

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

WESTERDIJK 52

LEIMUIDEN



VRAAGPRIJS € 1.475.000,-- K.K.

**UNIEKE KANS OM EEN WATERVILLA VOLLEDIG NAAR EIGEN WENS TE VERBOUWEN
GELEGEN AAN VAARWATER MIDDEN IN HET GROENE HART**

- Unieke ligging direct aan het water in het Groene Hart
- Panoramisch uitzicht richting het Braassemermeer
- Gelegen aan een doodlopende weg met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Afgesloten binnenhaven met sluis
- Legio mogelijkheden voor een hoogwaardige renovatie en vergroting
- Definitief verbouwingsontwerp reeds aanwezig
- Nieuwe damwand, steigers en vlonders inbegrepen in de koopsom
- Reistijden: Amsterdam ca. 25 min, Schiphol ca. 10 min, Utrecht ca. 30 min.

KADASTER

Gemeente **Leimuiden**, sectie **A**, nummer **2031**, groot **1.235 m²**

ENERGIELABEL



De woning **2451VC-52** heeft een energielabel **D**

Het energielabel is geldig tot **08-11-2026**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Sommige woningen koop je om het huis. Andere koop je om de plek. Westerdijk 52 behoort zonder twijfel tot een combinatie hiervan.

Aan een doodlopende weg, direct aan het water en met werkelijk fantastisch uitzicht richting het Braassemmermeer, ligt deze vrijstaande villa op een locatie die maar zelden beschikbaar komt. Hier passeert vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer, ligt het water letterlijk aan uw voeten en vormt varen geen dagje uit, maar onderdeel van het dagelijks leven.

De woning zelf vraagt om een ingrijpende renovatie en modernisering. Maar juist daarin schuilt de kans. Want waar een woning naar eigen wens kan worden aangepast, is een locatie als deze eenvoudigweg niet te creëren.

Dit is geen woning die u koopt om wat zij vandaag is.

Dit is een plek die u koopt om wat zij zal worden.

ONTWERP

De bestaande woning beschikt over circa 230 m² woonoppervlakte en biedt reeds een royaal uitgangspunt, met onder andere meerdere woonvertrekken, vier slaapkamers, twee badkamers, een ruime garage, wijnkelder en een grote zolderverdieping.

De woning dient echter naar hedendaagse maatstaven grondig te worden gemoderniseerd.

In plaats van dat als een beperking te zien, biedt Westerdijk 52 juist de mogelijkheid om op deze bijzondere locatie een woning te realiseren die volledig aansluit op uw eigen woonwensen.

Voor de woning is reeds een definitief ontwerp voor een omvangrijke verbouwing opgesteld en vergund. Het ontwerp omvat aangepaste plattegronden voor de begane grond en eerste verdieping én de realisatie van volwaardige woonruimte op de tweede verdieping.

Het ontwerp laat daarmee zien welke potentie er binnen de bestaande contouren en uitbreiding van de woning aanwezig is.

In het ontwerp wordt de woning getransformeerd tot een eigentijdse en royale water villa, waarbij met name de relatie tussen binnen, buiten en het water wordt versterkt.

Ook het exterieur krijgt in het ontwerp een duidelijke transformatie, met onder meer nieuwe kozijnen, gewijzigde gevels en een vernieuwde dakopbouw. De gevelontwerpen laten een eigentijdse architectuur zien die past bij het formaat en de bijzondere ligging van het object.

Het ontwerp geeft daarmee vooral een beeld van wat hier mogelijk is: een royale, moderne villa op een plek die zelf nauwelijks verbetering nodig heeft. Een aantal impressies van het ontwerp zijn toegevoegd aan de brochure, het volledige plan kunt u opvragen bij ons kantoor.

I

WERKZAAMHEDEN WATERKANT

Een belangrijk onderdeel van Westerdijk 52 is vanzelfsprekend de eigen waterkant. En juist daar wordt door de verkoper nog fors in geïnvesteerd.

Op kosten van de huidige eigenaar worden werkzaamheden aan de damwand, steigers en vlonders uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn inbegrepen in de koopsom.

Hiermee wordt niet alleen geïnvesteerd in de technische kwaliteit van de waterkant, maar ontstaat ook een hoogwaardige basis voor het toekomstige buitenleven: varen, zwemmen, ontspannen, gasten ontvangen of simpelweg genieten van het uitzicht.

