

TE KOOP

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

Object

Prachtige monumentale villa op een ruim bemeten perceel met uiteenlopende gebruiksdoeleinden. Villa 'Casa Cara' is in 1906 gebouwd door de invloedrijke Jan Janse Koning, directeur van de naastgelegen steenfabriek, als huwelijksgeschenk voor zijn zoon JP Koning.

Het bestemmingsplan biedt u de mogelijkheid om in dit statige pand te wonen, kantoor te houden ofwel voornoemde functies te combineren. Zowel vanuit de prachtig aangelegde tuin als vanaf het balkon heeft u fraai zicht over de Oude Rijn. Vanaf de bovenste verdieping heeft u weids uitzicht over de Munnikenpolder en de Achthovenerpolder.

Kortom een pand met mogelijkheden, maar bovenal een pand waar u binnen geweest móet zijn om het fijne gevoel te ervaren wat deze goed onderhouden villa geeft.

Alvast een kort beeld van hetgeen deze prachtige villa te bieden heeft:

Entree met dubbele deuren met fraai glas in lood. Aan weerszijden bevinden zich originele ornamenten en de vloer bestaat uit grote marmeren platen. In de gang prijkt het prachtige trappenhuis als een ware eyecatcher.

Vanuit de gang zijn de diverse vertrekken te bereiken, zoals de royale doorzonkamer met serre. Deze kamer is voorzien van de oorspronkelijke parketvloer. Verder bevinden zich op de begane grond een tweede kamer, keuken met bijkeuken, een toilet en garderobe. Tevens is het pand voorzien van een kelderruimte.

De eerste verdieping bestaat uit een royale kamer welke in verbinding staat met het balkon, een tweede ruime kamer, ruim toilet en een keuken.

Op de tweede verdieping zijn 3 ruime slaapkamers alsmede de badkamer gesitueerd. Deze gehele verdieping is in 2021 nog compleet gemoderniseerd. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, sauna, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Locatie

Zeer aantrekkelijke ligging met uitzicht over de Oude Rijn. Op fietsafstand is het oude dorp van Leiderdorp gelegen. Winkelcentrum Winkelhof is bereikbaar binnen 10 autominuten en ook het centrum van Leiden is per auto in een vergelijkbaar tijdsbestek te bereiken. Gunstige ligging ten opzichte van snelwegen. Autosnelweg A4 is eveneens binnen 10 minuten te bereiken.

Oppervlak

Ca. 301,90 m² VVO, als volgt verdeeld:

Begane grond	ca. 126,0 m ² VVO
1e verdieping	ca. 98,1 m ² VVO
2e verdieping	ca. 77,8 m ² VVO

Oplevering

In huidige staat, 'as is, where is'.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

Bestemming/gebruik

Wonen met functieaanduiding kantoor (zie bijlage).

Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiderdorp.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Leiderdorp
Sectie : C
Nummer : 1425
Groot : 1.310 m²

Vraagprijs

€ 1.050.000,- k.k.

Zekerheidstelling

Koper dient na schriftelijke acceptatie van het voorstel een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom bij de door koper aan te wijzen notaris.

Aanvaarding

In overleg.

Parkeervoorzieningen

Parkeren is mogelijk op eigen terrein alsmede royale gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Energie label

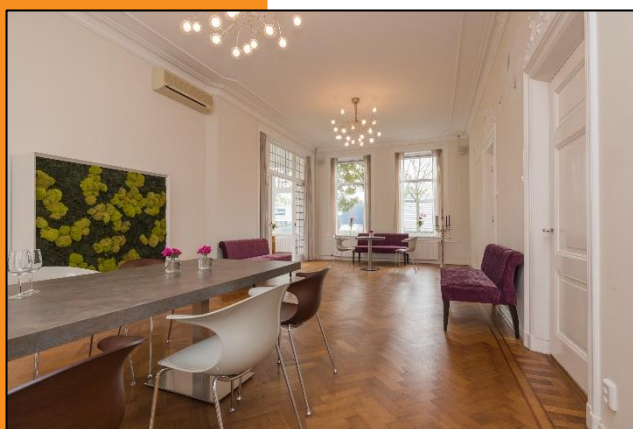
Gezien de monumentenstatus van het pand is het overleggen van een energielabel bij verkoop niet vereist.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

