



# Patrijslaan 40

2261 EE | Leidschendam



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

154 m<sup>2</sup>

Inhoud

496 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

178 m<sup>2</sup>

Kamers

6

Slaapkamers

5



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwworm  
Bouwjaar  
Ligging

eengezinswoning  
bestaande bouw  
1967  
aan rustige weg, in  
woonwijk

Aantal verdiepingen  
Energieklasse

3  
B

### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

noordwest  
achtertuint, voortuin  
openbaar parkeren  
c.v.-ketel  
2014  
dubbel glas



Vraagprijs

€ 525.000,- k.k.

Op zoek naar een vrij gelegen, goed onderhouden en vooral ruime woning, welke je nog verder naar eigen smaak kunt moderniseren?

Dan is deze 6-kamer tussenwoning, die aan de rand van Leidschendam in de ruim opgezette wijk "De Zijde" ligt, een mooie kans!

De woning is gelegen op een ruim perceel met een fijne voortuin van bijna 3 meter en een zonnige achtertuin, welke laatste is voorzien van een vrijstaande stenen berging en een achterom.

De woning ligt in de geliefde en rustige wijk De Zijde, een wijk op korte afstand gelegen van alle gemakken.

Voor vertier of lekker shoppen bezoekt u The Mall of the Netherlands. Dit grootste overdekte winkelcentrum van Nederland biedt buiten veel winkels ook een bioscoop, sportbar (O leary's) en diverse goede restaurants en een foodcorner. Op circa 15 minuten fietsen vindt u de Damlaan met de geliefde sluisjes met diverse horeca.

Op korte afstand vindt u de Horsten. Hier is het heerlijk wandelen en fietsen. Voor u het weet bent u in Wassenaar. Op enkele minuten fietsen zijn er ook diverse basis- en middelbare scholen. Sporten kunt u volop, in de omgeving zijn een zwembad, voetbalvereniging, hockeyvereniging, tennisvereniging en diverse sportscholen te vinden. Uitvalswegen naar Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht zijn op korte afstand. Het bruisende centrum van Den Haag is op circa 15 autominuten. Kortom een levendige omgeving met veel faciliteiten in de buurt.

De indeling van deze woning is als volgt:

Begane grond:

Entree in de hal/vestibule met een garderoberuimte en de meterkast (11 groepen en aardlekschakelaar). Vanuit deze hal kom je in de volgende hal, met hier de trapopgang, een half betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje en een trapkast.

Vanuit de hal kom je in de "doorzon" woonkamer, welke een mooie oppervlakte heeft van circa 33m<sup>2</sup>, grote raampartijen met zicht op de voor- en achtertuin en een achterdeur om in de tuin te komen. De woonkamer is uitgevoerd met een fraaie parketvloer.

Aan het einde van de hal is de gesloten keuken, die is uitgevoerd met enige inbouw apparatuur, te weten gaskookplaat, afzuiger, koel/vriescombinatie en combimagnetron. Er is tevens een luik naar de woonkamer en een deur naar de achtertuin, welke een diepte heeft van ruim 11,5 meter en een ligging heeft op het noord/westen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, twee slaapkamers aan de achterzijde, waarvan de grootste een oppervlakte heeft van circa 18m<sup>2</sup> en is uitgevoerd met vaste kasten en een parketvloer. De tweede slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 8m<sup>2</sup>.

Aan de voorzijde is de badkamer gelegen, welke is betegeld en voorzien van een inloopdouche, een hang closet, een douchecabine en een wastafelmeubel.

Naast de badkamer is de derde slaapkamer gelegen, met een oppervlakte van circa 14m<sup>2</sup> en die beschikt over een balkon en een wastafel.

#### **Tweede verdieping:**

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, welke aan de achterzijde zijn gelegen en zijn voorzien van een dakkapel.

De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van maar liefst 20m<sup>2</sup> en beschikt ook nog over een grote bergruimte en een wastafel. De andere slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 9m<sup>2</sup>.

Ten slotte is er nog een c.v.-ruimte met hier de omvormer zonnepanelen en de c.v.-combiketel.

