



# Krooneendstraat 4

2492 NG | 'S-Gravenhage



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

**246 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**888 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**165 m<sup>2</sup>**

Kamers

**6**

Slaapkamers

**5**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

herenhuis  
Bestaande bouw  
2000  
Vrij uitzicht  
4  
A



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

noordoost  
achtertuin, voortuin  
  
c.v.-ketel  
2012  
volledig geïsoleerd

Vraagprijs

**€ 975.000,- k.k.**

Op zoek naar een zeer ruime, maar vooral bijzondere woning met een echt vrije ligging aan de rand van de polder, inpandige garage en uitgevoerd als split-level, gelegen in de Haagse wijk Leidschenveen? Dan moet je dit herenhuis snel komen bekijken!

Het is een prachtig, aan de rand van de polder gelegen drive-in, split-level woning, welke uniek is in vormgeving en gesitueerd op een geliefde locatie in Den Haag. Het combineert stadscomfort met een panoramisch uitzicht op het natuurgebied De Nieuwe Driemanspolder, en biedt 180 graden vrij uitzicht tot wel 3 km ver.

Dit kubistisch ontworpen herenhuis heeft naast de diverse, speelse niveaus, veel lichtinval door het ontwerp, diverse buitenruimtes op verschillende niveaus en vooral heel veel gebruiksoppervlakte te bieden met zijn 266m<sup>2</sup>. De genoemde buitenruimtes zijn een vlonderterras direct aan het water, balkons aan beide zijden op de eerste verdieping, en een circa 54m<sup>2</sup> groot zonneterras op de bovenste verdieping. Er is daardoor altijd wel een plek in de zon of in de schaduw te vinden.

Daarnaast beschikt deze woning over een woonkeuken, zitkamer, een multifunctionele ruimte (slapen/werken/sporten), vier grote slaapkamers, werkruimtes, twee badkamers, 4 toiletten (op elke verdieping een), een ruime garage/berging en parkeerplaatsen voor twee auto's op eigen terrein.

Naast de vrije en unieke ligging is de woning op korte afstand gelegen van bus- en tramhalte met rechtstreekse verbinding naar Delft. Station Leidschenveen biedt Randstadrail naar Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer. Vanaf treinstation Ypenburg kunt u rechtstreeks naar Gouda, Utrecht en Den Haag. In de directe omgeving zijn er goede uitvalswegen richting Utrecht/Rotterdam/Amsterdam. De wijk heeft een compleet winkelcentrum, de British school en diverse scholen voor basis- en voortgezet onderwijs. Vanuit de Krooneendstraat loopt u direct via de Veenweg de Nieuwe Driemanspolder in. Wandelen, hardlopen, fietsen, skaten, suppen, paardrijden, etc. het kan allemaal (ongemotoriseerd) in dit ruim 300 hectare grote gebied. Ook het Westerpark (Zoetermeer) is vlakbij.

Wilt u echt shoppen. Neem dan de fiets (of de auto) naar the Mall of the Netherlands. Dit winkelcentrum is het grootste overdekte winkelcentrum van Nederland en heeft buiten een uitgebreid aanbod aan winkels ook horeca en een bioscoop.

De indeling van de woning is als volgt:

Entree in een ruime hal met hier een garderobekast, de meterkast (9 groepen met aardlekschakelaars), een betegelde toiletruimte met closet en fonteintje (met warm water), een ruime trapkast en de binnendoor deur naar de zeer ruime garage. Deze garage heeft een oppervlakte van circa 22m<sup>2</sup> en is uitgevoerd met uitstort gootsteen en garagedeur.



#### Woonverdieping:

Boven aan de trap is een lichte overloop met groot raam waardoor zicht op de woonkamer en de polder, een volledig betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje (met warm water), vaste kasten en de aan de voorzijde van de woning gelegen eerste werkplek. Vanuit de hal kom je in de royale woonkeuken met schuifpui naar het grote balkon, voorzien van op afstand bedienbare zonwering. De keuken is uitgevoerd met Siematic keuken in een rechte opstelling, welke is voorzien van de navolgende inbouw apparatuur: koelkast, vriezer, vaatwasser, stoomoven, heteluchtoven, gaskookplaat, RVS afzuigkap en een hotfill keuken boiler. Deze woonkeuken heeft een oppervlakte van circa 21m<sup>2</sup> te bieden.

#### Een niveau lager:

Middels een korte trap kom je vanuit de woonkeuken in de zitkamer. Deze zitkamer heeft een hoogte van ruim 3 meter, grote raampartijen en een adembenemend uitzicht op de polder, een schuifpui naar een tweede balkon en een oppervlakte van circa 32m<sup>2</sup>.