HAVEN

Aan de woning bevindt zich een afsluitbare binnenhaven met ruimte voor meerdere vaartuigen. Een luxe die zeker op deze locatie een bijzonder karakter aan de woning geeft.

Vanuit de haven vaart u via De Wetering richting het Braassemmeer en verder naar een uitgebreid netwerk van vaarwegen. De Kagerplassen, Westeinderplassen en verschillende dorpen en horecagelegenheden aan het water liggen vanaf hier binnen bereik.

Voor watersportliefhebbers is dat misschien wel de grootste luxe van allemaal:

geen trailer, geen jachthaven en geen autorit – u stapt vanuit huis direct aan boord.

HUIDIGE INDELING

Begane grond

Via de ruime entree komt u in de centrale hal met toegang tot de verschillende vertrekken van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer. De keuken ligt centraal in de woning en biedt een uitstekende basis voor het realiseren van een royale leefkeuken.

De woonkamer bevindt zich aan de waterzijde en beschikt over een brede schuifpui richting de achtertuin. Vanuit deze ruimte is er een prachtig zicht richting het water en het Braassemmeer.

Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage met ruimte voor twee auto's, een toiletruimte en een kelder/wijnkelder.

1^e verdieping

De eerste verdieping beschikt momenteel over vier slaapkamers en twee badkamers.

Meerdere slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en kijken uit richting het water. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een balkon met prachtig uitzicht en een eigen badkamer.

2e verdieping

De huidige zolder strekt zich uit over een groot deel van de woning en wordt momenteel voornamelijk als bergruimte gebruikt.

Juist hier laat het beschikbare verbouwingsontwerp goed zien hoeveel aanvullende woonruimte kan worden gecreëerd. De bestaande zolder van circa 50,7 m² is in het ontwerp getransformeerd tot een volwaardige woonverdieping.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	228,80 m ²
- Overige inpandige ruimte	86,60 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	3,90 m ²
- Externe bergruimte	7,80 m ²
- Totale bebouwing	327,10 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	813,70 m ³
- Overige inpandige ruimte	324,55 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	5,42 m ³
- Externe bergruimte	26,01 m ³
- Totale bebouwing	1.169,68 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning op een werkelijk unieke waterlocatie;
- Gelegen aan een doodlopende weg;
- Vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer;
- Directe ligging aan het vaarwater;
- Afsluitbare binnenhaven (sluis in gezamenlijk onderhoud met buurman);
- Meerdere ligplaatsen voor boten;
- Panoramisch uitzicht richting het Braassemermeer;
- Uitstekende vaarverbindingen richting Braassemermeer, Kagerplassen en Westeinderplassen;
- Vier slaapkamers in de huidige situatie;
- Twee badkamers;
- Inpandige garage voor twee auto's;
- Wijnkelder;
- Royale voortuin met oprit;
- Omvangrijke renovatie en modernisering gewenst;
- Definitief verbouwingsontwerp aanwezig en vergund;
- Ontwerp voorziet onder meer in een volledig gewijzigde indeling en extra woonruimte op de tweede verdieping;
- Nieuwe damwand, steigers en vlonders worden op kosten van verkoper gerealiseerd en zijn inbegrepen in de koopsom.

NIET-ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Toelichtingsclausule NEN2580

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. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

























