



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Frederiklaan 9
2281 XL Rijswijk
€ 499.500 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Den Haag (verkoop)**

Platinaweg 25
2544 EZ 's-Gravenhage

denhaagverkoop@dgbmakelaardij.nl
0702210716

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Frederiklaan 9



Woonoppervlakte: 113 m²



Inhoud: 424 m³



Bouwjaar: 1933



Aantal kamers: 5



Soort woning: bovenwoning



Type woning: appartement



Vraagprijs: € 499.500 k.k.



Omschrijving Frederiklaan 9

English below!

Sfeervol en ruim dubbel bovenhuis met dakterras in het geliefde Leeuwendaal!

Dit charmante en ruime dubbel bovenhuis uit 1933 is verdeeld over drie lichte woonlagen en beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een balkon én een zonnig dakterras. De woning is uitstekend onderhouden, heeft een prettige indeling en beschikt nog over fraaie originele details. Hier kun je zó in!

De woning is gelegen midden in de populaire en kindvriendelijke wijk Leeuwendaal.

Een fijne woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Zo bereik je het centrum van Den Haag en Delft binnen circa 15 minuten fietsen.

Ook Voorburg ligt dichtbij en het gezellige oude centrum van Rijswijk bevindt zich op loopafstand.

Voor de exacte indeling en indicatieve maatvoering verwijzen wij je graag naar de plattegronden achter de fotoreportage.

Indeling

Eerste etage:

Entree op straatniveau met eigen trapopgang naar de woonverdieping.

Overloop met toegang tot een separaat toilet. met fonteintje.

De lichte, sfeervolle L-vormige ensuite woonkamer is voorzien van een originele schuifseparatie met glas-in-lood en vaste inbouwkasten.

De voorzijde heeft een erker waardoor de woning een mooie authentieke uitstraling krijgt.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, grenzend aan de halfopen keuken (2020) met diverse Siemens inbouwapparatuur zoals; 4 pits gaskookplaat plus wokbrander, oven, vriezer, koelkast, en vaatwasser.

Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots.

Vanuit de half open keuken is het balkon bereikbaar. Vanuit de woonkamer ga je door sfeervolle openslaande deuren het balkon op.

Tevens is er op het balkon een ruime praktische bergkast.

Tweede etage:





Omschrijving Frederiklaan 9

Overloop met vaste kast en wasmachineaansluiting.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde met gedeelde dakkapel.

De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over 2 inbouwkasten.

De moderne badkamer (2022) is luxe uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche, zwevend toilet en dubbel wastafelmeubel.

Derde etage:

Hier bevindt zich de vierde, ruime slaapkamer en de absolute eyecatcher van de woning: het zonnige dakterras.

Daarnaast is er volop bergruimte achter de knieschotten.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1933
- Woonoppervlakte ca. 113 M2
- Eigen grond
- Vier slaapkamers
- Laminaat met extra isolatie
- Veel originele details
- Balkon én zonnig dakterras
- Goed onderhouden met karakteristieke details
- Actieve VvE, bijdrage € 133,80 per maand (1/7e aandeel)
- Koper dient de objectinformatie met aanvullende clausules te aanvaarden
- Oplevering in overleg, kan snel

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om de woning te bezichtigen of om in onderhandeling te treden. Hoewel deze tekst en plattegrond met zorg zijn samengesteld zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden. De toegepaste Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Charming and spacious duplex apartment with roof terrace in the popular Leeuwendaal!



Omschrijving Frederiklaan 9

This charming and spacious duplex apartment from 1933 is spread over three bright floors and features no fewer than four bedrooms, a balcony, and a sunny roof terrace.

The property is excellently maintained, has a pleasant layout, and still features beautiful original details. You can move right in!

The property is located right in the middle of the popular and child-friendly Leeuwendaal neighborhood.

A pleasant living environment with all amenities within easy reach.

For instance, you can reach the centers of The Hague and Delft within approximately 15 minutes by bike. Voorburg is also nearby, and the cozy old center of Rijswijk is within walking distance.

