



# Kerkweide 21, Leidschendam

VRIJSTAANDE VILLA MET UITZICHT OP DE VLIET.





## Kerkweide 21, Leidschendam

Vraagprijs: € 1.100.000 k.k.

Deze vrijstaande villa biedt een unieke combinatie van rust, ruimte en een schitterend uitzicht over een zijarm van de Vliet. Dit zonnige en lichte huis combineert een royaal gevoel van ruimte met veel privacy en vrijheid, zowel binnen als buiten. De woning beschikt over een royale woonkamer met open keuken, een praktische bijkeuken, vier slaapkamers, een ruime badkamer en een voormalige garage die momenteel is ingericht als fitnessruimte. De woning is 174 m<sup>2</sup> groot inclusief 16 m<sup>2</sup> van de fitnessruimte in de voormalige garage. In de royale tuin kunt u de gehele dag genieten van de zon en het buitenleven.

*“...in zo'n fijne omgeving kom je helemaal tot rust ...”*

De Kerkweide behoort tot de meest geliefde woonlocaties van Leidschendam. Hier woont u in alle rust aan het water, omringd door groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Het historische Damcentrum, Westfield Mall of the Netherlands, diverse scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Voor een wandeling of fietstocht loopt u zo langs de Vliet of het omliggende polderlandschap in. Dankzij de uitstekende verbindingen via de N14 bereikt u bovendien snel Den Haag, Rotterdam, Leiden en Schiphol. Een unieke locatie waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen.



U betreedt de woning via de hal. Direct vallen de strak afgewerkte wanden en de moderne, vergrijsde vloer op. Hier bevinden zich de trap naar de eerste verdieping, de meterkast, het toilet met fonteintje, de garderobe en de toegang tot de royale living met open keuken.

De sfeervolle living (circa 54 m<sup>2</sup>) biedt volop ruimte voor een royale zithoek, een grote eethoek en bijvoorbeeld een werkplek. Dankzij de grote raampartijen aan drie zijden is de ruimte heerlijk licht. Via de openslaande deuren bereikt u de achtertuin. Vanuit de woonkamer geniet u van een schitterend uitzicht over de tuin en de zijarm van de Vliet, waar bootjes rustig voorbijvaren.

De woonkamer loopt naadloos over in de moderne open keuken (circa 11 m<sup>2</sup>). De U-vormige keuken met natuurstenen werkblad is van alle gemakken voorzien, waaronder een vijf pits gasfornuis, een rvs-afzuigkap, een Quooker, een geluidsarme vaatwasser, een combi-oven en een gezellige bar.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken (circa 8 m<sup>2</sup>). Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals een handige voorraadkast. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de fitnessruimte in de voormalige garage. De buitendeur biedt daarnaast direct toegang tot de voortuin.

De voormalige garage is momenteel ingericht als fitnessruimte, maar is desgewenst eenvoudig in te richten als hobbyruimte, kantoor aan huis of speelkamer. Op de eigen oprit is parkeergelegenheid voor twee auto's.

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Een dakraam zorgt voor een prettige lichtinval in het trappenhuis. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer.

De royale master bedroom (circa 21 m<sup>2</sup>) beschikt over een eigen balkon en is voorzien van airconditioning. Daarnaast zorgen twee dakramen voor veel licht en comfort.

Slaapkamer 2 en 3 zijn eveneens royaal (circa 17 m<sup>2</sup> respectievelijk 14 m<sup>2</sup>) en beschikken beide over een dakkapel. Eén van de kamers heeft bovendien praktische berging achter de knieschotten.





Slaapkamer 4 (circa 6 m<sup>2</sup>) beschikt eveneens over een dakkapel en wordt momenteel gebruikt als kleedkamer. Uiteraard is deze ruimte ook uitstekend geschikt als babykamer of thuiswerkplek.

De badkamer heeft een royale afmeting en is compleet uitgevoerd met een douchecabine met regendouche, een jacuzzi, een designradiator, een stijlvol wastafelmeubel en een hangend toilet. Dankzij de daglichttoetreding is het een bijzonder aangename ruimte.

