

TE KOOP



**O&V**

**Verzekeringen.  
Makelaars.  
Hypotheeken.**

Regentesselaan 17-a  
2281 VB te RIJSWIJK

Vraagprijs€ 925.000,- k.k.

## 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

funda



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



Aan een fraaie, boomrijke laan in het gewilde Rijswijkse "Leeuwendaal" gelegen prachtige dertigerjaren twee-onder-een kapwoning met voor-, zij en achtertuin van meer dan 20.00 meter diep!

Deze prachtige woning dient aan de eisen van deze tijd te worden aangepast, heeft echter nog veel originele stijlelementen.

In de wijk vindt u veel monumentale herenhuizen van begin 20e eeuw, werkelijk ieder huis is hier anders. Kenmerkend is hier de rustige, voorname sfeer met de levendigheid en de gemakken van de stad om de hoek.

Door de ligging aan de rand van het historische centrum van Rijswijk vindt u winkels en restaurants op loopafstand evenals de wekelijkse markt. Goede bereikbaarheid van NS-stations, zowel per fiets als met het OV. Op korte afstand vindt u scholen, supermarkten, sport- en recreatievoorzieningen. Den Haag centrum slechts 10 minuten fietsen. Bovendien een snelle ontsluiting naar de diverse snelwegen (A4 Amsterdam-Den Haag-Rotterdam, A12 Den Haag-Utrecht, A13 Den Haag-Rotterdam).

#### Omschrijving:

Begane grond: voortuin met overdekt woningentree, tochtalletje met granito vloer en deur met roedeverdeling, hal met deur naar de kelderruimte. De kelder (stahoogte) bestaat uit meerdere delen met o.a. de opstelplaats van de cv-combi ketel 2009 en veel bergruimte. Mooie woon-/eetkamer met erkerraam aan de voorzijde voorzien van glas-in-lood ramen, open haard en dubbele tuindeuren met glas-in-lood ramen aan de achterzijde. De oude suitedeuren zijn nog aanwezig.

Eenvoudige keuken met tuindeur. Toilet met fonteintje.

Fantastische achtertuin met veel privacy. Door de lengte van deze tuin is er altijd een zonnig of een schaduwrijk plekje te vinden.

Eerste verdieping: mooi trappenhuis met een zijraam voorzien van glas-in-lood ramen, overloop, grote slaapkamer aan de voorzijde met erkerraam en twee vaste kasten, riante achterkamer met drie vaste kasten en dubbele deuren naar het balkon aan de achterzijde. Achterzijkamer met dubbele balkondeuren.

Eenvoudige badkamer met een ligbad/douche en een strak wastafelmeubel, separaat 2e toilet.

Tweede verdieping: overloop, op deze verdieping twee grote slaapkamer beide voorzien van vaste kasten en een dakkapel, bergkamer met dakkapel. Mogelijkheid voor een derde toilet.

#### Aanvullende informatie:

- gelegen op eigen grond, perceeloppervlakte 314 m<sup>2</sup>;
- bouwjaar 1935;
- voor de indeling en maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden;
- in de koopakte worden de ouderdoms-/materialen en niet zelf gewoond clausules opgenomen;
- de naam Leeuwendaal stamt af van de gelijknamige, voormalige buitenplaats;

## *meer dan makelaars alleen!*

- de ligging aan de rand van het oude centrum staat garant voor een hoog voorzieningenniveau, slechts enkele minuten lopen naar de Herenstraat met zijn dorpse gezelligheid, vele winkels, restaurants en wekelijkse markt;
- aanvaarding in overleg.

Tot slot: een uitermate charmante woning met een tijdloze elegantie in een gewilde "dorpse" woonomgeving. Zeker een bezichtiging waard!

Bovenstaande informatie is door ons met de hoogst nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door Van Oosterom & Verhagen Makelaars wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Van Oosterom & Verhagen Makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

meer dan makelaars alleen!

## Kenmerken

Woonoppervlakte	169 m <sup>2</sup>
Perceel	314 m <sup>2</sup>
Kamers	7 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s)
Soort woning	Herenhuis
Type	2-onder-1-kapwoning
Tuin	Achtertuintuin, voortuin, zijtuin 158 m <sup>2</sup>
Tuinligging	Noord
Garage	Geen garage
Bouwjaar	1935



Verzekeringen.  
Makelaars.  
Hypotheke.

## 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

