



HET KOEPELTJE
RUST EN VREUGDLAAN 1 A WASSENAAR

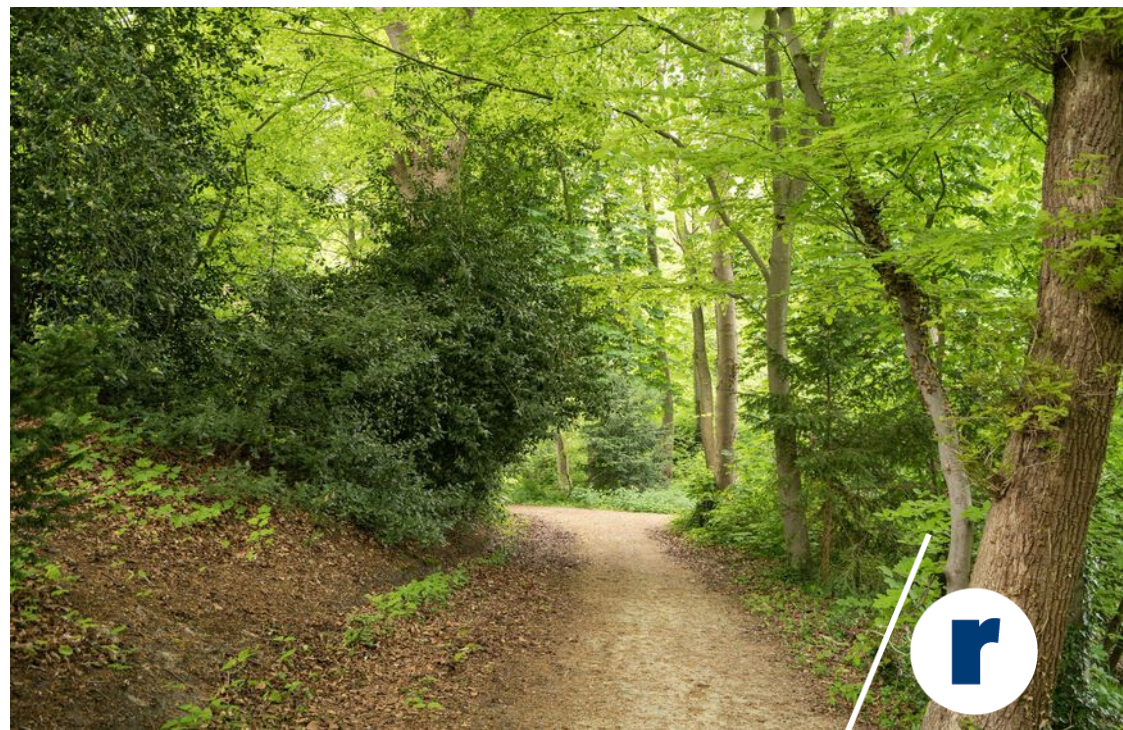




DE GEHEIMZINNIGE KOEPEL VAN BACKERSHAGEN

Verscholen tussen eeuwenoude bomen, aan de rand van het historische landgoed Backershagen in Wassenaar, staat een achthoekige theekoepel die al generaties lang tot de verbeelding spreekt. In 1918 liet schrijver C. Joh. Kieviet, bekend van Dik Trom, zich door deze markante toren inspireren tot zijn kinderboek De Geheimzinnige Koepel – een titel die nog steeds naadloos past bij de sfeer van deze plek. De koepel stamt uit 1732 en werd gebouwd in opdracht van mr. Cornelis Backer, schepen van Amsterdam, en zijn vrouw Clara van der Hagen als onderdeel van hun landgoed Backershagen. Vanaf de Rijksstraatweg is het ranke silhouet tussen de bomen nog steeds te zien, als een verstild oriëntatiepunt in het weelderige landschap. Waar ooit thee werd geschonken met uitzicht over open landerijen, is nu een comfortabele en liefdevol gerestaureerde woonkoepel ontstaan – een plek waar historie en eigentijdse elegantie elkaar vinden.

De Rijksstraatweg tussen Wassenaar en Den Haag is een route met diepe wortels. Wat begon als een zandpad voor postkoetsen groeide in de 19e eeuw uit tot een van de eerste rijkswegen van het land. Langs deze weg ontstonden buitenplaatsen als Backershagen, De Paauw en Raaphorst – gebouwd door welgestelde stedelingen die het rumoer en de geur van de stad wilden ontvluchten. De nabijheid van Paleis Huis ten Bosch gaf de weg extra status, als koninklijke route door het duinlandschap. Ook vandaag draagt de Rijksstraatweg (N44) nog sporen van die grandeur. Monumentale lanen, statige villa's en oude koetshuizen markeren het landschap, waarin deze theekoepel moeiteloos zijn plaats behoudt. De ligging aan de Rust en Vreugdlaan is daarbij symbolisch: rust en vreugde zijn hier tastbaar aanwezig.