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergvlisering met stahoogte.

De tuin ligt rondom de woning, waarbij de hoofdtuin op het zuidoosten is gesitueerd. Hier geniet u volop van het buitenleven en het fraaie uitzicht. Afhankelijk van het moment van de dag kiest u voor een plek in de zon of juist voor de schaduw op het overdekte terras of onder de grote boom.





Wat kunt u verder nog verwachten?

- Geheel voorzien van dubbele beglazing en diverse draaikiepramen;
- Luxe, eigentijdse laminaat vloer;
- Alle wanden voorzien van strak stucwerk;
- Nefit Topline HR CV combi-ketel (2009);
- Radiatoren voorzien van stijlvolle ombouwen;
- Meterkast met 11 groepen en ALS;
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Energielabel C.

Kortom: een bijzonder comfortabel gezinshuis op een unieke locatie.

*Kernpunten:*

- Inhoud: circa 679 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: circa 174 m<sup>2</sup> (incl. fitness in garage)
- Perceel: 372 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 6
- Onderhoud: goed
- Tuin: zuid/oost
- Bouwjaar: 1991





## Omgeving

Unieke ligging aan het water

De woningen aan de Kerkweide liggen direct aan of nabij een zijarm van de Vliet. Dat betekent een groen en waterrijk uitzicht, veel rust en een gevoel van ruimte dat in de Randstad zeldzaam is.

Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

De straat is rustig, heeft voornamelijk bestemmingsverkeer en is daardoor bijzonder geschikt voor gezinnen.

Wonen in het groen, dichtbij de stad

Hoewel u geniet van een landelijke sfeer, liggen zowel het historische Damcentrum van Leidschendam als stedelijke voorzieningen op korte afstand. U combineert het beste van twee werelden.

Uitstekende recreatiemogelijkheden

Vanuit huis wandelt u langs de Vliet of fietst u zo richting het groene polderlandschap van het Groene Hart. Ook varen, suppen en recreëren op het water behoren tot de mogelijkheden.

Alle dagelijkse voorzieningen dichtbij

Op korte afstand bevinden zich basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen, kinderopvang en medische voorzieningen.

Westfield Mall of the Netherlands om de hoek

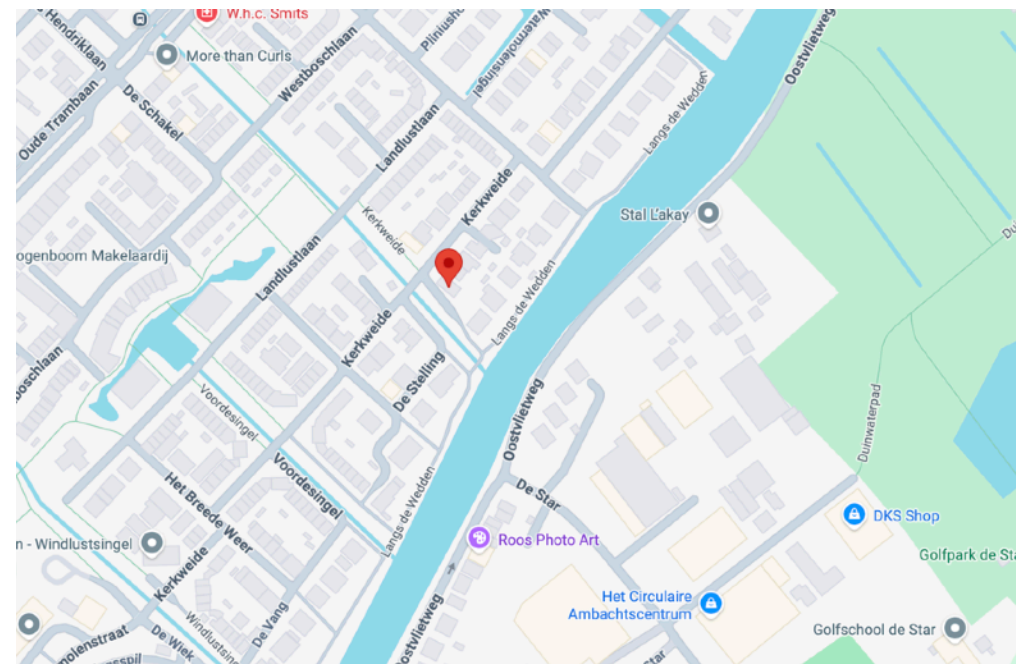
Eén van de grootste en meest luxe winkelcentra van Nederland ligt op enkele minuten afstand