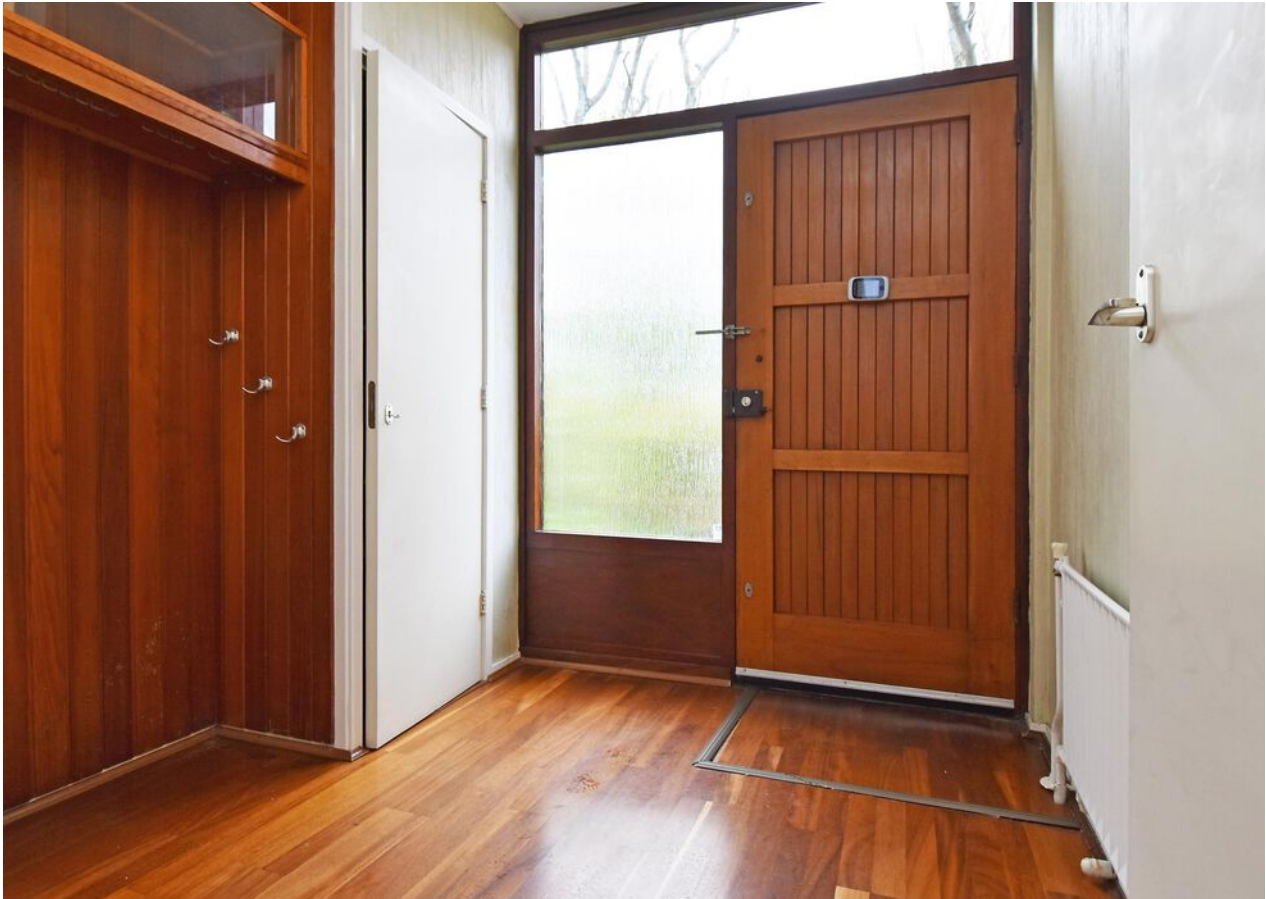
Kortom een ruime- 6 kamer tussenwoning, gelegen in een groene omgeving met grote tuinen en alle voorzieningen op loopafstand.

