



# Vrouw Avenweg 253

DEN HAAG

Vraagprijs € 585.000,- K.K.



070 - 756 80 24 | [info@nivitamakelaars.nl](mailto:info@nivitamakelaars.nl) | [www.nivitamakelaars.nl](http://www.nivitamakelaars.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2009
Soort:	HERENHUIS
Kamers:	6
Inhoud:	482m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	134m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	130m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte:	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv ketel
Isolatie:	volledig dubbel glas

# Omschrijving

Leidschenveen liefhebbers opgelet!

Zeer ruim herenhuis met vier+ slaapkamers en prachtig vrij uitzicht!

Dit ruime instapklare en uitstekend onderhouden herenhuis (ca. 134 m<sup>2</sup>) heeft de geliefde jaren '30 stijl en is voorzien van een uitbouw op de begane grond, een voor- en achtertuin met overkapping, optimale isolatie, vloerverwarming en 10 zonnepanelen.

Zeer centraal gesitueerd en vlak achter de oude Veenweg. Met de fiets- en wandelroute richting het groene hart bereikt men de wijk 'De Dijken', op loopafstand van treinstation Ypenburg en tram en metro station, sportfaciliteiten, scholen, winkelcentra, de uitvalswegen en letterlijk aan de overkant te lopen naar de nieuwe British School! Ook het recent aangelegde recreatiegebied de "Nieuwe Driemanspolder" ligt op enkele minuten loopafstand.

Deze comfortabele en fraaie woning heeft een ruime living, een L-vormige open keuken met inbouwapparatuur, 4 slaapkamers, een luxe badkamer, een werkkamer en een mooie voor- en achtertuin met overkapping. Zonder al teveel kosten kunt u de zolder herinrichten om een vijfde slaapkamer te creëren.

De eigenaren hebben tussen 2017 en 2022 de woonkamer uitgebouwd en veel gerenoveerd en vervangen en of toegevoegd aan het huis om deze nog mooier, groter en duurzamer te maken.

Indeling begane grond:

U loopt de woning binnen door een opvallend robuuste deur. De lichte hal is uitgerust met een toilet inclusief fonteintje en een meterkast. De meterkast is uitgebreid met tweemaal 2-fase stroom voor de inductiekookplaat en de zonnepanelen.

De tuingerichte woonkamer is uitgebouwd en heeft openslaande deuren naar het mooie terras en dat is te merken aan de ruimte en de lichtinval wat heel fijn voelt.

De L-vormige moderne open keuken is aan de voorzijde gesitueerd en heeft lichte kasten en laden, een 4-pits inductie kookplaat, vaatwasmachine, oven, magnetron, afzuigkap en een koel/vriescombinatie. De gehele begane grond heeft een mooie tegelvloer en vloerverwarming, dus nooit meer koude voeten. Alle wanden in de woning zijn glad gestukt.

Eerste verdieping:

Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping waar drie slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer zult aantreffen.

De grootste slaapkamer (van deze verdieping) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De andere twee bevinden zich aan de achterzijde.

Alle slaapkamers zijn licht en voorzien van een verzorgde laminaatvloer. Daarnaast zijn alle

ramen op deze verdieping voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en horren.

De ruime moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, brede wastafel met kasten, hangend toilet en een handdoekradiator.

Tweede verdieping met grote dakkapel

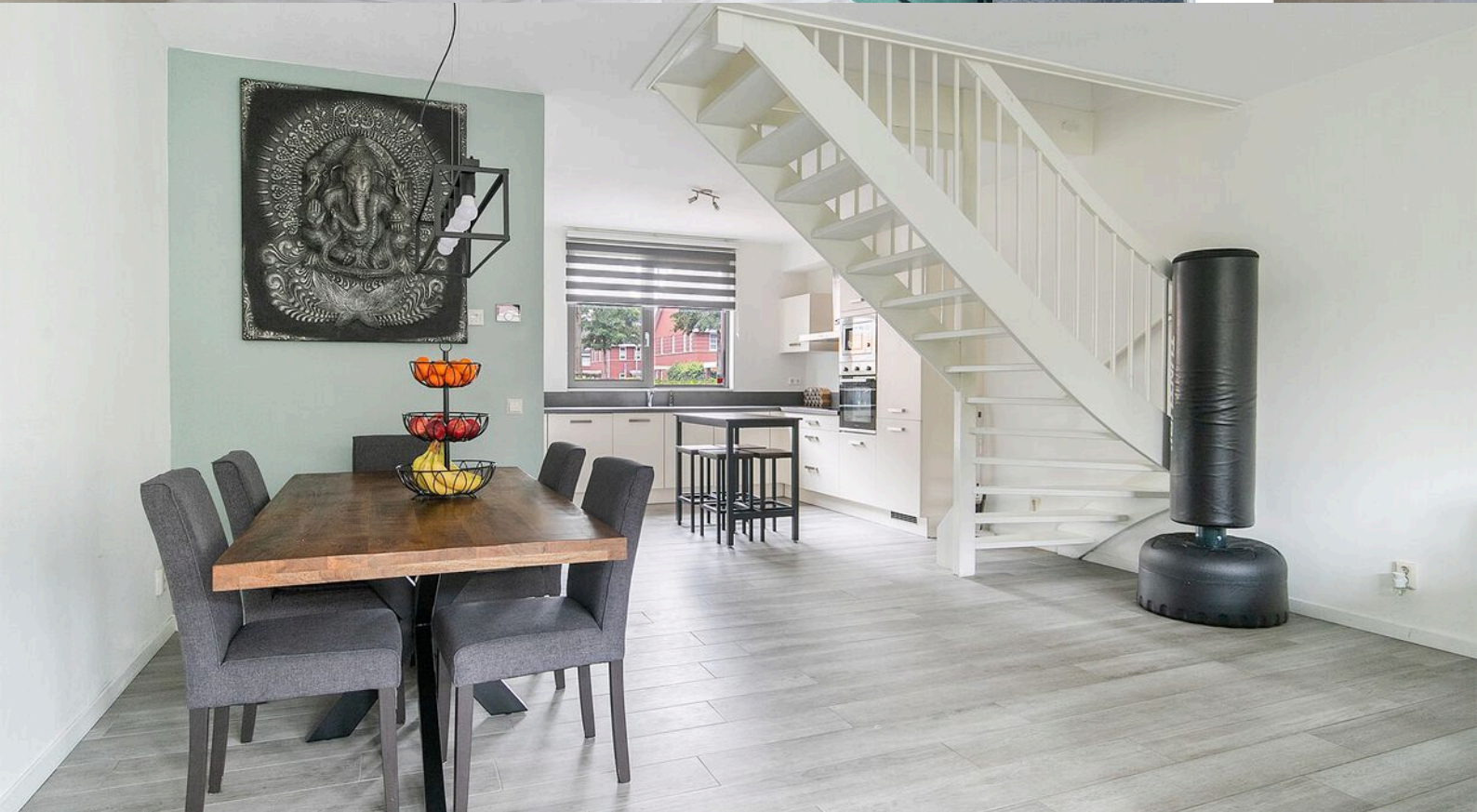
Dan gaan we naar de tweede verdieping. Via de trap bereik je de zolderverdieping die aan de achterzijde is uitgerust met een grote dakkapel en een Velux dakraam. De zolderverdieping is omgetoverd tot een zeer ruime ouderslaapkamer met airconditioning en een wastafel, een handige werkkamer en een separaat washok. Aan opbergruimte geen gebrek, want er zijn ook knieschotten en een vliering waar je veel spullen kunt opslaan.

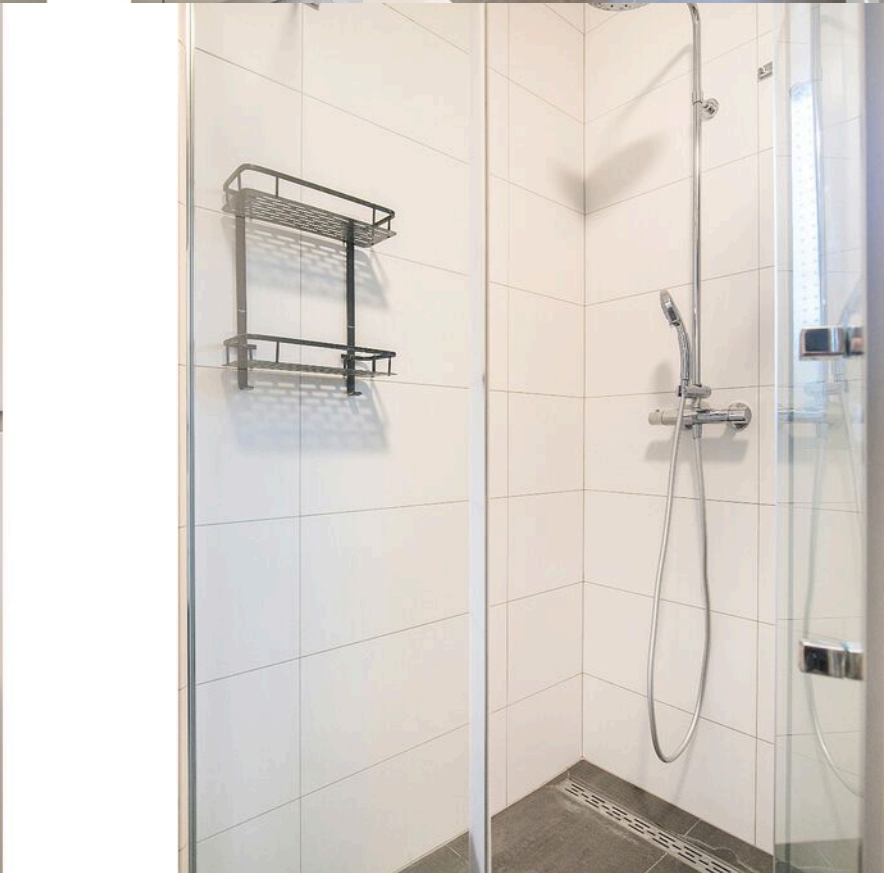
Tuinterras met berging en achterom

De prachtige tuin is in 2020 opnieuw opgehoogd en fraai aangelegd met tegels, vaste bloembakken en sierplanten. Als kers op de taart vind je hier ook een mooie overkapping, een hele fijne plek om te vertoeven. Het tuinterras aan de achterzijde is gelegen op het noordoosten; hier kun je heerlijk genieten van de ochtend- en avondzon. Achterin de tuin (bereikbaar via een achterom) staat een houten berging voor de fietsen en tuingereedschap. Heel veel gratis parkeergelegenheid (nooit parkeerproblemen) vindt u aan de voorzijde van de woning en een laadpaal aan de overkant van de straat.

Aanvullende informatie:

- Bouwjaar: 2009
- Energielabel A
- Woonoppervlakte ca. 134 m<sup>2</sup> (meetrapport NEN-2580 aanwezig)
- Perceelgrootte 130 m<sup>2</sup>
- Erfpacht - canon eeuwigdurend afgekocht- dus geen extra kosten!
- Uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde (2019)
- Houten kozijnen en dubbel glas
- Keuken in 2019 vernieuwd
- Badkamer in 2017 Vernieuwd
- Grote kunststof dakkapel op zolder achterzijde met HR beglazing (2022)
- Mechanische ventilatie (2017)
- Cv-ketel Remeha Tzerra (2017)
- Airconditioning op zolder (2022)
- 10 zonnepanelen (2021)
- Tuin renovatie en overkapping (2020)
- Geheel betegeld tuinterras; houten berging en achterom
- Gratis parkeergelegenheid voorzijde woning, laadpaal aan de overkant
- Alle muren glad gestukt
- Vloerverwarming op de begane grond
- Meterkast uitgebreid met twee keer tweefase stroom
- Achtertuin noordwesten
- Wifi en kabel in de gehele woning
- Separate ruimte voor de witgoedopstelling en de cv-ketel
- Centraal gelegen nabij alle faciliteiten en openbaar vervoer
- Opgang naar diverse uitvalswegen A4/A12/A13 in een paar minuten rijden





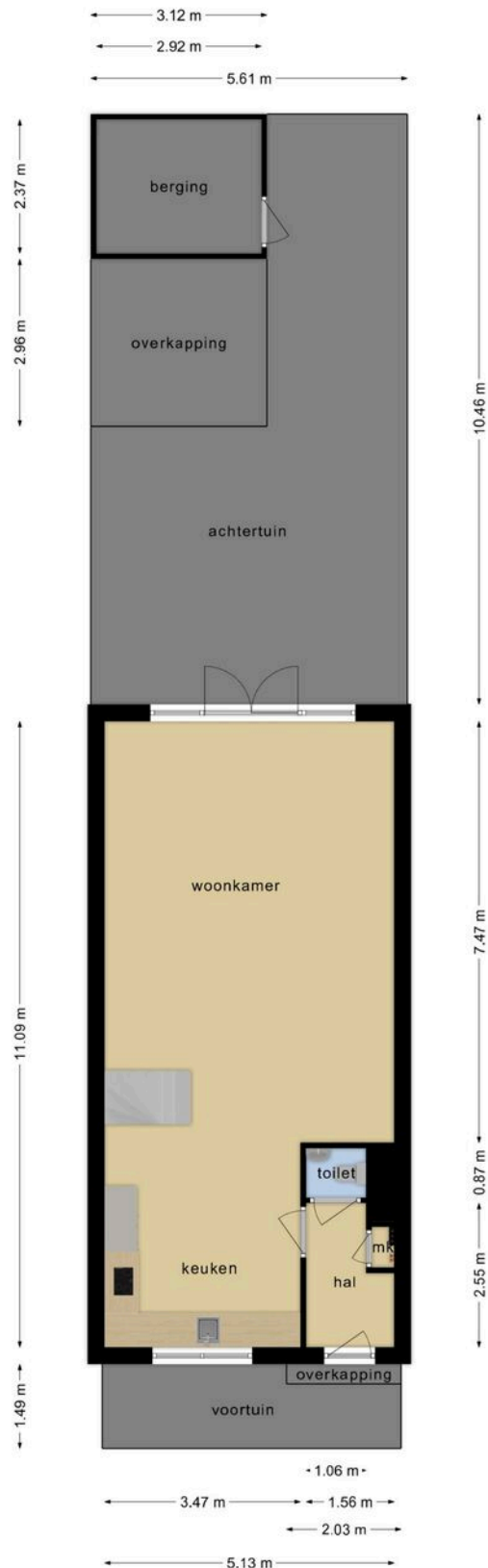






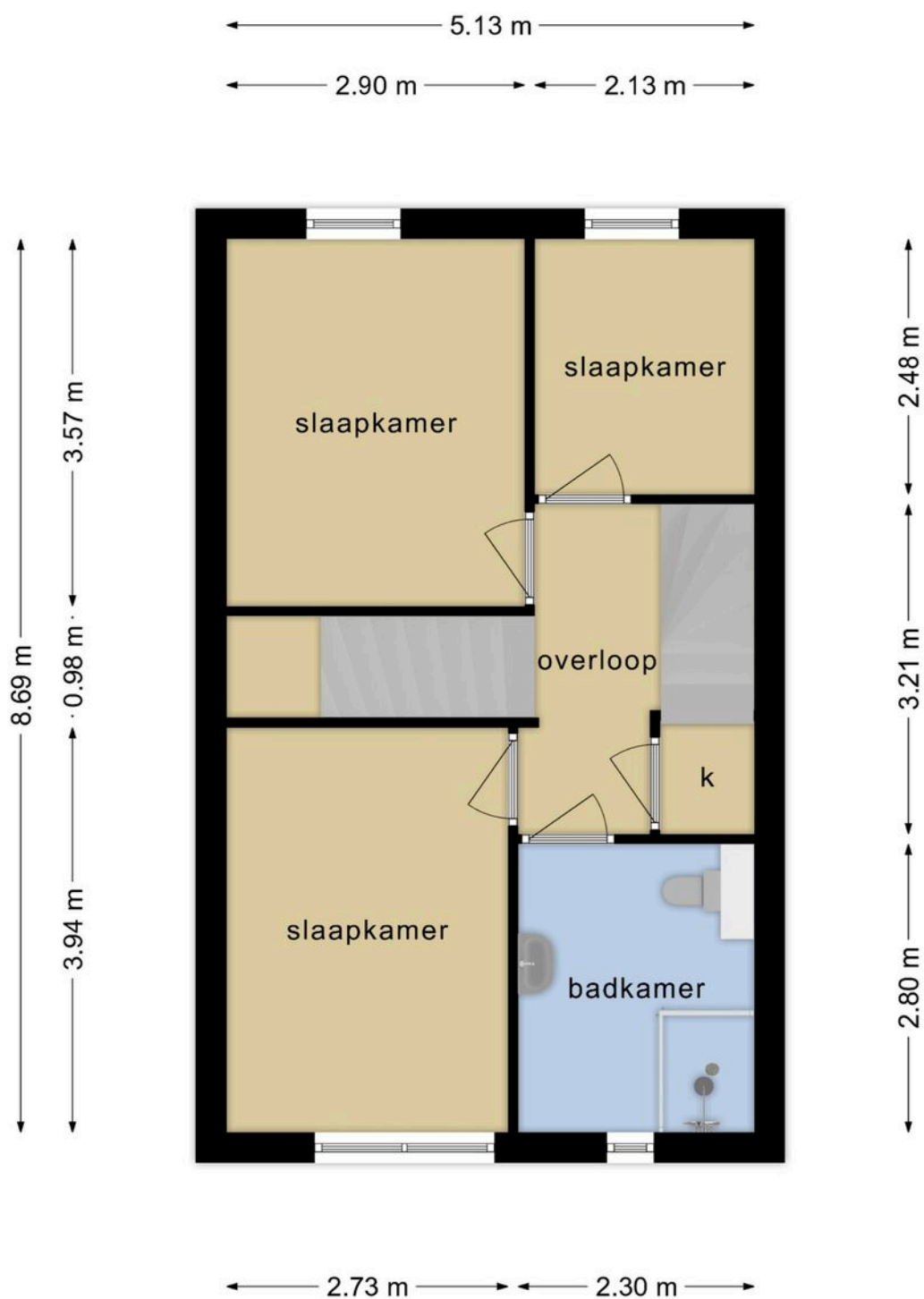


# Plattegrond begane grond



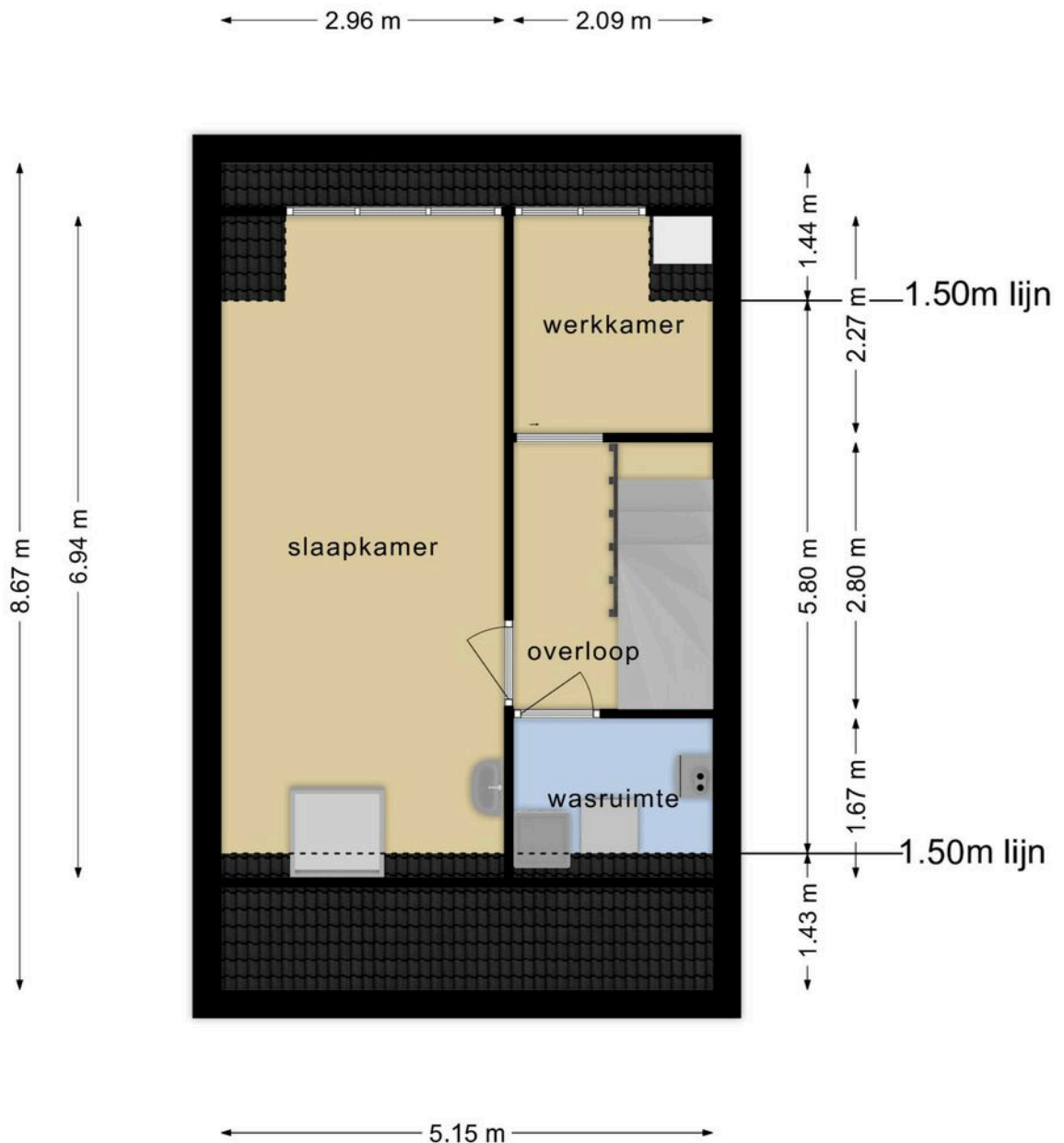
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e etage



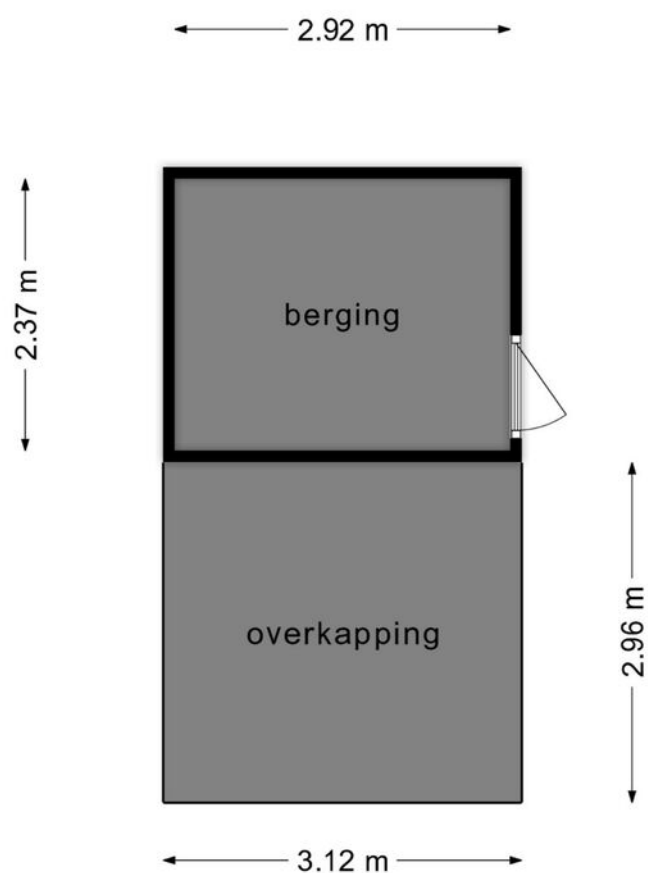
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond 2e etage