EEN TOREN MET KARAKTER

De koepel is gebouwd op een kunstmatige heuvel van circa 15 meter, bereikbaar via een robuuste trap van houten bielzen die zich een weg baant tussen het groen. Het gebouw zelf heeft een achthoekige plattegrond van ongeveer 5,5 meter doorsnede en bestaat uit twee verdiepingen en een kap. De afwisselend brede en smalle gevelzijden creëren een speels ritme, waarbij de noordoostelijke zijde iets naar voren springt en ruimte biedt aan een kleine vestibule en het trappenhuis.

De onderbouw is opgetrokken uit bepleisterde baksteen, de bovenbouw geheel uit hout. Het dak is met zink bedekt en wordt bekroond met een uitkijkpost voorzien van houten balustrade - een fraai detail dat herinnert aan de oorspronkelijke functie als uitzichtpunt.

In de afgelopen tien jaar is het gebouw grondig gerestaureerd, met veel oog voor detail. De balans tussen erfgoed en woonkwaliteit is zorgvuldig bewaakt. De gemeente Wassenaar ondersteunde het herstel van het omliggende park, dat nu toegankelijk is gemaakt met wandelpaden en losloopgebieden (buiten het broedseizoen). De ligging op de heuvel zorgt voor privacy, rust en een bijzonder lichtspel tussen de boomtoppen - met tegelijkertijd snelle verbindingen naar Den Haag, Leiden, Rotterdam en Amsterdam.

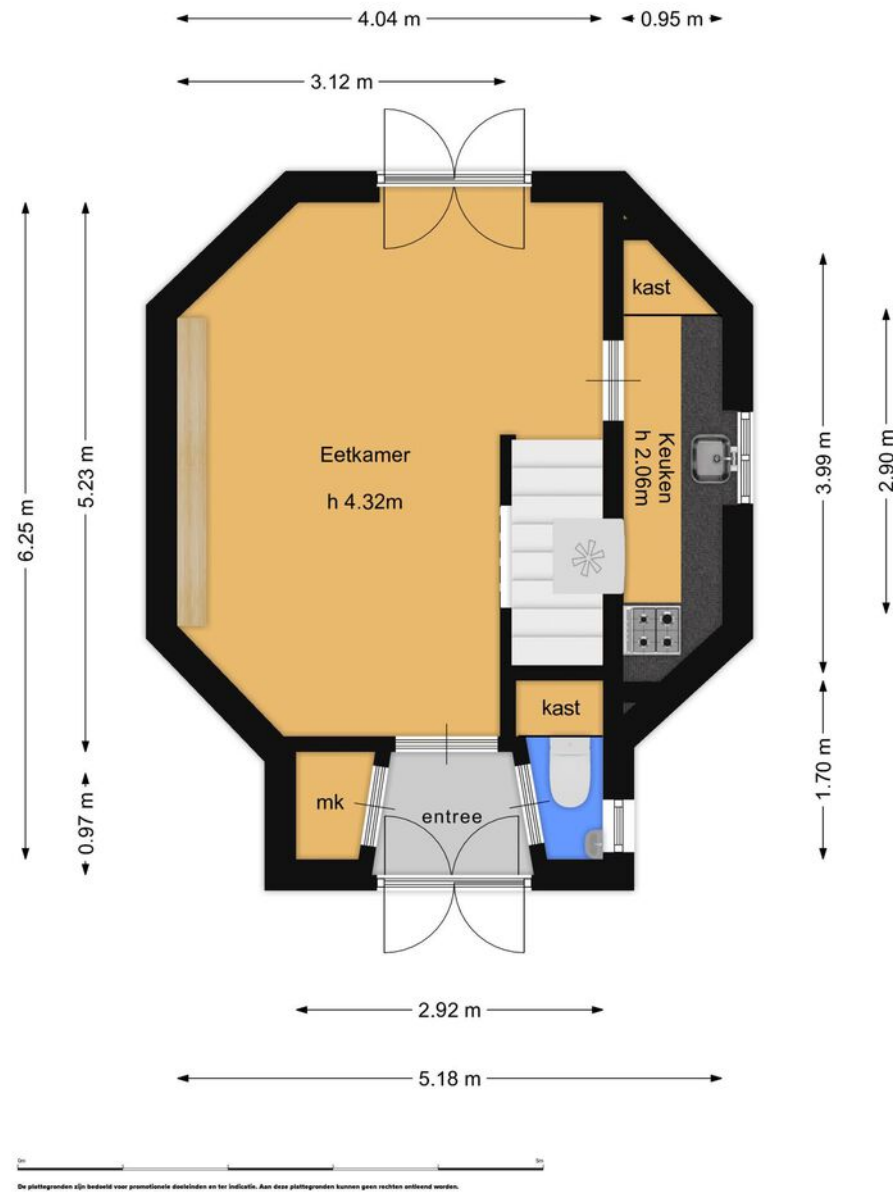


DE TOUR

Een wandeling door het park, over slingerpaden en trapjes, voert naar de top van de heuvel. Daar wacht de koepel in volle glorie - intiem, elegant en verrassend compleet. Aan de voorzijde bevindt zich de entree, aan de achterzijde een terras met openslaande deuren en uitzicht op het landschap.



