



Welkom

Vraagprijs
€ 1.175.000
k.k.

Leidseweg 198 a
Voorschoten

Rijland
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Leidseweg 198A – royaal wonen, werken en samenleven onder één dak

Royaal wonen, werken én zorgeloos samenleven onder één dak? Aan de Leidseweg 198A komt het allemaal samen. Dit prachtige en uitstekend onderhouden hoekherenhuis uit 1935 biedt circa 200 m² woonoppervlakte en combineert karakter, ruimte en veelzijdigheid met een verrassend scala aan gebruiksmogelijkheden.

De woning is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden

en uitgebouwd, waardoor een uitzonderlijk royaal en comfortabel woonhuis is ontstaan. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een ruime woonverdieping en een veelzijdige praktijk-/werkruimte is dit een ideale woning voor een groot gezin, thuiswerkers of mensen die wonen en werken willen combineren.

Bijzonder geschikt voor kangoeroe wonen, mantelzorg of dubbele bewoning

Een van de grote pluspunten van deze woning is de praktijkruimte, die zowel binnendoor vanuit de woning als via een eigen entree aan de Krimkade bereikbaar is. Hierdoor kan een hoge mate van privacy worden gecreëerd voor medebewoners, mantelzorg of een praktijk aan huis.

De ruimte beschikt al over diverse voorzieningen, waaronder een eigen cv-ketel (Remeha, 2018), groepenkast, isolatie, water en afvoer. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om deze ruimte

aan te passen, bijvoorbeeld tot een zelfstandige woon-/verblijfsruimte, mantelzorgvoorziening of andere functionele ruimte. Ook bestaat de mogelijkheid om een privé buitenruimte met eigen entree te creëren.

Daarmee biedt de woning interessante mogelijkheden voor kangoeroe wonen: samenwonen met bijvoorbeeld ouders, kinderen of andere familieleden, terwijl er toch voldoende privacy en zelfstandigheid behouden blijft. Ook voor mantelzorg of het creëren van een comfortabele woonplek voor iemand die extra ondersteuning nodig heeft, biedt deze woning veel potentie.

Ruimte voor iedereen

Met circa 200 m² woonoppervlakte is er aan ruimte geen gebrek. De woning beschikt over vijf slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een groot gezin, logeerkamers, een kantoor, hobbyruimte of andere woonfuncties.

De aanwezigheid van twee badkamers en meerdere toiletten zorgt voor extra comfort en gemak. De royale uitbouw versterkt het gevoel van ruimte en maakt het mogelijk om verschillende woonfuncties moeiteloos met elkaar te combineren.

Sfeervolle woonverdieping met luxe keuken

Bij binnenkomst bereikt u de

entree met vestibule en vervolgens de ruime hal. Hier bevinden zich onder andere een verdiepte kelderkast en een modern, vrijdragend toilet met fonteintje.

De bijzonder sfeervolle woon-/eetkamer van circa 60 m² vormt het hart van de woning. De ruimte is voorzien van een fraaie stucwerkafwerking aan wanden en plafond en een eiken gelamineerde vloer.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met een schuifpui naar de tuin. De aangrenzende, luxe open keuken is in 2024 geplaatst en beschikt over een fornuis (2026), koel-/vriescombinatie, vaatwasser, afzuigkap en combioven/magnetron.

Vanuit de keuken is er toegang tot de hal, die tevens een verbinding vormt met de praktijk-/werkrimte. Deze ruimte is ook rechtstreeks van buitenaf bereikbaar.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een was-/stookruimte en een stenen schuur, beide voorzien van elektra.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een overloop, een separaat toilet en de badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel.

Hier bevinden zich drie slaapkamers. De masterbedroom aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het riante dakterras van circa 22

m². De slaapkamers zijn eveneens verzorgd afgewerkt met strakke wand- en vloerafwerking.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich een kleine overloop en de stookruimte met de cv-installatie van de woning (Intergas, 2026).

Daarnaast zijn hier twee goed bemeten slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. De tweede badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel en is vanuit beide slaapkamers toegankelijk.

Heerlijk besloten achtertuin op het zuidoosten

Ook buiten biedt deze woning volop ruimte om te genieten. De besloten achtertuin op het zuidoosten is een heerlijke, beschutte plek waar u in alle privacy kunt ontspannen, uitgebreid kunt tafelen of van de zon kunt genieten.

De tuin vormt een fijne verlenging van de leefruimte en biedt dankzij de gunstige ligging en privacy een oase van rust midden in de woonomgeving.

Goed onderhouden en geïsoleerd

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en op diverse punten verbeterd. Zo zijn het dak en de vloer van de woonkamer geïsoleerd, waarbij voor de vloerisolatie gebruik is gemaakt van het beproefde TONZON-systeem.

Daarnaast is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing, waaronder HR++ en HR+++ glas.

Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2025 en de meterkast is in 2024 volledig vernieuwd.

Een woning met uitzonderlijk veel mogelijkheden

Leidseweg 198A is veel meer dan een ruim hoekherenhuis. Het is een karaktervolle en verzorgde gezinswoning met een zee aan ruimte én bijzondere mogelijkheden voor wonen, werken, mantelzorg en kangoeroe wonen.

Een woning voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en flexibiliteit en daarbij graag verschillende woon- en gebruiksfuncties onder één dak wil combineren.

Bijzonderheden op een rij
Circa 200 m²
woonoppervlakte
Hoekherenhuis uit 1935
Ruime en sfeervolle woon-/eetkamer van circa 60 m²
Royale uitbouw
5 slaapkamers
2 badkamers
Meerdere toiletten
Praktijk-/werkruimte met eigen entree
Praktijkruimte binnendoor bereikbaar
Interessante mogelijkheden voor kangoeroe wonen en mantelzorg
Mogelijkheid om de praktijkruimte naar eigen inzicht aan te passen
Besloten achtertuin op het zuidoosten

Royaal en zonnig dakterras van circa 22 m²

Dak- en vloerisolatie, waaronder TONZON-vloerisolatie

Volledig voorzien van dubbele beglazing, waaronder HR++ en HR+++

Luxe open keuken geplaatst in 2024

Fornuis uit 2026

Cv-installatie woning: Intergas, 2026

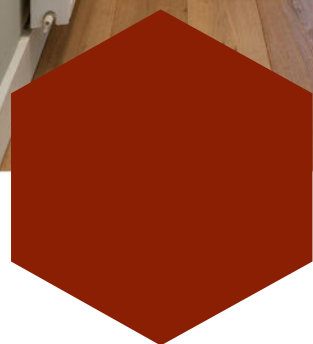
Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025

Meterkast volledig vernieuwd in 2024

Stenen schuur met elektra

Kortom: een royaal, karaktervol en bijzonder veelzijdig huis met volop mogelijkheden voor comfortabel wonen, werken en samenleven onder één dak. Een woning die u echt van binnen moet ervaren!

