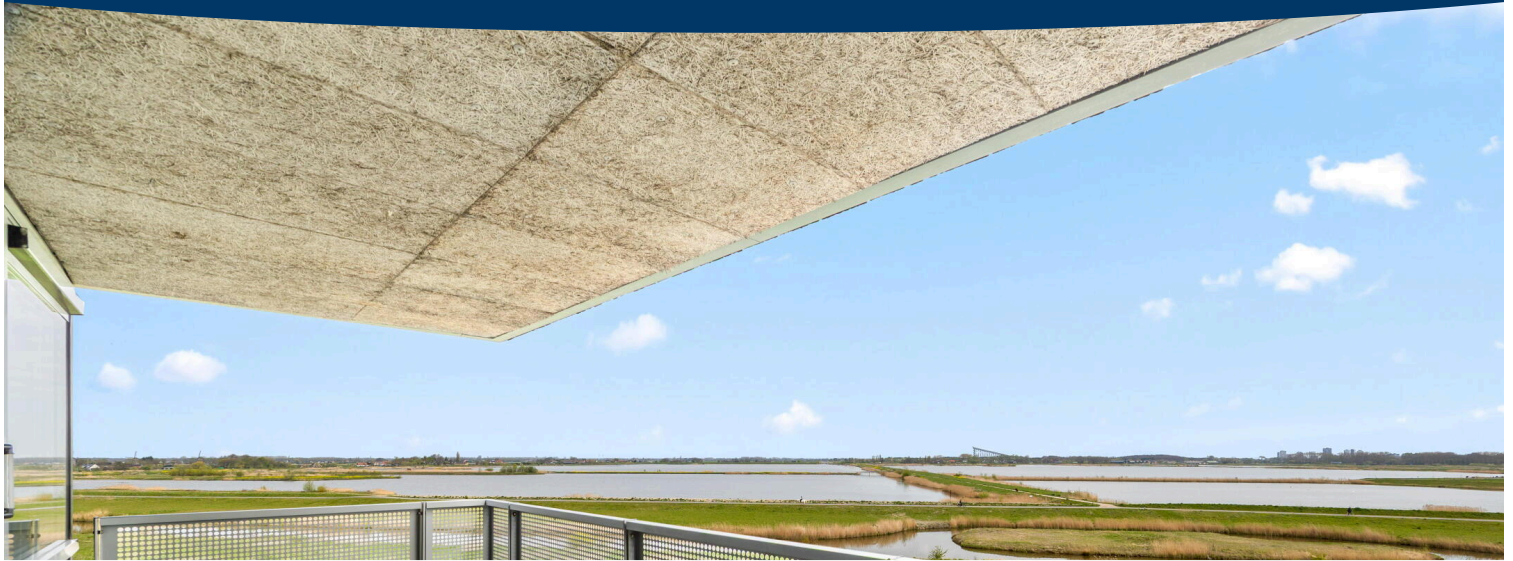


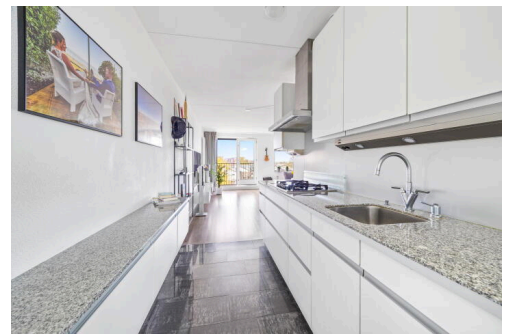
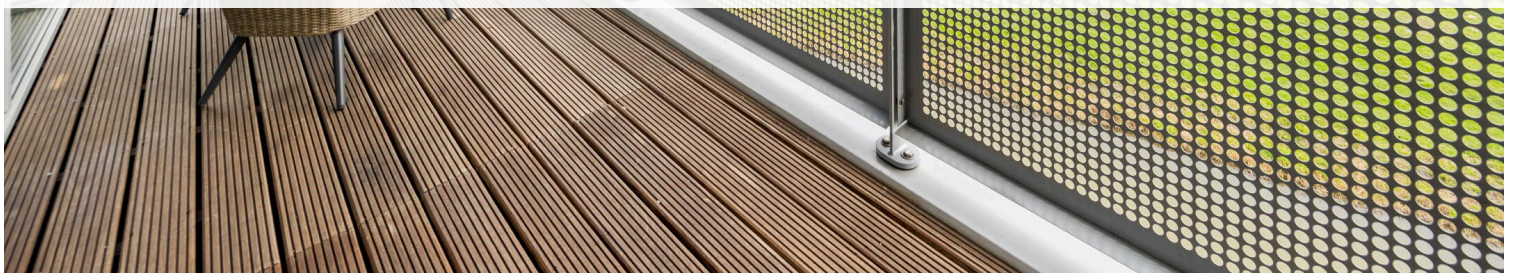
Den Haag

Dodaarsoever 41 | Vraagprijs € 475.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.DODAAARSOEVER41.NL



Type object:	Maisonnette (2-laags apparteme...
Bouwjaar:	2002
Woonoppervlakte:	99.2 m ²
Perceeloppervlakte:	x m ²
Inhoud:	323 m ³
Aantal kamers:	4
Website:	www.dodaarsoever41.nl



Omschrijving

Dodaarsoever 41, 2492RZ Den Haag

Maisonnette met twee woonlagen en een landschap dat altijd met u meereist

Wonen in Leidschenveen betekent wonen aan de rand van het polderlandschap. Maar slechts een handvol bewoners ervaart dat landschap zó direct als hier. In deze maisonnette vormt de natuur geen decor, maar een voortdurend aanwezige metgezel. Soms zacht en verstillend, soms levendig en vol beweging.

Nu al interesse? Ga dan naar de site van Makelaarscentrum-Leidschenveen.nl en plan zelf uw afspraak in. Snel, simpel en wanneer het u uitkomt (24/7).

Woonlaag 2 — de dag ontspannen beginnen en afsluiten

Via de beveiligde hoofdentree en de lift bereikt u de vijfde verdieping. De voordeur opent naar een verrassende indeling: u komt binnen op de slaapverdieping. Een rustige, lichte verdieping waar u de dag ontspannen begint en afsluit.

Voor u liggen twee slaapkamers, elk met ramen die de mooie wijk en het landschap als vanzelf naar binnen halen. De ene kamer is nu ingericht als walk in closet, de andere als slaapkamer — maar beide delen dezelfde kwaliteit: een horizon die nooit verveelt. De vloeren zijn afgewerkt met respectievelijk laminaat en tapijt, de ramen voorzien van horren.

De badkamer is licht en uitgerust met een groot ligbad, instapdouche, wastafel met spiegel en elektrische vloerverwarming. Een plek om op te warmen, te ontspannen en even te verdwijnen uit de drukte van de dag.

Woonlaag 1 — leven, koken, ontmoeten... en wegdromen

De open trap brengt u naar de woonlaag. Zodra u beneden komt, opent de woonkamer zich: licht, vriendelijk en met openslaande deuren naar het Franse balkon. Hier valt de middagzon naar binnen en zorgt de elektrische zonwering voor aangename verkoeling.

Achter u ligt de open keuken, die compact en slank van vorm is. Een praktische opzet die de woonkamer ruim houdt, en u tegelijkertijd alles biedt wat u nodig heeft: een marmeren werkblad, veel opbergruimte, een 5 pits gasfornuis en diverse inbouwapparatuur. Terwijl u kookt, blijft u in contact met uw gasten in de living. Bovendien – heel bijzonder – heeft u aan de andere kant zicht op het polderlandschap. Tussen de keuken en de slaapkamer bevindt zich namelijk een glazen wand. Een mooie vondst om de unieke beleving van deze woning optimaal tot zijn recht te laten komen.

De slaapkamer die het landschap omarmt

De grote slaapkamer aan de achterzijde is een wereld op zich. De glaspartijen zijn indrukwekkend, het licht is zacht en het uitzicht ronduit fenomenaal. Hier wordt u wakker met de kleuren van de ochtend en valt u in slaap met de stilte van de polder.

Via de glazen schuifpui stapt u het brede, overdekte terras op. Een plek waar u uren kunt zitten zonder dat de tijd zich opdringt. Het spel van water, wolken, groene velden en honderden watervogels vormt een levend schilderij dat elk seizoen verandert.

In de gang vindt u de toegangsdeuren naar het toilet en de technische ruimte met de cv ketel, de MV box en de witgoedopstelling.

Privé parkeren en externe berging

U beschikt over een eigen overdekte parkeerplaats op een terrein dat is afgesloten met een slagboom. Voor gasten is er altijd plek in de directe omgeving. In het souterrain bevindt zich een ruime externe berging voor fietsen en opslag.

Rustig wonen, midden in het groen — en toch overal dichtbij

De maisonnette ligt in de groene wijk De Vissen, waar vooral bestemmingsverkeer komt. Scholen (waaronder de British School), kinderopvang en het winkelcentrum 't Hoge Veer liggen op korte afstand. Sport- en speelvoorzieningen zijn volop aanwezig. Het openbaar vervoer (metro/tram) is dichtbij en de A4 en A12 bereikt u binnen enkele minuten.

En dan is er nog de Nieuwe Driemanspolder, op slechts 150 meter afstand. Een gebied waar u eindeloos kunt wandelen, richting het Westerpark in Zoetermeer of de Drie Molens in Leidschendam. Wie hier woont, wordt vanzelf natuurliefhebber.

De kracht van lokale kennis

Bent u bekend met deze omgeving of komt u hier voor het eerst? Geen zorgen, onze lokale makelaar kent deze buurt als geen ander. Hij woont en werkt in de omgeving, kent de buurt door en door en weet precies wat deze plek zo bijzonder maakt. Hij vertelt u graag hoe het is om hier te wonen: rustig, groen en toch dichtbij alle voorzieningen.

Samengevat:

- Goed onderhouden maisonnette op twee woonlagen met fantastische uitzichten
- Woonoppervlak ca. 99,2 m² gemeten volgens NEN2580, inhoud 323 m³
- Volledig eigendom
- Gezonde en actieve VvE, bijdrage € 270,- per maand
- Beveiligde hoofdentree, lift naar vijfde woonlaag

Woonlaag 2

- Twee lichte slaapkamers, voorzien van resp. een tapijtvloer en een laminaatvloer en horren
- Badkamer met ligbad, instapdouche, wastafel met spiegel
- Open trap naar woonlaag

Woonlaag 1

- Ruime, zonnige living met frans balkon
- Open keuken met marmeren werkblad, veel opbergruimte, 5 pist gasfornuis en diverse inbouwapparatuur
- Zeer ruime slaapkamer & werkplek met fenomenale uitzichten; schuifpuien naar het balkon
- Overloop met toilet en berging met witgoedopstelling, cv-ketel (Intergas Kombi-Kompakt HRE 28/24 CW4, 2018) en MV-box met 2 kanalen
- Goed geïsoleerd met HR +(+) glas en nieuw energielabel A

- Externe berging in het souterrain van het gebouw
- Eigen overdekte parkeerplaats op met slagboom beveiligd terrein
- Centraal gelegen nabij alle faciliteiten en openbaar vervoer
- Opgang naar diverse uitvalswegen A4/A12 in een paar minuten rijden
- Oplevering in overleg – kan nog voor de zomer

Is uw interesse gewekt?

Wacht niet te lang en ga naar Makelaarscentrum-Leidschenveen.nl en plan zelf uw bezichtiging. Snel, eenvoudig en wanneer het u uitkomt — 24 uur per dag, 7 dagen per week. Ook dat is de kracht van de lokale specialist.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten volgens de Meetinstructie, gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De algemene verkoopvoorwaarden zijn te vinden op onze website. Wij werken conform de Algemene Consumentenvoorwaarden van Vastgoed Nederland.

Heeft u vragen over deze woning of over onze dienstverlening, neem dan gerust contact met ons op. U kunt uiteraard ook uw eigen aankoopmakelaar inschakelen. Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen en kan u veel tijd, geld en zorgen besparen.

Kenmerken

Vraagprijs: € 475.000 k.k.

Aanvaarding: in overleg

Bijdrage ve: € 270,- p/m

Bouw

Object type: Maisonnette (2-laags appartement)

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 2002

Toegankelijkheid: Lift

Soort dak: Plat dak

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 99.2

Perceeloppervlakte: x

Inhoud: 323

Externe bergruimte: 7

Gebouwgebonden buitenruimte: 15

Indeling

Aantal kamers: 4

Aantal badkamers: 1

Badkamervoorzieningen: Ligbad, douche, wasmeubel

Aantal woonlagen: 2

Energie

Energie label: A

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Verwarming: CV

Warm water: CV

Cv ketel: Intergas Kompakt HRE CW4

Buitenruimte

Ligging: Rustig gelegen met vrij uitzicht op de poldericht

Balkon dakterras:	balkon
Achtertuint:	5,45 x 1.97 m
Ligging tuin:	Noordoosten

Bergruimte

Schuur berging:	Inpandige berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Eigen terrein & openbaar

Garage

Soort garage:	Overdekte plek
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	beveiligd met slagboom

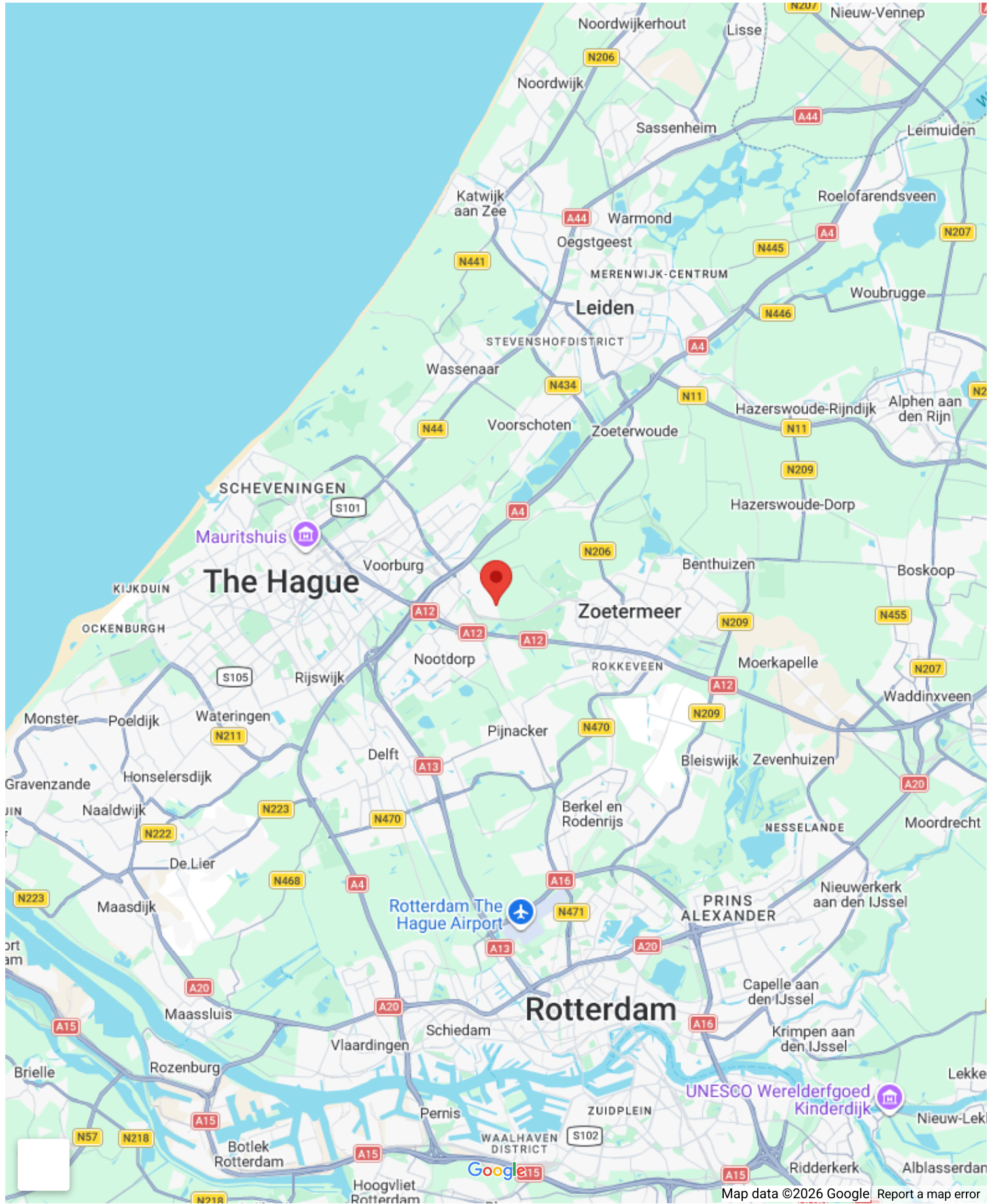
VvE Checklist

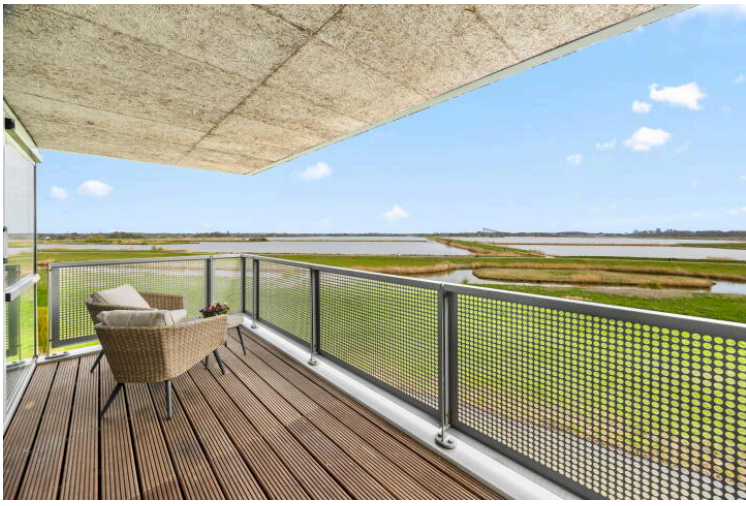
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	ja € 270,- p/m
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

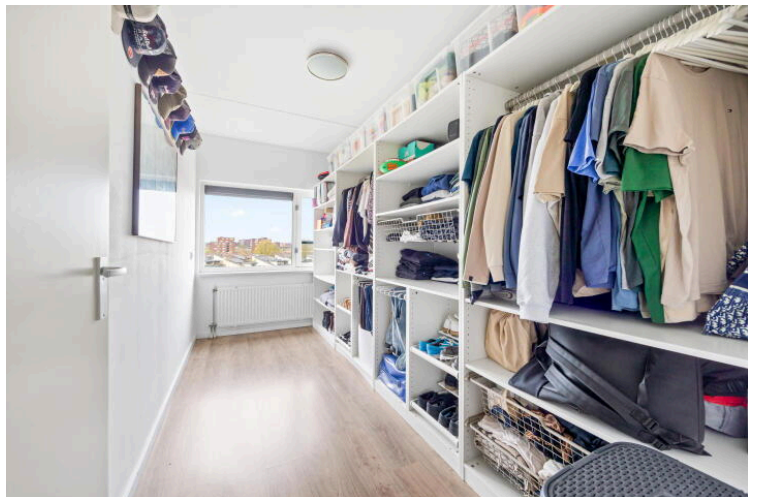
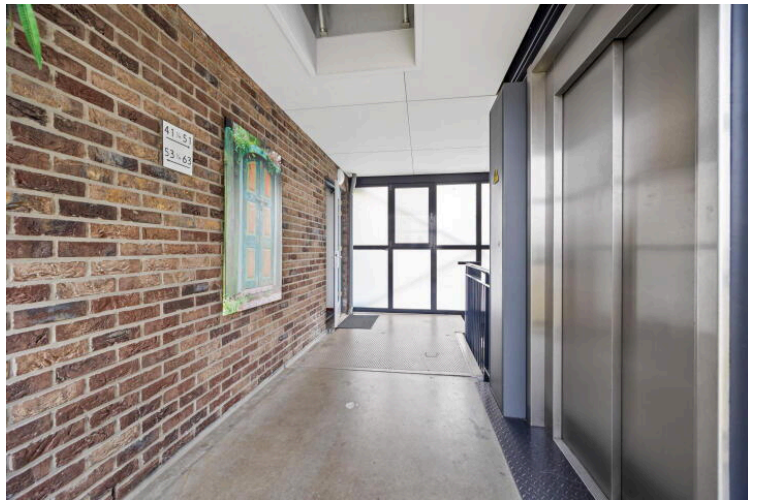
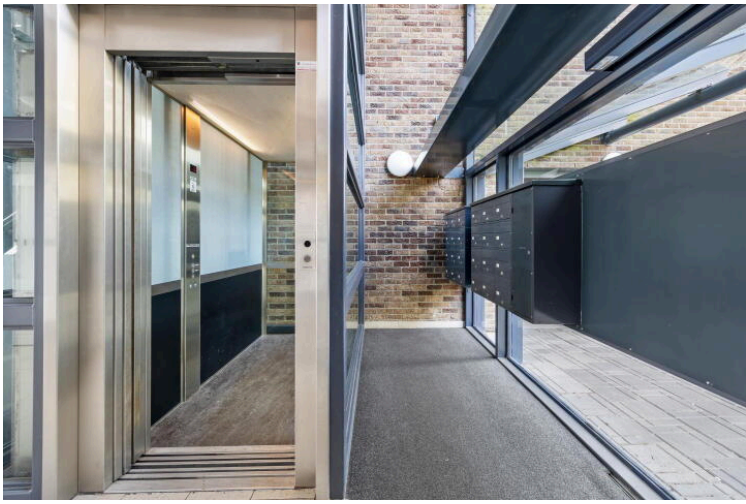
Op de kaart

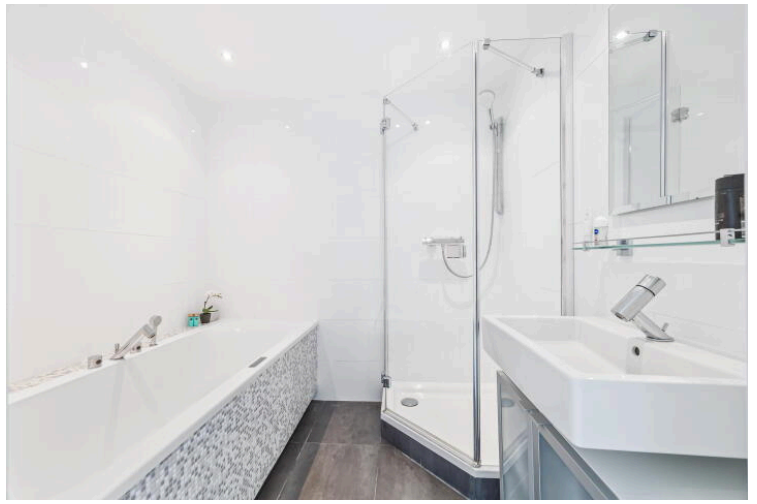


Op de kaart

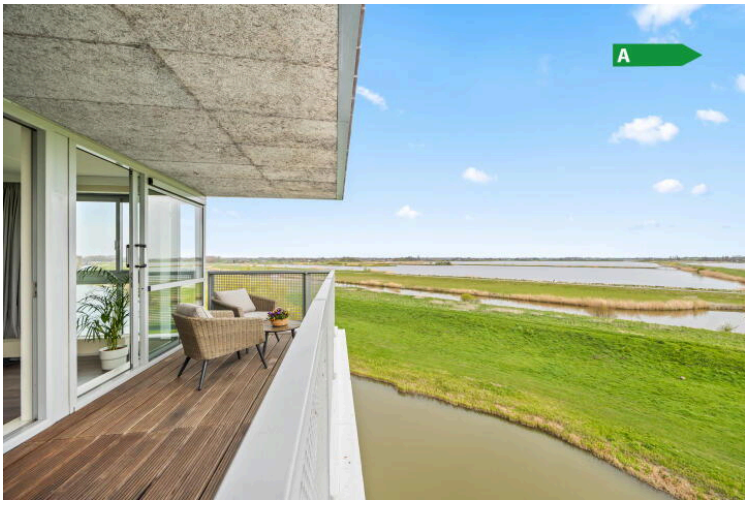




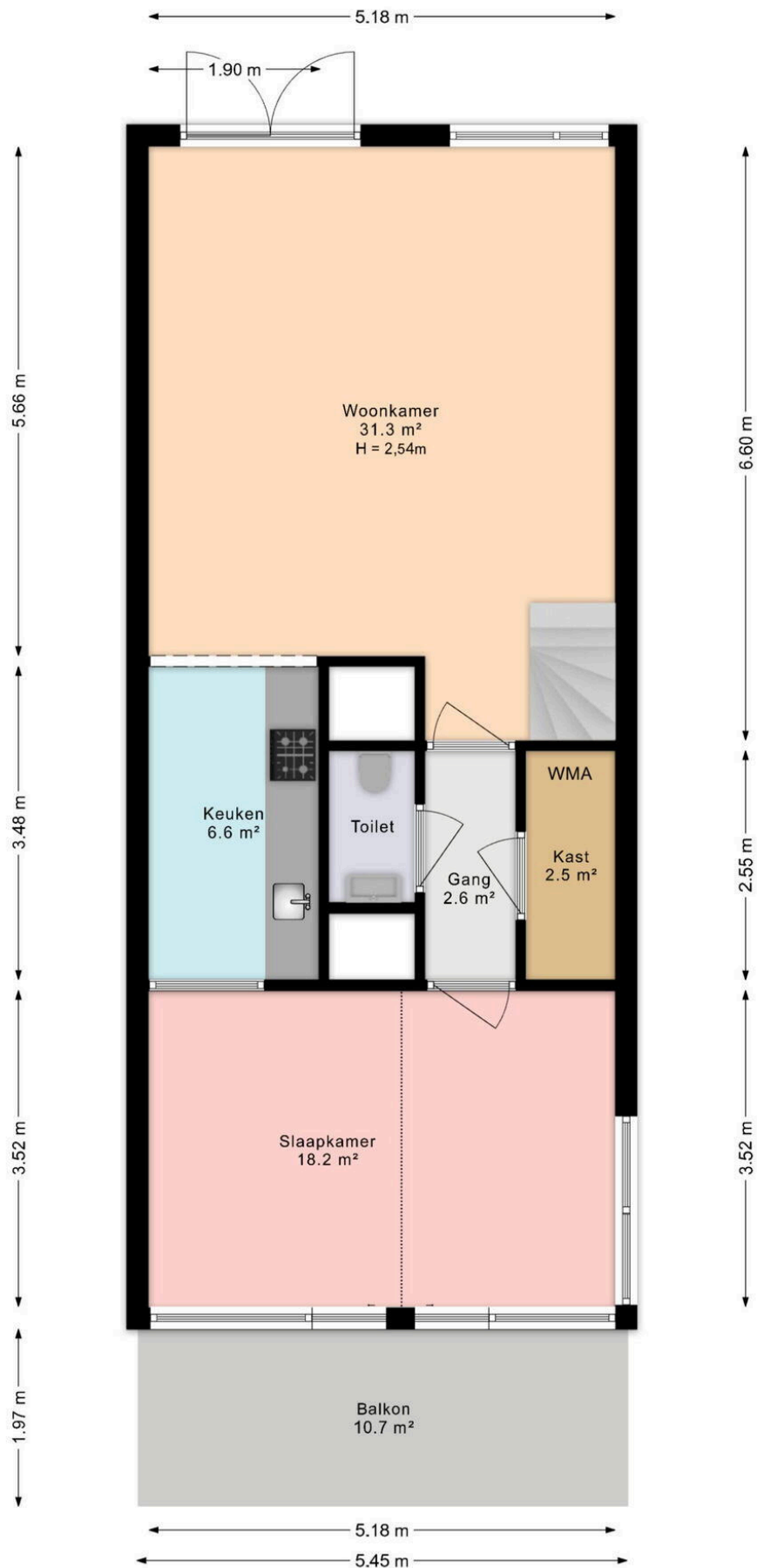




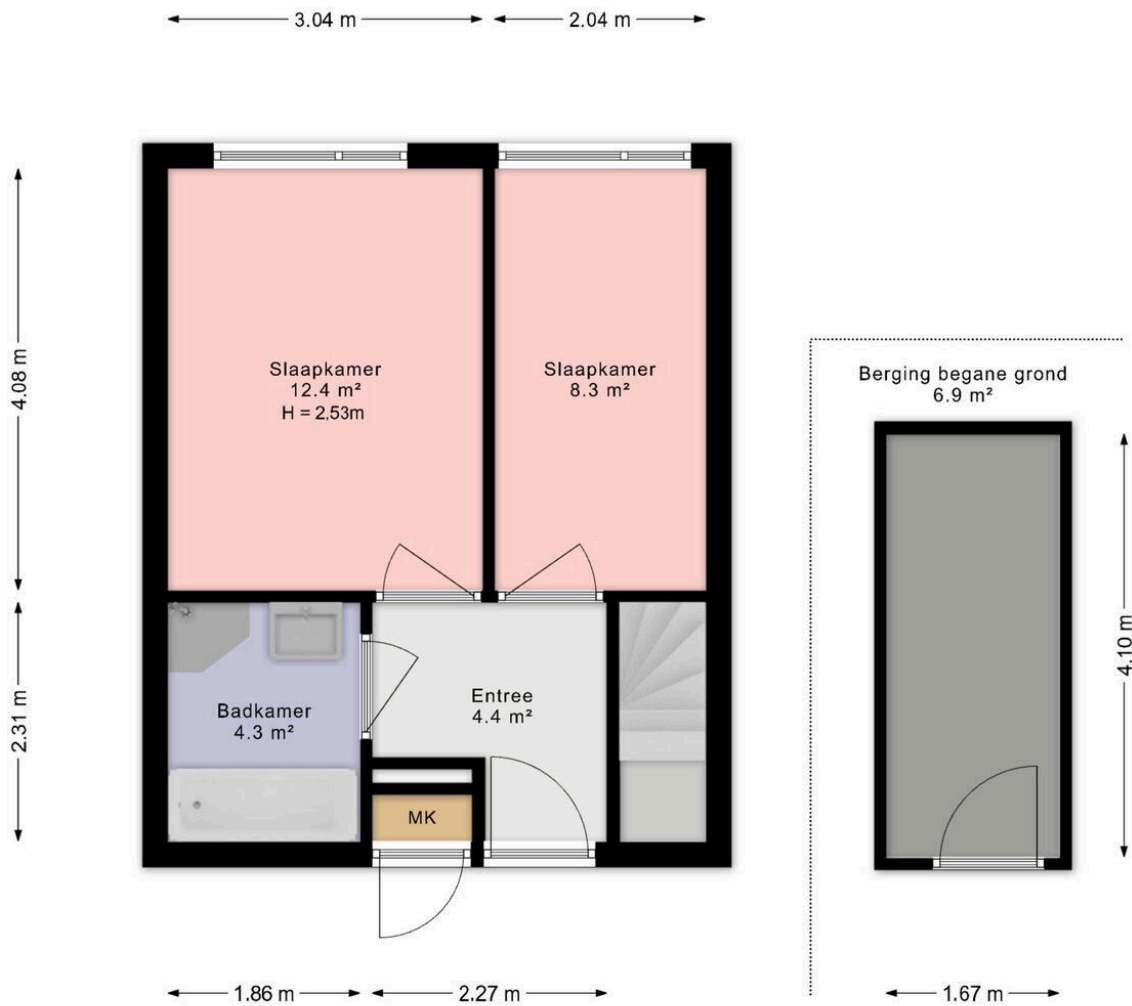








Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Dodaarsoever 41

www.dodaarsoever41.nl



Makelaarscentrum Leidschenveen

Koraalrood 153 (bezoekadres)
2718 SB, Zoetermeer

www.makelaarscentrum-leidschenveen.nl
070 326 5476



Scan Mij!