



Klaroenstraat 385

2287 CJ Rijswijk

Portiekflat, Appartement, 119m<sup>2</sup>

Vraagprijs € 549.000 k.k.

Vraagprijs	€ 549.000 k.k.
Bijdrage VVE	€ 353
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Woonlaag	20
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2012
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Oppervlakte	119m <sup>2</sup>
Woonkamer	47m <sup>2</sup>
Inhoud	387m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV-Kabel, Buitenzonwering
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Warm water	Centrale voorziening
Verwarming	Blokverwarming
Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Schuur	Box
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra



-- English description see below --

RIANT EN LUXE AFGEWERKT 4-KAMER TOP-/HOEKAPPARTEMENT MET SPECTACULAIR UITZICHT, DRIE SLAAPKAMERS EN EIGEN PARKEERPLAATS – KLAROENSTRAAT 385, RIJSWIJK

Woonoppervlak ca. 119 m<sup>2</sup> | Energielabel B | 3 slaapkamers | Loggia (ZO) | Eigen parkeerplaats |  
Bouwjaar 2012

## Indeling en kenmerken

Op een werkelijk unieke locatie, direct aan de rand van het groene Wilhelminapark en gelegen op de 20e verdieping van het moderne appartementencomplex "Pauline Symfonie", bevindt zich dit uitzonderlijk fraaie en instapklare top-/hoekappartement zonder bovenburen.

De centrale, afgesloten entree beschikt over een bellentableau, een ruime ontvangsthal, twee liften en een trappenhuis.

Bij binnenkomst in de woning valt direct de hoogwaardige afwerking en de uitstekende staat van onderhoud op. De hal biedt toegang tot alle vertrekken en is voorzien van een modern vrijhangend toilet met fontein (vernieuwd in 2018) en een uitgebreide meterkast.

De royale en bijzonder lichte woon-/eetkamer van ca. 45 m<sup>2</sup> vormt het hart van de woning. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen van vloer tot plafond geniet je hier van een fenomenaal panoramisch uitzicht over de omgeving, met zicht richting Delft en Rotterdam.

De luxe open keuken (2018) is uitgevoerd in een moderne U-opstelling met bar en voorzien van alle denkbare (Siemens) inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, twee ovens waarvan één met magnetronfunctie, een inductiekookplaat met afzuigkap en een Quooker.

Vanuit de woonkamer bereik je de riante en zonnige loggia op het zuidoosten (ca. 11 m<sup>2</sup>), waar je vrijwel de gehele dag van de zon en het spectaculaire uitzicht geniet. Dankzij de aanwezige vloerverwarming is deze ruimte het hele jaar door comfortabel te gebruiken.

De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers, ideaal voor een gezin, werken aan huis of logees.

De luxe badkamer (2018) is modern en stijlvol uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een tweede vrijhangend toilet.

Daarnaast is er een separate wasruimte met aansluitingen en extra bergruimte.

De gehele woning is in 2018 voorzien van strak gestuukte wanden en plafonds en een hoogwaardige PVC vloer (eikenlook) met comfortabele vloerverwarming. De woning verkeert hierdoor werkelijk in nieuwstaat.

## Energie en comfort

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dakisolatie, gevelisolatie en vloerisolatie, gecombineerd met HR++ beglazing. Dit zorgt niet alleen voor een aangenaam binnenklimaat, maar ook voor een uitstekende energie-efficiëntie.

Dit resulteert in lage energielasten en een comfortabel binnenklimaat het hele jaar door.

## Sterke punten

- Top-/hoekappartement: geen bovenburen en extra privacy
- Gelegen op de 20e verdieping met spectaculair vrij uitzicht
- Uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau en uitstekende technische staat
- Drie volwaardige slaapkamers
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel B
- Lage energielasten en hoog wooncomfort

## VvE en kosten

De woning maakt deel uit van een actieve, financieel gezonde en goed georganiseerde Vereniging van Eigenaars. Het complex wordt professioneel beheerd en er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig, waardoor het onderhoud planmatig en toekomstgericht wordt uitgevoerd.

- VvE bijdrage woning: € 190,70 per maand
  - VvE bijdrage parkeerplaats: € 11,05 per maand
  - VvE bijdrage berging: € 30,73 per maand
  - Voorschot stookkosten: € 120,21 per maand
- Totaal: € 352,69 per maand

De VvE reserveert structureel voor toekomstig onderhoud, wat bijdraagt aan de goede staat van het complex en wooncomfort op lange termijn. Dit zorgt voor zorgeloos wonen, zonder onverwachte kosten.

