

**ZEER ENERGIEZUINIGE LABEL A++++
4-KAMER TUSSENWONING**



**VUURVLINDERLAAN 84
'S-GRAVENHAGE**



LICHTE WOONKAMER EN STRAK MODERNE KEUKEN

Deze recent gebouwde en nul-op-de-meter woning staat in een rij van woningen met allemaal hetzelfde formaat, maar toch elk een eigen karakter door het gevarieerde kleur -en materiaalgebruik. De woning ligt net buiten de stad, op de splitsing van de wijken Leidschenveen, Ypenburg en Nootdorp en maakt deel uit van een ambitieus nieuwbouwproject waarin duurzaamheid troef is!

Bij binnenkomst ziet u meteen hoe nieuw de woning nog is. De hal is prettig licht en zeer verzorgd. Onder uw voeten ligt een fraaie PVC-vloer die u zult terugzien door de hele woning. Die vloer is niet alleen voorzien van LTV (lage temperatuur vloerverwarming), maar heeft bovendien een koelfunctie in de warmere maanden.

Zonnige woonkamer, moderne open keuken

Als u doorloopt, komt u in de woonkamer. De achterzijde is bijna volledig van glas, waardoor u optimaal van het zonlicht profiteert en meteen contact heeft met buiten. Openslaande deuren nodigen uit om meteen even een blik te werpen in de tuin.

Draait u zich om, dan ziet u hoe de ruimte als vanzelfsprekend overloopt in de moderne keuken. Die bevat aan de linkerzijde een grote kastenwand, voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur. In contrast met de houtlook kasten ziet u lichtgekleurde betonlook kasten aan de onderzijde en de rechterkant van de keuken. Fraai afgewerkt keramiek werkblad en een geïntegreerde

inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging maken het stijlvolle plaatje compleet.

Boven de spoelbak zorgt een groot raam voor veel licht; bovendien nodigt het open karakter aan de voorzijde van de woning uit om regelmatig naar buiten te kijken.

Drie fijne slaapkamers en een moderne badkamer

De houten trap leidt u naar de eerste verdieping. Hier beschikt u over drie fijne kamers die naar wens zijn in te richten. De grootste kamer ligt aan de achterzijde en beslaat de hele breedte van de woning. Kamer twee vindt u aan de voorzijde; deze kamer heeft een leuke bonus in de vorm van openslaande deuren en een Frans balkon. De derde kamer is ook aan de voorzijde gelegen en dient als een fijne thuiswerkplek.

Op de overloop vindt u tevens de opstelplaats van de wasmachine, WTW-unit en omvormer.

De badkamer is aangenaam ruim; uitgevoerd in een mooie combinatie van witte horizontale wandtegels en grote, antracietkleurige vloertegels. U beschikt hier over een inloopdouche, een basic wastafel met spiegel, een hoge, houtkleurige handdoekenkast en een tweede zwevend toilet.



VUURVLINDERLAAN 84
2496 XL 'S-GRAVENHAGE

GBO:	83.2m ²
Inhoud:	291m ³
Perceel:	104m ²
Bouwjaar:	2019
Kamers:	4
Slaapkamers:	3
Parkeerplaats:	Openbaar

Makelaar:	Rob Verhoeven
Tel:	06 53 82 85 55





FRAAI AANGELEGDE TUIN

Terug op de begane grond laten we u graag de tuin zien. Die is duidelijk met veel aandacht aangelegd en onderhouden. Opvallend is dat het stenen terras niet direct tegen de gevel aan ligt, maar iets verder en te bereiken via twee grote stapstenen. Dicht tegen het huis aan zijn het de planten waarvan u kunt genieten. De tuin wordt omsloten door houten schuttingen; aan de achterkant is een berging (met achterom) voor uw fietsen en tuingereedschap.

Ook aan de voorkant beschikt u nog over een sfeervolle tuin, met een terras(je) op het zonnige zuiden. Parkeren kunt u voor de woning of (de eerste 3 uur gratis) op het terrein van 't Hofbad. Per 1 november 2023 geldt voor deze wijk betaald parkeren, waarvoor een bewoners- en bezoekersvergunning aan te vragen is.

Heerlijk centraal gelegen

Deze woning is gelegen in de wijk Ypenburg. De bereikbaarheid is in elk opzicht goed. Diverse scholen en kinderopvang zijn allemaal nabij en datzelfde geldt voor sport- en speelplekken. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A13, A4 en A12; het treinstation en diverse tramstations zijn op loopafstand van uw woning. Het Gezondheidscentrum De Reef ligt vlakbij.

De diverse winkelcentra in Nootdorp, Ypenburg en Leidschenveen zijn op een paar minuten fietsen te bereiken. Deze wijk heeft een groot zwembad voor de deur en om de hoek een gloednieuwe bioscoop. Wilt u nog meer variatie, dan kunt u terecht in Delft, de Mall of the Netherlands en niet te vergeten de binnenstad van Den Haag, waar u binnen 25 minuten naartoe fietst. Uiteraard ook gemakkelijk te bereiken met het openbaar vervoer.

Ook voor ontspannen in de natuur is er volop gelegenheid, bijvoorbeeld in De Delftse Hout, het Bieslandse Bos, de Dobbepas of natuurlijk de populaire Nieuwe Driemanspolder. Op loopafstand vindt u bovendien drie waterpartijen: de Tedingebroekplas, de Plas van Reef en Plas Boswijk, allemaal gelegen in het groen.





SAMENGEVAT:

- Recent gebouwde (2019) duurzame tussenwoning met drie slaapkamers
- Woonoppervlak woning: 83 m², inhoud 291 m³, gemeten volgens NEN2580
- Perceel 103 m²
- Erfpacht 407,24 per half jaar (ca. 70 euro per maand)
- Afkoopsom grondwarmtepomp en 18 zonnepanelen € 114,83 per maand incl. onderhoudscontract
- Teruggave energiekosten € 860,- contractjaar 2023!
- Lichte, verzorgde entree met een zwevend toilet
- Zonnige woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Moderne open keuken, voorzien van een keramiek werkblad, veel bergruimte en diverse Siemens inbouwapparatuur
- Drie frisse slaapkamers, voorzien van fraaie PVC-vloeren; één slaapkamer heeft openslaande deuren naar een Frans balkon
- Moderne, ruime badkamer met inloofdouche, basic wastafel met spiegel, hoge handdoekenkast en een tweede zwevend toilet
- A++++ energielabel met garantie m.b.t. de levercapaciteit van de (18) zonnepanelen die op het dak liggen d.m.v. energiebundel





- Woningborg Garantie
- Betreft betaald parkeren: bewoners- en bezoekersvergunningen aan te vragen
- Centraal gelegen nabij vele faciliteiten en openbaar vervoer
- Opgang naar uitvalswegen richting A4/A12/A13 in enkele autominuten
- Volop gelegenheid in de omgeving om te fietsen, te varen en te wandelen
- 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