

TE KOOP



Rietgras 8, 's-Gravenhage

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars





> Kenmerken

Woonoppervlakte
177 m²

Perceeloppervlakte
325 m²

Inhoud
687 m³

Bouwjaar
2008

Prijs

Vraagprijs € 945.000 k.k.

Type woning

Twee onder een kapwoning

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Energielabel

A ++

Isolatie

Volledig geïsoleerd

Onderhoud binnen

Goed

Onderhoud buiten

Goed





> Omschrijving

Indrukwekkend en royaal herenhuis met vijf slaapkamers, een fraaie tuin, garage en parkeergelegenheid op eigen terrein, gelegen in een rustige en groene woonomgeving.

Deze statige, 2-onder-1-kapwoning uit 2008 biedt maar liefst circa 177 m² aan woonoppervlakte en staat op een royaal perceel van 325 m². De woning is uitstekend onderhouden en beschikt over een moderne keuken (2022) en badkamer (2025), energielabel A++, 18 zonnepanelen en stadsverwarming. Op de oprit is ruimte voor drie auto's en is een laadpaal aanwezig. Dankzij de fijne ligging en de tuin rondom de woning ervaart u hier volop rust, ruimte en privacy.

De woning bevindt zich in de zeer kindvriendelijke en groene wijk Biesland in Ypenburg en is daarmee ideaal voor gezinnen die comfortabel willen wonen in een rustige, maar tegelijkertijd centraal gelegen omgeving. Op steenworp afstand bevinden zich diverse recreatie- en natuurgebieden, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en ontspannen. Ook winkelcentra, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving aanwezig. Dankzij de gunstige ligging zijn de uitvalswegen richting Den Haag, Delft en andere grote steden snel en eenvoudig bereikbaar.

Begane grond:

Ruime entree, hal met trapopgang, kastruimte en toilet. De royale woonkamer van circa 50 m² vormt samen met de open keuken van ruim 20 m² een heerlijke leefruimte. Dankzij de ruime opzet is er volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

De moderne keuken uit 2022 bevindt zich aan de voorzijde en staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Siemens stoomoven, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, Bora-inductiekookplaat en Quooker heetwaterkraan.

De uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde is bijzonder ruim en beschikt over fraaie ramen over de volle hoogte, van plafond tot vloer. Hierdoor komt er veel natuurlijk licht naar binnen en ontstaat er een mooie verbinding met de zij- en achtertuin. Vanuit de woonkamer is de achtertuin direct bereikbaar.

De tuin is fraai aangelegd aan de voor-, achter- en zijkant van de woning. Door de ligging rondom de woning is er op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon of juist de schaduw te vinden. In de voortuin schijnt de ochtendzon en daarnaast is in de achtertuin heerlijk van de avondzon te genieten. De achtertuin biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich drie van de vijf slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is bijzonder ruim. Daarnaast zijn er twee goede kamers aan de voorzijde die ook uitstekend gebruikt kunnen worden als slaap-, werk- of hobbykamer. De moderne badkamer is in 2025 vernieuwd en voorzien van een inloepdouche en wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Hiermee biedt de woning in totaal vijf slaapkamers en volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken of het creëren van hobby- en logeerruimtes. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is via een vlizotrap de praktische bergverlating bereikbaar.

Op het eigen perceel bevindt zich tevens een garage. Deze biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen, maar kan uiteraard ook uitstekend als bergverlating worden gebruikt. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor drie auto's en een laadpaal.



Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2008
- Woonoppervlakte circa 177 m² (conform Meetinstructie)
- Perceeloppervlakte circa 325 m², eigen grond
- Inhoud circa 687 m³
- 5 slaapkamers
- Garage van 18 m²
- Gelegen aan het water
- Parkeren voor 3 auto's op eigen terrein met laadpunt
- Energielabel A++ (geldig t/m 21-08-2036)
- 18 zonnepanelen (opbrengst 2025: 7.718 kWh)
- Verwarming d.m.v. stadsverwarming
- Uitstekend onderhouden
- Rustige en groene woonomgeving met wandelparken en groengebieden in de directe omgeving

