

TE KOOP



Verzekeringen.  
Makelaars.  
Hypotheeken.

## Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk  
Willemstraat 27  
2282 CB Rijswijk

Den Haag – Ypenburg  
Speerpunt 1  
2496 SC Den Haag

t (070) 399 51 41  
e info@ovmak.nl

t (070) 390 87 88  
i www.ovmak.nl

Sparrelaan 72  
2282 XR te RIJSWIJK

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



Een SFEERVOLLE en RUIME dubbele bovenwoning van ca. 106m<sup>2</sup> woonoppervlak met eventueel een mogelijkheid tot een dakterras!

In de populaire Sparrelaan gelegen 4/5-kamer woning welke beschikt over een ROYALE doorgebroken L-vormige woon-/eetkamer met aan de voorkant gelegen erker, ZONNIG balkon aan de achterkant, KEURIGE keuken in L-vorm voorzien van diverse inbouwapparatuur, RIANTE hoofslaapkamer op de 2e verdieping, 2e van goed formaat slaapkamer, RUIME nette badkamer en een "3e" slaapkamer welke tevens wordt gebruikt als een wasruimte.

Het appartement heeft grotendeels dubbele beglazing en heeft een geheel nieuw dak (pannen, bitumen (plat dak) en zinkwerk). Tevens is het extern schilderwerk in 2025 uitgevoerd.

#### LOCATIE

Deze verrassend royale woning is zeer aantrekkelijk gelegen in de groenrijke Bomenbuurt met in de directe nabijheid een groot aantal voorzieningen, w.o. winkels en horecagelegenheden in het historisch centrum van Rijswijk. Door de centrale ligging bereikt u binnen enkele minuten diverse uitvalswegen (A4 Den Haag - Amsterdam, A12 Den Haag - Utrecht, A13 Den Haag - Rotterdam) en liggen de uitstekende openbaar vervoersverbindingen (tram 1, 15, 17 en bus 23) binnen direct bereik. Zowel het centrum van Delft als het centrum van Den Haag is per fiets binnen 15 minuten bereikbaar. De bomenbuurt is een rustige, groene en kinderrijke buurt. Op een steenworp afstand van de woning ligt het Cederpark alwaar kinderen heerlijk en veilig kunnen spelen.

Indeling: open portiek, entree woning op de eerste verdieping, hal met meterkast en garderobe, via trap naar de 2e verdieping, overloop, modern vrij hangend toilet, schitterend formaat woon-/eetkamer in L-vorm met erker aan de voorzijde en voorzien van een strokenparketvloer, vanuit de woon-/eetkamer toegang tot het zonnige balkon (NW), achtergelegen keuken in L-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur w.o. vaatwasser, elektrische oven, 4 pits kookcomfort, koelkast, vriezer en tevens toegang tot het balkon.

3e verdieping: overloop met lichtkoepel, riante voorgelegen hoofslaapkamer met hoog plafond, dakkapel en vaste kasten wand, achtergelegen slaapkamer met dakkapel en vaste kast, nette ruime badkamer met douche, vrij hangend toilet en wastafelmeubel, 3e multifunctionele kamer met Velux dakraam welke in gebruik is als slaapkamer en wasruimte.

#### Aanvullende informatie

- Eigen grond;
- Woonoppervlak ca. 110 m<sup>2</sup>;
- Energielabel D;
- Eventueel een mogelijkheid voor een dakterras mits toestemming en vergunning wordt verleend;
- Woning is volledig voorzien van gedeeltelijke dubbele beglazing;

*meer dan makelaars alleen!*

- Verwarming middels CV-combiketel (Remeha bouwjaar 2024);
- Ouderdoms- en materialenclausules van toepassing;
- Geheel nieuw dak 2025 (pannen, bitumen (plat dak) en zinkwerk). Tevens is het extern schilderwerk in 2025 uitgevoerd;
- VvE met 2 leden; er wordt op eigen gelegenheid gespaard;
- MJOP aanwezig (het groot onderhoud is afgelopen jaar volledig uitgevoerd. Hierdoor staan er voor de komende jaren geen werkzaamheden op de planning) en gezamenlijke opstalverzekering;
- Oplevering in overleg.

KORTOM EEN BIJZONDER RUIME EN KARAKTERISTIEKE WONING OP EEN PRACHTIGE PLEK! ABSOLUUT EEN BEZICHTIGING WAARD!

meer dan makelaars alleen!

## Kenmerken

Woonoppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Kamers	5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
Soort appartement	Maisonnette
Open portiek	Nee
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Bouwjaar	1935



Verzekeringen.  
Makelaars.  
Hypotheken.

## Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk  
Willemstraat 27  
2282 CB Rijswijk

t (070) 399 51 41  
e info@ovmak.nl

Den Haag – Ypenburg  
Speerpunt 1  
2496 SC Den Haag

t (070) 390 87 88  
i www.ovmak.nl

- Aankoop – Verkoop
- Huur – Verhuur
- Beheer
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Verhuisservice
- Opslagservice

