

**LEKKER LEVEN IN DEZE WERKELIJK  
INSTAPKLARE 5-KAMER TUSSENWONING  
MET PRACHTIGE TUIN!**



**OUDE POLDERWEG 229  
'S-GRAVENHAGE**



## GELEGEN IN EEN RUSTIGE STRAAT AAN HET WATER

### **Fraai afgewerkte woonkamer, recent gerenoveerde keuken**

U komt de woning binnen in een ruime hal die een zeer verzorgde indruk maakt – en die indruk zal niet veranderen als u de rest van het huis bekijkt. Door het glas van de moderne zwarte binnendeur ziet u dat de Moduleo-PVC vloer doorloopt in de woonkamer. Doet u dat ook? En voelt u zich vooral welkom in deze lichte, fraai afgewerkte ruimte. En dan hebben we het niet alleen over wanden, vloeren (met vloerverwarming!) en plafonds, maar ook over details als het plintwerk en de sierlijsten langs het plafond. De grote glazen schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten.

Aan de voorzijde vindt u de moderne, halfopen keuken. Deze is recent gerenoveerd, op een zeer stijlvolle wijze. Bekijk bijvoorbeeld het granieten werkblad, dat nog even ‘meeloopt’ met de achterwand en ter hoogte van de kookplaat uitgebreid wordt tot spatscherm. En de high inbouwapparatuur, waaronder een keramische inductieplaat (Siemens) met boostfunctie en een ingebouwde koffieautomaat. Of de stevige kasten en laden, die zorgen voor veel bergruimte.

### **Drie slaapkamers, vernieuwde badkamer**

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar u de beschikking heeft over drie slaapkamers. De grootste ligt aan de voorkant van de woning en heeft dat prachtige raam dat u al zag vanaf de straat. Wie wil hier niet wakker worden, de gordijnen opzijschuiven en over het water kijken?

Naast deze kamer vindt u de compleet vernieuwde badkamer. Deze heeft een bijzonder stijlvolle uitstraling en is voorzien van een ruim ligbad, een extra brede inloopdouche met rain shower, houtlook wastafelmeubel met dubbele wastafel en tweede toilet. Valt het u op dat u geen kalkaanslag ziet? Dat klopt en dat zal in de toekomst niet veranderen. De hele woning is voorzien van een centraal ontkalkingsstelsel van Aquacell. Hiermee is het water 100% kalkvrij!

Aan de achterzijde van de woning vindt u de tweede en derde slaapkamer. De grootste van de twee grenst aan de hoofdslaapkamer en kijkt uit over de achtertuin. Deze kamer fungeert momenteel als luxe walk-in-closet en is voorzien van vaste kastenwanden, prachtige verlichtte vitrines en inbouwspots in het plafond. (Uiteraard is deze ruimte vrij eenvoudig aan te passen tot een afzonderlijke slaap/werkkamer.)



**OUDE POLDERWEG 229  
2493 BV DEN HAAG**

---

<b>GBO:</b>	<b>129.3m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>450m<sup>3</sup></b>
<b>Perceel:</b>	<b>147m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>2005</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5/4</b>
<b>Slaapkamers:</b>	<b>4/3</b>
<b>Parkeerplaats:</b>	<b>Openbaar</b>

---

<b>Makelaar:</b>	<b>Rob Verhoeven</b>
<b>Tel:</b>	<b>06 53 82 85 55</b>





## NIEUW AANGELEGDE, ZONNIGE TUIN

Ook de derde slaapkamer kijkt uit over de achtertuin. Hier geven de schuine wand en het 'uitspringende raam' de ruimte een speels karakter. Op de gehele verdieping vloer ligt kwalitatief hoogwaardig laminaat.

### Ruime vierde slaapkamer

Op de tweede verdieping ervaart u optimaal de voordelen van het geleidelijk oplopende spitsboogdak. U beschikt hier over zowel een ruime overloop als een heerlijk ruime vierde slaapkamer. Zoals u ziet, is er naast het tweepersoonsbed nog voldoende ruimte voor een werk- of studeerplek. Ramen aan weerszijden (waarvan twee nieuwe) zorgen voor veel licht; daaronder vindt u een zee aan bergruimte.

De witgoedopstelling vindt u achter een op maat gemaakte kastenwand, evenals de cv-ketel en de Warmte Terugwin Installatie (WTW).

