

# Schoenerwal 13, LEIDEN

VRAAGPRIJS: € 1.995.000 K.K.



[INFO@DAMENMAKELAARS.NL](mailto:INFO@DAMENMAKELAARS.NL)

[DAMENMAKELAARS.NL](http://DAMENMAKELAARS.NL)

071 361 9343

## ● Kenmerken

Woonoppervlakte	<b>320 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>540 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>1197 m<sup>3</sup></b>
Tuinoppervlakte	<b>350 m<sup>2</sup></b>
Aantal kamers	<b>8</b>
Aantal slaapkamers	<b>7</b>
Bouwjaar	<b>1978</b>
Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>muurisolatie, dubbel glas</b>



Vraagprijs € 1.995.000 k.k.



# ● Omschrijving

Exclusieve watervilla aan De Zijl met circa 320 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een circa 18 meter lange eigen aanlegkade en een panoramisch uitzicht over het water

Wonen aan open vaarwater, met een eigen aanlegkade, een panoramisch uitzicht over De Zijl en zowel de Kagerplassen als de historische binnenstad van Leiden binnen vaarbereik. Een plek waar u vanuit uw eigen tuin aan boord stapt, waar het uitzicht over het water voortdurend verandert en waar rust, ruimte en privacy hand in hand gaan met de levendigheid van de stad. Deze exclusieve watervilla is gelegen op een van de meest geliefde locaties van Leiden, direct aan De Zijl. Hoewel de woning bouwkundig aan één zijde is geschakeld, bevindt deze verbinding zich aan de minst prominente zijde van de villa. De belangrijkste leefruimten, de terrassen en de tuin zijn volledig georiënteerd op de zon en het water, waardoor het woongevoel van een vrijstaande villa wordt ervaren.

Het uitzicht vormt hier een voortdurend veranderend panorama. De weerspiegeling van het zonlicht op het water, de wisseling van de seizoenen en de sloepen, zeiljachten en klassieke schepen die rustig voorbij varen zorgen ieder moment van de dag voor een andere beleving. Het water vormt hier niet alleen het uitzicht, maar maakt daadwerkelijk onderdeel uit van het dagelijks leven.

De villa werd oorspronkelijk gebouwd in 1978 en is in 2018 volledig gemoderniseerd. Tijdens deze modernisering is veel aandacht besteed aan comfort, duurzaamheid en afwerking. Alle technische installaties zijn vernieuwd en de woning is grotendeels verduurzaamd. Zo beschikt de villa onder meer over vloerverwarming op de leefverdieping, vierentwintig zonnepanelen, HR++ beglazing,

gevelisolatie en vernieuwde technische installaties. Het resultaat is een comfortabele en eigentijdse woning met energielabel C, waarbij het karakter van de oorspronkelijke architectuur zorgvuldig behouden is gebleven. De villa biedt circa 320 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een verhoogde leefverdieping van circa 110 m<sup>2</sup>, een volwaardig woonsouthern, vijf slaapkamers, drie badkamers, een gastentoilet, een dubbele inpandige garage, parkeergelegenheid voor vier auto's op eigen terrein en een circa 18 meter lange eigen aanlegkade. Vanuit de aanlegkade vaart u rechtstreeks naar de Kagerplassen of, in zuidelijke richting, via de sfeervolle Leidse grachten naar de historische binnenstad.

## **Verhoogde leefverdieping**

De verhoogde leefverdieping vormt het hart van de villa. De verschillende woonfuncties sluiten naadloos op elkaar aan en vormen samen een indrukwekkende leefomgeving van circa 110 m<sup>2</sup>, waarin wonen, koken, werken en ontspannen op vanzelfsprekende wijze samenkomen.

De woonkamer, zitkamer, eetkamer, werk-/leeshoek en de royale woonkeuken lopen vloeiend in elkaar over. Door de open indeling ontstaat een sfeervolle leefomgeving waarin iedere ruimte een eigen karakter heeft, zonder het gevoel van verbondenheid te verliezen. Het resultaat is een woonverdieping die zich moeiteloos aanpast aan zowel het dagelijks gezinsleven als het ontvangen van familie en vrienden.