For the exact layout and indicative dimensions, we kindly refer you to the floor plans behind the photo report.

Layout:

First floor:

Entrance at street level with private staircase to the living floor.

Landing with access to a separate toilet with washbasin. The bright, atmospheric L-shaped ensuite living room features an original sliding partition with stained glass and built-in cupboards.

The front features a bay window, giving the home a beautiful, authentic appearance.

The dining room is located at the rear, adjacent to the semi-open kitchen (2020) equipped with various Siemens built-in appliances such as a 4-burner gas hob plus wok burner, oven, freezer, refrigerator, and dishwasher.

The lowered ceiling features recessed spotlights.

The balcony is accessible from the semi-open kitchen. You can access the balcony from the living room through atmospheric French doors.

There is also a spacious, practical storage cupboard on the balcony.

Second floor:

Landing with built-in cupboard and washing machine connection.





Omschrijving Frederiklaan 9

This floor houses three bedrooms, two of which are located at the front with a shared dormer window.

The spacious master bedroom is situated at the rear and features 2 built-in wardrobes.

The modern bathroom (2022) is luxuriously finished and equipped with a bathtub, walk-in shower, wall-mounted toilet, and double vanity unit.

Third floor:

Here you will find the fourth, spacious bedroom and the absolute eye-catcher of the home: the sunny roof terrace.

Additionally, there is ample storage space behind the knee walls.

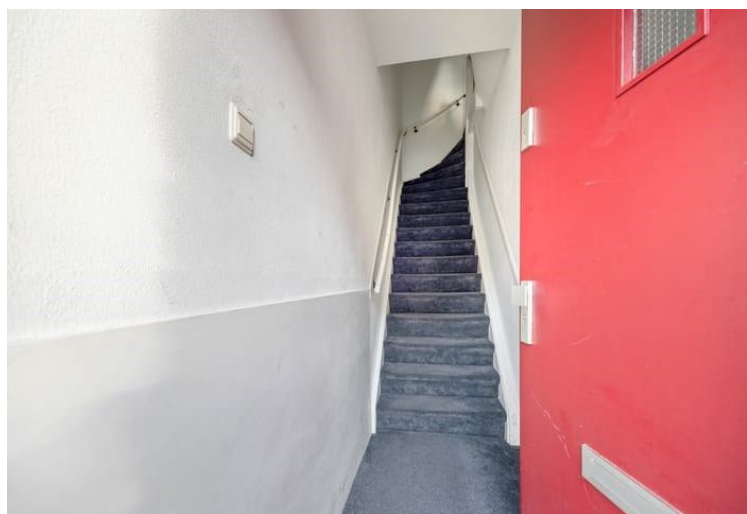
Particulars:

- Year of construction 1933
- Living area approx 113m²
- Freehold
- Four bedrooms
- Laminate flooring with extra insulation
- Many original details
- Balcony and sunny roof terrace
- Well-maintained with characteristic details
- Active Owners' Association, contribution € 133.80 per month (1/7th share)
- The buyer is required to accept the property information with additional clauses
- Completion in consultation, can be quick

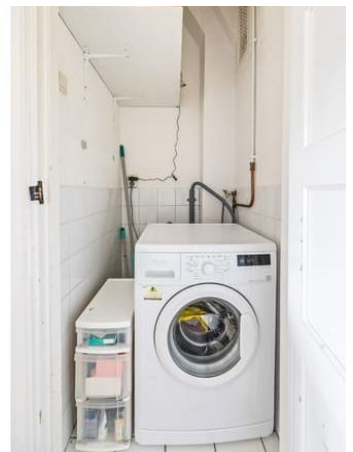
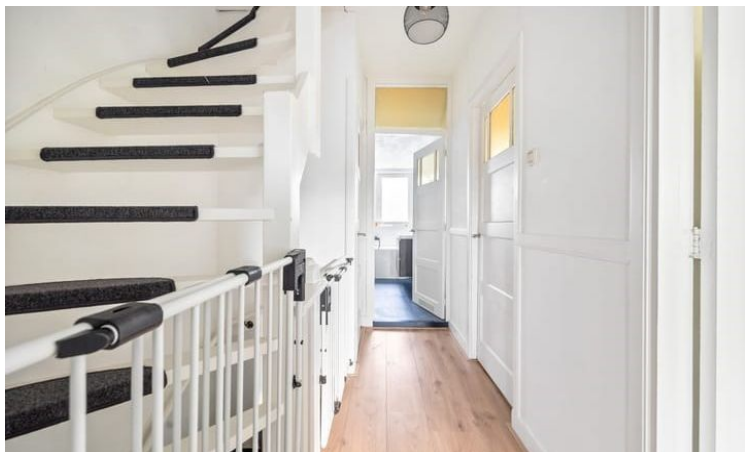
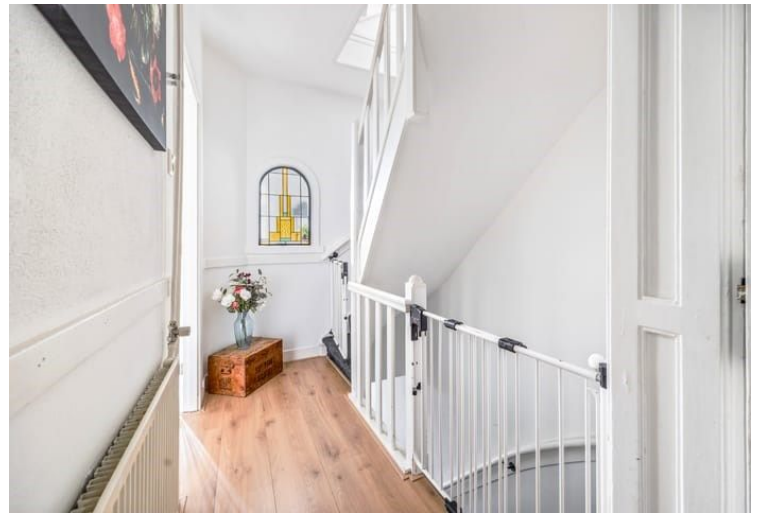
The information provided is of a general nature and is merely an invitation to view the property or to enter into negotiations. Although this text and floor plan have been compiled with care, we are not liable for any inaccuracies. The applied Measurement Instructions do not completely rule out differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding, or limitations in carrying out the measurement. No rights can be derived from the content of this information.



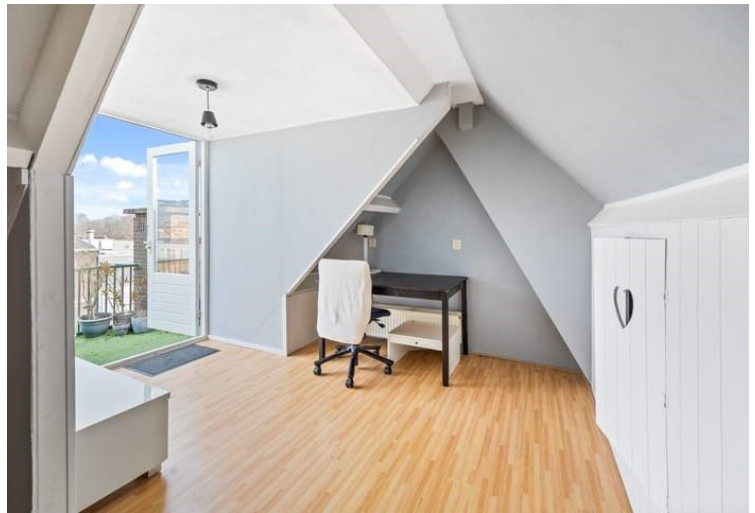
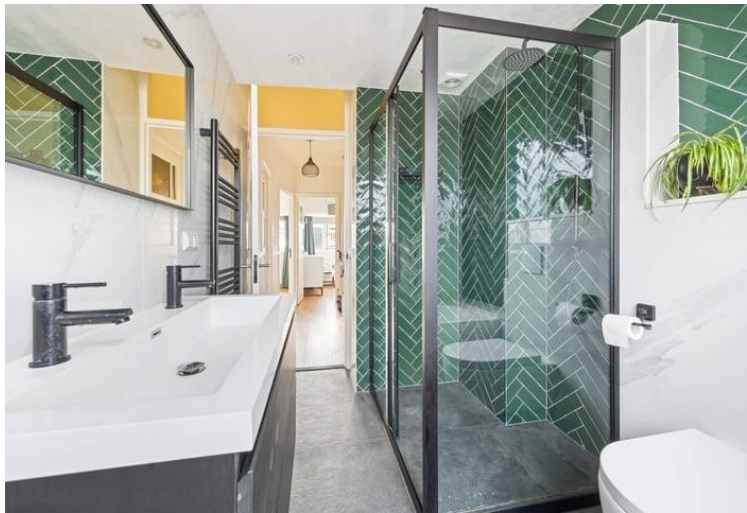
Frederiklaan 9 in beeld

