



't Breede Weer 11, Leidschendam

Heerlijk ruim familiehuis met schitterende, diepe tuin.





't Breede Weer 11, Leidschendam

Vraagprijs: € 810.000 k.k.

Deze uitstekend onderhouden woning (circa 166 m²) heeft een riante living, een eetkeuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers en een bijzonder diepe, mooi aangelegde tuin. Door de grote raampartijen is het de hele dag heerlijk licht. 10 Zonnepanelen zorgen voor een lage energierekening. De woning is heel rustig gelegen, midden in een woonwijk, aan een doodlopende weg met alleen bestemmingsverkeer. Met een paar stappen bent u bij de Vliet en kunt u heerlijk wandelen. Het gezellige Damcentrum bevindt zich ook op loopafstand.

"...In zo'n fijne omgeving kom je helemaal tot rust..."

In de buurt zijn diverse scholen en sportvoorzieningen. Via de N14 bent u snel op de A12, de A4 of de A44. Voor winkels kunt u kiezen uit Westfield The Mall of The Netherlands of het Damcentrum. U bent zo in het prachtige poldergebied waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen. Ook Scheveningen is goed per fiets te bereiken.



U komt de woning binnen in de ruime hal aan de voorzijde van de woning. Hier vindt u de meterkast en de trap naar de 1e verdieping. U heeft er toegang tot de living, de keuken en de in 2020 vernieuwde badkamer. Op de gehele begane grond vindt u vloerverwarming.

De L-vormige living (circa 44 m²) bevindt zich over de volle breedte van de woning. Aan de voorzijde heeft u een fijne plek om te dineren vlakbij de keuken. De living heeft een schuifpui naar de achtertuin. Aan deze kant kunt u optimaal genieten van de mooie tuin. Een gashaard zorgt voor extra warmte en sfeer. Airconditioning houdt het koel tijdens warme dagen.

“...echt een heerlijk, ruim familiehuis...”

De keuken (circa 11 m²) heeft een gezellige uitstraling en voldoende ruimte voor een tafel om te ontbijten. Het L-vormig keukenblok is voorzien van diverse, recent vernieuwde inbouwapparatuur waaronder een oven, vaatwasser en koel/vriescombinatie.

De mooi afgewerkte badkamer (circa 6 m²) heeft een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet en is in 2020 vernieuwd.



De overloop van de eerste verdieping bereikt u via de vaste trap in de hal. Op deze verdieping vindt u 3 slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en een wasruimte.

Er zijn 2 bijzonder royale slaapkamers (circa 20 resp. 16 m²). Slaapkamer 3 heeft ook een goed formaat (circa 11 m²) en is thans in gebruik als werkkamer.

De ruime badkamer (circa 6 m²) heeft een ligbad, een douche, een bidet, een wastafel en een designradiator. Er is een separaat toilet met fonteintje op de overloop.

In de wasruimte vindt u de was- en droogmachineaansluitingen, de cv-ketel, de mechanische ventilatie-unit en de wisselaar van de zonnepanelen.

Met de vaste trap bereikt u de overloop op de 2e verdieping. Vanaf de overloop bereikt u het toilet met de designwastafel en de kleedkamer.

De kleedkamer en-suite (samen circa 21 m²) grenst aan de master bedroom en heeft toegang tot een balkon aan de voorzijde waar u de Vliet kunt zien.

De master bedroom is royaal en beschikt ook over een eigen balkon aan de achterzijde. Mooi is het eiken parket op deze hele verdieping. Deze kamer is voorzien van airconditioning.



De toiletruimte is voorzien van een wc (sanibroyeur) en een royale designwastafel. Indien gewenst is er voldoende ruimte om een volwaardige 3e badkamer te realiseren.

“...voor mensen die willen genieten van het buiten-zijn ...”

De brede, zonnige achtertuin heeft meerdere, mooie terrassen. Weelderige beplanting maakt het plaatje compleet. Hier heeft u veel privacy. Deze tuin ligt op het noord/oosten maar door de extra diepte geniet u hier toch de hele dag van de zon. Er is een royale schuur en een achterom.

De voortuin heeft u een parkeerplaats voor het parkeren van uw auto.



Wat kunt u verder nog verwachten?