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

# Plattegrond



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

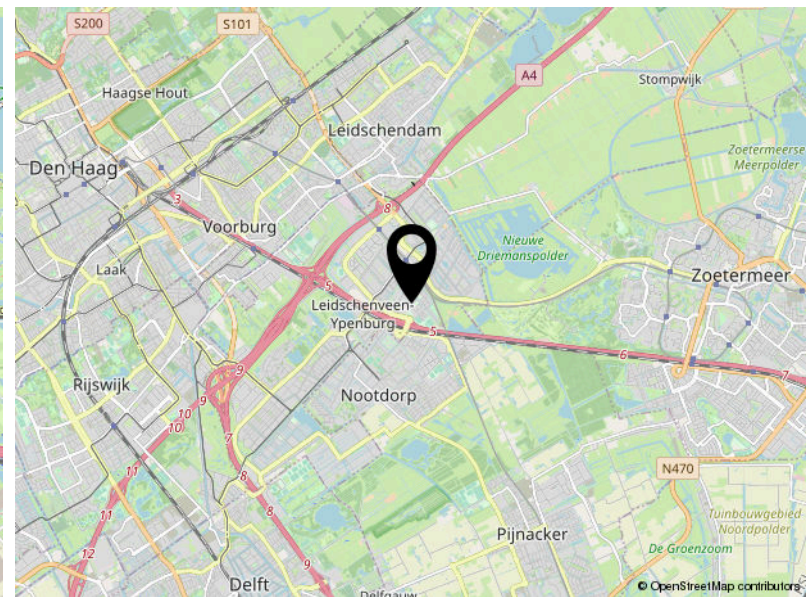
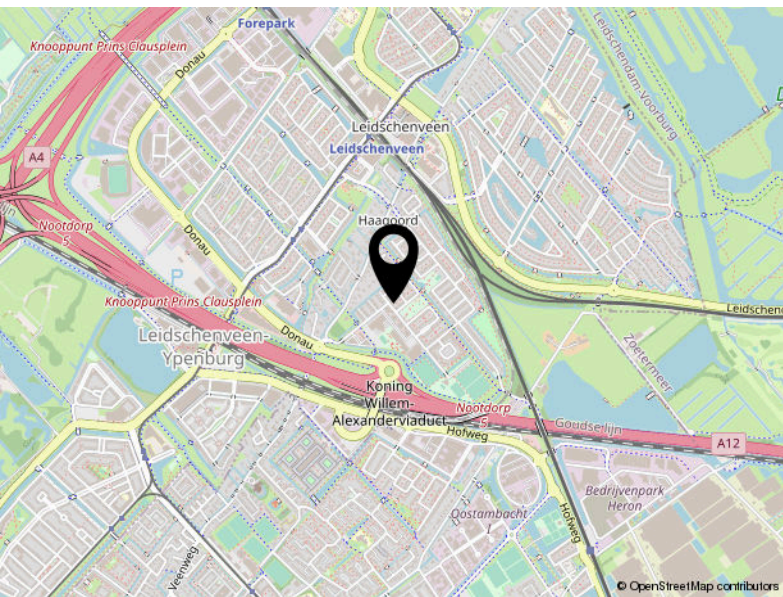
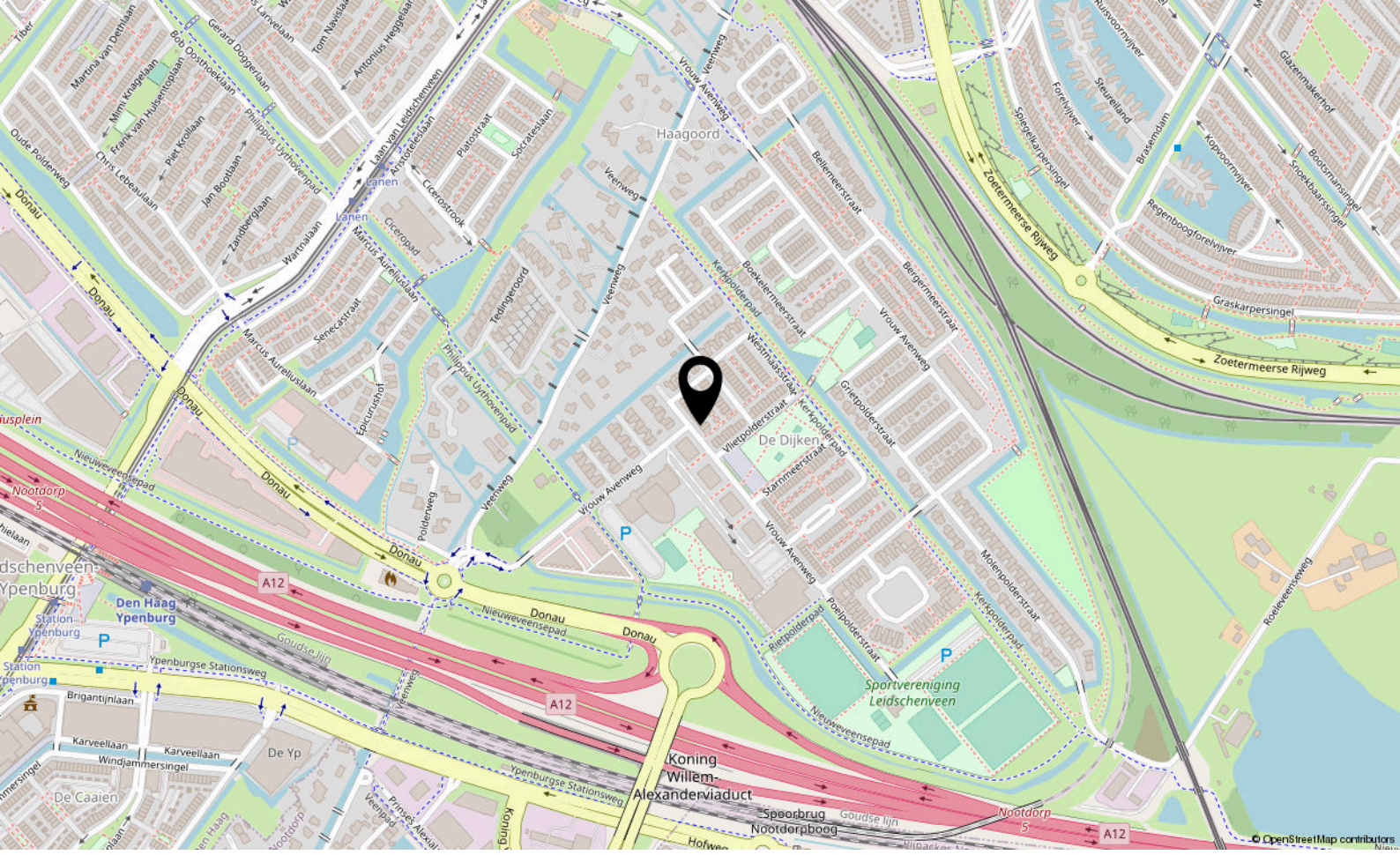
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2639316\_2



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Gravenhage	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Administratieve kadastrale grens	Sectie BE Perceel 5576	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



# Locatie

VROUW AVENWEG 253

Den Haag



Tauber 52  
2491 DA Den Haag

070 756 8024  
[info@nivitamakelaars.nl](mailto:info@nivitamakelaars.nl)  
[www.nivitamakelaars.nl](http://www.nivitamakelaars.nl)