

FRISSE, COMFORTABELE TUSSENWONING  
MET **VIER SLAAPKAMERS EN EEN DIEPE**  
**ACHTERTUIN**



WATERJUFFERHOF 5  
**'S-GRAVENHAGE**



Als een lieflijke verrassing ligt het daar middenin Leidschenveen: het Waterjufferhof. Vriendelijke witte huizen met oranje daken en groene hagen, aan een paadje van klinkers waar nooit een auto overheen zal razen. Buiten geniet u van de fluitende vogels, binnen wordt u verwend met alle comfort die het leven aangenaam maakt. Kom kijken!

#### **Verzorgde entree, zonnige woonkamer, moderne keuken**

De hal is representatief voor wat u in de rest van het huis te wachten staat. Open, zeer verzorgd, met een kwaliteitsvloer en frisse wanden en plafonds. De fraaie houtlook PVC vloer leidt u naar de woonkamer. Een prettige, zonverlichte ruimte, met een grote raampartij aan de achterzijde en een deur naar de tuin. U kunt een groot deel van het jaar ook binnen genieten van de zon. En vindt u het iets teveel van het goede, dan laat u de elektrische zonwering eenvoudig zakken. In koudere jaargetijden zorgt de vloerverwarming ervoor dat de temperatuur altijd aangenaam blijft.

De woonkamer loopt vloeiend over in de moderne open keuken, die met veel aandacht is geplaatst en is onderhouden. Stijlvolle werkbladen nodigen uit om de maaltijd voor te bereiden, terwijl u bergruimte te over heeft in de laden en kasten. Verder beschikt de keuken over een quooker en alle gewenste inbouwapparatuur. En wat te denken van het grote

raam: een heerlijke verbinding met de groene buitenruimte!

Vrijwel alle ramen en deuren op de begane grond en verdiepingen zijn voorzien van elektrische rolluiken, die u kunt bedienen met een app.

#### **Drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping**

De houten trap in de hal – voorzien van automatische verlichting – brengt u naar de eerste verdieping. Hier ligt in alle ruimtes laminaat op de vloer en datzelfde geldt voor de tweede verdieping. Verdieping 1 heeft drie slaapkamers. De grootste heeft zicht op de tuintjes aan de voorzijde van de woning; de andere twee slaapkamers liggen aan de achterzijde. De ramen van alle slaapkamers beslaan steeds de gehele breedte van de wand. Ze zijn bovendien allen voorzien van rolluiken. Wat zult u hier heerlijk slapen!

Tussen de slaapkamers in vindt u de zeer verzorgde, moderne badkamer. Die is uitgerust met een fijn ligbad, ruime inloofdouche, dubbele wastafelmeubel met brede spiegel, designradiator en een zwevend tweede toilet. Verrassend detail is de een vochtsensor die ervoor zorgt dat de mechanische ventilatie automatisch aanslaat zodra dat nodig is, hoe handig is dat.





## WATERJUFFERHOF 5 2492 RG 'S-GRAVENHAGE

---

<b>GBO:</b>	<b>123.3 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>443 m<sup>3</sup></b>
<b>Perceel:</b>	<b>167 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>2000</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5</b>
<b>Slaapkamers:</b>	<b>4</b>
<b>Parkeerplaats:</b>	<b>Openbaar</b>

---

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





### **Multifunctionele ruimte op de tweede verdieping**

De tweede verdieping is op dit moment een open, multifunctionele ruimte die u geheel naar eigen wens kunt indelen en een (of meer) functie(s) kunt geven. Denk aan een grote slaapkamer, of twee kleinere, een atelier, fitnesszaaltje, werkplek-aan-huis, studeerkamer, speel- of chill ruimte. Achter de schuine wanden vindt u extra bergruimte. Mocht u de zolder willen opsplitsen, weet dat er een mogelijkheid is tot het plaatsen van 2 dakkapellen! (één vergunningsvrij)

Op de overloop vindt u de CV (Remeha, 2016), de energiezuinige ventilatiebox (2015) en de witgoedopstelling.

### **Flinke voortuin en diepe achtertuin op het zuidoosten**

Nu is het tijd om de buitenruimte eens goed te bekijken. Aan de voorzijde beschikt u over een flinke voortuin met een zitje tegen de gevel. De achtertuin is diep en fraai aangelegd, met plantenrijke borders aan beide zijden, gemêleerde stenen, een stukje gras en diverse zitjes. Alle schuttingen zijn recent vernieuwd en in beton geplaatst. En de ligging? Die is top, op het zuidoosten! Achterin staat de jaarlijks onderhouden houten berging voor uw fietsen en tuingereedschap, die ook bereikbaar is via een achterom.

Kijkt u vanuit de achtertuin naar de woning, dan waant u zich in een dertiger jaren buurt. Hoewel... de acht zonnepanelen op het

dak zijn toch echt van deze tijd. Hierdoor zijn de energiekosten laag en dat is natuurlijk een heel prettig gevoel!

Ook prettig is het grote gevoel van veiligheid dat deze woning biedt, door de anti-kerntreksloten op de begane grond en brandmelders op alle verdiepingen.

### **Gunstige ligging**

Deze woning heeft een gunstige, centrale ligging. Binnen vijf minuten fietst u naar het winkelcentrum en naar het openbaar vervoer. (bushalte om de hoek) Speelvoorzieningen zijn er op loopafstand en veilig bereikbaar. Scholen (waaronder de British school) bereikt u in enkele fietsminuten. Met de auto bent u in enkele minuten bij de uitvalswegen richting A4/A12/A13. En groenliefhebbers vinden verschillende natuurparken op korte afstand, waaronder de Nieuwe Driemanspolder (daar kunt u naartoe lopen), Westerpark en het Balijbos.







## SAMENGEVAT:

- Frisse, zeer comfortabele tussenwoning met vier slaapkamers en diepe achtertuin
- Woonoppervlak woning: 123.3 m<sup>2</sup>, inhoud 442 m<sup>3</sup>, gemeten volgens NEN2580
- Perceel 167 m<sup>2</sup> - Volledig eigendom
- Zeer verzorgde hal met toilet
- Zonnige woonkamer, grote raampartij en deur aan de achterzijde, vloerverwarming
- Moderne open keuken met veel werk- en bergruimte, quooker en diverse inbouwapparatuur
- Eerste verdieping met drie slaapkamers; ramen voorzien van rolluiken en horren
- Badkamer met dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche, designradiator en tweede toilet
- Tweede verdieping met grote multifunctionele ruimte
- Cv, ventilatiebox en witgoedopstelling op de overloop; acht zonnepanelen op het dak
- Flinkke voortuin, diepe achtertuin, terras tegen de gevel voorzien van elektrische zonwering
- Houten berging en achterom







- Ramen op alle woonlagen voorzien van elektrische rolluiken, bedienbaar via een app
- Anti-kerntreksloten, rookmelders op alle verdiepingen
- Centraal gelegen nabij winkelcentrum, scholen, speelvoorzieningen en openbaar vervoer
- Opgang naar uitvalswegen richting A4/A12/A13 in enkele autominuten
- Nieuwe Driemanspolder, diverse parken en bossen op fietsafstand
- Oplevering in overleg – kan al snel

## 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