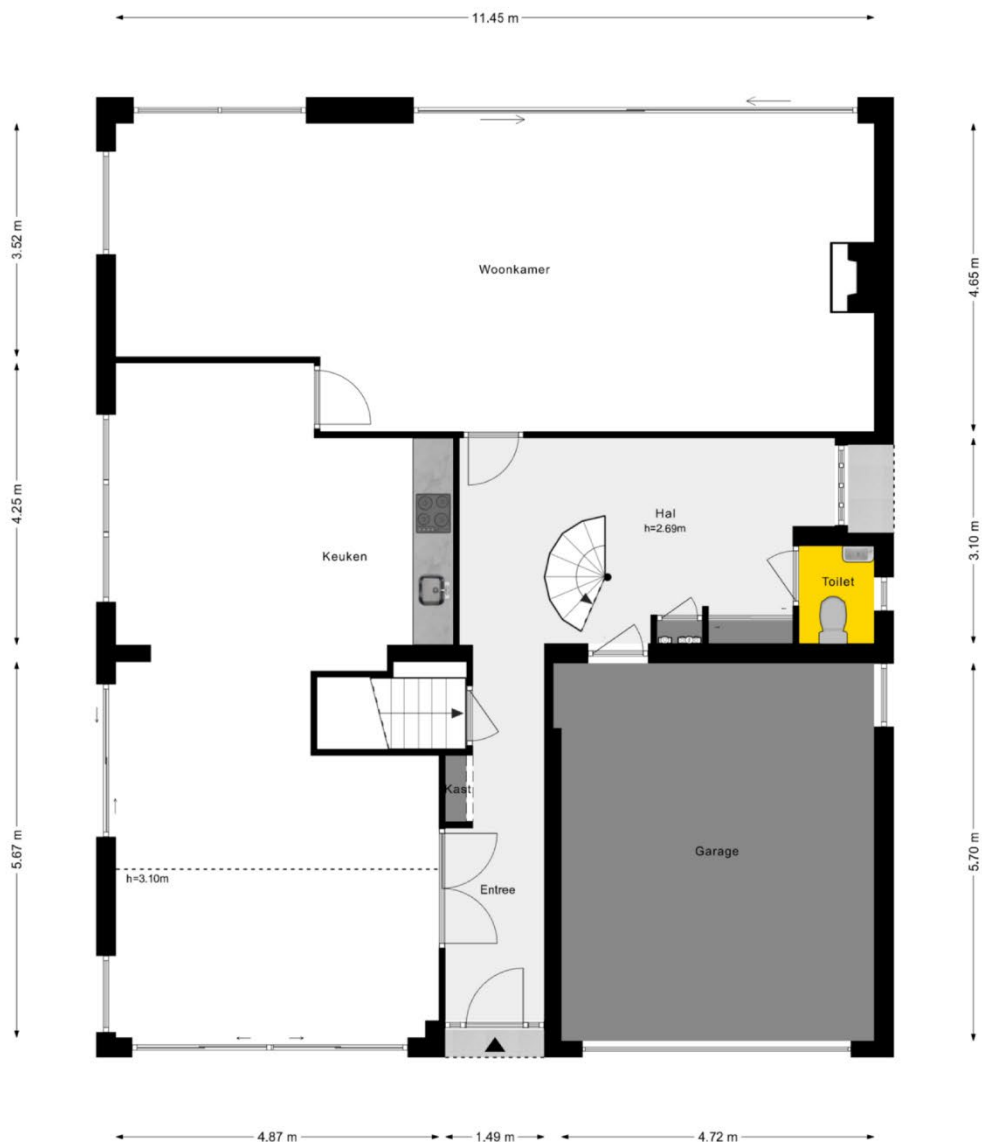










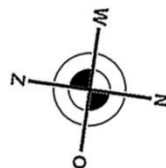


Begane Grond



Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



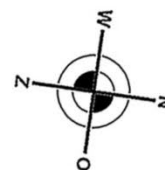


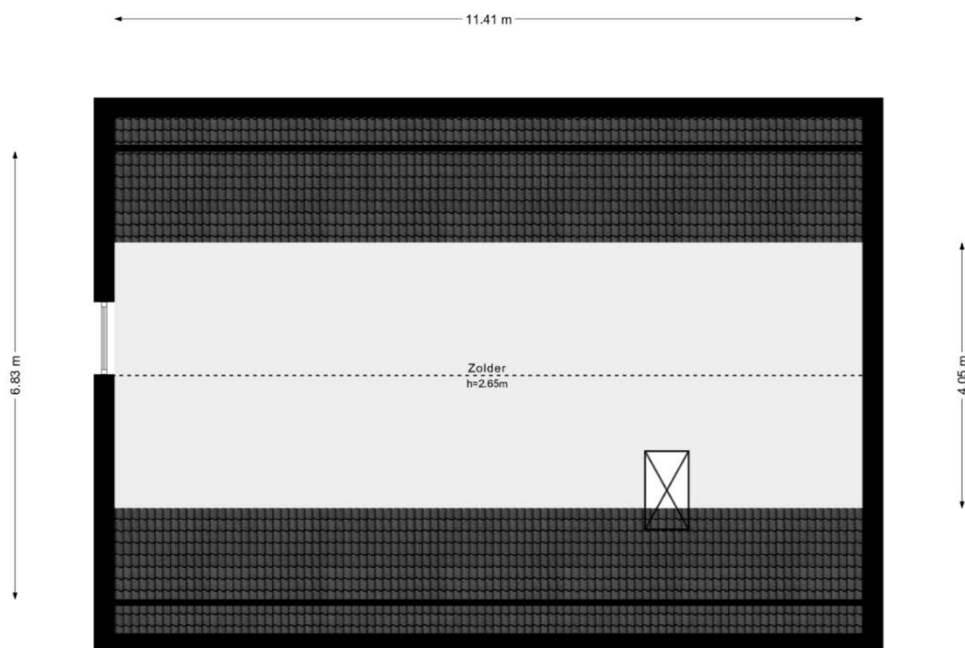
1e Verdieping



Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



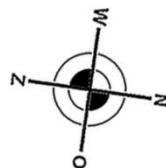


2e Verdieping

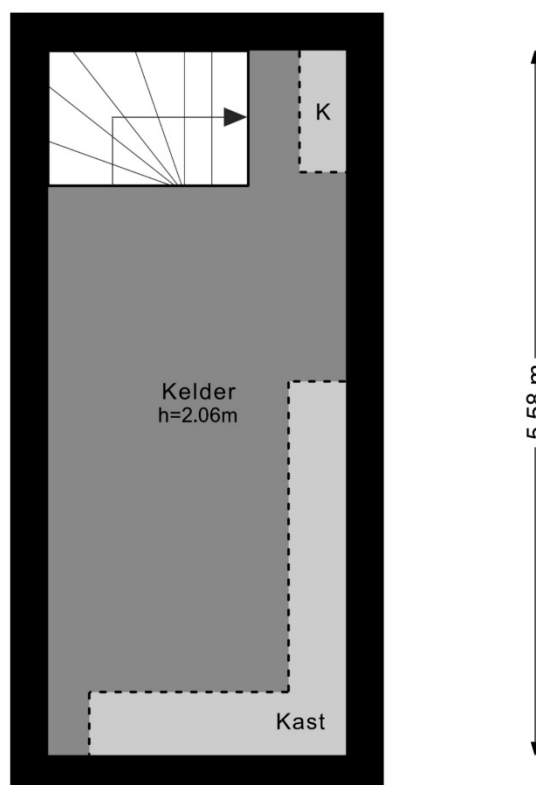


Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



← 2.36 m →

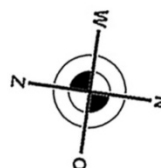