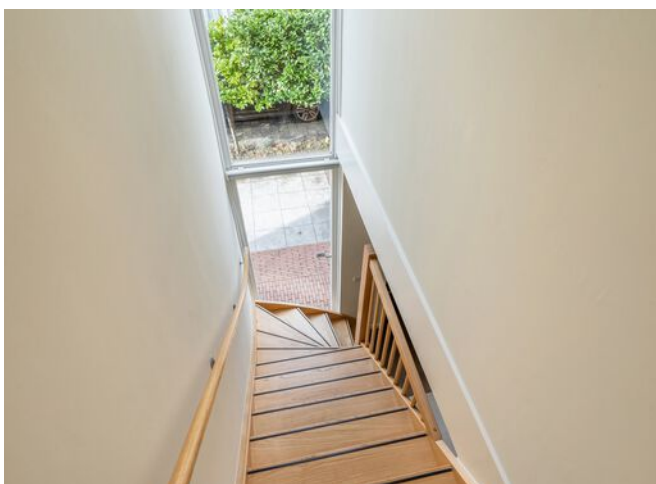
Oplevering in overleg

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

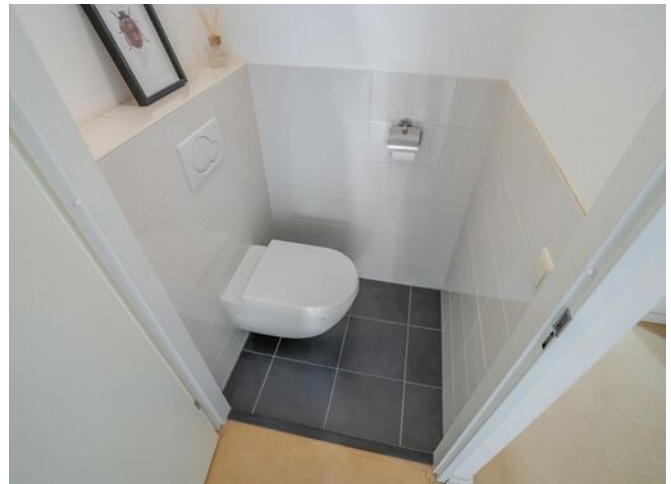
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.









