

ENERGIEZUINIGE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP-
WONING MET VEEL RUIMTE, GROTE OPRIT,
TWEЕ BADKAMERS, KANTOOR EN TUIN AAN
HET WATER



ARENA STRAAT 91
DEN HAAG

www.arenastraat91.nl



 **MAKELAARSCENTRUM.NL**
Leidschenveen



Zonlicht, kwaliteit, **comfort**

Deze uitgebouwde twee-onder-één-kap-woning, gebouwd in dertiger jaren stijl, is ideaal gelegen ten opzichte van voorzieningen, uitvalswegen én het groene buitengebied van Leidschenveen. Dit energiezuinige gezinshuis biedt u drie slaapkamers – waarvan u er ook vier zou kunnen maken – twee badkamers en een zelfstandige kantoorruimte – die ook een (vijfde) slaapkamer op de begane grond zou kunnen zijn.

U komt binnen in de ruime entree, die is voorzien van een fraaie PVC-vloer die doorloopt over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming. In de hal vind u een eerste toilet. De volgende deur leidt naar de woonkamer. Aan uw linkerkant vindt u de living. Door de brede schuifpui en het grote raam kijkt u – deels open en deels door en boven de haag – op het groene gebied achter de woning. Zodra de lente is begonnen, wordt u uitgenodigd om de schuifpui open te zetten en naar buiten te gaan. In de maanden daarvoor zorgt de gashaard ervoor dat het binnen sfeervol en heerlijk toeven is.

De woonkamer loopt over in de open keuken. Die bestaat uit een kook schiereiland en een grote ruimte eromheen. Dit is wat u noemt een woonkeuken! Met een stijlvol kook schiereiland, voorzien van een opvallend robuust werkblad en een geïntegreerd 5-pitsfornuis, plus oven. Het tweede deel van de keuken, met spoelgedeelte, is tegen de wand geplaatst en sluit mooi aan op het geheel.

Dan even terug naar de living. In de hoek ziet u een deur die toegang biedt tot een extra (uitgebouwde) ruimte die op dit moment in gebruik is als kantoor. Extra faciliteiten zoals een wastafel, apart 2e toilet, compacte kitchenette en openslaande deuren naar de tuin, zorgen ervoor dat u deze ruimte verschillende bestemmingen kunt geven. Atelier, tweede woonkamer of zelfs een slaapkamer op de begane grond.

Drie/vier slaapkamers en twee badkamers

Via de trap bereikt u de ruime overloop van de eerste verdieping, waar twee zeer grote slaapkamers zijn gerealiseerd. De slaapkamer aan de voorzijde is verbonden met een grote walk-in closet. In beide ruimtes ligt een zachte tapijtvloer. Bovendien heeft u vanuit de slaapkamer toegang tot een balkon over de gehele breedte van de woning én geluidsarme beglazing. Slaapkamer twee kijkt uit op de groene omgeving achter de woning. Het tussenwandje verraadt dat dit oorspronkelijk twee slaapkamers waren en die kunt u er ook weer heel eenvoudig van maken. Op de grond ligt een PVC-vloer. Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. En... recent zijn op deze verdieping (extra hoge) geluidwerende deuren geplaatst.

Daarnaast is er de ruime badkamer, die in 2022 is vernieuwd. U ziet hier een combinatie van witte hoogglans tegels en een houtlook vloer. De badkamer is voorzien van dubbele wastafel met spiegelkast, ligbad, inloofdouche met rain shower en elektrische vloerverwarming. Het 3e toilet bevindt zich naast de trap.



ARENA STRAAT 91
2492 WZ DEN HAAG

GBO:	179.3m ²
Inhoud:	673m ³
Perceel:	268m ²
Bouwjaar:	2002
Kamers:	5/6
Slaapkamers:	4/5
Garage/Oprit	3 auto's
Parkeerplaats:	Openbaar

Makelaar: Rob Verhoeven
Tel: 070 326 54 76





Op de tweede verdieping beschikt u over een grote, zeer sfeervolle vierde slaapkamer en ook deze is voorzien van airconditioning en een PVC-vloer. De dubbele dakkapel zorgt hier voor extra ruimte en licht aan beide zijden, waardoor de kamer mooi is verdeeld in twee gedeelten: een om te slapen en als studeerhoek annex walk-in closet. Om het comfort nog completer te maken, is op deze verdieping een tweede badkamer gerealiseerd (2024), met inloopdouche, wastafelmeubel met waskom, een antracietkleurige vloer en marmerlook wandpanelen. Ook deze badkamervloer is voorzien van elektrische vloerverwarming. In de badkamer is plek voor de witgoedopstelling, de cv-ketel, en zonneboiler. In de zomer is deze woning nagenoeg gasloos!

PS. Alle opengaande ramen en deuren van de verdiepingen zijn voorzien van horren.







Duurzaam wonen met slimme energievoorzieningen

Deze woning is niet alleen ruim en comfortabel, maar ook uitzonderlijk energiezuinig. Op het dak liggen maar liefst 26 zonnepanelen, verdeeld over twee installaties: veertien panelen zijn geplaatst in 2014 en twaalf in 2020. Samen zorgen ze voor een aanzienlijke eigen stroomopwekking. Daarnaast beschikt de woning over twee zonnecollectoren die zonnewarmte opvangen en leveren aan een zonneboiler met een capaciteit van 200 liter. Deze installatie voorziet het huis van warm water en draagt bij aan een lager gasverbruik.

Op de begane grond is comfortabele vloerverwarming aangelegd onder de PVC-vloer, en beide badkamers zijn voorzien van elektrische vloerverwarming voor extra luxe en efficiëntie. Alle verdiepingen zijn uitgerust met airconditioning, en in de slaapkamer aan de voorzijde is geluidsarme beglazing geplaatst.

Dankzij deze uitgebreide maatregelen heeft de woning een energielabel A+, wat niet alleen goed is voor het milieu, maar ook voor uw energierekening.





Samengevat:

- Zeer ruime en energiezuinige twee-onder-één-kap-woning op een ideaal gelegen plek
- Woonoppervlak 179,5m², inhoud woning 673m³, gemeten volgens NEN2580
- Perceelgrootte 268m², volledig eigendom
- Ruime hal met toilet; PVC-vloer met vloerverwarming op de gehele BG
- Lichte en ruime living met haard en schuifpui naar de achtertuin
- Open woonkeuken met kook schiereiland, 5-pitsfornuis, oven en diverse inbouwapparatuur;
- Zelfstandige kantoorruimte met openslaande deuren, wastafel en eigen toilet
- Twee/drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping; een met eigen balkon en walk-in closet
- Moderne, uitgebouwde badkamer (2022), voorzien van ligbad, inloofdouche met rain shower en dubbele wastafel en elektrische vloerverwarming
- Separaat derde toilet
- Grote derde/vierde slaapkamer met twee dakkapellen op de tweede verdieping
- Tweede badkamer (2024) met wastafelmeubel, inloofdouche en vloerverwarming
- Witgoedopstelling, cv-ketel (Remeha Avanta, 2012, CW4), zonneboiler
- 26 zonnepanelen op het dak: 14 geplaatst in 2014 (250Wp) en 12 in 2020 (310 Wp)
- Beschutte achtertuin (ZW), met deels een fraai uitzicht op het water en de groene dijk
- Stenen berging voor fietsen en gereedschap; zeer ruime oprit; laadpaal aanwezig
- Energielabel A+
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in oktober 2025
- Centraal gelegen nabij alle faciliteiten en openbaar vervoer
- Opgang naar diverse uitvalswegen A4/A12 in een paar

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 avonden 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