

# VRIJSTAANDE, MODERNE VILLA MET ZEVEN KAMERS, DUBBELE GARAGE, GROTE TUIN RONDOM EN **FENOMENAAL UITZICHT!**



**ARENA STRAAT 19**  
**'S-GRAVENHAGE**

[www.arenastraat19.nl](http://www.arenastraat19.nl)





ARENA STRAAT 19  
2492 WV 'S-GRAVENHAGE

GBO:	265.7m <sup>2</sup>
Inhoud:	993m <sup>3</sup>
Perceel:	681m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2002
Kamers:	7
Slaapkamers:	6
Garage:	voor 2 auto's
Parkeerplaats:	6 op eigen terrein
Makelaar:	Rob Verhoeven
Tel:	06 53 82 85 55

## Uniek uitzicht over het karakteristieke Hollands polderlandschap

Met veel genoegen presenteren wij deze unieke, vrijstaande villa. Waar u kunt genieten van een zee aan ruimte en daglicht. Van rust en privacy. Van het mooiste landelijke uitzicht van Den Haag. Want deze woning, gelegen aan de rand van de gewilde wijk Leidschenveen, biedt een uniek uitzicht over het karakteristieke Hollands polderlandschap. Waarbij vooral de drie molens van de Nieuwe Driemanspolder in het oog springen. Ook aan de voorzijde van de woning geniet u vrij uitzicht: over water en bomen. U wandelt of fietst zó de polder in. Of naar de nabijgelegen voorzieningen en openbaar vervoer. De autosnelwegen liggen op een paar minuten rijden.

### Hoofdropzet woning

U bereikt de woning via een eigen, doodlopende weg die wordt ontsloten door twee bruggen. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Landscheidingsdijk, tevens de gemeentegrens met Voorburg-Leidschendam.

Het huis bestaat uit 4 lagen waarbij alle verblijfsruimten óf over de polder uitkijken óf over de zichtas van de wijk, met water als verbindend element. De eerste verdieping heeft een grote woonkamer met open keuken. En een riant terras, gelegen op het dak van de onderliggende grote (dubbele) garage.

Op de overige verdiepingen bevinden zich telkens twee royale kamers, te gebruiken om te slapen, logeren, werken of sporten. Met tussen die kamers in gelegen een ruime bijkeuken (begane grond), riante badkamer (tweede verdieping) en waskamer (derde verdieping).

### Begane grond: royale entree, bijkeuken, twee (slaap- of werk)kamers

Via een overdekte entree komt u deze woning binnen in een ruime hal. Hier vindt u een grote garderobekast, met daarnaast een toilet. Via deze hal bereikt u ook een kamer die op dit moment in gebruik is als kantoor. Een tussenhal leidt u naar de grote bijkeuken, met een deur naar de aangrenzende, dubbele garage. Aan de achterzijde ligt een tweede kamer, die deur heeft naar de tuin. Deze kamer heeft een eigen, beschut gelegen terras. In de tussenhal begint het -best indrukwekkende- trappenhuis, gemaakt van fraai beukenhout. Over de volle hoogte van de zijgevel voorzien van ondoorzichtig melkglas. De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van grote plavuizen en vloerverwarming.





## Eerste verdieping: woonkamer en open keuken

De eerste verdieping bevat een grote living, eetgelegenheid en open keuken. Het daglicht valt van alle kanten rijkelijk naar binnen. Aan de achterzijde kijkt u recht uit op de bekende drie molens van Wilsveen. Aan de voorzijde op de bomen en het water met 's-zomers een wuivende rietkraag, die zorgt voor extra privacy. Grote schuifdeuren geven toegang tot vlonderterras aan de zijkant

(zuidoost georiënteerd) óf het balkon aan de voorzijde (zuidwest). De tuin is bereikbaar via een stalen trap. De luxe Poggenpohl keuken beschikt over een vrijstaand aanrecht en een kookblad tegen de wand. Beide voorzien van fraaie composiet werkbladen. De keuken bevat een overvloed aan kasten en laden en alle gewenste Gaggenau en Miele inbouwapparatuur.





**Tweede verdieping: twee grote slaapkamers en een badkamer**

Op de tweede verdieping bevindt zich de hoofdslaapkamer. Deze is voorzien van zonwerende beglazing en airconditioning. De tweede kamer is momenteel in gebruik als een (giga) walk-in closet. Beide kamers beschikken over zeembalkons.

De vloeren op deze verdieping zijn van massief beuken parket (2 cm dikte) met aluminium inlay.

Tussen beide kamers in vindt u de grote badkamer. Met twee aparte wastafels, een heerlijk ligbad en een instapdouche. Douchen en baden met fraai uitzicht over de Nieuwe Driemanspolder! Via de overloop vindt u de tweede toiletruimte van de woning.

**Derde verdieping: slaap/werkkamer vijf en zes; technische ruimte en wasruimte**

De derde verdieping bevat opnieuw twee ruime kamers. De foto's laten u zien hoe fascinerend het uitzicht hier is. Ook deze kamers zijn weer voorzien van zeembalkons.

Via de overloop bereikt u aan de een kant de ruimte voor de technische installaties. Aan de andere kant een grote ruimte voor de witgoedopstelling, inclusief grote inbouwkast en een werkblad met warm en koud water.





### Energie

De woning is goed geïsoleerd en zeer energiezuinig. Maar er is al ingespeeld op het treffen van maatregelen die de woning geheel energieneutraal maken. De woning is geschikt voor laagtemperatuurverwarming met een all-electric warmtepomp, waarvoor in de technische ruimte een opstelplaats is gecreëerd. Op het dak of in het talud langs de sloot (dat ook tot dit perceel behoort) kunnen eenvoudig zonnepanelen worden (bij)geplaatst. De huidige eigenaar is energie-expert en wil u graag uitleggen waarom hij nog een jaar of twee zou wachten met het treffen van deze maatregelen.

### Comfort en veiligheid

Minder of niet in het oog springend, zijn de technische voorzieningen waar de woning over beschikt. Die maken het huis extra comfortabel en veilig. Denk aan slimme elektravoorzieningen, veel stopcontacten, veel data-aansluitpunten, een geavanceerde beveiligingsinstallatie, rolluiken aan de achterzijde op de begane grond.

Drie grote zonwerende screens, een uitvalscherm op de eerste verdieping, en de eerdergenoemde zonwerende beglazing en airco in de hoofdslaapkamer houden de woning ook tijdens warme zomers aangenaam. De belangrijkste verblijfsruimten zijn voorzien van luxe insectenhorren.

Nog even terug naar de stenen. Hoewel de woning al 266 vierkante meter woonoppervlakte biedt, heeft u aan de zijkant (noordwestzijde) en ter plaatse van het terras op de eerste verdieping de mogelijkheid een flinke uitbouw te realiseren. We informeren u hierover graag. Tot slot beschikt deze villa over een dubbele parkeergarage en een ruime oprit; er is plek voor ten minste zes auto's op eigen terrein.

Tip voor de zelfstandig ondernemer: de grote kamer aan de achterzijde (of zoals u wilt: een groter gedeelte van begane grond) heeft een eigen opgang. Dat kan, eventueel met wat kleine aanpassingen, fiscaal interessant zijn.

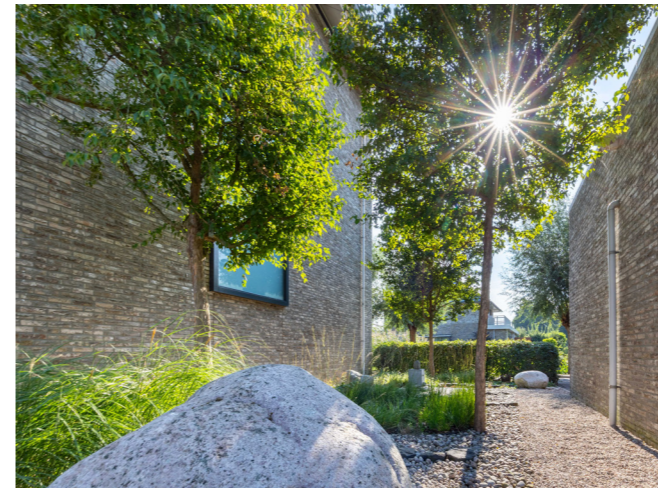
### Rustig maar toch zeer centraal gelegen

Deze bijzondere villa in Den Haag/Leidschenveen ligt zeer centraal in de Randstad, nabij alle grote steden in het westen van het land. Tram, bus, metro en trein liggen dichtbij. De uitvalswegen A4, A12 en A13 liggen op een paar autominuten.

Alle voorzieningen vindt u op loop- of fietsafstand: scholen (waaronder de British school), kinderopvang en winkelcentra in Leidschenveen en het historische centrum van Leidschendam. De Westfield Mall of the Netherlands ligt op slechts 15 fietsminuten. De omgeving biedt alle denkbare recreatie- en speelmogelijkheden voor alle leeftijdsgroepen.

Houdt u van fietsen en wandelen? Dan komt u zeker aan uw trekken, want ... dat hoeven we niet meer uit te leggen!





### Tuin rondom, dubbele garage en veel parkeerruimte

Terug op de begane grond, nodigen we u graag uit om de tuin te bekijken. Deze is onder architectuur aangelegd. De beplanting bevindt zich in onderhoudsvriendelijke vakken. Met daar tussendoor grind, keien en flinke rotsen. De bomen creëren een afwisselde sfeer en zorgen voor privacy. Helemaal rondom is bovendien een vlechtheg aangelegd. Door niemand minder dan Jef Gielen, dé heggexpert van Europa. Een natuurlijke, duurzame afscheiding waar 's-zomers voortdurend beweging in zit vanwege de vele vogels.

Bent u nog geen natuurliefhebber, dan wordt u dat vanzelf als u hier gaat wonen! De woning ligt aan natuur- en recreatiegebied de Nieuwe Driemanspolder (N3MP). Op social media kunt u veel indrukwekkende foto's van bezoekers terugvinden. Zelfs direct rondom het huis foerageren de ijsvogel, putter en bonte specht. Het hele jaar door trekken water- en weidevogels over de woning. Overdag vliegen visdiefjes op acrobatische wijze over het water. 's Avonds vliegen vleermuizen langs. 's Nachts laat de uil weten dat hij op jacht is.

### Samengevat:

- Unieke vrijstaande, moderne villa met fenomenaal, blijvend vrij uitzicht over zeer karakteristiek Hollands landschap (achterzijde) en water (voorzijde)
- Woonoppervlak 266 m<sup>2</sup>, inhoud 993 m<sup>3</sup>, gemeten volgens NEN 2580
- Perceelgrootte 681 m<sup>2</sup>. Volledig eigendom. Eigen weg.
- Diverse opties voor uitbreiding van de woning
- Grote tuin, die de woning geheel omringt.
- Dubbele garage; veel parkeergelegenheid op de oprit en eigen weg.
- Eerste verdieping: ruime living; luxe open keuken; zonnig terras; zonnig balkon.
- Begane grond, tweede en derde verdieping: 2 royale, multifunctionele kamers met daartussen een bijkeuken (begane grond), grote badkamer (tweede verdieping) en wasruimte (derde verdieping).
- Twee separate toiletruimten.
- De woning is voorbereid op volledige energieneutraliteit.
- Onder architectuur aangelegde tuin; vlechtheg rondom.
- Centraal gelegen in de Randstad, nabij alle openbaar vervoer en voorzieningen.
- De woning is voorzien van harde vloerafwerking en betegelde of gestucte, gladde wanden.
- Oplevering in overleg



## INTERESSE IN DEZE UNIEKE WONING?

Bel verkopend makelaar Rob Verhoeven op **070-3265476** voor het maken van een afspraak, dit kan soms ook in de avonduren en/of weekenden.

# DE KRACHT VAN DE LOKALE SPECIALIST!



BEZOEKADRES:  
KORAALROOD 153  
2718 SB ZOETERMEER  
070- 326 54 76

INFO@MCLEIDSCHENVEEN.NL  
WWW.MAKELAARSCENTRUM-LEIDSCHENVEEN.NL

 MAKELAARSCENTRUM - LEIDSCHENVEEN

 @MAKELAARLEIDSCHENVEEN