

ROYAAL EN ENERGIEZUINIG HERENHUIS MET VIJF SLAAPKAMERS **EN GROTE** **ACHTERTUIN**

A+



PIJLKRUIDVELD 45
DEN HAAG

www.pijlkruidveld45.nl



**MAKELAARSCENTRUM.NL**
Leidschenveen



Zonnige woonkamer, **moderne open keuken**

Als u deze woning vanaf de voorzijde bekijkt, lijkt het alsof hij is ingelijst. Alleen al de chique voordeur is het vermelden waard. Komt u binnen, dan ziet u inderdaad dat het een plaatje is. Deze energiezuinige woning is bijzonder ruim en heeft maar liefst vijf slaapkamers. Bovendien is de ligging heel gunstig. Met de auto bent u zo op de A4 en de geruisloze tram stopt schuin voor de deur.

U wordt ontvangen in een zeer ruime entree, die is voorzien van antracietkleurige tegels. Opent u de deur naar de woonkamer, dan maken ze plaats voor zandkleurige tegels (met vloerverwarming) die de ruimte een chique uitstraling geven. Dit wordt versterkt door de bijzondere wand, de enorme schuifpui richting de tuin, het plafondelement en het ontwerp van de keuken. Door de grote raampartijen aan zowel de voor- als de achterzijde van de woning is er heerlijk veel lichtinval.

De moderne open keuken is voorzien van een wandopstelling, gecombineerd met een schiereiland. Brede, witte laden en kasten worden afgewisseld met een gemêleerd bruinkleurig, composit werkblad. Kookliefhebbers komen zeker aan hun trekken, want u beschikt hier over veel werk- en bergruimte, een vijfpits gasfornuis en diverse Siemens en Bosch inbouwapparatuur. De grote Amerikaanse koelkast (2023) kan desgewenst worden overgenomen. Daarnaast is het goed om te weten dat alle voorbereidingen voor gasloos koken getroffen zijn. De meterkast is erop aangepast en er staat zelfs een nieuwe inductiekookplaat

ter overname klaar in de berging.

Groot pluspunt; De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, heerlijk comfortabel.

Drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping waar u drie ruime slaapkamers aantreft. De hoofdslaapkamer kijkt uit op de achtertuin. U heeft hier toegang tot een balkon over de hele breedte van de woning. De andere twee slaapkamers liggen aan de voorkant.

Op dezelfde verdieping vindt u de badkamer die is bekleed met antraciet- en zandkleurige tegels. U beschikt hier over een inloopdouche met rainshower, een ligbad, tweede toilet en een breed wastafelmeubel met twee wastafels en daarboven een grote spiegelkast. Tegenover de badkamer is er nog een praktische bergkast, hoe fijn is dat!

Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van tapijt.



PIJLKRUIDVELD 45
2492 LB DEN HAAG

GBO:	156.8m ²
Inhoud:	489m ³
Perceel:	144m ²
Bouwjaar:	1998
Kamers:	6
Slaapkamers:	5
Garage/Oprit	-
Parkeerplaats:	Openbaar

Makelaar: Rob Verhoeven
Tel: 070 326 54 76





Twee slaapkamers en grote overloop op de tweede verdieping

Dat laatste geldt ook voor de tweede verdieping. Hier beschikt u over nog eens twee slaapkamers en een grote overloop waar nog extra ruimte is voor bijvoorbeeld een game-, fitness- of studeerhoek.

Tegen een wand bevinden zich de witgoedopstelling, de omvormer voor de (18!) zonnepanelen en de kast waarin zich de cv-ketel en de mv-box bevinden.

Fraai aangelegde tuin

Terug op de begane grond laten we u graag de onderhoudsvriendelijke tuin aan de achterzijde zien.

Die is gelegen op het zuidwesten, dus op mooie dagen kunt u lang van de zon genieten. En van de tuin zelf, met zijn fraaie ontwerp. Het grote tegel terras begint tegen de achtergevel – waar ook een elektrische zonwering is geplaatst – en loopt volledig door richting het einde van de tuin. Door de speelse onderbrekingen van de (kunststof)grasstrook, de stenen plantenbakken aan weerszijden en de verschillende groenelementen, is een sfeervol en harmonieus geheel ontstaan.

De houten berging biedt plaats voor fietsen en gereedschap en is bereikbaar via een achterom.







Gunstig gelegen

Deze woning heeft alle voorzieningen dichtbij. Diverse scholen (waaronder de British school) en kinderopvang vindt u op loop-fietsafstand, de basisschool zelfs aan de overkant. Ook het winkelcentrum, het gezondheidscentrum en de kinderboerderij zijn heel vlot bereikbaar. In de directe omgeving zijn er veel speelmogelijkheden voor verschillende leeftijdsgroepen. Het openbaar vervoer is dichtbij (de tram stopt in de straat) en de uitvalswegen A4 en A12 liggen op een paar autominuten. En wie van fietsen of wandelen houdt, komt aan zijn trekken in onder meer de Nieuwe Driemanspolder.





Samengevat:

- Zeer ruime, energiezuinige tussenwoning met vijf slaapkamers
- Woonoppervlak 156,8 m², inhoud woning 488,8 m³, gemeten volgens NEN2580
- Perceelgrootte 141 m², volledig eigendom
- Ruime hal met toilet (met vloerverwarming)
- Zonnige woonkamer met chique tegelvloer, inclusief vloerverwarming; grote schuifpui naar de tuin, voorzien van hor
- Open keuken met schiereiland, veel werk- en bergruimte en diverse Siemens en Bosch inbouwapparatuur; vernieuwde meterkast (extra groep en perilex stekker t.b.v. inductie koken)
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en rainshower, dubbel wastafelmeubel met spiegel, tweede toilet
- Vierde en vijfde slaapkamer op de tweede verdieping; grote overloop met extra ruimte
- Witgoedopstelling en omvormer tegen de wand; kast met cv-ketel (Intergas, CW5, 2023, hybride-gereed),
- MV-box (2024 !)
- 18 zonnepanelen (Trina Solar Vertex 400WP Black Frame, enphase. Envoy-S Metered + IQ relay) op het dak (2023)
- Dak compleet vernieuwd in 2018 – van balkon in 2015
- Kunststof houtnerf kozijnen HR++ + op maat gemaakt
- horren op elk raam- geplaatst in 2018
- Fraai aangelegde tuin, gelegen op het zuidwesten; elektrische zonwering tegen de achtergevel
- Houten berging met achterom; voldoende parkeergelegenheid in de straat
- Centraal gelegen nabij alle faciliteiten en openbaar vervoer
- Opgang naar diverse uitvalswegen A4/A12 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