



## Van Dijkwater 45

2497 ZA Den Haag

Eengezinswoning, Hoekwoning, Patiowoning 125m<sup>2</sup>

Vraagprijs € 615.000 k.k.

Vraagprijs	€ 615.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning, Patiowoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Oppervlakte	125m <sup>2</sup>
Perceel	168m <sup>2</sup>
Woonkamer	36m <sup>2</sup>
Inhoud	498m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV-Kabel, Frans balkon, Zonnepanelen
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR- glas
Warm water	Stadsverwarming
Verwarming	Stadsverwarming
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	Zuidoost, 68m <sup>2</sup> , 390×1750cm
Schuur	Vrijstaand hout



-- English description see below --

Exclusief wonen op het Patio-eiland – Van Dijkwater 45, Den Haag (Ypenburg)

Architectonische patiowoning met glazen gevel, zonnige tuin en uitzonderlijk groot dakterras  
125 m<sup>2</sup> woonoppervlak | 168 m<sup>2</sup> perceel | Energielabel A | 3 slaapkamers | Dakterras ca. 33 m<sup>2</sup> | 16 zonnepanelen | Gasloos wonen

Welkom bij deze bijzondere patiowoning op het geliefde Patio-eiland in Ypenburg. Ontworpen door het internationaal gerenommeerde MVRDV Architects, onder leiding van Winy Maas (bekend van o.a. de Markthal in Rotterdam), biedt deze woning een uniek en innovatief woonconcept. Waar het Patio-eiland is ontworpen met privacy als uitgangspunt, onderscheidt deze woning zich juist door haar uitzonderlijke lichtinval, ruimtelijkheid en sterke verbinding tussen binnen en buiten. De indrukwekkende, volledig glazen gevel van vloer tot plafond vormt een naadloze verbinding met de zonnige tuin.

Deze geschakelde patiowoning beschikt over hoge plafonds, een speelse open indeling en veel daglicht. In 2022/2023 zijn diverse verbeteringen doorgevoerd die hebben bijgedragen aan een moderne en comfortabele woonomgeving. De woning is bovendien volledig 'smart' uitgevoerd, met onder andere slimme verlichting, rook- en CO<sub>2</sub>-detectie en geïntegreerde (smart) apparatuur.

De royale woonkamer staat in directe verbinding met de tuin en vormt een lichte, uitnodigende leefruimte – ideaal voor zowel ontspannen als het ontvangen van gasten. De maatwerk Baboon-keuken is een echte blikvanger en uitgevoerd met luxe Silestone werkbladen en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een (wifi-) verbonden kookplaat, extra grote koelkast en vriezer, kokend waterkraan en veel kastruimte voor de fanatieke thuiskok.

De woning beschikt over drie comfortabele slaapkamers, perfect voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamers. De badkamer op de eerste verdieping is netjes en functioneel ingericht en voorzien van een ligbad, aparte douche, wastafel en toilet.

Aan de voorzijde is er de ruime mogelijkheid om te parkeren – een groot pluspunt in deze wijk.

Dakterras & groene buitenruimte

Het riante dakterras van ca. 33 m<sup>2</sup> is gesitueerd op het zuidoosten, waardoor je hier vanaf de ochtend tot laat in de middag van de zon kunt genieten. Zowel de tuin op de begane grond als het dakterras zijn voorzien van een geautomatiseerd irrigatiesysteem. Op het dak bevinden zich onder andere blauwe bessen- en rabarberplanten, evenals volwassen vijgen- en perzikkbomen. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het verbouwen van seizoensgroenten – een unieke combinatie van stedelijk wonen en groen genieten.

## Duurzaam & energiezuinig

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Verwarming vindt plaats via stadsverwarming, waardoor de woning volledig gasloos is. In 2023 zijn 16 zonnepanelen geplaatst met een jaarlijkse opbrengst van circa 5 MWh.

## Ligging

Gelegen in een rustige en gewilde woonomgeving in Ypenburg, met winkelcentrum Ypenburg op loopafstand. Tram 15 en 19 bieden directe verbindingen met Den Haag centrum, Delft en Leidschendam (Westfield Mall of the Netherlands). Ook station Den Haag Ypenburg, RandstadRail 3 & 4 en metrolijn E zijn eenvoudig bereikbaar. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A4, A12 en A13. Recreatiegebieden zoals Delftsehout, de Dobbeplass en het Bieslandse Bos liggen om de hoek.

## Pluspunten

- Ca. 125 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- 168 m<sup>2</sup> eigen grond
- Dakterras ca. 33 m<sup>2</sup> op het zuidoosten
- Energielabel A | Gasloos
- 16 zonnepanelen (ca. 5 MWh/jaar)
- Volledig glazen gevel van vloer tot plafond
- Hoge plafonds en veel licht
- 3 slaapkamers
- Maatwerk Baboon-keuken met luxe inbouwapparatuur
- Smart (wifi) verlichting en veiligheidssystemen
- Ontwerp van Winy Maas / MVRDV Architects
- Snelle oplevering bespreekbaar

## Samengevat

Een unieke, moderne patiowoning waar architectuur, licht, groen, technologie en duurzaamheid samenkomen. Dankzij het indrukwekkende glas, het royale dakterras, de slimme voorzieningen en de rustige ligging is dit een bijzonder aantrekkelijke woning op een van de meest geliefde plekken in Ypenburg.

Nieuwsgierig? Neem contact met ons op voor een bezichtiging. Oplevering in overleg mogelijk.

---

Exclusive living on Patio Island – Van Dijkwater 45, The Hague (Ypenburg)

Architectural patio house with a glass façade, sunny garden and exceptionally large roof terrace  
125 m<sup>2</sup> living space | 168 m<sup>2</sup> plot | Energy label A | 3 bedrooms | Roof terrace approx. 33 m<sup>2</sup> | 16 solar panels | Gas-free living



Welcome to this special patio home on the popular Patio Island in Ypenburg. Designed by the internationally renowned MVRDV Architects, led by Winy Maas (known for, among other things, the Markthal in Rotterdam), this property offers a unique and innovative living concept. While Patio Island was designed with privacy in mind, this home stands out for its exceptional natural light, sense of space and strong connection between indoor and outdoor living. The impressive, fully glazed, floor-to-ceiling façade creates a seamless connection to the sunny garden.

This terraced patio home features high ceilings, a playful open layout and plentiful natural light. Several improvements were carried out in 2022/2023, contributing to a modern and comfortable living environment. The home is also fully "smart", including smart lighting, smoke and CO<sub>2</sub> detection and integrated (smart) appliances.

The spacious living room is directly connected to the garden, creating a bright and welcoming living space – ideal for both relaxation and entertaining. The custom-made Baboon kitchen is a true eye-catcher, finished with luxurious Silestone worktops and high-quality built-in appliances, including a (Wi-Fi) connected hob, an extra-large refrigerator and freezer, boiling water tap and ample cupboard space for even the most enthusiastic home chef.

The home offers three comfortable bedrooms, ideal for a family, working from home or guest rooms. The bathroom on the first floor is neatly and functionally finished and includes a bathtub, separate shower, washbasin and toilet.

At the front of the property, there is the sufficient parking – a major advantage in this area.

#### Roof terrace & green outdoor space

The spacious roof terrace of approx. 33 m<sup>2</sup> is southeast-facing, allowing you to enjoy the sun from morning until late afternoon. Both the ground-floor garden and the roof terrace are equipped with an automated irrigation system. The roof garden includes, among other things, blueberry and rhubarb plants, as well as mature fig and peach trees. There is also ample space for growing seasonal vegetables – a unique blend of urban living and green enjoyment.

#### Sustainable & energy-efficient

The home is fully insulated and has an energy label A. Heating is provided via district heating, making the property completely gas-free. In 2023, 16 solar panels were installed, with an annual yield of approximately 5 MWh.

#### Location

Situated in a quiet and popular residential area in Ypenburg, with the Ypenburg shopping centre within walking distance. Tram lines 15 and 19 provide direct connections to The Hague city centre, Delft and Leidschendam (Westfield Mall of the Netherlands). The Hague Ypenburg railway station, RandstadRail lines 3 & 4 and Metro line E are also easily accessible. By car, you can reach the A4, A12 and A13 motorways within minutes. Recreational areas such as Delftsehout, the Dobbplas and the Bieslandse



Bos are just around the corner.

## Highlights

- Approx. 125 m<sup>2</sup> living space
- 168 m<sup>2</sup> private plot
- Roof terrace approx. 33 m<sup>2</sup>, southeast-facing
- Energy label A | Gas-free
- 16 solar panels (approx. 5 MWh/year)
- Full-height, floor-to-ceiling glass façade
- High ceilings and abundant natural light
- 3 bedrooms
- Custom-made Baboon kitchen with luxury built-in appliances
- Smart (Wi-Fi) lighting and safety systems
- Designed by Winy Maas / MVRDV Architects
- Flexible / quick completion possible

## Summary

A unique, modern patio home where architecture, light, greenery, technology and sustainability come together. Thanks to its impressive glass façade, generous roof terrace, smart features and quiet location, this is an exceptionally attractive property on one of the most sought-after spots in Ypenburg.

Curious? Contact us today to schedule a viewing. Completion by mutual agreement.







**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

☎ 070 - 221 07 00

✉ info@schuyffelmakelaardij.nl

📍 www.schuyffelmakelaardij.nl

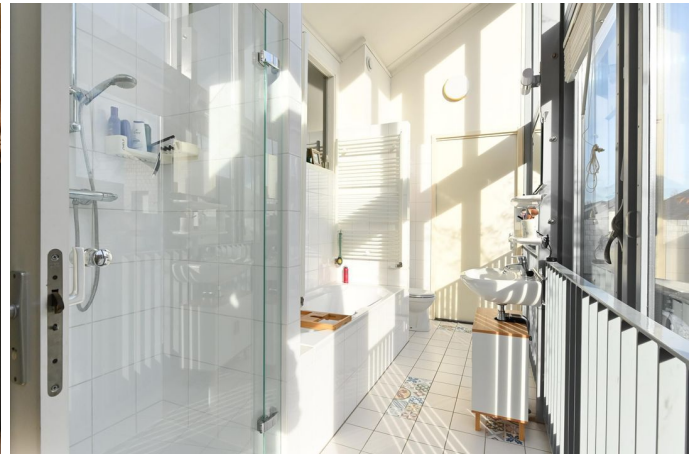
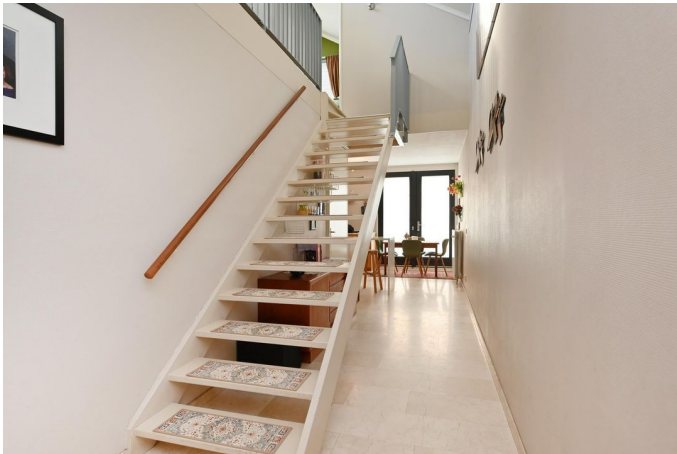






