TE KOOP



Leeuwendaallaan 107
2281 GM te RIJSWIJK

Vraagprijs€ 995.000,- k.k.

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

funda NVM







































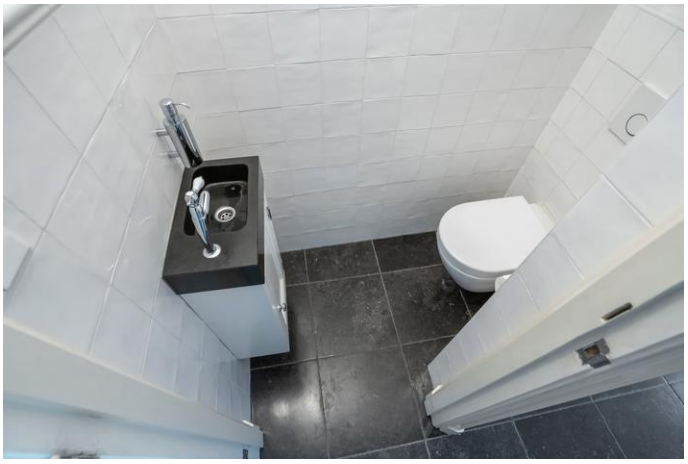




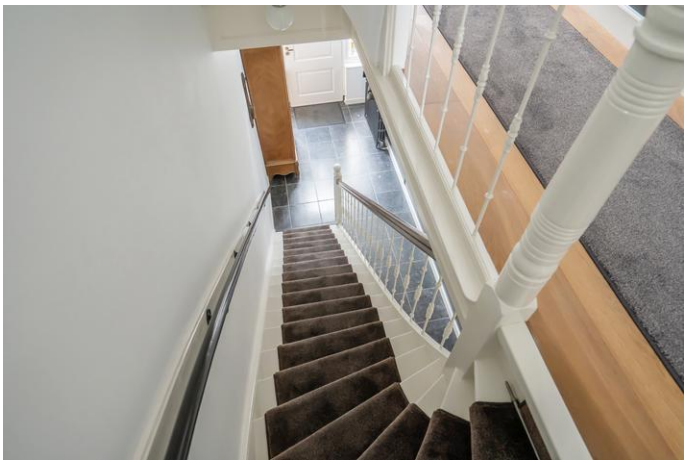


























































Een bijzondere combinatie van historische charme, royale leefruimte en modern wooncomfort in het geliefde Leeuwendaal!

Aan de karakteristieke Leeuwendaallaan, midden in een van de mooiste historische woonwijken van Rijswijk, bevindt zich deze prachtige en bijzonder sfeervolle woning uit 1909. Oorspronkelijk een beneden- en een bovenwoning zijn in 2007 samengevoegd waardoor een royaal woonhuis met volop leefruimte is ontstaan. In 2014 is de woning grondig gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij met veel aandacht voor detail de oorspronkelijke profilering en uitstraling uit 1909 zijn teruggebracht. Authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, plafondornamenten en fraaie houten vloeren zijn gecombineerd met het comfort van nu. De woning beschikt onder andere over twee moderne badkamers met vloerverwarming, twee airconditioningunits, 12 zonnepanelen en een achtertuin van maar liefst 25 meter diep met een sfeervolle houten veranda en berging. Een bijzonder familiehuis waar historie en hedendaags wooncomfort op prachtige wijze samenkomen!

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning, waar het geïsoleerde glas-in-lood rondom de voordeur direct de karakteristieke uitstraling van het pand benadrukt. Bij binnenkomst komt u in de sfeervolle hal, voorzien van een vloer van Belgisch hardsteen, klassieke lambriseringen en fraaie ornamenten aan het plafond. Vanuit de hal zijn de trapopgang naar de eerste verdieping en het separate toilet bereikbaar. Het toilet is voorzien van een vrijhangend closet en een fonteintje met onderkast.

Vanuit de hal bereikt u de royale woon-/eetkamer met open keuken. De woonkamer wordt aan de voorzijde gekenmerkt door een prachtige erker met geïsoleerd glas-in-lood, Belgisch hardstenen vensterbanken en een stijlvolle radiatorombouw. De fraaie plafondornamenten, sfeervolle houtkachel en eikenhouten parketvloer geven de ruimte een warme en authentieke uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich het nog oorspronkelijke kozijn uit 1909 met dubbele openslaande deuren, inmiddels voorzien van HR++ beglazing. De aanwezige convectorput zorgt voor verwarming zonder afbreuk te doen aan het karakter van de ruimte. De eikenhouten parketvloer is ook op de 1e verdieping doorgevoerd en vormt daarmee een mooi geheel.

De open keuken is in 2014 vernieuwd en sluit qua uitstraling prachtig aan bij de rest van de woning. De keuken is voorzien van vloerverwarming met een vloer van Belgisch hardsteen en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuiging en koelkast. Daarnaast biedt de praktische apothekerskast extra opbergruimte. Via de openslaande deuren in de keuken bereikt u direct de achtertuin, waardoor de binnen- en buitenruimte op aangename wijze met elkaar verbonden zijn.

Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met aanvullende bergruimte. Aansluitend ligt nog een de 'tuinkamer' welke ook uitstekend geschikt is als kantoor, hobbyruimte of extra opslagruimte. Hiermee biedt de begane grond naast de royale leefruimte ook diverse praktische mogelijkheden.

Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime en lichte hoofdslaapkamer, waar het originele gips-op-rietplafond

met sierlijke ornamenten direct in het oog springt. De slaapkamer beschikt over een radiatorombouw, twee vaste kasten en airconditioning. Vanuit de hoofdslaapkamer is de aangrenzende badkamer bereikbaar. Deze stijlvolle badkamer is voorzien van een ruime

inloopdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en airconditioning. Daarnaast biedt de badkamer toegang tot het platte dak van de aanbouw.

De hoofdslaapkamer staat middels karakteristieke en-suite deuren in verbinding met de aan de voorzijde gelegen kantoor-/studeerruimte. Deze kamer beschikt eveneens over fraaie plafondornamenten, een vernieuwd houten kozijn met HR++ beglazing en dubbele openslaande deuren naar het balkon op het zuidwesten, waar u heerlijk van de ochtendzon kunt genieten met zicht op het Vliet. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien nog een inloopkamer met kledingkasten. Op de overloop bevindt zich tevens een separaat toilet met vrijhangend closet en een fonteintje van Belgisch hardsteen, geheel in stijl met het toilet op de begane grond.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een tweede badkamer en een afzonderlijke wasruimte. De slaapkamer aan de voorzijde. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel waardoor er prettig daglicht binnenvalt. Daarnaast biedt deze kamer met drie vaste kasten volop praktische bergruimte.

De tweede badkamer is uitgevoerd in dezelfde klassieke stijl als de badkamer op de eerste verdieping en beschikt over een ligbad, een separate inloopdouche met regendouche, een wastafel en comfortabele vloerverwarming. Verder bevindt zich op deze verdieping een praktische wasruimte met aansluiting voor de wasmachine, een kleine dakkapel en een raam richting het balkon, voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.

Ook de buitenruimte is een bijzonder pluspunt van deze woning. De achtertuin heeft een indrukwekkende diepte van circa 25 meter en biedt daarmee volop mogelijkheden voor verschillende zonnige of schaduwrijke zitgedeelten, een speelplek voor kinderen of een groene tuin met veel privacy. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle houten veranda, een heerlijke plek om onder het genot van de avondzon te dineren of gezellig samen te komen. De combinatie van de royale tuin en de veranda maakt deze buitenruimte tot een waardevolle aanvulling op het wooncomfort.

De woning is gelegen in het geliefde Leeuwendaal, een van de meest karakteristieke en historische woonwijken van Rijswijk. De geschiedenis van deze bijzondere wijk gaat terug tot het voormalige landgoed Leeuwendaal. Aan het begin van de twintigste eeuw ontwikkelde het gebied zich tot een sfeervolle woonwijk met statige herenhuizen, karakteristieke gevels, erkers en prachtige architectonische details. De Leeuwendaallaan vormde oorspronkelijk de centrale oprijlaan van het landgoed en vormt nog altijd een van de beeldbepalende straten van de wijk. De groene lanen, historische bebouwing en rustige woonomgeving geven Leeuwendaal een geheel eigen karakter.

Ondanks de rustige ligging bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Het gezellige historische centrum van Oud-Rijswijk biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, horecagelegenheden en de wekelijkse markt. Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en diverse recreatiemogelijkheden zijn in de directe omgeving aanwezig. Daarnaast zijn het centrum van Den Haag, Voorburg en Delft eenvoudig per fiets of met het openbaar vervoer bereikbaar.

De bereikbaarheid met de auto is eveneens uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen A4, A12 en A13 zijn onder andere Rotterdam, Delft, Utrecht en de overige steden in de Randstad

goed bereikbaar. Diverse tram- en busverbindingen in de omgeving zorgen bovendien voor een goede aansluiting op het openbaar vervoer. Hier woont u in een rustige en sfeervolle historische woonwijk, terwijl alle gemakken van de stad binnen handbereik liggen.

De Leeuwendaallaan 107 is een bijzonder woonhuis waar de charme van 1909 en het comfort van vandaag op unieke wijze samenkomen. De zorgvuldige renovatie, de authentieke architectonische details, de royale leefruimtes en de uitzonderlijk diepe achtertuin maken dit tot een woning met een geheel eigen karakter. Een prachtig familiehuis op een geliefde locatie, waar ruimte, sfeer en historie elkaar versterken.

Aanvullende details

• Woonoppervlakte ca. 188 m²;

• Bouwjaar 1909;

• Energielabel B;

• Dakbedekking ca 11 jaar geleden vernieuwd en geïsoleerd;

• Voorzien van 12 zonnepanelen;

• Maar liefst 4 slaapkamers, multifunctionele tuinkamer achter in de aanbouw, separate kastenkamer en 2 badkamers;

• Heerlijke, fraai aangelegde achtertuin van circa 25 meter diep, gelegen op het noordoosten;

• Voorzien van balkon aan de voorzijde en een terras aan de achterzijde;

• De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing waarvan de helft HR++, ook het glas-in-lood;

• Veel fraaie authentieke details, waaronder glas-in-lood, En-suite schuifseparatie, vaste kasten en parketvloeren;

• Ruime keuken open keuken met inbouwapparatuur welke in 2014 is geïnstalleerd;

• Sfeervolle veranda en berging in de achtertuin voorzien van elektra;

• Een bijzonder royaal en sfeervol familiehuis op een geliefde locatie in Leeuwendaal;

• Cv-ketel Nefit Trendline HRC30 CW5 II;

• Voor de maatvoering en indeling wordt verwezen naar de plattegronden;

• Oplevering in overleg;

• Vanwege het bouwjaar word in de koopovereenkomst de ouderdoms- en de materialenclausule toegepast;

Kenmerken

Woonoppervlakte	188 m²
Perceel	227 m²
Kamers	7 kamer(s) waarvan 6 slaapkamer(s)
Soort woning	Herenhuis
Type	Tussenwoning
Tuin	Achtertuin, voortuin 115 m²
Tuinligging	Noord, Oost
Garage	Geen garage
Bouwjaar	1909



Verzekeringen.
Makelaars.
Hypotheken.

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

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

funda NVM