

TE KOOP



Verzekeringen.  
Makelaars.  
Hypotheken.

## 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

Stadhoudersstraat 54  
2282 PR te RIJSWIJK

Vraagprijs€ 469.000,- k.k.



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



*meer dan makelaars alleen!*



\*\*\*English text below\*\*\*

Op een aantrekkelijke locatie in het hart van het gezellige, oude centrum gelegen charmante benedenwoning. Deze woning met achterbouw op de begane grond en eerste verdieping (woonoppervlakte ca. 86 m<sup>2</sup>) is in 2017 intern volledig gerenoveerd en beschikt o.a. over een schitterende living, een luxueuze open keuken, 2 ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een verzorgde achtertuin met zonnescerm. Werkelijk een instapklare woning!

Kenmerkend voor de Stadhoudersstraat is de aantrekkelijke ligging op steenworp afstand van Den Haag, het vele groen en de vele voorzieningen in de omgeving. De woning ligt op korte afstand van de Rijswijkse "Herenstraat" met zijn vele ambachtelijke detaillisten, restaurants en weekmarkt. Ook fraaie stadsparken en openbaar vervoer (o.a. tramlijn 1, 15 en 17) zijn nabij. De diverse snelwegen zijn werkelijk zeer snel aan te rijden.

Omschrijving:

Entree appartement op de begane grond, ruime gang, uitgebreide elektrische installatie (meterkast 11 groepen met aardlekschakelaar), bergkast. Vanuit de hal middels een deur met roedeverdeling toegang tot de ruim bemeten living met brede houten vloerdelen met afgelakte sierplinten en strak gestuukte wanden. Door de hoge plafonds is het zeer ruimtelijk.

Volledig uitgeruste luxueuze open keuken (2017) met hoogglans witte kasten/laden, sfeervolle inbouwspots en licht grijs aanrechtblad en wit betegelde achterwand, verder voorzien van diverse hoogwaardig inbouwapparatuur (SIEMENS) te weten: koelkast, vriezer, vaatwasser, 5-pits gasfornuis met wok-brander en bijbehorende RVS afzuigunit, magnetron, oven, spoelbak met spoelkraan. Openslaande deuren naar de beschut gelegen achtertuin in een L-vorm (om de achterbouw heen).

De tuin is voorzien van antraciet vloertegels, aangename tuinverlichting en een buitenkraan. De tuin is gelegen op het noordoosten (ochtend-middag zon). Zonnescerm.

Vanuit de keuken toegang tot de tussenhal waarvan u iedere ruimte kunt bereiken. Diepe vaste kast voorzien van aansluiting voor de wasmachine, droger opstelplaats voor de droger, hr-CV ketel (Remeha Tzerra 2017) en het mechanisch ventilatiesysteem (ITHO-Box ) is hier gesitueerd.

Luxe badkamer met modieuze witte wandtegels en grijze vloertegels, breed design wastafelmeubel met chromen kranen, spiegelwand met verlichting, handdoekradiator en een trendy 'inloop' douche met ingebouwde regen- en handdouche, nis voor doucheproducten en brede drain voor de waterafvoer. De fraaie inbouwverlichting en de mechanische ventilatie maken de badkamer compleet.

Separaat eigentijds toilet voorzien van wandcloset en fontein.

Doorloop naar de rustig, aan de achterzijde gelegen hoofdslaapkamer voorzien van een vaste kast en grote raampartijen.

Middels vaste trap toegang tot de eerste verdieping alwaar een tweede royale slaapkamer met dakraam en uitzicht op de achtertuin.

Aanvullende informatie:

- Gelegen op eigen grond;
- Woonoppervlakte ca. 86 m<sup>2</sup>;
- Voor de indeling en maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden;
- Bouwjaar 1908;
- Volledig hoogwaardig afgewerkt in 2017;
- Dubbele beglazing in houten kozijnen;
- Buitenmuren en plafonds zijn volledig geïsoleerd;
- Gehele woning is voorzien van brede houten vloerdelen;
- Energielabel C;
- Vereniging van eigenaren met een maandelijkse bijdrage ca. € 50,- per maand;
- Iedere zaterdag de gezellige, levendige markt in het oude centrum;
- Den Haag centrum slechts 10 minuten fietsen;
- Oplevering in overleg.

Kortom een schitterend gerenoveerd appartement, gelegen in een rustige straat met de gemakken van de stad direct om de hoek.  
Zonder opknapkosten direct te betrekken.

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.

---

---

This charming ground-floor apartment is situated in a desirable location in the heart of the charming old town. This house, with a rear extension on the ground and first floors (living area approx. 86 m<sup>2</sup>), was fully renovated internally in 2017 and features a beautiful living room, a luxurious open-plan kitchen, two spacious bedrooms, a modern bathroom, and a well-maintained back garden with a sunshade.  
A truly move-in ready home!

Stadhoudersstraat is characterized by its attractive location just a stone's throw from The Hague, abundant greenery, and numerous amenities in the area.

The house is a short distance from Rijswijk's "Herenstraat" with its many artisan retailers, restaurants, and weekly market. Beautiful city parks and public transport (including tram lines 1, 15, and 17) are also nearby. Various highways are easily accessible.

Description:

Ground-floor apartment entrance, spacious hallway, extensive electrical system (11-circuit meter cupboard with earth leakage circuit breaker), storage cupboard. From the hallway, a door with glazing bars leads to the spacious living room with wide wooden floorboards, lacquered skirting boards, and sleek plastered walls. The high ceilings create a very spacious feel.

Fully equipped, luxurious open-plan kitchen (2017) with high-gloss white cabinets/drawers, attractive recessed lighting, a light gray countertop, and a white tiled backsplash. It is also equipped with various high-quality built-in appliances (SIEMENS), including a refrigerator, freezer, dishwasher, 5-burner gas stove with wok burner and matching stainless steel extractor fan, microwave, oven, and sink with a flushing tap. French doors open onto the sheltered L-shaped back garden (surrounding the rear extension).

The garden features anthracite floor tiles, pleasant garden lighting, and an outdoor tap. The garden faces northeast (sunshine in the morning and afternoon). Sunshade.

From the kitchen, access is provided via a hallway, providing easy access to every room. A deep built-in closet houses the washing machine connection, dryer storage, the high-efficiency central heating boiler (Remeha Tzerra 2017), and the mechanical ventilation system (ITHO-Box).

The luxurious bathroom features stylish white wall tiles and gray floor tiles, a wide designer vanity with chrome taps, a mirrored wall with lighting, a heated towel rail, and a trendy walk-in shower with integrated rain and hand shower heads, a niche for toiletries, and a wide drain. The beautiful recessed lighting and mechanical ventilation complete the bathroom.

A separate, contemporary toilet with a wall-hung toilet and hand basin leads to the master bedroom, which is quietly located at the rear and features a built-in closet and large windows.

A fixed staircase leads to the first floor, where a second spacious bedroom with a skylight overlooks the back garden.

Additional information:

- Freehold property;
- Living area approx. 86 m<sup>2</sup>;
- For the layout and dimensions, please refer to the floor plans;
- Built in 1908;
- Completely finished to a high standard in 2017;
- Double glazing in wooden frames;
- Exterior walls and ceilings are fully insulated;
- The entire apartment has wide wooden floorboards;
- Energy label C;

*meer dan makelaars alleen!*

- Homeowners' Association with a monthly fee of approximately €50;
- Every Saturday, the charming, lively market in the old city center;
- The Hague city center is only a 10-minute bike ride away;
- Delivery upon request.

In short, a beautifully renovated apartment, located on a quiet street with the conveniences of the city just around the corner.

Ready to move in without any renovation costs.

meer dan makelaars alleen!

## Kenmerken

Woonoppervlakte	86 m <sup>2</sup>
Kamers	4 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Tuin	Achtertuint 45 m <sup>2</sup>
Tuinligging	Noord, Oost
Garage	Geen garage
Bouwperiode	1906-1930



Verzekeringen.  
Makelaars.  
Hypothekeken.

## 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

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

