



Leeuwendaallaan 103

RIJSWIJK

Vraagprijs € 535.000,- K.K.



070 - 756 80 24 | info@nivitamakelaars.nl | www.nivitamakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1909
Soort:	DUBBELE BOVENWONING
Kamers:	5
Inhoud:	460m ³
Woonoppervlakte:	128m ²
Perceeloppervlakte:	-
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	33m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cvketel
Isolatie:	gedeeltelijk dubbelglas, hrglass

Omschrijving

Luxe wonen aan de Leeuwendaallaan – gerenoveerd dubbel bovenhuis met zonnig dakterras en uitzicht op de Vliet

Aan de sfeervolle Leeuwendaallaan in Rijswijk, in de populaire en rustige woonwijk Leeuwendaal, ligt dit bijzonder stijlvolle en royale dubbel bovenhuis met vier slaapkamers, twee balkons én een indrukwekkend dakterras met vrij uitzicht op de Vliet. In 2018/2019 is deze woning van binnen volledig en zeer hoogwaardig gerenoveerd met oog voor detail, afwerking en wooncomfort. Een uniek geheel dat luxe, karakter en functionaliteit op een uitstekende manier combineert.

Eerste verdieping – sfeervolle living, luxe keuken en werk/slaapkamer

Via de entree op de begane grond en de trap naar boven, kom je op de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot het moderne, vrij hangend toilet met fonteintje.

Dubbele openslaande deuren leiden naar de royale en lichte L-vormige living van circa 40 m², met hoog plafond, grote raampartijen, een fraaie eikenhouten vloer en strak gestuukte wanden en plafonds. Vanuit de woonkamer geeft de openslaande deur toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten – een fijne plek om in de middag- en avondzon te genieten.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe U-vormige keuken, uitgevoerd met hoogglans witte kastfronten en een zwart composiet aanrechtblad. De keuken is uitgerust met hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, magnetron, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser, Quooker en een moderne afzuigkap.

Een aparte wasruimte biedt plaats aan de wasmachine en droger. De achtergelegen kamer is momenteel ingericht als werkkamer, maar is uiteraard ook geschikt als slaap- of logeerkamer.

Tweede verdieping – drie slaapkamers en moderne badkamer

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee zeer ruim en gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning. De derde, wat kleinere kamer wordt nu gebruikt als babykamer, maar kan eenvoudig worden ingericht als studeerkamer of inloopkast.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt met vloer- en wandtegels en voorzien van een dubbel wastafelmeubel, een ligbad voor twee personen, een inloofdouche met regen- en handdouche, brede drain, designradiator en halogeen inbouwverlichting. Mechanische ventilatie zorgt hier voor extra comfort. Vanuit de badkamer is er toegang tot het tweede balkon aan de achterzijde van de woning.

Dakterras met panoramisch uitzicht

Een vaste trap op de overloop leidt naar het absolute hoogtepunt van deze woning: het royaal bemeten dakterras. Hier geniet je in alle rust van de zon en het prachtige uitzicht over de wijk en de Vliet. De vloer is recent vernieuwd met duurzame composiet vlinderdelen met een garantietermijn van 15 jaar. Het aluminium hekwerk is professioneel gepoedercoat, wat het roestbestendig maakt en zorgt voor een stijlvolle en onderhoudsarme afwerking.

Duurzaamheid en afwerking

In 2022 is het dak vernieuwd en zijn er zes zonnepanelen geplaatst. In 2024 zijn de kozijnen aan de voorzijde vervangen door kunststof exemplaren met HR++ glas. Ook de overige kozijnen zijn van kunststof en voorzien van dubbel glas. De voordeur is vernieuwd in 2020. Alle kamers zijn voorzien van voldoende wandcontactdozen, tv- en internetaansluitingen en moderne inbouwspots voor een strakke afwerking.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

De actieve en goed onderhouden VvE heeft recent groot onderhoud uitgevoerd: de voor- en achtergevel zijn gehydrofobeerd, de gevel aan de voorzijde is opnieuw gevoegd en de boeiboord aan de achterzijde is vervangen door een onderhoudsvrij kunststof exemplaar. De VvE bijdrage is € 170,- per maand.