BEGANE GROND





EETKAMER

De entree leidt naar een garderobe, toilet en technische ruimte. De hoge centrale ruimte – circa vier meter – is ingericht als bibliotheek, eet- en werkkamer. Een op maat gemaakte boekenkast, een eettafel met vaste zitbank en een originele plavuizenvloer met vloerverwarming geven de ruimte karakter.







KEUKEN

In een nis is een compacte, hoogwaardige keuken geplaatst - discreet weggewerkt als deze niet in gebruik is, maar voorzien van moderne apparatuur. In de hoek een knusse koffiehoeck: klein van formaat, groots in sfeer.





BADKAMER

Tussen de eerste en tweede verdieping bevindt zich een tussenverdieping met luxe badkamer, voorzien van ligbad, regendouche, wastafel en toilet. De afwerking doet denken aan een verfijnd boetiekhotel: warm, doordacht en rustgevend.



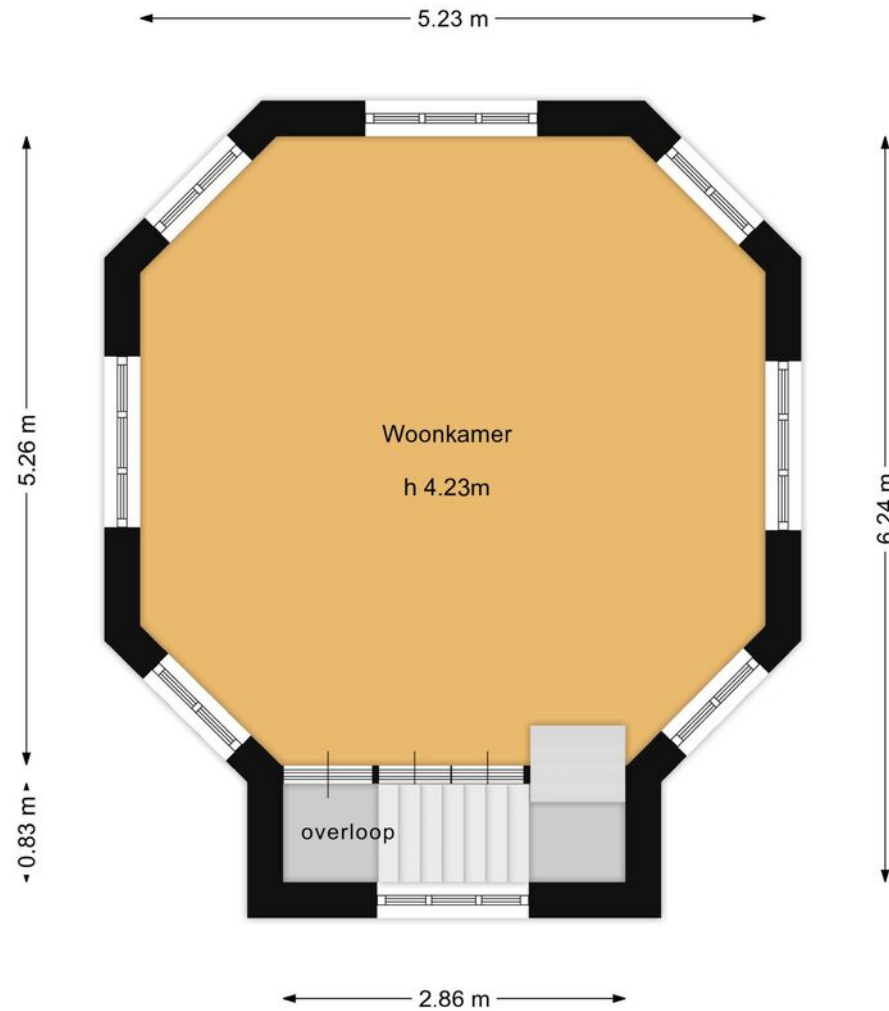


WOONKAMER

Via de monumentale trap wordt de eerste verdieping bereikt: het hart van de koepel. Een achthoekige zaal met acht hoge ramen biedt een panoramisch uitzicht over de boomtoppen – elk seizoen anders van kleur en licht. De ruimte ademt nog steeds de sfeer van de 18e eeuw, met originele wandbetimmeringen, wandbespanningen en beschilderde panelen. De toegang tot deze kamer is vrijwel onzichtbaar weggewerkt achter houten wandpanelen – een subtiel detail dat verwijst naar de tijd waarin verrassingsarchitectuur deel uitmaakte van het tuindecor.



EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn bedoeld voor promissievolle doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



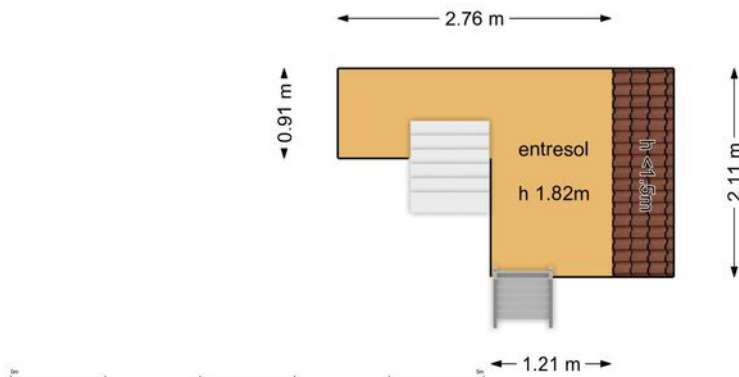
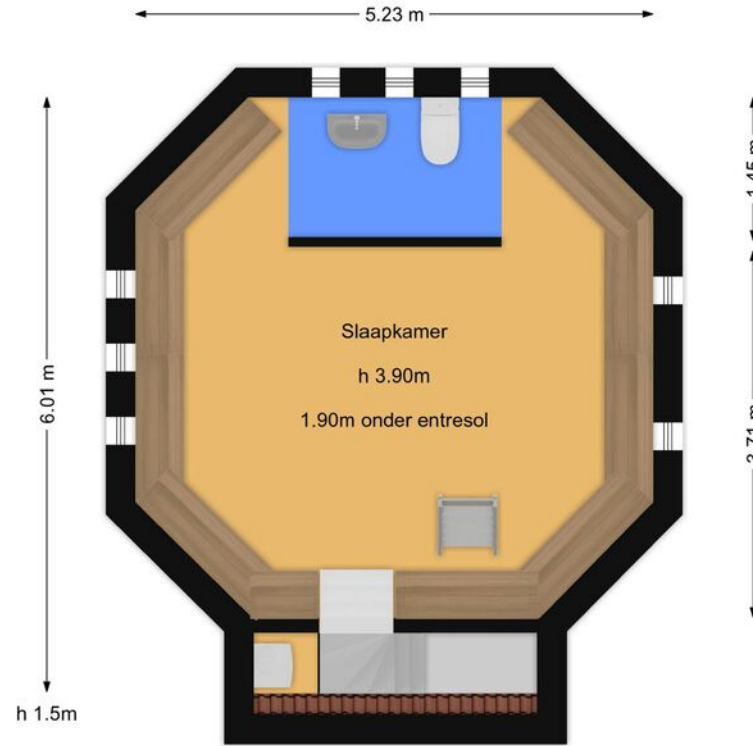


CORNELIS BACKER

De oorspronkelijke eigenaar, Cornelis Backer, maakte daar gretig gebruik van. Hij stond erom bekend zijn gasten hier te ontvangen voor gesprekken, muziek en een goed glas wijn, maar had ook een speelse kant. Bezoekers die via de smalle trap en het piepkleine portaaltje de zaal betraden, merkten vaak niet dat de doorgang achter hen ongemerkt werd afgesloten. Het luik in de vloer werd dichtgeklapt en het trappetje aan het zicht onttrokken door een als kast vermomd paneel in de achterwand. Vervolgens opende Backer met gevoel voor theatrale timing de 'officiële' dubbele deuren, die leidden naar een loggia met uitzicht op het landschap. Als de gast even later de weg terug probeerde te vinden, bleek de trap spoorloos verdwenen. Wat eerst een doorgang was, leek nu slechts een kast. Hilariteit volgde steevast – een zorgvuldig geënceneerde verdwijntruc die liet zien dat ook in de achttiende eeuw stijl en speelsheid uitstekend samen konden gaan.