De meetinstructie conform NEN 2580 is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het aangeven van de gebruiksoppervlakte. Verschillen in meetuitkomsten kunnen niet volledig worden uitgesloten, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren

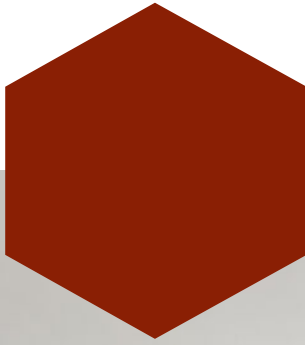


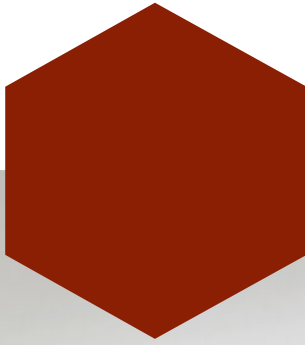
Kenmerken

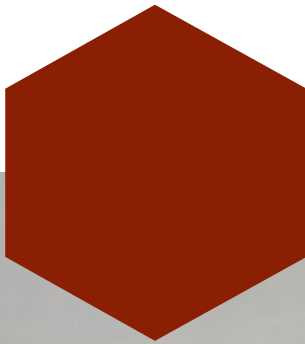
Woonoppervlakte	197 m ²
Perceeloppervlakte	242 m ²
Inhoud	753 m ³
Bouwjaar	1935

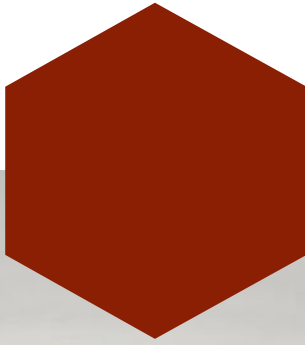


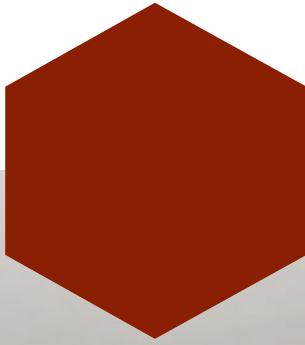




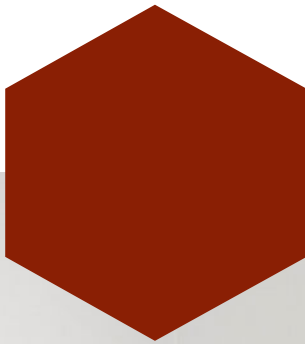


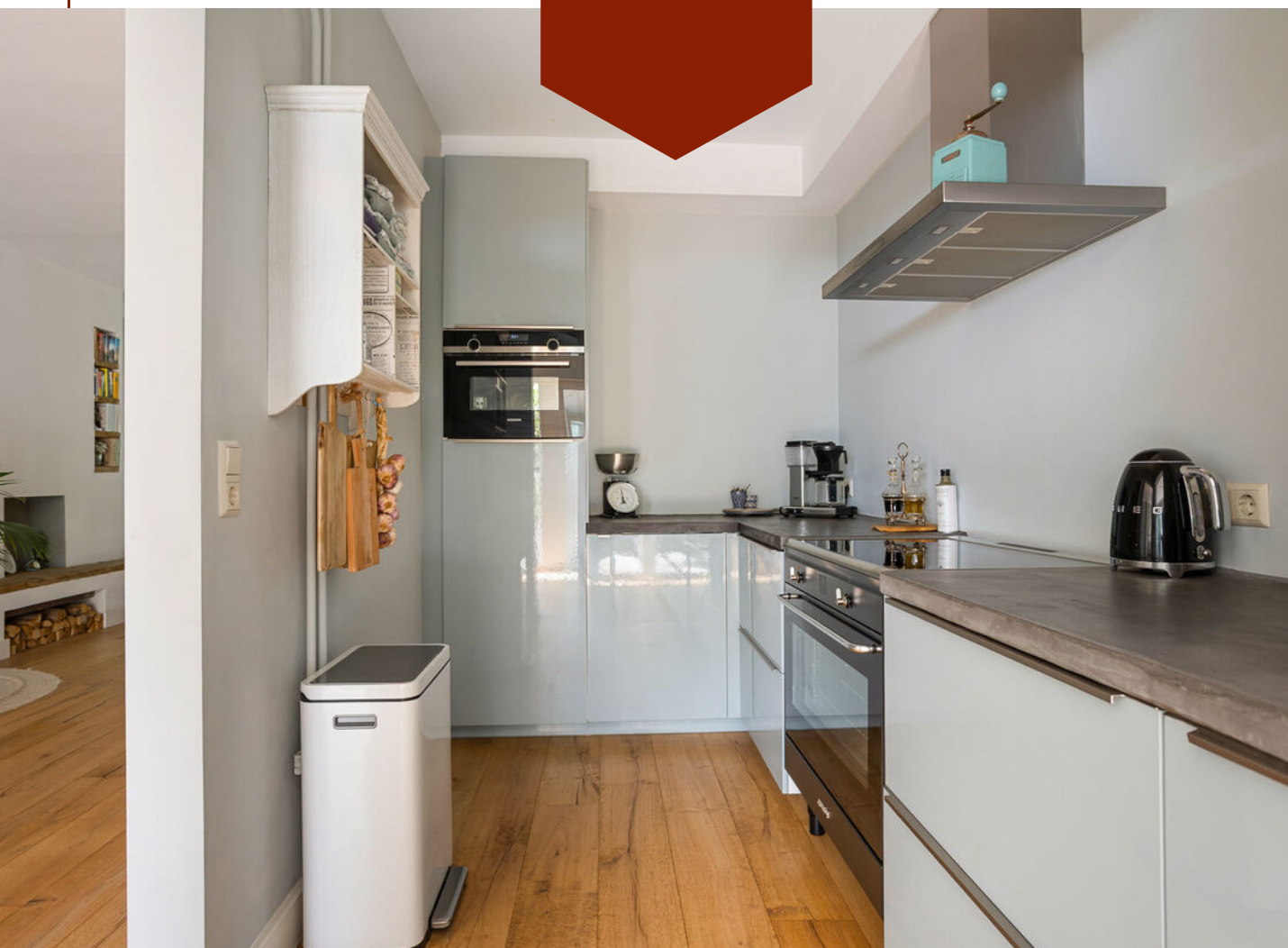
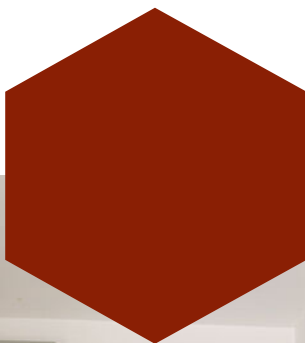