De royale woonkeuken vormt het natuurlijke middelpunt van de woning. Het grote kookeiland met geïntegreerde bar nodigt uit om uitgebreid te koken, samen te komen of na te genieten van een dag op het water. Hoogwaardige inbouwapparatuur, royale werkbladen en veel bergruimte maken de keuken even functioneel als stijlvol.

# ● Omschrijving

Grenzend aan de keuken bevinden zich de eetkamer en de sfeervolle zitkamer, terwijl de royale woonkamer aan de waterzijde is gesitueerd. Grote raampartijen over vrijwel de gehele breedte van de woning zorgen voor een prachtige lichtinval en brengen het water op een natuurlijke wijze naar binnen. Vanuit de belangrijkste leefruimten geniet u van een panoramisch uitzicht over De Zijl, terwijl de verhoogde ligging ten opzichte van de tuin optimale privacy biedt. Ook op het gebied van comfort is aan ieder detail gedacht. Zo beschikt de woonkamer over een geïntegreerd doorgetrokken bekabeling om een audiosysteem op aan te sluiten, dat zorgt voor een hoogwaardige geluidsbeleving en volledig is geïntegreerd in het interieur.

Een sfeervolle werk- of leeshoek completeert de leefverdieping en biedt een rustige plek om vanuit huis te werken, te studeren of ongestoord een goed boek te lezen. Dankzij de open verbinding met de overige leefruimten blijft het ruimtelijke karakter van de verdieping volledig behouden.

De eigentijdse afwerking is overal zichtbaar. De leefverdieping is voorzien van een hoogwaardige PVC-vloer, strak gestucte wanden en plafonds en subtiel geïntegreerde LED-verlichting, waardoor een rustige en verfijnde uitstraling is ontstaan. Via brede schuifpuien loopt de leefruimte naadloos over in het royale terras aan de waterzijde. Binnen en buiten vloeien hierdoor moeiteloos in elkaar over. Dankzij de uitstekende bezonning en de vrije ligging vormt dit terras een heerlijke plek voor een rustig ontbijt, een uitgebreide lunch of lange zomeravonden met familie en vrienden, terwijl het panoramische uitzicht over De Zijl nooit verveelt. Het terras vormt bovendien de natuurlijke overgang naar de fraai aangelegde tuin en de eigen aanlegkade. Hier ervaart u

iedere dag opnieuw de rust, ruimte en vrijheid die deze bijzondere locatie kenmerken. Aan de voorzijde van de leefverdieping bevinden zich tevens een modern gastentoilet en een praktische berging annex garderobe.

## **Woonsouterrain**

Het woonsouterrain vormt een volwaardige woonverdieping en biedt een verrassende hoeveelheid leefruimte. Tijdens de modernisering in 2018 is ook deze verdieping met veel zorg afgewerkt, waardoor de hoogwaardige uitstraling van de villa overal consequent is doorgevoerd. De royale plafondhoogte van circa 2,65 meter, de doordachte indeling en de rustige afwerking zorgen voor een comfortabele woonverdieping die zich uitstekend leent voor zowel gezinsleven als het ontvangen van gasten. Centraal op deze verdieping bevindt zich een royale familiekamer. Deze veelzijdige leefruimte vormt het hart van het woonsouterrain en is een heerlijke plek om samen te ontspannen, televisie te kijken, te lezen of als lounge voor kinderen en tieners. De ruimte biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten.

Rondom de familiekamer bevinden zich vier comfortabele slaapkamers, waardoor ieder gezinslid of logerende gast beschikt over een eigen plek. Twee modern uitgevoerde badkamers zorgen daarbij voor een hoog niveau van comfort en privacy.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als sportruimte. Dankzij de eigen entree is deze ruimte eveneens uitstekend geschikt als kantoor of praktijk aan huis, atelier, hobbyruimte of gastenverblijf.

Aansluitend bevindt zich een praktische berging met wasruimte, waar tevens de cv-installatie en boiler (beide vernieuwd in 2018) zijn opgesteld.

# ● Omschrijving

Vanuit de royale dubbele inpandige garage, voorzien van een elektrische sectionaaldeur, is de woning rechtstreeks binnendoor bereikbaar.

