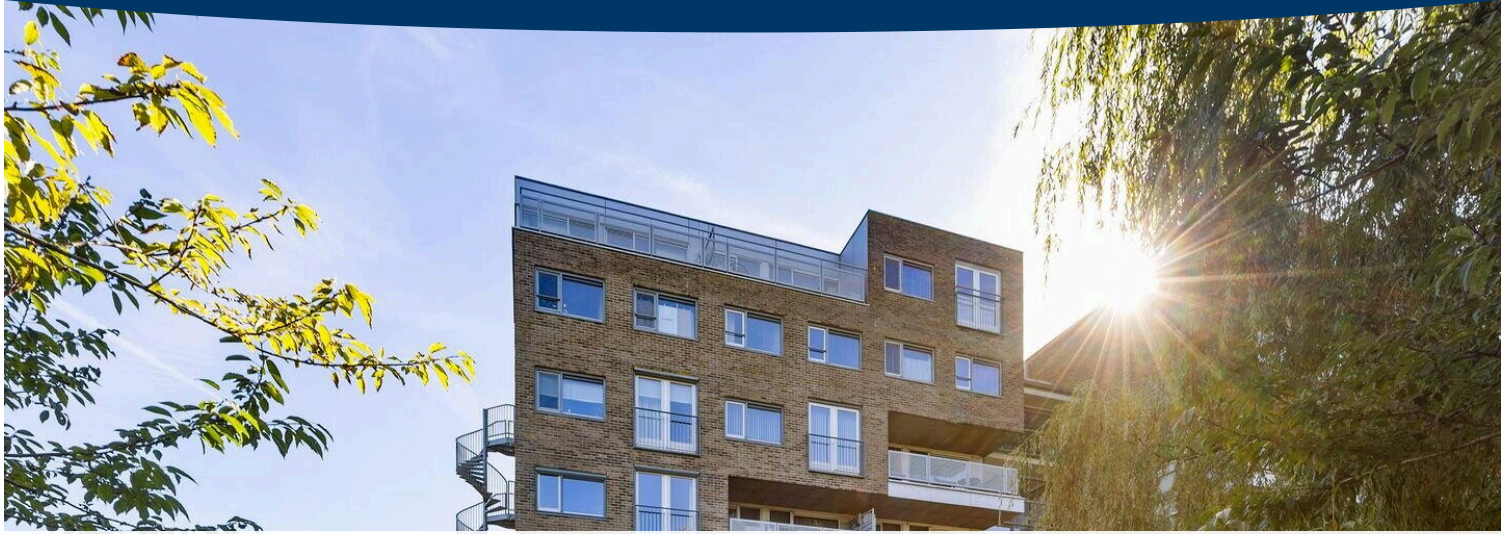


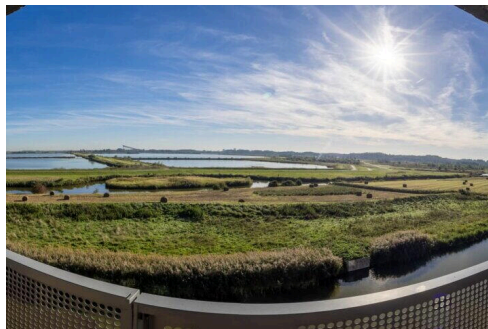
Den Haag

Dodaarsoever 45 | Vraagprijs € 450.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.DODAAARSOEVER45.NL



Type object:	Maisonnette (appartement)
Bouwjaar:	2002
Woonoppervlakte:	98 m ²
Inhoud:	308 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.dodaarsoever45.nl



Omschrijving

Dodaarsoever 45, 2492 RZ Den Haag

Maisonnette met drie slaapkamers op toplocatie met weergaloos uitzicht

Wonen in Leidschenveen betekent wonen aan de rand van de Nieuwe Driemanspolder. Op deze locatie beleeft u dat landschap en al het leven dat erin aanwezig is, wel heel uniek en dichtbij. Water, groen, vogels, steeds veranderende luchten... wonen met de jaargetijden aan uw voeten.

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. Dat is, verrassend genoeg, de slaapverdieping. Een rustige, lichte woonlaag, gemaakt om de dag ontspannen te beginnen en af te sluiten. In de gang ligt een natuurstenen kwaliteitsvloer, de vloeren van de kamers zijn afgewerkt met tapijt.

Van de twee slaapkamers is er op dit moment één in gebruik als walk in closet. Uiteraard kunt u hier moeiteloos een andere bestemming aan geven. Zoekt u inspiratie? Loop even naar het raam en de ideeën komen vanzelf naar u toe.

Tegenover de slaapkamers ligt de badkamer. Die voelt prettig ruim aan en is uitgerust met een instapdouche, brede wastafel met spiegel, designradiator en het tweede, zwevend toilet.

Woonlaag 1 — leven, werken en genieten

De open trap brengt u een verdieping lager, naar de eerste woonlaag. In de woonkamer laten grote glaspartijen het zonlicht rijkelijk binnenvallen. Openslaande deuren naar het Franse balkon zorgen voor natuurlijke verkoeling en een directe verbinding met buiten. Op de vloer liggen opnieuw natuurstenen tegels met daaronder heerlijk comfortabele vloerverwarming.

Aan de andere zijde is de open keuken, uitgevoerd in rustige tinten. Hier beschikt u over een natuurstenen werkblad, veel opbergruimte in de laden en kasten, een 5-pits gasfornuis, oven en diverse andere inbouwapparatuur. Terwijl u kookt, blijft u in contact met uw gezinsleden of gasten die zich ontspannen in de living, de eetkamer of op het buitenterras. Vooral in de zachte maanden van het jaar is dat laatste dé grote verleiding van deze woning. Om te ervaren waarom, hoeft u alleen maar even de schuifdeur te openen. Dit uitzicht is ongeëvenaard.

Parallel aan de keuken bevindt zich de derde slaapkamer, die is ingericht als werkruimte aan huis. Ook vanuit hier wenkt het polderlandschap en biedt een schuifdeur direct toegang tot het terras.

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

Privé parkeren en externe berging

U beschikt over een eigen 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 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 Veen 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 98 m² gemeten volgens NEN 2580, inhoud 308 m³
- Volledig eigendom
- Gezonde en actieve VvE, bijdrage € 270,- per maand
- Beveiligde hoofdentree, lift naar de vijfde woonlaag

Woonlaag 2

- Twee lichte slaapkamers, voorzien van tapijtvloeren
- Badkamer met instapdouche, brede wastafel met spiegel, toilet en designradiator
- Open trap naar woonlaag beneden

Woonlaag 1

- Ruime, zonnige woonkamer met Frans balkon
- Open keuken met natuurstenen werkblad, 5-pits gasfornuis en diverse inbouwapparatuur
- Eethoek met schuifdeur naar het buitenterras met weergaloze uitzichten
- Derde slaapkamer (nu werkruimte) met schuifdeur naar het buitenterras
- Overloop met toilet en berging met witgoedopstelling, cv-ketel (Remeha CW4, 2021) en MV-box (Zehnder Comfofan S)
- Externe berging in het souterrain van het gebouw
- Eigen parkeerplaats op een 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

Is uw interesse gewekt?

Wacht niet te lang en ga naar [Makelaarscentrum-Leidschenveen.nl](https://www.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:	€ 450.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Maisonnette (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2002
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	98 m²
Inhoud:	308 m³
Externe bergruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	11 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Frans balkon, glasvezelkabel, en mechanische ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dubbel glas, hr-glas, muurisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha cw4, (gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, aan water, beschutte ligging, in woonwijk en vrij uitzicht
----------	---

Bergruimte

Schuur berging:	Box
Soort parkeergelegenheid:	Op afgesloten terrein, op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage:	Parkeerplaats
---------------	---------------