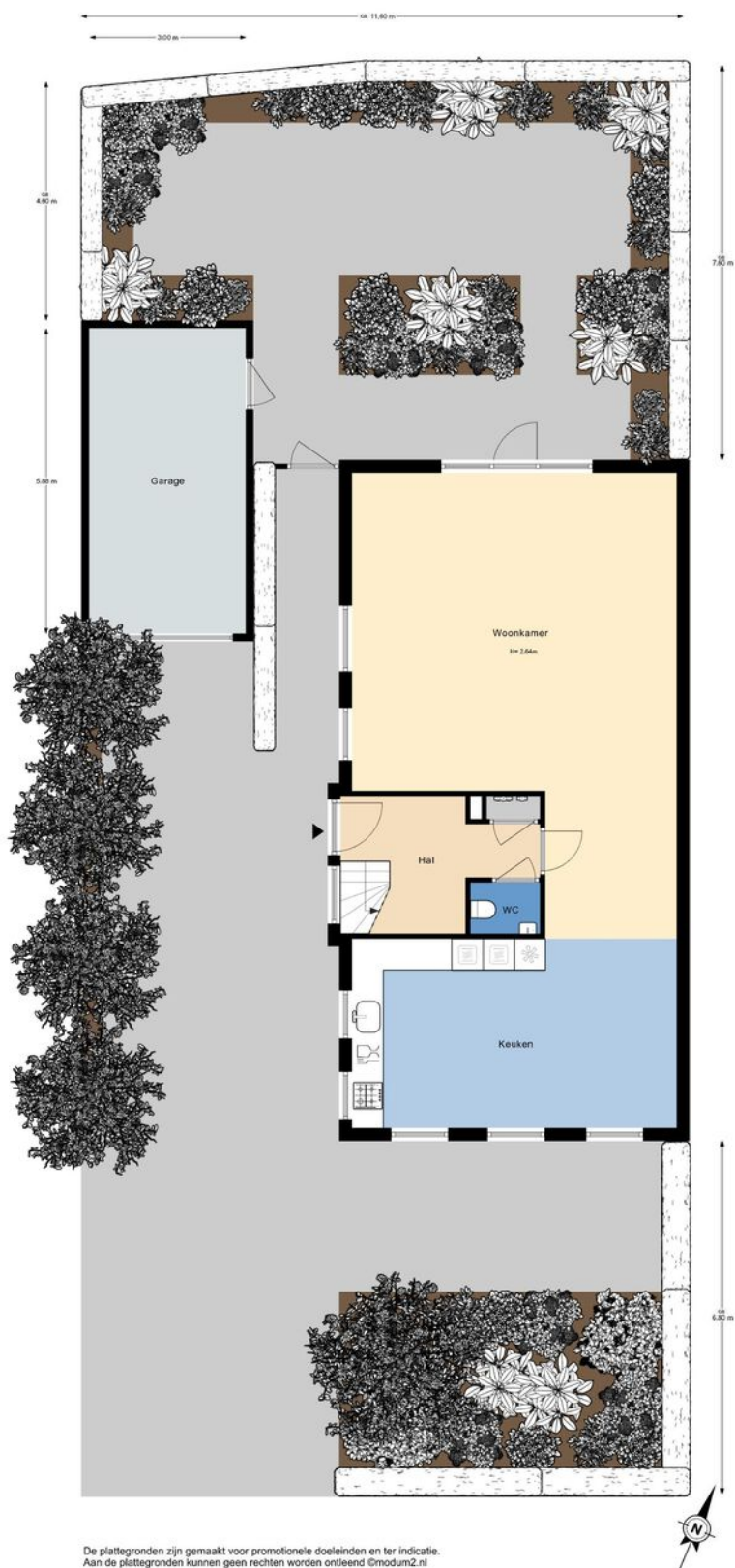








> Plattegrond

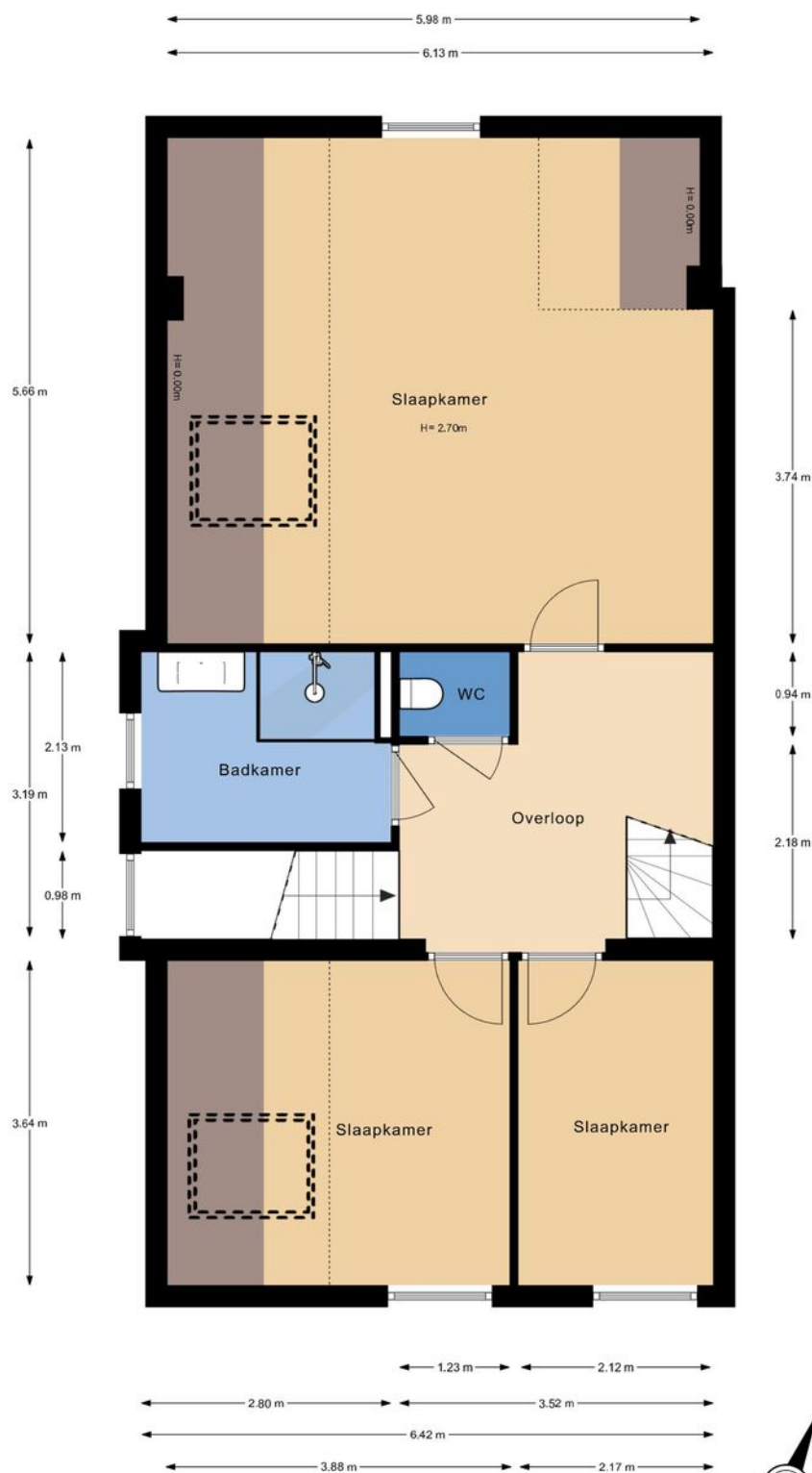