## **Master suite**

De bovenste verdieping is volledig ingericht als een exclusief privéverblijf en vormt een rustige plek binnen de woning, waar comfort en privacy centraal staan.

De royale hoofdslaapkamer is aan de achterzijde van de villa gesitueerd en beschikt over een eigen terras met een schitterend vrij uitzicht over De Zijl. Hier begint iedere dag met het rustgevende uitzicht over het water en de langzaam voorbijvarende boten.

Direct aansluitend bevindt zich de stijlvolle badkamer en-suite, voorzien van een royale inloopdouche, een modern wastafelmeubel en een toilet.

De ruime kleedkamer beschikt over uitgebreide vaste kastruimte, praktische bergruimte en een eigen balkon. De open vide versterkt het ruimtelijke karakter van de villa en zorgt voor een fraaie lichtinval, waardoor een aangename en ontspannen sfeer ontstaat.

## **Buitenleven aan De Zijl**

Het buitenleven vormt een vanzelfsprekend verlengstuk van de villa. De fraai aangelegde tuin is volledig georiënteerd op de zon en het water en biedt een bijzondere combinatie van rust, privacy en een blijvend vrij uitzicht over De Zijl.

Verspreid over de tuin bevinden zich meerdere terrassen, waardoor op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is. Het royale terras aansluitend aan de leefverdieping vormt een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten en nodigt uit tot lange zomeravonden, uitgebreide diners en ontspannen momenten met familie en vrienden. Een bijzonder element is de circa 18 meter lange eigen aanlegkade,

waar meerdere boten direct bij de woning kunnen worden afgemeerd. Vanuit de tuin stapt u aan boord voor een ontspannen tocht over het water, zonder eerst naar een jachthaven te hoeven rijden.

## **Varen vanuit huis**

Voor liefhebbers van watersport is de ligging van deze villa uitzonderlijk.

De woning ligt direct aan De Zijl, de karakteristieke vaarverbinding tussen de historische binnenstad van Leiden en de uitgestrekte Kagerplassen. Vanuit de eigen aanlegkade vaart u in noordelijke richting rechtstreeks naar een van de mooiste watersportgebieden van Nederland, met een afwisselend landschap van plassen, vaarten, recreatie-eilanden, jachthavens en sfeervolle horecagelegenheden aan het water. Vaart u in zuidelijke richting, dan bereikt u via de historische Leidse grachten eenvoudig de binnenstad. Het is een bijzondere ervaring om Leiden vanaf het water te benaderen en uw boot aan te leggen voor een lunch op een terras, een bezoek aan een museum of een diner aan de gracht.

Het water vormt hier niet alleen een fraai uitzicht, maar een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven.

# ● Omschrijving

## **Leiden**

Leiden behoort tot de meest aantrekkelijke woonsteden van Nederland en combineert een rijke historie met een levendige, internationale uitstraling. De eeuwenoude universiteitsstad staat bekend om haar monumentale grachten, historische gevels, sfeervolle hofjes, uitstekende restaurants, boetieks, musea en culturele voorzieningen.

Daarnaast is Leiden de thuisbasis van de oudste universiteit van Nederland, het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC) en het internationaal gerenommeerde Leiden Bio Science Park, waardoor de stad een belangrijke positie inneemt op het gebied van onderwijs, wetenschap en innovatie.

Op korte loop- en fietsafstand bevinden zich het prachtige natuurgebied De Strengen, het Boterhuiseiland met zijn heerlijke zonnebadstrandjes en de Golfclub Kagerzoom. Ook het Joppemeer ligt letterlijk om de hoek en biedt volop mogelijkheden voor watersport en recreatie. Het sfeervolle dorp Warmond is eenvoudig per fiets bereikbaar en via het fietsveer steekt u gemakkelijk over naar de Kaagsociëteit en het uitgestrekte Kagerplassegebied. Een ideale woonomgeving voor liefhebbers van natuur, rust en het buitenleven.

Ondanks de rustige ligging aan het water bevinden Leiden Centraal Station, diverse (internationale) scholen, sportverenigingen en de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag, Rotterdam en Utrecht zich op korte afstand. De combinatie van uitstekende bereikbaarheid, een historisch stadscentrum en de directe verbinding met het Hollandse plassegebied maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

## **Hoogwaardige modernisering**

In 2018 is de villa vrijwel volledig gemoderniseerd, waarbij veel aandacht is besteed aan wooncomfort, duurzaamheid en een eigentijdse afwerking.