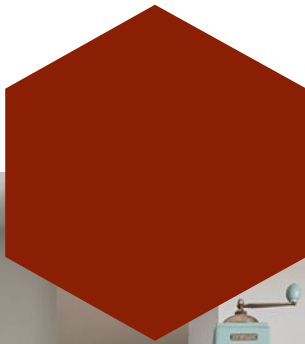




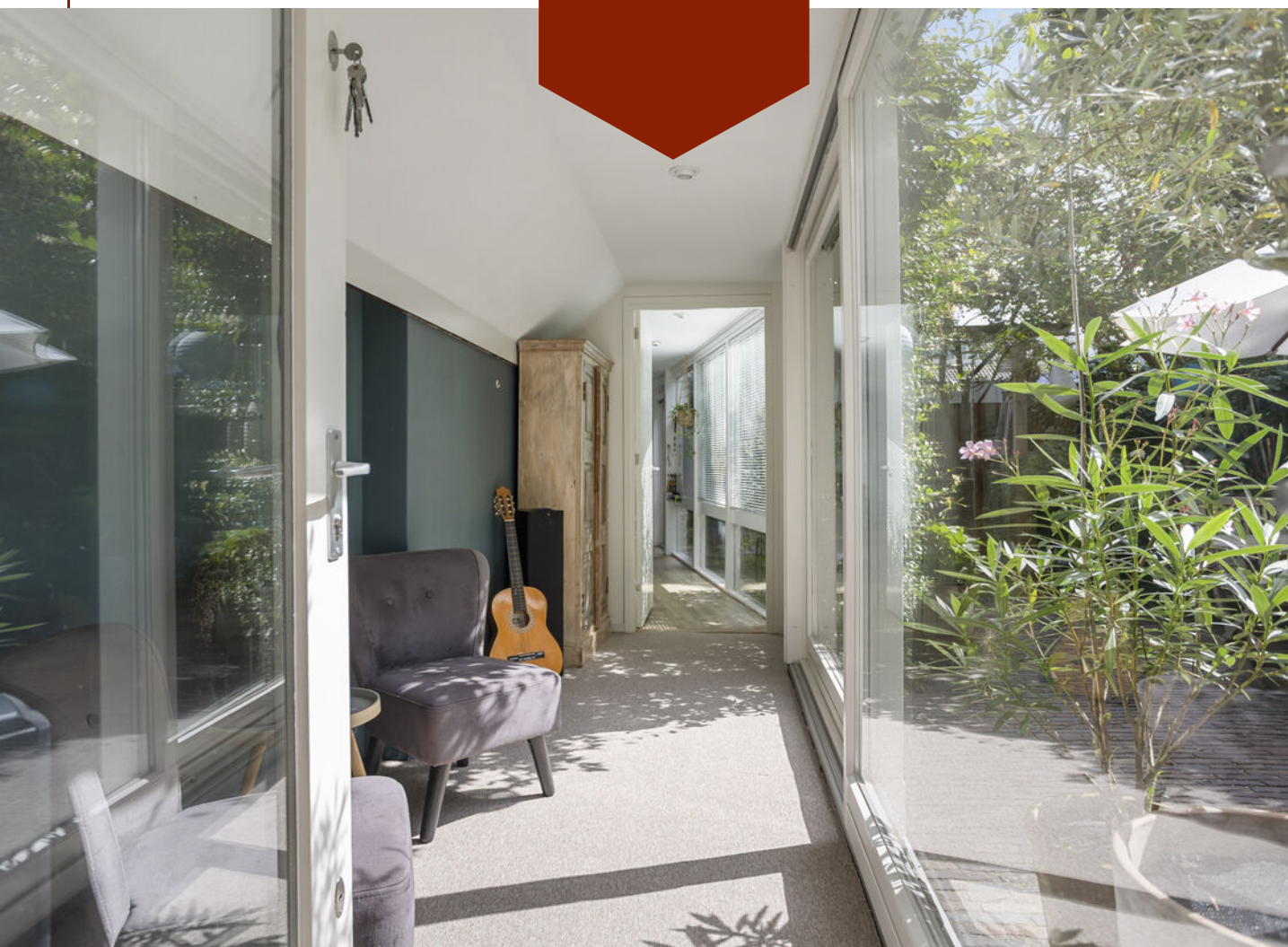
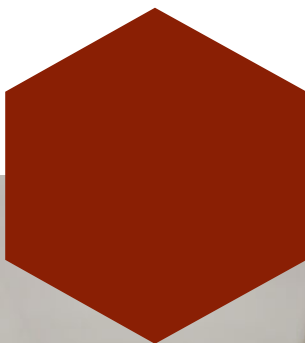


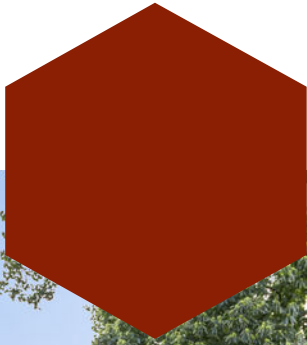
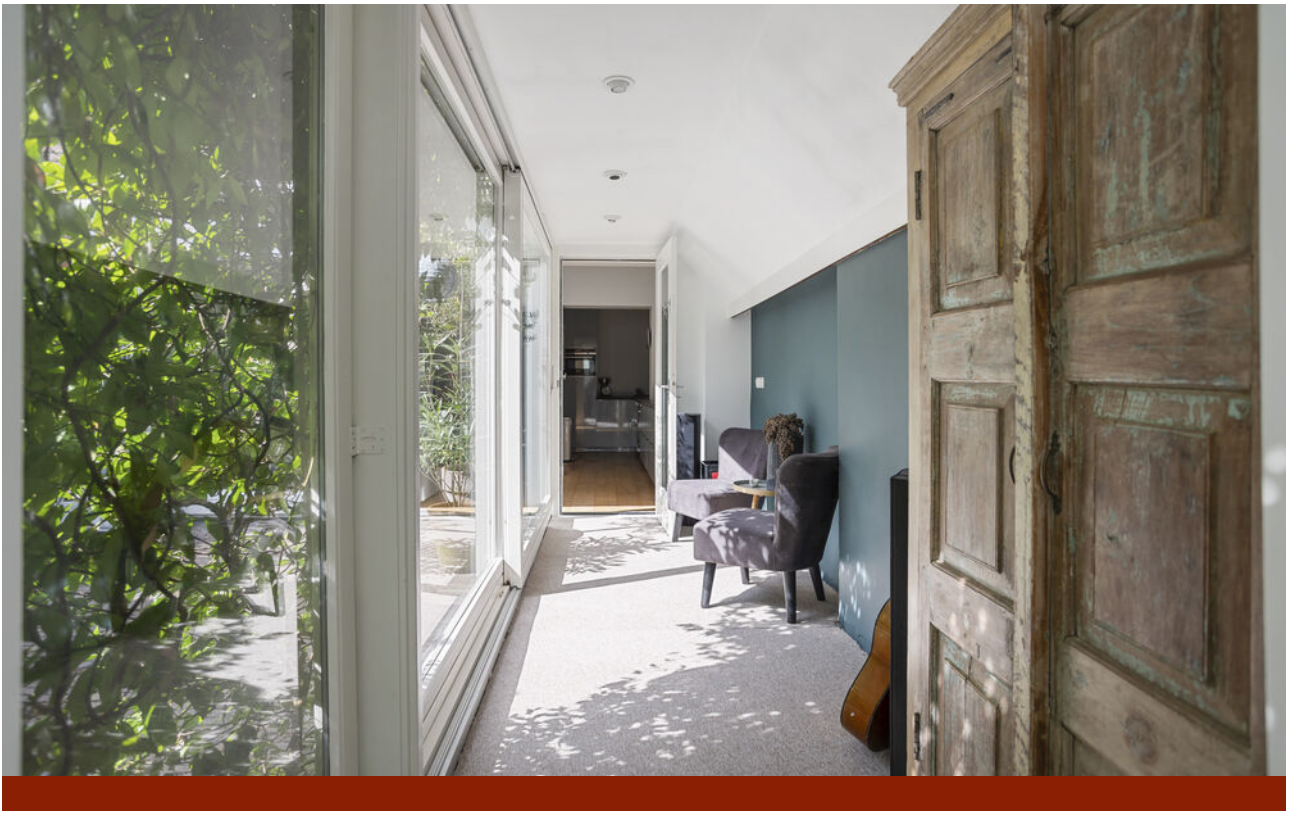