> Plattegrond



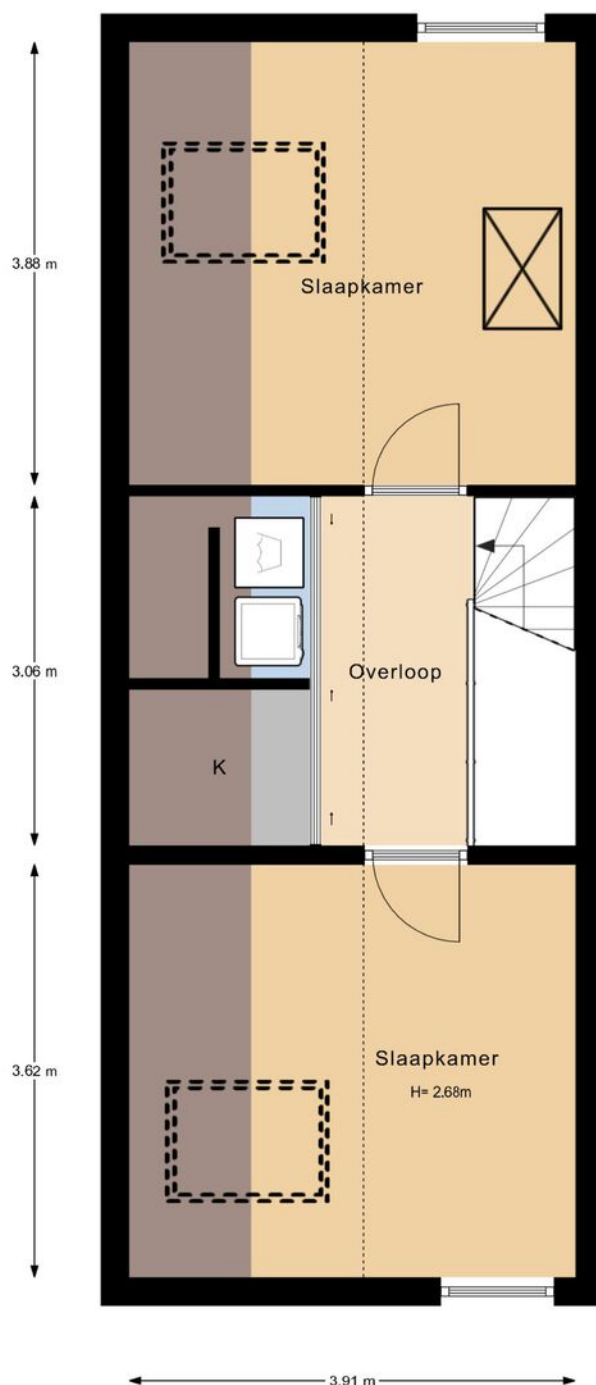
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

