

GROTE, GESCHAKELDE WONING MET 7 (!) SLAAPKAMERS, TUIN ÉN GARAGE



RUISVOORNVIJVER 18
DEN HAAG

www.ruisvoornvijver18.nl



**MAKELAARSCENTRUM.NL**
Leidschenvveen



Zonnige woonkamer met **open keuken**

De huizen aan Ruisvoornvijver vallen op door hun speelse architectuur van schuine en rechte vlakken, afgewisseld met grote raampartijen. Het balkon aan de voorzijde biedt uitzicht op het water en de rietkraag. Over water gesproken... binnenin deze woning wacht u werkelijk een zee aan ruimte! Naast maar liefst 7 slaapkamers beschikt u ook nog eens over een grote tuin en een garage.

U komt de woning binnen in een ruime hal, met een praktische schoonloopmat en daarna overgaat in marmerlook tegels. Deze loopt door in de woonkamer. Wat u niet ziet, maar waar u wel van profiteert, is de vloerverwarming die eronder ligt.

Bij binnenkomst in de woonkamer 'ontvouwt' zich de ruimte. De breedte is indrukwekkend en de grote raampartijen aan de achterzijde – inclusief openslaande deuren naar de tuin – zorgen voor een heerlijk lichte en zonnige atmosfeer.

Aan de rechterkant is aan twee kanten een kleine inspringing gemaakt, waardoor je het gevoel krijgt van een aparte eetkamer. De living bevindt zich in het midden en gaat aan de linkerkant over in de open keuken. Die is heel ruim opgezet en voorzien van lange werkbladen, veel bergruimte, diverse inbouwapparatuur en een klein 'ontbijteiland' aan de voorzijde. Ook hier zorgen grote ramen voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.

Vijf slaapkamers op de eerste verdieping

Jazeker, u leest het goed: op de eerste verdieping zijn maar liefst vijf slaapkamers! Dat komt doordat tijdens de bouw als optie de betonvloer boven de garage doorgestort is en een brandwerende deur met kozijn is aangebracht, zodat deze ruimte vanuit de overloop bereikbaar is.

De eerste drie slaapkamers bereikt u rechtstreeks via de overloop. Dit zijn alle drie verzorgde en lichte ruimtes, voorzien van laminaatvloeren. De slaapkamer aan de voorkant van de woning beschikt bovendien over een openslaande deur die toegang geeft tot het dakterras.

Direct naast deze slaapkamer vindt u de badkamer. Die is ruim en voorzien van vloerverwarming. U beschikt hier over een dubbele wastafel, grote spiegel, inloopdouche, ligbad met whirlpool, grote hangkast en een tweede, zwevend toilet.

Een extra deur leidt u naar de andere twee slaapkamers. Deze ruimtes hebben een schuin vlak waar u een bed onder kunt plaatsen, studeer-/werkplekken kunt creëren, of (zoals hier in één van de kamers gedaan is) kleding kunt ophangen. Kortom, mogelijkheden te over om deze verdieping precies af te stemmen op uw persoonlijke wensen!



RUISVOORNIJVER 18
2492 MN DEN HAAG

GBO:	189.1m ²
Inhoud:	672m ³
Perceel:	247m ²
Bouwjaar:	2000
Kamers:	8
Slaapkamers:	7
Garage:	1
Parkeerplaats:	2 op eigen terrein / openbaar

Makelaar: Rob Verhoeven
Tel: 070 326 54 76





Twee slaapkamers op de tweede verdieping

De volgende trap brengt u naar de tweede verdieping. Hier vindt u slaapkamer zes en zeven. Schuine plafonds en grote dakramen zorgen hier voor extra zonlicht en een knusse sfeer. De grootste van deze kamers is voorzien van airconditioning.

Op de overloop vindt u de witgoedopstelling, de cv-ketel (nieuw, HR Intergas, geschikt voor uitbreiding met een warmtepomp) en de WtW-unit.

Mooi aangelegde tuin en tuinhuis

Terug op de begane grond is het tijd om de achtertuin te verkennen. Die is met veel aandacht aangelegd en beschikt over twee betegelde terrassen, een strook decoratieve

houtsnippen, borders voor bloemen en struiken, twee grasstrookjes en in het midden een zeer fraaie Magnolia boom die meerdere keren per jaar bloeit.

Achterin vindt u een tuinhuis, gebouwd in 2023, naar eigen ontwerp. Het is volledig geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen en automatisch schakelende sfeerverlichting. Op dit moment is het huisje in gebruik als werkplaats, maar u kunt er natuurlijk ook fietsen of tuingereedschap stallen, een werkplek van maken...of een heuse mancave is natuurlijk ook een optie. Handig om te weten is dat u de achtertuin kunt bereiken via een achterom.







De garage is recent voorzien van een nieuwe elektrische deur en biedt ruim plek voor een auto, fietsen en/of andere zaken. Op de oprit is plek voor twee auto's.

Gunstige, groene ligging

Deze fijne tussenwoning ligt in een ruim opgezette, groene en kindvriendelijke buurt met veel water en speelvoorzieningen nabij. Als u op de fiets stapt, bent u zó in de groene buffer tussen Leidschenveen en Zoetermeer. Scholen, kinderdagopvang, winkelcentrum en horeca vindt u op steenworp 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:

- Grote geschakelde woning met 7 slaapkamers, gelegen aan water en riet
- Woonoppervlak woning: 189,1 m², inhoud 672 m³, gemeten volgens NEN2580
- Perceel 247 m², volledig eigendom
- Zonnige woonkamer met grote raampartijen en openslaande tuindeuren
- Open keuken met veel kastruimte, ontbijteiland en diverse inbouwapparatuur
- Marmerlook vloer op de gehele begane grond, met vloerverwarming
- Eerste verdieping met vijf slaapkamers, waarvan een toegang biedt tot het dakterras
- Badkamer met ligbad/whirlpool, inloopdouche, dubbele wastafel, hangkast en tweede toilet
- Tweede verdieping met twee slaapkamers
- Op deze verdieping vindt u ook de witgoedopstelling en de cv-ketel (Intergas Kombi Kompact HRE 36/30A CW5)
- Mooi aangelegde achtertuin met twee terrassen
- Tuinhuis (2023) en achterom
- Schilderwerk buiten recent gedaan: voorgevel 2023, achtergevel 2024
- Garage en oprit met plek voor twee auto's
- Voldoende 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