

STATIGE VRIJSTAANDE VILLA OP EEN  
PERFECTE LOCATIE MET VOLOP **RUIMTE**,  
**LICHT EN EEN LEVEN AAN HET WATER**

A



MARCUS AURELIUSLAAN 18  
'S-GRAVENHAGE

[www.marcusaureliuslaan18.nl](http://www.marcusaureliuslaan18.nl)



**MAKELAARSCENTRUM.NL**  
Leidschenveen



## IMPOSANTE VRIJSTAANDE VILLA OMRINGT DOOR WATER

**Waarom genieten met mate, als het ook met volle teugen kan?**

**Deze imposante vrijstaande villa ligt schuin tegenover een speelplaatsje en wordt aan twee zijden omringd door water.**

Aan de voorzijde vangt een royale raampartij het ochtendlicht; aan de achterzijde geniet u in de serre en op de terrassen de gehele dag van de zon. De begane grond biedt u in elk opzicht de ruimte, op de verdiepingen heeft elk gezinslid een heerlijke eigen plek en buiten is gemaakt voor samenzijn en ontspannen.

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

### **Thuiskomen en overal verbinding voelen**

U komt binnen in een ruime hal, waar de brede plankenvloer, doorgelegd over de gehele begane grond en alle vertrekken met elkaar verbindt. De vloerverwarming zorgt voor en comfort.

Via een met glas bewerkte deur stapt u de woonkamer in, die is verdeeld in meerdere 'zones'. Aan de voorzijde bevindt zich een zitgedeelte bij de sfeervolle open haard. De ruimte in het verlengde is ingericht als muziekruimte, maar is dusdanig groot

dat u hier zelfs een extra vertrek kunt creëren.

Aan de achterzijde opent de woning zich verder. Hier ligt het tweede deel van de woonkamer. Zon en licht komen hier samen. Zet de openslaande deuren open en u haalt buiten naar binnen. En in koudere maanden zorgt de pelletkachel voor behaaglijkheid, extra sfeer en warmte.

Dit gedeelte van de living maakt onderdeel uit van de serre, een uitbouw van circa 9 x 3 meter die de leefruimte enorm vergroot en iets verderop overgaat in de eethoek.

De moderne open keuken sluit hier naadloos op aan. Vanuit het werkschiereiland houdt u contact met uw familieleden of gasten, terwijl u de maaltijd bereidt op een luxe 6-pits gasfornuis met oven. Aan de andere zijde beschikt u over hoge kasten, diverse inbouwapparatuur en zelfs een wijnkoeler.

Note: Vanuit de woonkamer is er toegang tot de kelder (stahoogte circa 2.60 meter). Een volwaardige extra ruimte, geschikt voor werk, opslag of hobby, voorzien van een ontvochtiger en permante ventilatie.



MARCUS AURELIUSLAAN 18  
2493 ZW 'S-GRAVENHAGE

---

GBO:	220m <sup>2</sup>
Inhoud:	772m <sup>3</sup>
Perceel:	425m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2009
Kamers:	6
Slaapkamers:	4 / 5
Garage:	In gebruik als kantoor
Parkeerplaats:	4/ 5 op eigen terrein

---

Makelaar: Rob Verhoeven  
Tel: 06 53 82 85 55





## IEDERS EIGEN PLEK OP DE EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie lichte kamers. Twee daarvan zijn in gebruik als slaapkamer en één beschikt over op maat gemaakte inbouwkasten. De derde kamer is nu ingericht als walk-in-closet, maar kunt u desgewenst omtoveren tot extra slaapkamer.

De ruime badkamer is uitgevoerd in contrasterende tinten. U vindt hier een nieuw breed meubel met dubbele wastafel, spiegel, een inloopdouche met dubbele regendouche met ingebouwde Ledverlichting en een tweede, zwevend toilet. Vloerverwarming en een designradiator zorgen voor comfort.

### Het ultieme hotelgevoel op de tweede verdieping

Wilt u jaarrond op vakantie in eigen huis? Neem dan een kijkje op de tweede verdieping. Hier is de hoofdslaapkamer gerealiseerd die werkelijk alle luxe en comfort biedt die u zich maar wensen kunt.

De grote dakkapel vult de verdieping met licht en ruimte. Dit is de plek voor de open badkamer, voorzien van wastafelmeubel met brede spiegelkast, luxe jacuzzi en het derde, zwevend toilet. Wit tegelwerk en honingkleurige mozaïektegels

versterken het zonnige karakter. Aan alle kanten is een raam met uitzicht als een torenkamer.

Een gashaard zorgt voor een romantische sfeer. Openslaande deuren bieden toegang tot een groot dakterras (dat u nog wel even moet voorzien van een hekwerk, om het veilig te kunnen gebruiken). In een aparte (berg)kast is de tweede cv-ketel geplaatst met mechanische ventilatie.

Op beide verdiepingen liggen laminaatvloeren. Daarnaast zijn op alle verdiepingen op nagenoeg elk opengaand raam horren geplaatst. U beschikt over Cat6 internetkabel in diverse ruimtes en op het dak zorgen acht zonnepanelen voor een aangenaam lage energierekening.





### **Buiten genieten van zon en water**

De tuin rondom de woning biedt de kans om op elk moment van de dag uw favoriete plek te kiezen, in de zon of juist in de schaduw. Aan de achterzijde bevindt zich een groot terras over de volle breedte van de kavel, met alle ruimte om diverse zit- en loungehoeken te creëren. De haag zorgt voor beschutting en privacy.

Een speciaal plekje is het verdiepte vlonderterras, direct aan het water. Een rustige plek om met de voeten boven het water te hangen, een hengeltje uit te gooien, een klein bootje te plaatsen of simpelweg te genieten van al het kleine leven dat daar voorbijkomt.

