



Arentsburghlaan 55, Voorburg

HIGH-END PENTHOUSE DIRECT GELEGEN AAN DE VLIET!





Arentsburghlaan 55, Voorburg

Vraagprijs: € 1.395.000 k.k.

Dit ruime, zonovergoten appartement (165 m2) met 3 slaapkamers, 2 badkamers en een drievoudige privé parkeergarage bevindt zich in het luxueuze appartementengebouw 'Nieuw Hadriani'. De solide bouwkwiteit en zaken als 8 eigen zonnepanelen zorgen voor energielabel A. Het gebouw is gelegen tussen de historische landgoederen Arentsburgh en Hoekenburg, direct aan de oever van de vliet. Vanaf het ruime balkon op het zuidoosten geniet u van een geweldig uitzicht over het vaarwater.

Het penthouse ligt in Park Arentsburgh, een beschermd archeologisch terrein waar nog steeds overblijfselen zichtbaar zijn van de oude Romeinse nederzetting Forum Hadriani, die aan de Vliet grensde. UNESCO heeft deze vondsten erkend als Werelderfgoed. Park Arentsburgh is direct verbonden met Park Hoekenburg en is ontworpen in dezelfde originele landschapstijl, met slingerende paden, schilderachtige vijvers en open grasvelden. Dit penthouse biedt een schitterend uitzicht op zowel het park als de Vliet, een sfeervolle en bevaarbare waterweg die veelvuldig wordt gebruikt door roeiteams en pleziervaart.

Het historische centrum van Voorburg, met alle denkbare voorzieningen, ligt op slechts enkele minuten fietsafstand. Een bushalte bevindt zich op loopafstand, en station Voorburg en de belangrijke snelwegen (A4, A12 en A13) zijn in de directe nabijheid. Dankzij deze toplocatie bent u binnen tien minuten in het centrum van Den Haag, terwijl Rotterdam, Utrecht, Schiphol en Amsterdam uitstekend bereikbaar zijn per auto en openbaar vervoer. Een fantastische plek om te wonen en te genieten van het leven.



Bij binnenkomst in de ruime, lichte gemeenschappelijke hal neemt u de lift naar de tweede verdieping, waar het penthouse zich bevindt.

U betreedt de woning en komt in de T-vormige hal. De hal is stijlvol afgewerkt met strak gestuukte wanden en een eikenhouten parketvloer welke u aantreft in het gehele appartement. Aan de linkerkzijde bevindt zich een garderoberuimte en de meterkast. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot een gastentoilet met fontein.

Vanuit de hal geven dubbele openslaande deuren toegang tot de meer dan riante living met open keuken (circa 74 m²). Dankzij de ligging op het zuiden biedt de woonkamer een prachtig uitzicht over het park en op het oosten, westen en zuiden over de Vliet. De panoramische vergezichten zijn een absoluut pluspunt van dit penthouse. De grote ramen aan drie zijden zorgen voor overvloedig daglicht, wat een lichte en open sfeer creëert. De hoogwaardige afwerking van de living sluit naadloos aan bij de stijlvolle entree. Een sfeervolle gashaard voegt warmte en gezelligheid toe aan de ruimte.

“...Wonen in een gezellig en charmant appartement...”

Vanuit de living is er middels openslaande deuren toegang tot het ruime, zonnige terras. De woonruimte en het balkon liggen op het zuidzuidoosten, waardoor u de hele dag – zelfs in de winter – optimaal van de zon kunt genieten.

De open keuken beschikt over een eikenhouten keuken met groot kookeiland. Een mooie geheel! De keuken is voorzien van een granieten aanrechtblad en alle denkbare inbouwapparatuur, zoals een koel-vriescombinatie, oven, combimagnetron, vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap en een Quooker voor direct kokend water. Veel lades en bergruimte zorgen voor een rustig en opgeruimd aanzicht.





De royale master bedroom heeft een ruime walk-in closet. Vanuit de master bedroom is er directe toegang tot de eigen en-suite-badkamer.

Deze en-suite-badkamer is voorzien van een douche, een wastafelmeubel, een hangend toilet en een designradiator.