TWEEDE VERIEPING



De plattegronden zijn bedoeld voor promissievolle doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



BOETIEKSUITE

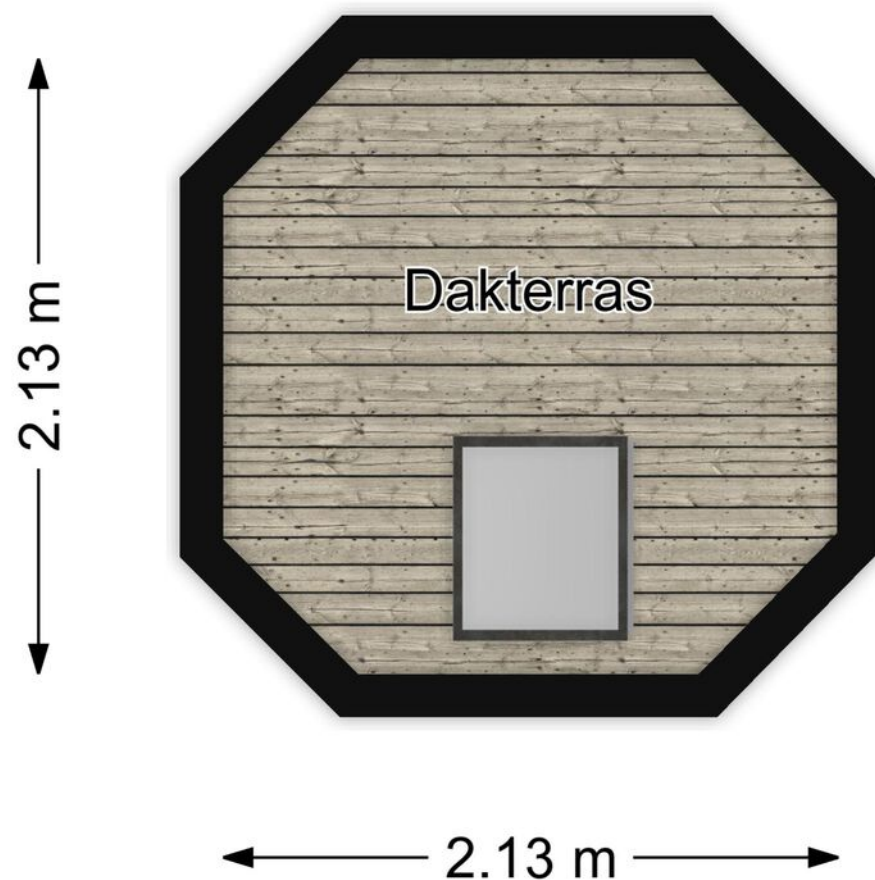
Op de bovenste verdieping is een intieme slaapkamer ingericht in boetiekstijl, met ingebouwde kasten, een wastafel, een toilet en een fraai meubel waarin een tv-lift subtiel is weggewerkt. De ruimte ademt rust en comfort, met doordachte details en slimme indeling. Via een houten trapje is de entresol bereikbaar – een lichte, open ruimte onder de kap, ideaal als werkplek, atelier of leeshoek. Vanuit hier leidt een trap en deur naar het dakterras, waar het uitzicht zich in alle richtingen opent.







DAKERRAS



De plattegronden zijn bedoeld voor promissieafbeeldingen en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.





DAKTERRAS

Vanuit de entresol biedt een deur toegang tot het dakterras: een beschutte, maar ruimtelijk aanvoelende buitenruimte, hoog boven het omliggende park. Ooit reikte het uitzicht van de duinen bij Noordwijk tot de torens van Den Haag – tegenwoordig onttrekken de volgroeide boomtoppen in het zomerseizoen het landschap grotendeels aan het zicht. Op de jaarwisseling heeft men een spectaculair uitzicht over Den Haag, Zoetermeer, Leiden, Noordwijk en Katwijk. Wat blijft, is het gevoel van hoogte en afzondering. De fraai in zink herstellde koepelkap vormt het ambachtelijke middelpunt, met haar karakteristieke vormen en zachte glans. Een plek voor stilte, lucht en licht – waar geschiedenis tastbaar is tot in het kleinste detail.