Uitstekende bereikbaarheid

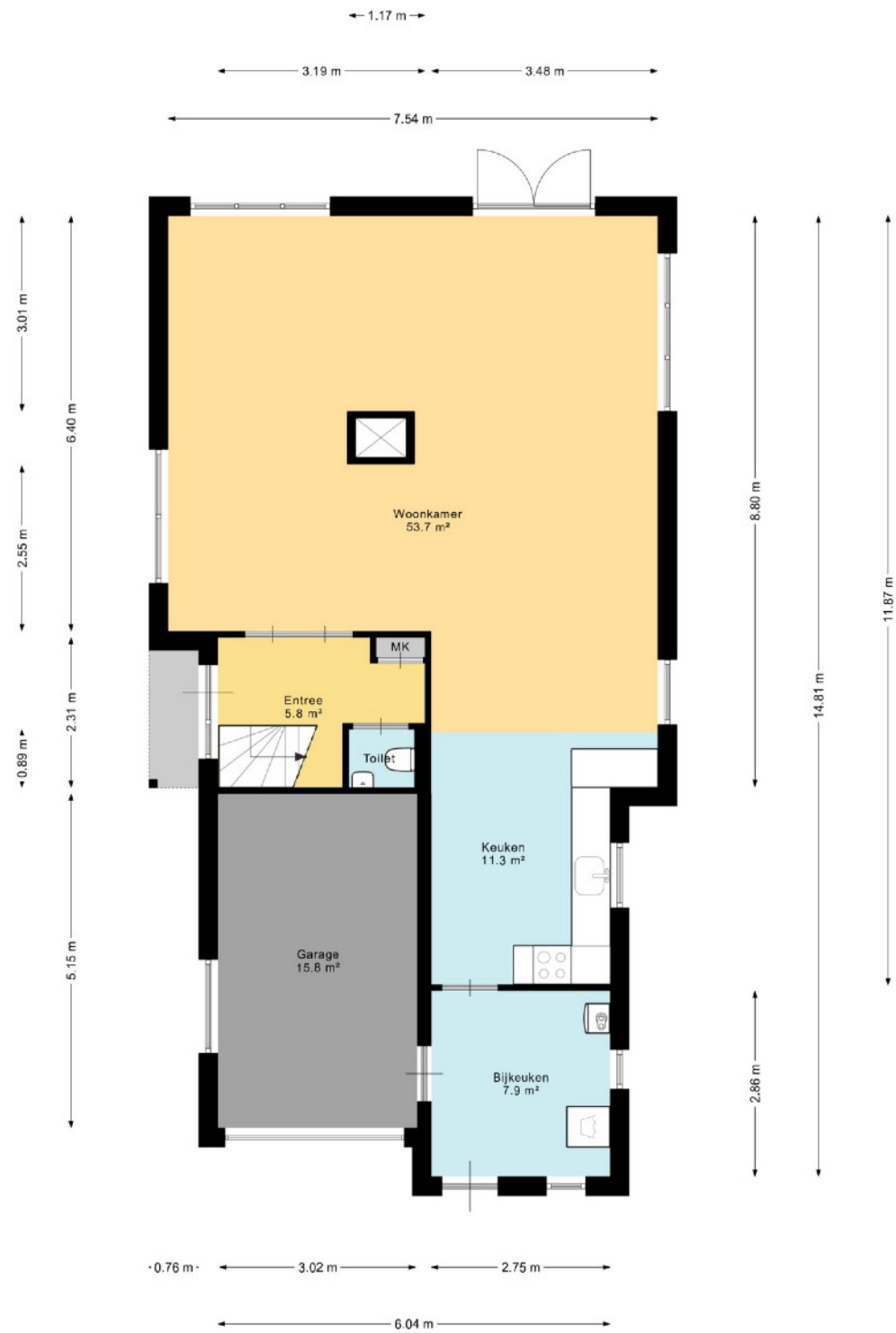
Via de N14 zijn de A4, A12 en A44 snel bereikbaar. Hierdoor zijn onder meer Den Haag, Rotterdam, Delft, Leiden, Schiphol en Amsterdam uitstekend bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld.

