

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 7
2281 GJ te RIJSWIJK

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.



meer dan makelaars alleen!



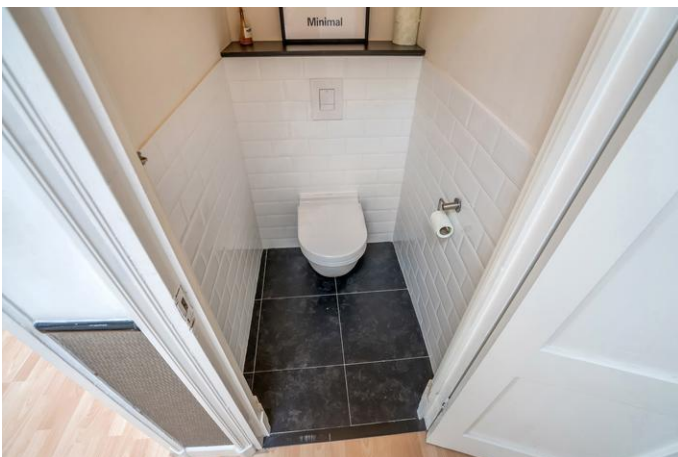
meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



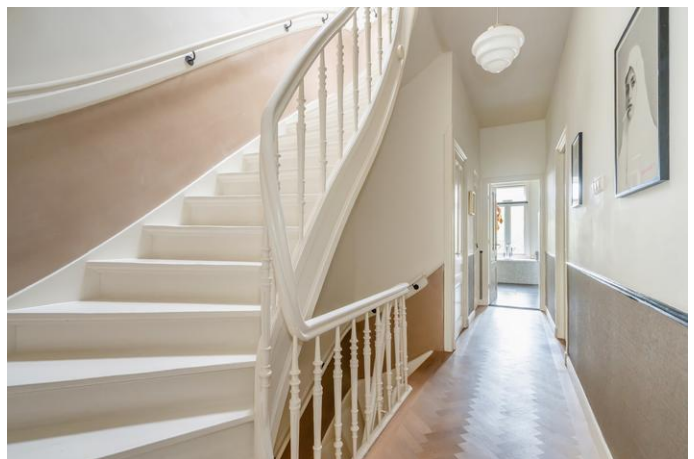
meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



In het geliefde Leeuwendaal ligt dit karakteristieke en bijzonder royale herenhuis uit 1908 met maar liefst ca. 238 m² woonoppervlakte. Een echt familiehuis, verdeeld over drie volwaardige woonlagen en voorzien van zes slaapkamers, twee badkamers en een prachtig aangelegde achtertuin van maar liefst circa 20 meter diep. De woning is in de afgelopen jaren op mooie wijze gemoderniseerd, waarbij de geliefde authentieke details behouden zijn gebleven. Denk aan fraaie glas-in-loodramen, originele en-suite schuifseparaties, marmeren schouwen, vaste kasten en visgraat parketvloeren op de begane grond en eerste etage. Een sfeervol en ruim huis waar karakter en hedendaags wooncomfort prachtig samenkomen.

U bereikt de woning via de gezellige voortuin. Achter de voordeur bevindt zich het ruime tochtportaal met meterkast, waarna u doorloopt naar de royale hal. Hier bevinden zich een vaste kast en een separaat toilet met fontein.

Vanuit de hal bereikt u de prachtige voorgelegen woonkamer. Een heerlijk ruime en sfeervolle kamer met fraaie visgraat parketvloer, open haard en openslaande deuren naar de voortuin. De originele en-suite schuifseparatie met vaste kasten en prachtige glas-in-looddeuren vormt een echte blikvanger en verbindt de woonkamer met de zeer royale achtergelegen eetkamer. Ook hier zorgt een open haard voor extra sfeer en geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning. Met een diepte van maar liefst circa 20 meter is er volop ruimte om verschillende zit- en speelplekken te creëren en is er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin is fraai aangelegd, gelegen op het noordoosten en beschikt achterin over een lounge terras en een houten berging met elektra.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens de ruime keuken met bijzonder veel werk- en bergruimte. De keuken is onder andere voorzien van een Quooker (2026), magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een royaal 5-pits Steel gasfornuis (2025) met twee ovens.