Omgeving

Rijswijk ligt strategisch tussen Den Haag en Delft. Het heeft goede verbindingen met het openbaar vervoer en snelwegen, waardoor het gemakkelijk bereikbaar is. De woning heeft een geweldige locatie in het hart van het historische 'Oud Rijswijk' en grenst aan de Vliet. Rijswijk heeft diverse scholen, winkelcentra en recreatiegebieden. Er zijn ook diverse sportfaciliteiten en groene zones waar bewoners kunnen genieten van de natuur en rust. Alle winkels en gezellige eetgelegenheden liggen op loopafstand en elke zaterdag is er een markt waar verse producten gekocht kunnen worden. In de omgeving zijn veel groene gebieden te vinden zoals het Rijswijkse bos en Park den Burgh. Het centrum van Den Haag en centraal station zijn met de auto in 10 minuten en met de fiets in 15 minuten te bereiken.

Additionele informatie:

- Bouwjaar 1909
- Eigen grond
- Gezonde actieve VvE, bijdrage p.m. woning € 170,-
- Woonoppervlakte ca. 128 m2 (conform NEN-2580 gemeten, exclusief buitenruimtes)
- Oppervlakte dakterras: ca. 19 m2 (conform NEN-2580 gemeten)
- Oppervlakte balkon 1ste verdieping: ca. 8 m2 (conform NEN-2580 gemeten)
- Oppervlakte balkon 2de verdieping: ca. 6 m2 (conform NEN-2580 gemeten)
- Energielabel B
- 6 zonnepalen met micro-omvormers in 2023
- Dak vernieuwd in 2022
- Volledig kunststof kozijnen en dubbele beglazing en deels HR-glas
- Cv-ketel Intergas uit 2018, in 2024 geïnspecteerd
- Mechanische ventilatie uit 2018
- Glasvezelaansluiting
- Meterkast met 14 groepen
- In 2018/2019 is er gerenoveerd waarbij ook de nieuwe elektrische installatie, de cv-ketel, alle radiatoren zijn vernieuwd en nieuwe bedrading, nieuwe gas- en waterleidingen zijn aangelegd.
- Ouderdomsclausule, materiaalclausule en asbestclausule van toepassing
- Oplevering: in overleg