Nabij strand en natuur

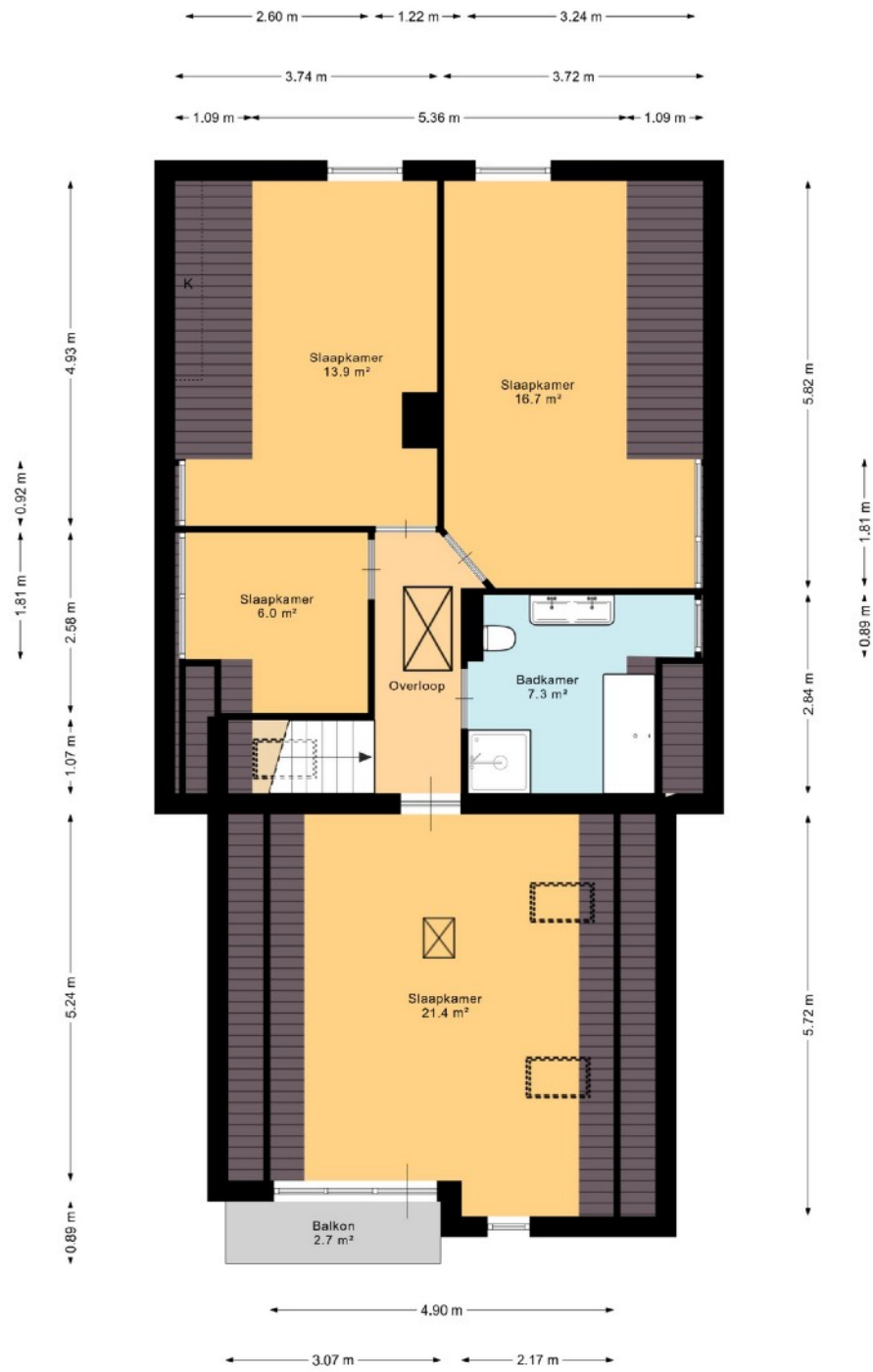
Scheveningen, Kijkduin en Meijendel liggen op fietsafstand. Hierdoor zijn strand, duinen en natuurgebieden altijd binnen handbereik.