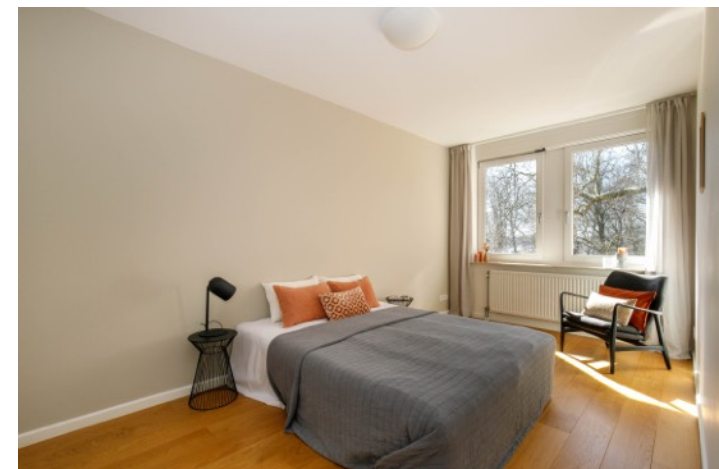
Naast de master bedroom beschikt het penthouse over nog twee slaapkamers. Alle slaapkamers hebben uitzicht op het park met volwassen bomen, een rozentuin en een vijver.

De tweede slaapkamer is voorzien van een ingebouwde kastenwand over de volledige breedte van de kamer.

“...licht ruimte en comfort...”

De derde slaapkamer, momenteel in gebruik als werkkamer, is ideaal gelegen nabij de woonkamer en keuken – een perfecte thuiswerkplek.

De 2e badkamer heeft een bad, een inloopdouche, een designradiator, een breed wastafelmeubel en een grote spiegel.







De royale bergruimte biedt ruimte voor een was- en droogmachine. Hier bevindt zich ook de nieuwe, energiezuinige cv-installatie.

“...zowel binnen als buiten optimaal genieten...”

Het grote, zonnige terras op het zuidoosten biedt een schitterend uitzicht over de Vliet en is de perfecte plek om te ontspannen en tot rust te komen. Hier zult u genieten en zich nooit vervelen



De drievoudige garage (afmetingen 8,9 meter breed x 6,5 meter lang) is momenteel verdeeld in een dubbele en een enkele garage met een lichtgewicht, verwijderbare scheidingswand. De garage is voorzien van elektrische, op afstand bedienbare deuren (één dubbele en één enkele). Dankzij de ruime opzet biedt deze veilige garage voldoende parkeergelegenheid voor drie auto's en extra opslagruimte voor fietsen. De vloer is afgewerkt met een beige epoxy coating en de wanden zijn wit geschilderd. Het garagecompartiment is voorzien van continue mechanische ventilatie, verlichting en stroompunten.

De toegang tot de keldergarage is beveiligd en uitsluitend voor bewoners, met een op afstand bedienbare ingang en directe liftverbinding naar het penthouse.

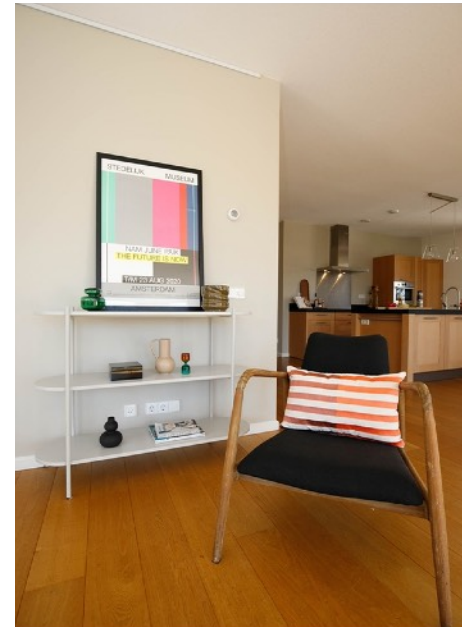
Daarnaast is er een gemeenschappelijk parkeerterrein naast het gebouw, dat toegankelijk is voor bewoners en hun gasten.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- ATAG CV-combiketel (2023)
- Actieve VVE, bijdrage EUR 501,66 per maand
- Maandelijkse lasten voor het park, bijdrage EUR 71,- per maand
- Geweldige waterdruk door de hydrofoor
- Eigen zonnepanelen: $8 \times 410 = 3.28$ Kilowatt
- Mooie en stijlvolle afwerking