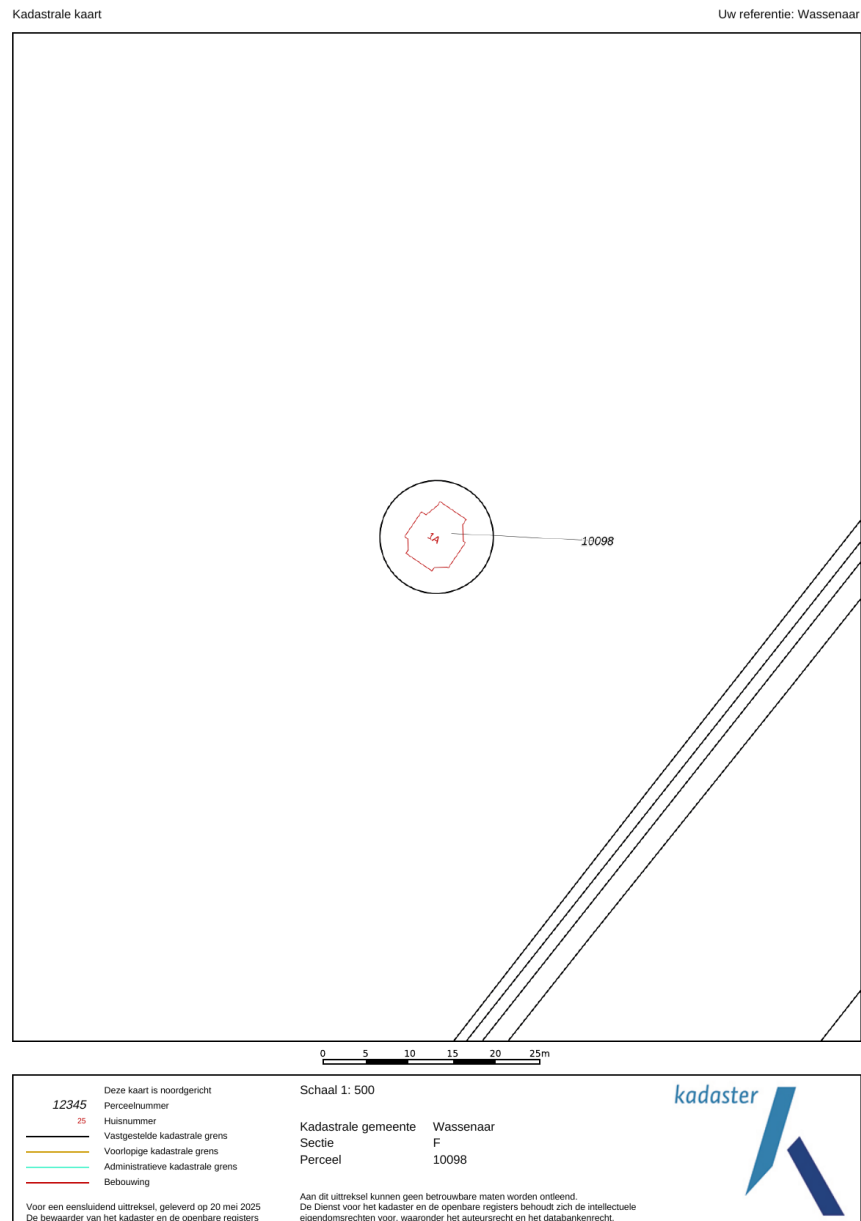


TUIN EN TERREIN

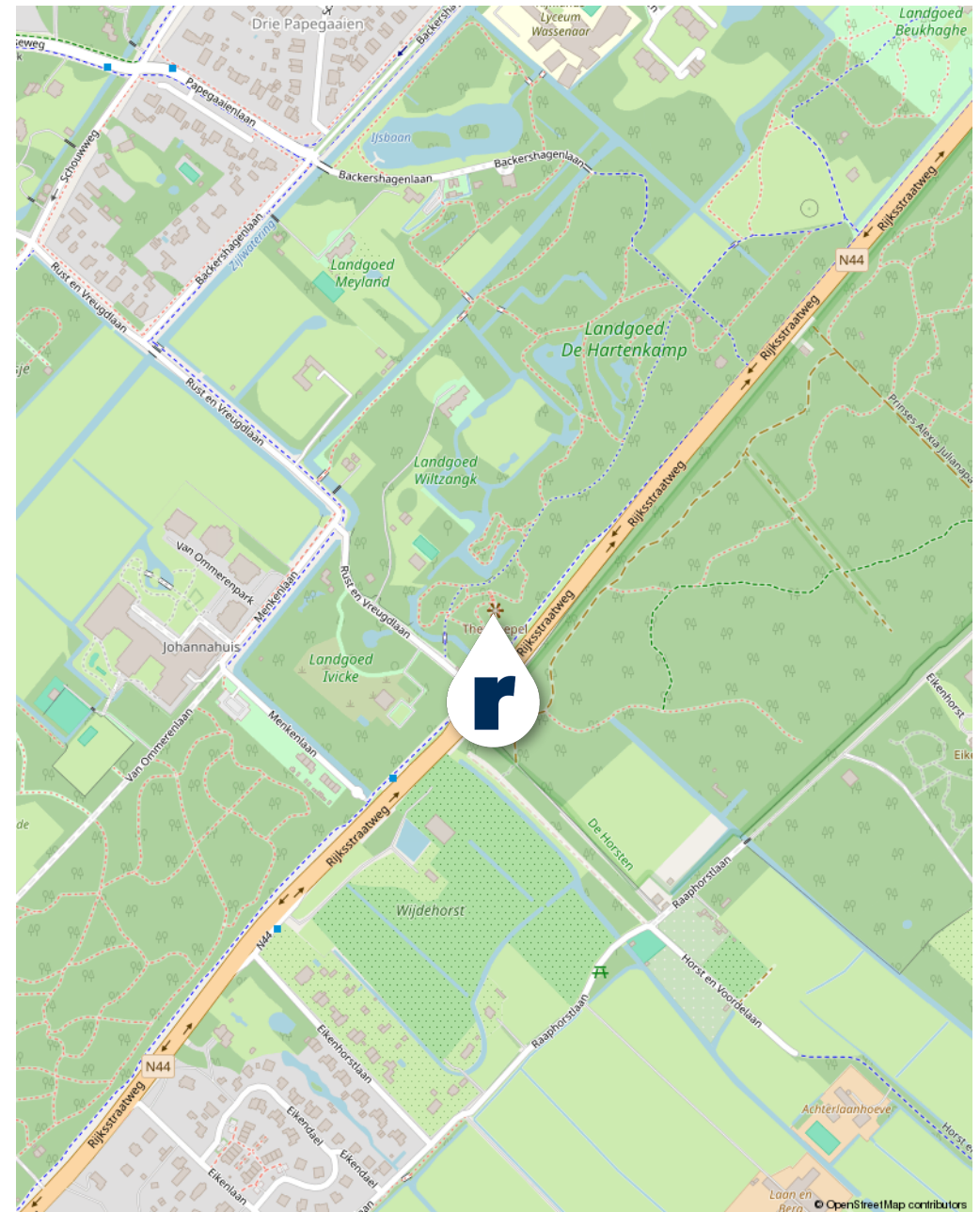
De omliggende tuin beslaat circa 133 m² en is in klassieke stijl ingericht met meerdere zitplekken. Het parklandschap eromheen vormt een vanzelfsprekend decor, zonder dat daar onderhoud uit voortvloeit. Hoe heerlijk is dat?



