

# VAN LEERDAM

MAKELAARDIJ EN ADVIES



## Caan van Necklaan 204, Rijswijk

In 2016 gerenoveerde portiekwoning van bijna 100 m<sup>2</sup> met 4 royale kamers! Leuke authentieke jaren '30 details zoals glas-in-lood en paneeldeuren. Geheel kunststof kozijnen met aan de voorzijde HR++ glas. Aantrekkelijke ligging in een ruim opgezette en boomrijke straat in Oud Rijswijk met diverse voorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand.

**Vraagprijs: € 375.000,- k.k.**  
**Oplevering: In overleg**



Fluitekruid 64, 2635 KT Den Hoorn  
Tel: 015-2573898  
info@vanleerddammakelaardij.nl  
www.vanleerddammakelaardij.nl

<b>Bouwjaar</b>	ca. 1930	<b>Aantal kamers</b>	4	<b>Woonopp.</b>	ca. 98 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	ca. 6 m <sup>2</sup>	<b>VvE bijdrage</b>	€ 75,- p.m.	<b>Energie label</b>	C

### Indeling appartement:

Entree gelegen op de 1<sup>e</sup> etage met bergruimte onder de trap.

2<sup>e</sup> verdieping met aan de voorzijde twee kamers, toilet en badkamer. Aan de achterzijde eveneens twee grote kamers, keuken en balkon.

Het balkon is via de slaapkamer aan de achterzijde te bereiken.

### Bijzonderheden:

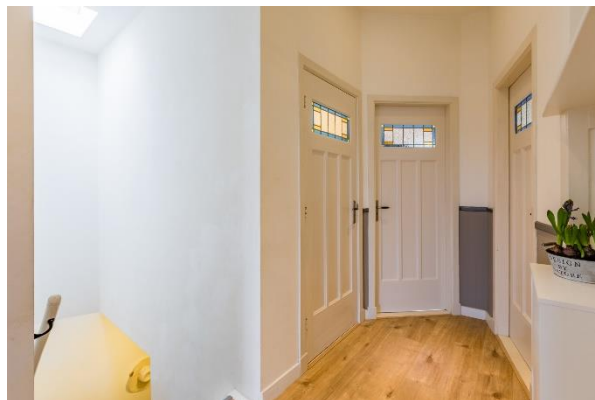
- De woning is in 2016 grondig gerenoveerd en voorzien van een nette laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.
- Fijn ruimtelijk gevoel door het hoge plafond van bijna 3 meter.
- Er zijn op dit moment 4 grote kamers aanwezig van ca. 23, 16, 21 en 13 m<sup>2</sup>.
- De woonkamer kan vrij eenvoudig weer worden doorgebroken zodat er een mooie voor- en achterkamer ontstaat (van ca. 21 en 23 m<sup>2</sup>).
- Eenvoudige keuken voorzien van 6 pits gaskookplaat met afzuigkap, spoelbak met mengkraan, vaatwasser en carrousel.
- De badkamer is voorzien van een inloofdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en wasmachine-aansluiting.
- Lichte trapopgang door een daklicht.
- Het toilet is voorzien van een zwevend closet.
- Slaapkamer aan de achterzijde met cv-kast en toegang tot het balkon.
- De verwarming en warm water verloopt via een cv-ketel van Remeha Tzerra.
- Rondom kunststof kozijnen met HR++ en dubbel glas. Bij de bovenraampjes is glas-inlood voorgezet en de kozijnen aan de voorzijde zijn in 2016 vernieuwd.
- De woning is gebouwd met houten vloeren en het dak is in 2011 vernieuwd. In 2016 zijn de muren en is het plafond geïsoleerd.
- De VvE bijdrage is € 75,- per maand.
- Deze woning beschikt over energielabel C.
- In de koopovereenkomst zal de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen.
- Zeer goede ligging op loopafstand van de Rijswijkse Herenstraat met diverse winkels, restaurants en basisscholen om de hoek!
- Ideale locatie met alle gemakken van de stad binnen handbereik.
- Goede bereikbaarheid via de A4 en A12.











De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend