



## Minister Lelylaan 86

2285 HK Rijswijk

Eengezinswoning, Tussenwoning 123m<sup>2</sup>

Vraagprijs € 450.000 k.k.

Vraagprijs	€ 450.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	Per direct
Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1963
Onderhoud binnen	Redelijk
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	123m <sup>2</sup>
Perceel	267m <sup>2</sup>
Woonkamer	30m <sup>2</sup>
Inhoud	413m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Slaapkamers	5
Badkamers	1
Verdiepingen	3
Voorzieningen	TV-Kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie
Isolatie	Dakisolatie, HR-glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Intergas HR 2019 (2019, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Open ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	Zuidwest, 82m <sup>2</sup> , 610×1339cm
Schuur	Vrijstaand steen
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra



-- English description see below --

**RUIME EENGEZINSWONING MET 5 SLAAPKAMERS EN EEN ZONNIGE ACHTERTUIN VAN 13 METER DIEP (ZW)**

Woonoppervlak ca. 123 m<sup>2</sup> | Perceel 180 m<sup>2</sup> | Energielabel C | 5 slaapkamers | Tuin ca. 13 m diep (ZW) | Bouwjaar 1963

**Wonen in de Ministerbuurt**

Gelegen in de rustige, groene en kindvriendelijke Ministerbuurt bevindt zich deze ruime eengezinswoning. De woning ligt prettig en relatief ver van de weg, wat zorgt voor extra rust en privacy. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals winkels, restaurants, (basis-)scholen en openbaar vervoer. Winkelcentrum In de Bogaard en de winkels aan de Prinses Margrietsingel bevinden zich op loopafstand.

Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A4, A12 en A13 binnen enkele minuten bereikbaar en zorgen uitstekende OV-verbindingen voor een snelle verbinding met onder andere Den Haag en Delft.

Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A4, A12 en A13 binnen enkele minuten bereikbaar en zorgen uitstekende OV-verbindingen voor een snelle verbinding met onder andere Den Haag en Delft.

**Begane grond**

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, toilet en trapopgang. De ruime woonkamer (ca. 28,6 m<sup>2</sup>) is heerlijk licht en beschikt over een sfeervolle open haard en directe toegang tot de achtertuin.

Dankzij de ligging aan een brede groenstrook heeft u vanuit de woonkamer vrij en open zicht richting de H. Gerhardlaan, wat bijdraagt aan het ruimtelijke gevoel en de prettige woonbeleving.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken (ca. 7,3 m<sup>2</sup>), uitgevoerd in een eenvoudige opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer loopt u zo de zonnige achtertuin in.

**Tuin**

De achtertuin is circa 13 meter diep en gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. In de tuin bevindt zich een vrijstaande berging (ca. 6 m<sup>2</sup>).

**1e verdieping**

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

- Hoofdslaapkamer ca. 14,5 m<sup>2</sup>

- Tweede slaapkamer ca. 13,2 m<sup>2</sup>

- Derde slaapkamer ca. 6,6 m<sup>2</sup>

De badkamer (ca. 3,1 m<sup>2</sup>) is voorzien van eenvoudige inrichting. Tevens is er een separaat toilet aanwezig op deze verdieping.

## 2e verdieping

Ruime overloop met opstelplaats voor wasmachine en bergruimte. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers:

- Vierde slaapkamer ca. 10,8 m<sup>2</sup>
- Vijfde slaapkamer ca. 10,3 m<sup>2</sup>

Dankzij de dakkapellen is dit een volwaardige verdieping met veel licht en ruimte.

## Onderhoud en mogelijkheden

De woning verkeert aan de buitenzijde in een goede staat van onderhoud. Zo zijn in 2009 de kozijnen vervangen door kunststof exemplaren met HR++ beglazing, is de gevelbekleding vernieuwd en is aan de voorzijde een nieuwe dakkapel geplaatst. De dakkapel aan de achterzijde is gerenoveerd.

De binnenzijde dient echter gemoderniseerd te worden, wat deze woning uitermate geschikt maakt voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren en de woning naar eigen smaak willen renoveren en afwerken.

