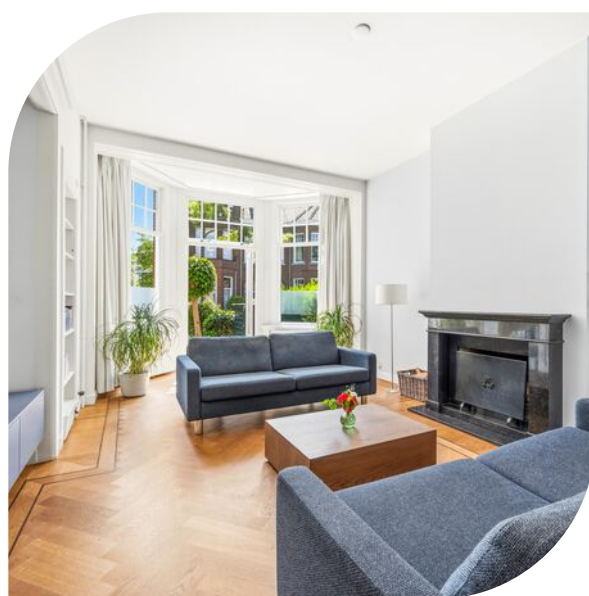


Oranjelaan 51  
*Rijswijk*



Vraagprijs € 1.050.000 k.k.



[contact@lonmakelaars.nl](mailto:contact@lonmakelaars.nl)  
070 - 204 21 21  
[www.lonmakelaars.nl](http://www.lonmakelaars.nl)

## ● Kenmerken

Woonoppervlakte **223 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **157 m<sup>2</sup>**

Inhoud **874 m<sup>3</sup>**

Tuinoppervlakte **62 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers **8**

Aantal slaapkamers **6**

Bouwjaar **1913**

Energie label **C**



Vraagprijs € 1.050.000 k.k.





# ● Omschrijving 1/2

Karaktervol drielaags herenhuis in de geliefde wijk Leeuwendaal. De woning biedt een combinatie van authentieke details met volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. Een sfeervol en royaal woonhuis met 6 slaapkamers en een zonnige voor- en achtertuin met een fraaie uitstraling op een fijne woonlocatie.

## **LOCATIE**

Gelegen in de geliefde wijk Leeuwendaal, een karakteristieke en groene woonomgeving die bekend staat om haar statige herenhuizen uit het begin van de 20e eeuw. De wijk heeft een rustige, voornamelijk uitstraling en een hechte buurtgemeenschap, met diverse activiteiten zoals buurtborrels, Koningsdag, Kunst in de Wijk en de Leeuwendaalrun. Op loopafstand bevindt zich het historische centrum van Rijswijk met de sfeervolle Herenstraat, diverse winkels, horecagelegenheden en de wekelijkse markt. Ook scholen, sport- en recreatievoorzieningen en supermarkten zijn in de directe omgeving aanwezig. De locatie beschikt over uitstekende openbaar vervoerverbindingen richting onder meer Delft en Den Haag. Daarnaast zijn de uitvalswegen A4, A12 en A13 snel bereikbaar en liggen de centra van Den Haag, Delft en Voorburg op circa 10 à 15 minuten fietsen.

## **INDELING**

### **Begane grond**

Via de verzorgde voortuin met sierhekwerk, bereikt u de entree met fraaie vestibule, garderobe, originele tochtdeur en authentieke granito vloer. Ook in de ruime ontvangsthal, met trappenhuis, verdiepte trapkast en vernieuwde moderne toiletruimte met vrijhangend toilet en fontein, is deze karakteristieke granito vloer doorgelegd, wat direct zorgt voor een stijlvolle

en authentieke eerste indruk. Via elegante dubbele deuren betreedt u de indrukwekkende woon- en eetkamer, waar hoge plafonds, strak gestucte wanden, een fraaie eiken visgraat parketvloer, een karakteristieke erker en een sfeervolle open haard samen zorgen voor een ruimtelijke en karaktervolle sfeer. Openslaande deuren bieden toegang tot zowel de voortuin als de zonnige achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De verzorgde voortuin beschikt over een fietsenberging. De achtertuin biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een heerlijke longhoek en een ruim eetgedeelte. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging. Een heerlijke buitenruimte waar u in alle rust kunt ontspannen en optimaal kunt genieten van de zon.