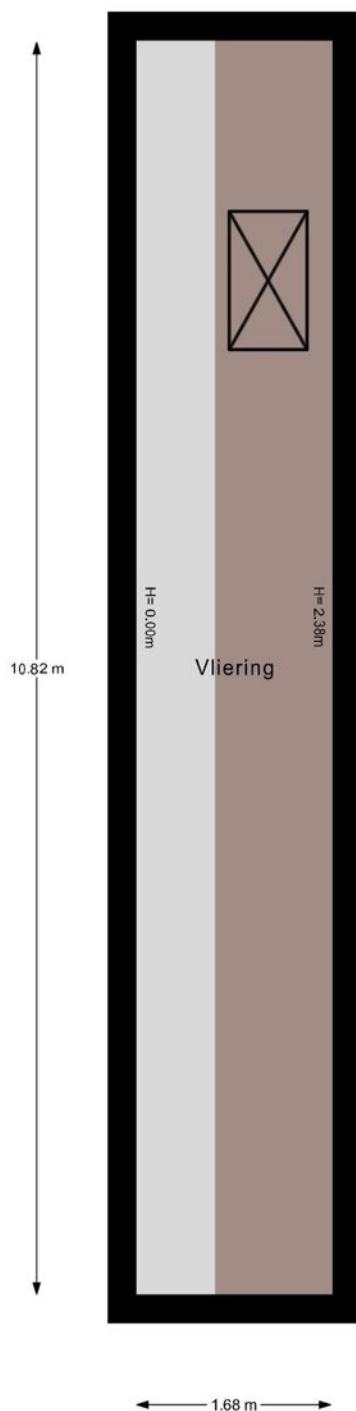
> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



