



# Stompwijkseweg 59

2266 GD | 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

134 m<sup>2</sup>

Inhoud

475 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

340 m<sup>2</sup>

Kamers

5

Slaapkamers

3



### Kenmerken

Soort woning

Bouwjaar

Ligging

eengezinswoning

1875

aan rustige weg, vrij  
uitzicht, landelijk  
gelegen

Aantal verdiepingen

Energieklasse

2

D

### Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

noordwest

achtertuin, voortuin

c.v.-ketel

2015

dakisolatie, muurisolatie,  
gedeeltelijk dubbel glas



Vraagprijs

€ 600.000,- k.k.



EEN UNIEKE KANS OM LANDELIJK TE WONEN, MAAR WEL IN DE BUURT VAN DEN HAAG, ZOETERMEER EN LEIDEN?

DEZE WONING IS ECHT EEN BUITENKANS!

Ben jij op zoek naar een uniek gelegen, vrijstaande woning met een diepe en zonnige tuin, speelse indeling, slapen en wonen op de begane grond, parkeren op eigen terrein en een rustige ligging? Dan is deze 4-kamer woning, beslist de woning die je zoekt!

Omgeving:

Deze woning, welke in vroegere tijden een Wagenmakerij met woonhuis is geweest, is gelegen aan een polderweg, de Stompwijkseweg, in buitengebied Stompwijk, gelegen enerzijds bij Zoetermeer en Leiden en anderzijds bij Den Haag/Leidschenveen en Leidschendam/Voorburg, waardoor de woning optimaal te bereiken is.

De woning is gelegen in de buurt van de Vliet en de recreatiegebieden Vlietland en Driemanspolder.

De dagelijkse voorzieningen en scholen zijn binnen handbereik, maar uiteraard zijn de steden, per auto, binnen 10 minuten te bereiken.

Situering:

Vanaf de Stompwijkseweg kom je via een, met de burens gedeelde brug in de voortuin, waar je twee auto's kunt parkeren.

Via de zijkant van de woning kom je bij de voordeur en verder het pad af, kom je bij het entree hekwerk naar de diepe achtertuin.

Deze achtertuin, welke netjes is aangelegd, is ruim 20 meter diep en beschikt over een terrassen, waarvan een met overkapping met zicht over de weilanden van de naastliggende veehouderij en een vrijstaande chalet berging.

De indeling van deze woning is als volgt:

Begane grond:

Entree in de hal, met hier de toiletruimte met hang closet en fonteintje.

Vanuit de hal kom je in de tuingerichte woonkamer, die zeer licht te noemen is door de raampartijen en is in twee niveaus uitgevoerd. De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 35m<sup>2</sup>.

Aansluitend aan de woonkamer is de open keuken, met deur naar de achtertuin, twee dakramen zorgen voor verrassende lichtinval en een L-vormige keukenopstelling met natuursteen werkblad en inbouw apparatuur, te weten: vaatwasser, koel/vriescombinatie, gaskookplaat, afzuiger en een oven.

Aan de andere zijde van de woonkamer is de trapkast en een deur naar voorhuis, de vroegere Wagenmakerij. Achter de deur is een klein trapje naar boven met enerzijds een ruimte voor de c.v.-combiketel en anderzijds een bijkeuken/opslag en de doorloop naar de hal. Deze hal geeft toegang tot de slaapkamer en de badkamer.

De grote badkamer met een oppervlakte van circa 14m<sup>2</sup> is uitgevoerd met instapdouche, vloerverwarming, een ligbad, hang closet, kast met waskom en de wasmachine- en droger aansluiting.

De slaapkamer, welke een oppervlakte heeft van circa 17,5m<sup>2</sup>, is aan de voorzijde van de woning is gelegen en is zowel vanuit de hal als de badkamer te bereiken. Tevens bevindt zich hier de meterkast (7 groepen en een aardlekschakelaar).



#### Eerste verdieping:

Een overloop geeft toegang tot twee met elkaar verbonden slaapkamers, welke beiden beschikken over een dakkapel en dakvensters. De achterste slaapkamer beschikt tevens over een kop gevelraam en twee vaste kasten. De oppervlakte van beide slaapkamers is circa 10m<sup>2</sup>.

De andere zijde van de overloop breng je op een voorzolder/slaapkamer, welke beschikt over een dakkapel en welke omgebouwd kan worden naar een extra slaapkamer met een oppervlakte van circa 18m<sup>2</sup>.

Kortom een landelijk gelegen, ruime en levensloop bestendige woning met grote tuin en parkeer mogelijkheden!

#### Bijzonderheden:

- Landelijk gelegen vrijstaande woning;
- Levensloop bestendige 4-kamer woning;
- Slaapkamer met badkamer op de begane grond;
- Extra slaapkamer te realiseren;
- Zeer zonnige achtertuin op het noordoosten, van circa 20 meter diep;
- Brug is vervangen;
- Eigen parkeerplaatsen;
- Vaatwasser vervangen;
- Ideaal gelegen tussen de grote steden;
- Van toepassing zijn de Asbest- en de Ouderdomsclausule;
- Oplevering in overleg (indicatie december 2025).