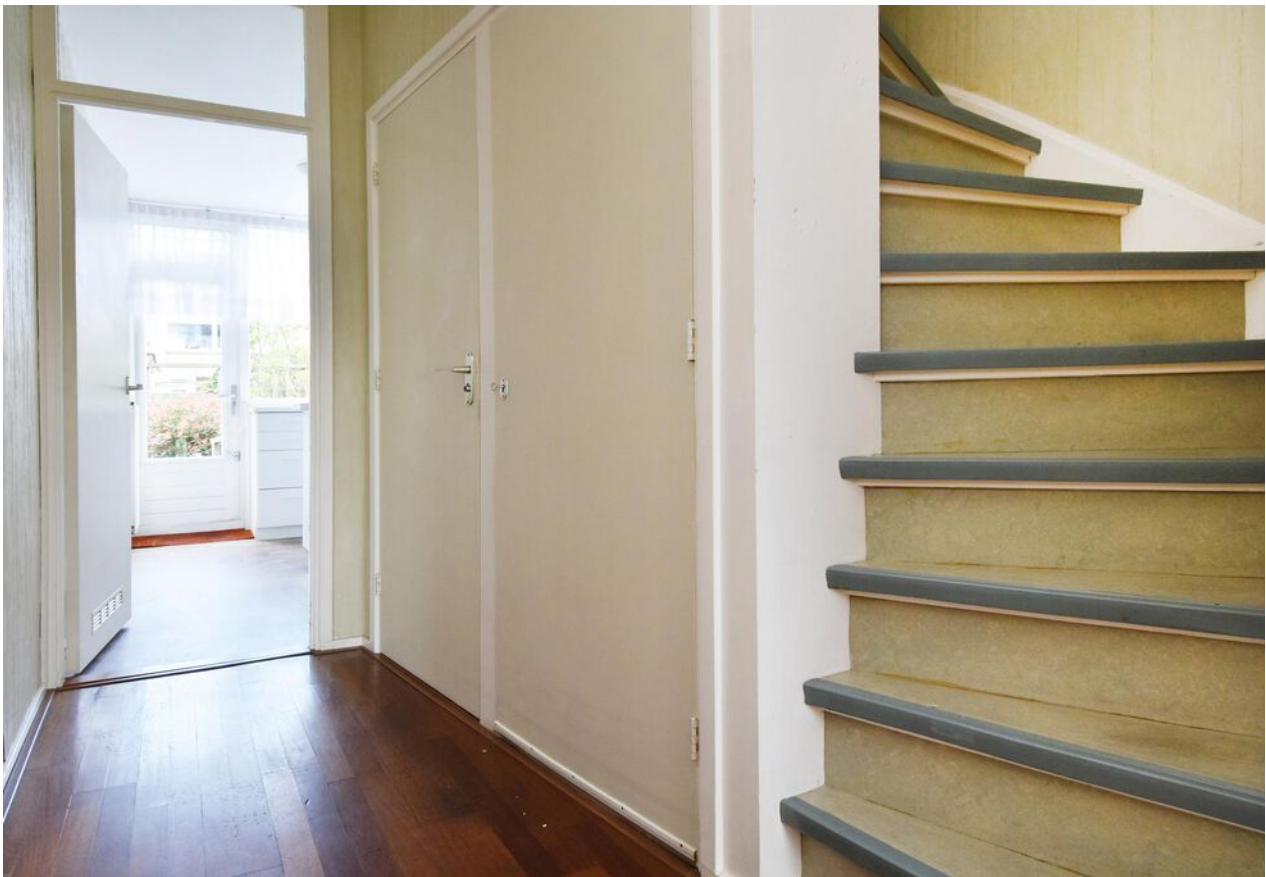
#### **Bijzonderheden:**

- Ruime 6-kamerwoning;
- 10 zonnepanelen 2021;
- Dakkapellen met kunststof kozijnen 2011;
- Meterkast vernieuwd 2021;
- Eventueel naar eigen smaak te verbouwen en in te richten;
- Zonnige achtertuin;
- Ouderdoms-, asbest- en niet bewoningsclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg;