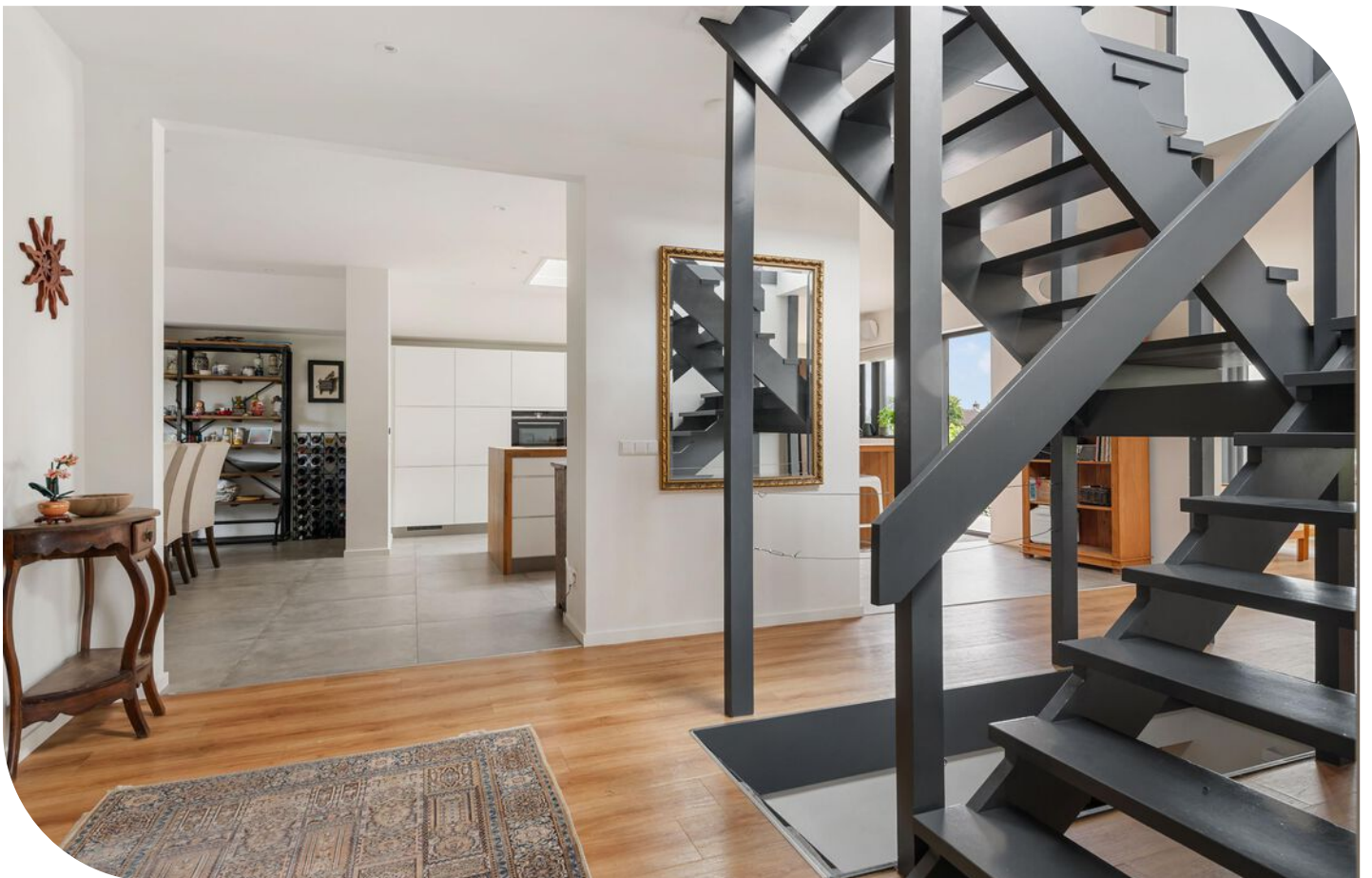
Onder meer zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- alle technische installaties vernieuwd
- Nieuwe cv-installatie en boiler
- Nieuwe meterkast
- Nieuwe goten
- Volledig voorzien van HR++ beglazing
- Gevelisolatie
- Vloerverwarming op de leefverdieping
- Hoogwaardige PVC-vloeren
- Alle wanden en plafonds strak gestuct
- Geïntegreerde LED-verlichting
- Luxe woonkeuken met royaal kookeiland en bar
- Geïntegreerd audiosysteem installatie in de woonkamer (door huidige bewoners aangesloten op een B&O systeem)
- 24 zonnepanelen
- Woning grotendeels verduurzaamd
- Energielabel C.
- In 2021 zijn bovendien de vlonders en de dakbedekking van de terrassen rondom de leefverdieping vernieuwd.