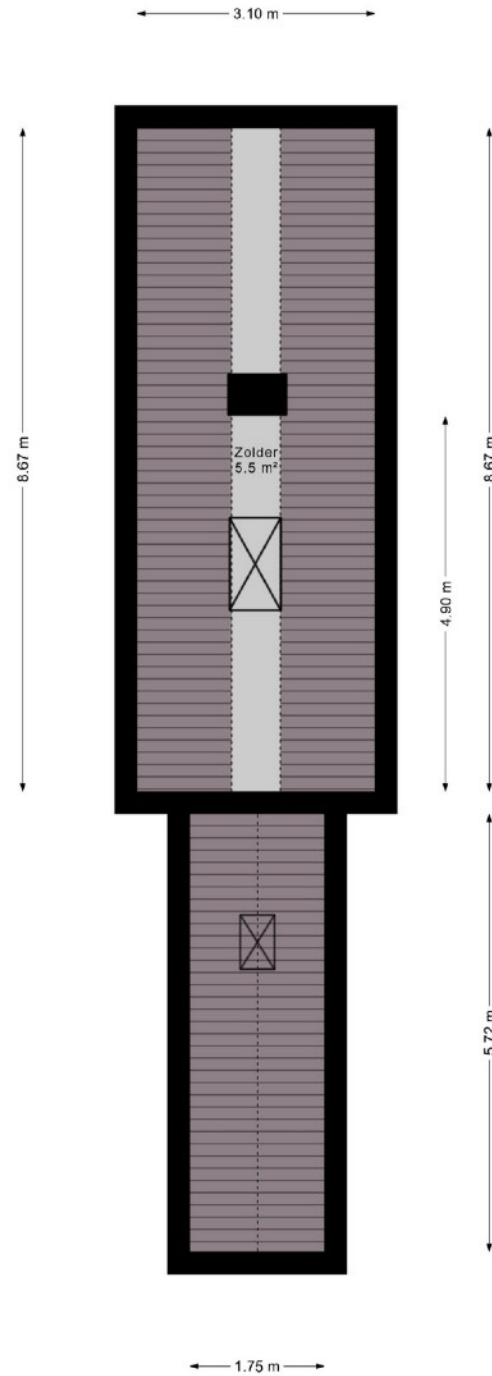
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond zolder



Lijst van zaken behorende bij:  
**koopakte eengezinswoning**

Betreft: Kerkweide 21 te Leidschendam

Kadastraal bekend: Gemeente VEUR sectie B, nummer 9547, 372 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
<b>Tuin:</b>				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinhuis / buitenberging/overkapping	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- overige tuin, te weten: houten bank,-stoelen en -tafel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning:</b>				
- vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- brievenbus	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (voordeur)bel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- zonwering binnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen / vitrages / lamellen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- schilderjophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- vloerbedekking / linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
<b>Verwarming/warm water etc:</b>				
- cv met toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- warmwatervoorziening, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- allesbrander / kachel(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- Gashaard	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- airconditioning	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Kerkweide 21, 2265DM Leidschendam

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

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

Betreft: Kerkweide 21, 2265DM 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 gebruiksovervlakte. 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 Haaglanden 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](http://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.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ [info@spirit-vastgoed.nl](mailto:info@spirit-vastgoed.nl) ■ [www.spirit-vastgoed.nl](http://www.spirit-vastgoed.nl)

