

WONEN AAN HET WATER, GENIETEN VAN
RUIIMTE, LICHT EN COMFORT



MOLENPOLDERSTRAAT 35
DEN HAAG

www.molenpolderstraat35.nl



**MAKELAARSCENTRUM.NL**
Leidschenveen



Wonen aan het **water**

Stelt u zich eens voor: thuiskomen in een statige, energiezuinige twee-onder-een-kapwoning, gelegen aan het water, in een rustige straat met karaktervolle jaren '30-architectuur. Een plek waar licht, ruimte en comfort samenkomen en waar u iedere dag opnieuw geniet, zowel binnen als buiten.

Deze woning biedt alles wat u zoekt: vier royale slaapkamers, een sfeervolle woonkeuken met eiland, een zonnige serre én een privé loungeterras direct aan het water.

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).

Binnenkomen en je direct thuis voelen

Bij binnenkomst valt meteen de ruime entree op, moderne tegelvloer die naadloos doorloopt over de gehele begane grond, voorzien van aangename vloerverwarming. Vanuit de hal loopt u door naar de leefruimte, waar het daglicht u tegemoetkomt.

De woonkamer is heerlijk ruim en vormt samen met de keuken een open, harmonieus geheel. Grote raampartijen en openslaande deuren naar de serre zorgen voor een natuurlijke verbinding met buiten.

Hier leeft u met de seizoenen: 's zomers zet u alles open, 's winters geniet u beschut van het licht.

Samenzijn, koken, genieten

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne woonkeuken. Het royale werk- en bareiland vormt het hart van de ruimte, een plek waar koken en samenzijn samenkomen. De combinatie van robuuste gecoate houten werkbladen en hoogglans kasten en laden geeft de keuken een eigentijdse, warme uitstraling. Een inductiekookplaat en diverse inbouwapparatuur maken het geheel compleet.



MOLENPOLDERSTRAAT 35 2493 VB DEN HAAG

GBO:	163,8m ²
Inhoud:	612m ³
Perceel:	254m ²
Bouwjaar:	2010
Kamers:	5
Slaapkamers:	4
Oprit:	2 auto's
Parkeerplaats:	Openbaar

Makelaar:	Rob Verhoeven
Tel:	070 326 54 76





Eigen ruimte voor iedereen

Op de eerste verdieping vindt u drie comfortabele slaapkamers, elk met volop lichtinval. De eerste slaapkamer kijkt uit op de achtertuin en is verbonden met een walk-in-closet. De ramen zijn voorzien van elektrische rolluiken. Daarnaast vindt u de grootste van de drie slaapkamers, die uitkijkt op de zijkant en ook beschikt over een ruime walk-in-closet. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren.

De moderne badkamer is voorzien van een ruime luxe inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel met brede spiegel. Via de overloop bereikt u het tweede toilet en de handige was-/droogruimte.

De tweede verdieping verrast met een bijzonder ruime vierde kamer over de volledige breedte van de woning. Of u nu behoefte heeft aan een extra slaapkamer, een rustige werkplek of een plek om te ontspannen — hier kan het allemaal. Dankzij de dakkapel en de Velux-dakramen is ook deze verdieping heerlijk licht. De airco zorgt voor verkoeling of verwarming.







Buitenleven aan het water

Via de openslaande deuren bereikt u eerst de serre: een fijne ruimte waar binnen en buiten elkaar ontmoeten. De serre is voorzien van LED verlichting en elektrische zonwering. Schuift u de pui verder open, dan stapt u de achtertuin in.

Hier vindt u meerdere terrassen, elk met een eigen karakter. Zoek de schaduw op onder de zonwering, of juist de beschutting dichtbij het water -wat u ook wilt, er is altijd een fijne plek te vinden. Het lager gelegen vlonderterras aan het water vormt zonder twijfel een van de mooiste plekken van het huis.

Praktisch en compleet

De woning beschikt over een stenen berging met vloerverwarming, een ruime oprit voor meerdere auto's en diverse duurzame voorzieningen, waaronder zonnepanelen en een waterontharder. Alles is aanwezig om het dagelijks leven comfortabel en zorgeloos te maken.

De kracht van lokale kennis

Bent u bekend met deze omgeving of komt u hier voor het eerst? Geen zorgen, onze lokale makelaar kent deze buurt 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 vertelt u graag hoe het is om hier te wonen, tussen groen en water en dichtbij alle voorzieningen.





Samengevat

- Statige twee-onder-een-kapwoning, gelegen aan het water
- Woonoppervlak 163,8 m², inhoud 612 m³ gemeten volgens NEN 2580
- Perceelgrootte 254 m², grond met erfpacht- eeuwigdurend afgekocht
- Ruime hal met toilet incl. luxe warmwater wastafel
- Grote woonkamer met brede raampartijen en openslaande deuren naar de serre
- Tegel vloer met vloerverwarming op de gehele begane grond
- Sfeervolle woonkeuken met eiland, houten werkbladen, inductiekookplaat en Siemens inbouwapparatuur
- Eerste verdieping met drie ruime slaapkamers, waarvan twee met walk-in-closets en voorzien van elektrische rolhuizen
- Moderne badkamer voorzien van dubbele wastafel met brede spiegel en grote inlopdouche
- Separaat tweede toilet en een aparte was- en droogruimte.
- Separaat tweede toilet en een aparte was- en droogruimte
- Tweede verdieping met slaapkamer/multifunctionele ruimte; witgoedopstelling en technische unit met cv-ketel (Remeha Calenta-Ace 40C - CW5, 2017), MV-box (itho Daalderop CVE)
- 14 zonnepanelen (Q-Cells 315Wp), met individuele omvormers (4410Wp – Enphase iQ7, 2018) – Energielabel A+
- Brede achtertuin met verschillende terrassen, omgeven door groen; elektrische zonwering tegen de achtergevel en in serre
- Stenen berging met vloerverwarming, voor fietsen en tuingereedschap
- Ruime oprit met plek voor twee of meer voertuigen
- Unieke Wateronthardingsinstallatie (Eco duo 10L, 2022) aanwezig
- Centraal gelegen nabij alle faciliteiten en openbaar vervoer
- Diverse uitvalswegen A4/A12/A13 bereikbaar 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