**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

📞 070 - 221 07 00

✉ info@schuyffelmakelaardij.nl

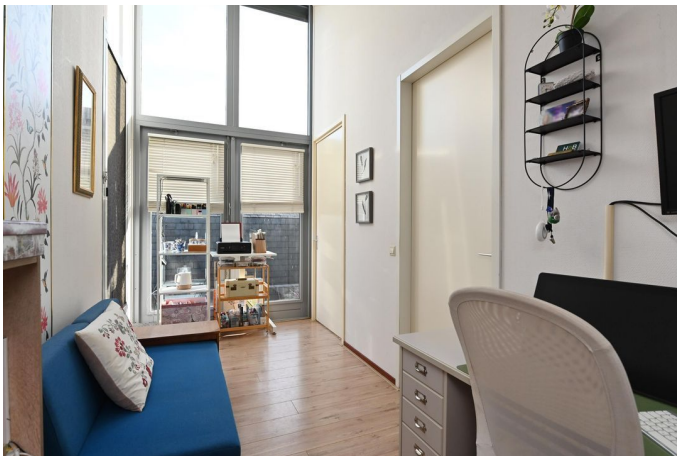
🌐 www.schuyffelmakelaardij.nl





**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

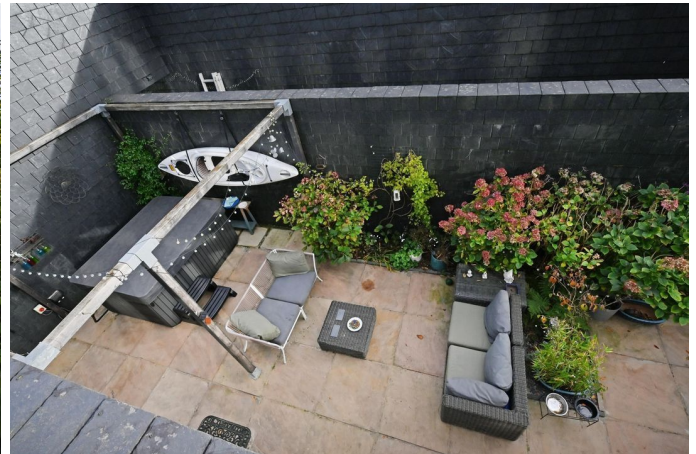
Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

☎ 070 - 221 07 00

✉ info@schuyffelmakelaardij.nl

🌐 www.schuyffelmakelaardij.nl







**SCHUYFFEL**  
MAKELAARDIJ

# Foto's



Schuyffel Makelaardij

Reesloot 18a, 2641 PM Pijnacker

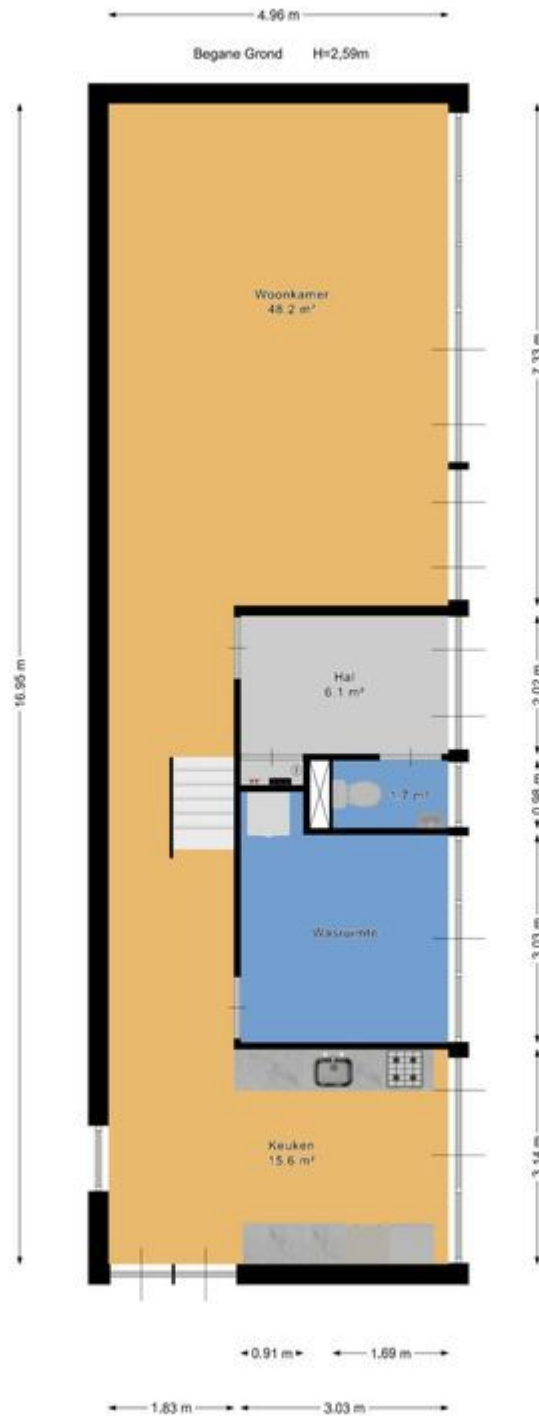
📞 070 - 221 07 00

✉ info@schuyffelmakelaardij.nl

🌐 www.schuyffelmakelaardij.nl









← 1.72 m →

Berging H=2,00m