### **Werken aan huis, met rust en privacy**

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de voormalige garage die is omgebouwd tot kantoorruimte. De fraaie lichtkoepel en dubbel openslaande deuren aan voor- en achterzijde zorgen voor een zonnige, open uitstraling, vloerverwarming voor extra comfort.

In de kastenwanden vindt u volop bergruimte; achter enkele deuren zijn heel slim de technische installaties en witgoed-aansluiting geplaatst. De ruimte is zowel van binnenuit als via buiten bereikbaar.







**Bent u zelfstandig ondernemer? Heeft u een praktijk, atelier, kantoor, expositie...? Deze ruimte is met wat kleine aanpassingen fiscaal aantrekkelijk te maken.**

Daarnaast is er natuurlijk ook een mogelijkheid om het als een kangoeroe woning ( "woonvorm waarbij twee zelfstandige wooneenheden onder één dak kunnen worden gecombineerd, vaak gebruikt voor mantelzorg of samenwonen met familie") om te vormen of een zelfstandige eigen plek voor een tiener...

Kortom, voldoende opties!

Naast het kantoor bevindt zich een separate berging, geschikt voor fietsen, motor en tuingereedschap. De deuren zijn recent vervangen en bovendien zijn de voorbereidingen voor krachtstroom getroffen in de meterkast.

Tot slot is er parkeerplek voor 4 à 5 auto's op uw eigen terrein.





### **Kindvriendelijke wijk, alle voorzieningen nabij**

Deze tussenwoning ligt in de kindvriendelijke wijk De Lanen. Basisscholen, British School, kinderdagopvang, winkelcentra, speelvoorzieningen, horeca en bioscoop vindt u allemaal op loop- en fietsafstand.

Datzelfde geldt voor het openbaar vervoer dat u in korte tijd naar Den Haag, Scheveningen, Delft of Zoetermeer brengt. De uitvalswegen A4, A12 en A13 vindt u om de hoek en met de fiets bent u zó in het groene gebied tussen Leidschenveen en Zoetermeer. Kortom een ideale locatie.

### **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, in deze prachtige ruim opgezette wijk, verbonden met het water en dichtbij alles wat u nodig heeft.





### Is uw interesse gewekt?

Wacht niet te lang en ga naar [Makelaarscentrum-Leidschenvveen.nl](http://Makelaarscentrum-Leidschenvveen.nl) en plan zelf uw bezichtiging. Snel, eenvoudig en wanneer het u uitkomt – 24 uur per dag, 7 dagen per week. Ook dat is de kracht van de lokale specialist.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie, gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De algemene verkoopvoorwaarden zijn te vinden op onze website.

Wij werken conform de Algemene Consumentenvoorwaarden van Vastgoed Nederland.

Heeft u vragen over deze woning of over onze dienstverlening, neem dan gerust contact met ons op. U kunt uiteraard ook uw eigen aankoopmakelaar inschakelen. Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen en kan u veel tijd, geld en zorgen besparen.

Bel verkopend makelaar Rob Verhoeven op **070-3265476** voor het maken van een afspraak, dit kan soms ook in de avonden en/of weekenden.





## SAMENGEVAT:

- Statige watervilla gelegen in de meest gewilde buurt van Leidschenveen op een ideale locatie
- Woonoppervlak woning: 220 m<sup>2</sup>, inhoud 772 m<sup>3</sup>, gemeten volgens NEN2580
- Perceel 425 m<sup>2</sup>, erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Ruime entree met toilet
- Zeer royale woonkamer met diverse zitgedeeltes en voorzien van zowel open haard als gashaard
- Brede laminaatvloer over de hele begane grond, voorzien van vloerverwarming
- Forse uitbouw ten behoeve van de serre/tuinkamer; elektrische zonwering
- Grote moderne open keuken met veel kastruimte, composiet werkblad, 6 pits gasfornuis met grote oven, wijnkoeler en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur.
- Eerste verdieping met twee slaapkamers met op maat gemaakte inbouwkasten; derde kamer met walk-in-closet (optie: derde slaapkamer)
- Badkamer met dubbele wastafel, spiegelkast, inloopdouche met dubbele regendouche en tweede, zwevend toilet
- \* Tweede verdieping: hoofdslaapkamer met dakkapel, luxe badkamer met wastafelmeubel en spa/whirlpool-bad, gashaard, derde toilet aan alle kanten raam met uitzicht
- Aparte kast voor tweede cv-ketel (Vaillant 2012, CW) en MV-box geplaatst.
- 8 zonnepanelen op het dak (opbrengst 3200 kWh, Solar NRG, geplaatst in 2021, garantie tot 2032)
- Garage omgebouwd tot kantoor, met grote lichtkoepel, kastenwanden, tweemaal openslaande deuren en vloerverwarming. Hier zijn ook de witgoedopstelling, de cv-ketel (Remeha Avanta type CW4, 2011)
- Horren op nagenoeg elk opengaand raam op elke woonlaag
- Tuin rondom voorzien van automatisme avond/nacht verlichting, zeer groot tegel terras, groene haag en verdiept vlonderterras aan het water
- Separate houten berging voor motor, fietsen, tuingereedschap
- Grote kelder die nu dient als opslag, werk of hobby
- Oprit met parkeerruimte voor vier a vijf auto's.
- Centraal gelegen nabij alle faciliteiten en openbaar vervoer
- Opgang naar uitvalswegen richting A4/A12/A13 in enkele autominuten
- Diverse parken, waaronder de Nieuwe Driemanspolder, op fietsafstand
- Oplevering in overleg.

# 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