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| - Inhoud: | circa 532 m ³ |
| - Woonoppervlakte: | circa 165 m ² |
| - Aantal kamers: | 4 |
| - Onderhoud: | uitstekend |
| - Bouwjaar: | 2007 |



English translation

This spacious, sunlit apartment (165 m²) with 3 bedrooms, 2 bathrooms and a triple private garage is located in the luxurious residential complex Nieuw Hadriani. The building's solid construction quality, along with features such as eight private solar panels, and extra solar panels for the common areas ensures an energy label A rating. The complex is situated between the historic estates of Arentsburgh and Hoekenburg, right on the banks of the river Vliet. From the large balcony facing the Vliet, you can enjoy breathtaking views of the waterways.

The penthouse is located in Park Arentsburgh, a protected archaeological site where remnants of the ancient Roman settlement Forum Hadriani - which bordered the Vliet - are still visible. UNESCO has designated these discoveries as World Heritage. Park Arentsburgh is directly connected to Park Hoekenburg and was designed in the same original landscape style, featuring winding paths, scenic ponds, and open lawns. The penthouse offers stunning views of both the park and the Vliet, a delightful navigable waterway often used by rowing teams for their training and for pleasure vessels.

The historic center of Voorburg, with all imaginable amenities, is just a few minutes away by bike. A bus stop is within walking distance, and Voorburg train station as well as major highways (A4, A12, and A13) are nearby. This prime location ensures you can reach The Hague city center in just ten minutes, while Rotterdam, Utrecht, Schiphol, and Amsterdam are easily accessible by both car and public transport. A fantastic place to live and enjoy life.

'...Living in a charming and stylish apartment ...'

Upon entering the spacious, bright communal lobby, you take the elevator to the second floor, where the penthouse is located.

As you step inside, you are welcomed by a T-shaped hallway, elegantly finished with smooth plastered walls and an oak parquet floor that extends throughout the entire apartment. To the left, there is a cloakroom area and a utility meter cabinet. The hallway also provides access to a guest toilet with a washbasin.

From the hallway, double French doors open into a large open plan sitting room and kitchen/dining area (74 m² together) over the full width of the apartment, facing south with views over the park and to the east, west and south over the water (river Vliet). These magnificent panoramic views are a real asset of this penthouse. The large windows on three sides allow for ample natural light, creating an airy and open atmosphere. The living area features high-quality finishes, consistent with the elegant entrance hall. A stylish gas fireplace adds warmth and coziness to the space.

From the living room, French doors lead to the spacious, sunny terrace. The living area/balcony faces south-southeast and due to the design it benefits from a sunny aspect all day, even in wintertime.

'...light, space, and comfort...'

The open kitchen is a true centerpiece, featuring an oak wood design with a large cooking island—a beautiful and functional layout! The kitchen is equipped with a granite countertop and high-end built-in appliances, including a refrigerator-freezer, oven, combination microwave, dishwasher, ceramic cooktop, extractor hood, and Quooker supplying instant boiling hot water. Ample storage space and deep drawers contribute to a clean and organized look.

The spacious master bedroom features a large walk-in closet and direct access to a private en-suite bathroom. This luxurious en-suite bathroom includes a walk-in shower, vanity unit, wall-mounted toilet, and designer radiator.

In addition to the master bedroom, the penthouse has two more bedrooms. All bedrooms have views over the park with mature trees, rose garden and lake.

The second bedroom is equipped with a fitted wardrobe - large size, full width of the room.

The third bedroom, currently used as a home office, is conveniently located near the living room and kitchen—an ideal workspace.

The second bathroom features a bathtub, a walk-in shower, designer radiator, wide vanity unit, and a large mirror.