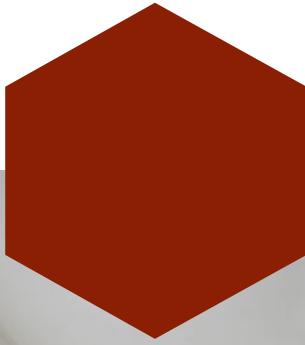


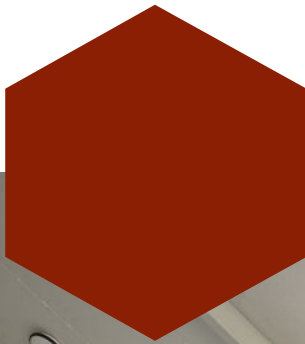




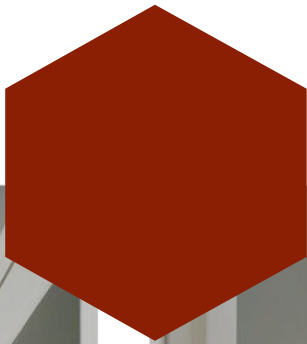
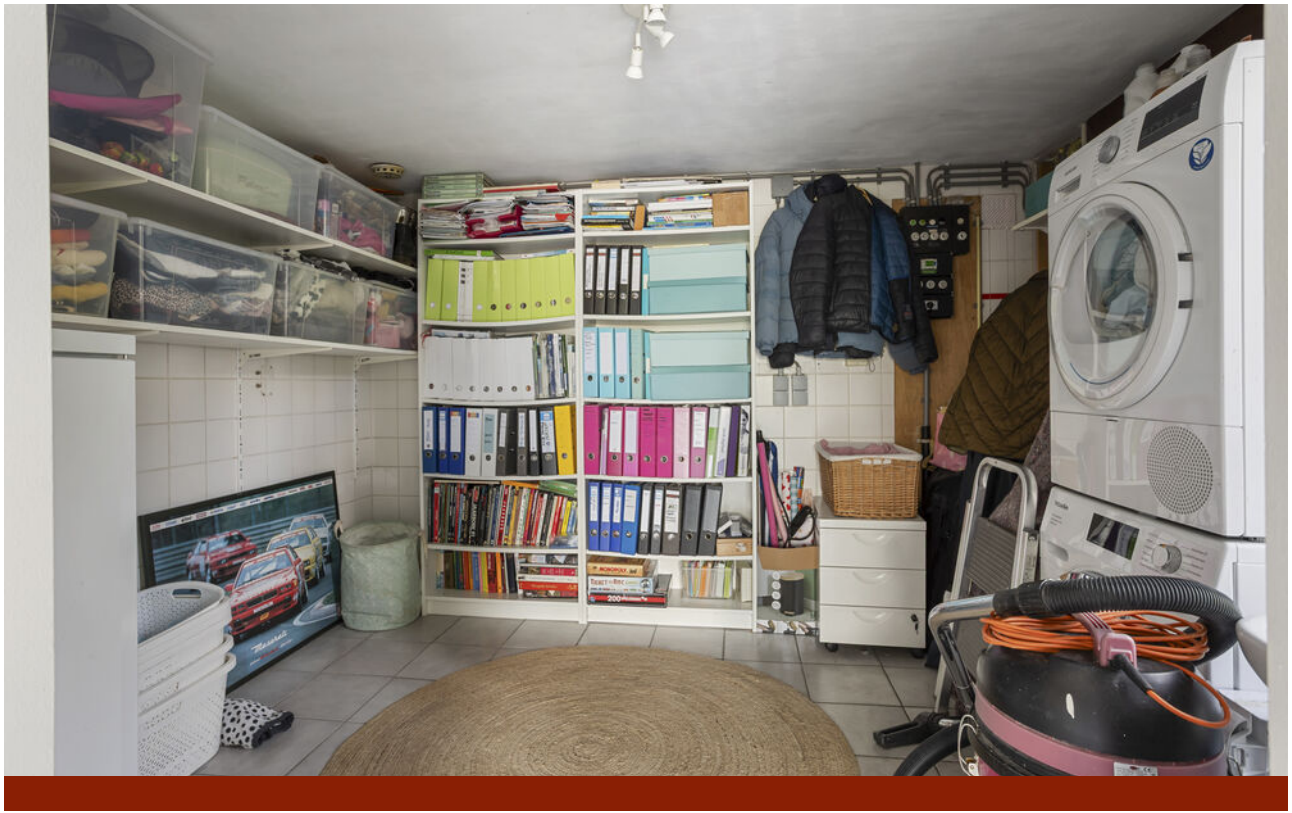


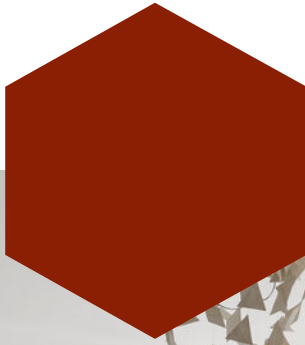


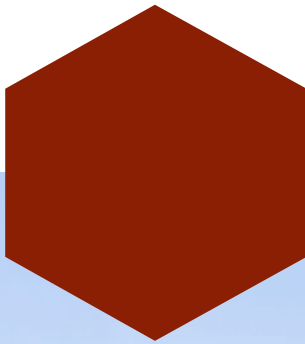
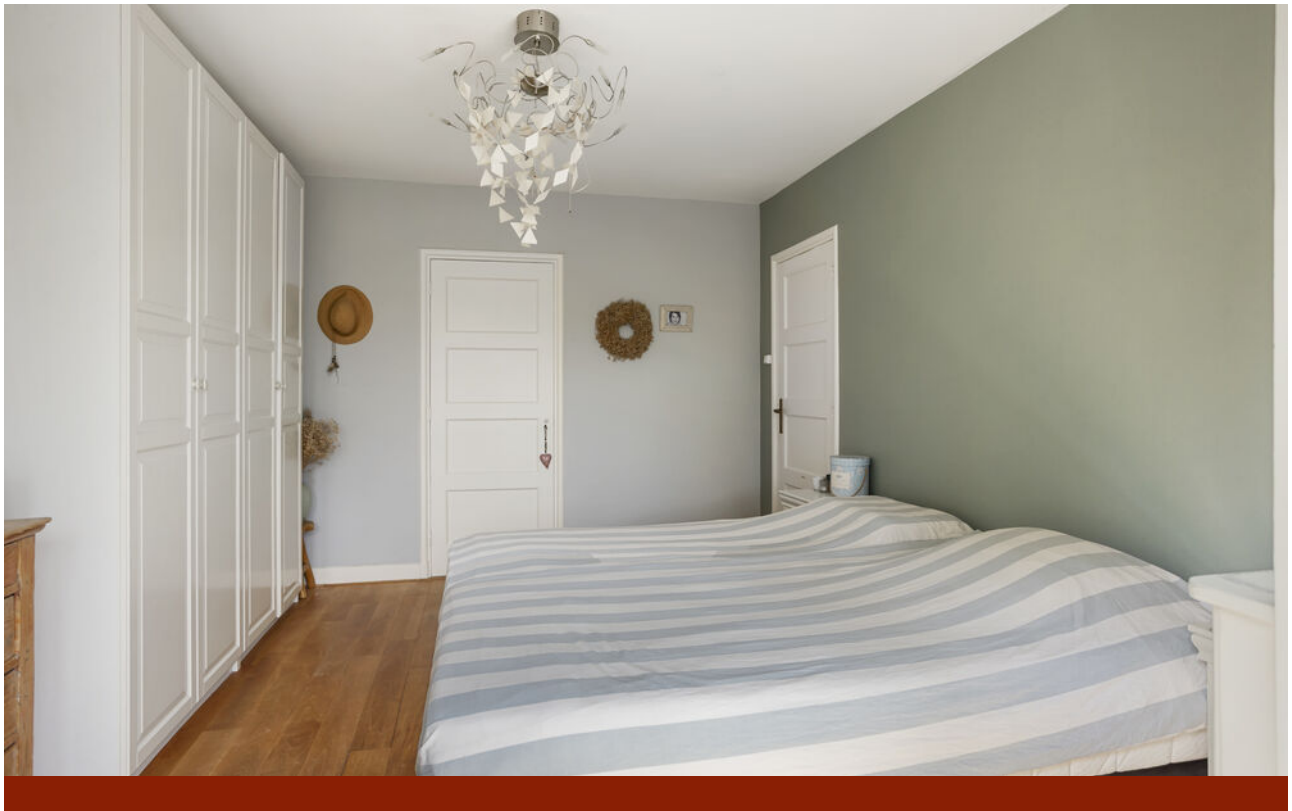


