



Eiklaan 75, 2282 AT Rijswijk

€ 735.000,- k.k.

VO2 Makelaardij
Kerklaan 45
2282 CE, RIJSWIJK
Tel: 06 1442 93 94
E-mail: info@vo2makelaardij.nl
www.vo2makelaardij.nl



Omschrijving

Dit fraaie hoekgelegen herenhuis van circa 151 m² is gelegen in de geliefde Bomenbuurt in Oud Rijswijk en combineert karakter, charme en verrassend veel ruimte met een duurzaam en comfortabel woonklimaat.

De woning is voorzien van 12 zonnepanelen, HR+++ beglazing en uitstekende isolatie van vloer, muren en dak, wat resulteert in lage energielasten en aangenaam wonen in alle seizoenen. Daarnaast is het dak afgewerkt met een witte dakbedekking, die zonlicht reflecteert en bijdraagt aan een koeler binnenklimaat. Dit zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen en vermindert de behoefte aan koeling.

Op loopafstand bevindt zich het historische centrum van Rijswijk, met een gevarieerd aanbod aan gezellige restaurants, winkels en de sfeervolle weekmarkt op zaterdag. Daarnaast liggen diverse scholen, sportvoorzieningen, parken en De Vliet in de directe omgeving. Een heerlijke plek voor een ontspannen wandeling of fietstocht. De Haagse binnenstad, het strand van Scheveningen en het sfeervolle centrum van Delft zijn op fietsafstand en uitvalswegen naar de A-4, A-12 en A-13 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Indeling

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met een houten fietsenberging en stroomaansluiting voor het opladen van een elektrische fiets. Via de entree en het tochtportaal, met originele glas-in-loodramen, kom je in de hal met een prachtige originele granito vloer die meteen de authentieke sfeer van de woning benadrukt. Trapopgang en een separaat toilet met fontein welke gerenoveerd is in 2023 in de oorspronkelijke jaren 20 stijl.

De ruime woon-/eetkamer loopt over de volledige diepte van de woning en vormt het hart van het huis en daardoor een fijne plek voor het hele gezin. Openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor veel licht en een directe verbinding met de tuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die mooi aansluit op de eetkamer en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, een 5-pits gaskookplaat en een massief houten aanrechtblad. Ook vanuit de keuken bereik je de achtertuin met een stenen berging voor extra opslag.

De gehele begane grond is voorzien van houten vloeren en is geïsoleerd met Tonzon-vloerisolatie, wat zorgt voor extra comfort en energiezuinig wonen.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers: twee ruime slaapkamers en twee iets kleinere kamers, ideaal als babykamer, werkkamer of walk-in closet. De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een originele schouw en openslaande deuren naar het balkon. De badkamer, centraal gelegen tussen de twee grote slaapkamers, is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel, tweede toilet, een aansluiting voor de wasmachine én beschikt over een solar tube die zorgt voor prettig daglicht. Op de overloop bevindt zich een praktische kast met de nieuwe cv-ketel (2025) en de trapopgang naar de bovenste etage.

De bovenste etage biedt nog eens twee royale slaapkamers, beide over de volle breedte van de woning en daarmee perfect geschikt als ouder- of tienerkamers. Daarnaast is hier een tweede badkamer gerealiseerd met een douche, dubbele wastafel en een lichtkoepel. Het separate derde toilet draagt bij aan extra gemak voor een groot gezin. Dankzij een lichtkoepel op de overloop en drie ramen in de zijgevel is deze verdieping bijzonder licht. Tot slot beschikt deze etage over een ruime berging van circa 2,70 x 2,30 meter, ideaal voor extra opslag. Bent u op zoek naar een hoekwoning met karakter, veel lichtinval en ruimte om te genieten van het leven? Dan is deze hoekwoning in Rijswijk de perfecte keuze!