#### Tweede verdieping:

Ruime overloop met groot raam aan de voorzijde en een volledig betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Op deze verdieping is de aan de achterzijde gelegen ouderslaapkamer, welke een oppervlakte heeft van circa 26m<sup>2</sup> met schuifwand kast. Naast deze slaapkamer is de tweede slaapkamer gelegen, welke een oppervlakte heeft van circa 10m<sup>2</sup>, welke is uitgevoerd met losse kasten (ter overname).

Er is een geheel betegelde badkamer met ligbad/whirlpool, regendouche en een dubbel wastafelmeubel.

Ten slotte is er de derde slaapkamer, welke aan de voorzijde is gelegen voorzien van op afstand bedienbare zonwering en een oppervlakte heeft van circa 17m<sup>2</sup>. Naast deze laatste slaapkamer is er op de overloop zoveel ruimte, dat er plaats is voor een mooie werkplek of realisatie van een werkkamer.

#### Derde verdieping:

Vanaf dit niveau kom je op het royale en zonnige dakterras van circa 54m<sup>2</sup>, gesitueerd over de gehele breedte en deels diepte van de woning, dus uitzicht en zon gegarandeerd.

Op de overloop is de tweede badkamer met hier een closet, douche, was- en drogeraansluiting en een luik voorzien van schaartrap naar een sta-hoge technische ruimte. Hierin bevinden zich de WTW-installatie en de c.v.-combiketel.

De vierde slaapkamer, met prachtig uitzicht over de stad, maakt het geheel compleet en is uitgevoerd met een wastafelmeubel, elektrische screens (volautomatisch) en heeft een oppervlakte van circa 13m<sup>2</sup>

#### Onderste verdieping:

Aan het einde van hal op de begane grond, ga je 1 niveau omlaag en kom je in de multifunctionele ruimte. Deze bijzondere ruimte heeft een oppervlakte van circa 33m<sup>2</sup> met hier een pantry en schuifdeur naar het achtergelegen vlonder terras aan het water.

De ruimte kan voor vele doeleinden gebruikt worden zoals werken aan huis (heeft hier lang voor gediend), maar ook als slaapkamer of ontspanningsruimte voor sporten/gamen.

\*\*\*\*\*

**Persoonlijke noot van verkoper:**

De woning is ook zeer geschikt voor jonge gezinnen met kinderen, mede doordat het aan een rustige, doodlopende straat is gelegen. Het is een kinderrijke straat waar jonge stellen kunnen blijven wonen omdat deze woningen geschikt zijn voor iedere levensfase. Sinds de bouw zijn er wel meer dan 40 kinderen geboren en weer uitgevlogen. De brede rechte trappen zijn super veilig met een kind op de arm of aan de hand, waar kinder hekjes al aanwezig zijn.

Wijzelf hebben de multifunctionele ruimte op de begane grond jarenlang als taalschool gebruikt, en wij vonden het fijn dat die ruimte een goede zakelijke scheiding bood met de privé vertrekken erboven.

\*\*\*\*\*

Kortom een ontzettend ruime, zeer speelse, keurig verzorgde splitlevel woning, met inpandige garage en mooi aan het water gelegen en aan de rand van de polder. Een bezichtiging meer dan waard!

**Bijzonderheden:**

- Bijzonder ruime splitlevel woning met een woonoppervlakte van circa 246m<sup>2</sup>;
- Werkelijk uniek uitzicht op de "Driemanspolder";
- Kindvriendelijke buurt, rustige doodlopende straat met veel groen;
- Inpandige en ruime garage;
- Zonnepanelen 11 stuks 3000kWh/jaar 2014;
- Glasvezel tot aan het huis;
- Ruimtelijke zitkamer en grote woonkeuken;
- Vier grote slaapkamers en een multifunctionele ruimte;
- Badkamer en twee toiletten vernieuwd in 2017;
- Werken aan huis mogelijk;
- Twee eigen parkeerplaatsen voor de garage;
- Buitenkant geschilderd in 2024;
- Royaal dakterras van circa 54m<sup>2</sup>;
- Meerdere buitenruimtes;
- Zonneschermen en screens elektrisch uitgevoerd;
- Glad gestukadoorde wanden;
- Vloeren afgewerkt met marmoleum;
- Balustrade voorbalkon en zonneterras vervangen door hardhout in 2020;
- Gevel gereinigd en gehydrofobeerd;
- Oplevering in overleg.