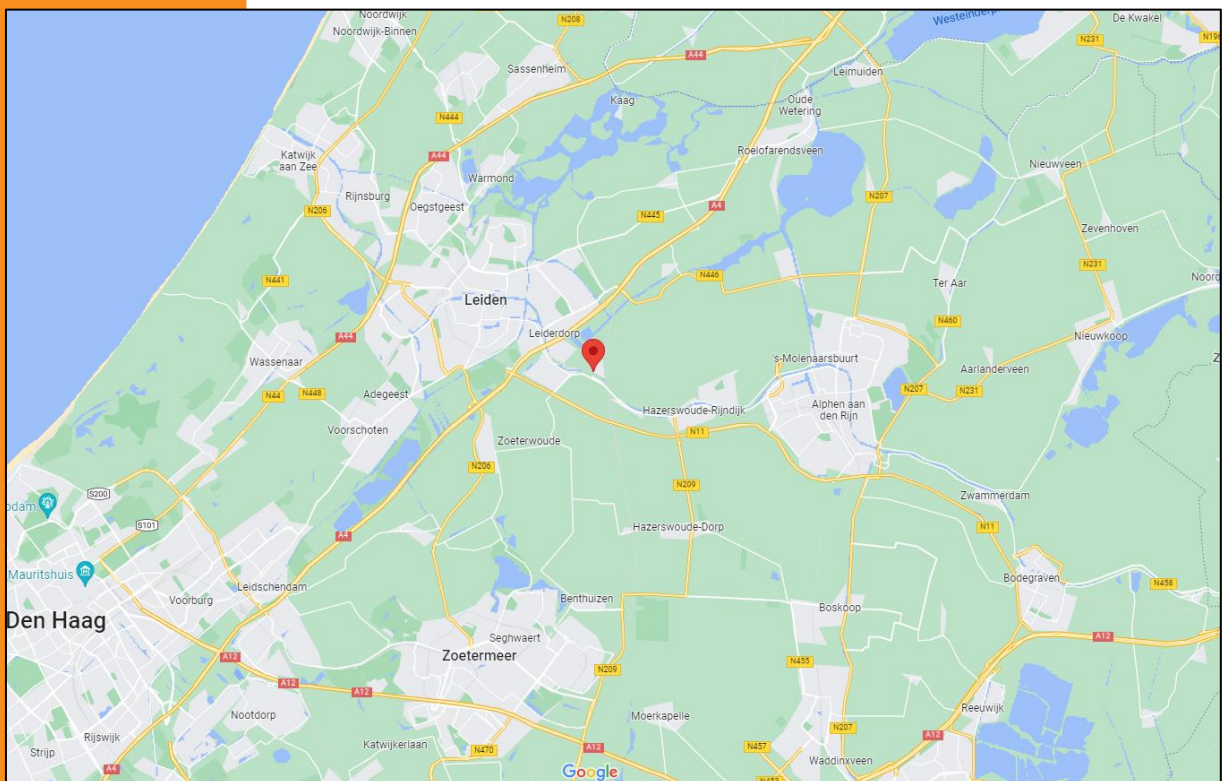
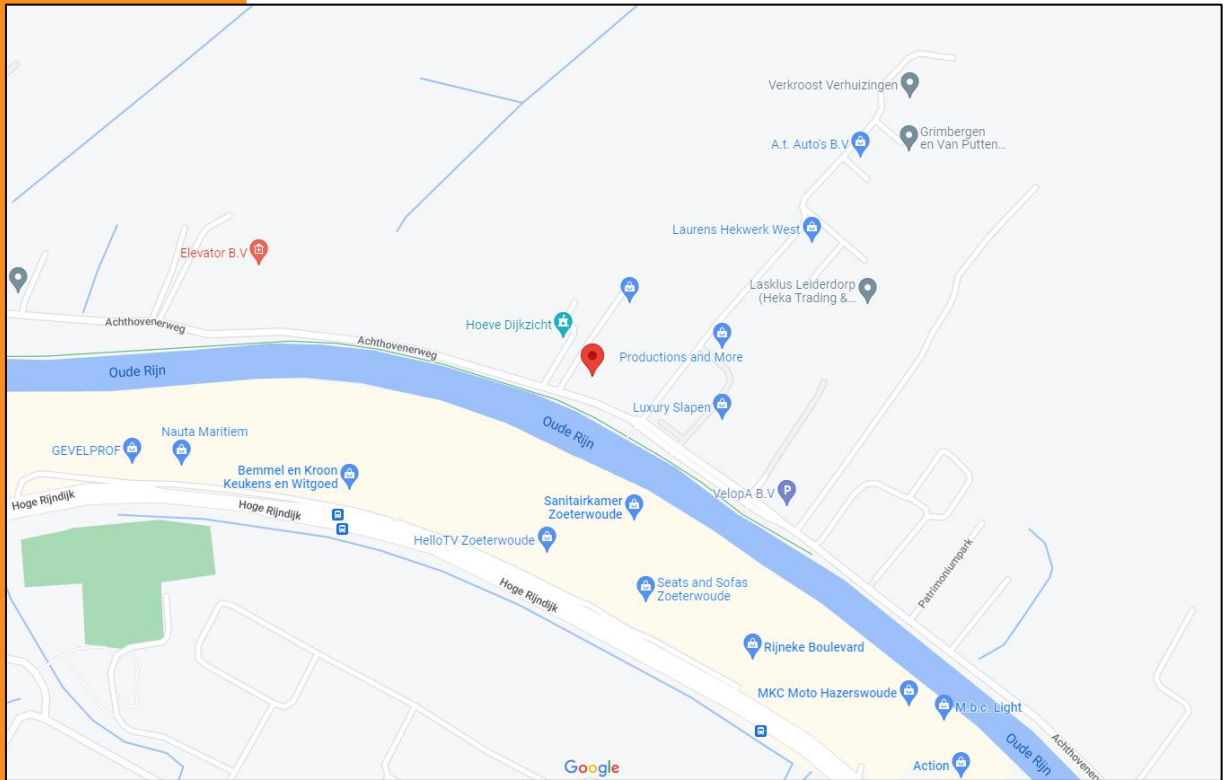
Achthovenerweg 15A te Leiderdorp