Kelder

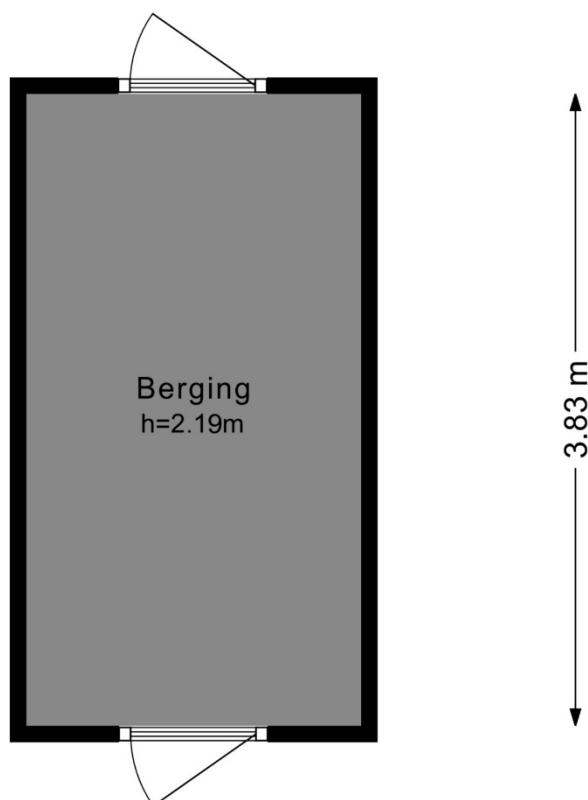


Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



← 2.03 m →

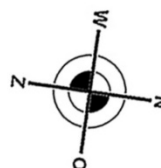


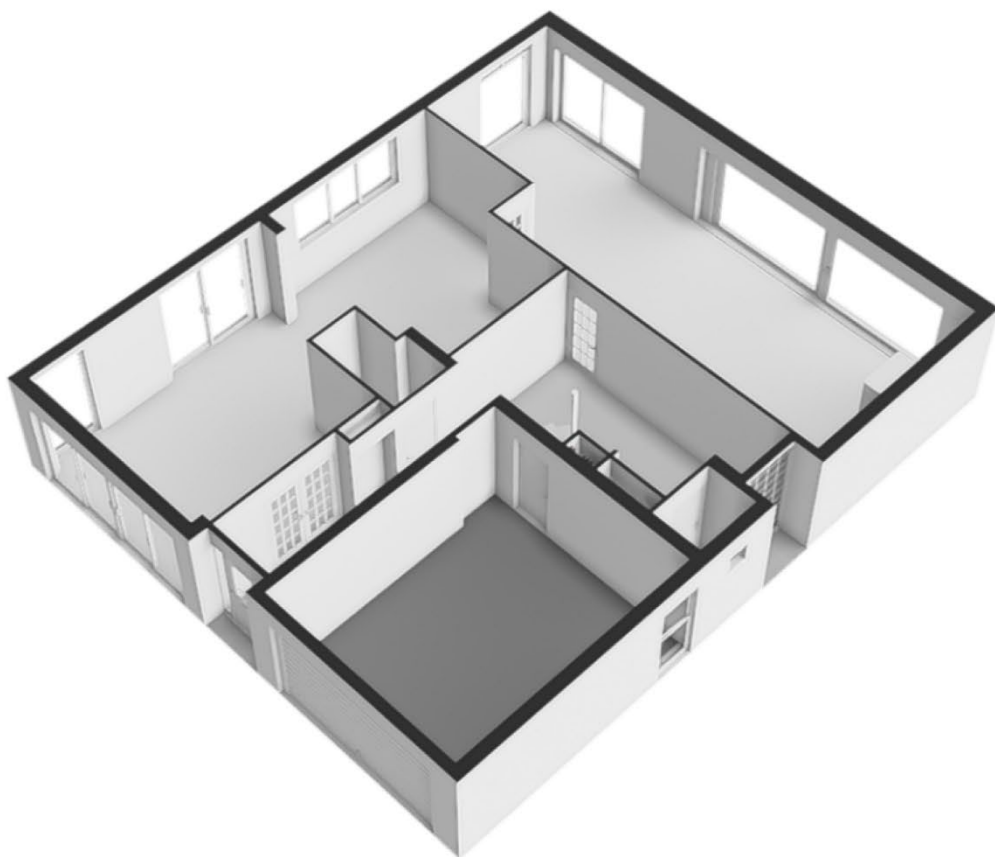
Berging



Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



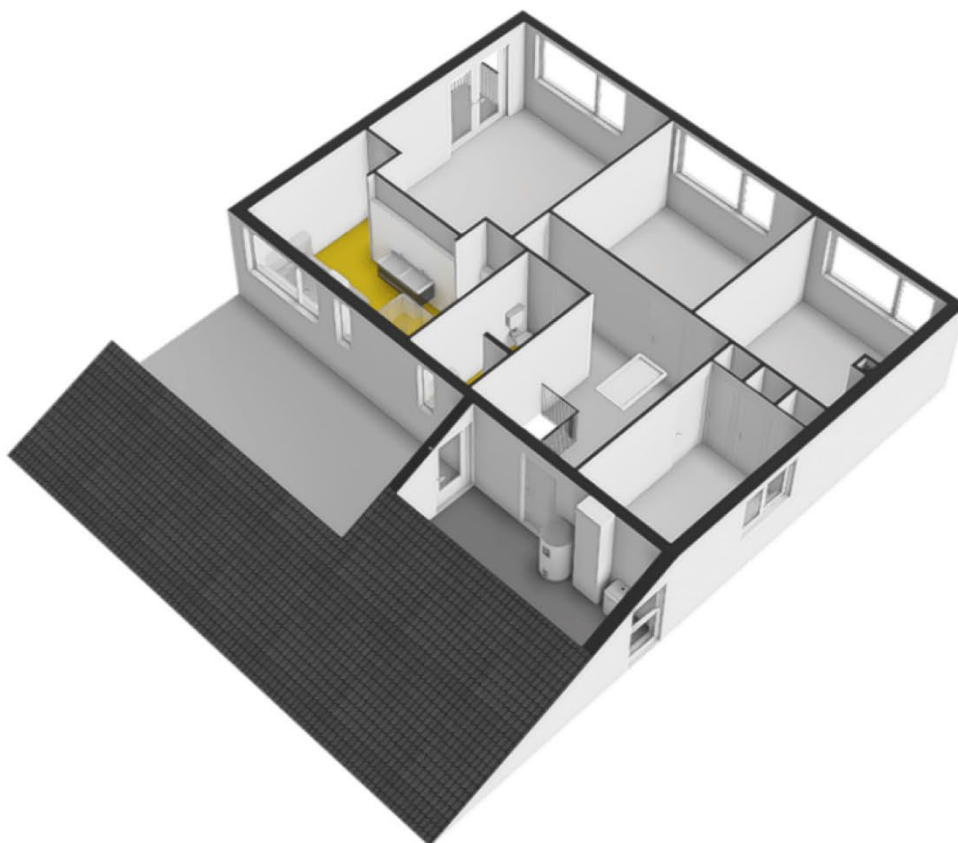


Begane Grond



Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

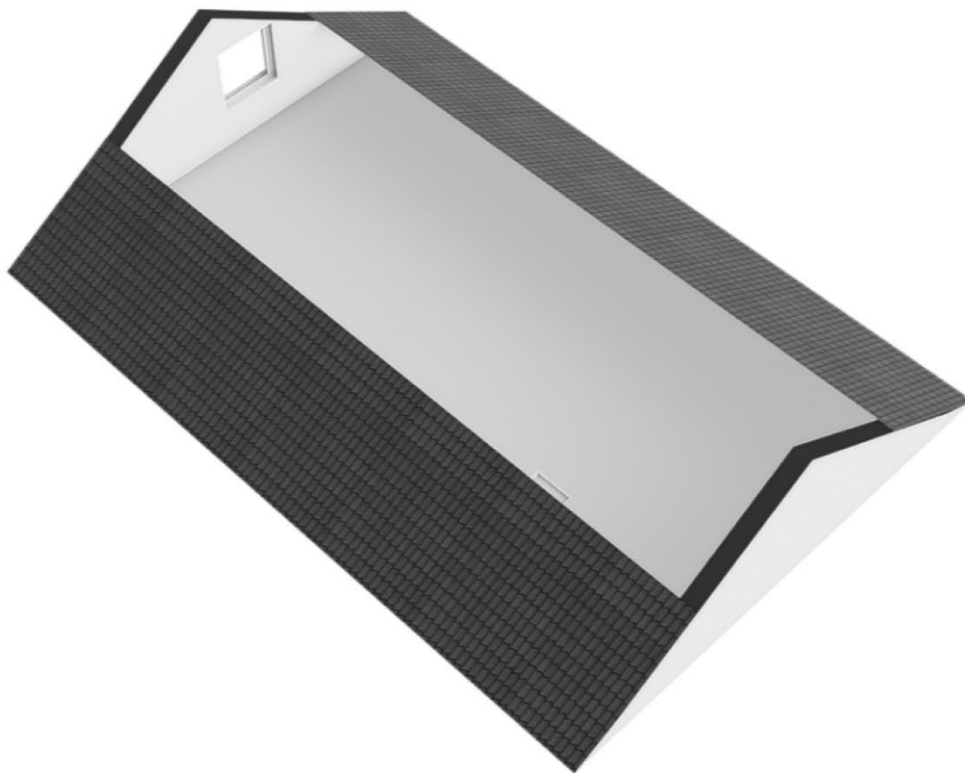


1e Verdieping



Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

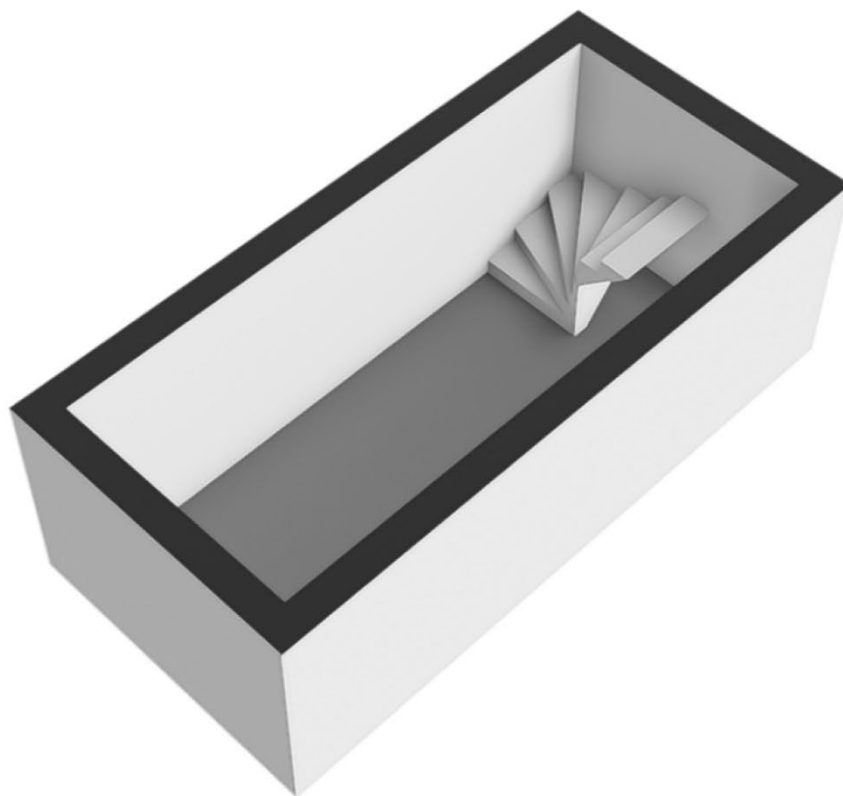


2e Verdieping



Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

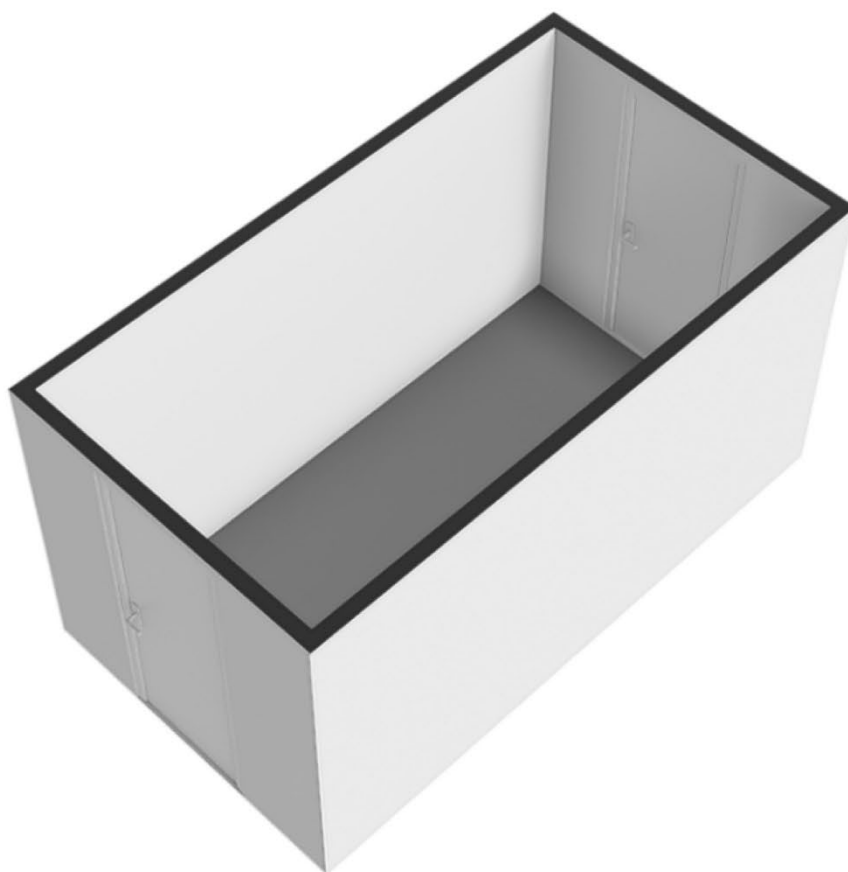


Kelder



Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



Berging



Westerdijk 52, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.