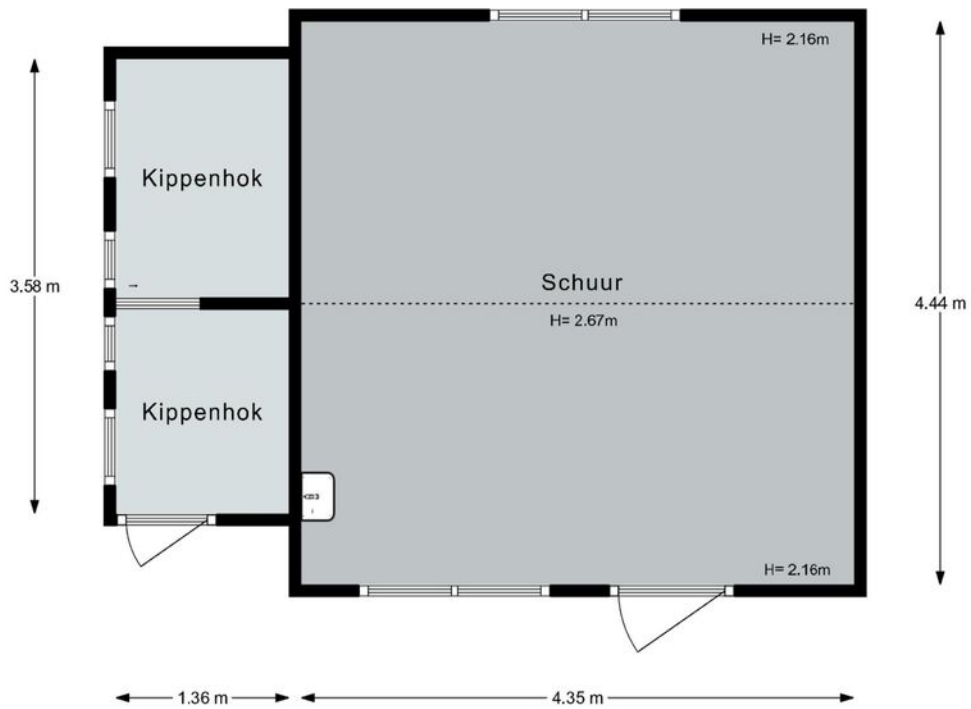


Plattegrond

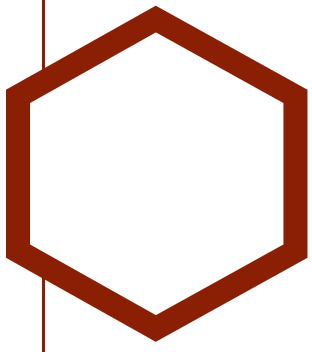




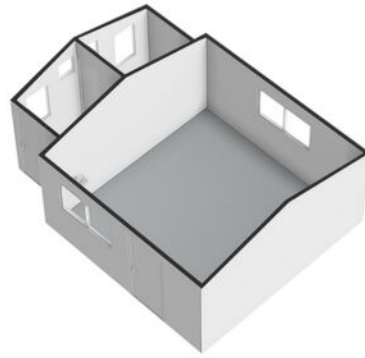
Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



Plattegrond



Meetstaat



Datum meetopname	maandag 16 februari 2026
Datum rekenen	maandag 16 februari 2026
Nummer	20260080
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Leids eweg 354
Plaats	Voorschoten

Verklaring voor Meetstaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

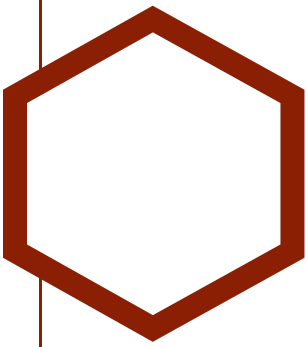
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in deze meetstaat is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de meetinstructie opgesteld in 2008 door de grootste verenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingwijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Mochten er cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Op onze meetstaten zijn de algemene voorwaarden van MODUM2 van toepassing.