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

































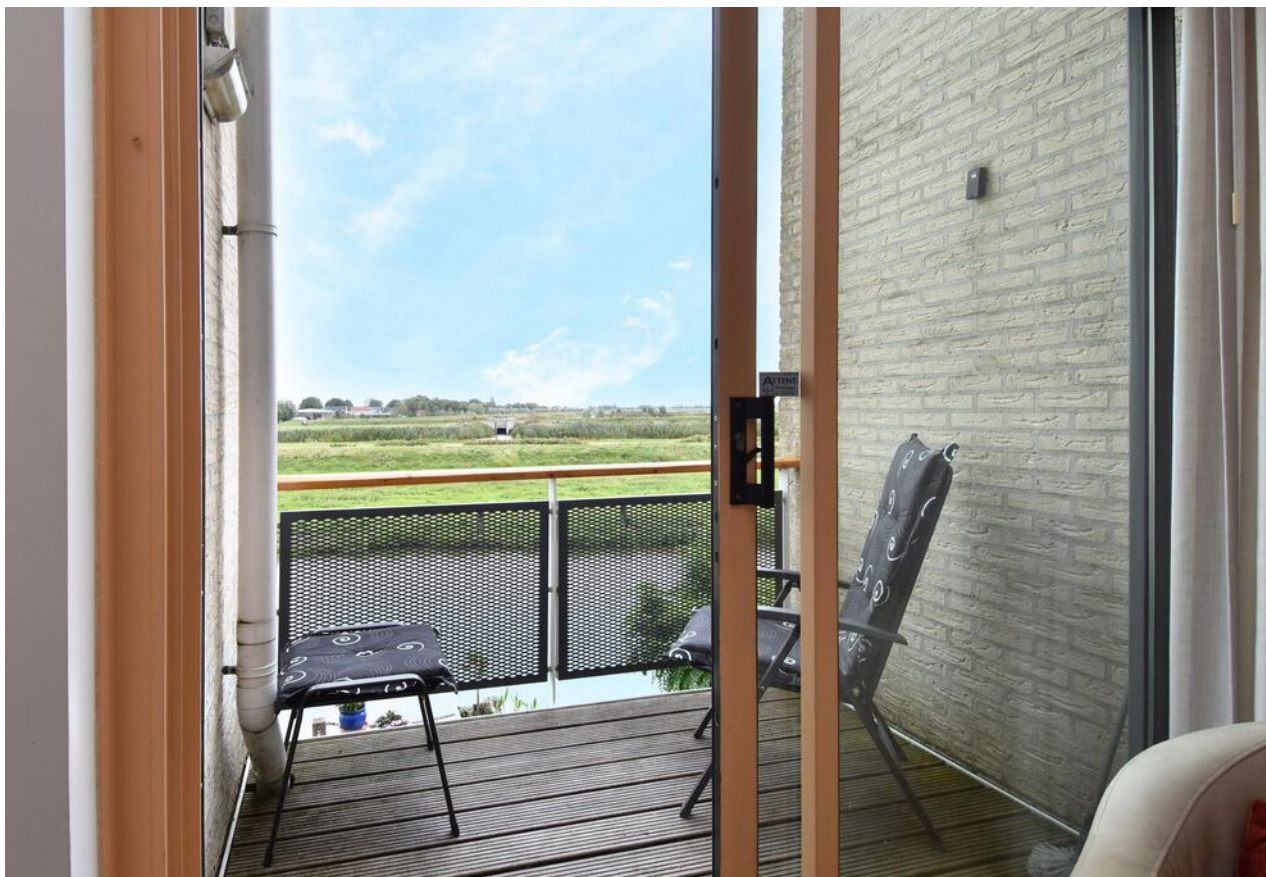




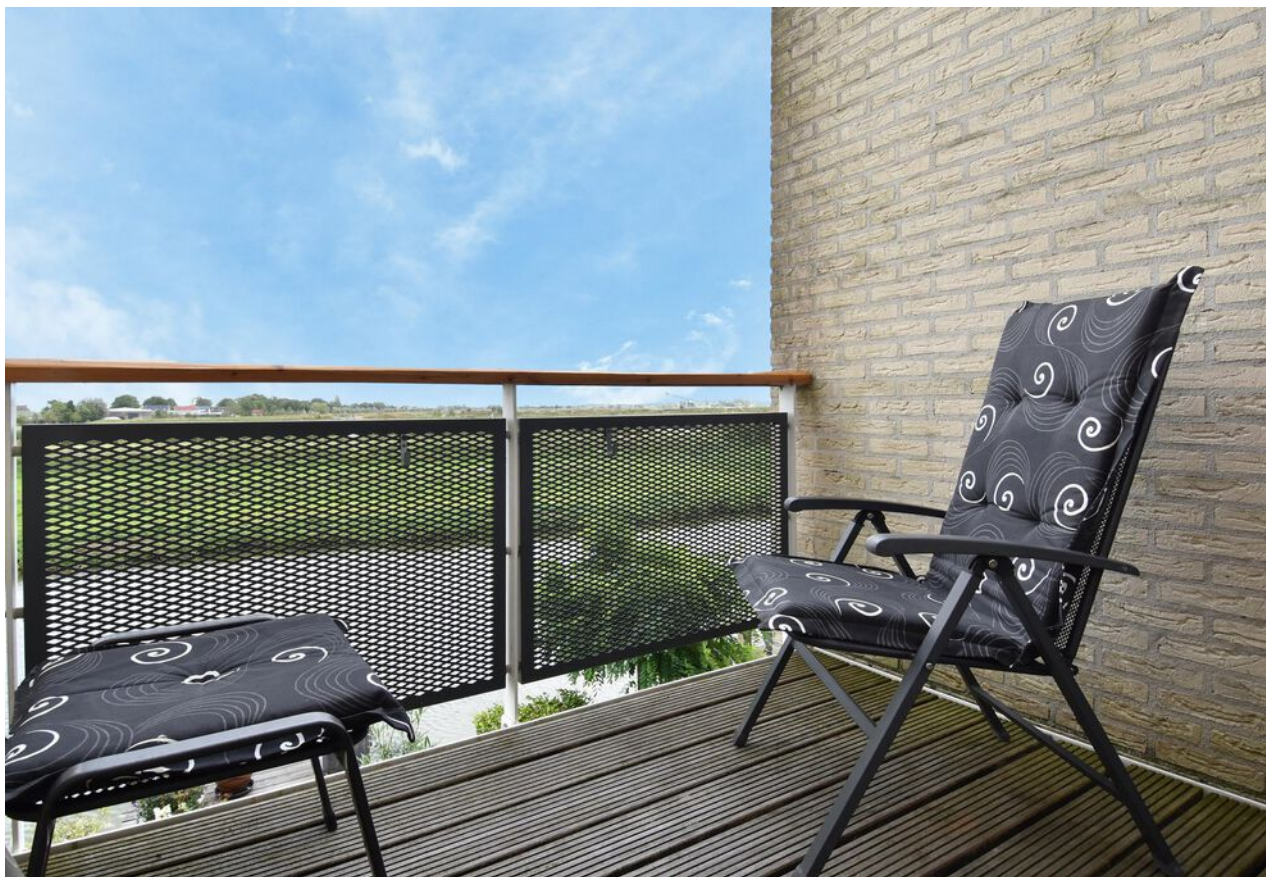


























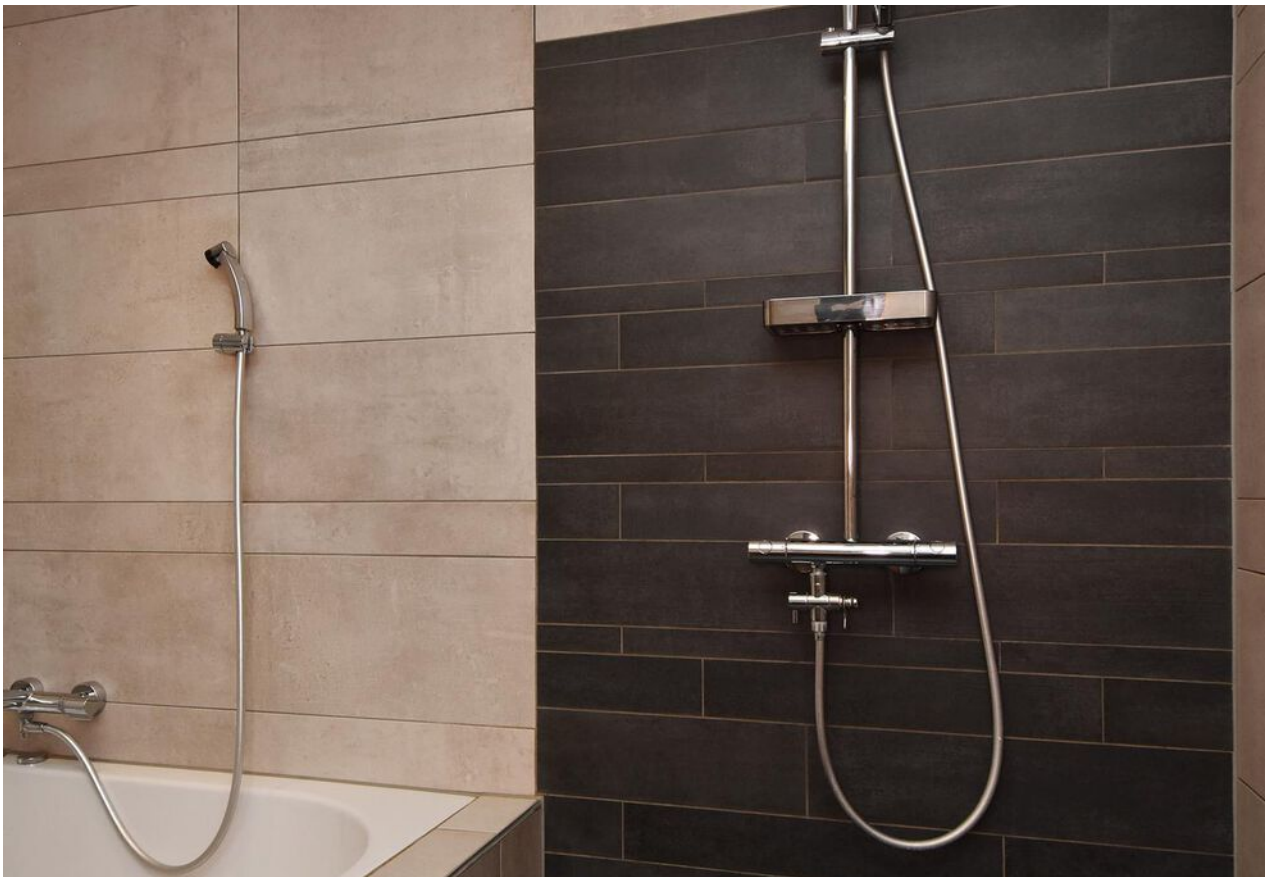








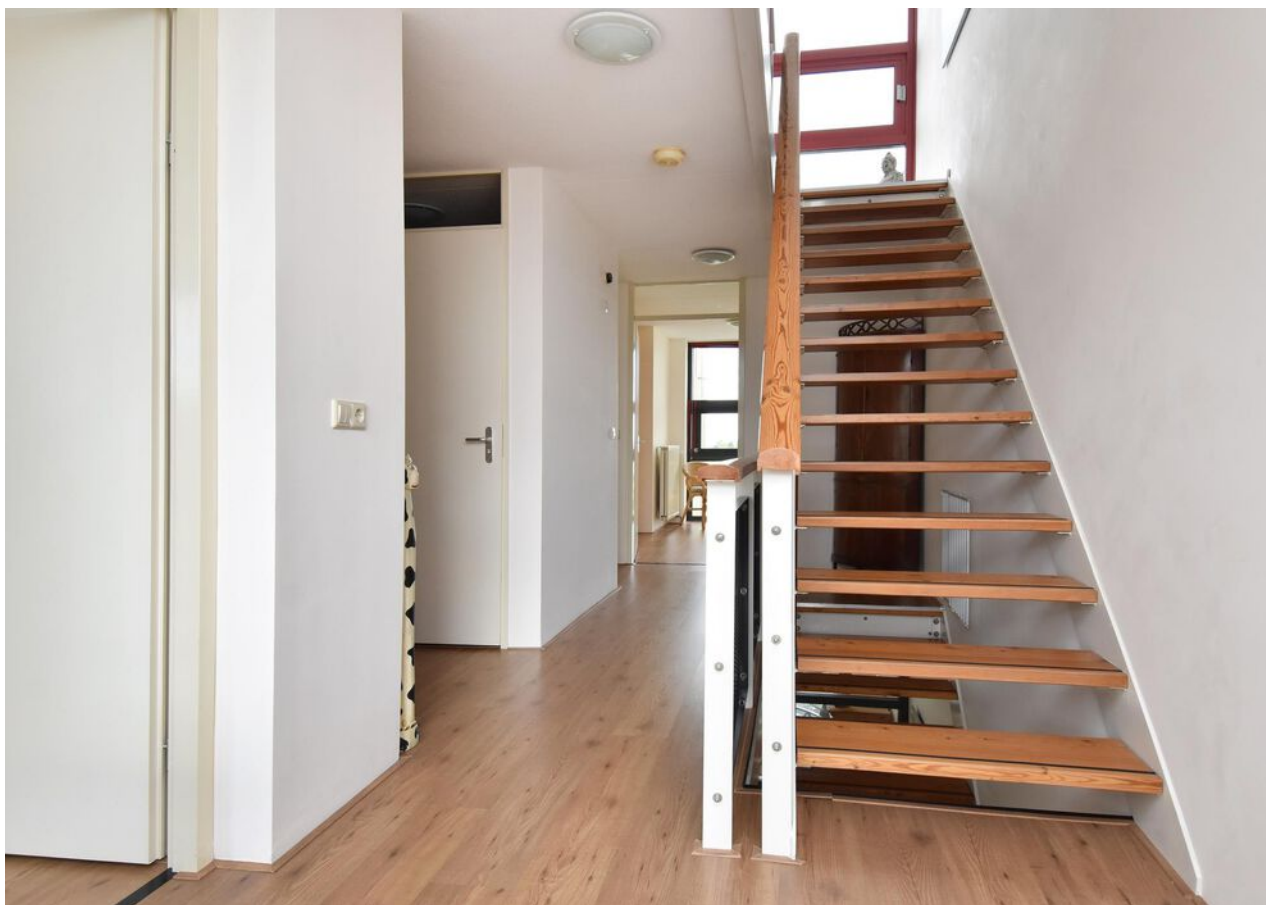








































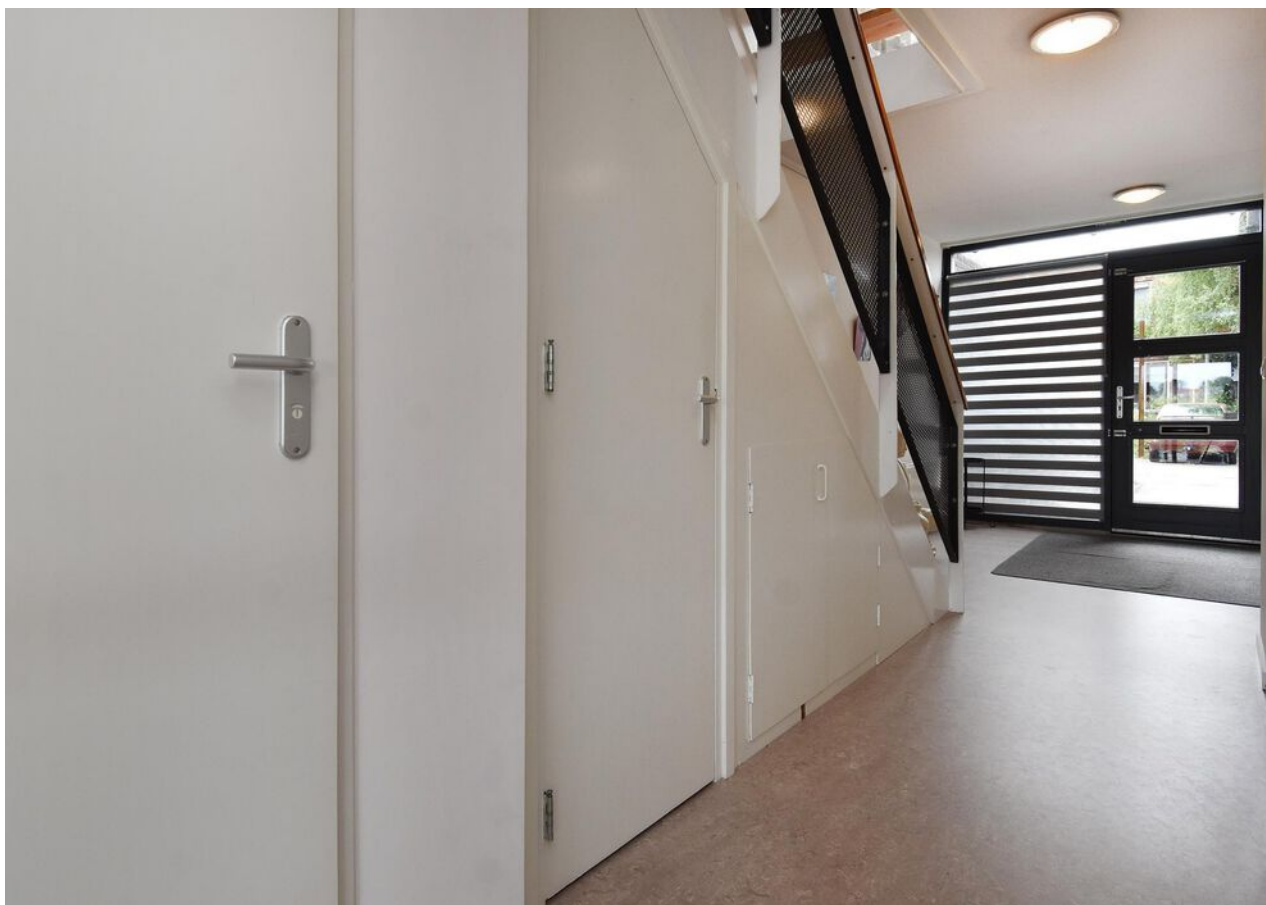








































A





# Plattegrond





# Plattegrond





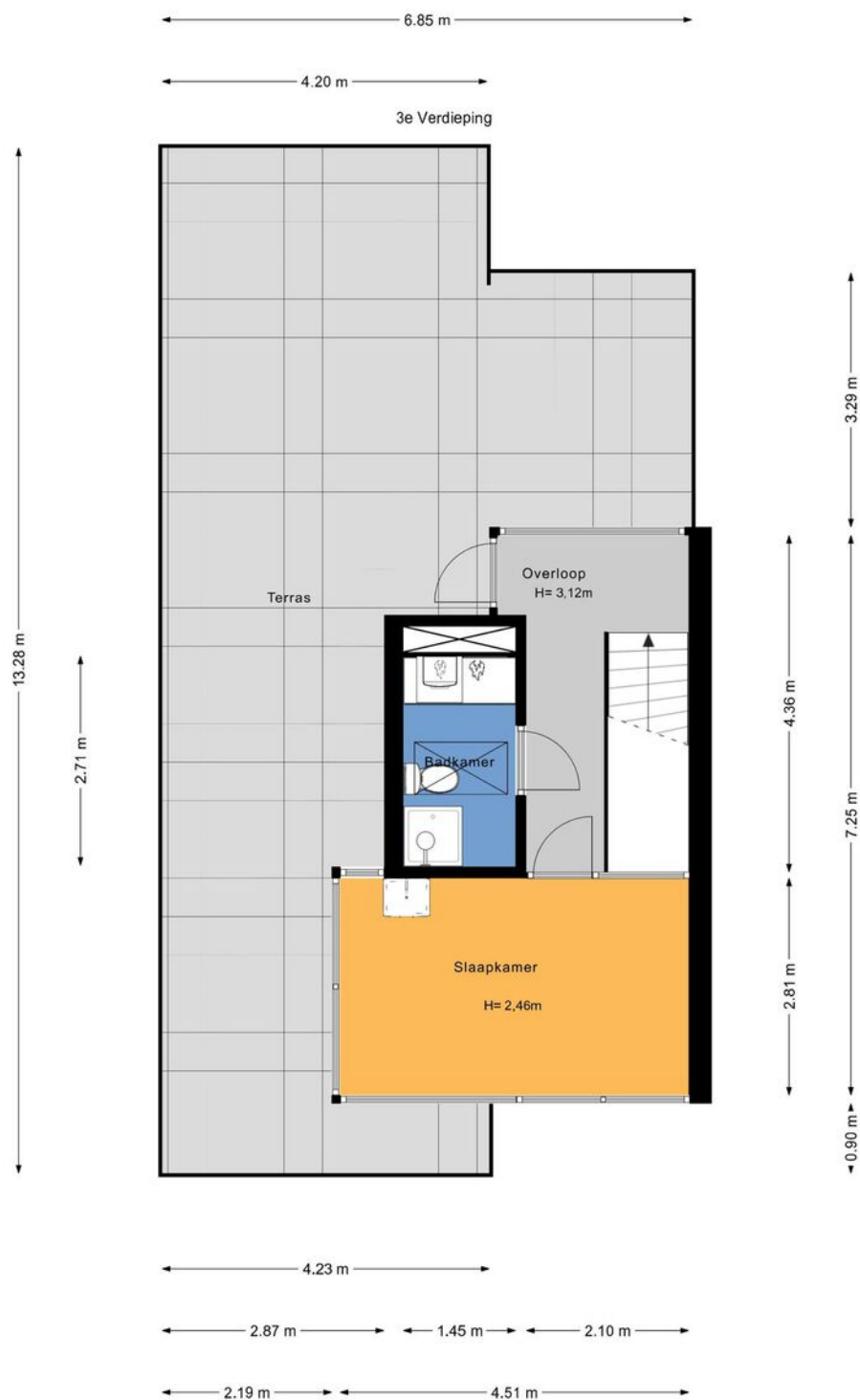


# Plattegrond





# Plattegrond





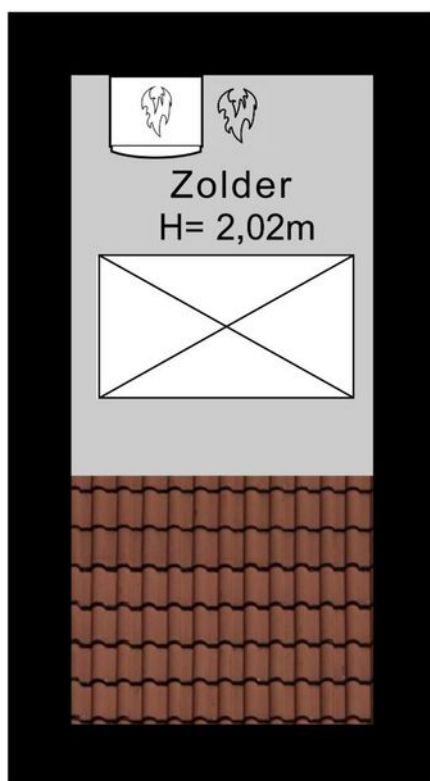


# Plattegrond

← 1.43 m →

4e Verdieping

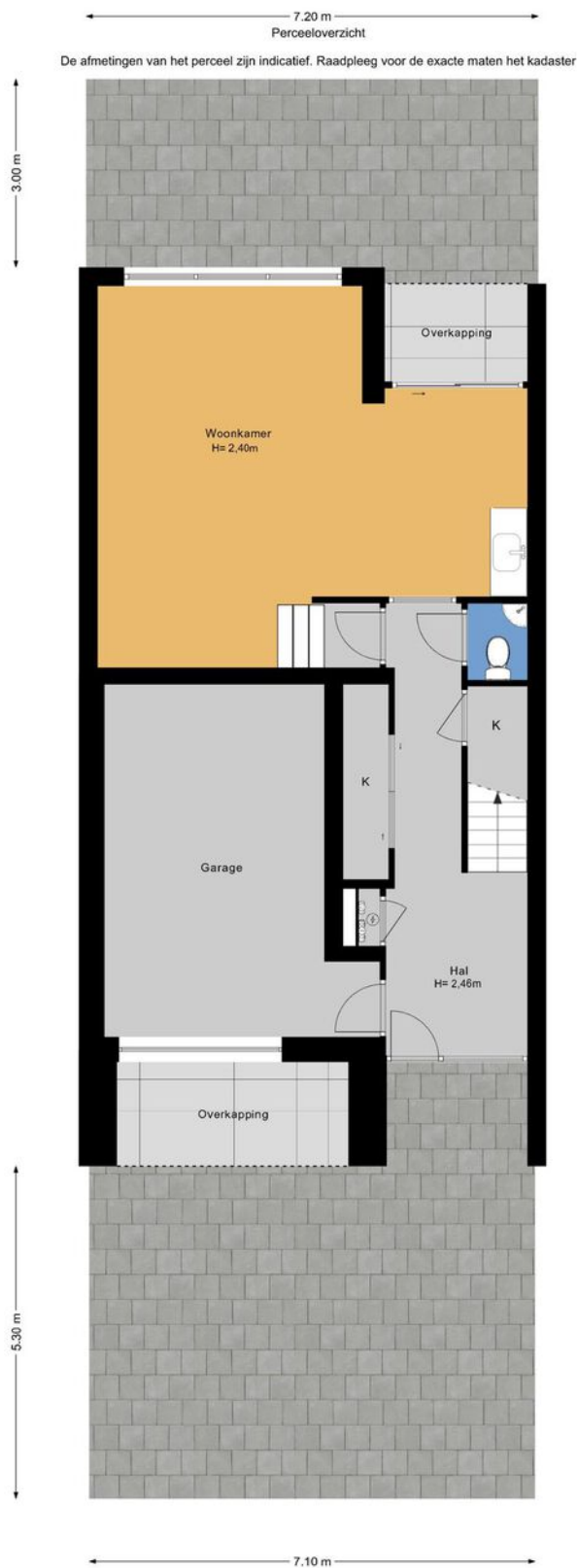
3.08 m



1.90 m



# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Gravenhage Sectie BD Perceel 4414	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2024  
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
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
- Hanglampen in zitkamer			X	
- Hanglamp in woonkeuken		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten gang 1e verdieping, garderobe kast kleine slk 2e verdieping, kasten bg multifunct. ruimte			X	