> Plattegrond



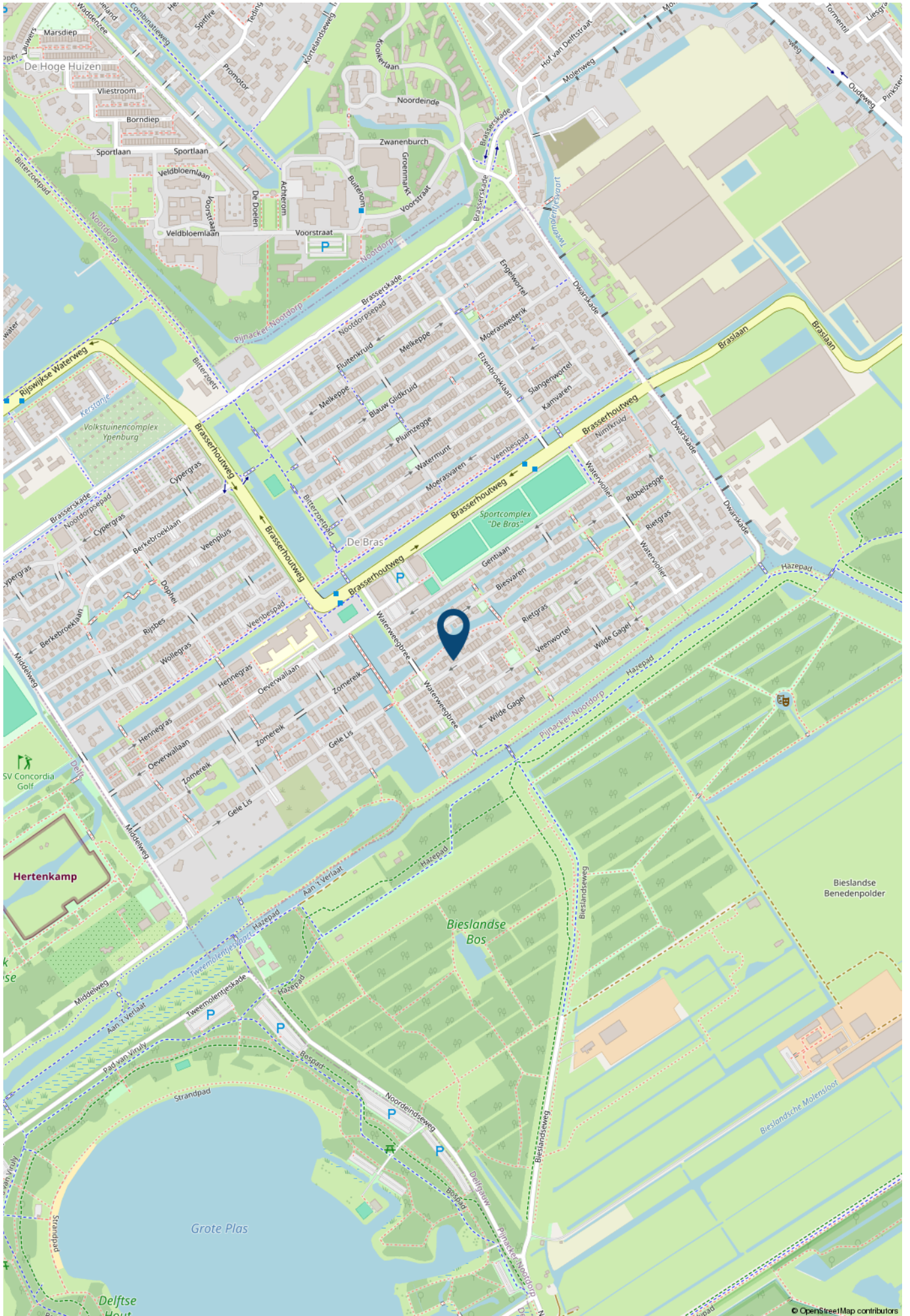
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	's-Gravenhage
	Huisnummer	Sectie	BH
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3392
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
staande lampen		x		
hanglampen in keuken en woonkamer		x		
(/losse) kasten, legplanken				
garderobekast in master bedroom blijft achter	x			
bureaublad in slaapkamer 1e verdieping	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen	x			
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
horren Velux dakramen 1e en 2 verdieping	x			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen	x			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
marmoleum vloeren 1 en 2 verdieping	x			
vloekleed in woonkamer		x		
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x
Kast, spiegel & kapstok in hal	x			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast				x
Vriezer				x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat		x		
koelvries combinatie in garage		x		
notitiebord aan wand		x		
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
design radiator	x			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie		x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat		x		
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto	x			
wasmachine & droger op 2 verdieping		x		
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
planten in potten en tuinhaard & meubels		x		
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x		
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)	x			
parasol & voet		x		

> Maak kennis met de makelaars van *Van Silfhout & Hogetoorn*



JEROEN HOGETOORN
MAKELAAR-TAXATEUR

Van nieuwbouwadvisering tot grachtenpand of het kleinste appartement. Wonen is mensenwerk! Naast de passie voor het werk, een grote passie voor zijn gezin en actieve sporten, waar- onder weekenden weg of reizen met de motor off road.



KEVIN NIJS
MAKELAAR-TAXATEUR

Uw enthousiaste specialist in aan- en verkopen! Een geboren en getogen Delftenaar die de stad op zijn duimpje kent. Speelt in zijn vrije tijd graag een potje volleybal en gaat graag op wintersport.



**LISETTE
BEURSKENS-HAFFNER**
MAKELAAR-TAXATEUR

Overdag mensen helpen bij een van de meest spannende momenten in hun leven, een woning aan- of verkopen door betrokkenheid en persoonlijke aandacht. In haar vrije tijd zet zij zich in voor mooie projecten voor (veelal minder bedeelde) kinderen via Kiwanis.



