



# Watervogelstraat 314

DEN HAAG

Vraagprijs € 360.000,- K.K.



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



# Kenmerken & specificaties

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                    | 2001               |
| Soort:                       | PORTIEKFLAT        |
| Kamers:                      | 3                  |
| Inhoud:                      | 242 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:             | 77m <sup>2</sup>   |
| Overige inpandige ruimte:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 0 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:          | 6m <sup>2</sup>    |
| Verwarming:                  | cvketel            |
| Isolatie:                    | dubbelglas         |

# Omschrijving

Van dit uitzicht ga jij stralen!

Licht 3-kamer HOEK appartement op de vierde verdieping met een lift, een waanzinnige en zonnige loggia met fenomenaal uitzicht op de prachtige groene wijk De Vissen in Leidschenveen.

Nabij Zoetermeer, Rotterdam, Delft en Den Haag, en op loopafstand van het onlangs aangelegde natuurgebied de Nieuwe Driemanspolder. Kom zelf kijken en het uitzicht bewonderen. De ramen van de woonkamer en beide slaapkamers zijn in december 2023 vervangen door kunststof ramen met draai- en kiepfunctie.

Keurig onderhouden appartement met 2 ruime slaapkamers, een nette keuken en badkamer, een woning brede zonnige loggia, een royale inbandige berging in de onderbouw en een prachtig uitzicht op de weilanden, water en omgeving. Dit appartement is met hoogwaardige materialen gebouwd in 2002 en dankzij de uitstekende isolatie is het gasverbruik extreem laag. De loggia op het Zuiden is een verlengstuk van de woonkamer.

Begane grond en verdiepingshal

Royale afgesloten hoofdentree met een in november 2023 vernieuwd bellenplateau met intercom en videosysteem, brievenbussen, lift, trappenhuis en toegang tot inbandige bergingen. Centrale verdiepingshal op de vierde etage met vijf appartementen en meterkast.

Indeling appartement:

Ruime entree/gang met een in november 2023 vernieuwde videofoon, volledig betegelde toiletruimte met fonteintje en zwevend toilet. Vanuit de gang loop je beide slaapkamers in en de ruime woonkamer waar je blij verrast wordt door het fenomenale uitzicht en de mooie lichtinval van twee zijden. De ramen en kozijnen van de woonkamer en beide slaapkamers zijn in december 2023 vervangen door kunststof kozijnen en ramen met een draai- en kiepfunctie. De gehele woning is voorzien van een mooie parketvloer. De laminaat keukenvloer is in november 2023 gelegd.

De woonkamer heeft twee glazen schuifdeuren en geeft toegang tot de zonnige, op het Zuiden gelegen loggia (1,69x5,12m). De buitenramen kunnen over de volledige breedte van de woning geopend worden. Tijd voor een kopje koffie in de zon met geweldig uitzicht!

De nette keuken met nieuwe laminaatvloer is voorzien van een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, rvs-afzuigkap, kastjes, carrouselkast, vaatwasser, koel/vriescombinatie en combi-oven/magnetron.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een breed wastafelmeubel, douchecabine, kastjes, handdoekenradiator en aansluiting voor de wasmachine en droger.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers resp. 5,12x2,66m en 3,70x2,03m, beide uitgerust met een vaste spiegelkast met schuifdeuren.

Separate ruimte met opstelplaats voor CV-Combiketel (Vaillant HR 2012) en mechanische ventilatie. In 2023 zijn de rookgaskanalen vernieuwd. Bovendien heb je je eigen royale berging in de onderbouw voor extra opslagruimte.

## Omgeving

De woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk van Leidschenveen en op loopafstand van het natuur- en recreatiegebied de Nieuwe Driemanspolder. Hier kun je heerlijk ontspannen, wandelen, fietsen, zomers varen en kiten, en in de winter schaatsen op natuurijs. Bovendien zijn Snowworld en BurgGolf binnen 5 minuten bereikbaar. De locatie is zeer centraal gelegen. Via de Randstad Rail zijn er uitstekende Openbaar Vervoerverbindingen naar Den Haag, Zoetermeer, Amsterdam, Rotterdam, Delft en het ultramoderne en splinternieuwe winkelcentrum de Mall of the Netherlands in Leidschendam. Het winkelcentrum van Leidschenveen biedt tevens een groot scala aan winkels en er zijn tal van voorzieningen zoals een kinderboerderij, scholen, bibliotheek, sportcentra in de directe omgeving te vinden. Uitstekende verbindingen met het rijkswegennetwerk, de A4 en A12 zijn binnen 5 minuten te bereiken.