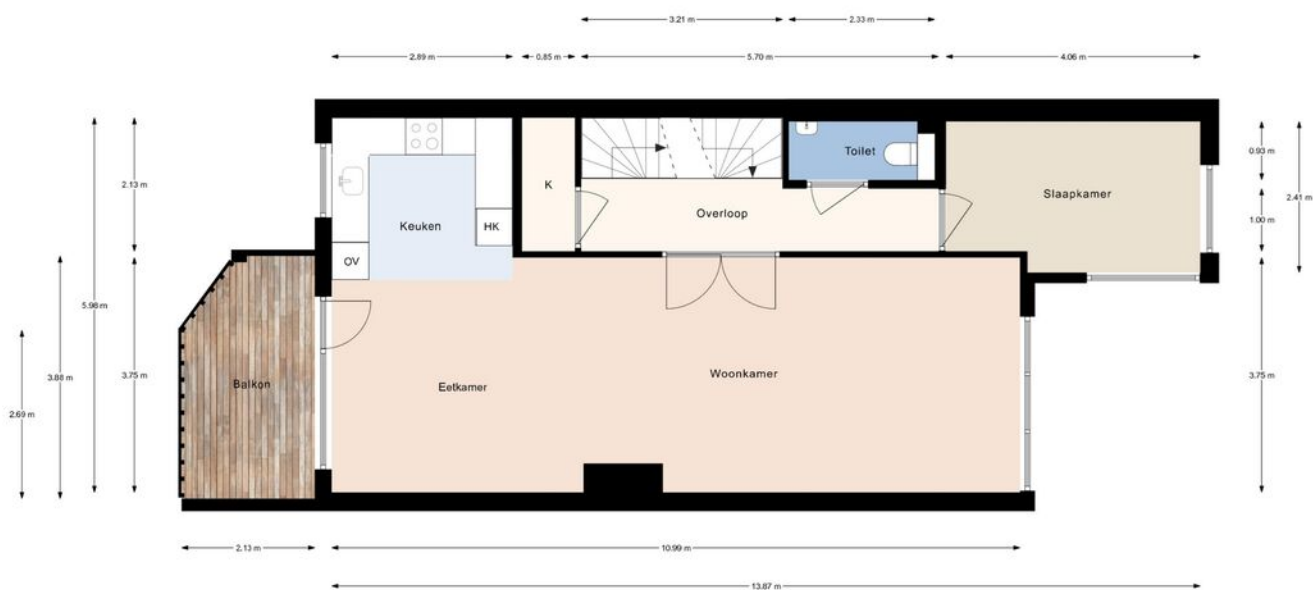






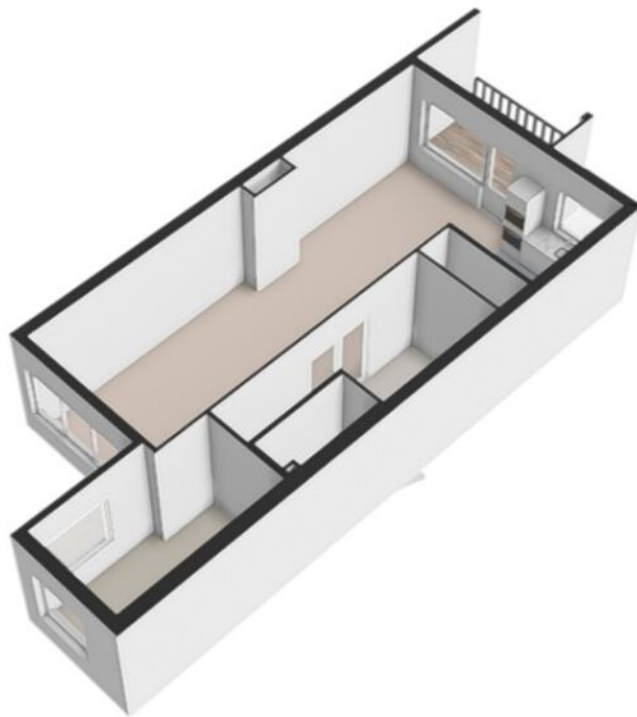


Plattegrond

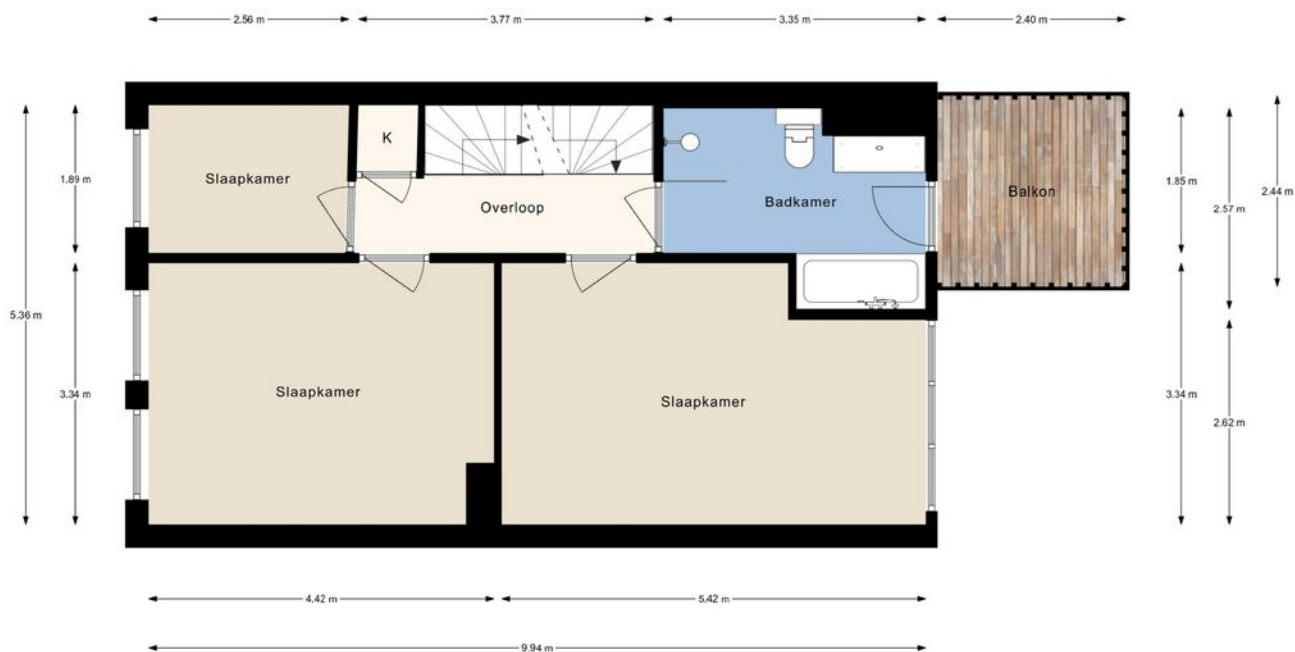


Leeuwendaallaan 103, Rijswijk | 1e verdieping H= 3.00 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