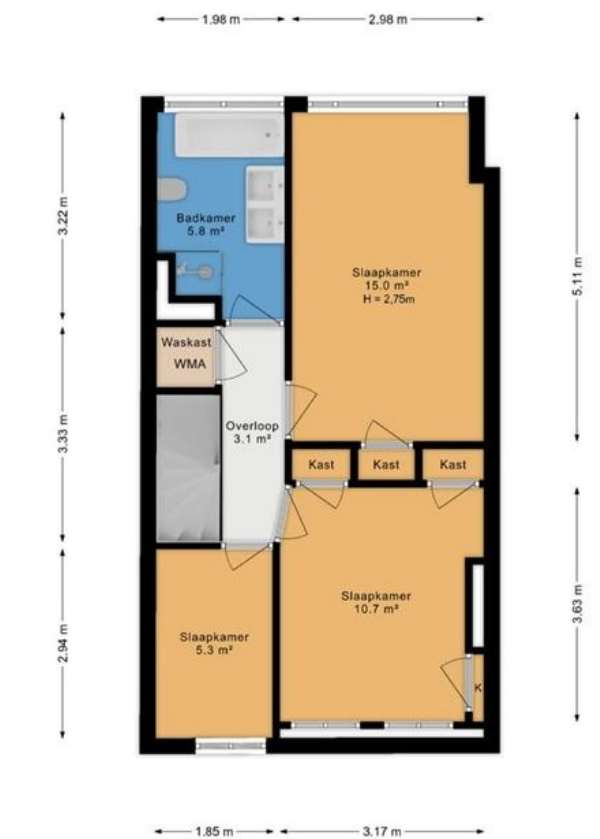




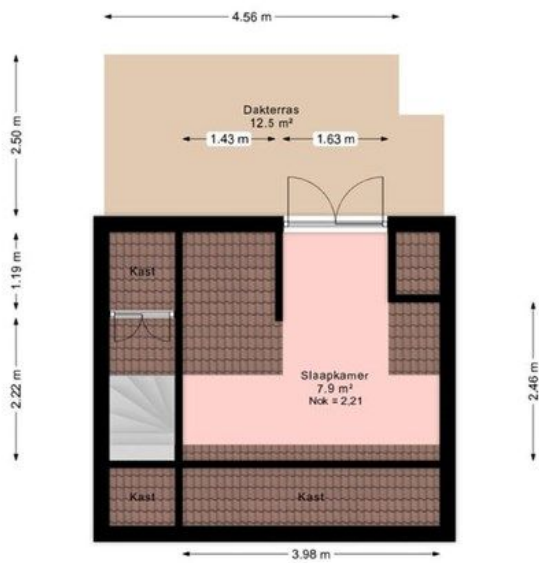








Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



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.



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Frederiklaan 9
Postcode	2281 XL
Plaats	Rijswijk
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bovenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte (m ²)	113
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	424
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha, 2010, combi, eigendom, gas
Energielabel	D, vervaldatum: 20 jan 2036
Isolatie	dubbel glas

