

TE KOOP



Verzekeringen.
Makelaars.
Hypotheken.

Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk

Willemstraat 27
2282 CB Rijswijk

t (070) 399 51 41
e info@ovmak.nl

Den Haag – Ypenburg

Speerpunt 1
2496 SC Den Haag

t (070) 390 87 88
i www.ovmak.nl

Leeuwendaallaan 57
2281 GK te RIJSWIJK

€ 950.000,- k.k.



meer dan makelaars alleen!



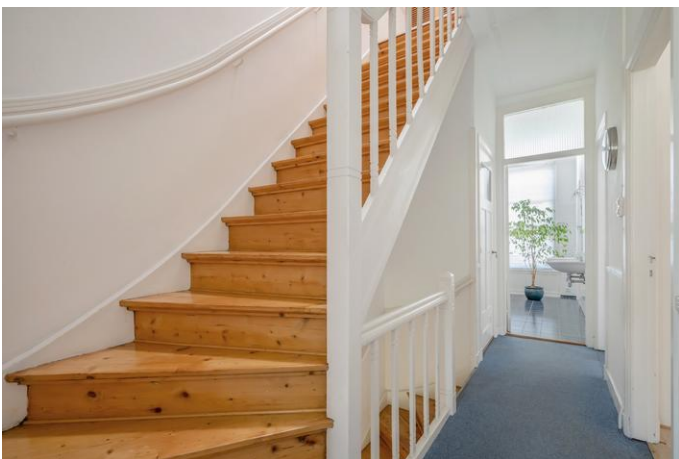
meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



Karaktervol wonen aan een van de mooiste lanen van Leeuwendaal – royaal herenhuis met ca. 184 m² woonoppervlakte en een heerlijke diepe tuin

In de groene en statige Leeuwendaallaan, in de geliefde wijk Leeuwendaal, ligt dit charmante 3-laags herenhuis uit circa 1908. Een woning met allure, waar authentieke details, fijne leefruimtes en een heerlijke diepe achtertuin samenkomen. Door de jaren heen is de woning met zorg onderhouden en op verschillende punten gemoderniseerd, met behoud van de karakteristieke sfeer die zo goed past bij dit type huis. Het resultaat is een royaal familiehuys van circa 184 m² met volop ruimte, veel licht en een prettige combinatie van sfeer en comfort.

Via de nette voortuin bereikt u de entree van de woning. Achter de voordeur komt u binnen in een royaal tochtportaal, gevolgd door de hal met meterkast, trapkast en een separaat toilet met fontein. Direct valt de prettige maatvoering van het huis op. Aan de voorzijde bevindt zich de heerlijk ruime woonkamer met sfeervolle erker en houtkachel, een fijne plek om te zitten met uitzicht op de groene laan. Vanuit de woonkamer en de hal is de achterkamer bereikbaar, die door de authentieke ensuite met vaste kasten op charmante wijze wordt verbonden met het voorhuis. Deze royale achterkamer leent zich uitstekend als eetkamer of tweede zitkamer en heeft openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar in verbinding staan.

Aan de achterzijde ligt de ruime keuken, praktisch ingericht en voorzien van veel bergruimte in de diepe lades. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, 3-pits gaskookplaat, oven met stoomfunctie, warmtelade, vaatwasser en magnetron. Een prettige, functionele ruimte die goed aansluit op het dagelijks gebruik van een gezinshuis.

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning. Met een diepte van circa 20 meter is dit een uitzonderlijk royale buitenruimte, gelegen op het oosten. Dankzij de diepte en de aanwezigheid van twee terrassen is er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden om van de zon of juist de schaduw te genieten. Een tuin met volop mogelijkheden om te ontspannen, te spelen, te tuinieren of uitgebreid buiten te eten.

