

BELEEF HET PRACHTIGE NATUURLANDSCHAP VANUIT DEZE UNIEKE WATERWONING



DODAARSOEVER 13
DEN HAAG

www.dodaarsoever13.nl



 **MAKELAARSCENTRUM.NL**
Leidschenveen



Maximaal genieten van het weergaloze uitzicht over de Nieuwe Driemanspolder

Wonen op deze plek is geen alledaagse ervaring. Al bij het naderen van de woning voelt u: hier gebeurt iets bijzonders. De woning staat letterlijk in het water, waardoor elke stap over de steiger een voorproefje is van de rust en ruimte die u binnen te wachten staat.

Alles aan dit huis is ontworpen om maximaal te genieten van het weergaloze uitzicht over de Nieuwe riemanspolder; een landschap dat voortdurend in beweging is en toch eindeloos verstilt.

Nu al interesse? Ga dan naar de site van Makelaarscentrum-Leidschenveen.nl en plan zelf je afspraak in. Snel, simpel en wanneer het jou uitkomt (24/7).

Woonlaag 2 - thuiskomen, vertragen, genieten

We beginnen boven, op de woonlaag waar het leven zich afspeelt. Zodra u de trap op loopt, opent de ruimte zich. De vier meter hoge raampartijen halen het licht naar binnen en verbinden de woonkamer met het landschap buiten. Wolken trekken langzaam voorbij, vogels zweven over het water - het is alsof de dag vanzelf vertraagt.

De fraaie gietvloer, de strakke radiatoren met ombouw en de Contura HR-kachel in speksteen geven de ruimte een warme, moderne uitstraling. Luxaflex jaloezieën en Duette shades maken het geheel af.

‘Om de hoek’ ligt de halfopen keuken: strak, modern en volledig uitgerust met onder andere een kokend waterkraan, gasfornuis met wokbrander, stoomoven en diverse inbouwapparatuur. De lange composiet werkbladen bieden alle ruimte om een heerlijke maaltijd te creëren. Neem plaats aan de eettafel en u begrijpt meteen waarom dit zo’n geliefde plek is om de dag te beginnen of af te sluiten.

En dan is er nog het grote zonnige dakterras van ca 40 m² op het zuiden. Via de openslaande deuren stapt u naar buiten, voor een kop koffie in de ochtendzon of een goed boek in het avondlicht.



DODARSOEVER 13 2492 RZ DEN HAAG

GBO:	178,3m ²
Inhoud:	720m ³
Perceel:	197m ²
Bouwjaar:	2002
Kamers:	5
Slaapkamers:	4
Garage / Oprit	1 auto / 2 auto's
Parkeerplaats:	Openbaar
Makelaar:	Rob Verhoeven
Tel:	070 326 54 76





Woonlaag 1 - rust, ruimte en weergaloos wegdromen

De benedenverdieping is een wereld op zich. De indrukwekkende gang van ruim 12 meter verbindt alle vertrekken en geeft de verdieping een bijna serene uitstraling.

Aan de linkerkant liggen twee ruime, lichte slaapkamers met daartussen het toilet. De deur verderop leidt naar de was- en technische ruimte met cv-ketel. De derde royale slaapkamer, nu in gebruik als werkruimte, biedt een inspirerend uitzicht dat elke werkdag lichter maakt.

De vierde slaapkamer is de hoofd slaapkamer, en die overtreft alles. Extra ruim, met openslaande deuren naar een eigen balkon boven het water. Hier wordt u wakker met het zachte

licht van de ochtend en valt u in slaap met de stilte van de polder. De aangrenzende walk-in-closet zorgt voor rust in de slaapruijnte en luxe bij het opstaan.

De badkamer is een stijlvolle ontspanningsruimte met een groot ligbad, inloofdouche met rainshower, breed wastafelmeubel met dubbele wastafel, grote verwarmde spiegel, tweede toilet en vloerverwarming. Luxe en comfort komen hier vanzelf samen.

Praktisch, compleet en comfortabel

De inpandige garage is ruim, voorzien van PVC-tegels en een nieuwe automatische sectionaaldeur. Op de oprit is extra parkeerruimte voor twee auto's.







De woning beschikt verder over een camerabewakings-systeem, een onderhoudsvrij aluminium lessenaarsdak met levenslange garantie en 14 zonnepanelen met micro omvormers die zorgen voor een laag energieverbruik en een energielabel A.

Note: Door de geschakelde ligging en positie van de ramen is er veel privacy en geeft de woning het gevoel van een vrijstaande woning.

Een rustige, groene en toch centrale ligging

De woning ligt aan de rand van Leidschenveen, direct tegen het natuurgebied aan en in de groene, ruim opgezette wijk De Vissen. De straat is rustig en ingericht als eenrichtingsverkeer. Scholen, waaronder de British School, kinderopvang en het winkelcentrum Leidschenveen liggen op korte afstand. Ook sport- en speelvoorzieningen zijn volop aanwezig.

Het openbaar vervoer (bus/metro/tram) is dichtbij en de A4 en A12 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Het toegangsbruggetje naar de Nieuwe Driemanspolder ligt op slechts een paar honderd meter afstand. Vanaf daar kunt u uren wandelen, richting het Buytenpark & Westerpark in Zoetermeer of de Drie Molens in Leidschendam. Maar ook vanuit uw eigen woning ziet u de hele dag door vele soorten vogels overvliegen, fazanten in het landschap of hazen die door het veld schieten.

De kracht van lokale kennis

Deze woning vertelt een verhaal en onze lokale makelaar kent dat verhaal als geen ander. Hij woont en werkt in de omgeving, kent de buurt door en door en weet precies wat deze plek zo bijzonder maakt. Hij laat u graag zien hoe het is om hier te wonen, midden in de natuur en toch dichtbij alles wat u nodig heeft.





Samengevat

- Geschakelde 2-onder-1-kap waterwoning met fantastische uitzichten
- Woonoppervlak 178,3 m² (NEN2580), inhoud 720 m³
- Perceeloppervlak 197 m², volledig eigendom
- Entree met chique deuren naar de lange gang

Woonlaag 1

- Vier grote slaapkamers, waarvan één met eigen balkon en walk-in-closet
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche met rain shower, dubbele wastafel en tweede toilet
- Wasruimte en technische unit (Vaillant ecoTEC plus CW4, 2025, hybride ready; MV-box 2 kanalen)

Woonlaag 2

- Zeer grote living met vier meter hoge raampartijen en panoramische uitzichten
- Halfopen keuken met composiet werkbladen, gasfornuis met wokbrander, kokend waterkraan en diverse inbouwapparatuur
- Groot dakterras ca. 40 m² op het zuiden, bereikbaar via openslaande deuren

- PU gietvloeren op beide woonlagen
- Camerabewakingssysteem
- Horren in werkkamer, keuken en woonkamer

Algemeen

- Onderhoudsvrij aluminium lessenaarsdak
- 14 zonnepanelen met micro-omvormers (2021), 5000 kW
- Energiezuinige woning met een nieuw A-label.
- Grote inpandige garage met nieuwe automatische sectionaaldeur; extra parkeerruimte op de oprit
- Centrale ligging nabij alle voorzieningen en openbaar vervoer
- Uitstekende verbinding met A4 en A12
- 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