

STIJLVOLLE FAMILIEWONING AAN DE RAND VAN DE NIEUWE DRIEMANSPOOLDER

A+



DODAARSOEVER 8
DEN HAAG

www.dodaarsoever8.nl



 **MAKELAARSCENTRUM.NL**
Leidschenveen



Een entree **vol met klasse**

Op een werkelijk unieke plek in Leidschenveen, grenzend aan de weidse natuur van de Nieuwe Driemanspolder, staat deze bijzonder fraaie en royale gezinswoning. Hier woont u met de rust van een beschermd natuurgebied letterlijk in uw voortuin, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen. Een perfecte combinatie van ruimte, luxe en locatie.

Met een woonoppervlak van 149 m², vier slaapkamers en de mogelijkheid tot het creëren van een vijfde/zesde kamer, biedt deze woning alle ruimte die een modern gezin verlangt. De woning is gebouwd in 2002, staat op een perceel van 167 m² eigen grond en beschikt over een zonnige tuin op het zuiden. Met een A+ energielabel, 14 zonnepanelen, HR+ ramen en vloerverwarming is dit bovendien een duurzame en toekomstbestendige keuze.

Met een woonoppervlak van 149 m², vier slaapkamers en de mogelijkheid tot het creëren van een vijfde/zesde kamer, biedt deze woning alle ruimte die een modern gezin verlangt. De woning is gebouwd in 2002, staat op een perceel van 167 m² eigen grond en beschikt over een zonnige tuin op het zuiden. Met een A+ energielabel, 14 zonnepanelen, HR+ ramen en vloerverwarming is dit bovendien een duurzame en toekomstbestendige keuze.

Bij binnenkomst ervaart u direct de hoogwaardige afwerking. De ruime hal met Belgisch hardsteen en de stijlvolle stalen taatsdeur geven een chique eerste indruk. Vervolgens betreedt u de royale woonkamer, waar de prachtige visgraatvloer, de strak gestuukte plafonds en de grote raampartijen zorgen voor een moderne en lichte uitstraling. Openslaande deuren verbinden het binnenleven naadloos met de zonnige achtertuin.

Leven in luxe – de woonkeuken

Het hart van de woning is ongetwijfeld de keuken, die in 2023 volledig is vernieuwd. Uitgevoerd met een keramisch werkblad, hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur, een wijnkoeler en een extra diep werkblad, is dit een plek waar kookliefhebbers én designliefhebbers hun hart ophalen. De ingebouwde Philips Hue-spots zorgen voor de juiste sfeer bij elke gelegenheid.

Uniek: Stijlvolle Jansen & de Bont shelf met gesture controle premium. (bediening via handbewegingen)



DODARSOEVER 8 2492 TA DEN HAAG

GBO:	149m ²
Inhoud:	490m ³
Perceel:	167m ²
Bouwjaar:	2002
Kamers:	5/6
Slaapkamers:	4/5
Garage/Oprit	-
Parkeerplaats:	Openbaar

Makelaar: Rob Verhoeven
Tel: 070 326 54 76





Comfort op de verdiepingen

De eerste verdieping telt drie ruime slaapkamers, allen voorzien van houten vloeren en veel lichtinval. De achtergelegen kamers zijn uitgerust met rolluiken. De recent vernieuwde badkamer straalt hotelklasse uit met luxe grijsstinten, een breed wastafelmeubel met geïntegreerde kranen, vloerverwarming, een afgesloten inloopdouche met stortkraan en een tweede toilet.

De tweede verdieping is verrassend ruim: een vierde (slaap) kamer aan de voorzijde, nu in gebruik als werkkamer met een weergaloos mooi uitzicht over het natuurlandschap.

Vanuit deze kamer is er tevens toegang tot de aparte was-/technische ruimte met dezelfde Belgisch hardstenen vloer.

In deze ruimte vindt u naast de witgoedopstelling, ook de Cv-ketel en omvormer van de zonnepanelen en er blijft voldoende ruimte over voor overige spullen.

De grote open zolderruimte is nu in gebruik als logeerplek, maar hier kunt u met gemak een extra slaapkamer of werkruimte realiseren, zeker met de optie voor een grote dakkapel.

Een tuin vol zon en mogelijkheden

De achtertuin is met zijn diepte van 14 meter een waar buitenverblijf. Gelegen op het zuiden, voorzien van zonwering, diverse terrassen en een ruime berging, geniet u hier van lange zomerdagen in volledige privacy. Ook de verzorgde voortuin draagt bij aan de charmante uitstraling van het huis.







Duurzaamheid en zorgeloos wonen

Deze woning is volledig voorbereid op de toekomst. Met 14 zonnepanelen (2021, Solar JAM60S21/365 Half Cell Full Black – met een vermogen van 460 Wp per paneel!), een moderne Vaillant ecoTEC plus cv-ketel (2016, type VHR 30-34/3-5-5 CW5), vernieuwde dakgoten en recent schilderwerk verkeert alles in uitstekende staat van onderhoud. Daarnaast is er een hydrofoorpomp (DAB Eskybox Mini3) aanwezig voor optimale waterdruk. Het energielabel A+ bevestigt het duurzame karakter van deze woning.

Locatie: natuur én stad binnen handbereik

De ligging van Dodaarsoever 8 is ronduit fenomenaal. U woont aan de rand van de Nieuwe Driemanspolder, waar wandelen, fietsen en natuurbeleving dagelijkse kost zijn. Tegelijkertijd liggen winkelcentrum Leidschenveen, station Leidschenveen en de Mall of the Netherlands op korte afstand. Scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zijn volop aanwezig, en de uitvalswegen richting A4, A12 en A13 brengen u snel naar de grote steden in de Randstad.





Samengevat:

- Royale tussenwoning (149 m² woonoppervlak) met vier slaapkamers en optie voor vijfde of zesde kamer
- Gelegen op een perceel van 167 m² met een zonnige tuin op het zuiden (14 meter diep)
- Hoogwaardige afwerking met visgraatvloer, stalen taatsdeur en strak stucwerk
- Luxe keuken uit 2023 met Siemens-apparatuur, keramisch werkblad en wijnkoeler
- Nieuwe badkamer met vloerverwarming, inloofdouche en tweede toilet
- Vloerverwarming aanwezig in woonkamer, hal, toilet beneden en badkamer
- 14 zonnepanelen (2021, Solar JAM60S21/365 Half Cell Full Black, 460 Wp per paneel)
- Cv-ketel Vaillant ecoTEC plus VHR 30-34/3-5-5 CW5 (2016)
- Hydrofoorpomp DAB Esybox Mini3 voor optimale waterdruk
- Rolluiken aan de achterzijde (beneden én eerste verdieping) en zonnenscherm aanwezig
- Recent schilderwerk en vernieuwde dakgoten
- Energielabel A+ – volledig toekomstbestendig
- Zeer rustige ligging met vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer
- Unieke ligging: pal aan het natuurgebied 'De Nieuwe Driemanspolder', met alle voorzieningen dichtbij
- Fenominaal uitzicht op dit prachtige natuurgebied wat vanaf elke verdieping is te bewonderen
- 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