RENS JEURSEN
MAKELAAR-TAXATEUR

Enthousiast en vrolijk van aard! Op een laagdrempelige manier begeleidt hij u graag met de aan- en verkoop van uw droomwoning. Zijn grootste passie (naast het vele sporten) is reizen!



MICHEL VAN IERSCHOT
NVM MAKELAAR

Opgewekt en positief en met klanttevredenheid hoog in het vaandel. In zijn vrije tijd geniet hij graag met zijn gezin van lekker eten en drinken en af en toe een wijnproeverij met vrienden.



ROELANT FELDBRUGGE
NVM MAKELAAR

Betrokken, deskundig en enthousiast begeleidt hij u tijdens het aan- en verkoopproces, waarbij uw belang altijd vooropstaat. In zijn vrije tijd trekt hij graag de natuur in. Hij is regelmatig in het bos, op het water of in de bergen te vinden.

> Wie zijn wij?

De grootste makelaar in Delft en omgeving

Ondanks het feit dat we al jaren het grootste makelaarskantoor in Delft zijn houden we onze dienstverlening persoonlijk. Dat doen we door in teams van twee makelaars per woning te werken. Daarmee wordt uw koper echt uitstekend geïnformeerd over de woning die hij bezoekt, blijven we maximaal betrokken bij uw woning en weet u altijd met wie u praat.

U kunt van ons professionaliteit, deskundigheid, flexibiliteit en een flinke dosis enthousiasme verwachten! Onze specialismen en passie voor het vak liggen binnen de woningmakelaardij.

Beste resultaat

Verkoop, aankoop, nieuwbouw, verhuur en taxaties, zolang het om woningen gaat bent u bij ons aan het juiste adres. Onze verkoopresultaten zijn uitstekend, wij verkopen sinds jaar en dag de meeste woningen in Delft en omgeving.

Het geheim van goede verkoopresultaten ligt wat ons betreft in een reëel advies over uw woning. De juiste vraagprijs en een schitterende presentatie leveren het beste verkoopresultaat!

Aankoopmakelaar

Ook bij de aankoop van uw nieuwe woning helpen we graag. Uiteindelijk is de woning die u kiest een nieuw thuis en een grote investering voor vele jaren. Een niet alledaagse beslissing. Wij kennen de valkuilen en helpen u met de aankoop op basis van no cure – no pay. Alleen bij een geslaagde transactie rekenen wij een vaste vergoeding. Daarmee weet u vooraf waar u aan toe bent, dat is immers precies waar het bij de aankoop om gaat. Exact weten wat u koopt tegen duidelijke voorwaarden. U bent verzekerd van onze maximale inzet. Niet voor niets staan wij al jaren in de top vijf en hebben al twee keer de titel 'De NVM aankoopmakelaar Regio Haaglanden' uit naam van al onze collega NVM makelaars mogen ontvangen.

Onze service stopt niet op vrijdagmiddag, wij zijn standaard op zaterdag geopend. U kunt dus ZES dagen per week bij ons terecht!

Contact

Neem voor een persoonlijke toelichting op onze dienstverlening eens vrijblijvend contact met ons op. Dat kan bij u thuis of bij ons op kantoor aan de Ireneboulevard 2 2611DT Delft of telefonisch 015 – 212 52 88.



ROB MONTEIRO
ASSISTENT-MAKELAAR

Bevlogen en enthousiast maar altijd bescheiden. Rob komt vaak tegen tijdens bezichtigingen. Zijn vrije tijd besteedt hij graag aan zijn gezin, gitaar of een balletje slaan op de tennis- of padelbaan.



NICOLINE BRUNT
ASSISTENT-MAKELAAR

Het eerste aanspreekpunt voor de nieuwbouw: zorgt voor de afwikkeling van de koop van uw nieuwbouwwoning, maar komt ook tegen in de bestaande bouw. Naast het werken, is er ook nog tijd om creatief bezig te zijn en alles even te laten voor wat het is.

> Wereldmakelaars

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede!



In een veranderende maatschappij zijn nieuwe denkbeelden en acties nodig. Dit is de overtuiging van Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars. We noemen ons wereldmakelaars, omdat we structureel willen bijdragen aan de wereld om ons heen. Sinds 2006 doneren we een percentage van ons bedrijfsresultaat aan een goed doel.

