

TE KOOP



Verzekeringen.  
Makelaars.  
Hypotheken.

## Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk

Willemstraat 27  
2282 CB Rijswijk

t (070) 399 51 41  
e info@ovmak.nl

Den Haag – Ypenburg

Speerpunt 1  
2496 SC Den Haag

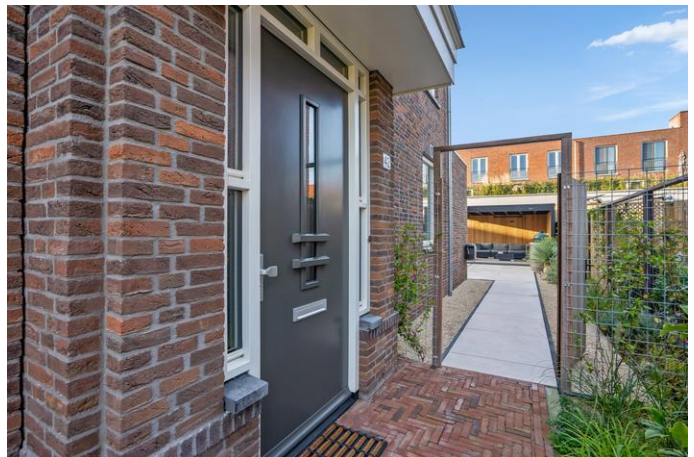
t (070) 390 87 88  
i www.ovmak.nl

Nautawerf 42  
2265 CW te LEIDSCHENDAM

Vraagprijs € 1.375.000,- k.k.



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



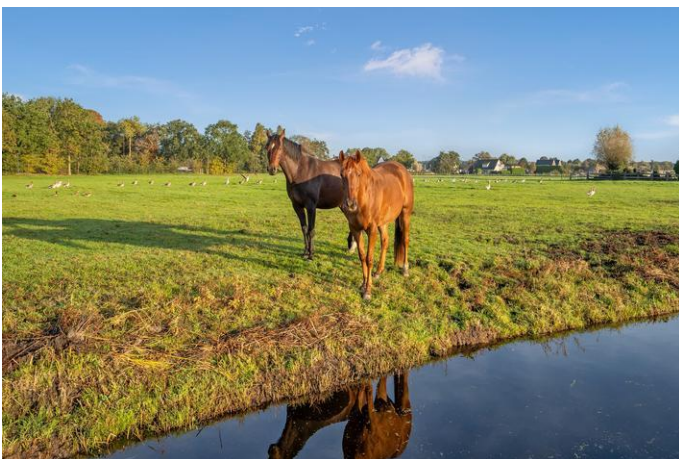
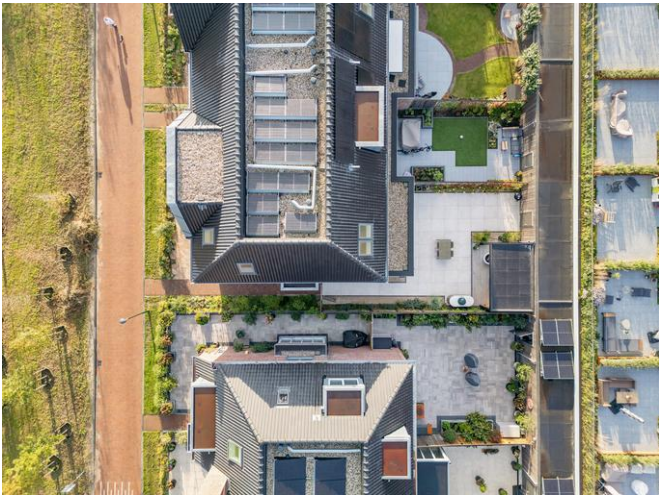
*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



Exclusief en duurzaam wonen aan de Nautawerf 42. Hier bevindt zich deze schitterende, recent gebouwde drie-onder-een-kapwoning opgeleverd in 2025 met een woonoppervlakte van 218 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over vijf slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten, twee overdekte privéparkeerplaatsen en een ligplaats.

Deze woning combineert moderne architectuur met een bijzonder hoog afwerkingsniveau, optimaal wooncomfort en uitstekende energiezuinigheid. Werkelijk aan alles is gedacht om een luxueuze en comfortabele woonomgeving te creëren. Met onder meer triple glas, een warmtepomp, zonnepanelen en energielabel A+++ is deze woning helemaal klaar voor de toekomst.

De woning ligt in Vliethaven, een groene woonwijk aan de Vliet. Vanuit de voortuin geniet u van een weids uitzicht over de omliggende weilanden, waar paarden, ganzen, hazen, eenden en tal van andere vogels het landelijke karakter van de omgeving benadrukken.

#### Indeling

##### Begane grond

Via het looppad door de onder architectuur aangelegde voortuin bereikt u de entree van de woning.

De ruime entreehal is voorzien van een praktische garderobenis, uitgebreide meterkast en een glasvezelvoorziening.

Het moderne toilet is stijlvol afgewerkt en beschikt over een zwevend toilet en een fontein. De geïntegreerde spotverlichting zorgt voor een eigentijdse en luxe uitstraling.

Via een deur bereikt u de uitgebouwde woonkamer, waar ruimte, licht en luxe op harmonieuze wijze samenkomen. Dankzij het extra zijraam profiteert de woonkamer van veel lichtinval.

De gehele woning is voorzien van een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief, afgewerkt met hoge sierplinten. De strak gestukte wanden met fraai sauswerk en de zorgvuldig aangebrachte lichtpunten dragen bij aan de moderne en verzorgde uitstraling van het interieur.

Centraal in de woonkamer is de royale eetgelegenheid gesitueerd, waar een grote eettafel het natuurlijke middelpunt vormt.

Aansluitend bevindt zich de compleet uitgeruste designkeuken, die niet alleen uitblinkt in uitstraling, maar ook in functionaliteit. Het royale kookeiland met baropstelling vormt een echte blikvanger.

De keuken is voorzien van een vierpits BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Miele-oven, een grote Miele-vriezer en een grote Miele-koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over een wijnklimaatkast en een spoelbak met Quooker kraan.

Het werkblad met marmerlook vormt een prachtig contrast met de donkere kastfronten en lades, wat het geheel een exclusieve en eigentijdse uitstraling geeft. De combinatie van hoogwaardige apparatuur, een doordachte indeling en luxe materialen maakt deze keuken tot een ideale plek voor kookliefhebbers en gezellige momenten met het gezin.

Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer bereikt u direct de aangelegde achtertuin.

Achtertuin, zijtuin, berging en parkeren

De achtertuin is, evenals de voortuin, onder architectuur aangelegd en gunstig gelegen op het zuidwesten. Hierdoor kunt u vanaf de middag tot in de late avonden heerlijk van de zon genieten. Het buitenleven wordt hierdoor erg comfortabel gemaakt.

De tuin is voorzien van terrastegels, twee buitenwaterkranen, elektriciteitsaansluitingen en een sfeervolle overkapping met verlichting en verwarming. Hierdoor kunt u ook op koelere avonden buiten zitten en optimaal van het buitenleven genieten. Toegang middels zijpoort of vanuit de berging/garage.

Vanuit de achtertuin is tevens de berging bereikbaar. Deze biedt bergruimte voor onder meer fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Aansluitend bevindt zich de overdekte privéparkeergelegenheid, waar maar liefst twee parkeerplaatsen voor deze woning zijn gesitueerd.

Eerste verdieping

Via de trap met houten panelen bereikt u de eerste verdieping.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale master bedroom, met uitzicht over de achtertuin. Deze slaapkamer beschikt over een indrukwekkende walk-in closet, die zorgt voor een luxe hotelsfeer en volop ruimte biedt voor kleding en accessoires.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een tweede slaapkamer, momenteel ingericht als werkkamer. Dankzij het extra zijraam geniet deze kamer van prettige lichtinval en prachtig uitzicht over de weilanden.

De derde slaapkamer beschikt over inbouwkasten, waardoor de ruimte optimaal wordt benut en voldoende bergruimte aanwezig is.

De overloop biedt toegang tot een separaat toilet met wastafel, afgewerkt in een eigentijdse kleurstelling. Daarnaast is er een separate wasruimte met aansluitingen en opstelplaatsen voor de wasmachine en droger.

Aan de achterzijde van de verdieping bevindt zich de luxe badkamer, waar comfort, design en hoogwaardige materialen samenkomen.

De badkamer is modern afgewerkt met vloertegels, strak gestukte wanden en geïntegreerde inbouwspotjes. De ruime inloophdouche is voorzien van zowel een handdouche als een royale regendouche.

Daarnaast beschikt de badkamer over een vrijstaand ligbad met, een wastafelmeubel met ingebouwde kraan en een grote spiegelwand met geïntegreerde verlichting en verwarming. Twee designradiatoren en mechanische ventilatie completeren het geheel.

#### Tweede verdieping

Via het trappenhuis bereikt u de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot de vierde en vijfde slaapkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij de aanwezige dakkapel en twee dakramen profiteert van een prettige lichtinval.

Aan de achterzijde is de vijfde, royale slaapkamer gerealiseerd. Ook deze kamer beschikt over twee dakramen.

Vanuit deze slaapkamer is de technische ruimte bereikbaar. Hier bevinden zich de warmtepomp, de warmteboiler, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie.

#### Duurzaam en toekomstgericht wonen

Deze moderne woning is niet alleen bijzonder luxe afgewerkt, maar ook ontworpen met het oog op energiezuinigheid en toekomstbestendig wooncomfort. De combinatie van triple glas, een warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming met vloerkoeling draagt bij aan een comfortabel binnenklimaat en een efficiënt energieverbruik.

Met de oplevering in 2025, de hoogwaardige afwerking, vijf slaapkamers, meerdere fraai aangelegde buitenruimtes en twee overdekte parkeerplaatsen biedt deze woning een uitzonderlijk compleet woonaanbod.

#### Aanvullende informatie:

Woonoppervlak ca. 218 m<sup>2</sup>;

Bouwkundige oplevering 2025;

Energielabel A+++;

Voorzien van 5 zonnepanelen;

Gehele woning is voorzien van vloerverwarming en vloerverkoeling;

Voorzien van bodemwarmtepomp;

Maandelijkse bijdrage voor de twee parkeerplaatsen en berging € 47,33

Maandelijkse bijdrage voor de ligplaats € 45,56

Ligplaats nr. 9 in de binnenhaven achter de woning; verplichte aankoop bij de woning voor € 75.000,- k.k.;

Volledig voorzien van triple beglazing;

Voor de maatvoering en indeling wordt verwezen naar de plattegronden;

Zeer uitgebreide meerwerklijst aanwezig;

Woning is gelegen op eigen grond;

Oplevering in overleg.

Vliethaven is een exclusieve nieuwbouwwijk aan de Vliet, waar rust, ruimte en water samenkomen. Met een charmante haven, het nabijgelegen natuurgebied De Duivenvoordecorridor en alle voorzieningen van Voorschoten om de hoek, woont u hier groen én centraal. Binnen enkele minuten rijdt u op de A4, A44 of A12 richting Den Haag, Leiden, Amsterdam of Rotterdam. OV en fietsverbindingen zijn uitstekend.

"Bovenstaande informatie is door ons met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door ons kantoor, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren".

*meer dan makelaars alleen!*

## Kenmerken

|                 |                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte | 218 m <sup>2</sup>                                         |
| Perceel         | 265 m <sup>2</sup>                                         |
| Kamers          | 7 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s)                         |
| Soort woning    | Herenhuis                                                  |
| Type            | Hoekwoning                                                 |
| Tuin            | Achtertuint, voortuin 84 m <sup>2</sup>                    |
| Tuinligging     | Zuid, West                                                 |
| Garage          | Inpandig, Parkeerplaats 24 m <sup>2</sup> (480 bij 500 cm) |
| Bouwjaar        | 2025                                                       |



**Verzekeringen.  
Makelaars.  
Hypotheken.**

## Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk  
Willemstraat 27  
2282 CB Rijswijk

**t** (070) 399 51 41  
**e** info@ovmak.nl

Den Haag – Ypenburg  
Speerpunt 1  
2496 SC Den Haag

**t** (070) 390 87 88  
**i** www.ovmak.nl

- Aankoop – Verkoop
- Huur – Verhuur
- Beheer
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Verhuisservice
- Opslagservice