## Overige kenmerken

- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 2012

- Berging in de onderbouw (nr. V13)
- Privé parkeerplaats (nr. 79) op achtergelegen terrein
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Veel glasoppervlak en daardoor een uitzonderlijke lichtinval
- Oplevering in overleg, bij voorkeur op 10 september 2026

## Samengevat

Een zeldzaam mooi en tot in detail afgewerkt appartement op een absolute toplocatie, waar luxe, comfort, ruimte en een fenomenaal uitzicht perfect samenkomen.

Kortom: een appartement dat u gezien moet hebben!

---

SPACIOUS AND LUXURIOUSLY FINISHED 4-ROOM TOP / CORNER APARTMENT WITH SPECTACULAR VIEWS, THREE BEDROOMS AND PRIVATE PARKING – KLAROENSTRAAT 385, RIJSWIJK

Living area approx. 119 m<sup>2</sup> | Energy label B | 3 bedrooms | Loggia (SE) | Private parking | Built in 2012

## Layout and features

Situated in a truly unique location, directly on the edge of the green Wilhelminapark and on the 20th floor of the modern apartment complex "Pauline Symfonie", this exceptional and move-in-ready top/corner apartment offers privacy with no neighbours above.

The central, secured entrance features an intercom system, a spacious lobby, two elevators and a stairwell.

Upon entering the apartment, the high-quality finishes and excellent condition immediately stand out. The hallway provides access to all rooms and includes a modern wall-mounted toilet with washbasin (renewed in 2018) and an extensive utility cupboard.

The generous and exceptionally bright living/dining room of approx. 45 m<sup>2</sup> forms the heart of the home. Thanks to its corner position and floor-to-ceiling windows, you can enjoy breathtaking panoramic views over the surroundings, with views towards Delft and Rotterdam.

The luxurious open-plan kitchen (2018) is designed in a modern U-shaped layout with a bar and equipped with high-end (Siemens) built-in appliances, including a refrigerator, freezer, dishwasher, two ovens (one with microwave function), an induction hob with extractor hood and a Quooker tap.

From the living room, you access the spacious and sunny southeast-facing loggia (approx. 11 m<sup>2</sup>), where



you can enjoy the sun and the spectacular views throughout the day. Thanks to underfloor heating, this space is comfortable to use all year round.

The apartment features three full-sized bedrooms, ideal for families, working from home or accommodating guests.

The luxurious bathroom (2018) is modern and stylish, equipped with a walk-in shower, double washbasin with vanity unit and a second wall-mounted toilet.

Additionally, there is a separate laundry room with connections and extra storage space.

The entire apartment was renovated in 2018 with smooth plastered walls and ceilings and a high-quality PVC floor (oak look) with comfortable underfloor heating throughout. As a result, the property is in truly excellent, near-new condition.

## Energy and comfort

The apartment is fully insulated, including roof, façade and floor insulation, combined with HR++ glazing. This ensures not only a pleasant indoor climate, but also excellent energy efficiency.

This results in low energy costs and year-round comfort.

## Key features

- Top/corner apartment: no upstairs neighbours and extra privacy
- Located on the 20th floor with spectacular unobstructed views
- Exceptionally high-quality finish and excellent technical condition
- Three full-sized bedrooms
- Private parking space on secured grounds
- Fully insulated and energy label B
- Low energy costs and high living comfort

## Homeowners' Association (HOA) and costs

The apartment is part of an active, financially sound and well-organised Homeowners' Association (HOA). The complex is professionally managed and a long-term maintenance plan (MJOP) is in place, ensuring structured and future-proof maintenance.

- HOA contribution apartment: €190.70 per month
  - HOA contribution parking space: €11.05 per month
  - HOA contribution storage: €30.73 per month
  - Advance heating costs: €120.21 per month
- Total: €352.69 per month



The HOA reserves structurally for future maintenance, contributing to the excellent condition of the complex and long-term living comfort. This ensures worry-free living without unexpected costs.