- Van 2006 tot en met 2011
Homeplan (huizenbouw voor daklozen)
- Januari 2012 – heden
Oxfam Novib

Oxfam Novib

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars levert een bijdrage aan het microfinancieringsprogramma van deze organisatie.

Wij zitten in het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk en zo steunen wij kleine en startende ondernemers in ontwikkelingslanden. Via een kleine lening krijgen zij de kans om te investeren in hun bedrijf. Oxfam Novib verzorgt in zo'n 25 landen microkrediet en trainingen, samen met partnerorganisaties en microfinancieringsinstituten (MFI's).

“ Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. “

Het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk is een bijzondere samenwerking tussen ondernemers wereldwijd. Dankzij microkrediet kan de ondernemer investeren in het bedrijf en ontstaat er een kleine buffer voor andere uitgaven zoals eten, de schoolbijdrage van de kinderen en de kosten van medische zorg. Kortom, een stabiele situatie waarin de ondernemer kan werken aan de start of groei van het bedrijf.

Ook steunt het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk veelbelovende kleine en middelgrote bedrijven (mkb) in ontwikkelingslanden. Waar ook ter wereld; het midden- en kleinbedrijf is de motor van de economie. Het stimuleren van de lokale economie is zorgen voor werkgelegenheid in de directe omgeving.

Kijk ook op www.oxfamnovib.nl



> Hypotheek

Hypotheekadvies nodig?



Wat je ook kiest,
je krijgt altijd ons advies

Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



Jazekeer. De Hypotheker.

Delft, Westlandseweg 13a, (015) 214 29 72

> Zoekopdracht

Dé woning nog niet gevonden?

Wij kunnen u gedurende **drie maanden kosteloos** op de hoogte brengen van **het meest recente woningaanbod** van de NVM-makelaars dat aan uw woonwensen voldoet. Wij informeren u per email via ons NVM-uitwisselingssysteem zodra de woning op de markt is gekomen.

Vul hieronder uw persoonlijke gegevens en uw woonwensen in zodat wij u spoedig in ons systeem kunnen opnemen.

Persoonlijke gegevens

Naam: _____
Voorletters: _____
O man O vrouw
Adres: _____
Postcode: _____
Woonplaats: _____
Mobiel: _____
Email adres: _____

Woonwensen

Prijsklasse: van € _____ k.k. tot € _____ k.k.

Type woning: O appartement O tussenwoning
 O maisonnette O hoekwoning
 O bovenwoning O twee-onder-één woning
 O benedenwoning O vrijstaande woning

Delft (wijken): O Delft geheel O 2623 Tanthof-oost
 O 2611 Centrum O 2624 Voorhof
 O 2612 Vrijenban / Indische buurt O 2625 Buitenhof
 O 2613 Hof van Delft / Westerkwartier O 2626 Abtswoude
 O 2614 Voordijkshoorn O 2627 Schieweg
 O 2616 Delftse Hout O 2628 Wippolder
 O 2622 Tanthof-west O 2629 Ruiven

Overige plaatsen: O Delfgauw O Schipluiden
 O Pijnacker O Den Hoorn
 O Nootdorp O Rijswijk ZH
 O Ypenburg

Aantal kamers: _____ (incl. woonkamer)

Woonoppervlakte: _____ m²

Tuin verplicht: O ja O nee

Garage verplicht: O ja O nee

Aanvullende wensen: _____

Algemeen

Heeft u momenteel een koopwoning? O ja O nee

Wenst u vrijblijvend een indicatie van de verkoopopbrengst van uw huidige woning? O ja O nee

Heeft u belangstelling voor een kosteloos hypotheek adviesgesprek? O ja O nee

Heeft u na drie maanden uw ideale woning niet gevonden en wilt u langer op de hoogte worden gehouden, dat kan!
Dit werkt via een zoekopdracht in de vorm van een oriëntatie-opdracht of de volledige koopbegeleiding. Vraag vrijblijvend naar meer informatie!

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars