



Leeuwendaallaan 104
2281 GT Rijswijk
€ 495.000 c.b.



All features in a row

Transfer

Asking price	€ 495.000 c.b.
Offered since	11 okt 2024
Status	available
Acceptance	effective immediately

Construction

Property category	apartment
Property type	upstairs flat
Property sub type	
Framework	plastic

Layout

Number of rooms	13
Number of bedrooms	5
Number of bathrooms	3
Number of toilets	3
Basement	no
Attic	no
Garage	none

Area and content

Plot area (m ²)	
Living area (m ²)	111
Content (m ³)	396



Location

Location **sheltered position, by water, residential area, on a quiet road, on waterway**

Sun terrace

Surface area (m²) **28**
Width (m) **2**
Length (m) **14**
Orientation **south**
Maintenance **beautifully landscaped**
Rear access **no**

Energy

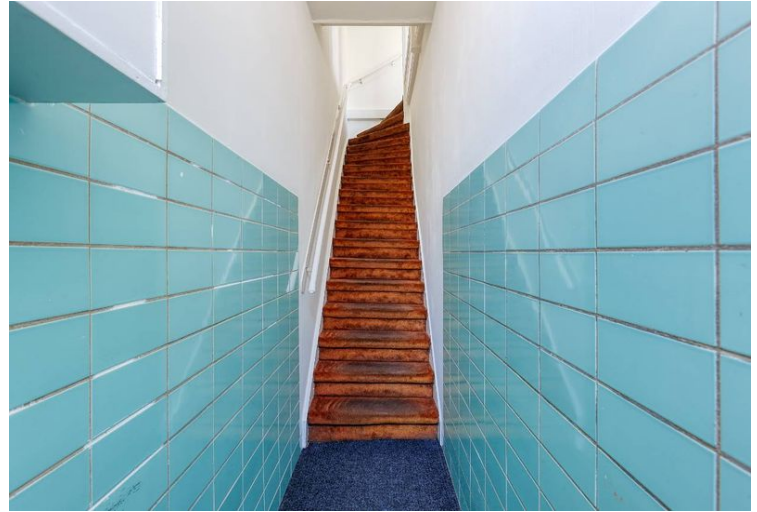
Heating **central, individual heater, option for fireplace, gas**
Type of hot water **central heating**
Glass **double**
Insulation **roof**

Energy label

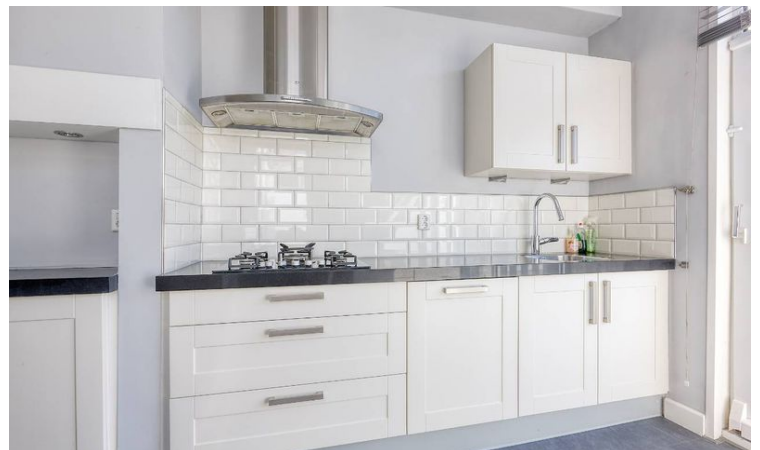
Energy label **F, expire date: 31 dec 2030**



Leeuwendaallaan 104 in focus



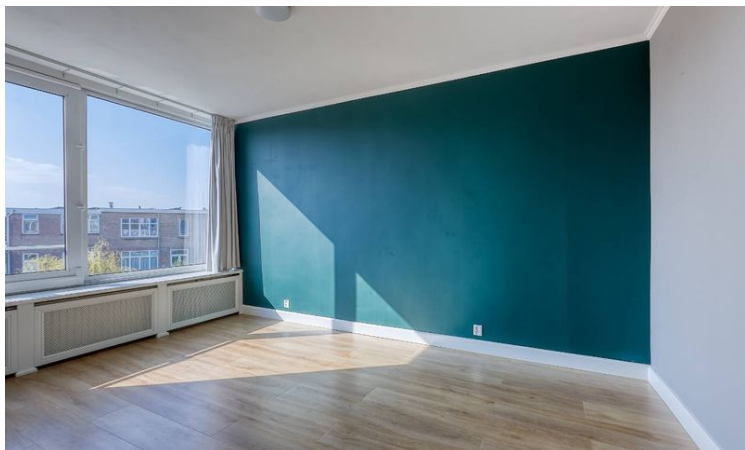
















© Ed te Pas
www.denhaag.objectenco.nl



© Ed te Pas
www.denhaag.objectenco.nl



© Ed te Pas
www.denhaag.objectenco.nl

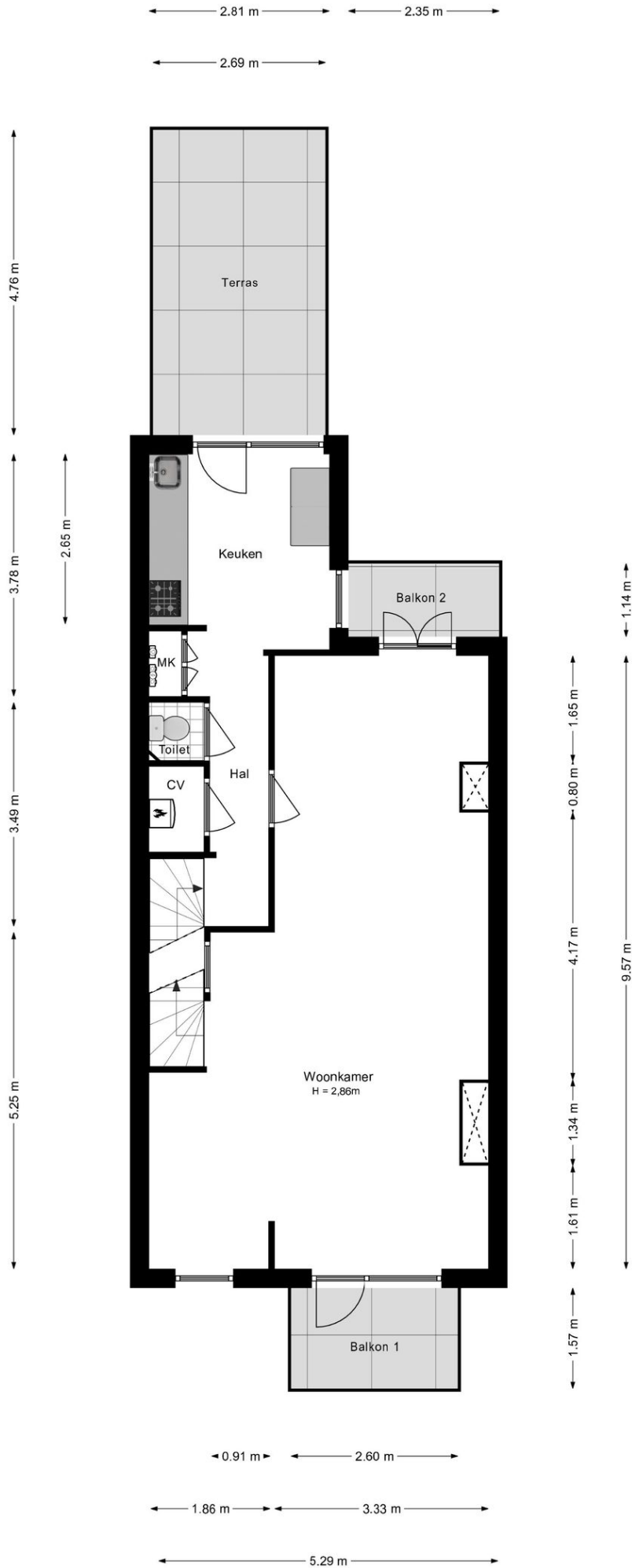


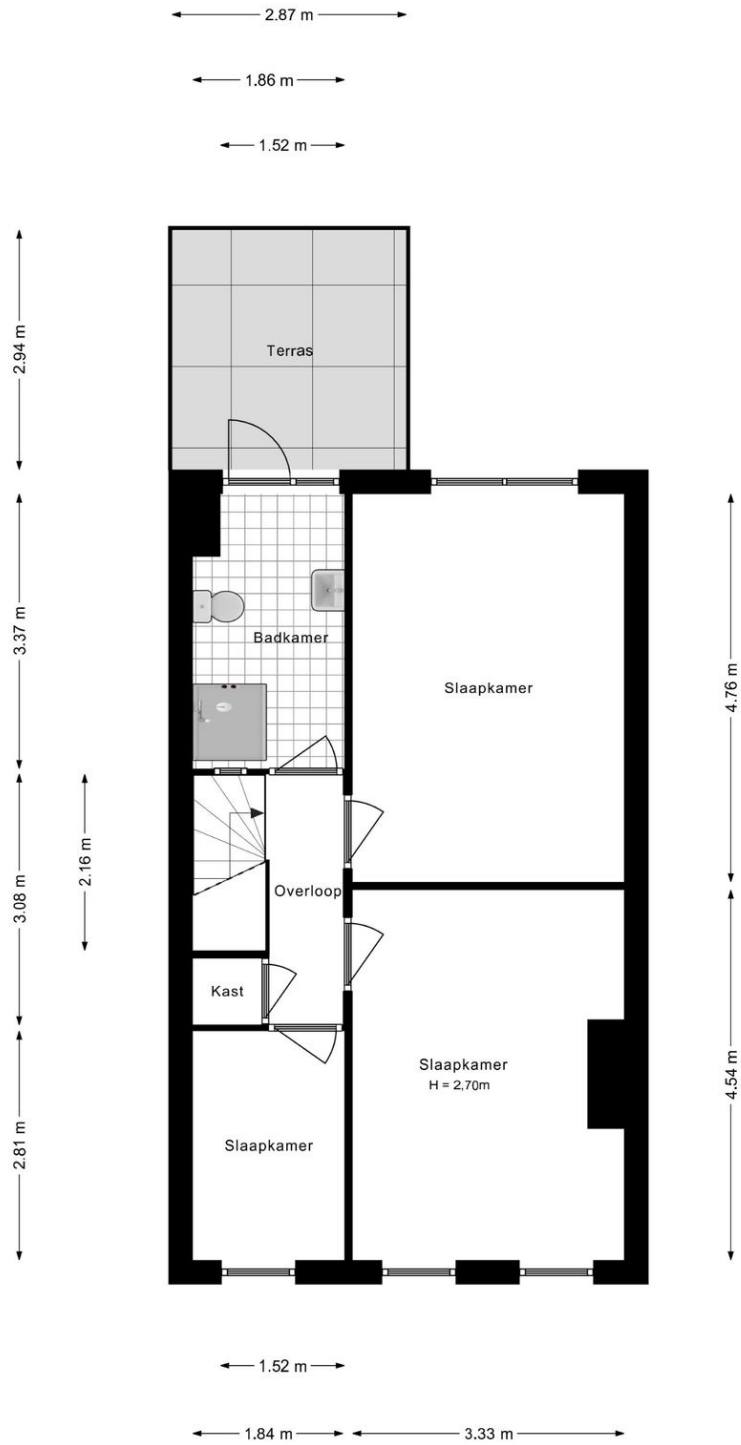
© Ed te Pas



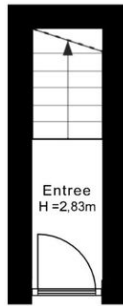
© Ed te Pas



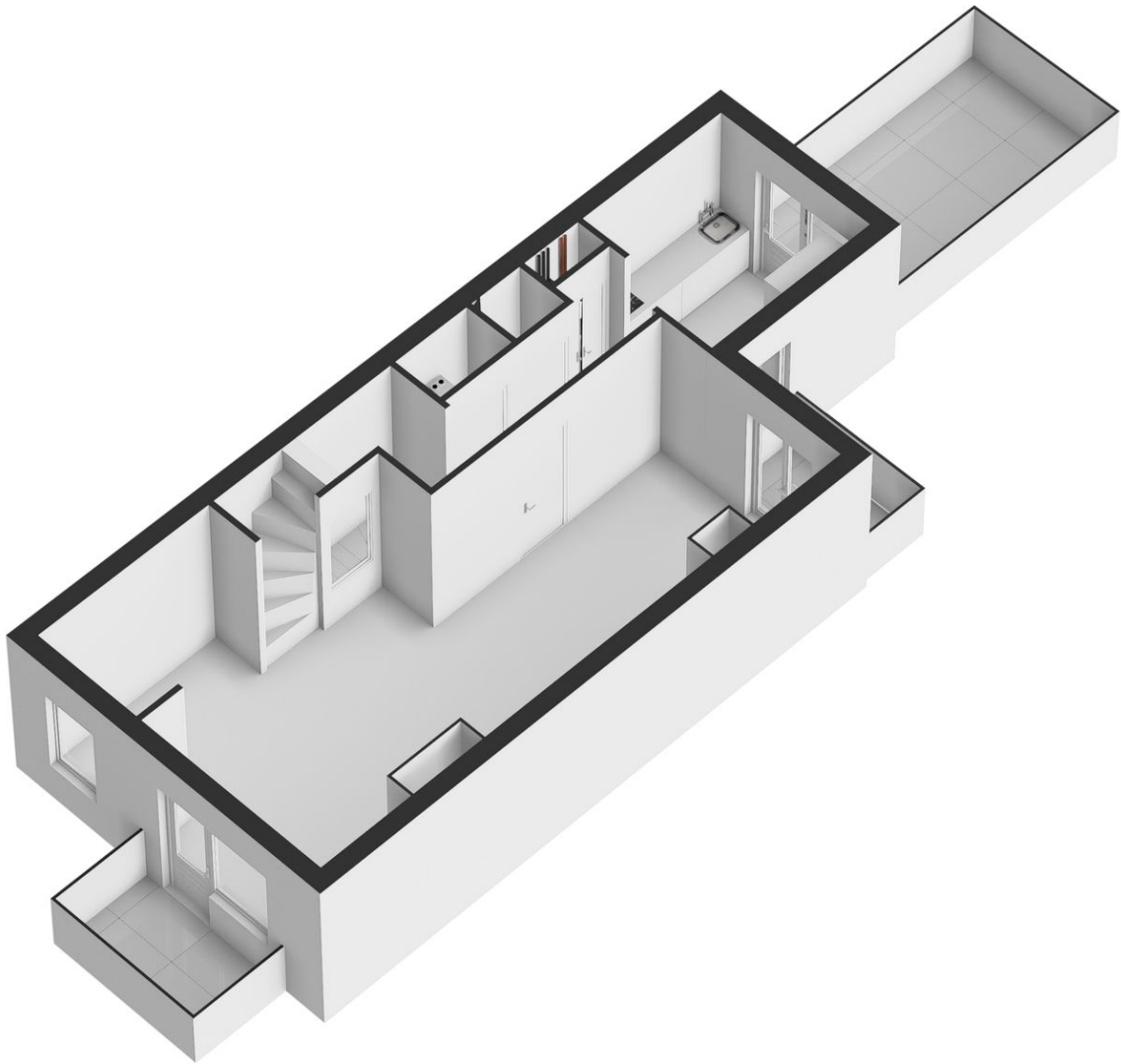


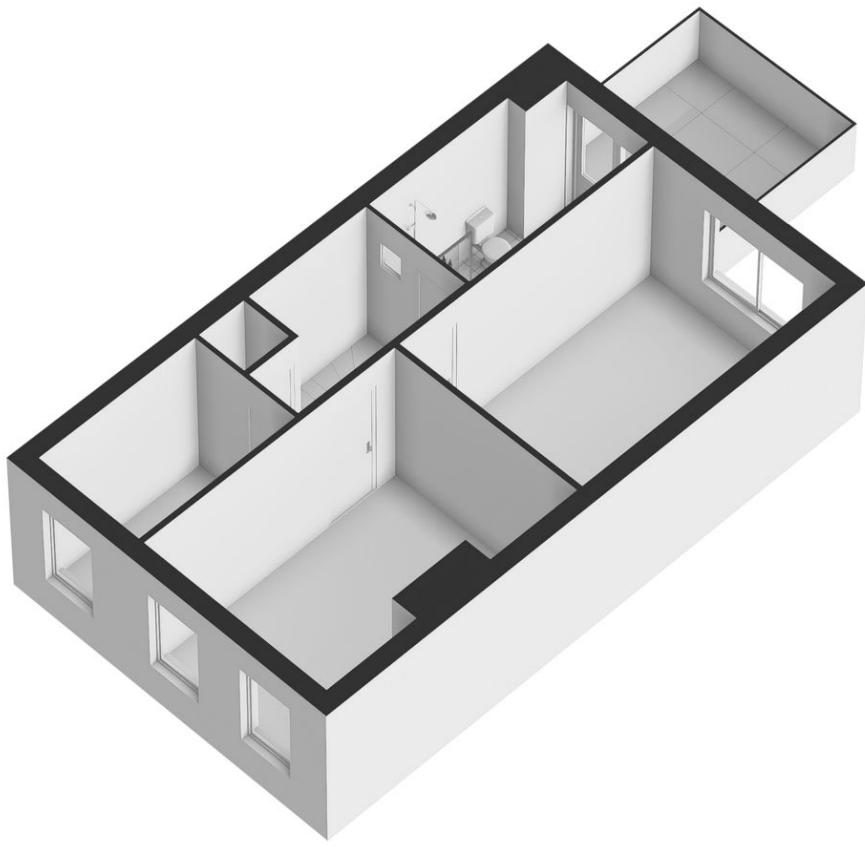


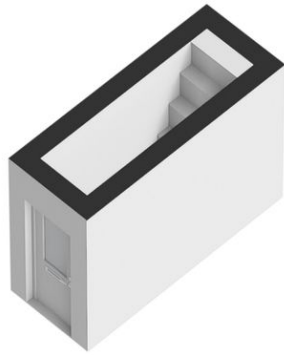
→ 0.86 m →



↑ 1.72 m ↓









Omschrijving Leeuwendaallaan 104

Leeuwendaallaan 104

Aan één van de mooiste lanen van Rijswijk ligt deze ruime dubbele bovenwoning van ca. 112 m² met maar liefst 4 balkons waarvan er 3 gesitueerd zijn aan de zonnige achterzijde van de woning. Dit sfeervolle appartement beschikt over een royale eet/woonkamer (met 2 balkons), twee ruime slaapkamers en een kleinere slaap/studeerkamer. De keuken is netjes en compleet uitgerust, met toegang tot een groot terras. De badkamer (met wasmachine aansluiting) ligt op de 2e verdieping en heeft eveneens toegang tot een heerlijk terras! Wacht niet langer en grijp nu de kans om deze mooie en zeer ruime woning met meerdere terrassen te bekijken!

RIJSWIJK

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. Trams 1 en 15 zijn op 5 minuten loopafstand te vinden waardoor reizen naar zowel Den Haag centrum, Scheveningen (strand!) en Delft makkelijk en snel is. Zeer gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen (A4, A12 en A13).

INDELING

Entree met eigen trap naar de eerste verdieping.

1e verdieping





Omschrijving Leeuwendaallaan 104

Entree, overloop met separaat toilet, inloopkast met opstelling CV (2023) en toegang tot de woon/eetkamer en de keuken. De zeer royale woon/eetkamer met grote raampartijen en originele details, biedt toegang tot een balkon aan de voorzijde en een balkon met openslaande deuren aan de achterzijde. De moderne keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur, o.a. koelkast/vriezer, 5 pits gasfornuis, oven en magnetron, vaatwasser en RVS afzuigkap. Direct aan de keuken ligt het grootste terras, een prachtig en ruim dakterras. Kortom: altijd en buitenplaats waar je de gelegenheid hebt om te genieten van de zon.