Op de eerste verdieping zet de ruimte zich mooi voort. Vanaf de overloop zijn alle vertrekken bereikbaar, evenals een separaat toilet met fontein. Aan de achterzijde ligt de royale hoofdslaapkamer met Frans balkon en een grote kastenwand over de volle breedte. Deze kamer heeft directe toegang tot de badkamer aan de achterzijde, die eveneens vanaf de overloop bereikbaar is. De badkamer is ingericht met een ligbad en twee wastafels. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede royale slaapkamer met diepe vaste kast. Daarnaast is er aan de voorzijde een praktische waskamer met wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Op de overloop bevindt zich een vaste kast met daarin de cv-ketel (Intergas, 2022). Aan de achterzijde ligt een tweede badkamer met toilet, douche en wastafel. Daarnaast bevindt zich hier een ruime slaapkamer met wastafel. Aan de voorzijde ligt een zeer royale vierde slaapkamer met

prettig uitzicht over de straat. Daarmee is deze verdieping zeer geschikt voor een groter gezin, logees, een werkruimte aan huis of een combinatie daarvan.

De woning is in de loop der jaren op verschillende punten aangepakt en zorgvuldig onderhouden. Zo zijn onder meer het pannendak vernieuwd en geïsoleerd, de dakgoten vervangen, de gevel gerenoveerd, zonnepanelen geplaatst en zijn onder andere leidingen, riolering en elektra vernieuwd. Daarmee vormt dit huis een mooie basis voor wie op zoek is naar een karaktervolle en ruime woning die met aandacht is bewoond en onderhouden, en waar tegelijkertijd nog ruimte is om verder naar eigen wens invulling aan te geven.

De ligging in de geliefde wijk Leeuwendaal is ideaal. De wijk staat bekend om haar karakteristieke bebouwing, rustige straten en centrale ligging op loopafstand van het centrum van Oud Rijswijk met de Herenstraat, diverse winkels, gezellige horeca en de wekelijkse markt, en in de nabijheid van scholen, sportfaciliteiten en groen. Ook qua bereikbaarheid is de locatie uitstekend; openbaar vervoer (o.a. station Voorburg, tram- en busverbindingen) en de uitvalswegen A4, A12 en A13 richting Den Haag, Rotterdam, Delft, Amsterdam en Utrecht zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Kortom: een bijzonder sfeervol en royaal herenhuis op een prachtige locatie in het geliefde Leeuwendaal. Een woning met karakter, een fijne indeling, veel leefruimte en een heerlijke diepe tuin — een huis dat direct warm aanvoelt en volop mogelijkheden biedt voor de volgende bewoners.

Bijzonderheden:

- Karakteristiek 3-laags herenhuis uit circa 1908 ;
- Ca. 184 m² woonoppervlakte ;
- Diepe achtertuin van ca. 20 meter op het oosten ;
- 4 royale slaapkamers ;
- 2 badkamers en 2 separate toiletten ;
- 10 zonnepanelen geplaatst in 2023 ;
- Pannendak vernieuwd en geïsoleerd in 2022, inclusief nieuwe dakgoten, plat dak in 2012 voorzien van isolatie met gipswol ;
- Gevel gerenoveerd in 2022 ;
- Vloerisolatie aanwezig (Tonzon) ;
- Volledig voorzien van houten kozijnen, benedenverdieping en achterzijde boven voorzien van dubbel glas. Voorzijde boven nog voorzien van enkel glas;
- Leidingen, riolering en elektra vernieuwd ;
- Cv-ketel Intergas uit 2022;
- Voor de maatvoering en indeling wordt verwezen naar de plattegronden;
- Oplevering in overleg;
- Vanwege het bouwjaar wordt in de koopovereenkomst de ouderdoms- en de materialenclausule toegepast;

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u veel tijd, geld en zorgen. Bovenstaande informatie is door ons met de hoogst nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid,

onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door ons kantoor, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

meer dan makelaars alleen!

Kenmerken

Woonoppervlakte	184 m ²
Perceel	199 m ²
Kamers	10 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
Soort woning	Herenhuis
Type	Tussenwoning
Tuin	Achtertuint, voortuin 120 m ²
Tuinligging	Oost
Garage	Geen garage
Bouwjaar	1908



**Verzekeringen.
Makelaars.
Hypotheken.**

Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk
Willemstraat 27
2282 CB Rijswijk

t (070) 399 51 41
e info@ovmak.nl

Den Haag – Ypenburg
Speerpunt 1
2496 SC Den Haag

t (070) 390 87 88
i www.ovmak.nl

- Aankoop – Verkoop
- Huur – Verhuur
- Beheer
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Verhuisservice
- Opslagservice