KADASTER



LIGGING







WASSENAAR/ BEREIKBAARHEID

Wassenaar is een dorp met internationale allure, waar historie, natuur en comfort samenkomen. Landgoederen, lanen met oude bomen en zichtlijnen tot aan zee bepalen het beeld. Backershagen ligt aan de zuidzijde van Wassenaar, dichtbij Den Haag (10 minuten), Leiden (15 minuten), Rotterdam (30 minuten) en Amsterdam (45 minuten). Ook Schiphol is in circa 35 minuten bereikbaar. Het NS-station Mariahoeve ligt op fietsafstand, met rechtstreekse verbindingen naar de Randstad.

De theekoepel ligt aan de Rust en Vreugdlaan, nabij de Rijksweg (N44). Ooit reden hier postkoetsen, nu forenzen. Het verkeersgeluid is hoorbaar, vooral in de spits. Toch ademt de omgeving nog steeds geschiedenis. Monumentale lanen, oude buitenplaatsen en een koepel op een heuvel – dit is wonen in een verhaal van vroeger, met alle gemakken van nu.

BIJZONDERHEDEN

1. Rijksmonument uit 1732
2. Volledig gerestaureerd en tot in detail onderhouden
3. Compact maar verrassend compleet woonprogramma
4. Drie volwaardige woonlagen, luxe badkamer, entresol en royaal dakterras
5. Voorzien van Fineo vacuumglas (2024) - isolerend monumentwaardig
6. Gelegen op eigen grond (geen erfpacht)
7. Ligging op een terp midden in rijksmonumentaal landschapspark
8. Intieme tuin van ca. 133 m², parkachtig uitzicht zonder onderhoudsplicht
9. Voldoende parkeergelegenheid nabij de woning
10. Ideaal als pied-a-terre, tweede woning of retraite
11. Uniek object voor liefhebbers van architectuur, geschiedenis en rust



GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1772
Bestemming	Woonruimte
Oppervlak perceel	133 m ²
Gebruiksoppervlak wonen	89 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	1
Aantal badkamers	1
Parkeren	Op eigen terrein

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.



MONUMENTENPORTAAL (NMp)

Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en -vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMo-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMp.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

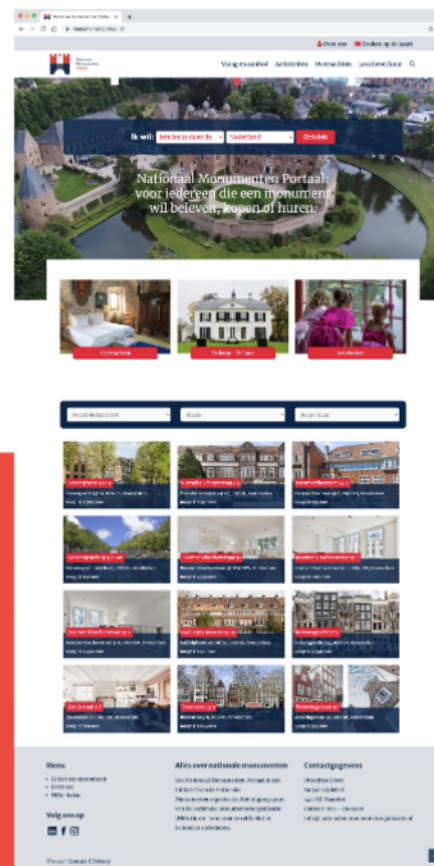
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Rijksdamplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationaalemumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