Plattegrond

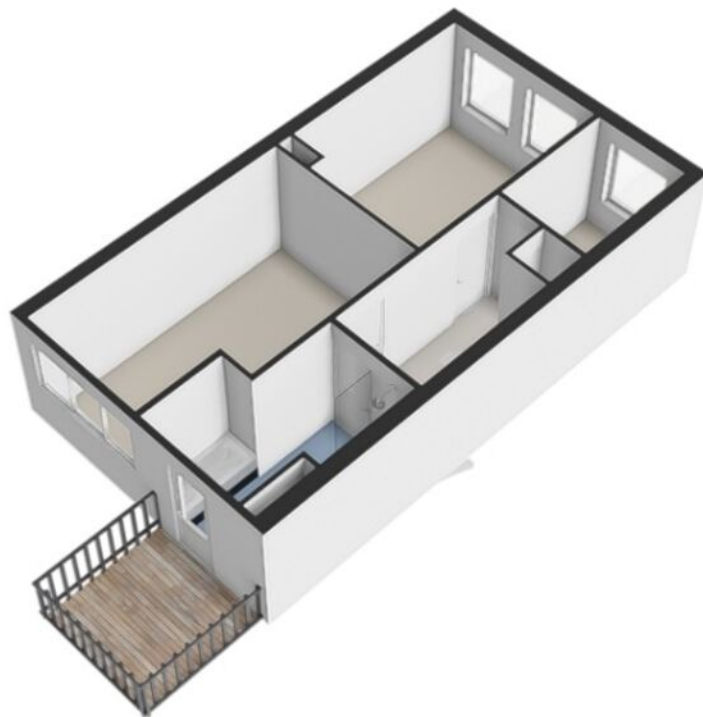


Plattegrond

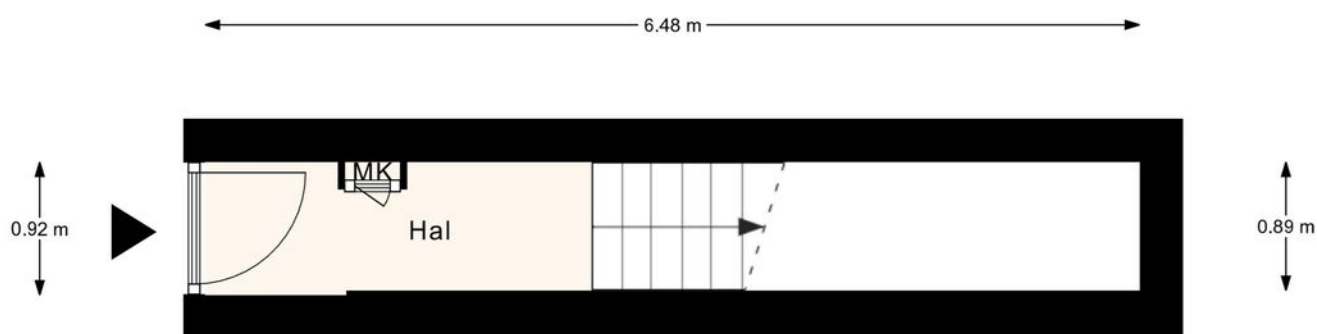


Leeuwendaallaan 103, Rijswijk | 2e verdieping H= 2.60 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

Plattegrond



Plattegrond

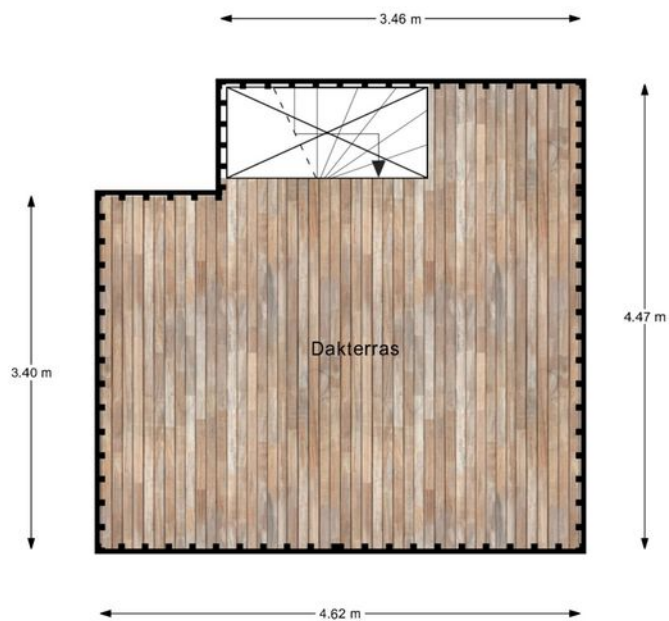


Leeuwendaallaan 103, Rijswijk | Begane grond H= 3.00 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

Plattegrond



Plattegrond



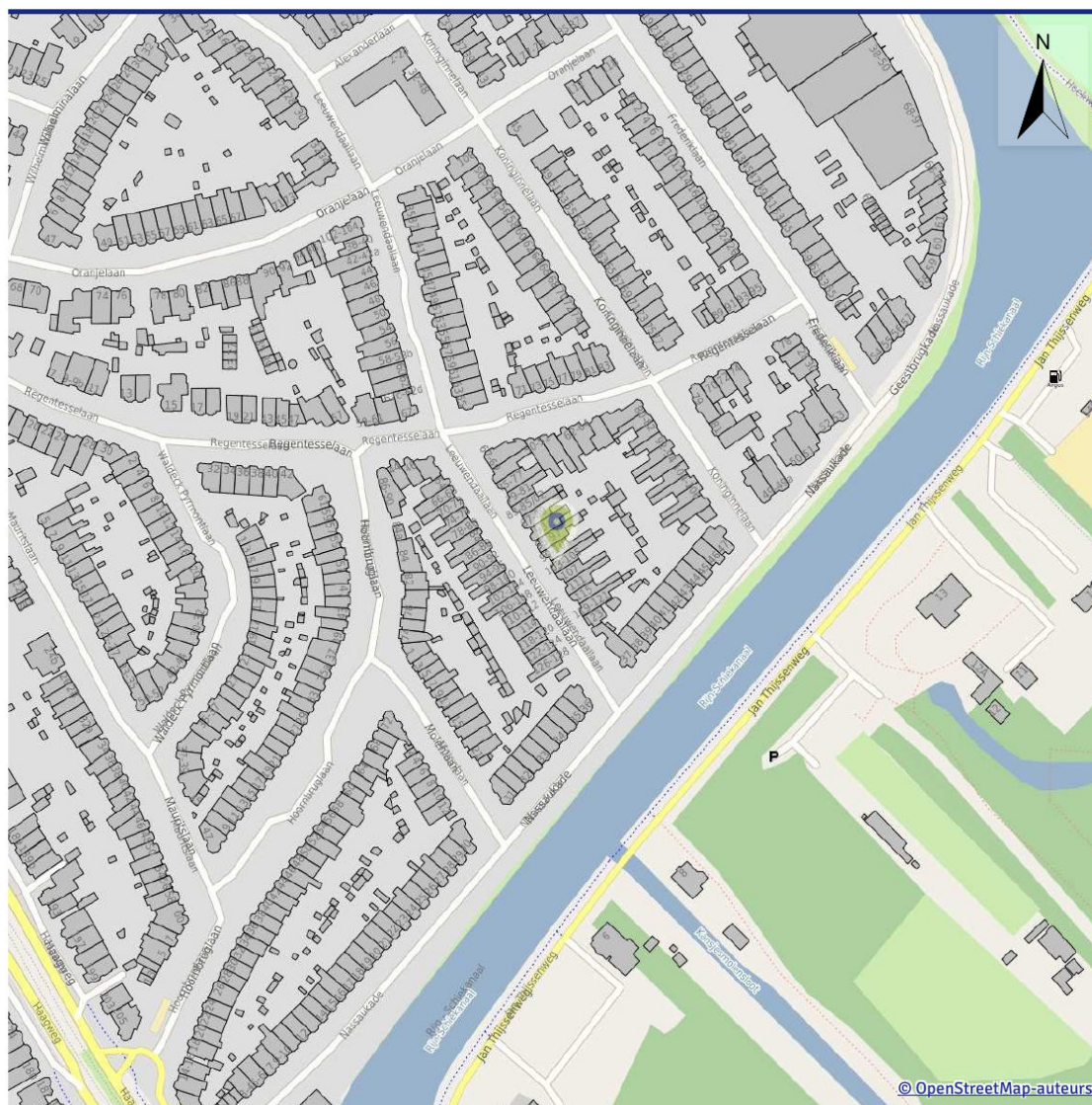
Leeuwendaallaan 103, Rijswijk | Dakterras
© Klooster Vastgoedpresentaties