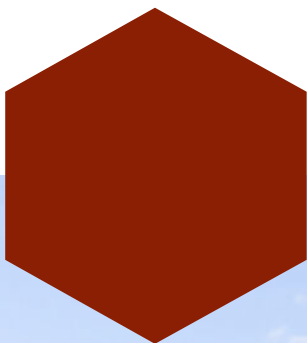


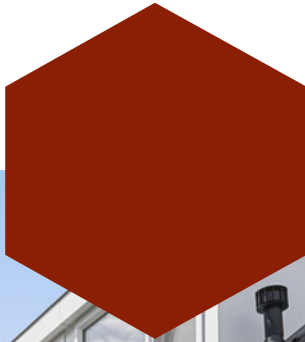


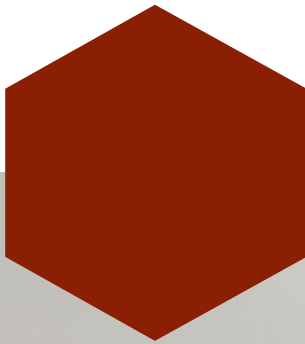


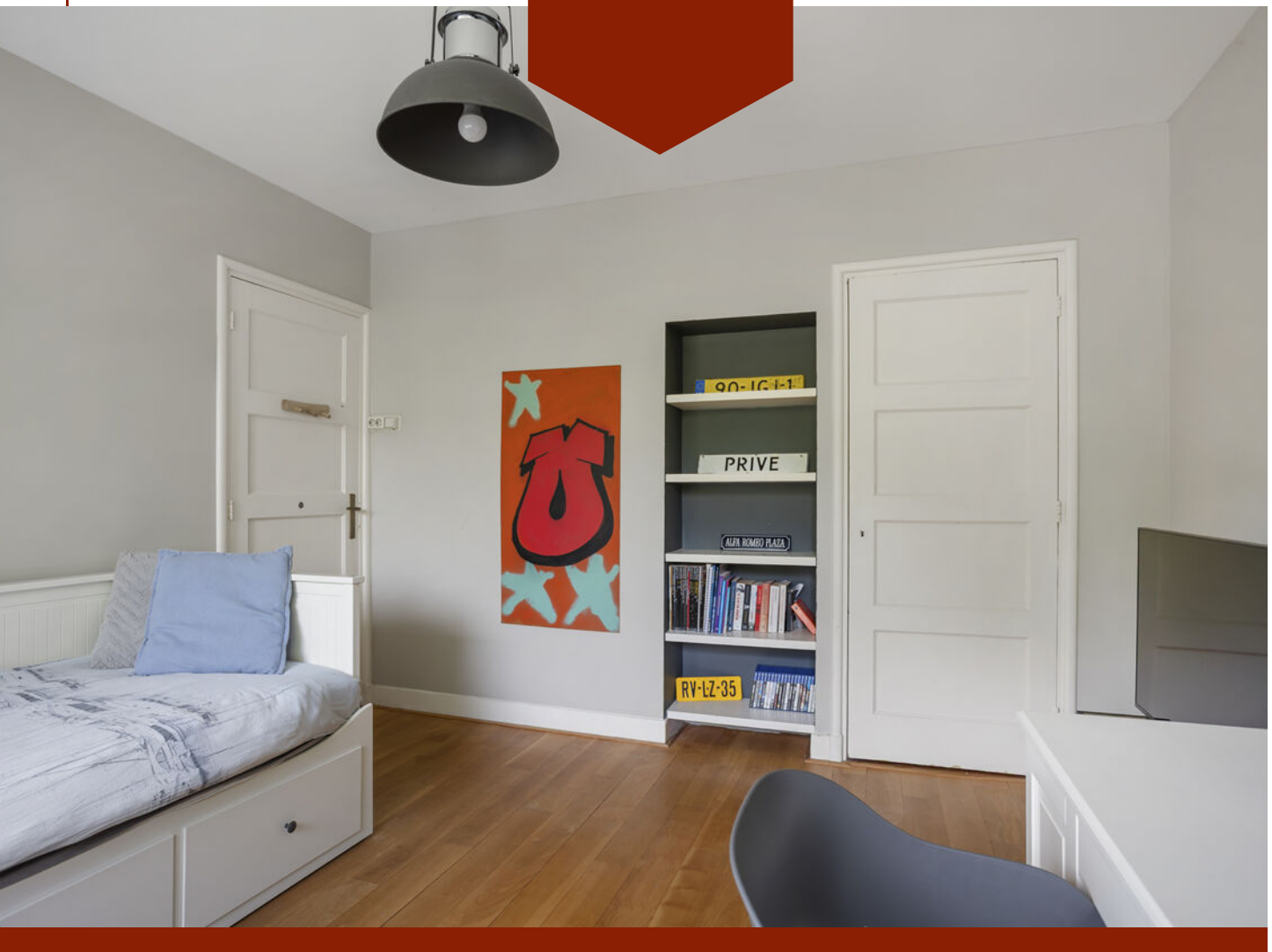


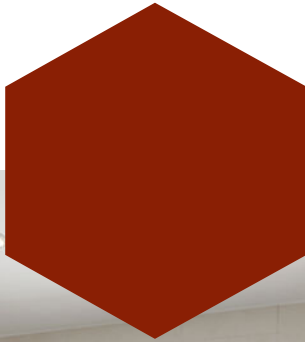


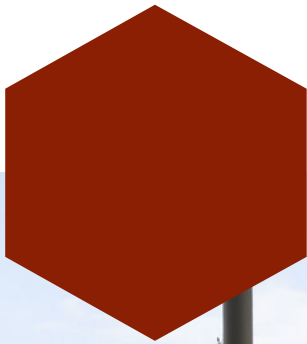




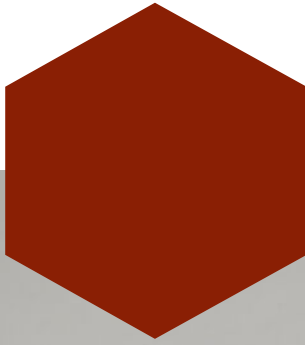


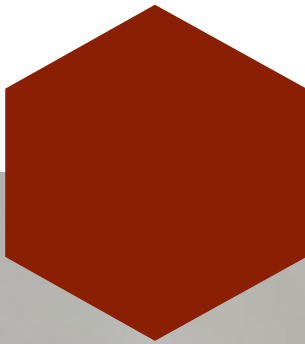


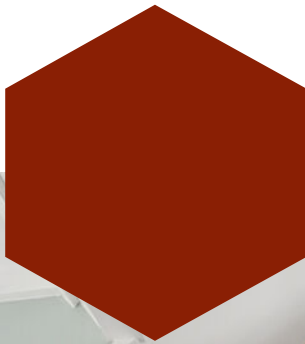


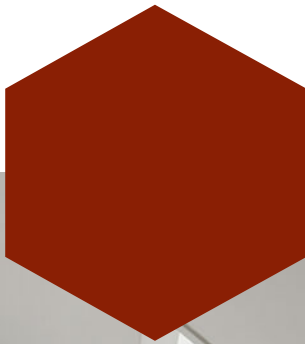


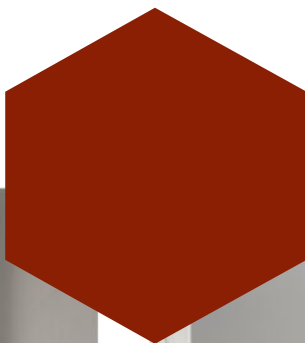




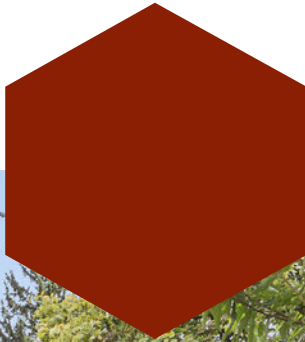


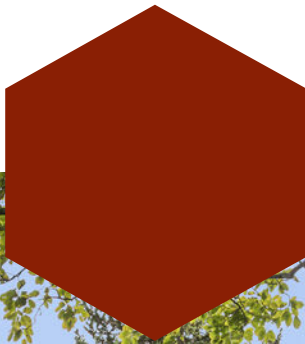


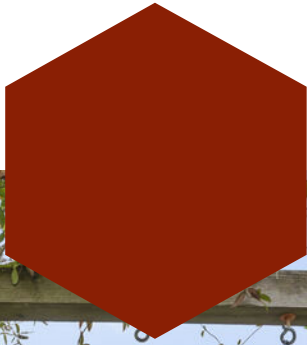


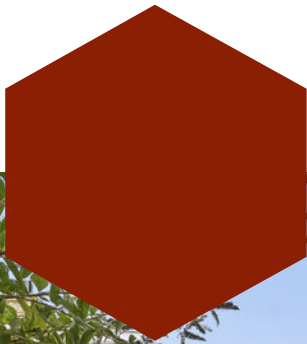


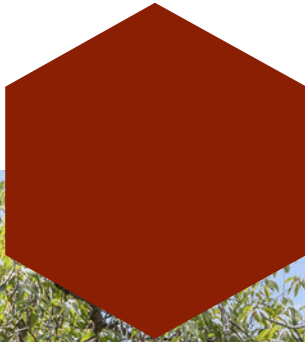


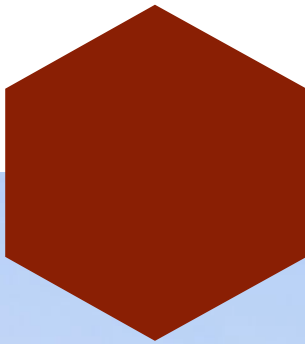


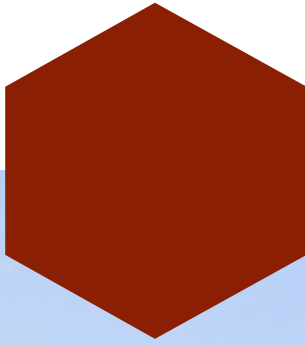


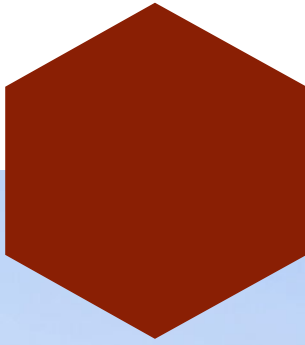


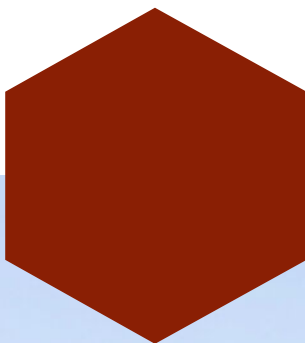


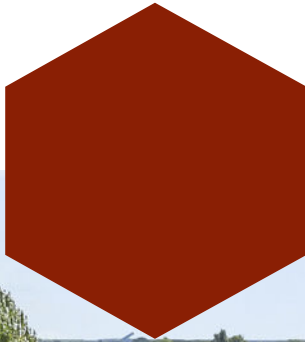


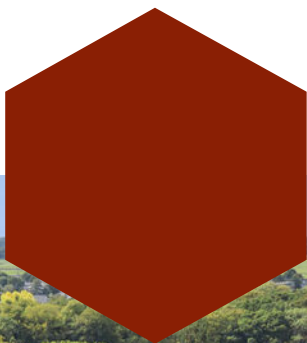


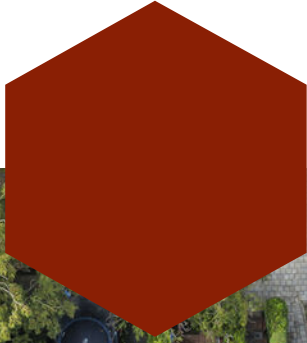




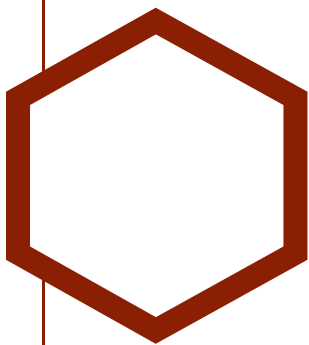




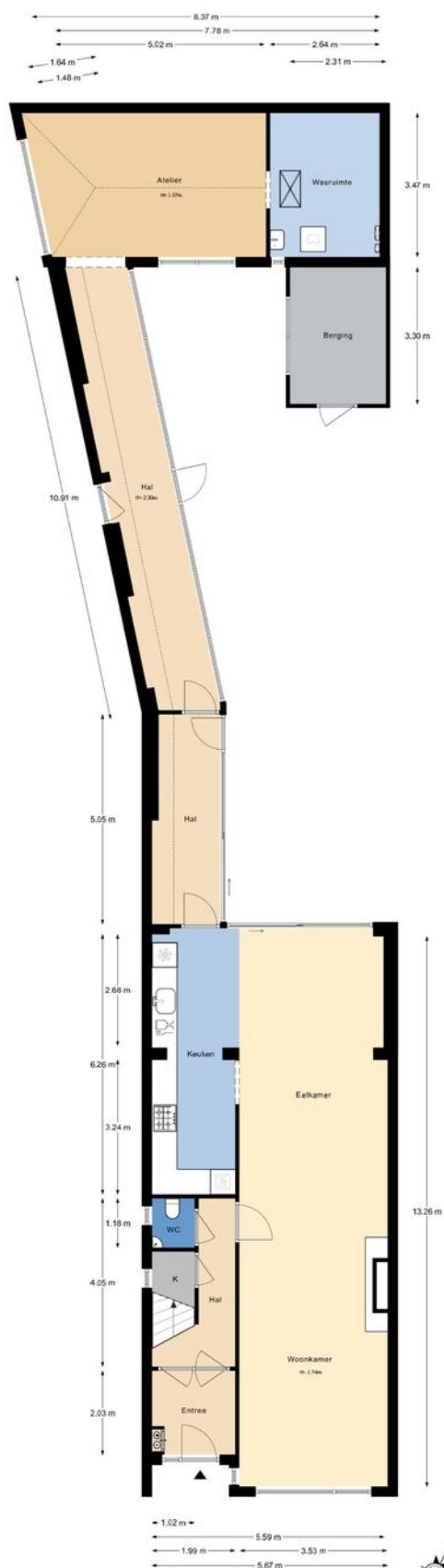






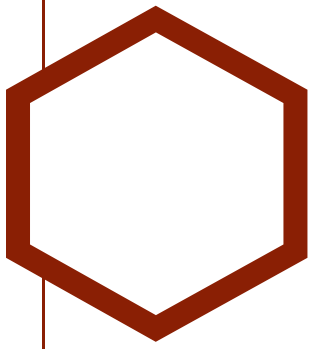