- Eigen grond;
- Volledig geïsoleerd;
- Nefit HR CV ketel (2025);
- 10 zonnepanelen
- Airconditioning op BGG en 2e verdieping, in 2019 geplaatst
- 1/20e onverdeeld aandeel in het achterpad
- Buitenschilderwerk in 2025 uitgevoerd;
- Energielabel A;
- Niet-zelf bewoningsclausule van toepassing

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|------------|
| - Inhoud: | 565 m3 |
| - Woonoppervlakte: | 166 m2 |
| - Aantal kamers: | 5 |
| - Perceel grootte: | 235 m2 |
| - Onderhoud: | goed |
| - Tuin: | noord/oost |
| - Bouwjaar: | 1993 |



Omgeving

Ruimte en wooncomfort

De woningen aan 't Breede Weer zijn relatief ruim opgezet. De straat bestaat uit slechts 16 woningen, waardoor er sprake is van een rustige en overzichtelijke woonomgeving.

Ideaal voor gezinnen

De buurt kent relatief veel gezinnen met kinderen en wordt als kindvriendelijk ervaren. Basisscholen, speelgelegenheden en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Bewoners noemen de wijk regelmatig als een prettige gezinswijk met veel kinderen en goede voorzieningen in de directe omgeving.

Rust én centrale ligging

Ondanks de rustige ligging bevindt het historische centrum van Leidschendam zich op loopafstand. Hier vindt u de gezellige Damlaan, het Damplein, de Sluisjes en diverse restaurants en terrassen. Ook dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten zijn dichtbij.

Uitstekende bereikbaarheid

De woning ligt zeer gunstig ten opzichte van de N14, A4 en A12. Hierdoor zijn Den Haag, Leiden, Rotterdam en Schiphol uitstekend bereikbaar. Daarnaast bevinden station Leidschenveen, station Forepark en RandstadRail-haltes zich op korte fietsafstand.

Groen, water en recreatie

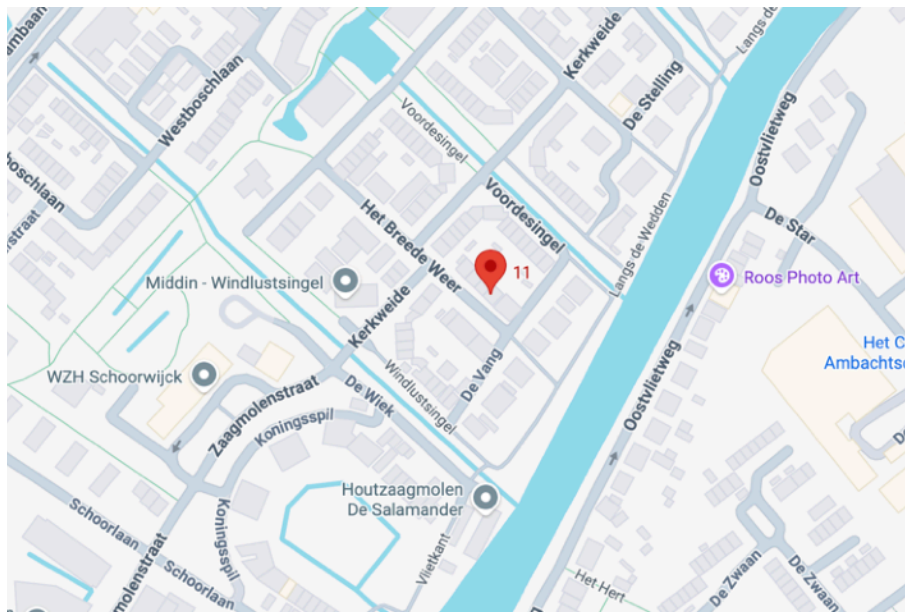
De wijk ligt nabij de recreatieve zones rond De Vliet, het natuur- en recreatiegebied Vlietland en diverse fiets- en wandelroutes. Voor liefhebbers van varen, wandelen, hardlopen of fietsen biedt de omgeving volop mogelijkheden.

Winkel- en vrijetijdsvoorzieningen

Binnen enkele minuten bereikt u de Mall of the Netherlands, één van de grootste en meest luxe winkelcentra van Nederland. Daarnaast liggen sportclubs, golfbanen, horeca en culturele voorzieningen allemaal binnen handbereik.