## Energie-efficiëntie

- Energielabel C
- Volledig voorzien van HR++ beglazing
- Dakisolatie aanwezig
- Intergas HR-combiketel (2019)

## Bijzonderheden

- Gelegen op 180 m<sup>2</sup> eigen grond
- Woonoppervlak ca. 123 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 413 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1963
- 5 slaapkamers
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2009)
- Dakkapel voorzijde vervangen, achterzijde gerenoveerd
- Gevelbekleding vervangen door een kunststof variant
- Voorzien van buitenzonwering
- Achtertuin op het zuidwesten
- Vrijstaande berging in de tuin
- Oplevering per direct mogelijk
- Ouderdoms-, materialen- en niet-bewoondclausule van toepassing

## Samengevat

Een ruime eengezinswoning met een solide basis en een goed onderhouden buitenzijde, gecombineerd met de mogelijkheid om het interieur volledig naar eigen wens te moderniseren. Een ideale kans voor wie ruimte zoekt én zijn eigen droomwoning wil creëren.

---

SPACIOUS FAMILY HOME WITH 5 BEDROOMS AND A SUNNY 13-METER-DEEP BACK GARDEN (SW)

Living area approx. 123 m<sup>2</sup> | Plot 180 m<sup>2</sup> | Energy label C | 5 bedrooms | Garden approx. 13 m deep (SW) | Built in 1963

Living in the Minister District

Situated in the quiet, green and family-friendly Minister District, this spacious family home offers a pleasant and relatively set-back position from the road, providing extra peace and privacy.

In the immediate vicinity you will find a wide range of amenities, including shops, restaurants, primary schools and public transport. The "In de Bogaard" shopping centre and the shops along Prinses Margrietsingel are within walking distance.

Major roads towards the A4, A12 and A13 can be reached within minutes, and excellent public transport connections ensure quick access to cities such as The Hague and Delft.

Ground Floor

Entrance hall with meter cupboard, toilet and staircase. The spacious living room (approx. 28.6 m<sup>2</sup>) is wonderfully bright and features a charming fireplace and direct access to the rear garden.

Thanks to its location along a wide green strip, the living room enjoys an open and unobstructed view towards the H. Gerhardlaan, enhancing the sense of space and overall living comfort.

At the rear, you will find the open kitchen (approx. 7.3 m<sup>2</sup>), fitted in a simple layout and equipped with various built-in appliances. From the living room, you step straight into the sunny backyard.

Garden

The backyard is approximately 13 meters deep and ideally positioned facing southwest, allowing you to enjoy the afternoon and evening sun. The garden also features a detached storage shed (approx. 6 m<sup>2</sup>).

First Floor

Landing with access to three bedrooms and the bathroom:

- Master bedroom approx. 14.5 m<sup>2</sup>
- Second bedroom approx. 13.2 m<sup>2</sup>
- Third bedroom approx. 6.6 m<sup>2</sup>

The bathroom (approx. 3.1 m<sup>2</sup>) is simply fitted. A separate toilet is also located on this floor.

Second Floor

Spacious landing with space for a washing machine and additional storage. This floor offers two more bedrooms:

- Fourth bedroom approx. 10.8 m<sup>2</sup>
- Fifth bedroom approx. 10.3 m<sup>2</sup>

Thanks to the dormers, this is a full and bright living floor with plenty of space.

Condition and Potential





**SCHUYFFEL**

MAKELAARDIJ

# Omschrijving

The exterior of the property is well maintained. In 2009, the window frames were replaced with low-maintenance uPVC frames fitted with HR++ glazing. The façade cladding has been renewed, and a new dormer has been installed at the front. The rear dormer has been renovated.

The interior, however, requires modernization, making this property highly suitable for buyers who wish to create their ideal home and renovate it to their own taste and standards.

## Energy Efficiency

- Energy label C
- Fully fitted with HR++ double glazing
- Roof insulation present
- Intergas HR combi boiler (2019)

## Key Features

- Situated on 180 m<sup>2</sup> of own ground
- Living area approx. 123 m<sup>2</sup>
- Volume approx. 413 m<sup>3</sup>
- Built in 1963
- 5 bedrooms
- PVC window frames with HR++ glazing (2009)
- Front dormer replaced, rear dormer renovated
- Façade cladding replaced with a durable synthetic variant
- Equipped with external sun shading
- Southwest-facing backyard
- Detached storage in the garden
- Immediate delivery possible
- Age clause, materials clause and non-occupancy clause apply

## Summary

A spacious family home with a solid foundation and a well-maintained exterior, combined with the opportunity to fully modernize the interior to your own taste. An ideal opportunity for those seeking space and the chance to create their dream home.







**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

📞 070 - 221 07 00

✉ info@schuyffelmakelaardij.nl

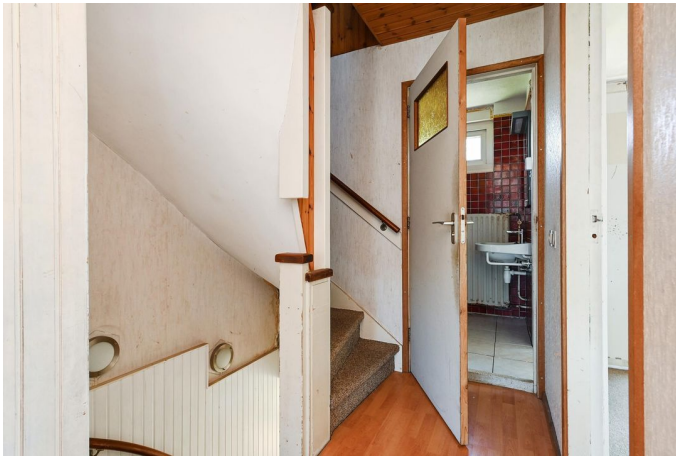
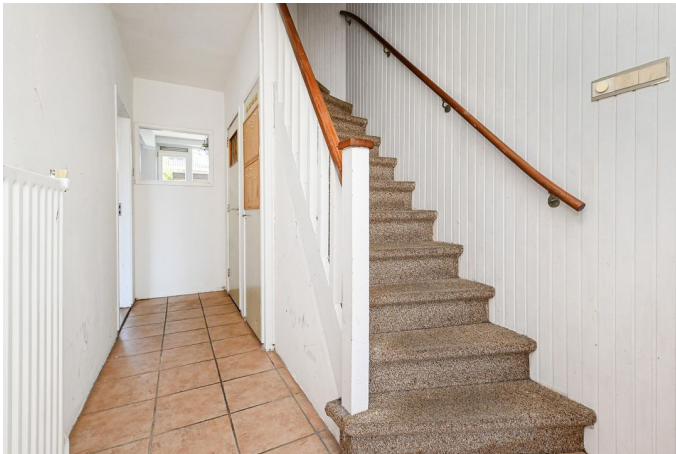
🌐 www.schuyffelmakelaardij.nl