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte ca. 151m²
Bouwjaar 1925
12 Zonnepanelen
CV Ketel 2025
Eigen grond
Energie label B
6 slaapkamers
Vloer-, muur- en dakisolatie
Voor de afmetingen verwijs ik u naar de plattegronden
Ouderdomsclausule van toepassing
Oplevering ca. juni/juli 2026

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Inhoud woning	: 537 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 151 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1925
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 17 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR+++ glas
Voorzieningen	: Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Gas gestookte combiketel uit 2025

Locatie

Eiklaan 75
2282 AT RIJSWIJK



Foto's



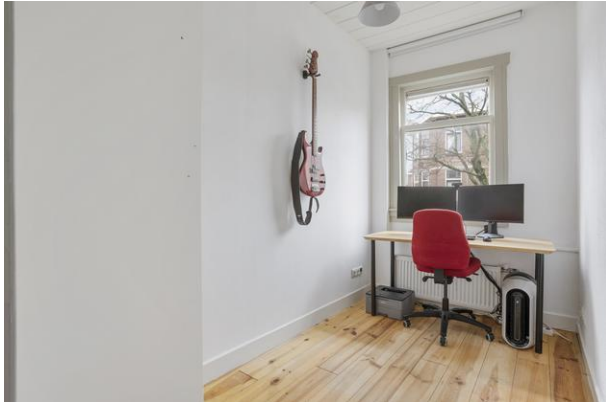
Foto's



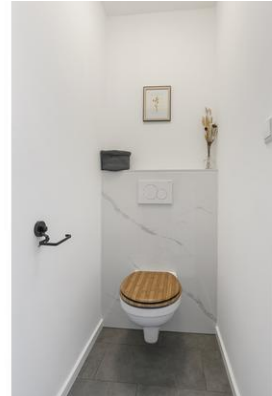
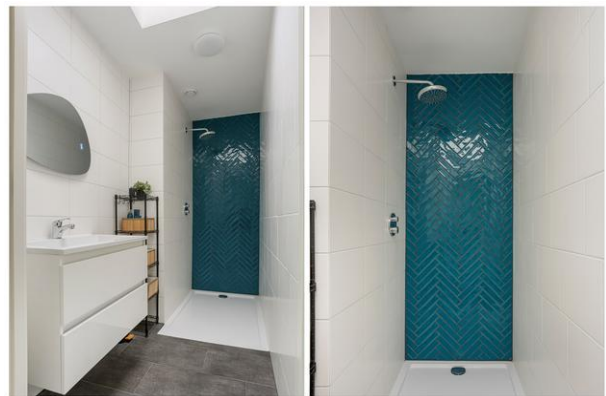
Foto's



Foto's



Foto's



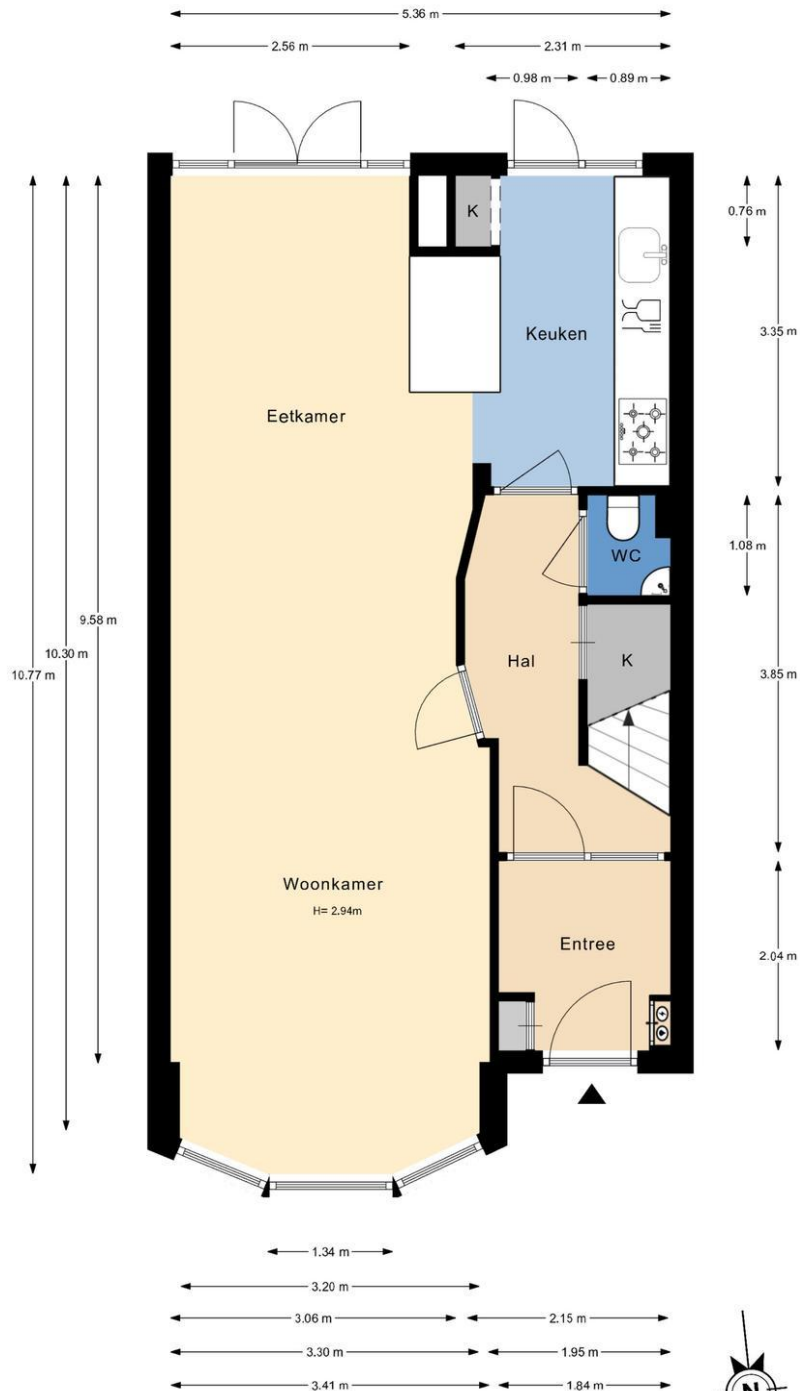
Foto's



Foto's

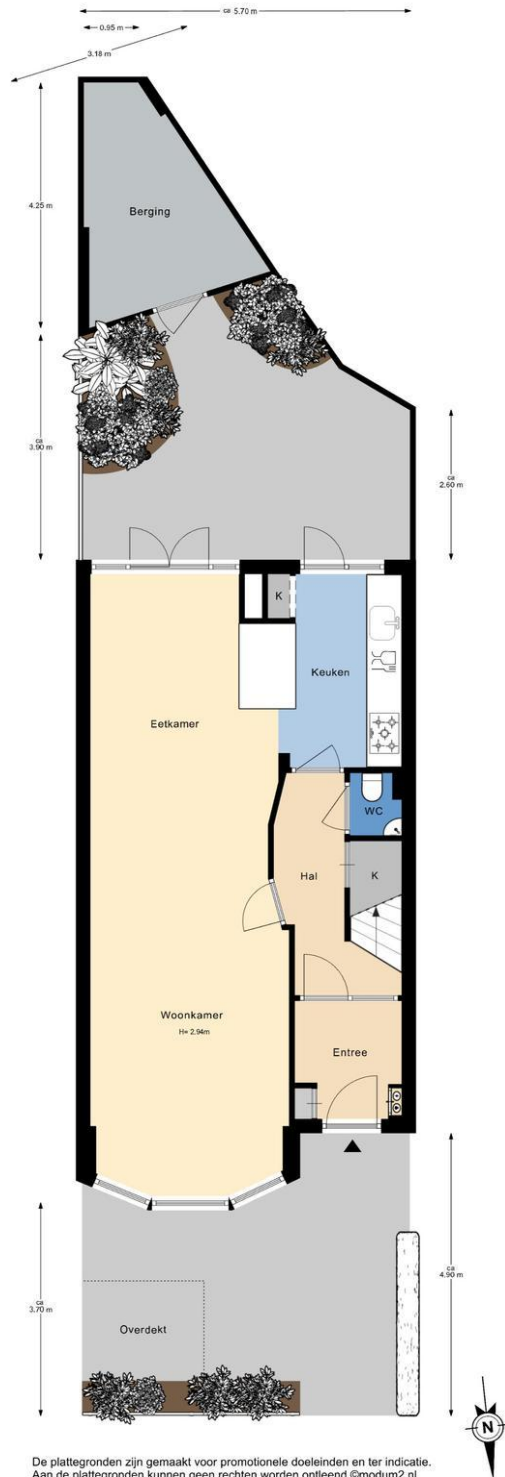


Plattegrond



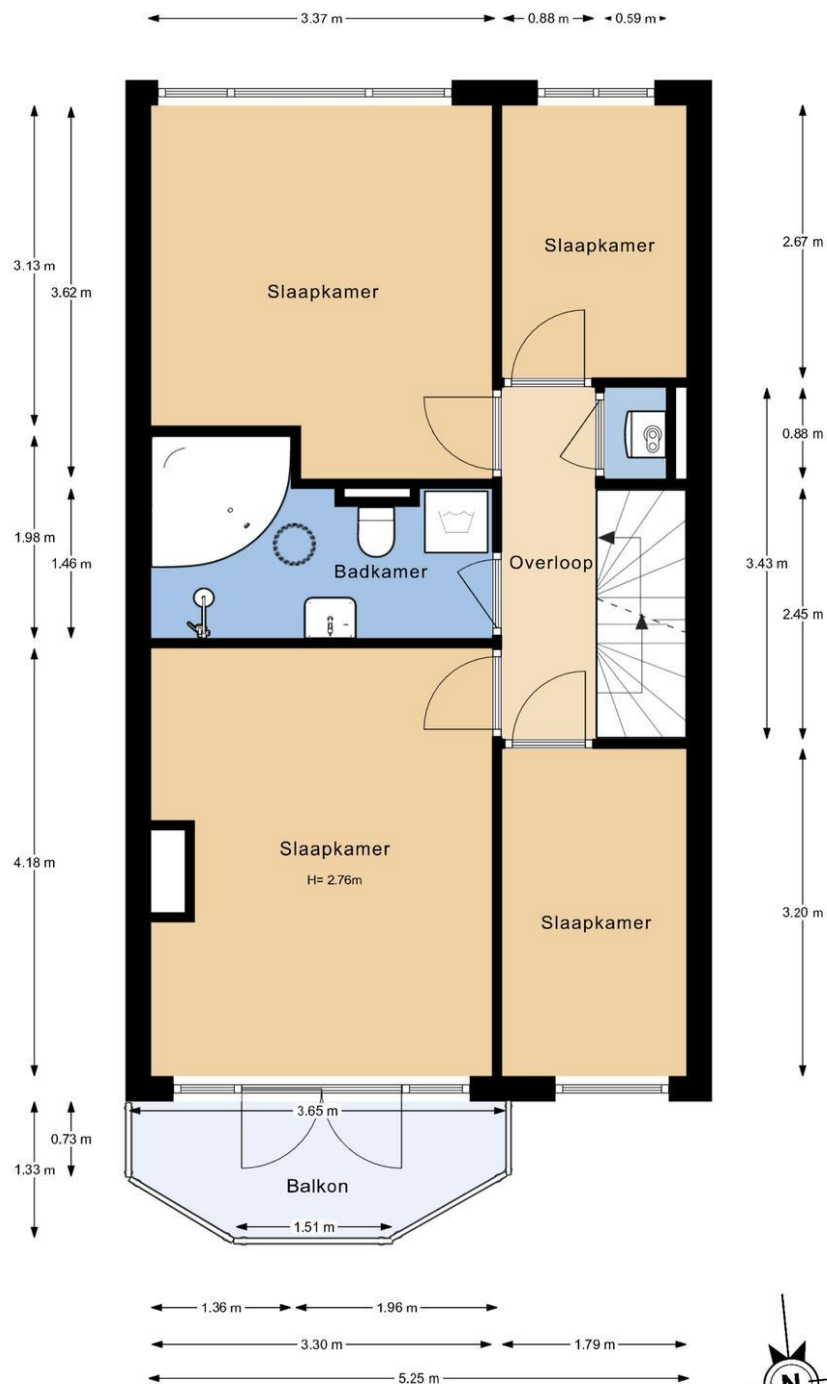
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

