

# HEERLIJK RUIM, GESCHAKELD GEZINSHUIS MET VIJF/ZES SLAAPKAMERS, GROTE TUIN EN GARAGE



## RUISVOORNVIJVER 7 'S-GRAVENHAGE



## ZONOVERGOTEN BEGANE GROND **MET SPEELSE VIDE**

**Ruisvoornijver is een rustige straat van geschakelde woningen met een bijzondere architectuur. Elke woning is een fraai spel van schuine en rechte vlakken én grote raampartijen.**

Een erg leuk element is daarnaast de uitspringende ruimte aan de voorzijde, met een balkon erbovenop. Die keus heeft de architect bewust gemaakt, om bewoners de kans te geven optimaal te genieten van het water en de rietkraag tegenover de woning. Echter, ook binnenin de woning zult u zien dat er alles aan is gedaan om ervoor te zorgen dat u hier heel plezierig woont!

### **Zonovergoten begane grond**

U wordt welkom geheten in een ruime, lichte hal. Over een fraaie vloer van antracietkleurige tegels loopt u door naar de woonkamer. Dit is een goed moment om even rond te kijken en het geheel in u op te nemen. Waar u ook kijkt, overal merkt u dat de ruimte met veel liefde en aandacht is vormgegeven. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een open sfeer en een directe verbinding met buiten. Zonlicht weerkaatst tegen de fraai gestukte wanden en de parketvloer.

De living, eetkamer en open keuken zijn prettige ruimtes op zich en tegelijkertijd vormen ze een samenhangend geheel met elkaar. Dat geldt ook voor de vide boven de eetkamer, die het huis een extra dimensie geeft. De keuken heeft een strak en verfijnd design. Aan de ene wand beschikt u over een chique composiet werkblad met keramische kookplaat, afzuigkap en alle benodigde bergruimte; daartegenover vindt u de overige apparatuur.

*Goed om te weten: de keuken, woonkamer en vide hebben vloer(bij)verwarming!*

### **Drie of vier slaapkamers op de eerste verdieping**

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Die is enkele jaren opnieuw geschilderd en het resultaat mag er zijn. U beschikt hier op dit moment over drie ruime slaapkamers. De grootste ligt aan de achterzijde van de woning en is eenvoudig te splitsen in twee slaapkamers. Maar... u kunt er natuurlijk ook een heerlijk ruime hoofdslaapkamer van maken.



**RUISVOORNVIJVER 7  
2492 MN S-GRAVENHAGE**

---

<b>GBO:</b>	<b>175,1m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>666m<sup>3</sup></b>
<b>Perceel:</b>	<b>247m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>2000</b>
<b>Kamers:</b>	<b>7/6</b>
<b>Slaapkamers:</b>	<b>5/6</b>
<b>Parkeerplaats:</b>	<b>2 op eigen terrein, 1 garage</b>

---

**Makelaar:** Rob Verhoeven  
**Tel:** 06 53 82 85 55





De andere twee slaapkamers liggen aan de voorzijde. Een ervan is zeer diep, gelegen boven de garage, heeft een schuine wand en loopt over in de vide. De derde slaapkamer beschikt over openstaande deuren die toegang geven tot het compact dakterras met prachtig uitzicht. Zoals u ziet, kan dit een fantastische thuiswerkplek of kantoor aan huis zijn.

Tussen beide slaapkamers in vindt u de badkamer. Die is voorzien van een in het oog springend ligbad, instapdouche, wastafel met spiegelkast, hoge handdoekenkast, designradiator en tweede zwevend toilet.

### **Twee slaapkamers op de tweede verdieping**

De volgende (mooie, open) trap brengt u naar de tweede verdieping. Hier beschikt u over nog eens twee slaapkamers. De grootste ervan is gelegen aan de achterzijde van de woning. De schuine wand geeft deze ruimte speelsheid en karakter. Door het grote dakraam en het raam aan de zijde heeft u hier allesbehalve het gevoel van een 'zolderkamer'.

Datzelfde geldt voor slaapkamer vijf, gelegen aan de voorzijde. Omdat de witgoed aansluitingen zich hier bevinden, kunt u er ook prima een was- en droogkamer van maken.

Via de overloop heeft u toegang tot een deur waarachter de cv-ketel verstopt zit. Nu we toch bij de techniek aankomen: er is eind 2022 een nieuwe WTW-installatie geplaatst (Ducobox

Energy Comfort). Op het dak liggen 13 zonnepanelen (type Trina Solar 385Wp + Enphase IQ7+ micro-omvormers). En last but not least heeft dit huis een slimme Honeywell Evohome thermostaat, waarmee u de temperatuur in elke ruimte apart kunt instellen.

### **Grote achtertuin en een garage**

Terug op de begane grond wilt u uiteraard de achtertuin zien. Die is heerlijk groot, begint met een groot terras en loopt over in gras, met aan weerszijden schuttingen, struikjes en boompjes en een speels aangelegd tegelpaadje. Achterin vindt u een houten berging (bereikbaar via een achterom) voor uw fietsen en tuingereedschap. Dan de inpandige garage. Die biedt plek voor uw auto; heeft u er twee, dan kan de andere op de oprit. De voorkant van de woning is ook een heerlijke plek om op zwoele zomeravonden te zitten met een glas wijn en over het water te kijken. Gunstige, groene ligging

Deze fijne woning ligt in een ruim opgezette, groene buurt met veel water en speelvoorzieningen nabij. Als u op de fiets stapt, bent u zó in de groene buffer tussen Leidschenveen en Zoetermeer met de Nieuwe Driemanspolder als favoriet voor velen. Scholen, kinderdagopvang, winkelcentrum en horeca vindt u een paar fietsminuten afstand.

Datzelfde geldt voor het openbaar vervoer dat u in korte tijd naar Den Haag, Scheveningen of Zoetermeer brengt. De uitvalswegen A4, A12 en A13 bereikt u in enkele autominuten.





## SAMENGEVAT:

- Fraai ontworpen geschakelde woning, gelegen aan water en riet
- Woonoppervlak woning: 175 m<sup>2</sup>, inhoud 666 m<sup>3</sup>, gemeten volgens NEN2580
- Eigen grond: Perceel 247 m<sup>2</sup>
- Zonovergoten begane grond met vide, grote raampartijen aan zowel voor- als achterzijde
- Open keuken met stijlvol werkblad, veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur
- Parketvloer op vrijwel de gehele begane grond (met vloerverwarming als bijverwarming)
- Eerste verdieping met drie slaapkamers, waarvan een met toegang tot het dakterras
- Badkamer met ligbad, instapdouche, wastafel met spiegelkast, handdoekenkast, designradiator en tweede toilet
- Tweede verdieping met vierde en vijfde slaapkamer
- Op deze verdieping vindt u ook de witgoedopstelling en de cv-ketel
- Met houten schuttingen omheinde achtertuin met groot terras, gras en diverse beplanting
- Houten berging en achterom





- Garage en oprit voor twee auto's, voldoende (extra) parkeergelegenheid nabij de woning
- Centraal gelegen nabij alle faciliteiten en openbaar vervoer
- Opgang naar uitvalswegen richting A4/A12/A13 in enkele autominuten
- Diverse parken, waaronder de Nieuwe Driemanspolder, op fietsafstand
- 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