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.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.







































































































D





# Plattegrond



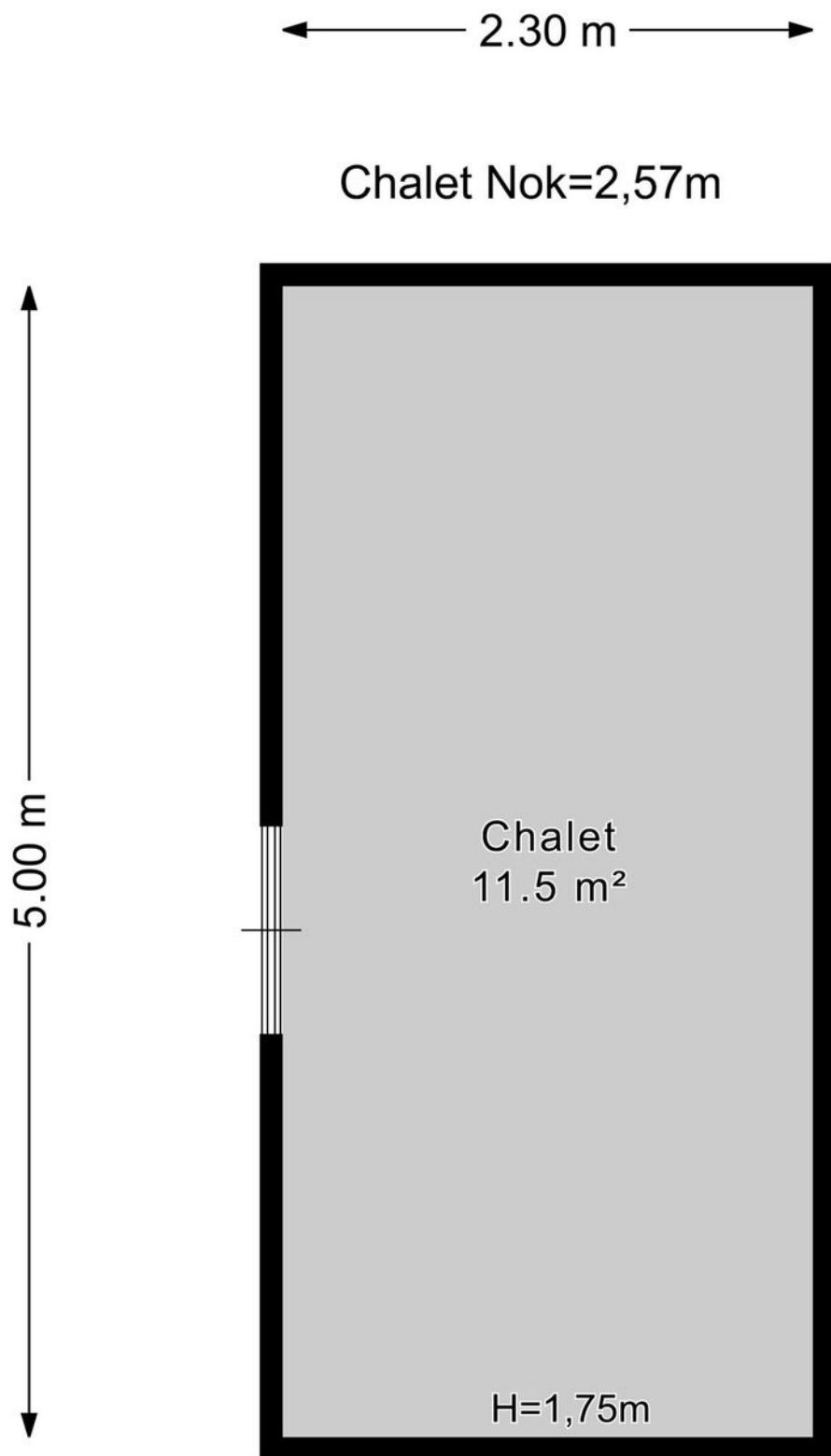








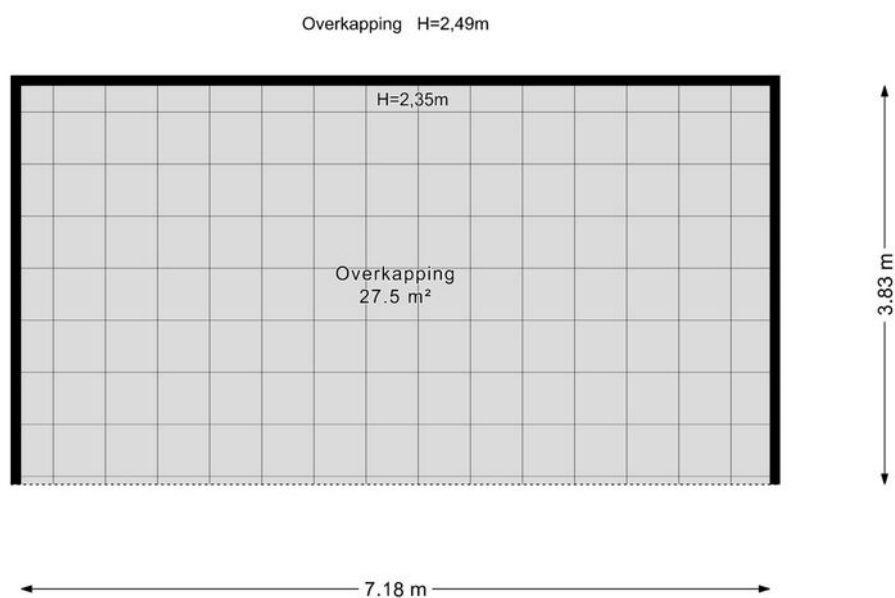
# Plattegrond







# Plattegrond



# Plattegrond







# Plattegrond




## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Stompwijk</p> <p>Sectie</p> <p>B</p> <p>Perceel</p> <p>1122</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--





# 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 ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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		
- Close in boiler	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/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
Waterslot wasautomaat				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				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
				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?

## 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/hypotheekenvoor](https://vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## 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





"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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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."



# 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)