Plattegrond



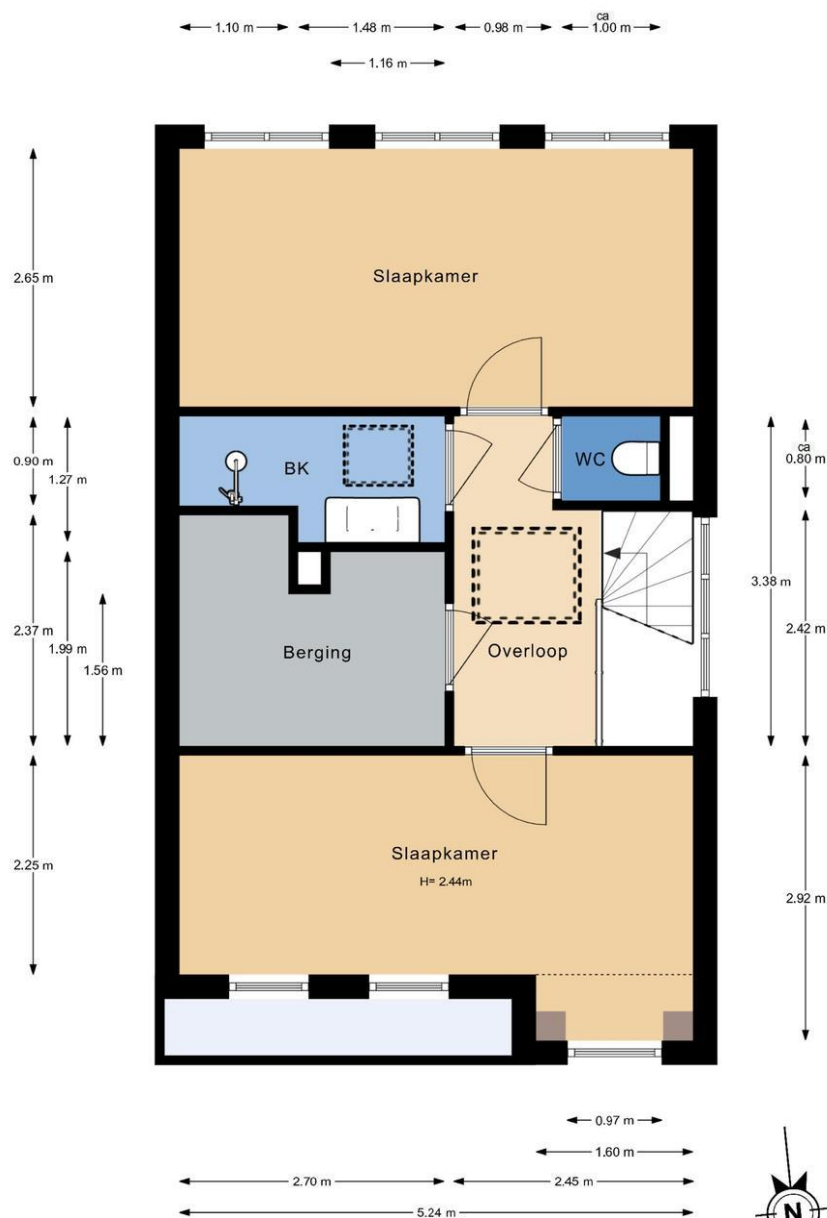
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



Wilma van Oijen | VO2 Makelaardij

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.