

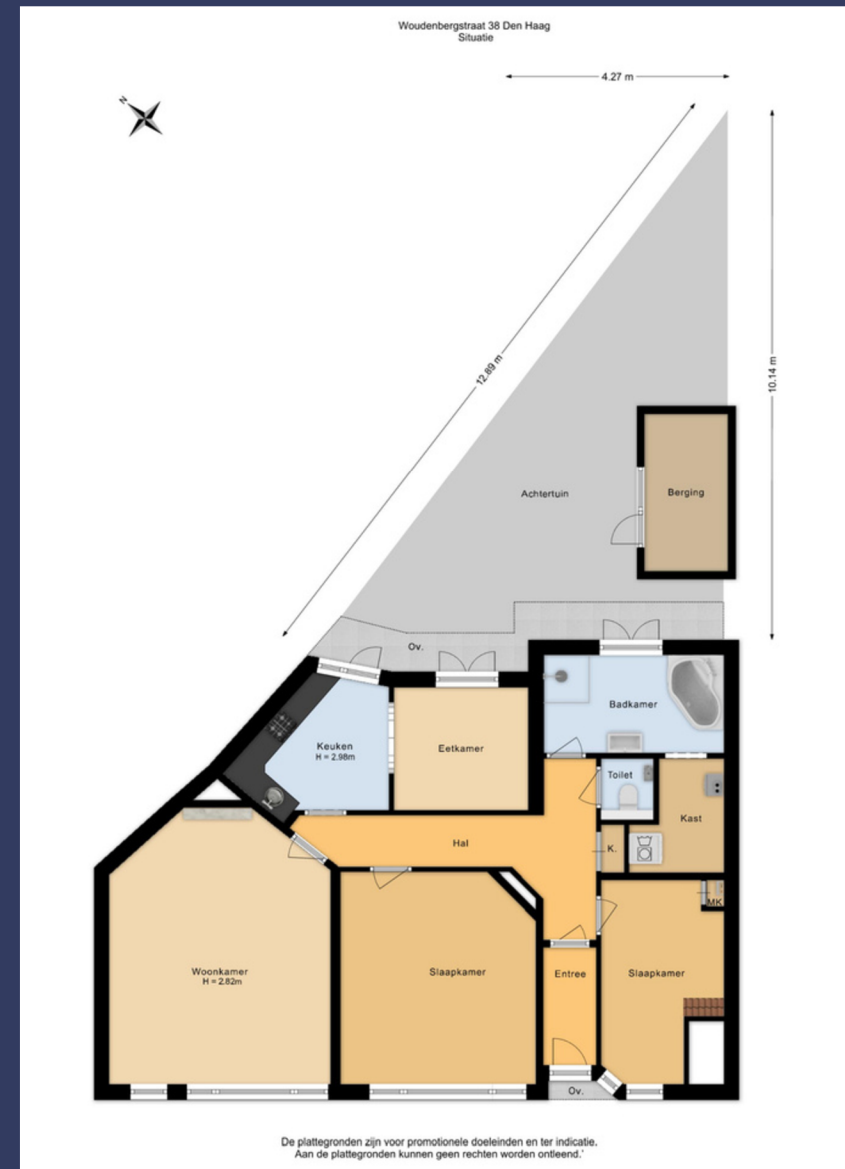
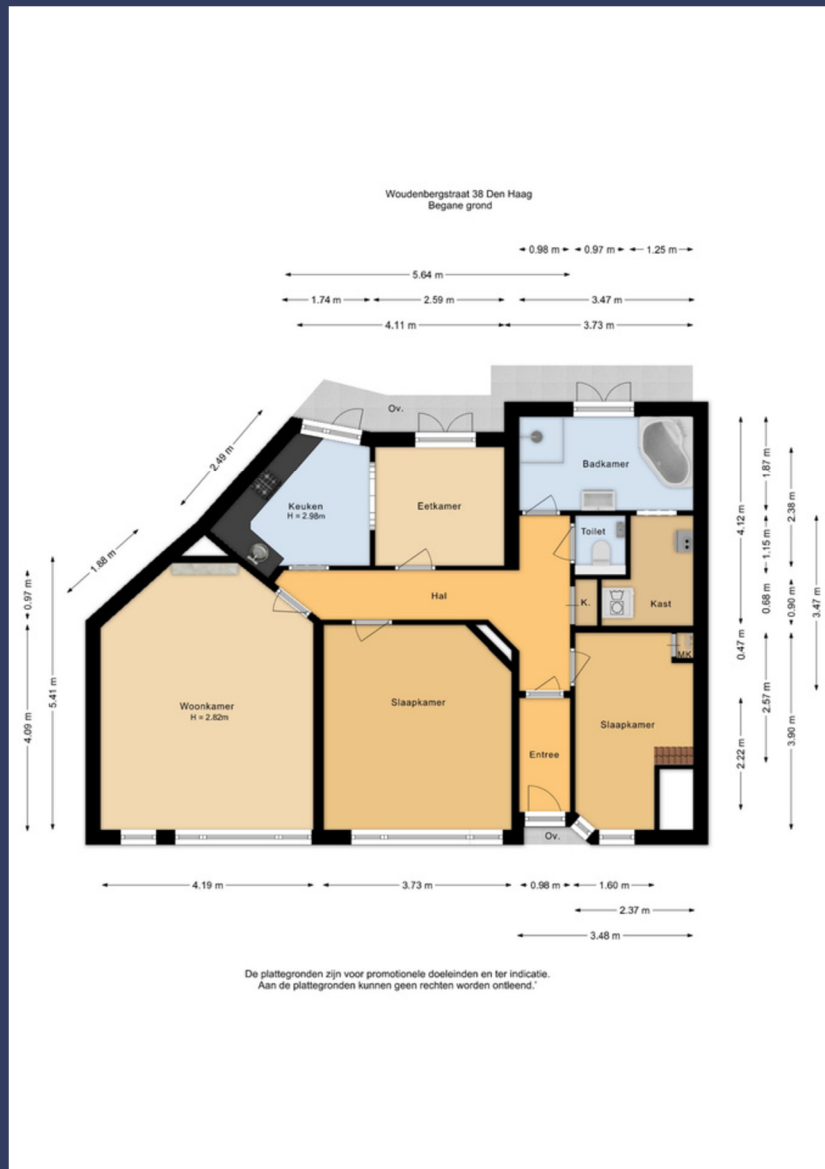


2  1 

## WOUDENBERGSTRAAT 38

2546 VT Den Haag

Ruime (84m<sup>2</sup>) 3/4-kamer parterre met energielabel D, 2 of 3 slaapkamers, zonnige achtertuin en gelegen op eigen grond.



RUIIME (83M2) 3/4-KAMER PARTERRE MET ENERGIELABEL D, 2 OF 3 SLAAPKAMERS, ZONNIGE ACHTERTUIN EN GELEGEN OP EIGEN GROND.

Gelegen in de wijk Leyenburg, in een rustige straat met veel voorzieningen dichtbij. Binnen enkele minuten lopen vind je supermarkten en scholen, en ook het Zuiderpark ligt op korte afstand. Met de fiets ben je snel in het centrum of op het strand. Daarnaast zijn er goede verbindingen met tram, bus en trein (NS-station Moerwijk en bus/tramstations Leyenburg op korte afstand). Kortom: comfortabel wonen met alles binnen handbereik.

Entree, vestibule, hal met meterkast, separaat toilet en toegang tot alle vertrekken.

Ruime wooneetkamer (ca. 5.41/4.09 x 4.19m).

Ruime woonkeuken (ca. 2.49 x 4.11m) met bijgetrokken achterkamer, keukenblok in hoekopstelling met onder- en boven kasten, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en openslaande deuren naar de achtertuin.

Grote badkamer (ca. 3.73 x 1.87m) met ligbad, separate douche, wastafelmeubel en openslaande deuren naar de achtertuin.

Grote slaapkamer (ca. 4.09 x 3.73m).

Een 3e slaapkamer kan eenvoudig worden gerealiseerd door het terug plaatsen van de wand in de woonkeuken.

Zonnige achtertuin (ca. 10.14 x 7.21m schuin verlopend) met houten schuur (ca. 3.02 x 1.59m) met elektra.

- eigen grond
- elektra 6 groepen + a.l.s.
- deels dubbel glas
- C.V.-combiketel Intergas HR ca. '14
- energielabel D

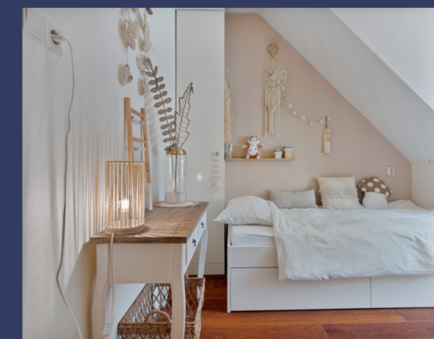
Vereniging van Eigenaren:

- Actieve V.v.E., bijdrage € 125,-/maand
- inclusief opstal- en glasverzekering
- V.v.E.-reserve € 1.959,08 per 31-12-2025
- 1/3 aandeel in de V.v.E.
- V.v.E. voldoet aan 0,5 % eis
- professioneel bestuur

- volgens opgave:

- \* dakbedekking vervangen ca. 25 met garantie
- \* toilet nieuw geplaatst ca. '24

Gelegen in de wijk Leyenburg aan een rustige straat, met alle voorzieningen nabij.



### Bezichtigingen

Donderdag 21 mei  
14:30 tot 17:00

### Makelaar

Christine van Eijsden  
070 323 6664  
info@hooglanden.nl