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

















































# Plattegrond



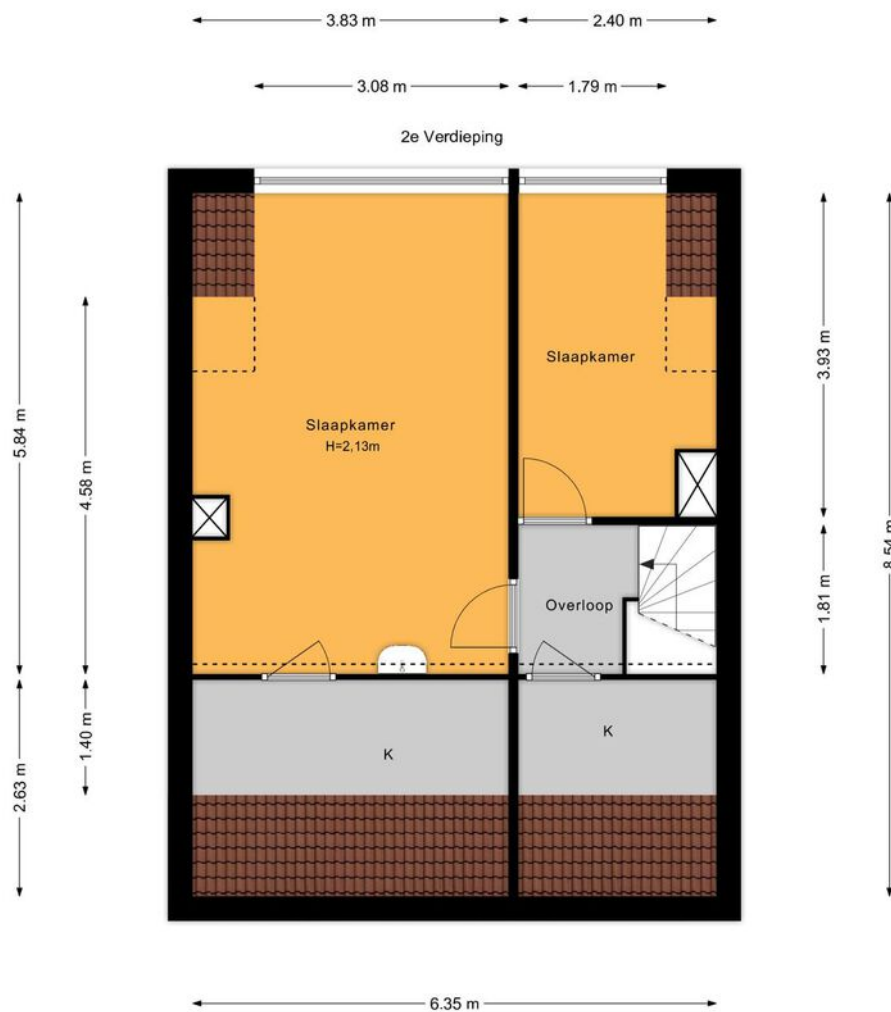


# Plattegrond



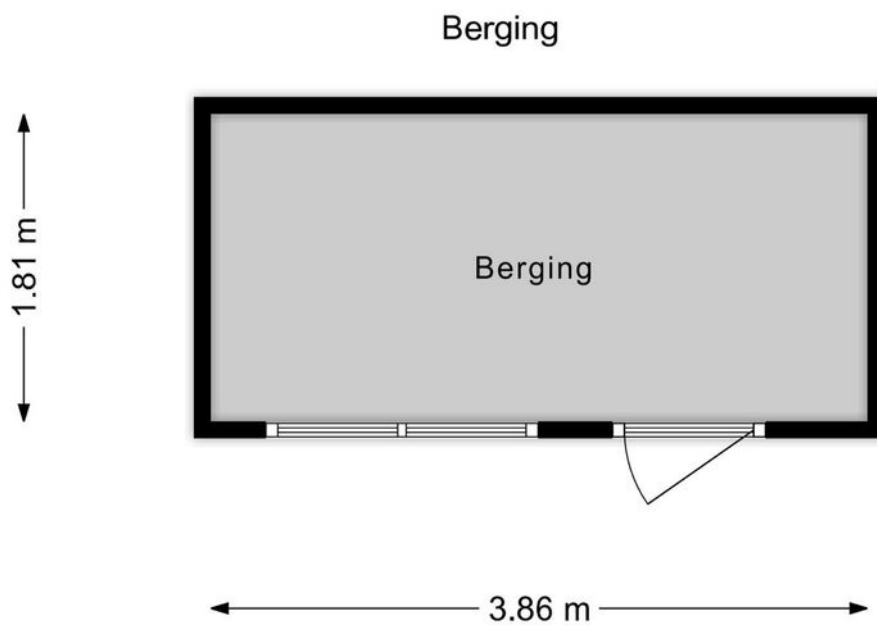


# Plattegrond



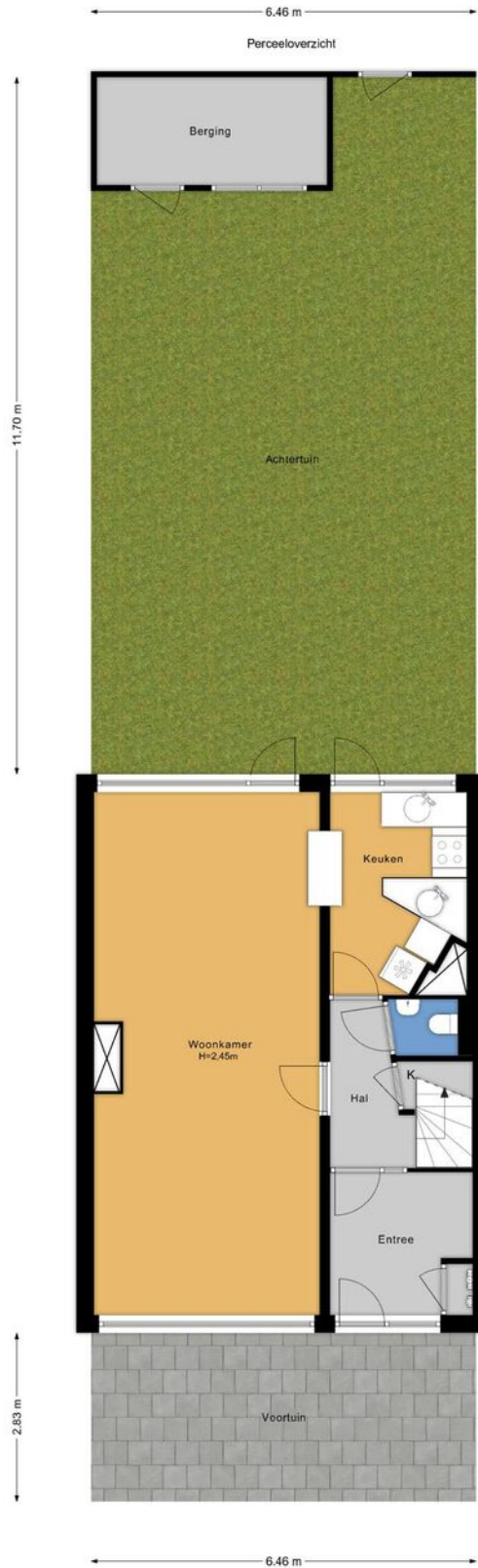


# Plattegrond





# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veur	
25	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5233	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2024  
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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Toiletverhoger	X			
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Inloopdouche	X			
- Toiletverhoger met wandsteun (toiletrolhouder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	X			
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Gasaansluiting in berging	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# En hoe nu verder?

## (Tweede) Bezichtiging inplannen?

Is dit jouw droomwoning? Wacht dan niet te lang met het inplannen van een (tweede) bezichtiging. Plan deze in via [vanthof.nl](https://vanthof.nl), bel naar ons kantoor of stuur een mailtje.

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)** voor meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Wanneer je er voor kiest om energiebesparende wijzigingen door te voeren in jouw nieuwe woning dan kan je tot 106% van de koopprijs lenen als hypotheek. Daarnaast kan verduurzaming er ook voor zorgen dat de stookkosten flink dalen!