- gangkast 2e verd, schuifkasten 2e verd grootste slk	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- Gordijn slk 2e verdiep voor, gordijnen zitkamer			X	
- plisse gordijnen, in-between gordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- marmoleum vloer bedekking	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangsysteem			X	
- Budha beeld in hal	X			
- alle overige losse kasten		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron			X	
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- ophangrails keukengerei	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- zeep dispensers	X			
-				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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 wandlamp badkamer, spiegel badkamer	X			
- zeepdispenser badkamer		X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
wasmachine en droger			X	
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- close-in boilers in keuken en pantry	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
alle beplanting in losse potten (behalve in grote vierkante bakken)		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# En hoe nu verder?

## (Tweede) Bezichtiging inplannen?

Is dit jouw droomwoning? Wacht dan niet te lang met het inplannen van een (tweede) bezichtiging. Plan deze in via [vanthof.nl](https://www.vanthof.nl), bel naar ons kantoor of stuur een mailtje.

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Wanneer je er voor kiest om energiebesparende wijzigingen door te voeren in jouw nieuwe woning dan kan je tot 106% van de koopprijs lenen als hypotheek. Daarnaast kan verduurzaming er ook voor zorgen dat de stookkosten flink dalen!



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je schriftelijk of telefonisch aan ons doorgeven. Vermeld tevens de gestelde voorwaarden.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefelicteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**





# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans  
berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek  
berekenen



Oversluiten

## Taxaties



NWWI - Taxatie



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting."





# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)