2e verdieping

Via de trap in de woonkamer is de 2e verdieping te bereiken. De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers en de zeer ruime badkamer. Aan de overloop ligt een 2e ruime (hoge) inbouwkast. Er is een ruime slaapkamer aan de voorzijde met fraai uitzicht op de gezellige straat met volwassen bomen. Tevens aan de voorzijde een tweede slaapkamer, welke te gebruiken is als thuishkantoor of kinderkamer. Aan de achterzijde van de woning gelegen is een derde ruime slaapkamer die grenst aan de badkamer. De badkamer is ingericht met een inloop douche, een toilet, wastafel en design radiator. Tevens heeft de badkamer toegang tot een ruim dakterras.

ISOLATIE EN VERWARMING

Volledig voorzien van dubbele beglazing, dakisolatie (was mij niet bekend tijdens het aanvragen van het energielabel jaren geleden, dus geen rekening mee gehouden!) en vanwege de bouwperiode is er sprake van een smalle ruimte tussen de muren die min of meer functioneert als muurisolatie. Verwarming en warm water door middel van een gloednieuwe CV combiketel. Bouwjaar van het appartement is 1906. Eventueel is het energielabel te verbeteren door bijv. zonnepanelen te plaatsen (en zelfs door het puur opnieuw aan te vragen, naast dakisolatie is ook mechanische ventilatie destijds niet meegenomen).

PARKEREN

Gelegen in een gebied waar een parkeervergunning nodig is. Een parkeervergunning voor bewoners is zeer eenvoudig en snel aan te vragen bij de gemeente Rijswijk. Kosten zijn ca. € 46,20 per kalenderjaar. Bezoekers kunnen aangemeld worden voor een gereduceerd bedrag.





Omschrijving Leeuwendaallaan 104

HIGHLIGHTS

- woonoppervlak ca. 112 m² (exclusief buitenruimtes)
- maar liefst VIER balkons/dakterrassen, DRIE aan de achterzijde gelegen op het zuiden
- wonen in de 'Gouden wijk', met traditionele klassieke bouw, aan de Vliet gelegen
- geweldige locatie ten opzichte van de uitvalswegen en het openbaar vervoer
- zéér ruime woon/eetkamer met veel lichtinval
- 3 slaapkamers
- 1 nette badkamer
- 2 toiletten
- wasmachine aansluiting
- nette moderne keuken voorzien van alle inbouwapparatuur
- woning is intern zéér recent geschilderd met hoge kwaliteit verf
- grotendeels luxe afgewerkt met hoge plinten, plafondlijsten en op maat gemaakte radiator ombouwen
- voorzien van mooie eikenhouten vloeren in de woonkamer, gang beneden en (verstopt onder de waterdichte laminaatvloer) keuken en nieuwe laminaatvloeren met nerf boven. Tegels op badkamer en wc, vloerbedekking op beide trappen
- het is mogelijk om de woning volledig gestoffeerd te kopen, dus inclusief raambekleding (luxaflex keuken en badkamer, rolgordijnen woonkamer, op de bovenverdieping zijn de gordijnen zeer recent aangeschaft en volledig verduisterend)
- energielabel F, maar volledig voorzien van dubbele beglazing. Blijkbaar toch aanwezige dakisolatie, mechanische ventilatie in de badkamer en nieuwe CV combi ketel uit 2023 is geen rekening mee gehouden in deze beoordeling
- Beschikbaar per direct

English below:

Leeuwendaallaan 104





Omschrijving Leeuwendaallaan 104

On one of the most beautiful avenues of Rijswijk you will find this spacious 2-floors upstairs apartment of approximately 112 m2 with no less than 4 balconies, 3 of which are located on the sunny backside of the house. This cozy apartment features a spacious dining/living room (with 2 balconies), two spacious bedrooms and a smaller bedroom/study. The kitchen is neat and fully equipped, with access to a large rooftop terrace. The bathroom (with washing machine connection) is located on the 2nd floor and also has access to a lovely terrace! Don't wait any longer and seize the opportunity now to view this beautiful and very spacious home with multiple outside spaces!

RIJSWIJK

Rijswijk is strategically located between the Hague and Delft. It has good connections to public transport and highways, making it easily accessible. The house has an optimal location in the heart of historic 'Oud Rijswijk' and borders the Vliet (a canal). Rijswijk has several schools, shopping centers and recreational areas. There are also several sports facilities and green areas where you can enjoy nature and peace. All stores and eateries are within walking distance and every Saturday there is a market where fresh produce can be bought. In the vicinity are many green areas such as 'het Rijswijkse bos' and Park den Burgh. The center of the Hague and central station can be reached by car in 10 minutes and by bike in 15 minutes. Tram stations 1 and 15 are 5 minutes away making travel to both the Hague center, Scheveningen (beach!) and Delft easy and quick. Very conveniently located to highways (A4, A12 and A13).

DESCRIPTION

Entrance with private staircase to the second floor.

1st floor





Omschrijving Leeuwendaallaan 104

Entrance hall with separate toilet, walk-in closet with central heating system (2023) and access to the living/dining room and kitchen. The very spacious living/dining room, with large windows and original details, provides access to a balcony at the front and a balcony with French doors at the back. The modern kitchen is equipped with luxury appliances, including fridge/freezer, 5 burner stove, oven and microwave, dishwasher and stainless steel extractor hood. Through a sliding door you will find the largest terrace, a beautiful and spacious roof terrace. So there will always be an outdoor space where you have the opportunity to enjoy the sun!

2nd floor

If you walk up the stairs in the living room you will reach the 2nd floor. The landing provides access to the 3 bedrooms and the very spacious bathroom. Attached to the landing is a 2nd spacious (high) built-in closet. There is a spacious front bedroom with nice views of the classic and green street. Also at the front a second bedroom, which can be used as a home office or nursery. Located at the rear of the house you will find a third spacious bedroom, adjacent to the bathroom. The bathroom is equipped with a walk-in shower, a toilet, sink and design radiator. The bathroom also has access to another balcony.

INSULATION AND HEATING

Double glazed windows, roof insulation (not taken into account when the energy label was requested, wasn't known at that time!) and because of the construction period there is a narrow cavity that more or less functions as wall insulation. Heating and hot water through a brand new central heating combi boiler. Year of construction of the apartment is 1906. Furthermore the energy label can be improved by placing solar panels on the large and flat roof (or just request a new one, with roof insulation and mechanical ventilation taken into account this time).

PARKING

Located in an area where a parking permit is required. You can apply for a parking permit very easily at the municipality of Rijswijk. Costs are approximately € 46,20 per calendar year. Visitors can be registered for a reduced amount.

HIGHLIGHTS





Omschrijving Leeuwendaallaan 104

- living area approx 112 m² (excluding outdoor areas)
- no less than FOUR balconies/roof terraces, THREE at the rear facing south
- living in the "Golden District", with traditional classical buildings, located on the Vliet
- great location in relation to roads and public transport
- very spacious living/dining room with lots of light
- 3 bedrooms
- 1 neat bathroom
- 2 toilets
- washing machine connection
- modern kitchen with all appliances
- house is internally very recently painted with high quality paint
- luxurious finish with high baseboards, ceiling moldings and custom made radiator casings
- beautiful oak floors in the living room, hallway downstairs and (hidden under the waterproof laminate floor) kitchen and new laminate flooring with wood texture upstairs. Tiles on bathroom and toilet, carpeting on both stairs
- it is possible to buy the house fully furnished, so including window coverings (blinds in kitchen and bathroom, blinds living room, upstairs curtains are very recently purchased and fully blackout)
- energy label F, but fully equipped with double glazing and not taken into account the roof insulation, mechanical ventilation in the bathroom and new central heating combi boiler from 2023
- available immediately

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





Huisportaal.nl
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00
Email: info@huisportaal.nl
Website: www.huisportaal.nl

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03
BTW: 8576.40.471.B.01
KVK Eindhoven: 68903162