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je schriftelijk of telefonisch aan ons doorgeven. Vermeld tevens de gestelde voorwaarden.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

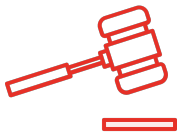
**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

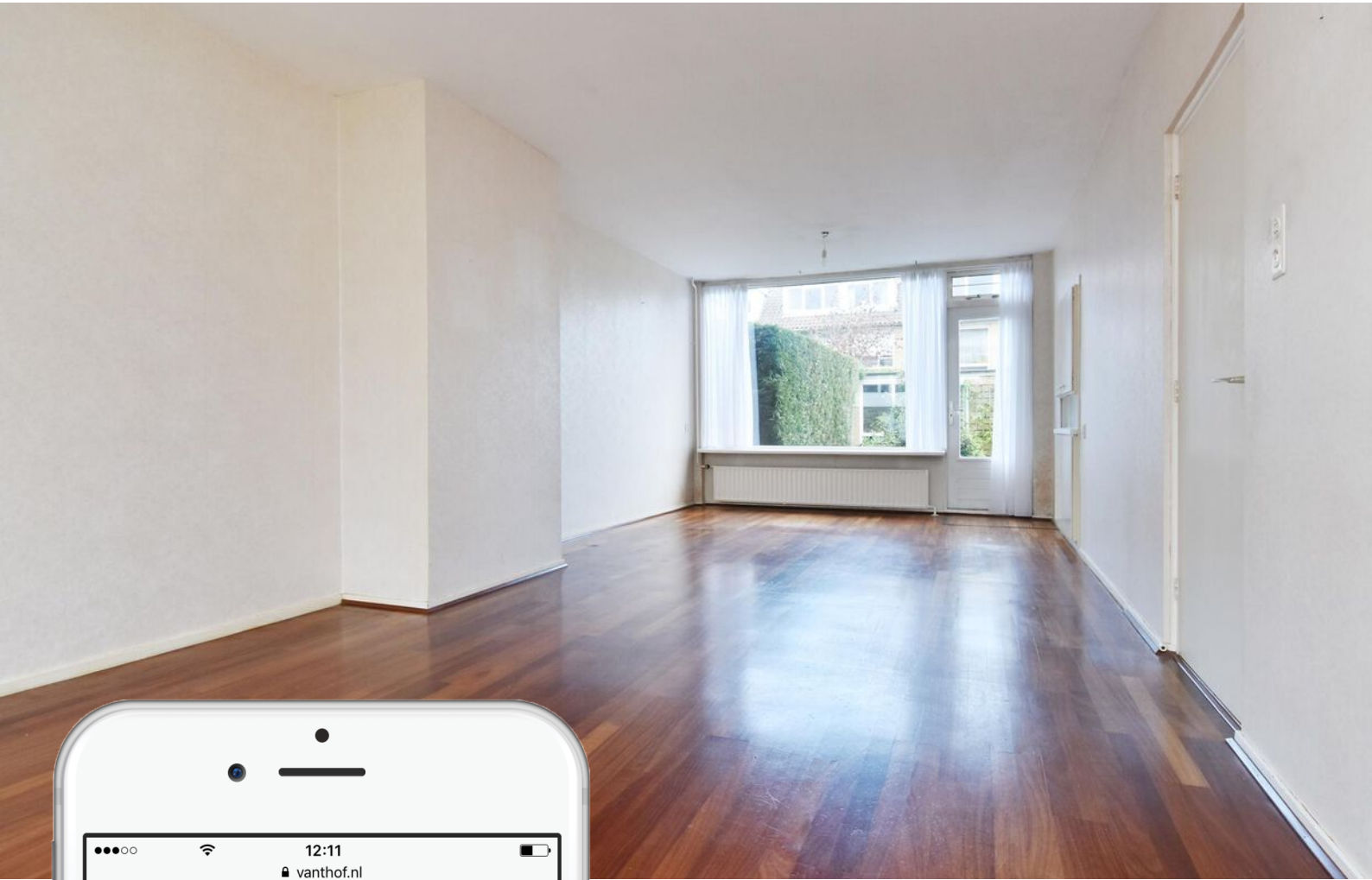
## Taxaties



NWWI - Taxatie







# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)