Bruto Vloeroppervlak (BVO)		Gebruiksoppervlak (GO) conform Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019)				Externe oppervlakte*		Inhoud
Vides/Tragpat:	Bruto Vloeroppervlakte (ind. buiten/scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en exd. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige in pandige ruimte(n):	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n):	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte: Schuur	GO Externe bergruimte: Kippenhok	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	114,6	0,0	0,0	114,6	19,3	4,9	420,4
1e Verdieping	0,0	43,0	0,0	0,0	43,0	0,0	0,0	108,6
Totaal	0,0	157,6	0,0	0,0	157,6	19,3	4,9	529,0

*GO externe bergruimte en parkeerplaats tellen niet mee bij de oppervlakte en inhoud van de woning.

VOOR UITGEBREIDE LITTELEG OVER DE MEETINSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.waarderingekamer.nl/voor-emeenten/leevevensbeheer/primaire-objectkenmerken/meetinstructie>



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: leidseweg



0 5 10 15 20 25m

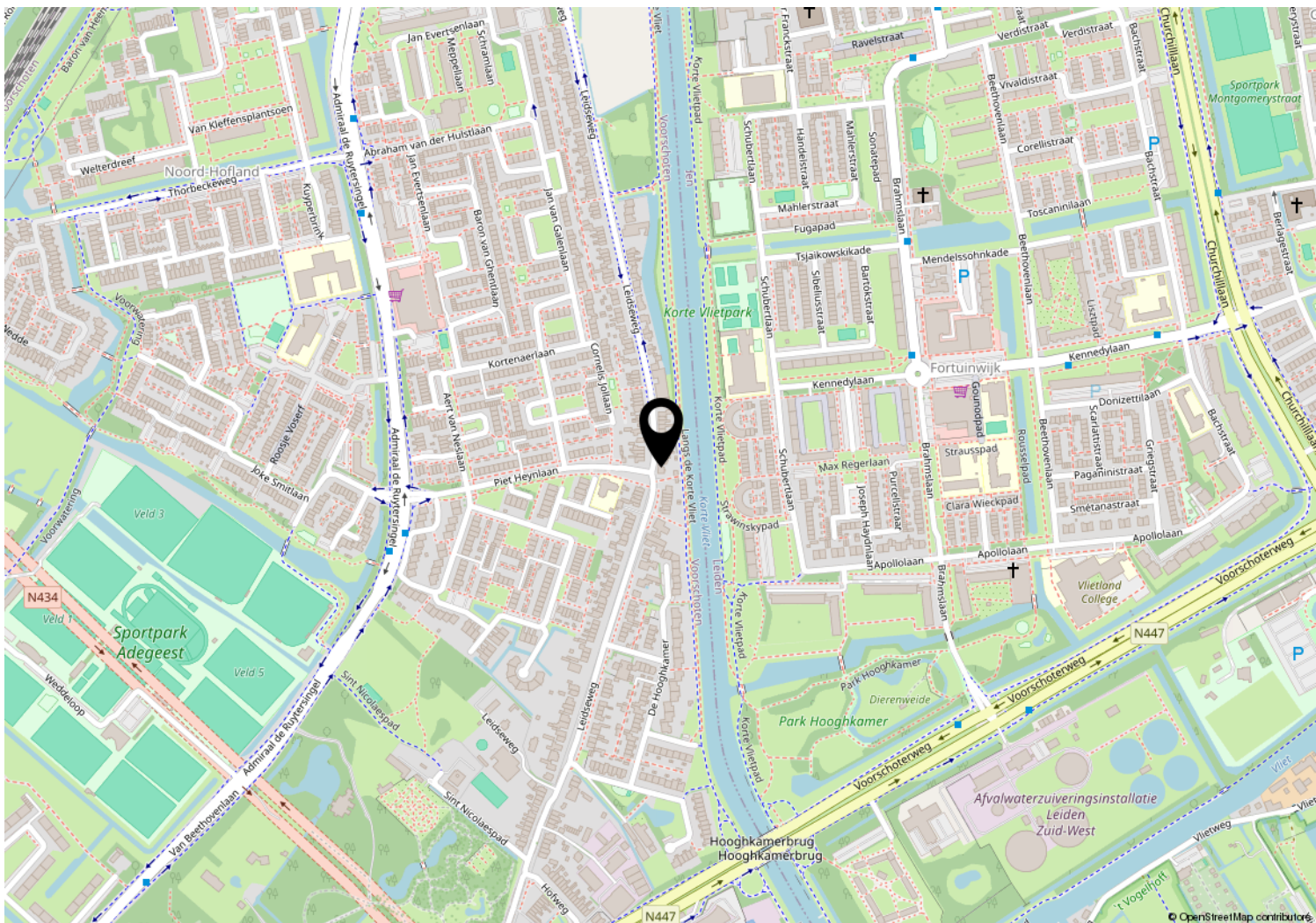
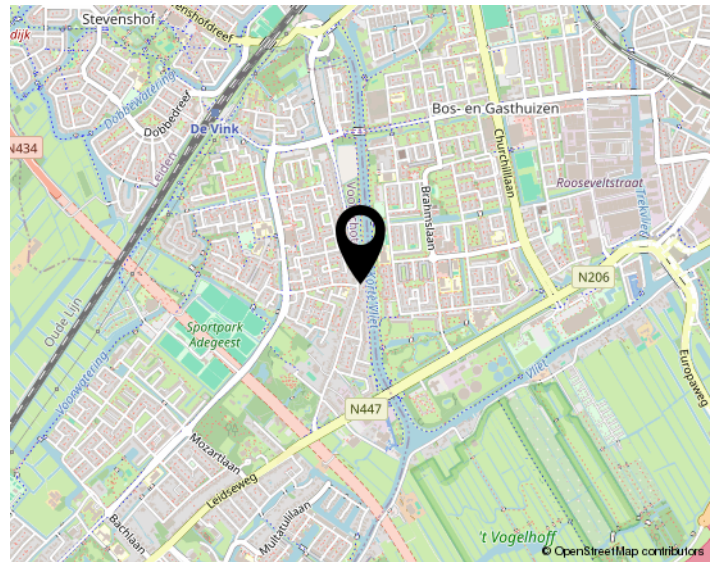
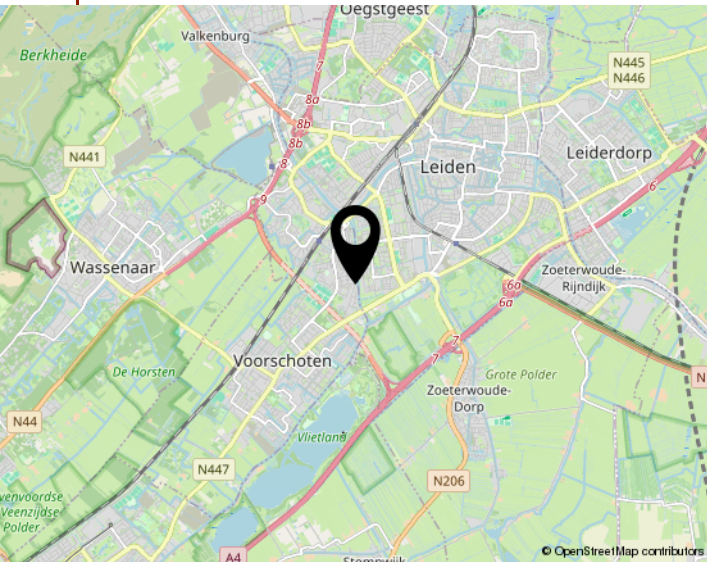
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Voorschoten	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 889	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie

op de kaart



Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

Meetinstructie (NEN 2580) 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

RMI
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp
(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl