



Amerongenstraat 44
2546 VW Den Haag

€ 325.000 k.k.

Elzenaar NVM Makelaars & Hypotheken is met 3 kantoren centraal gevestigd in Den Haag

Zuiderpark - HaagWest
Driebergenstraat 37
2546 BB Den Haag

Zeeheldenk. Centrum
Van Diemenstraat 130
2518 VE Den Haag

Wateringse veld
Kopenhagenweg 1
2548 TP Den Haag

t 070 - 360 48 07
e info@elzenaar.nl
w www.elzenaar.nl

Prijs	€ 325.000 k.k.
Postcode	2546 VW
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Woningtype	Bovenwoning
Garage	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunning
Woonruimte	66m ²
Inhoud	218m ³
Kamers	4
Oplevering	In overleg
Woontype	Bestaande bouw
Stad	Den Haag
Adres	Amerongenstraat 44
Bouwjaar	1934

Leyenburg. Uitstekend onderhouden 4 kamer appartement (66 m²) gelegen op de 1e etage met een zonnig balkon op het zuidoosten met een grote bergkast. Het appartement heeft in 2021 een grote renovatie ondergaan. De woning is verduurzaamd tot energielabel A en volledig voorzien van kunststof kozijnen, met HR+++ beglazing aan de voorzijde en HR++ beglazing aan de achterzijde. De ruime en lichte woonkamer beschikt over een sfeervolle erker, wat zorgt voor extra charme en een prettige lichtinval. De moderne keuken uit 2025 verkeert in perfecte staat en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Daarnaast beschikt de woning over twee ruime slaapkamers, een werkkamer en een royale, moderne badkamer. De actieve Vereniging van Eigenaren is goed georganiseerd en het appartement is gelegen op eigen grond.

Locatie:

Leyenburg is een gezellige en groene wijk in Den Haag, waar alles binnen handbereik is. Op loopafstand vind je winkelcentrum Leyenburg voor je dagelijkse boodschappen en meer. Ook het Almeloplein en winkelcentrum Leyweg liggen op korte afstand, ideaal voor een dagje winkelen. Voor ontspanning en sport kun je terecht in het uitgestrekte Zuiderpark, dé plek voor hardlopers, wandelaars en gezinnen. Scholen liggen op loopafstand, wat de wijk bijzonder kindvriendelijk maakt. Daarnaast bevindt zich een bushalte op slechts 2 minuten lopen, waardoor je snel en gemakkelijk gebruik kunt maken van het openbaar vervoer. Ook de tramhalte ligt op ongeveer 10 minuten loopafstand en biedt een uitstekende verbinding met de rest van de stad.

Indeling:

Woningentree via open portiek; gang met de meterkast; lichte woonkamer met een sfeervolle erker; moderne keuken voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en toegang tot het balkon; ruime 1e slaapkamer aan de voorzijde; ruime 2e slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon; tussenkamer welke gebruikt kan worden als inloopkast of werkkamer met bergkast; moderne badkamer met een inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en de wasmachineaansluiting; modern separaat toilet met fonteintje;

Voor uitgebreide maatvoering verwijzen wij u naar de plattegrond

Bijzonderheden:

- Renovatie plaats gevonden in 2021
- Verwarming via Remeha Avanta cv-ketel uit 2021
- Elektra: 8 groepen met aardlekschakelaar (meterkast vernieuwd in 2025)
- Voorzijde voorzien van draai/kiep ramen van kunststof met HR+++ dubbel glas
- Achterzijde voorzien van kunststof kozijnen met HR++ dubbel glas
- Keuken vernieuwd in 2025
- Sanitair vernieuwd in 2021

Elzenaar NVM Makelaars & Hypotheken is met 3 kantoren centraal gevestigd in Den Haag

Zuiderpark - HaagWest
Driebergenstraat 37
2546 BB Den Haag

Zeeheldenkw. Centrum
Van Diemenstraat 130
2518 VE Den Haag

Wateringse veld
Kopenhagenweg 1
2548 TP Den Haag

t 070 - 360 48 07
e info@elzenaar.nl
w www.elzenaar.nl

- Dakbedekking vernieuwd in 2011
- Energielabel A
- Actieve VvE: bijdrage € 120,- per maand
- Eigen grond
- Woonoppervlakte ca. 66m²
- In verband met het bouwjaar van de woning zal ongeacht de kwaliteit een ouderdoms- en materialenclausule in de NVM koopakte worden opgenomen
- Oplevering in overleg

MEER INFORMATIE?

Op onze website www.elzenaar.nl staat de meest complete informatie over de woning. Hier kunt u ook een bezichtigingsafspraak aanvragen waarbij u het digitale woningdossier met aanvullende documenten ontvangt.

KAN IK DIT BETALEN?

Als extra service maken wij graag GRATIS EN VRIJBLIJVEND een hypotheek berekening door een van onze onafhankelijk hypotheekadviseurs. Wij kennen geen lange wachttijden waardoor vaak nog dezelfde dag een afspraak ingepland kan worden. Uiteindelijk kunnen wij indien gewenst de gehele financieringsaanvraag verzorgen.

Elzenaar NVM Makelaars & Hypotheken is met 3 kantoren centraal gevestigd in Den Haag

Zuiderpark - HaagWest
Driebergenstraat 37
2546 BB Den Haag

Zeeheldenk. Centrum
Van Diemenstraat 130
2518 VE Den Haag

Wateringse veld
Kopenhagenweg 1
2548 TP Den Haag

t 070 - 360 48 07
e info@elzenaar.nl
w www.elzenaar.nl



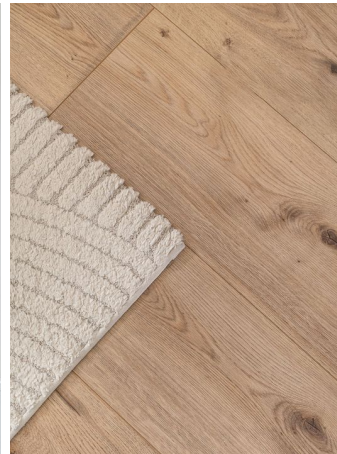
Elzenaar NVM Makelaars & Hypotheken is met 3 kantoren centraal gevestigd in Den Haag

Zuiderpark - HaagWest
Driebergenstraat 37
2546 BB Den Haag

Zeeheldenk. Centrum
Van Diemenstraat 130
2518 VE Den Haag

Wateringse veld
Kopenhagenweg 1
2548 TP Den Haag

t 070 - 360 48 07
e info@elzenaar.nl
w www.elzenaar.nl



Elzenaar NVM Makelaars & Hypotheken is met 3 kantoren centraal gevestigd in Den Haag

Zuiderpark - HaagWest
Driebergenstraat 37
2546 BB Den Haag

Zeeheldenk. Centrum
Van Diemenstraat 130
2518 VE Den Haag

Wateringse veld
Kopenhagenweg 1
2548 TP Den Haag

t 070 - 360 48 07
e info@elzenaar.nl
w www.elzenaar.nl



Elzenaar NVM Makelaars & Hypotheken is met 3 kantoren centraal gevestigd in Den Haag

Zuiderpark - HaagWest
Driebergenstraat 37
2546 BB Den Haag

Zeeheldenk. Centrum
Van Diemenstraat 130
2518 VE Den Haag

Wateringse veld
Kopenhagenweg 1
2548 TP Den Haag

t 070 - 360 48 07
e info@elzenaar.nl
w www.elzenaar.nl



Elzenaar NVM Makelaars & Hypotheken is met 3 kantoren centraal gevestigd in Den Haag

Zuiderpark - HaagWest
Driebergenstraat 37
2546 BB Den Haag

Zeeheldenk. Centrum
Van Diemenstraat 130
2518 VE Den Haag

Wateringse veld
Kopenhagenweg 1
2548 TP Den Haag

t 070 - 360 48 07
e info@elzenaar.nl
w www.elzenaar.nl



Elzenaar NVM Makelaars & Hypotheken is met 3 kantoren centraal gevestigd in Den Haag

Zuiderpark - HaagWest
Dribergenstraat 37
2546 BB Den Haag

Zeeheldenk. Centrum
Van Diemenstraat 130
2518 VE Den Haag

Wateringse veld
Kopenhagenweg 1
2548 TP Den Haag

t 070 - 360 48 07
e info@elzenaar.nl
w www.elzenaar.nl



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Elzenaar NVM Makelaars & Hypotheken is met 3 kantoren centraal gevestigd in Den Haag

Zuiderpark - HaagWest
Driebergenstraat 37
2546 BB Den Haag

Zeeheldenk. Centrum
Van Diemenstraat 130
2518 VE Den Haag

Wateringse veld
Kopenhagenweg 1
2548 TP Den Haag

t 070 - 360 48 07
e info@elzenaar.nl
w www.elzenaar.nl