Er is een optie om het appartement gemeubileerd over te nemen.

Wacht niet te lang en plan nu een bezichtiging in, want deze kans wil je niet missen!

Persoonlijke noot verkoper:

Met pijn in mijn hart bied ik mijn fijne appartement aan. Ik heb hier 17 jaar met heel veel plezier gewoond. De heerlijke loggia op het Zuiden, waar ik menig uurtje heb doorgebracht, de schuiframen over de volledige breedte van het huis geopend, de zon in mijn gezicht, met een kop koffie in de hand, en genietend van het geweldige uitzicht. De gezellige en behulpzame burens en natuurlijk het natuur- en recreatiegebied De Nieuwe Driemanspolder en The Mall of the Netherlands. Ik ga het allemaal enorm missen en hoop dat jij er met net zoveel plezier gaat wonen!

#### Aanvullende informatie

- Bouwjaar 2002
- Energielabel B
- Dubbel glas in het gehele appartement
- Zeer goed geïsoleerd waardoor extreem laag gasverbruik
- Woonoppervlakte ca. 77 m<sup>2</sup> inclusief loggia (meetrapport NEN-2580 aanwezig)
- 2 slaapkamers resp. 5,12x2,66m en 3,70x2,03m
- Nieuwe kunststof ramen met draai- en kiepfunctie in de woonkamer en beide slaapkamers
- Nieuwe rookgaskanalen (2023)
- Riante loggia met fenomenaal uitzicht (1,69x5,12m)
- Ruime eigen berging in de kelder 6 m<sup>2</sup>
- Vrij parkeren
- Gelegen aan een rustige weg
- Bushalte op 5 minuten loopafstand
- Trein- bus- tram- en metrostation op 15 minuten loopafstand
- Winkelcentrum Leidschenveen op 5 minuten rijafstand
- Mall of the Netherlands op 10 minuten rijafstand
- Actieve en gezonde VvE, maandbijdrage € 173,- Jaarlijks vergadering en reservefonds aanwezig
- Optie om alle meubelen over te nemen
- Oplevering in overleg