### Prachtige Eigen Huis & Tuin-tuin

Weer beneden aangekomen, nodigen we u graag uit om de prachtige tuin te bekijken, die is gelegen op het zuidoosten. Heeft u het gevoel dat dit u bekend voorkomt? Dat kan, want dit mooie plekje stond in de schijnwerpers bij het programma Eigen Huis & Tuin, Lekker Leven.

Vanuit de woonkamer loopt u zo de hardhouten veranda op, met daarboven een 3,5 meter diepe houten overkapping, die voorzien is van verwarming én elektra.

En alsof dat niet voldoende is, zijn er op de uitbouw zes zonnepanelen geïnstalleerd. Dit voordeel zorgt, samen met de goede isolatie van de woning, voor een zeer laag energieverbruik.

Van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar kunt u hier heerlijk genieten van uw eigen besloten plek, omgeven door rietschuttingen, robuuste borders gevuld met struiken en boompjes en voorzien van een automatisch irrigatiesysteem en verlichting.

Achter in de tuin vindt u de volledig geïsoleerde schuur (tuin ook bereikbaar via achterom) die is voorzien van elektra en elektrische verwarming. Aan de voorzijde van het huis kunt u aan beide kanten van de straat uw auto('s) parkeren. Bovendien beschikt u voor de woning over een aansluiting voor een oplaadpunt.

### Gunstige ligging

Ook de ligging van deze woning is bijzonder gunstig. Winkels, kinderopvang en scholen zijn nabij; de British school is op een paar minuten rijden. Speeltuintjes en kinderboerderij vindt u op loopafstand en dat geldt ook voor het openbaar vervoer. De uitvalswegen A4, A12 en A13 liggen op een paar autominuten. De Mall of The Netherlands is vlakbij. Met de fiets bent u in korte tijd in de stad of in het groene buitengebied, waaronder de Nieuwe Driemanspolder, Dobbeplass, Vlietlanden en het Delftse Hout.





## SAMENGEVAT:

- Karaktervolle, fraai afgewerkte tussenwoning, gelegen aan het water
- Woonoppervlak ca. 129,3 m<sup>2</sup> gemeten volgens NEN2580
- Perceelgrootte 147 m<sup>2</sup>, inhoud woning 450m<sup>3</sup>
- Volledig eigendom
- Ruime, verzorgde hal met toilet (vernieuwd in 2019)
- Woonkamer met Moduleo-PVC vloer, voorzien van vloerverwarming
- Grote glazen schuifpui aan de achterzijde
- Moderne, recent gerenoveerde keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer (2020) voorzien van dubbele wastafel, extra brede inloopdouche met rain shower, verdiept ligbad en tweede toilet
- Het huis is voorzien van een ontkalkingssysteem van Aquacell
- Tweede verdieping met ruime overloop en grote vierde slaapkamer
- Aparte ruimte voor de witgoedopstelling
- WTW-unit en cv-ketel ( Remeha 2019)
- Prachtige tuin met fraaie struiken en boompjes in brede borders
- Houten terras tegen achtergevel; zes zonnepanelen op de uitbouw
- Tuin voorzien van een automatisch irrigatiesysteem en verlichting





STYLE & GRACE  
TV DEBUUT  
BIJ EIGENHUIS EN TUIN  
LEKKER LEVEN (RTL)



- Solide afgewerkte houten berging in de tuin – ook bereikbaar via achterom
- Nieuw aangelegde tuin (2020) met grote tegels en fraai groen; houten berging en achterom
- Centraal gelegen nabij alle faciliteiten en openbaar vervoer
- Opgang naar diverse uitvalswegen A4/A12/A13 in een paar minuten rijden
- Oplevering in overleg

## INTERESSE IN DEZE UNIEKE WONING?

Bel verkopend makelaar Rob Verhoeven op  
**070-3265476** voor het maken van een afspraak, dit  
kan soms ook in de avonden en/of weekenden.



# DE KRACHT VAN DE LOKALE SPECIALIST!



BEZOEKADRES:  
KORAALROOD 153  
2718 SB ZOETERMEER  
070- 326 54 76

INFO@MCLEIDSCHENVEEN.NL  
WWW.MAKELAARSCENTRUM-LEIDSCHENVEEN.NL



MAKELAARSCENTRUM - LEIDSCHENVEEN



@MAKELAARLEIDSCHENVEEN