Plattegrond

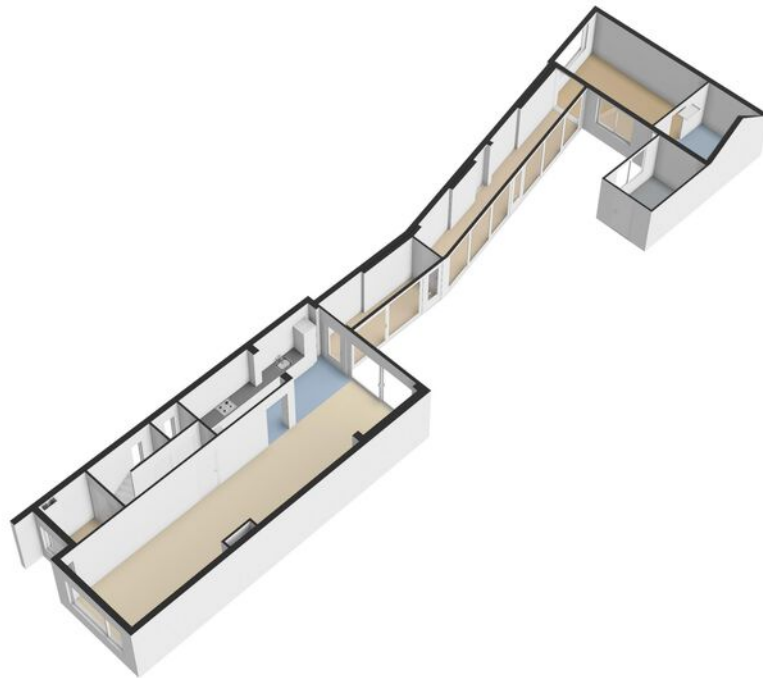


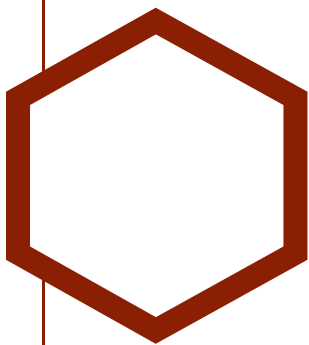
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend Gmodum2.nl





Plattegrond



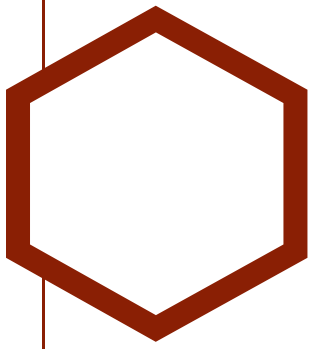


Plattegrond

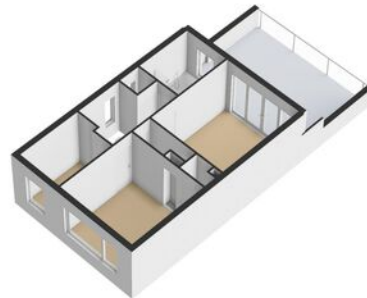


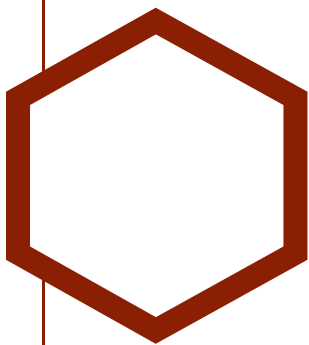
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



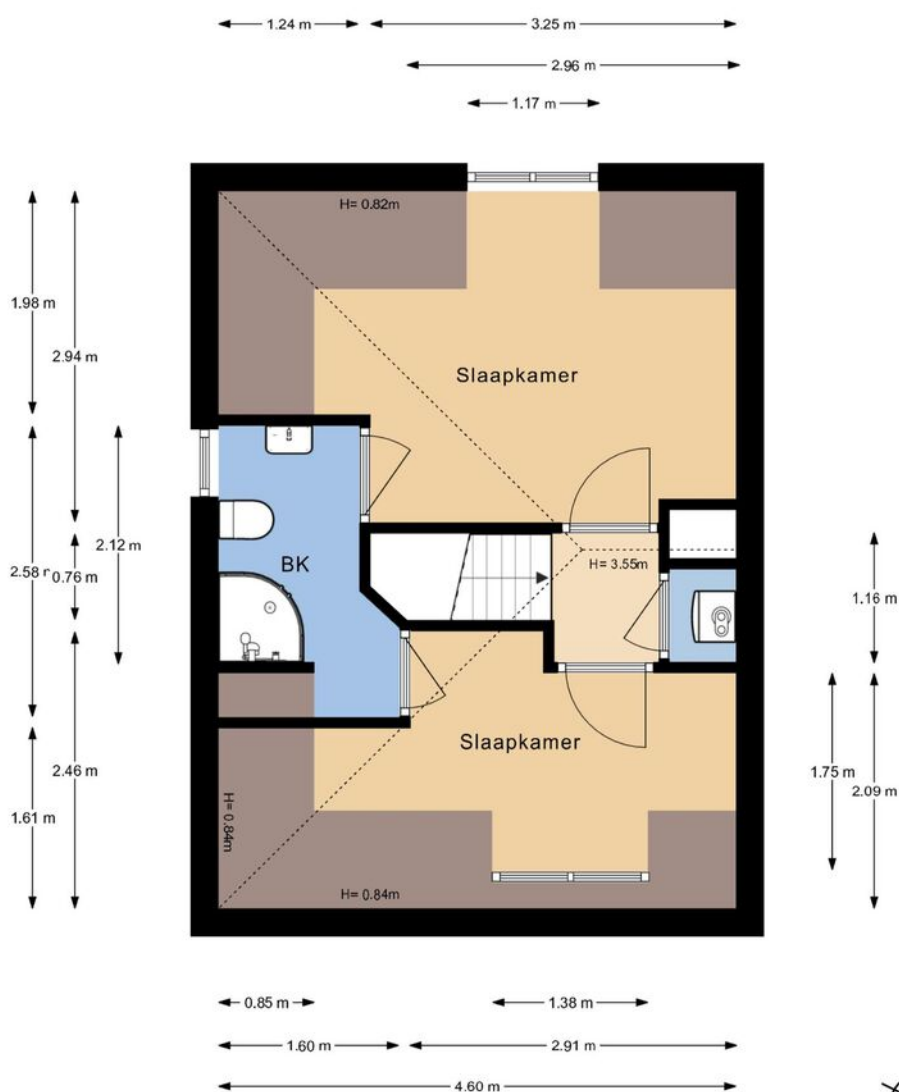


Plattegrond



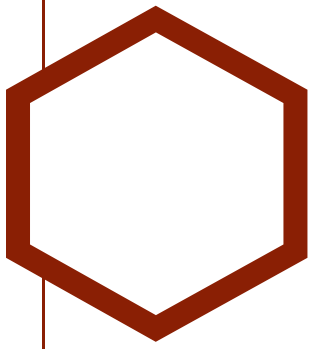


Plattegrond



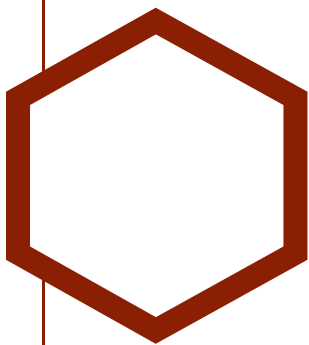
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl





Plattegrond





Plattegrond



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

Meetstaat



Datum meetopname	vrijdag 21 augustus 2026
Datum rekenen	vrijdag 21 augustus 2026
Nummer	202600447
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Leidseweg 198A
Plaats	Voorschoten

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

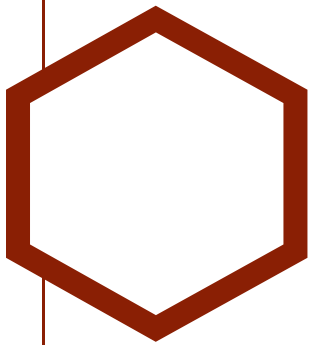
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

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, bepalingswijze 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/Trappgat:	Bruto Vloeroppervlakte (incl. buiten/scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en excl. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige inpandige ruimte(n): Berging	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n): Dakterrassen	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte:	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	152,6	127,6	7,6	0,0	135,2	0,0	0,0	524,9
1e Verdieping	0,0	55,3	47,8	0,0	22,2	70,0	0,0	0,0	154,8
2e Verdieping	0,0	35,2	21,0	0,0	0,0	21,0	0,0	0,0	73,8
Totaal	0,0	243,1	196,4	7,6	22,2	226,2	0,0	0,0	753,5

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

VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.waarderingskamer.nl/voor-gemeenten/opgevensbehoor/primaire-chijftekens/mon/meetinstructie>



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: lw198a



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Voorschoten

Sectie A

Perceel 2837

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 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.

