

# UITGEBOUWDE HOEKWONING OP ROYAAL PERCEEL MET **VIJF SLAAPKAMERS EN GROTE GARAGE**

A



**FRANK V. HULSENTOPLAAN 33**  
**DEN HAAG**

[www.frankvanhulsentoplaan33.nl](http://www.frankvanhulsentoplaan33.nl)



**MAKELAARSCENTRUM.NL**  
Leidschenveen



## Zonnige, zeer ruime woonkamer, open keuken

Bent u op zoek naar een centraal gelegen woning met veel ruimte, een grote garage én mogelijkheden om verder uit te breiden? Dan is dit huis absoluut een bezichtiging waard!

U komt de woning binnen in een lange, lichte hal met een fraaie Amerikaanse eiken vloer die is doorgelegd op de gehele begane grond. Als u de volgende deur opent, betreedt u de uitgebouwde woonkamer. Wat een heerlijk grote ruimte met een overdaad aan lichtinval! Hier profiteert u optimaal van de voordelen van een hoekwoning.

Aan de achterzijde ziet u openslaande deuren naar de tuin, links daarvan een heerlijke (bio-ethanol) haard, wat een echte sfeermaker is in de wintermaanden. Daarnaast is aan de achterzijde een aparte, afsluitbare werkruimte gecreëerd. Ideaal voor de thuiswerker die niet weggestopt wil worden op een zolderkamer. Richting de voorzijde passeert u de eethoek die letterlijk in het licht staat door het grote raam. Daarachter vindt u de L-vormige open keuken, die is uitgevoerd in rustige wit- en antracietinten. Fijn compact en toch vindt u hier alles wat u nodig heeft: grote, composiet werkbladen, brede laden, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur waarvan een deel vernieuwd is. Het grote raam biedt uitzicht op het groene speelveld.

### **Eerste verdieping: drie slaapkamers, groot balkon en een moderne badkamer**

De met tapijt beklede houten trap leidt u naar de eerste verdieping. Alle kamers hier zijn bekleed met dezelfde eikenhouten vloer die u ook beneden aantroft – en hetzelfde geldt voor de tweede verdieping.

Deze verdieping telt drie slaapkamers. De grootste ligt aan de achterzijde van de woning. Een zeer ruime kamer met airconditioning. Plus een bonus: een groot aangrenzend balkon! Slaapkamer twee ligt in het midden, heeft een grote raampartij, met soort van frans balkon en kijkt uit op de zijkant. Tevens vindt u twee luiken met toegang tot extra bergruimte. De derde slaapkamer kijkt uit op het grasveld aan de voorzijde. Ook dit is een fijne ruimte die door de schuine wand een speels karakter krijgt.

De moderne badkamer is uitgevoerd in frisse kleuren en groot dakraam. Donkere vloertegels contrasteren bijzonder fraai met de lichtgroene mozaïekpatronen en het witte sanitair. U beschikt hier over een dubbele wastafel met brede spiegel, fijn ligbad, inlopdouche, designradiator en tweede, zwevend toilet.



FRANK VAN HULSENTOPLAAN 33  
2493 AM DEN HAAG

---

GBO:	160.6m <sup>2</sup>
Inhoud:	594m <sup>3</sup>
Perceel:	286m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2004
Kamers:	7
Slaapkamers:	5
Garage/Oprit	1 auto - 3 auto's
Parkeerplaats:	Openbaar

---

Makelaar: Rob Verhoeven  
Tel: 070 326 54 76





### **Tweede verdieping: twee slaapkamers en was-/technische ruimte**

Op de tweede verdieping beschikt u over nog eens twee slaapkamers. De grootste ervan kijkt uit op de achterzijde en beschikt over een dakkapel. De kleinere heeft schuine wanden en een heerlijk groot Velux dakraam.

De cv-ketel, WtW-unit en de omvormer – er liggen 9 zonnepanelen op het dak! - zijn geplaatst in een aparte ruimte. Hier bevindt zich ook de witgoedopstelling.

### **Tuin op het zonnige zuidoosten**

Tijd om de tuin te bekijken. Tegen de achtergevel ligt een groot stenen terras dat u volledig kunt overdekken met hulp van het elektrische zonnenscherm. Wat verderop is het tweede terras. Eromheen ziet u borders die rijkgevuld zijn met planten, boompjes en struiken. De houten schutting is deels bedekt met vuurdoorn. Door de ligging op het zuidoosten kunt u de hele dag en avond genieten van de zon.







### **Grote garage, oprit met veel parkeerplaats plus laadpaal**

We zijn er nog niet! Naast de woning staat een extra grote garage, die aan de achterzijde een lichtkoepel heeft. Natuurlijk kunt u deze ruimte gebruiken als plaats voor uw auto, motor, fietsen, gereedschap, enzovoort. Maar de grootte en de lichtkoepel brengen u wellicht op ideeën voor een atelier of een praktijkruimte aan huis. PS. Op het dak liggen nog eens twee zonnepanelen.

De lange oprit biedt gemakkelijk plaats voor drie auto's. Een laadpaal voor elektrisch opladen is ook aanwezig.

### **Centrale ligging**

De ligging is perfect. U woont heel centraal en toch in een verkeersarme straat. Winkels, kinderopvang en scholen (inclusief British school) zijn nabij. Speeltuintjes aan de overzijde en kinderboerderij vindt u op loopafstand en ook de tram bereikt u binnen tien minuten lopen. De uitvalswegen A4, A12 en A13 liggen op een paar autominuten. Met de fiets bent u in korte tijd in de stad of in het groene buitengebied, waaronder het Westerpark Zoetermeer.





## Samengevat:

- Uitgebouwde hoekwoning met uitzicht op groen speelveld
- Woonoppervlak ca. 160,6 m<sup>2</sup>, inhoud woning 594,1 m<sup>3</sup>, gemeten volgens NEN2580
- Perceelgrootte 286 m<sup>2</sup>, volledig eigendom
- Lichte hal met toilet
- Grote, uitgebouwde woonkamer met eikenhouten vloer, grote raampartijen (inclusief openslaande deuren) en sfeerhaard
- L-vormige open keuken met composiet werkbladen, veel lade- en kastruimte en diverse vernieuwde inbouwapparatuur
- Eerste verdieping: drie ruime slaapkamers; hoofdslaapkamer met airconditioning en groot balkon
- Moderne badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, designradiator en tweede toilet
- Tweede verdieping met twee slaapkamers; een met dakkapel, de andere met een groot Velux dakraam
- Aparte was-/technische ruimte: cv-ketel Nefit Proline CW4 (2016) en WtW-unit, omvormer voor de zonnepanelen en witgoedopstelling
- 9 zonnepanelen op het dak van de woning (JA Solar 290 WP, 2015) en twee op de garage (Glampère Flatfix Fusion, 410 Wp, 2023, nog 11 jaargarantie)
- Achtertuintje op het zonnige zuidoosten
- Grote stenen garage; oprit voor minimaal drie auto's, elektrische laadpaal
- 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