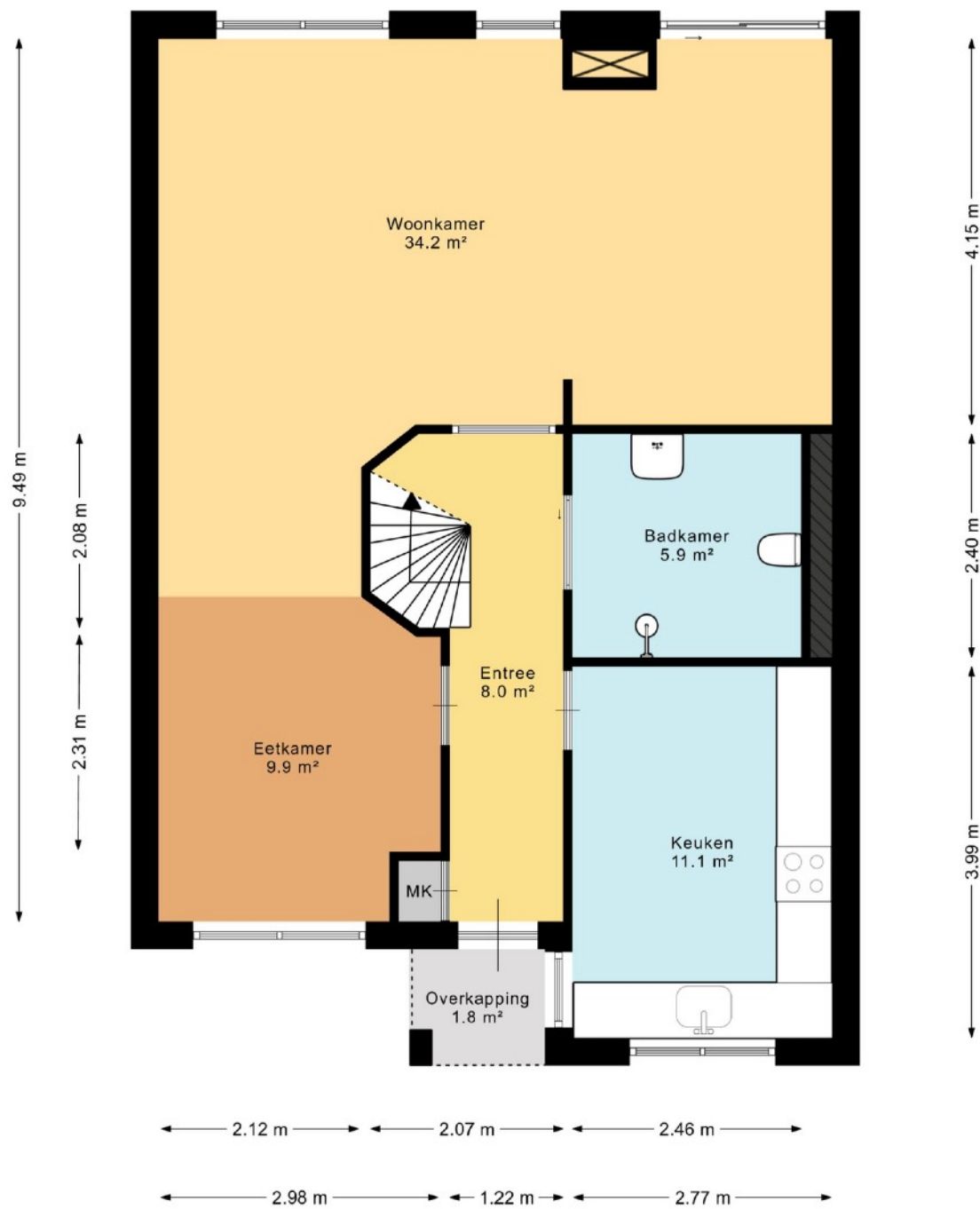
Aantrekkelijk voor internationals

Voor internationals is de ligging tussen Den Haag, Wassenaar, Leiden en Rotterdam bijzonder aantrekkelijk. Internationale scholen, ambassades, internationale organisaties en bedrijventerreinen zijn goed bereikbaar, terwijl u woont in een rustige woonwijk met een dorps karakter.