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

Plattegrond



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

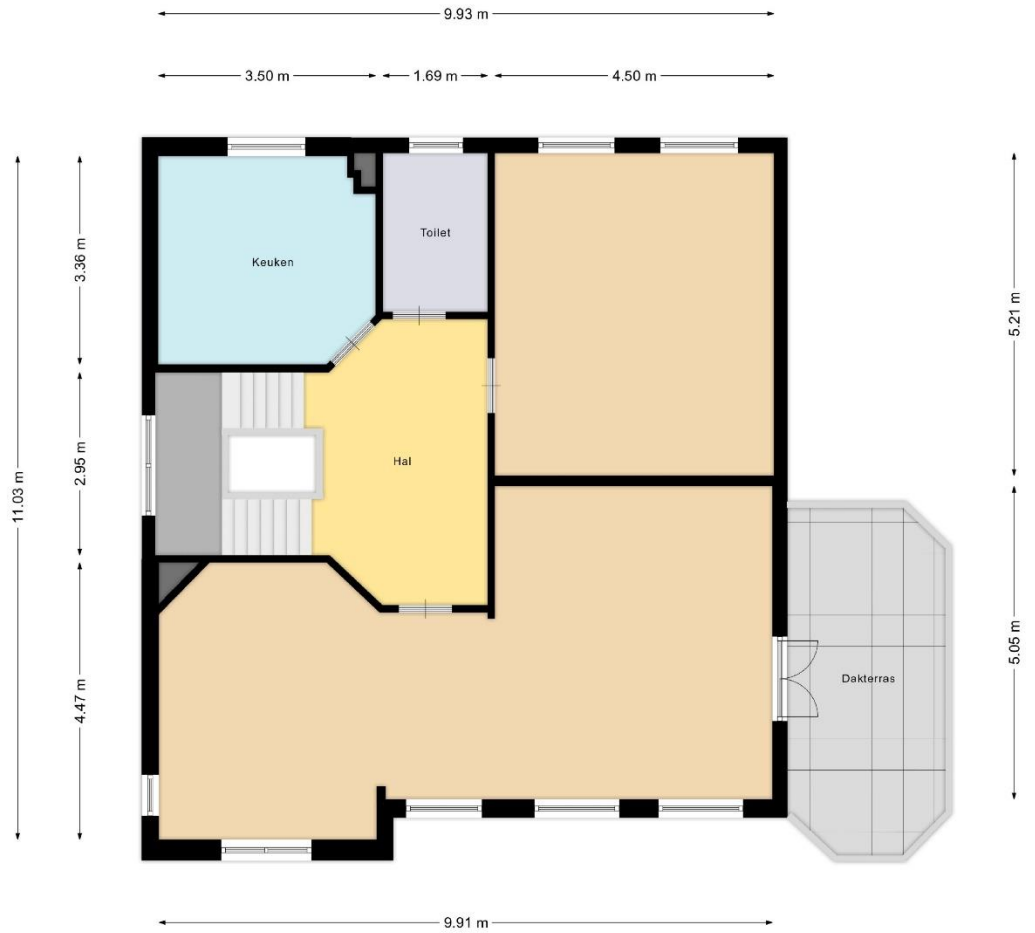
Achthovenerweg 15A te Leiderdorp



Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Achthovenerweg 15A te Leiderdorp



1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

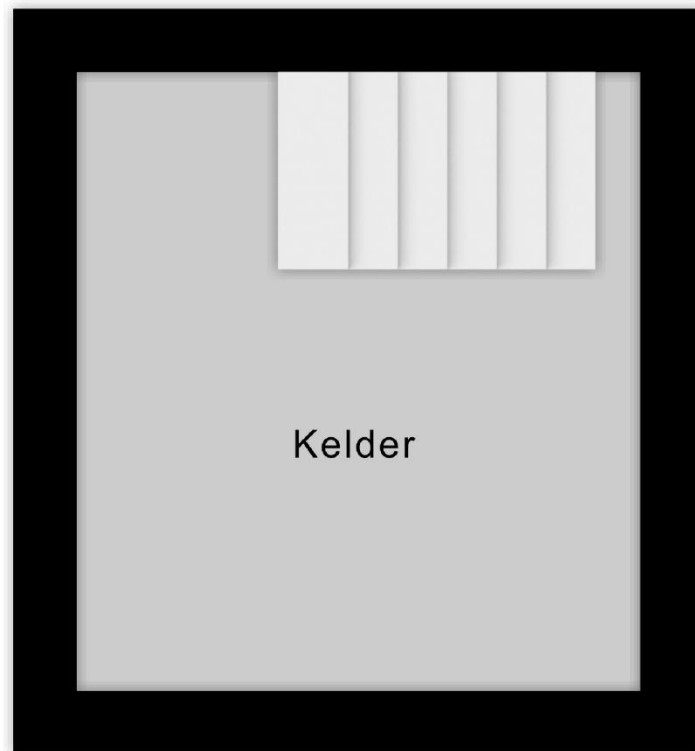


2e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

← 2.69 m →



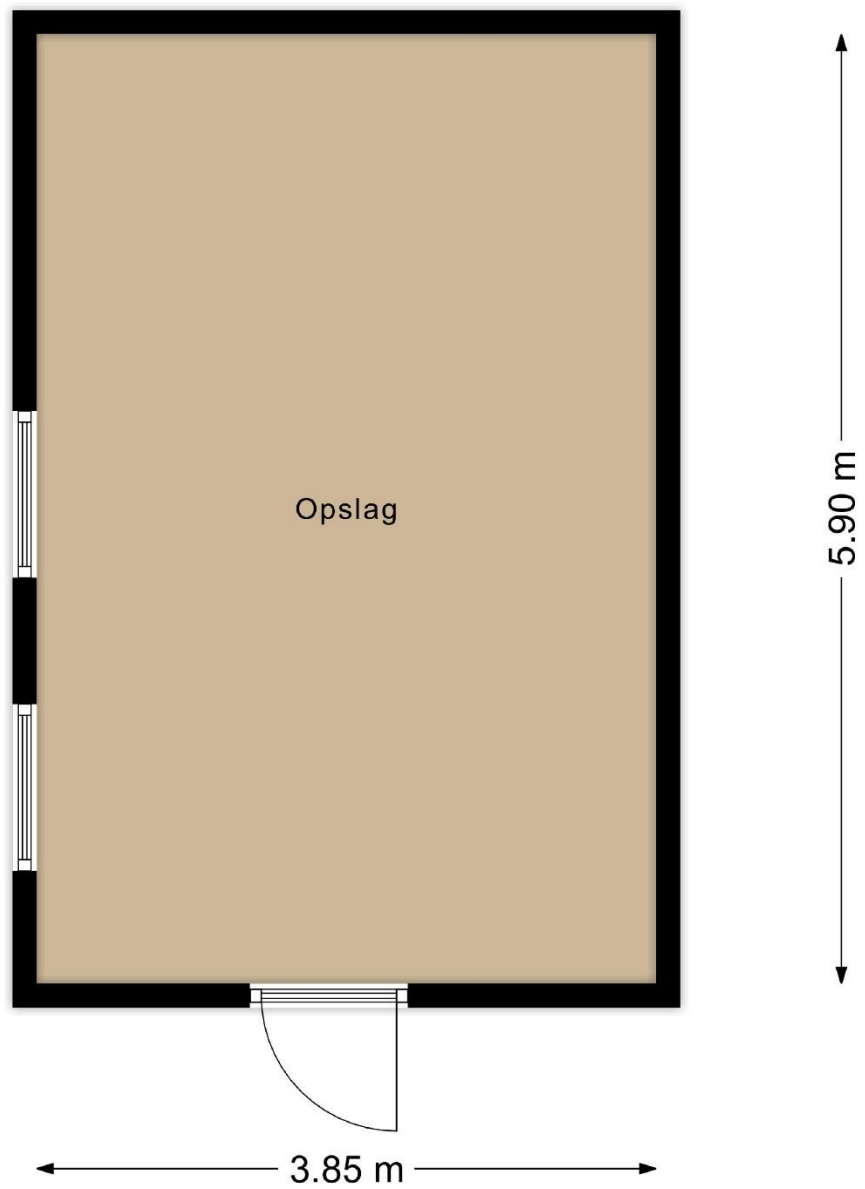
↑ 2.96 m ↓

Kelder
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp



Opslag
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

Bestemmingsplan

The screenshot shows a digital planning tool interface. On the left, a map displays various planning zones: a yellow 'Enkelbestemming Wonen' zone, a purple 'Dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge trefkans' zone, a green 'Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering' zone, a blue 'Bouwvlak' zone, a dashed 'Functieaanduiding kantoor' zone, a dashed 'Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol object' zone, a dashed 'Maatvoering' zone with sub-points for maximum building height (8 m) and maximum gable height (5 m), and two orange 'Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie 1' and '2' zones. A red pin marks the location of Achthovenerweg 15A. The right side of the interface features a blue header with the title 'Lage Zijde e.o.', 'Gemeente Leiderdorp', 'bestemmingsplan', and 'onherroepelijk (2014-08-20)'. Below the header are three tabs: 'PLEKINFO', 'DOCUMENTEN', and 'KENMERKEN'. The 'PLEKINFO' tab is active, displaying the list of planning regulations.

Lage Zijde e.o.
Gemeente Leiderdorp
bestemmingsplan
onherroepelijk (2014-08-20)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

- Enkelbestemming**
Wonen
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie hoge trefkans
- Dubbelbestemming**
Waterstaat - Waterkering
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**
kantoor
- Bouwaanduiding**
specifieke bouwaanduiding -
cultuurhistorisch waardevol object
- Maatvoering**
 - maximum bouwhoogte: 8 m
 - maximum goothoogte: 5 m
- Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie 1
- Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie 2



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

Artikel 8 Wonen

- [8.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 Bouwregels](#)
- [8.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [8.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Wonen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal het bestaande aantal woningen;
- b. aan huis verbonden beroep mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor een kantoor;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte en maximum goothoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3m;
- b. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3m en niet meer dan 3 m.
- c. meer dan 50% van de in artikel [8.1](#) bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;



Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

- d. de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b. de hoogte van erfscheidingen bedraagt 2 m.

8.2.4 Cultuurhistorische waardevol object

1. Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol object' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

2. Verbod

- a. het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol object' bouwwerken te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen (af te geven door burgemeester en wethouders)
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder lid a na een positief advies van de gemeentelijke monumentencommissie.

3. Uitzondering

Het bepaalde in lid [8.2.4](#) sub 2 is niet van toepassing op (bouw)werken en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn, indien door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld dat daarvoor geen omgevingsvergunning voor het slopen is vereist;
- b. betrekking hebben op de sloop ten behoeve het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen in het kader van het regulier onderhoud van het pand;



Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

- c. betrekking hebben op de sloop ten behoeve van het treffen van voorzieningen en aanbrengen van verbeteringen aan bouwwerken waartoe burgemeester en wethouders hebben aangeschreven.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.2.2](#) voor het bouwen van een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van het vrijstaande bijgebouw of aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

8.3.2 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.1](#) voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras mag uitsluitend worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw;
- b. het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarvan de maximale bouwhoogte de oorspronkelijke bouwhoogte van het platte dak van het gebouw + 1,5 m bedraagt;
- c. het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1e of 2e verdieping van een woning.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.1](#) voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf waarbij geldt dat:

- a. bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;



Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

- c. buitenopslag niet is toegestaan;
- d. geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
- e. er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
- f. er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan.

8.4.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaand bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.1](#) voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in een vrijstaand bijgebouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

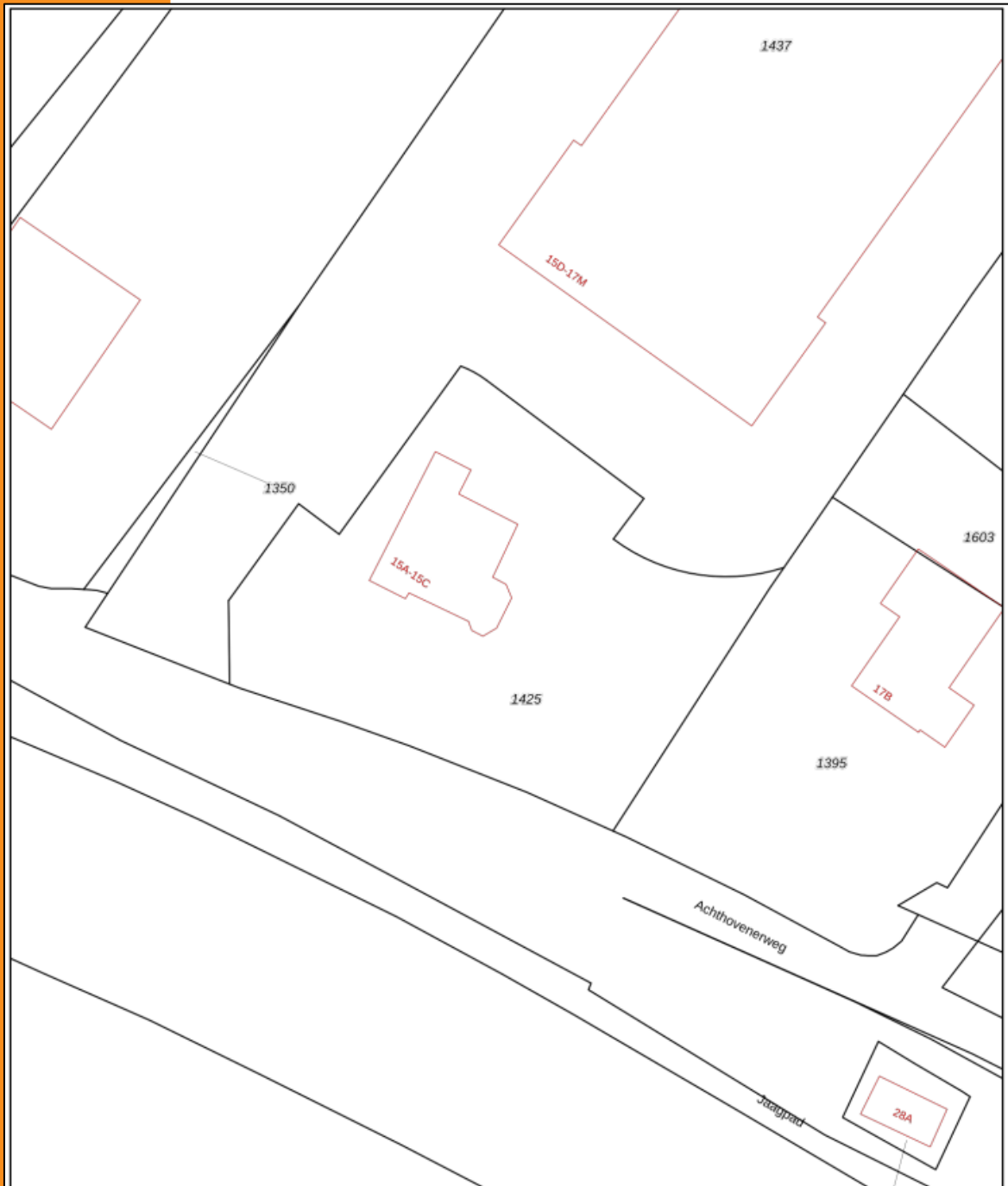
- a. het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;







de voorwaarden genoemd onder lid [8.4.1](#), met uitzondering van lid b, van overeenkomstige toepassing zijn.



Achthovenerweg 15A te Leiderdorp

Kadastrale informatie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiderdorp	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1425	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 mei 2022
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.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Joost van Hoorn

Makelaar-taxateur

joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- nieuwbouwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- koopsommen.

Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59

2316 XX Leiden

Postbus 327

2300 AH Leiden

Telefoonnummer:

Email:

071 - 30 50 200

info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

funda in business

Bezoek ook onze website:

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