### **Eerste verdieping**

De ruime overloop biedt toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een riante slaapkamer met een karakteristieke schouw, ingebouwde garderobekast en openslaande deuren naar het zonnige balkon. Daarnaast ligt een slaapkamer aan de voorzijde, die zich uitstekend leent als werk- of studeerkamer. De zeer royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over een 2 vaste inbouwkasten en een fraaie schouw. Op deze verdieping bevinden zich verder een vernieuwde toiletruimte met een modern vrijhangend toilet en een badkamer voorzien van douche, ligbad en dubbele wastafel met meubel.

## ● Omschrijving 2/2

### **Tweede verdieping**

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met dakvenster en een (kast)ruimte voor de opstelling voor de cv-ketel. Aan de voorzijde bevinden zich een ruime slaapkamer met schouw en een tweede slaapkamer met dakkapel. In het hart van de verdieping bevindt zich een praktische berging van ca. 8 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een inbouwkast en dubbele deuren naar het royale balkon. Tevens is hier de tweede badkamer gesitueerd, voorzien van een douche, wastafel en aansluitingen en opstelplaats voor de wasmachine en droger. Zowel de slaapkamer als de badkamer bieden directe toegang tot het dakterras, dat zit uitstrekt over de volledige breedte van de woning.

Een sfeervolle, goed onderhouden woning met volop ruimte en een perfecte combinatie van karakter en luxe.

### **BIJZONDERHEDEN**

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 223 m<sup>2</sup>
- Gelegen op eigen grond, perceel van ca. 157 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1913
- Karakteristieke elementen zoals paneeldeuren, hoge plafonds en granitovloer etc.
- Maar liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers en een inpandige berging
- Energielabel C, geldig tot 15 april 2036
- Zonnepanelen, 9 stuks
- Kruipruimte voorzien van bodemisolatie met schelpen
- Voorzien van houten kozijnen met HR++ glas, behalve slaapkamer 1e verdieping achterzijde met HR glas
- CV-ketel uit 2019
- Plattegronden en meetrapport aanwezig, gemeten conform NVM 2580-meetinstructie

- Verkoopvoorwaarden LON NVM Makelaars zijn van toepassing
- Aanvaarding in overleg

### **SAMENVATTING**

Karakteristiek herenhuis in het geliefde Leeuwendaal met 6 slaapkamers, 2 badkamers en volop authentieke charme gecombineerd met modern wooncomfort.

Geniet van zonnige buitenruimtes, royale leefruimte en een toplocatie dichtbij het historische centrum van Rijswijk, scholen en OV.

U kunt nu zelf online een afspraak voor een bezichtiging inplannen via Fundadesk of via [www.lonmakelaars.nl](http://www.lonmakelaars.nl).

Zodra er mondelinge overeenstemming is bereikt over de verkoop van deze woning wordt deze schriftelijk vastgelegd in een NVM koopovereenkomst.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. U krijgt meer voor elkaar met een NVM-aankoopmakelaar! Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u terug op Funda.

## ● Description 1/2

Characterful three-storey townhouse located in the highly sought-after Leeuwendaal neighbourhood. This charming home combines authentic period details with generous living space, making it ideal for families, working from home or hobbies. A spacious and inviting residence featuring 6 bedrooms, sunny front and rear gardens and a beautiful appearance in a pleasant residential setting.

### **LOCATION**

Situated in the popular Leeuwendaal district, a characteristic and green residential area renowned for its stately early 20th-century townhouses. The neighbourhood offers a peaceful and distinguished atmosphere with a close-knit community and various local activities such as neighbourhood gatherings, King's Day celebrations, Art in the District and the Leeuwendaal Run. Within walking distance you will find the historic centre of Rijswijk, including the charming Herenstraat with its shops, restaurants, cafés and weekly market. Schools, sports and recreational facilities, and supermarkets are all nearby. The property benefits from excellent public transport connections to cities including Delft and The Hague. Major motorways such as the A4, A12 and A13 are also easily accessible, while the centres of The Hague, Delft and Voorburg can be reached within approximately 10 to 15 minutes by bicycle.

### **LAYOUT**

#### **Ground floor**

Through the well-maintained front garden with ornamental fencing, you reach the entrance featuring a beautiful vestibule, cloakroom, original draught door and authentic terrazzo flooring. This characteristic flooring continues into the spacious reception hall, which includes

the staircase, a deep under-stairs storage cupboard and a renovated modern toilet with wall-mounted toilet and washbasin, immediately creating a stylish and authentic first impression. Elegant double doors lead into the impressive living and dining room, where high ceilings, smooth plastered walls, a beautiful oak herringbone parquet floor, a characteristic bay window and a charming fireplace create a spacious and characterful atmosphere. French doors open onto both the front garden and the sunny rear garden, seamlessly connecting indoor and outdoor living.

The well-kept front garden includes bicycle storage. The rear garden offers ample possibilities for creating a comfortable lounge area and spacious dining area. In addition, the garden features a practical storage shed. A wonderful outdoor space where you can relax in peace and fully enjoy the sun.

#### **First floor**

The spacious landing provides access to all rooms on this floor. At the front is a generous bedroom featuring a characteristic fireplace, built-in wardrobe and French doors opening onto the sunny balcony. There is also a front-facing bedroom perfectly suited as a home office or study. The exceptionally spacious rear bedroom also benefits from two built-in wardrobes and an attractive fireplace. This floor further includes a renovated toilet with modern wall-mounted toilet and a bathroom equipped with a shower, bathtub and double washbasin with vanity unit.

## ● Description 2/2

### **Second floor**

The second floor features a spacious landing with skylight and a cupboard space housing the central heating boiler. At the front are a spacious bedroom with fireplace and a second bedroom with dormer window. In the centre of the floor is a practical storage room of approximately 8 m<sup>2</sup>. At the rear is another spacious bedroom with built-in wardrobe and double doors opening onto the generous balcony. This floor also houses the second bathroom, fitted with a shower, washbasin and connections for a washing machine and dryer. Both the bedroom and bathroom provide direct access to the roof terrace, which spans the full width of the property.

A charming and well-maintained home offering abundant space and a perfect combination of character and luxury.

### **PARTICULARS**

- Living area approx. 223 m<sup>2</sup>
- Situated on freehold land, plot size approx. 157 m<sup>2</sup>
- Built in 1913
- Characteristic details including panel doors, high ceilings and terrazzo flooring
- No fewer than 6 bedrooms, 2 bathrooms and an internal storage room
- Energy label C, valid until 15 April 2036
- Equipped with 9 solar panels
- Crawl space fitted with shell-based floor insulation
- Wooden window frames with HR++ glazing, except for the rear bedroom on the first floor which has HR glazing
- Central heating boiler from 2019
- Floor plans and measurement report available, measured in accordance with the NVM Measurement Instruction 2580
- Sales conditions of LON NVM Makelaars apply

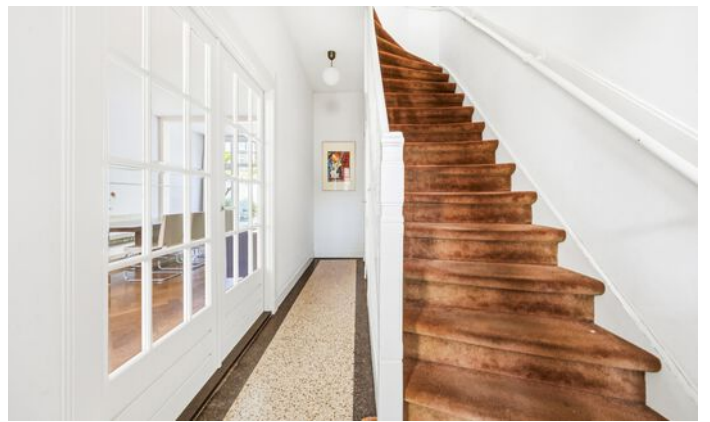
- Transfer date in consultation

### **SUMMARY**

Characterful townhouse in the highly sought-after Leeuwendaal area featuring 6 bedrooms, 2 bathrooms and an abundance of authentic charm combined with modern living comfort. Enjoy sunny outdoor spaces, generous living areas and a prime location close to the historic centre of Rijswijk, schools and public transport. You can now easily schedule a viewing appointment online via Fundadesk or through [www.lonmakelaars.nl](http://www.lonmakelaars.nl).

Once verbal agreement has been reached regarding the sale of this property, it will be recorded in writing in an NVM purchase agreement.

Interested in this property? Bring your own NVM purchasing agent! An NVM purchasing agent represents your interests and can save you time, money and concerns. You achieve more with an NVM purchasing agent. Addresses of fellow NVM purchasing agents in the region can be found on Funda.

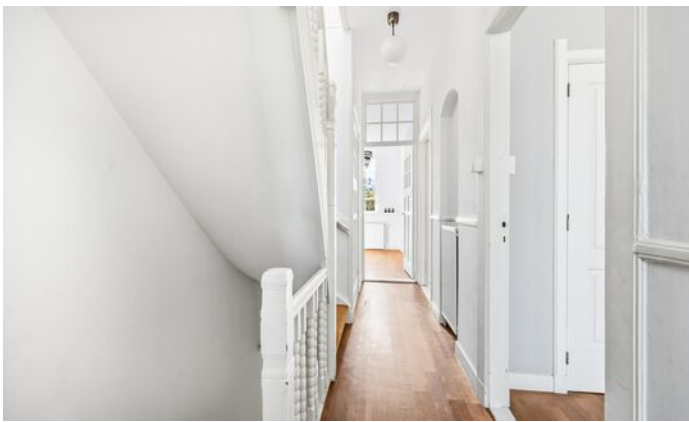






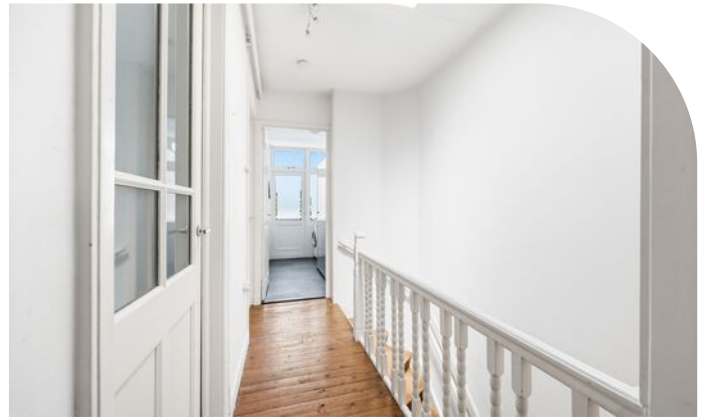




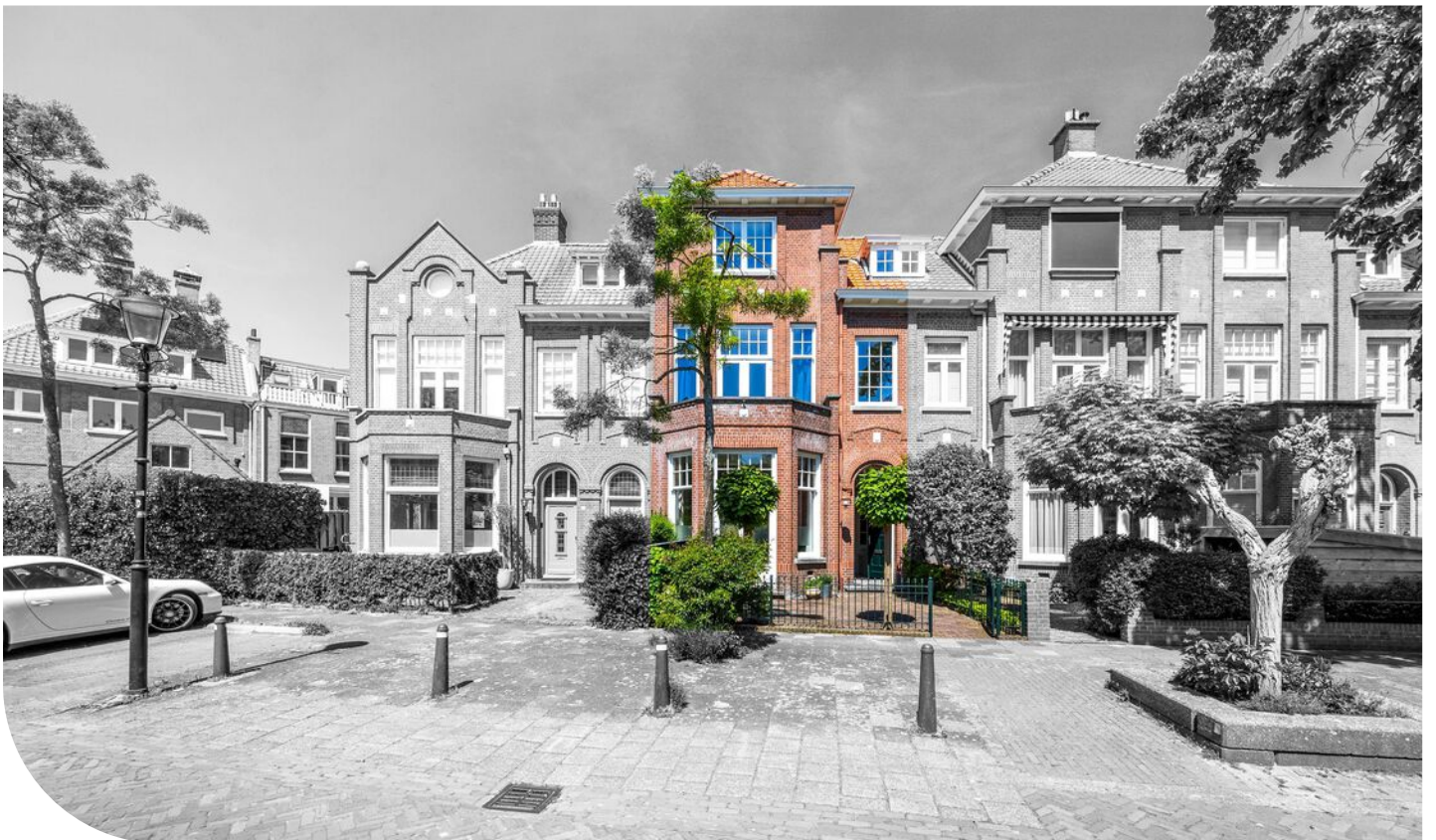












# ● Plattegrond perceel



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

# ● Plattegrond begane grond



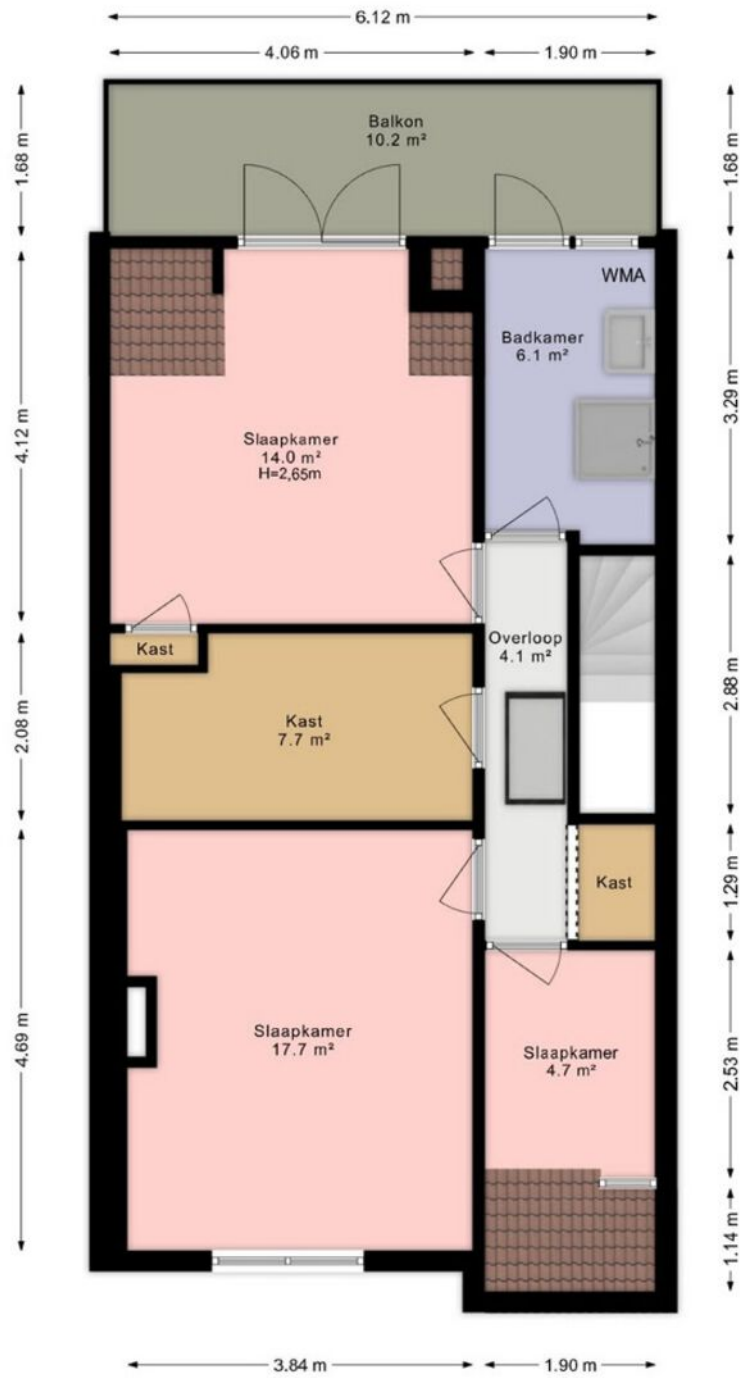
Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# ● Plattegrond 1e verdieping



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

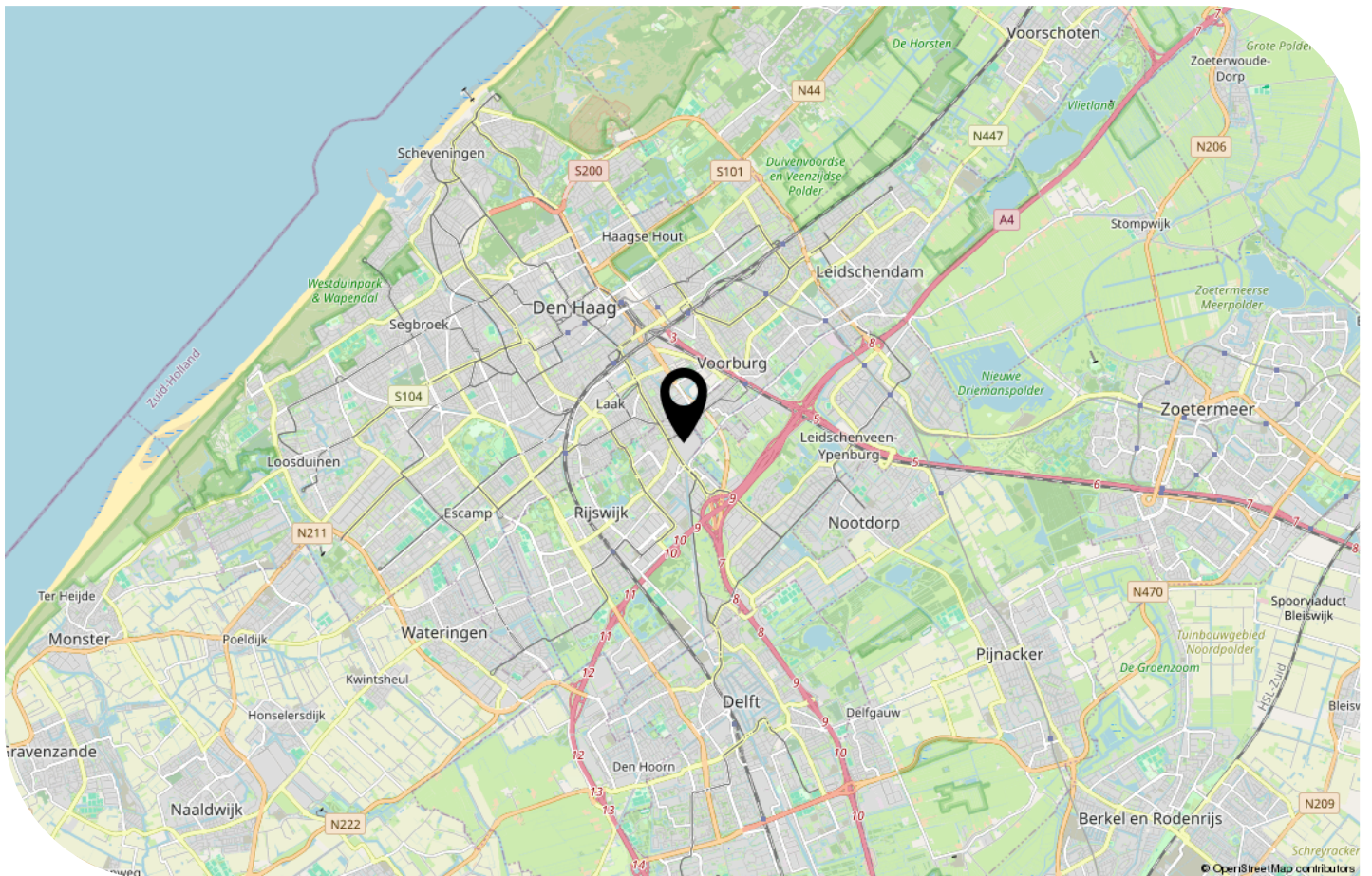
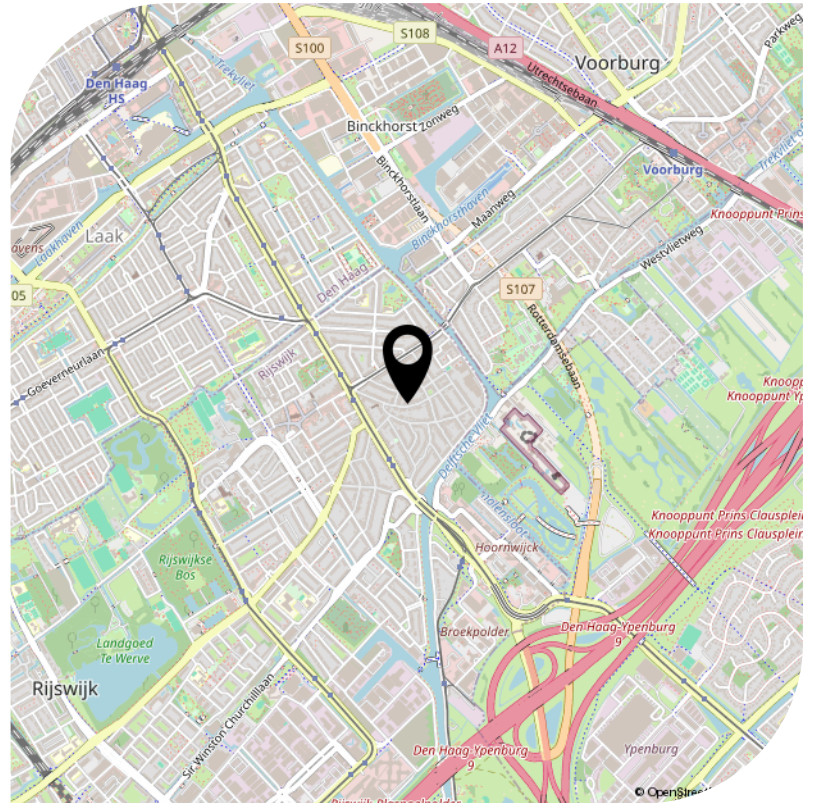
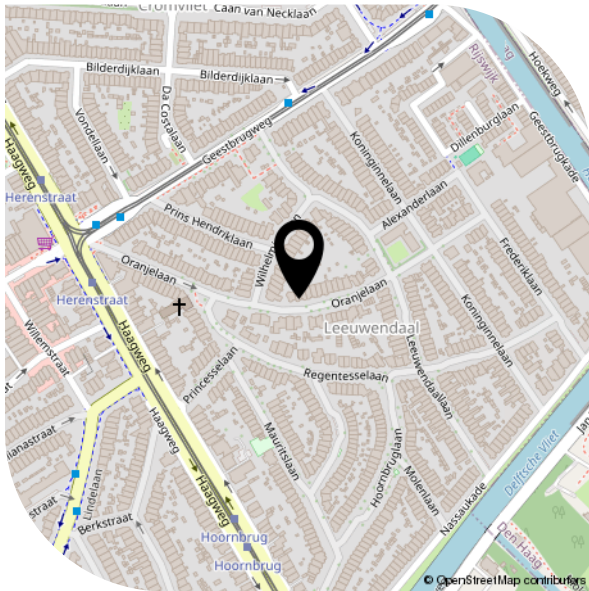
## ● Plattegrond 2e verdieping



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# ● Locatie op de kaart



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- Lampen aan plafond in de gangen	X		
- Lampen badkamers en toiletten	X		
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- Kast en kapstok in entree [hal]	X		
- Legplank in berging 2e verdieping [niet stellingkasten]	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer[delen]	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
- Stellingkasten berging 2e verdieping [deels]			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok [met bovenkasten]	X		
Keuken [inbouw]apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		

# ● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Kastjes aan de muur badkamer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

# ● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken in achtertuin	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



*Interesse?*

Neem contact  
met ons op.

Wingerd 81  
2496 VH 's-Gravenhage  
contact@lonmakelaars.nl  
070 - 204 21 21  
**www.lonmakelaars.nl**