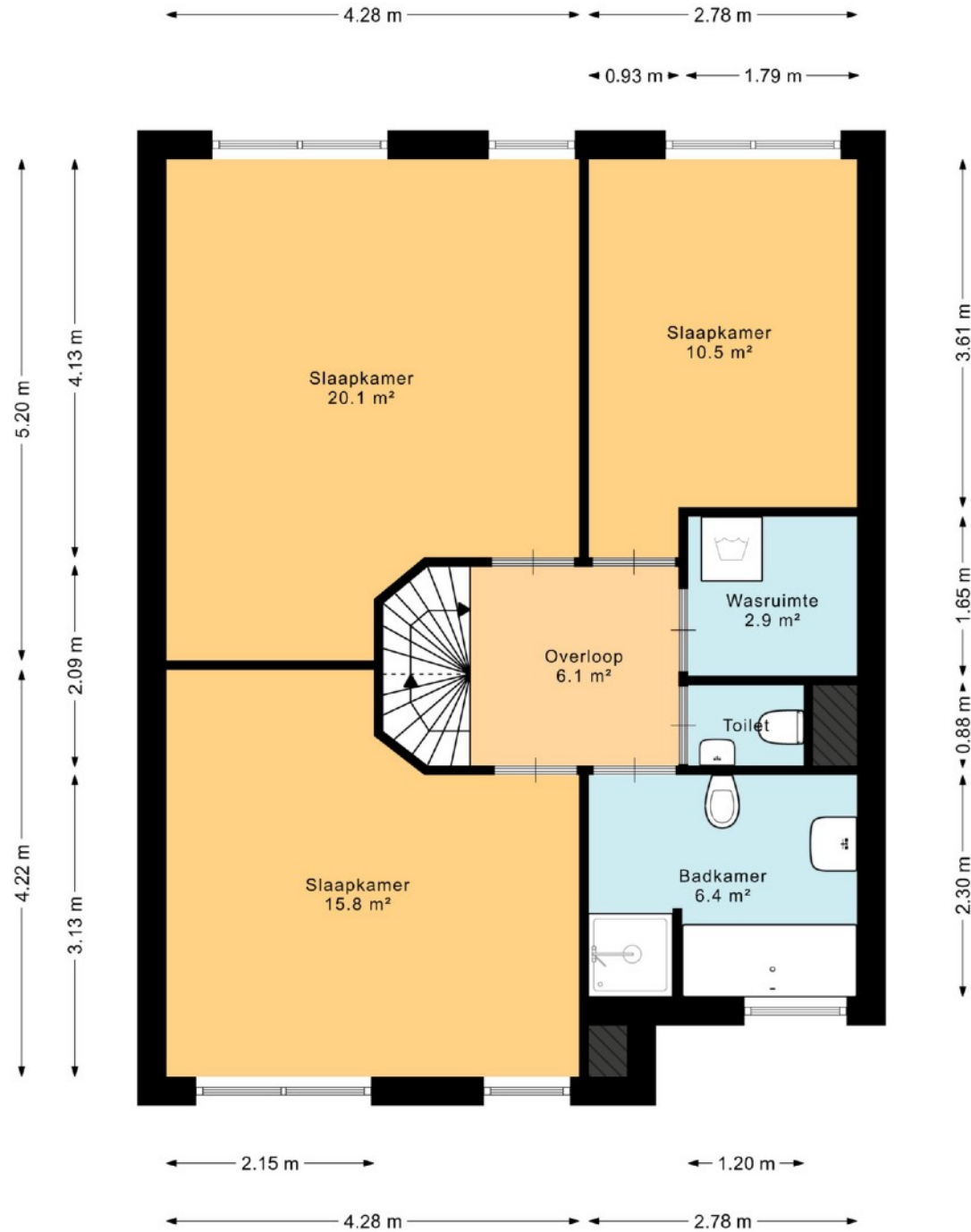




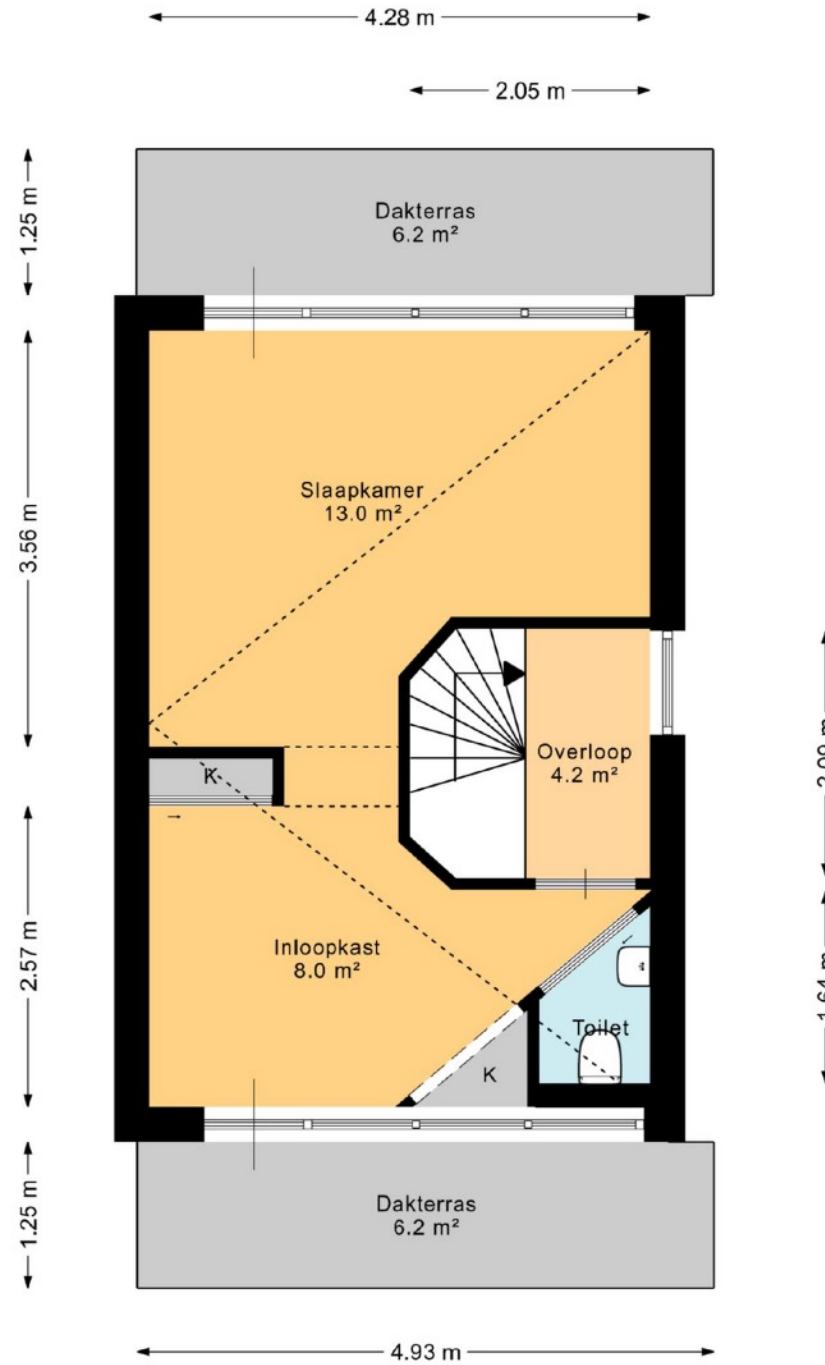
Plattegrond begane grond



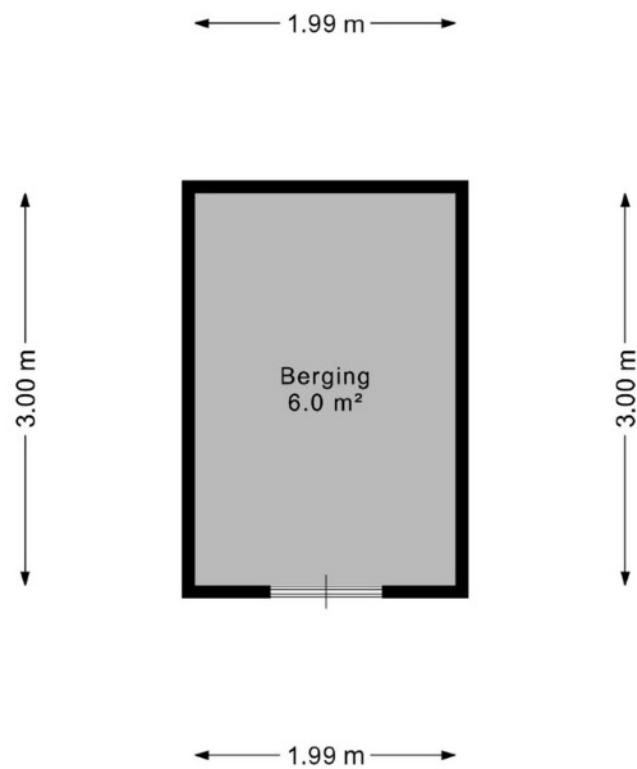
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



Berging

Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: 't Breede Weer 11 te Leidschendam

Kadastraal bekend: Gemeente VEUR sectie B. nummer 9982, 235 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 toepassing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinhuis / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- bloempotten / meubilair	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning:				
- vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (voor)deur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonwering binnen (luxaflex)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen / vitrages / lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vloerbedekking / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- warmwatervoorziening, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- allesbrander / kachel(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gashaard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: 't Breede Weer 11
2265 EH Leidschendam

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toepassing
- airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keukenaccessoires, te weten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouw, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (huis)telefoontoestellen/telefooncentrale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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):				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Betreft: 't Breede Weer 11
2265 EH 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 roeyementskosten 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 gedeponereerd 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.