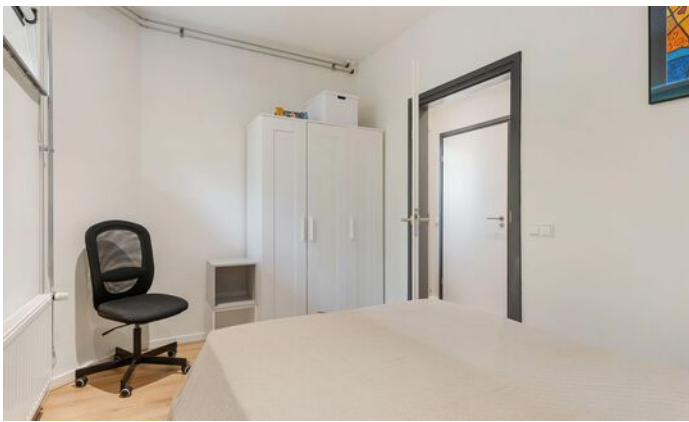




















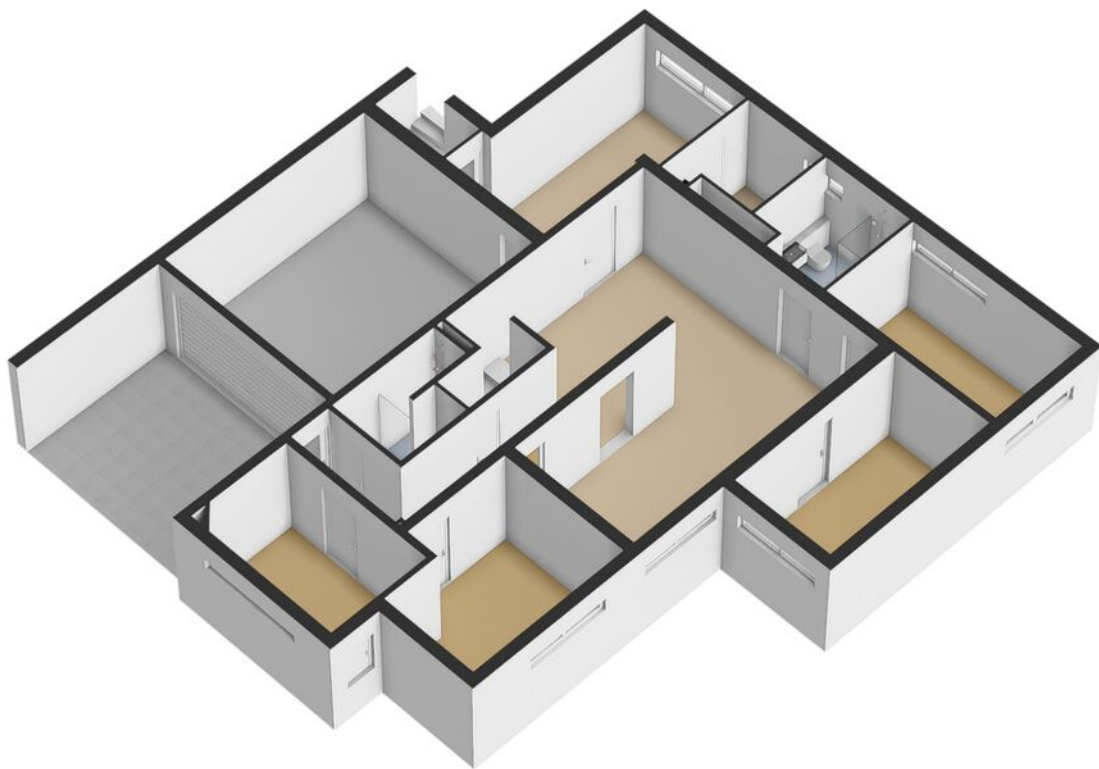


# Plattegrond

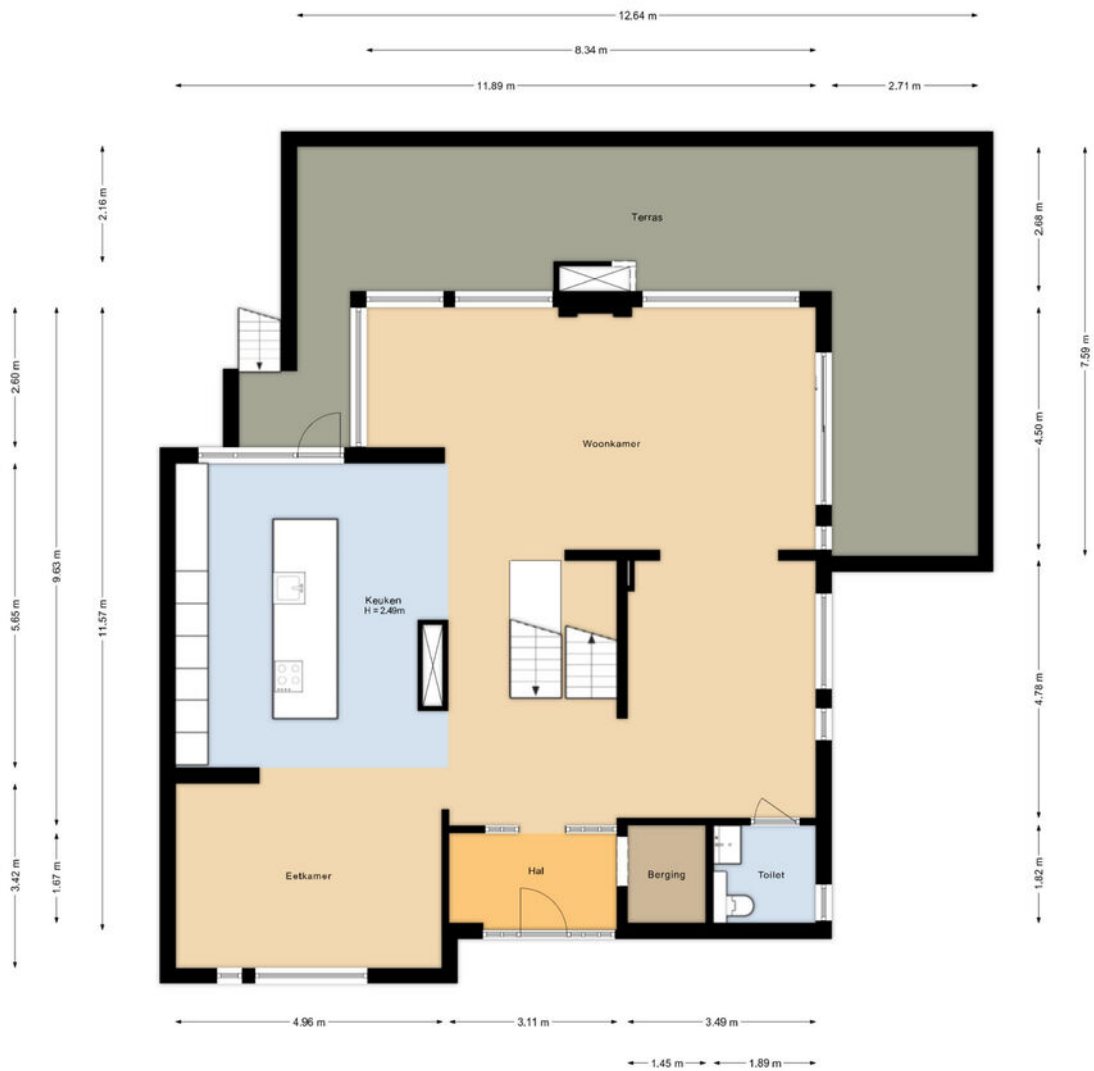


Begane grond  
Schoenerwal 13  
Leiden

# ● Plattegrond



# ● Plattegrond



Eerste verdieping  
Schoenerwal 13  
Leiden

# ● Plattegrond

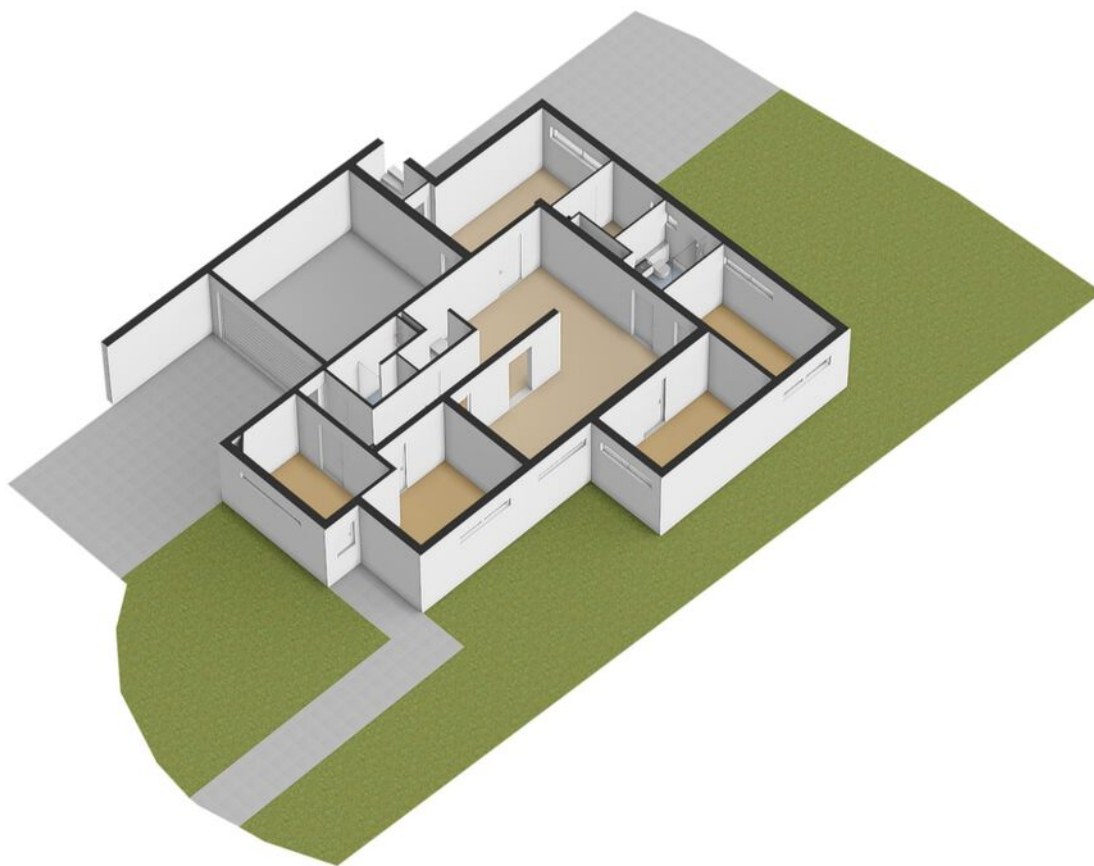


# ● Plattegrond

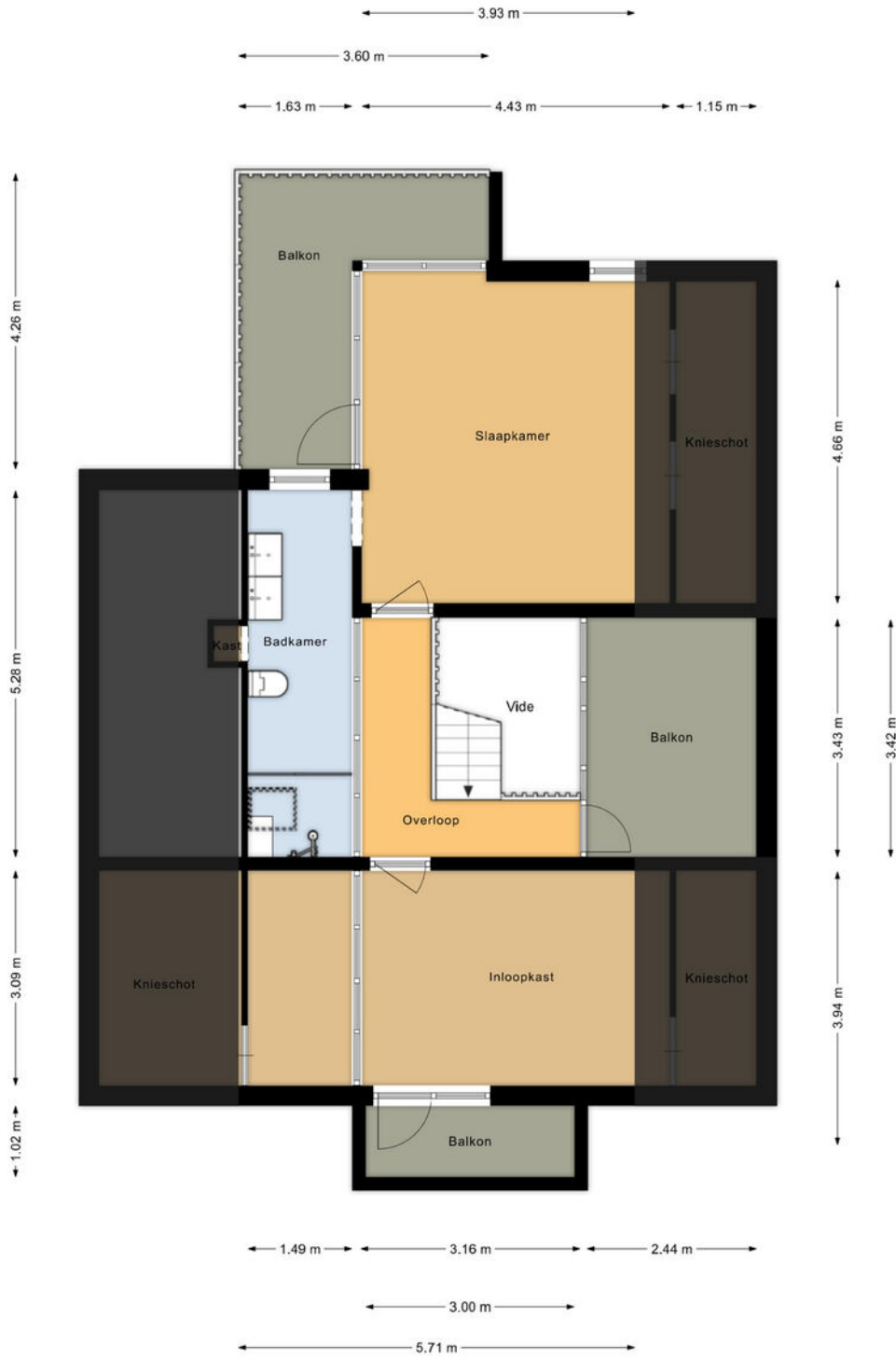


Situatie  
Schoenerwal 13  
Leiden

# ● Plattegrond



# ● Plattegrond



Eerste verdieping  
Schoenerwal 13  
Leiden

# ● Plattegrond





# ● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- boekenkasten [3], archiefkast, vastzittende wandmeubels, losstaande ladenblokken [2], een extra koelkast & vriezer, plastic kast met schoonmaakproducten in garage	X		
- open hangkast met laden en een kleding vouwplank in het washok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- [losse] horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

# ● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
- vaatwasser	X		
- Grohe voor koud & bubbel water	X		
Keukenaccessoires, te weten			
-	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- wasbak met ladenblok	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# ● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
-	X		
- extra ingebouwd kastje in badkamer beneden	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
gordijnen in alle ruimtes	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
-	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

## ● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
-[sier]hek	X		

- Bekijk deze woning online!



*Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!*

