

TE KOOP



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

Rijswijkse Landingslaan 277
2497 CL te 'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 745.000,- k.k.



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!



Royale 5-kamer herenhuis met speelse splitlevel-indeling, inpandige garage, eigen oprit met laadpaal, zonnepanelen, airconditioners, zonwering, vloerverwarming, 4 slaapkamers, sfeervolle woonkeuken, open haard en een zonnige achtertuin op het noordwesten.

Op een prachtige, groene locatie in het geliefde Ypenburg gelegen schitterende 5-kamer herenhuis met een unieke splitlevel-indeling, een inpandige garage, eigen oprit met laadpaal en een achtertuin op het noordwesten. Deze bijzondere woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid met een verrassend speelse woonindeling.

De sfeervolle splitlevel-indeling zorgt voor een speels karakter en een prachtige lichtinval door de gehele woning. De hoge ramen, open zichtlijnen en subtiele verbinding tussen de verschillende woonniveaus creëren een ruimtelijk gevoel en geven de woning een bijzondere uitstraling. Daarbij is de woning voorzien van zonnepanelen, airconditioning in alle slaapkamers en de woon-/eetkamer én vloerverwarming op vrijwel iedere verdieping.

De woning ligt aan de groene Landingslaan, met vrij uitzicht over singels en wandelpaden. Ypenburg is ruim opgezet en staat bekend om de vele waterpartijen, groenvoorzieningen en kindvriendelijke woonomgeving. Winkels, scholen, kinderopvang en diverse recreatiemogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving. Ook de Dobbeplass en de Delftse Hout zijn gemakkelijk bereikbaar. Het historische centrum van Delft ligt op circa 10 minuten fietsen en Den Haag is binnen circa 15 minuten bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging en goede verbindingen is Ypenburg bovendien geliefd bij expats.

Indeling;

Via de entree komt u in de ruime ontvangsthall met fraaie lambrisering en een hoge plafondhoogte. Hier bevinden zich de meterkast en een praktische garderoberuimte. De keurige toiletruimte is voorzien van een vrij hangend toilet met een fontein.

Garage en souterrain;

Vanuit de hal leidt een trap naar het lager gelegen niveau met de verwarmde, inpandige garage. De garage is voorzien van elektra, een verrassend ruime bergruimte en een buitenkraan. De garage is zowel van binnenuit als vanaf de oprit bereikbaar. Dankzij de verwarmde ruimte en de aanwezige voorzieningen bestaat bovendien de mogelijkheid om deze ruimte desgewenst om te bouwen tot bijvoorbeeld een werk-, hobby- of extra slaapkamer.

Woonverdieping;

Vanuit de hal bereikt u de schitterend lichte, tuingerichte woonkamer. De royale leefruimte beschikt over een sfeervolle open haard, een praktische provisiekast en een indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,76 meter. Grote raampartijen zorgen voor een optimale lichtinval en versterken het ruimtelijke karakter. Via de grote glazen schuifpui bereikt u de sfeervolle, onderhoudsarme achtertuin op het noordwesten. De tuin beschikt over een achterom en biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te zitten. Bij de hoger gelegen voorzijde bevindt zich de moderne woonkeuken. De keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, magnetron, oven, groot formaat koelkast en

vriezer, vaatwasser en een spoelbak met Quooker-mengkraan. Direct bij de woonkeuken is bovendien ruimte voor een eettafel, waarbij u tijdens het eten kunt genieten van het vrije uitzicht over de groene Landingslaan. Een heerlijke plek voor gezellige, lange diners met familie en vrienden. De gehele woonverdieping is voorzien van een keurige PVC-vloer en vloerverwarming.

Eerste verdieping;

De trap leidt naar de L-vormige overloop met praktische inbouwkast. Aan de voorzijde bevindt zich over de volle breedte de riante hoofdslaapkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een fraai uitzicht over de groene Landingslaan. De slaapkamer beschikt tevens over airconditioning. Aan de achterzijde ligt een eveneens ruime tweede slaapkamer voorzien van airconditioning. Centraal op deze verdieping bevindt zich de keurige badkamer, uitgevoerd met een ruime inloopdouche met thermostaatkraan en rainshower, een tweede vrij hangend toilet, wastafelmeubel en designradiator. De gehele verdieping beschikt over vloerverwarming.

Tweede verdieping;

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Tevens bevinden zich hier de opstelplaats van de cv-ketel, de mechanische ventilatie en een separate bergruimte.

Aan de voorzijde ligt een ruime derde slaapkamer met een hoog plafond. Aan de achterzijde bevindt zich de vierde slaapkamer, voorzien van een brede dakkapel waardoor hier een bijzonder prettige en ruime slaapkamer is ontstaan.

Ook deze verdieping is voorzien van airconditioning.

Bijzonderheden:

Vrijwel de gehele woning is in 2024 gerenoveerd, waarbij alle wanden én het plafond zijn gestuukt en geverfd. De deuren en kozijnen zijn vervangen voor stompe deuren, waarbij de moderne stalendeuren in zowel de woonkamer als keuken met fraai ontwerp uit het oog springen. Het toilet op de begane grond is gerenoveerd en voorzien van hoogwaardige materialen met o.a. een Villeroy & Boch vrij hangend toilet. De vloeren op elke etage zijn geheel vernieuwd. De vernieuwde vloerverwarming is ook geschikt gemaakt voor vloerkoeling, mocht er in de toekomst een warmtepomp overwogen worden. De trappen zijn volledig gerenoveerd, opnieuw geschilderd en aangekleed met een kwaliteit traploper. De gehele keuken is een moderne kleur gespoten en matcht met de lambrisering in de hal. Vrijwel elke ruimte in het huis is voorzien van internet bekabeling, dit geldt ook voor de hal en de keuken. Aan de voorzijde van het huis zijn er ook diverse internet kabels, welke geschikt zijn voor camera's. Aan de achterzijde van het huis zijn er meerdere internet kabels, zowel direct op de achtergevel als aan het uiteinde van de tuin. Alle internet kabels komen uit op 1 centrale punt in de garage, hierdoor is het hele huis toekomstbestendig en geschikt voor elke smart home systeem/domotica. De meterkast is recent geheel vernieuwd, waarbij er voldoende ruimte is om een thuisbatterij aan te sluiten om het eventuele overtollige zonne-energie op te slaan. Hiernaast is ook al het schakelmateriaal volledig vernieuwd en vervangen voor moderne schakelaren. Het gehele huis is in 2025 voorzien van airconditioning zonder zichtbare kabelgoten (met 10 jaar garantie). De woning is voorbereid om van het gas af te kunnen stappen voor onder andere elektrisch koken en verwarmen. Aan de gehele voorgevel zijn er nieuwe rolluiken en -screens

gemonteerd. Aan de achtergevel is er een nieuwe uitvalscherf geplaatst welke geschikt is om open te staan met wind. De openhaard is aan het begin van dit jaar volledig vernieuwd met ingebouwde kabelgoot voor bijv. de televisie voor een fraaie uitstraling zonder zichtbare kabels. De tuin is voorbereid voor het maken van een tuinhuisje met een nieuwe stroomgroep en internet aan de achterzijde van de tuin. De ramen- en deurkozijnen aan de binnenzijde zijn in 2025 opnieuw geschilderd.

Aanvullende informatie;
Bouwjaar 1999;
Gelegen op eigen grond;
Volledig geïsoleerd;
Energie label A+
4 slaapkamers met airconditioning;
Woonkamer met open haard en airconditioning;
Inpandige garage met eigen oprit;
Zonnige achtertuin met een achterom;
Zonnepanelen geplaatst in 2023;
Voor de maten verwijzen wij u naar de plattegronden;
Aanvaarding in overleg.

Kortom: Een bijzonder en verrassend ruim herenhuis op een groene en kindvriendelijke locatie, met een speelse splitlevel-indeling, vier ruime slaapkamers, een royale woon-/eetkamer met circa 3.76 meter hoge plafond, moderne woonkeuken, inpandige garage, eigen oprit met laadpaal, zonnepanelen, zonwering, vloerverwarming en airconditioning in alle slaapkamers én woonkamer.

Bovenstaande informatie is door ons met de hoogst nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons 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 de gebruikte oppervlakte. 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 ons kantoor, 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	166 m ²
Perceel	167 m ²
Kamers	5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
Soort woning	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Tuin	Achtertuint 57 m ²
Tuinligging	Noord, West
Garage	Inpandig 17 m ² (585 bij 293 cm)
Bouwjaar	1999



**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