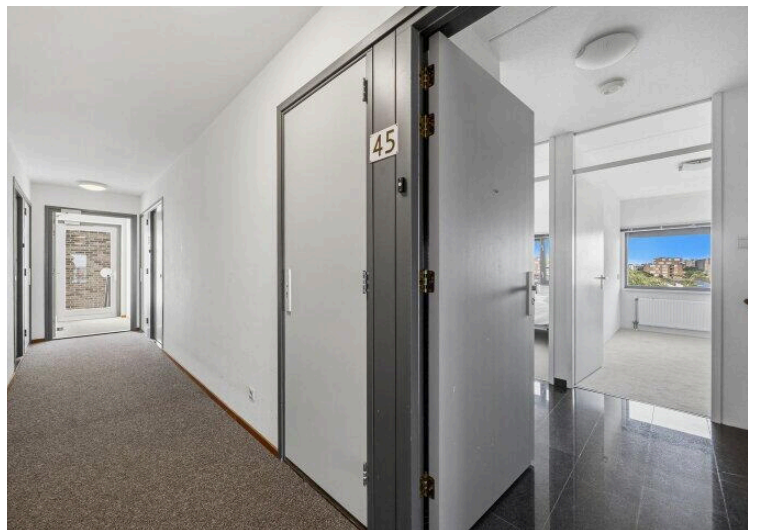
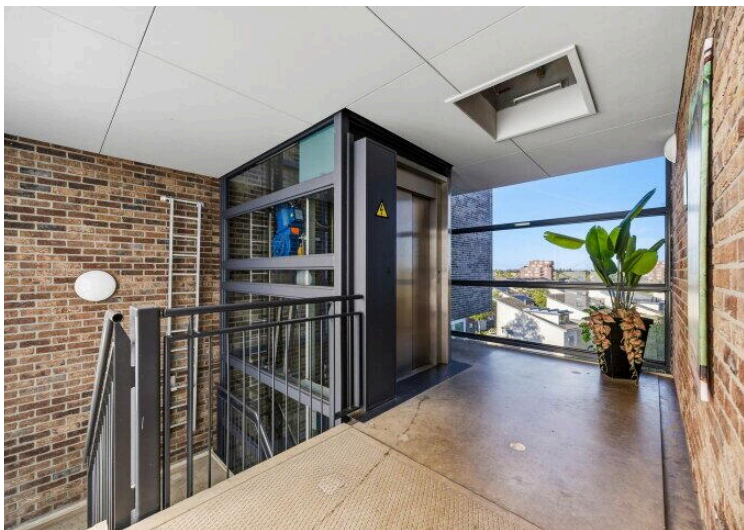
VvE Checklist

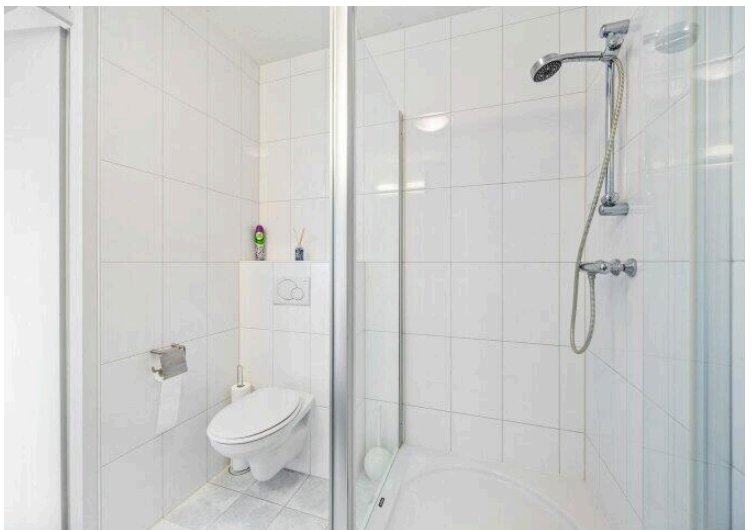
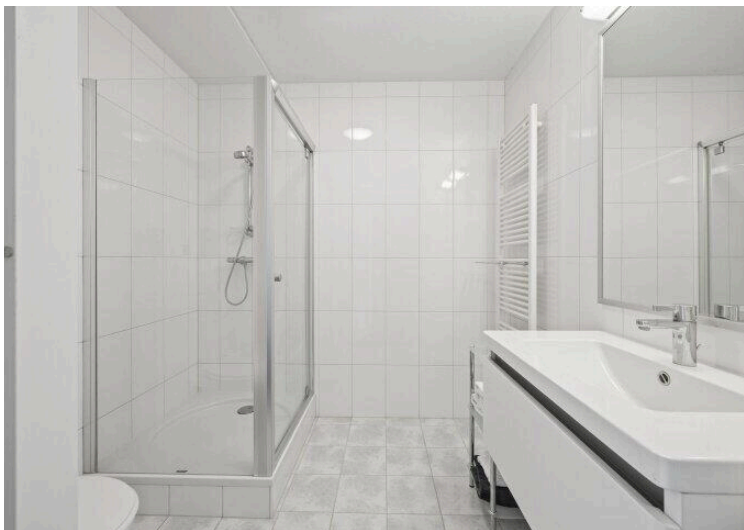
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

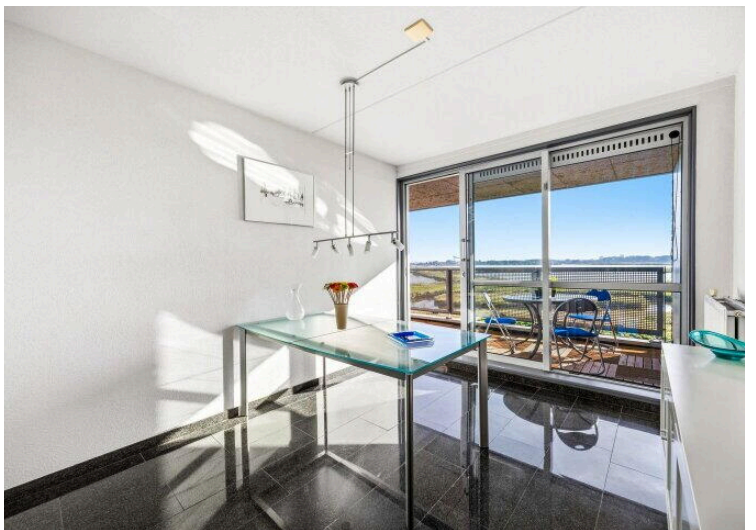
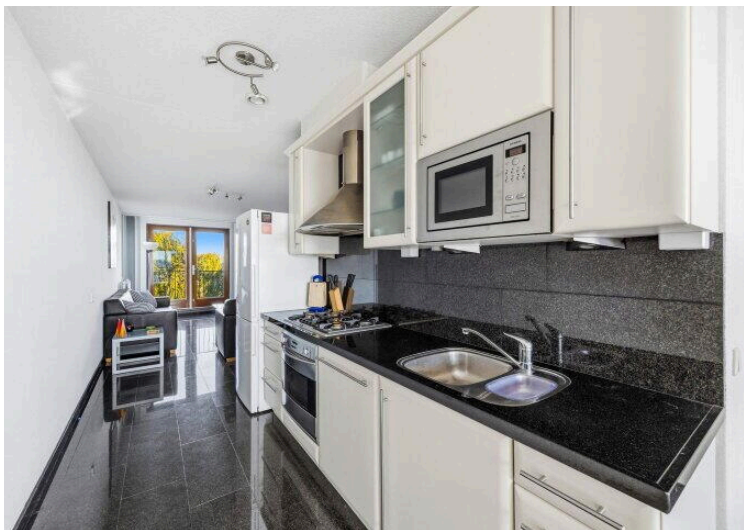
Op de kaart

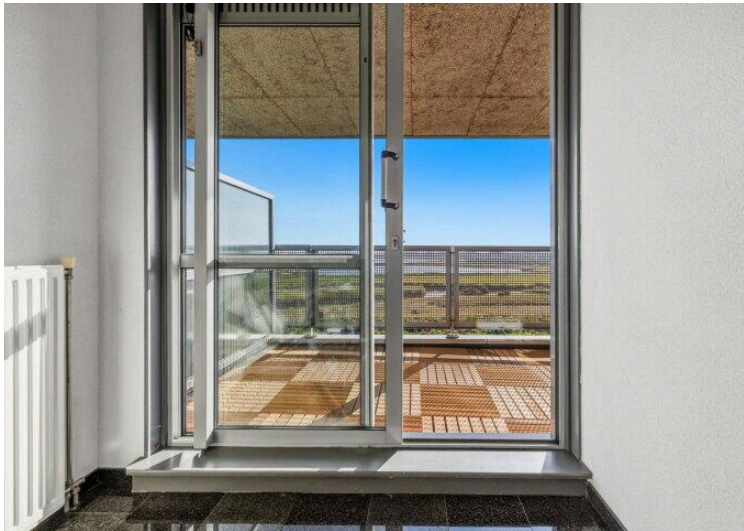
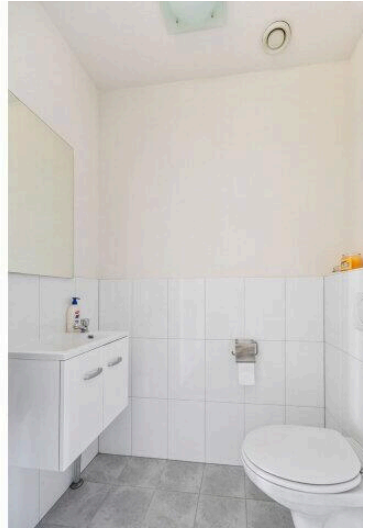


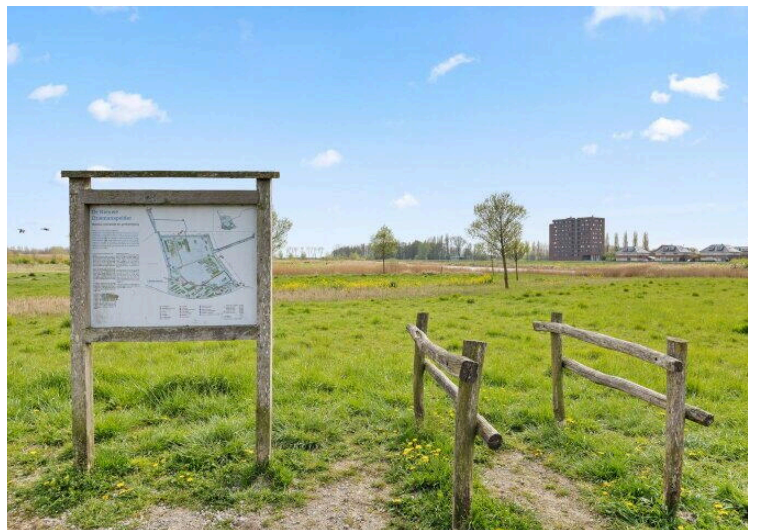
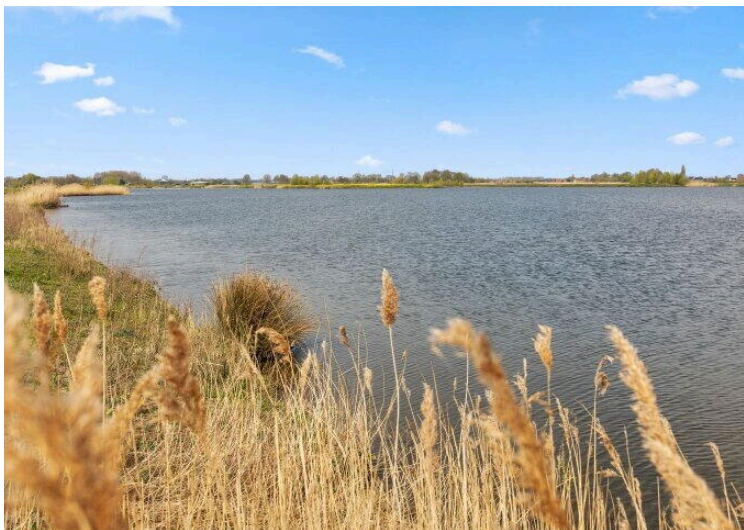
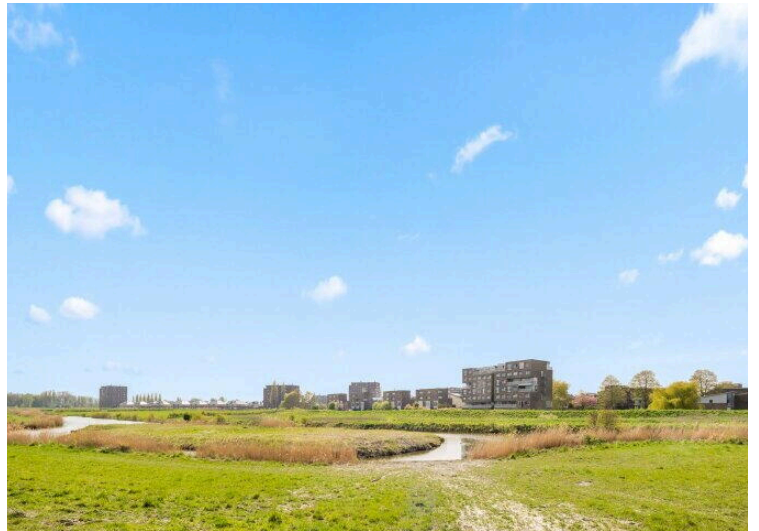
This is a detailed map of the Rotterdam area in the Netherlands. The map shows the city of Rotterdam, The Hague, and Leiden. A red location pin is placed in the area between The Hague and Rotterdam, near the A12 highway. The map includes major roads, water bodies, and various landmarks like the Mauritshuis and the Rotterdam The Hague Airport. The map is credited to Google and shows data from 2026.



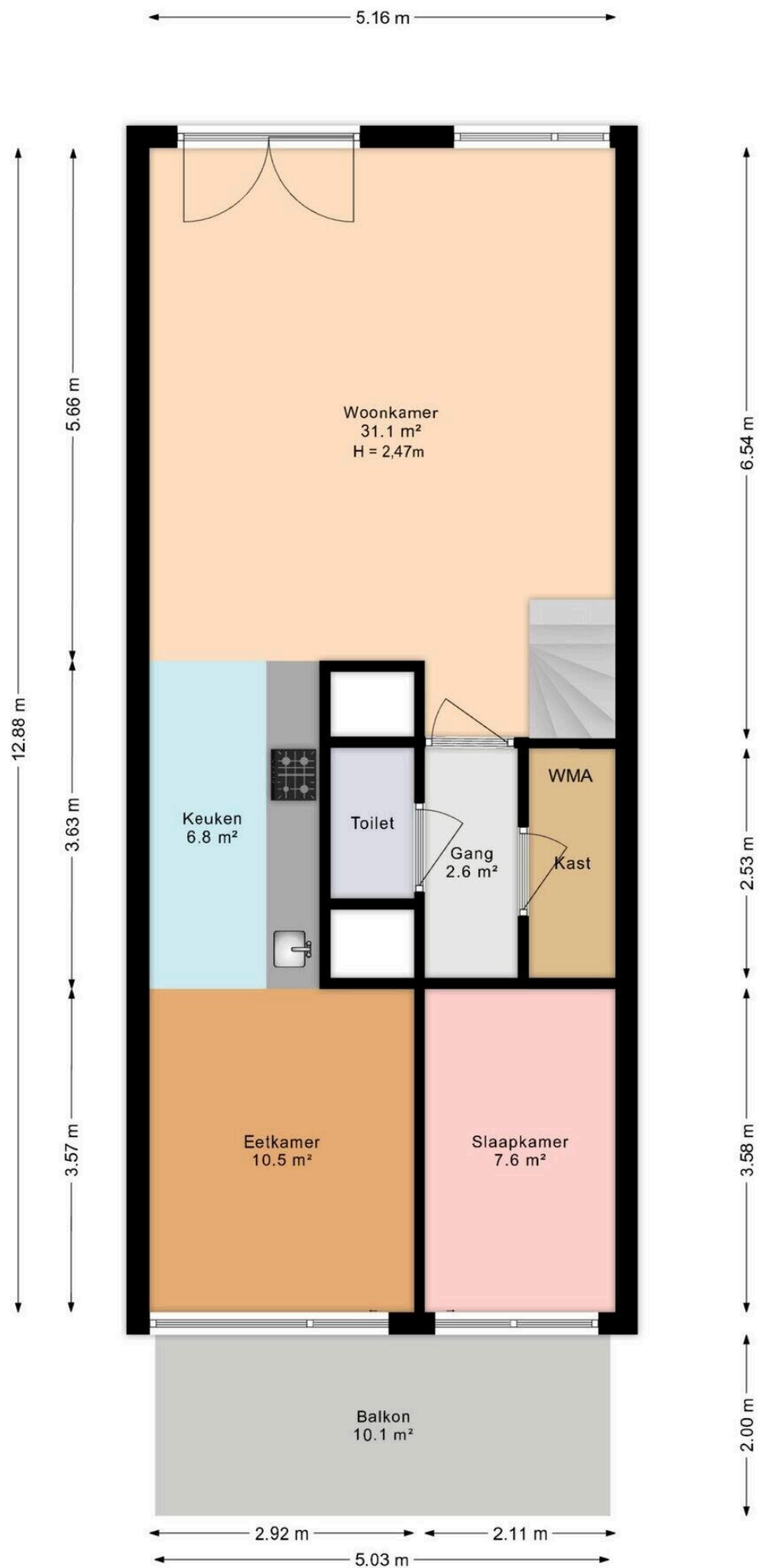












Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



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 45

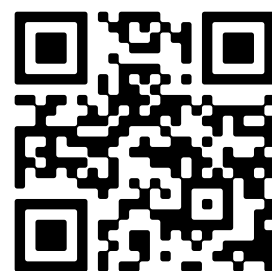
www.dodaarsoever45.nl



Makelaarscentrum Leidschenveen

Koraalrood 153 (bezoekadres)
2718 SB, Zoetermeer

www.makelaarscentrum-leidschenveen.nl
070 326 5476



Scan Mij!