Via de fraaie trap bereikt u de eerste verdieping. Ook hier komt de karakteristieke sfeer van het huis direct terug, onder andere door de mooie parketvloer. Op de overloop bevinden zich een ruime gangkast en een separaat toilet met fontein. Aan de achterzijde ligt de royale badkamer, voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel.

De eerste ruime slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en beschikt over openslaande deuren naar het royale terras. Een fraaie houten schuifseparatie met aan weerszijden vaste kasten geeft deze kamer extra karakter. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede, bijzonder royale slaapkamer met vaste kasten, schouw en openslaande deuren naar het balkon, vanwaar u mooi uitkijkt over de karakteristieke Leeuwendaallaan. Daarnaast is er aan de voorzijde nog een derde slaapkamer, eveneens voorzien van openslaande deuren naar het voorgelegen karakteristieke balkon.

De trap brengt u vervolgens naar de tweede verdieping. Dankzij het daklicht (met glas in lood) valt hier prettig veel daglicht op de overloop. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één met deur naar het achtergelegen balkon op het noordoosten en twee zeer royale slaapkamers.

Op deze verdieping bevinden zich daarnaast een separaat toilet en een vaste kast met de opstelplaats voor de wasmachine en cv-ketel (Atag 2022). Ook de tweede badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is compleet en stijlvol uitgevoerd met een ligbad, ruime douche en wastafelmeubel.

De Leeuwendaallaan ligt midden in het geliefde en karakteristieke Leeuwendaal, een van de meest sfeervolle woonwijken van Rijswijk. De brede lanen, het vele groen en de karakteristieke bebouwing uit het begin van de vorige eeuw zorgen voor een bijzondere woonomgeving. Het historische centrum van Rijswijk met winkels, speciaalzaken, restaurants en gezellige terrassen ligt op loopafstand. Ook scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen richting Den Haag, Delft en Rotterdam zijn gemakkelijk bereikbaar.

Met ca. 238 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, twee badkamers, prachtige authentieke details en een circa 20 meter diepe achtertuin is dit bovenal een heerlijk ruim en sfeervol familiehuis op een van de mooiste plekken van Leeuwendaal.

Aanvullende details

- Woonoppervlakte ca. 238 m²;
- Bouwjaar 1908;
- Karakteristiek herenhuis verdeeld over drie volwaardige woonlagen;
- Energielabel C;
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2022;
- Voorzien van 11 zonnepanelen;
- Maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers; 3 separate toiletten
- Heerlijke, fraai aangelegde achtertuin van circa 20 meter diep, gelegen op het noordoosten;
- Voorzien van meerdere balkons en een terras;
- De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing, ook het glas-in-lood;
- Veel fraaie authentieke details, waaronder glas-in-lood, originele en-suite schuifseparaties, schouwen, vaste kasten en parketvloeren;
- Ruime keuken met onder andere Quooker en 5-pits gasfornuis met twee ovens uit 2025;
- Houten berging in de achtertuin voorzien van elektra;
- Een bijzonder royaal en sfeervol familiehuis op een geliefde locatie in Leeuwendaal;
- Cv-ketel Atag 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

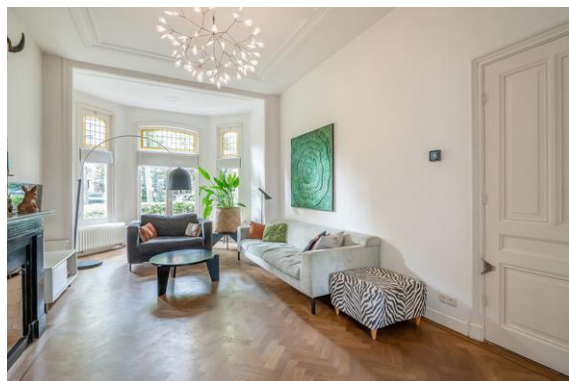
meer dan makelaars alleen!

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 de 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	238 m²
Perceel	252 m²
Kamers	11 kamer(s) waarvan 6 slaapkamer(s)
Soort woning	Herenhuis
Type	Tussenwoning
Tuin	Achtertuint, voortuin 102 m²
Tuinligging	Noord, 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