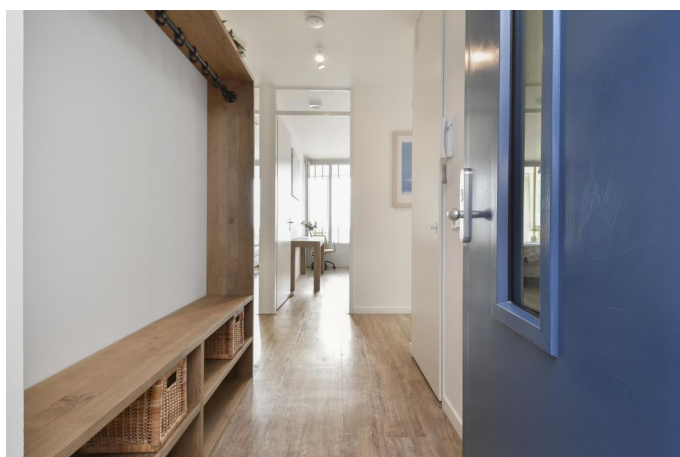
#### Additional features

- Freehold property
- Built in 2012
- Storage unit in the basement (no. V13)
- Private parking space (no. 79) on the rear grounds
- Fully equipped with underfloor heating
- Large glass surfaces providing exceptional natural light
- Delivery in consultation, preferably 10 September 2026

#### Summary

A rare and beautifully finished apartment in a prime location, where luxury, comfort, space and phenomenal views come together perfectly.

In short: a property you absolutely must see!





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

☎ 070 - 221 07 00

✉ info@schuyffelmakelaardij.nl

🌐 www.schuyffelmakelaardij.nl





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

📞 070 - 221 07 00

✉ info@schuyffelmakelaardij.nl

🌐 www.schuyffelmakelaardij.nl





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

☎ 070 - 221 07 00

✉ info@schuyffelmakelaardij.nl

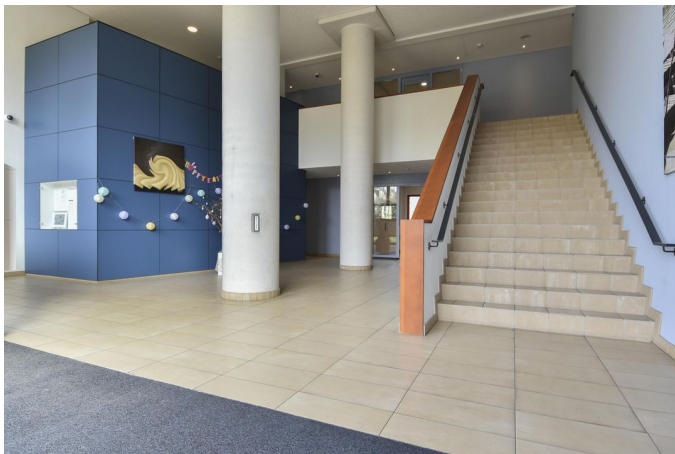
🌐 www.schuyffelmakelaardij.nl





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

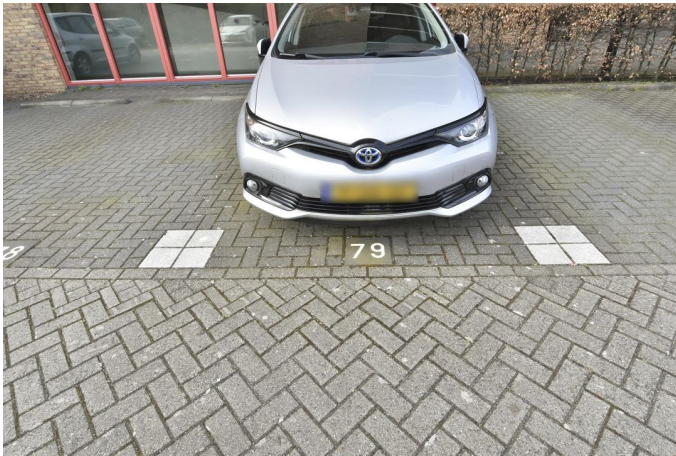
# Foto's





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

 070 - 221 07 00

 [info@schuyffelmakelaardij.nl](mailto:info@schuyffelmakelaardij.nl)

 [www.schuyffelmakelaardij.nl](http://www.schuyffelmakelaardij.nl)





← 1.84 m →

Berging H=2,57m

↑ 3.17 m ↓



← 2.34 m →

Parkeerplaats



↑ 4.36 m ↓