Plattegrond



Kadastrale kaart

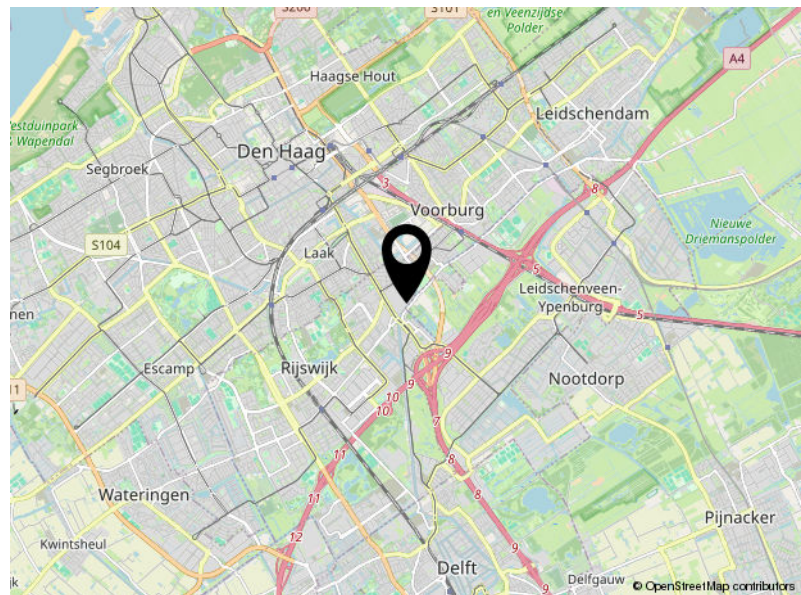
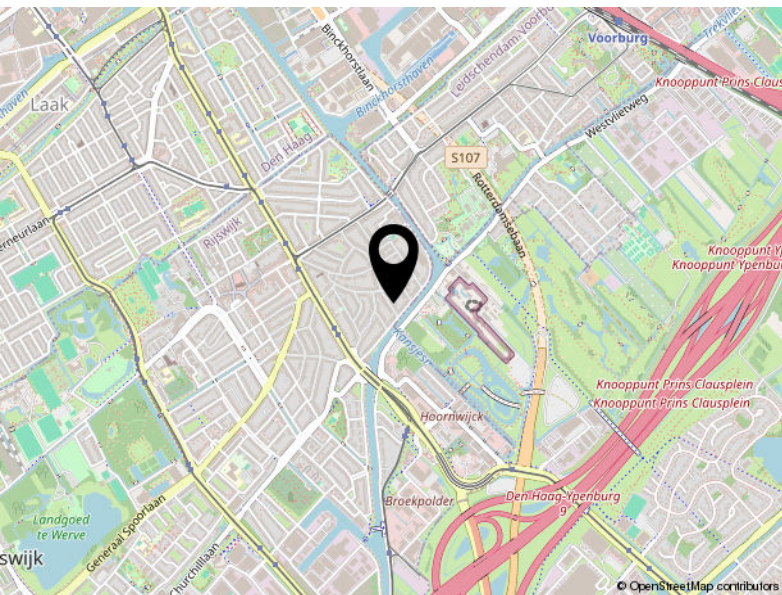
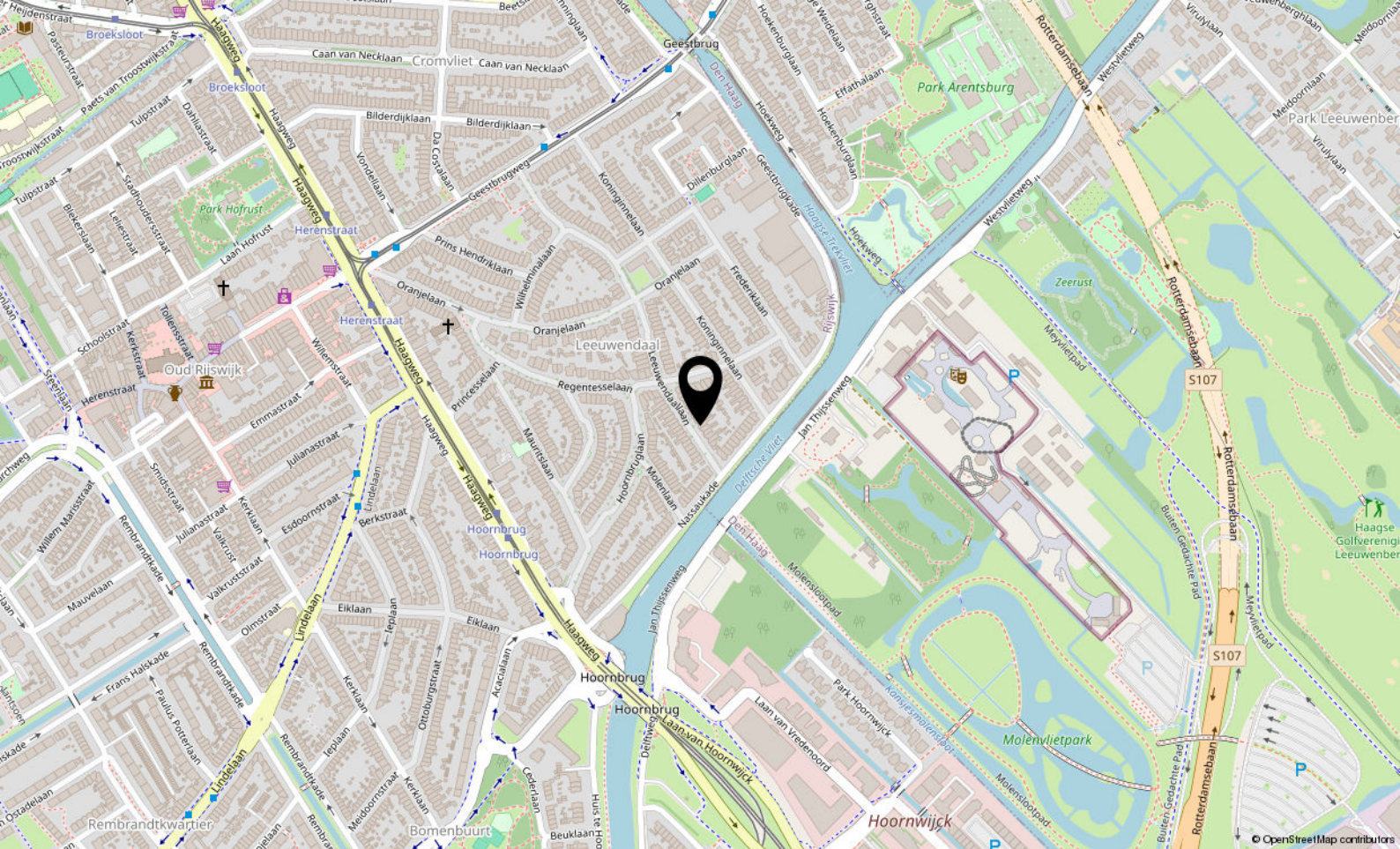
Percelenrapport



Perceel RIJSWIJK D 2311
Kenmerk Leeuwendaallaan 103, 2281GM Rijswijk
Datum 25-04-2025

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting



Locatie

LEEUWENDAALLAAN 103

Rijswijk



Jaap Hoekdreef 18
2492 JS Den Haag

070 756 8024
info@nivitamakelaars.nl
www.nivitamakelaars.nl