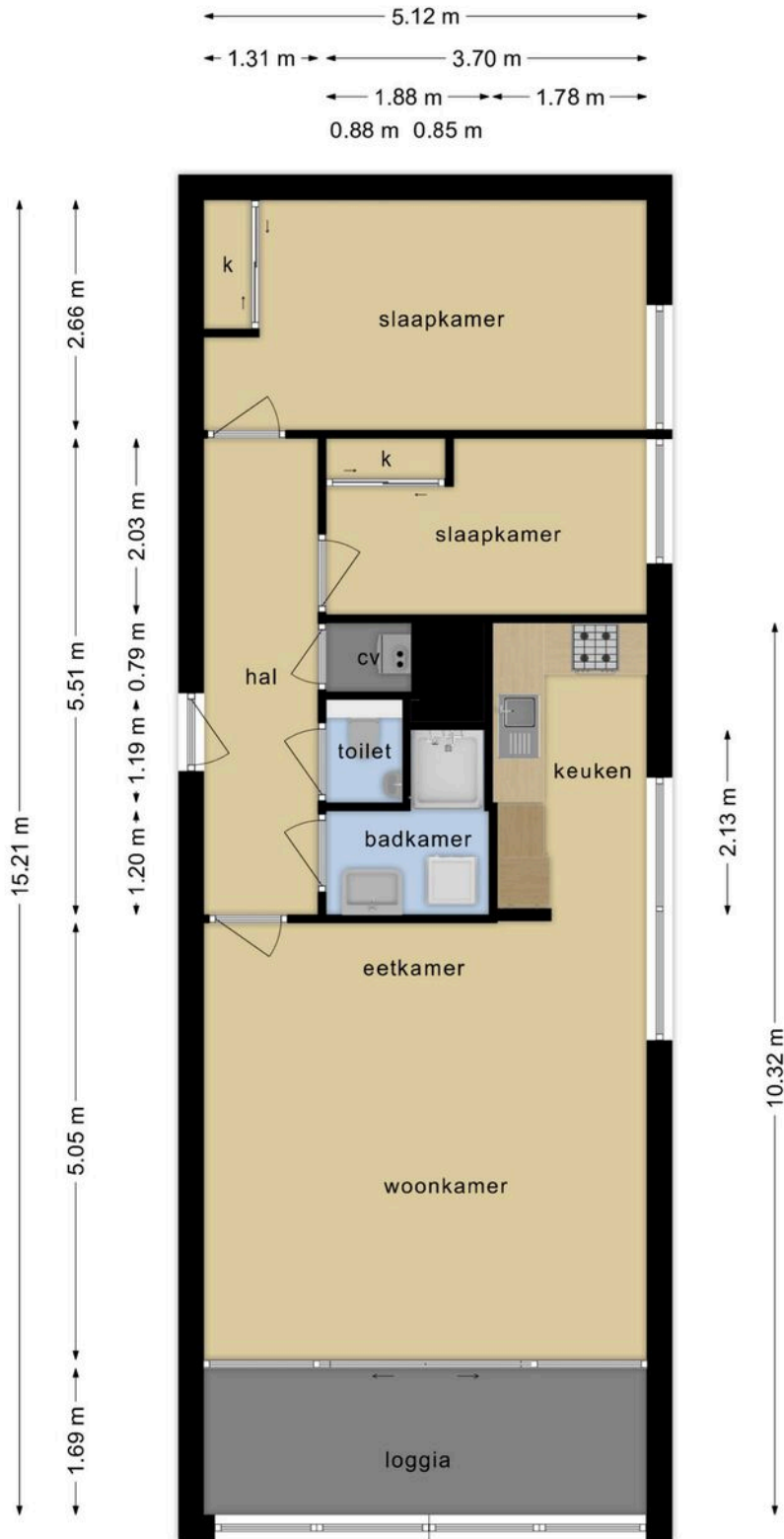






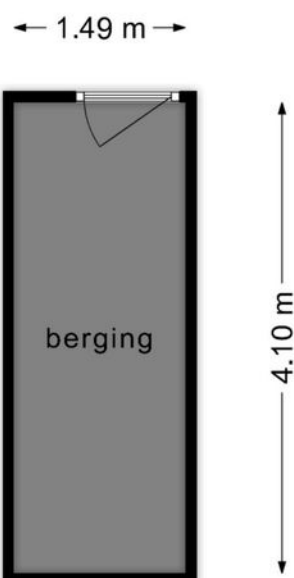


# Plattegrond

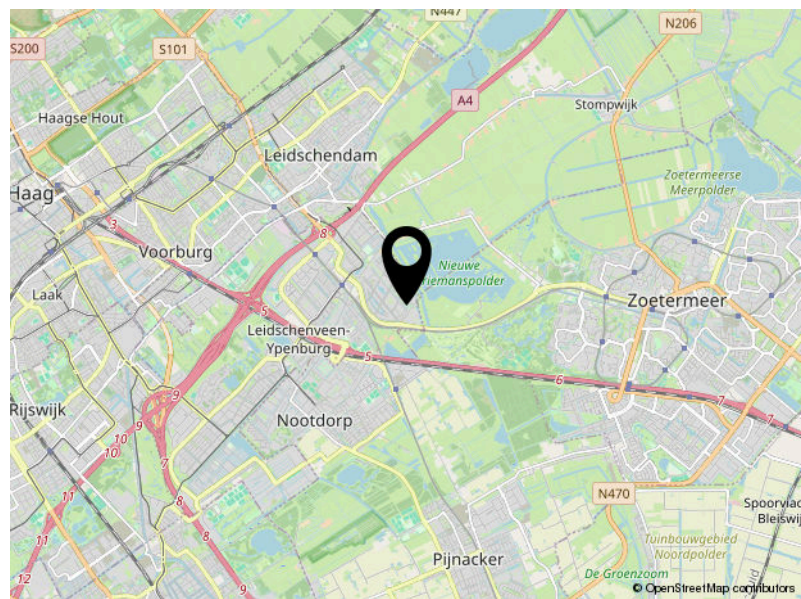
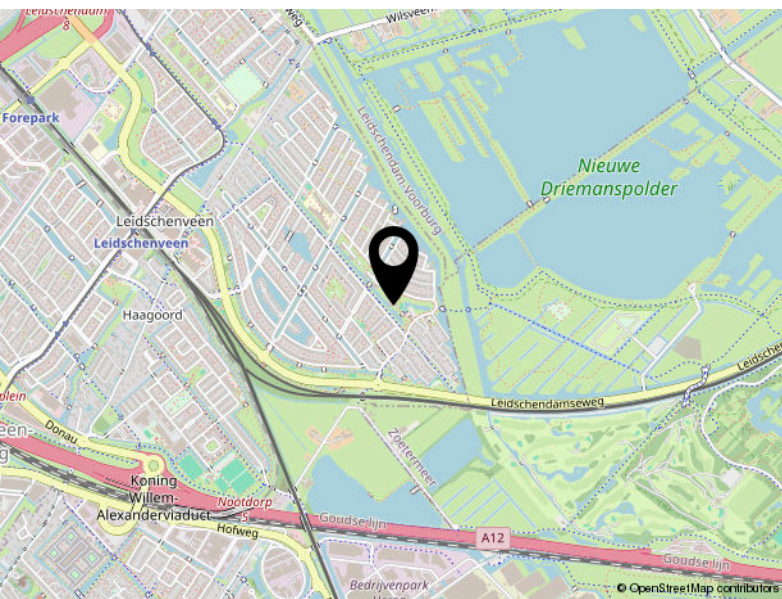
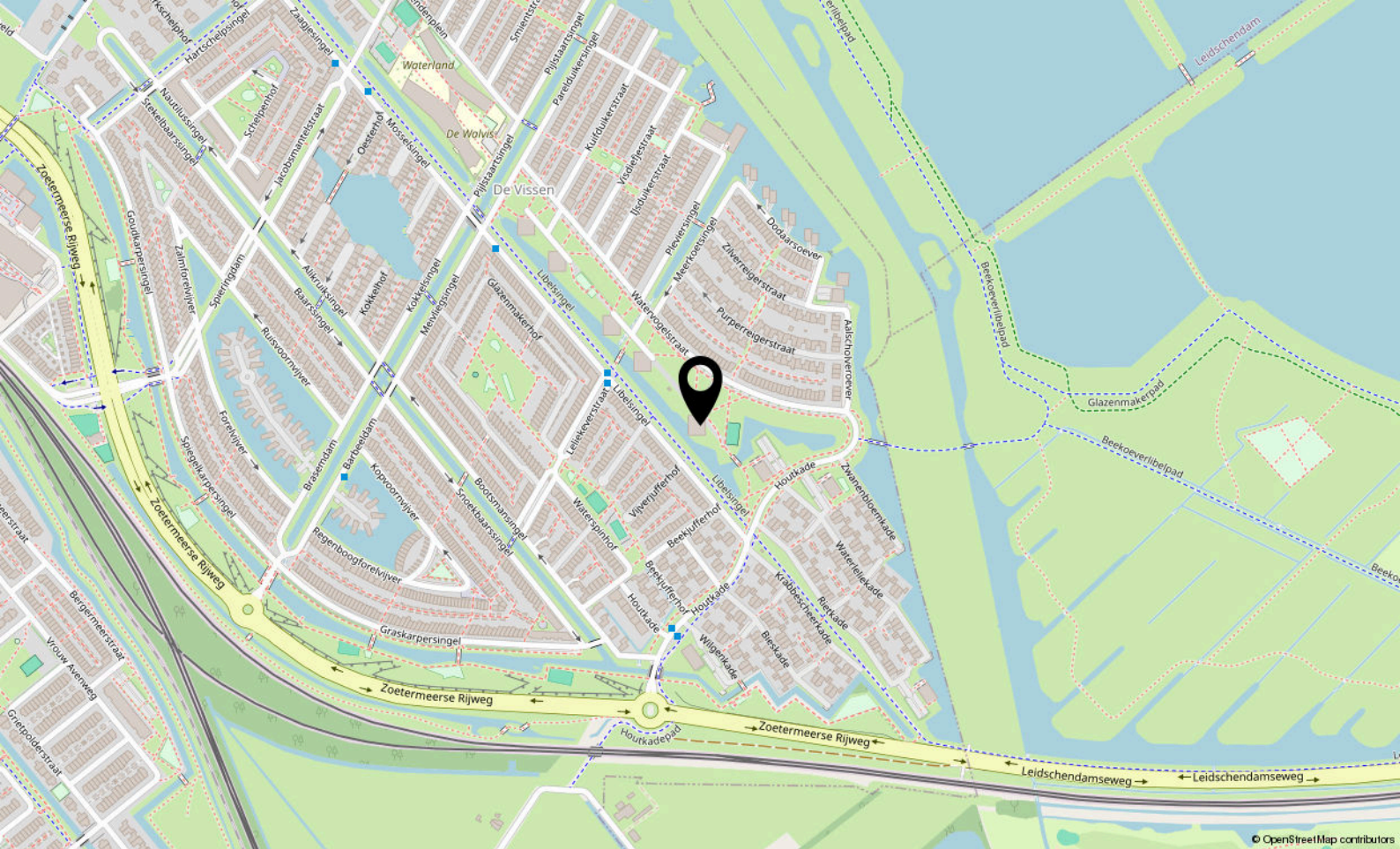


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond berging



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



# Locatie

WATERVOGELSTRAAT 314

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)