A spacious storage room accommodates a washer and dryer and houses a new, high efficiency, gas central heating boiler.

'...Enjoy the best of indoor and outdoor living ...'

The large, sunny terrace (southsoutheast-facing) overlooking the Vliet offers an exceptional view, making it a perfect spot to relax and unwind

The triple garage measuring 8,9 metres wide x 6,5 metres length, currently divided into a double and a single with a lightweight partition designed to be removeable and storeable. Remote controlled doors (one double and one single). This spacious, secure garage serves as both a parking area and storage space, accommodating up to three cars and bicycles. Epoxy finished floors in beige colour and white painted walls. Ducted ventilation in continuous operation, lighting and power points. Secure, remote controlled access for owner's vehicles into the basement



In addition, there is common ownership of a garden car park, adjacent to the building, for the use of residents and their guests'.

Additional Features:

- ATAG high-efficiency central heating system
- Active Homeowners' Association (VvE), monthly contribution: €501.66
- Monthly park maintenance fee: €71
- Excellent water pressure due to hydrophore system
- Private solar panels: 8 x 410 = 3.28 Kilowatts
- High-quality and stylish finishes
- Private triple garage with secure access
- Barrier-free accessibility (wide doors, no thresholds)

In short: A unique apartment in a prime location

Core points:

- | | |
|-------------------------|-----------|
| - Volume: | 532 m3 |
| - Living area: | 165 m2 |
| - Number of rooms: | 4 |
| - Maintenance: | excellent |
| - Year of construction: | 2007 |





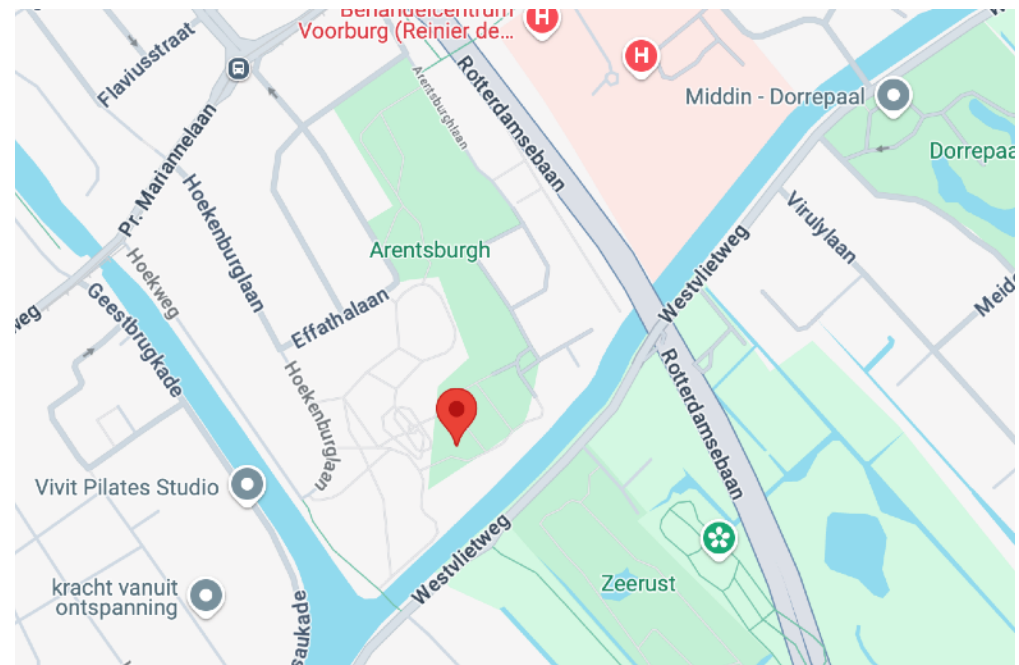
Omgeving

Dit prachtige appartementencomplex is gelegen in het lommerrijke park Arentsburgh - Hoekenburg, tussen de monumentale buitenplaatsen "Arentsburgh" en "Hoekenburg". Het park grenst aan de oever van de Vliet. Het appartementencomplex wordt omgeven door verschillende parken.

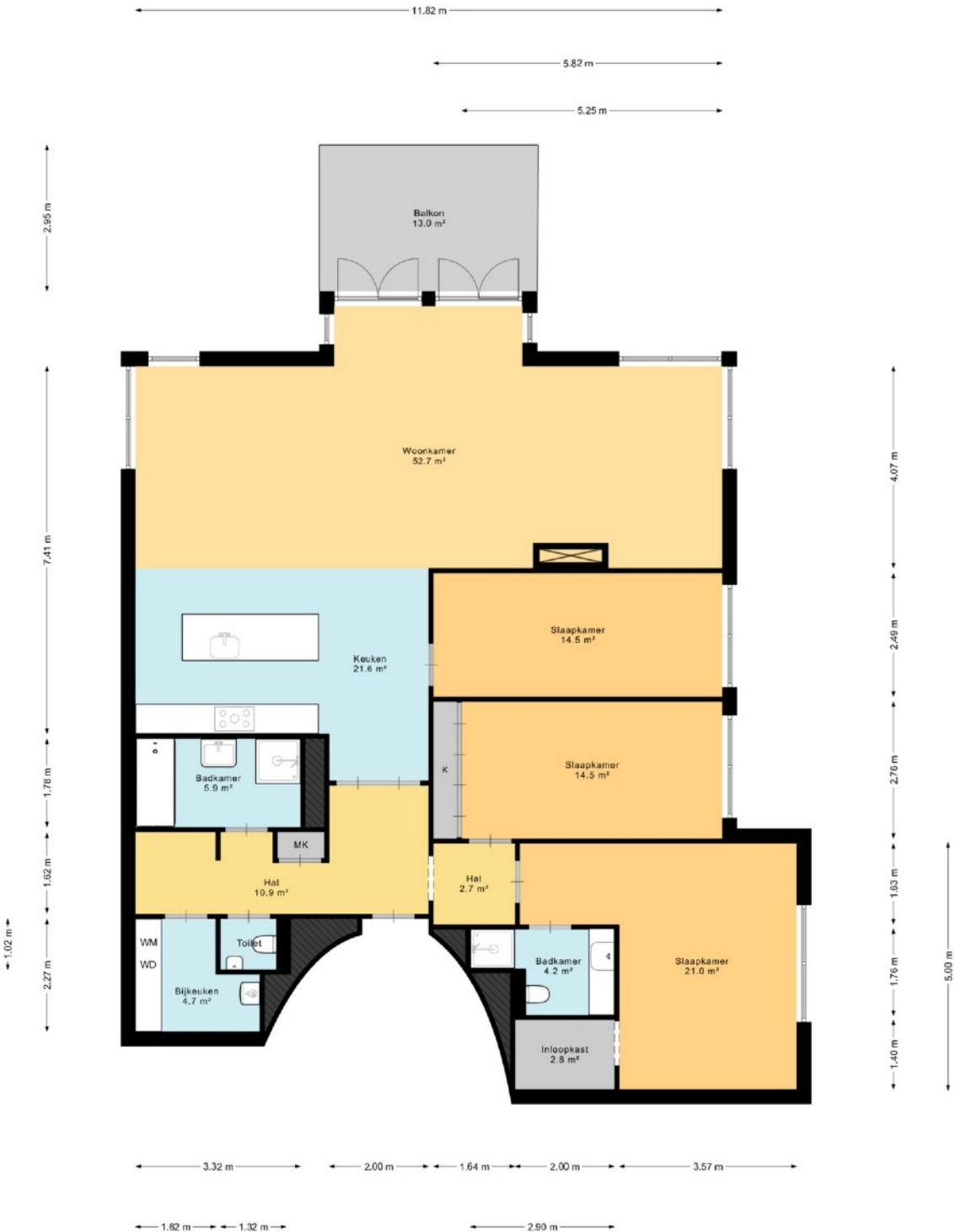
Voorburg-West is gebouwd op de oudste duinenrij van Holland. De Romeinen stichtten hier het 'Forum Hadriani' destijds de noordelijkste Romeinse stad op het Europese vasteland en de op een na oudste stad van Nederland. Het bevond zich in de Romeinse provincie Germania Inferior en wordt vermeld op de Tabula Peutingeriana, een Romeinse wegenkaart. Net als in Rijswijk werden hier buitenplaatsen gebouwd, zoals Hoekenburg, Arentsburgh en Hofwijck van Constantijn Huygens. Voorburg-West is nog steeds een groene wijk met vier parken: Hoekenburg, Arentsburgh, Middenburg en Sonnenburg.

Het gebied rond het Westeinde werd rond 1900 bebouwd. De rest van de wijk is in de jaren dertig gebouwd. Het ziekenhuis Diaconessenhuis midden in de wijk stamt uit de jaren zestig. Het appartement is gelegen in de directe nabijheid van een tennispark en golfbanen. Het historische centrum van Voorburg is goed bereikbaar, hier vindt u alle nodige voorzieningen evenals gezellige restaurants en speciaalzaken. Ook Scheveningen en de Wassenaarseslag zijn uitstekend (per fiets) te bereiken.

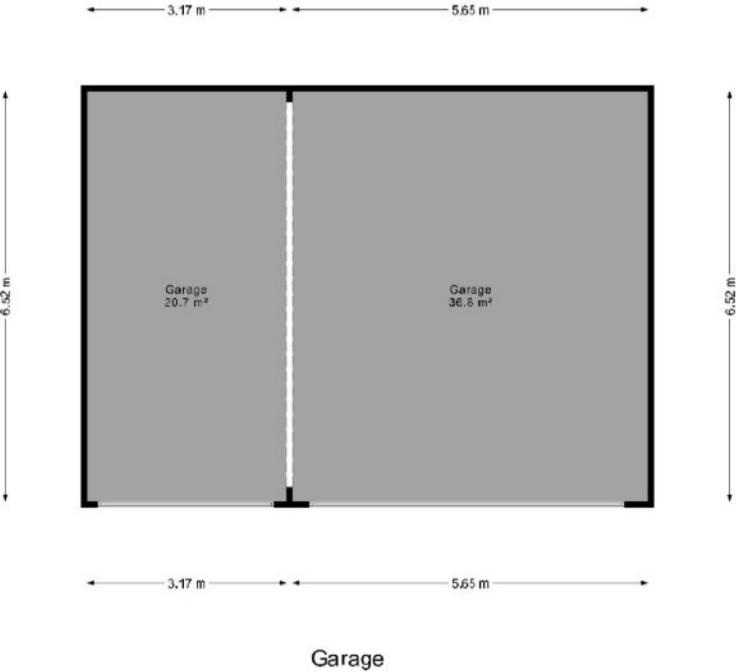
De bushalte is op een aantal minuten loopafstand. Ook station Voorburg is goed bereikbaar. In de nabijheid zijn uitvalswegen naar onder andere Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht gelegen



Plattegrond appartement



Plattegrond garage



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte appartementsrecht

Betreft: Arentsburghlaan 55, Voorburg

Kadastraal bekend: Gemeente VOORBURG sectie F, nummer 8496, A18

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	☐	☐	☐	x
- buitenverlichting	x	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
- tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	x
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen	☐	☐	☐	x
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	x
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	x
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	x
- rookmelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	x
- zonwering binnen	☐	☐	☐	x
- vliegenhorren	☐	☐	☐	x
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	x
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	☐	x	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	x
- schilderijophangstelsysteem	x	☐	☐	☐
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	x	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: CV ketel	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	x	☐	☐	☐
- airconditioning	☐	☐	☐	x

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Arentsburghlaan 55, Voorburg

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	x
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	x
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten: alles	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	x	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	x	☐	☐	☐
- vast bureau	☐	☐	☐	x
- spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	x
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	☐	☐	☐	x
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	x	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	x	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	x
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	x	☐	☐	☐
- waterslot wasautomaat	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- Safe	x	☐	☐	☐
- Zonnepanelen	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Arentsburghlaan 55, Voorburg

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2



Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