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

☎ 070 - 221 07 00

✉ info@schuyffelmakelaardij.nl

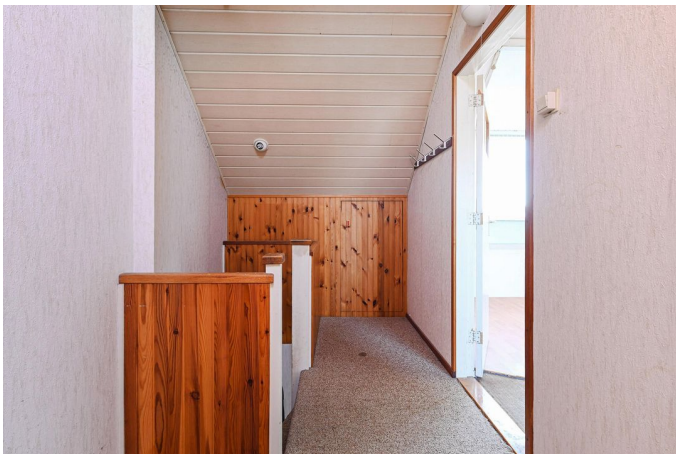
🌐 www.schuyffelmakelaardij.nl





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

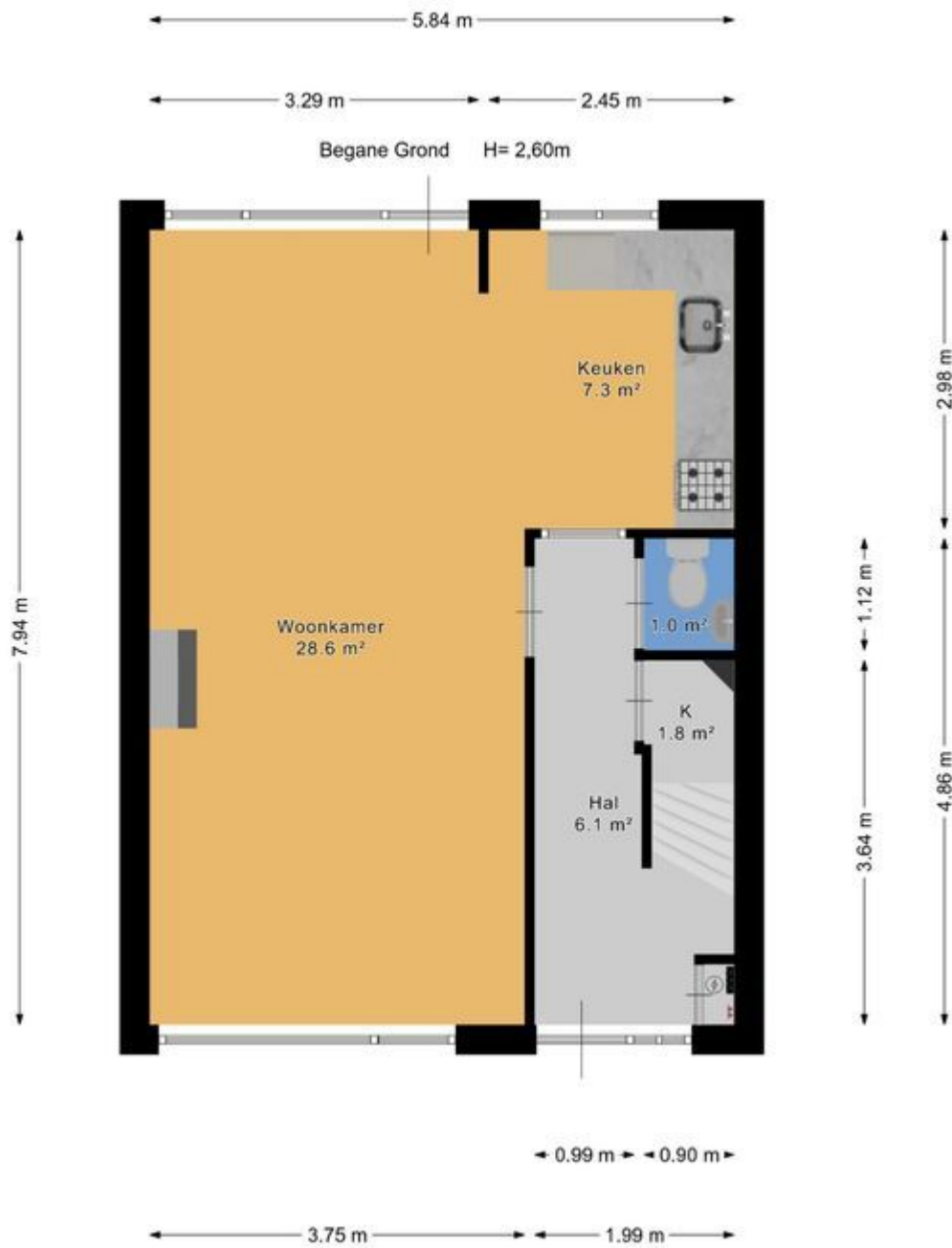
☎ 070 - 221 07 00

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

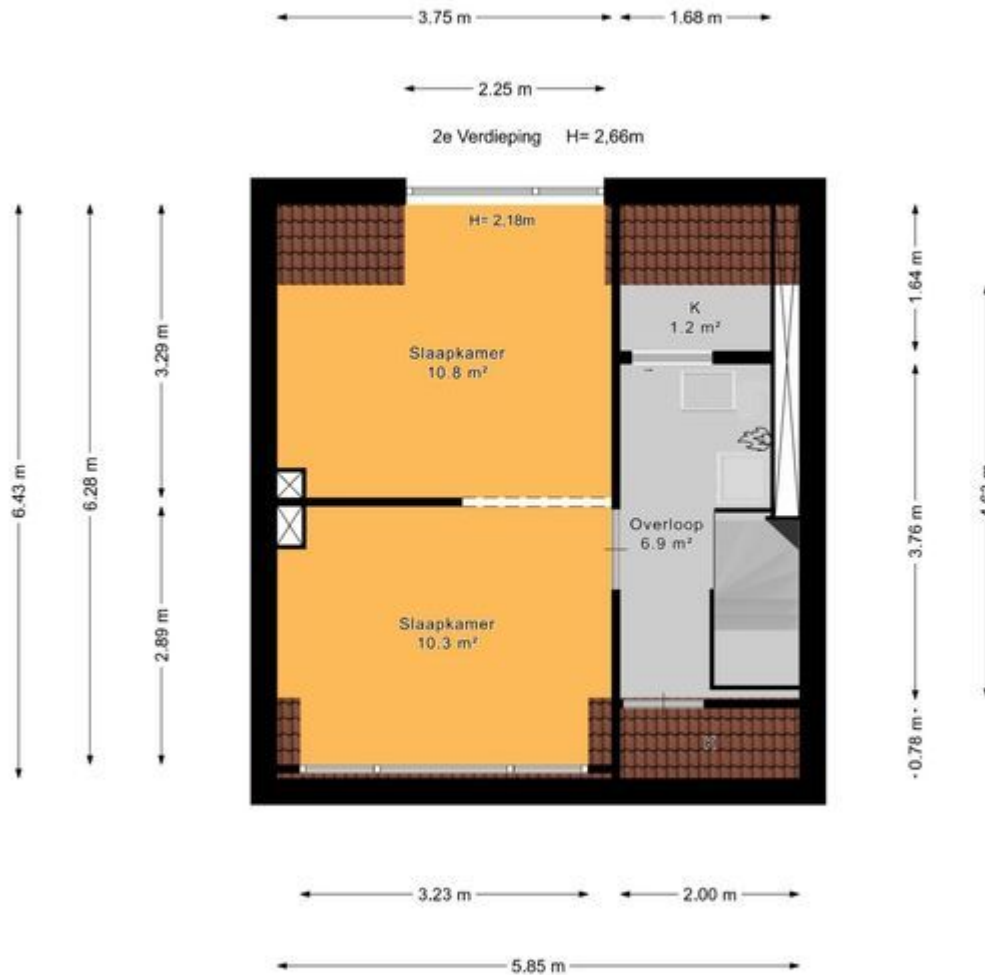
📍 [www.schuyffelmakelaardij.nl](http://www.schuyffelmakelaardij.nl)





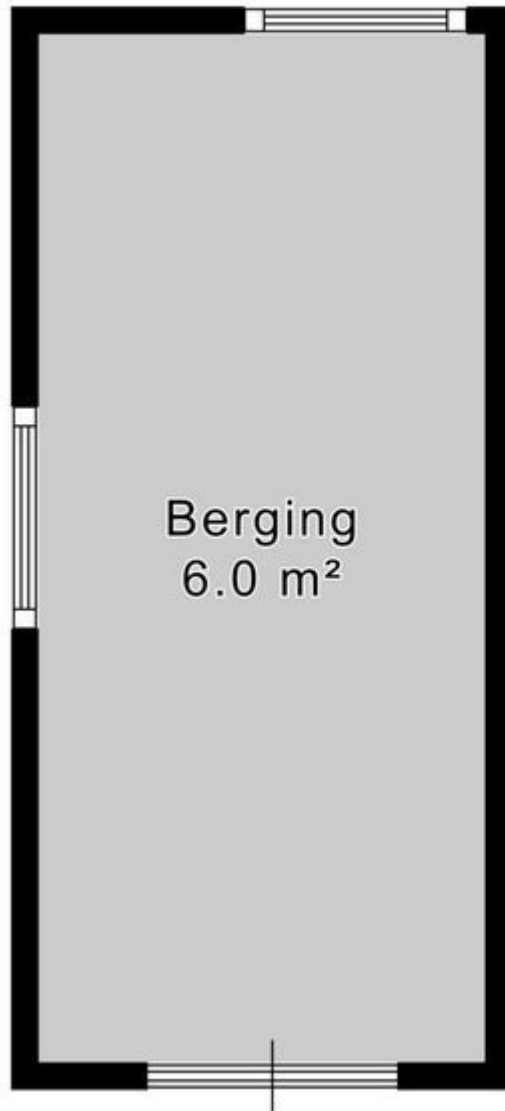






← 1.61 m →

Berging



↑  
3.71 m  
↓