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.

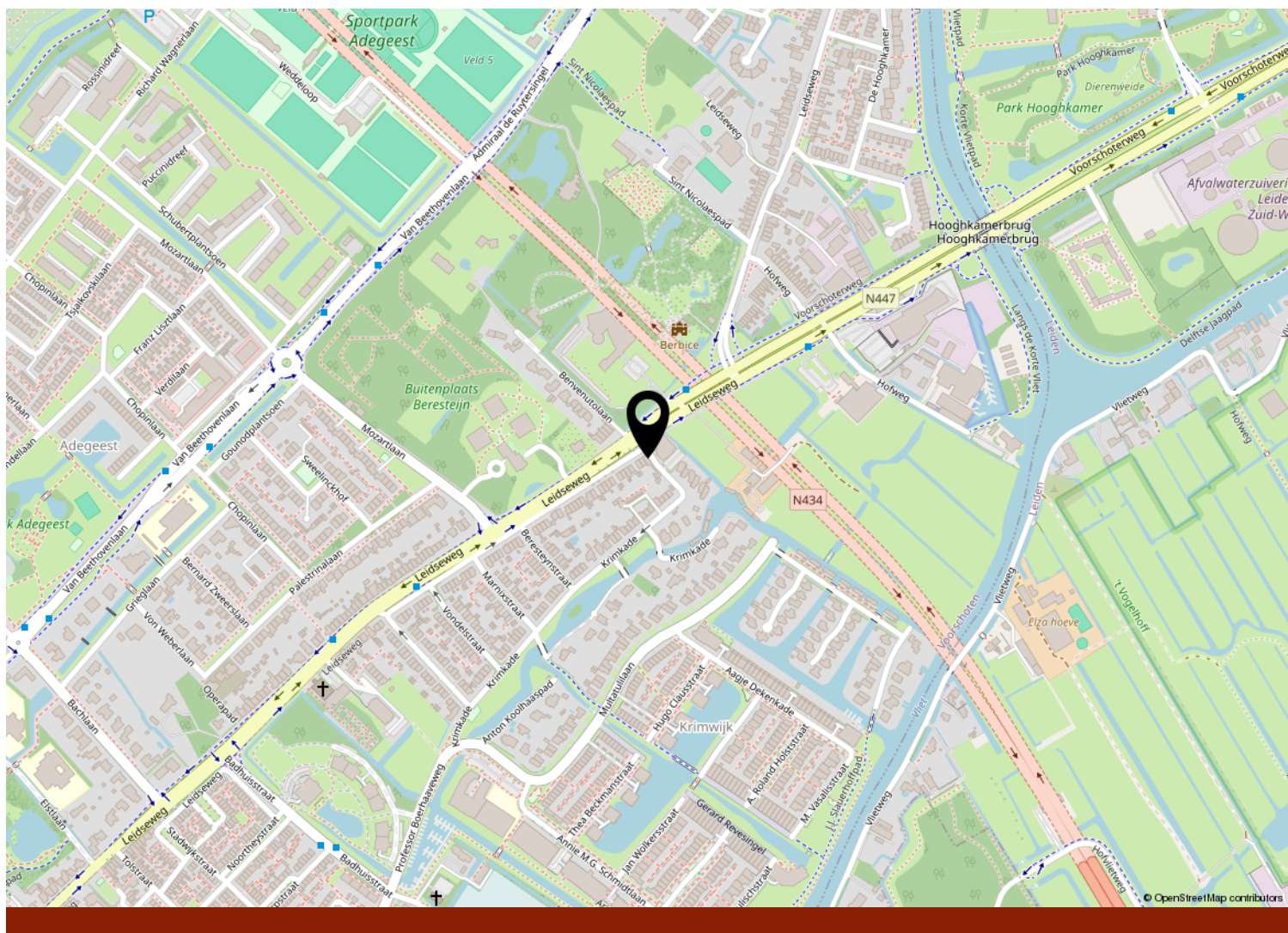
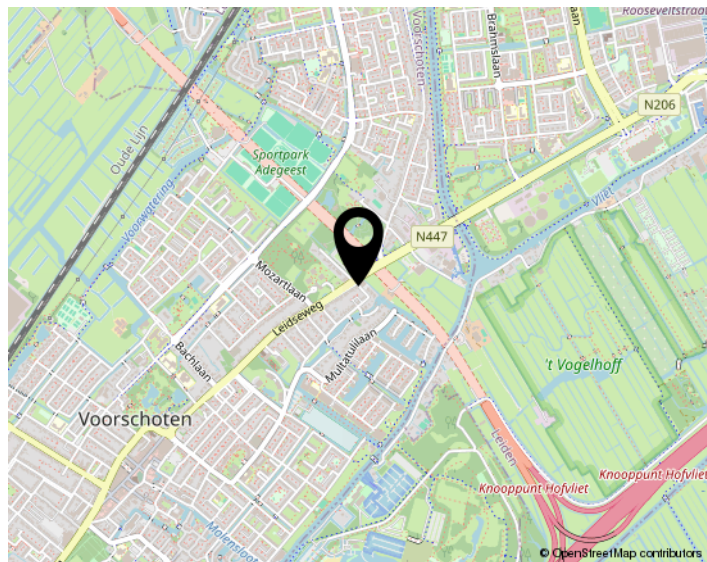
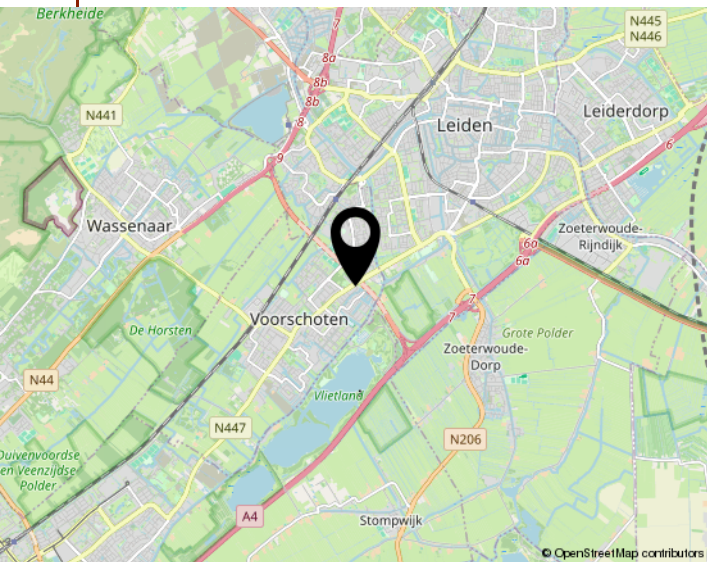
Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan 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.

Locatie op de kaart



Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp

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