REGELINGEN RESTAURATIE EN ONDERHOUD RIJKSMONUMENTEN

In Nederland zijn circa 62.000 gebouwen met de status 'rijksmonument'. Ongeveer de helft van deze gebouwde rijksmonumenten (31.548) behoort tot de categorie 'woningen en woningbouwcomplexen', gevolgd door de categorie 'boerderijen, molens en bedrijven' (9.921) en 'kastelen, landhuizen en parken' (5.585). (data Erfgoedmonitor 2020) Voor oude panden die zijn opgenomen in het rijksmonumentenregister zijn er vanuit rijksregelingen tegemoetkomingen mogelijk in de vorm van subsidies of laagrentende leningen. Het zijn rijksregelingen voor de kosten die bijdragen aan de instandhouding van de monumentale onderdelen van een rijksmonument.

Eigenaren van woonhuizen met de status van rijksmonument kunnen de onderhouds- en restauratiekosten financieren met een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratiefonds of een met subsidie die verstrekt wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Informeer welke regeling voor u het aantrekkelijkst is.

- **Woonhuissubsidie:** De woonhuissubsidie bedraagt 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten. Jaarlijks kan tussen 1 maart en 30 april een aanvraag worden gedaan voor de Subsidie Woonhuismonumenten. Deze subsidie vervangt de vroegere fiscale regeling voor aftrek van monumenten. Met de subsidie kunnen eigenaren onderhoud deels financieren, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, goten en regenpijpen repareren, dakherstel, voegen repareren, kozijnen herstellen en de fundering repareren. Welke kosten dat precies zijn staat in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Eigenaren kunnen elk jaar na afloop van het onderhoud subsidie aanvragen. bouwwaarde. Per jaar is dat 0,5%.

- **Laagrentende lening:** De Restauratiefonds-hypotheek is een annuïteitenlening met een lage rente. De hoogte van de hypotheek wordt onder meer bepaald door de onderhoudskosten aan uw rijksmonument.
- **Subsidie voor overige rijksmonumenten.** Staat uw object met een andere beschrijving dan die van woonhuis in het rijksmonumentenregister, bijvoorbeeld als molen, boerderij, kasteel of landhuis, dan is er de Instandhoudingssubsidie. Met deze subsidie financiert u een gedeelte van het onderhoud van uw monument. Het gaat hierbij om sober en doelmatig onderhoud, op basis van een instandhoudingsplan, over een periode van 6 jaar. Het maximum te ontvangen totale subsidiebedrag is 3% van de herbouwwaarde.

"Woonhuis: rijksmonument of zelfstandig onderdeel dat in oorsprong is vervaardigd voor bewoning of dat voor meer dan de helft van het oppervlakte voor bewoning in gebruik is. Met dien verstande dat niet als woonhuis wordt aangemerkt een gebouw dat deel uitmaakt van een geregistreerd museum, een kerkgebouw, kasteel, paleis, hoofdhuis van ene buitenplaats, landhuis, gebouw van liefdadigheid, molen, gemaal, agrarisch gebouw of watertoren."



Woonhuissubsidie

De subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie

In het kort



Van 1 maart tot en met 30 april kunnen particuliere eigenaren van rijksmonumenten met woonfunctie jaarlijks een aanvraag indienen voor de woonhuissubsidie via het **portaal** van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Wat heeft u nodig?

De aanvraag dient u digitaal in en daarvoor heeft u **Digi-D** nodig.



Gespecificeerde facturen waarop het jaar van uitvoering van de werkzaamheden is vermeld.



Maak altijd foto's van vóór en na de werkzaamheden.



Als de **totale kosten** hoger zijn dan € 70.000,- vraag dan voor de start van de werkzaamheden eerst een **inspectierapport** aan.



Subsidiabele onderhoudskosten

Op cultureelerfgoed.nl leest u wat subsidiabel is, hieronder een aantal voorbeelden:

1 Dak

Dakbedekking, goten, hemelwaterafvoeren

2 Gevel

Metsel- en voegwerk, pleisterwerk, natuursteen

3 Fundering en constructie

Fundering- en grondwerk

4 Kozijnen

Ramen, deuren en glaswerk

5 Constructies

Hout- metaal- en betonwerk, incl. stut- en sloopwerk

6 Binneninrichting

Monumentaal interieur; plafonds, trappen

7 Schilderwerk

8 Terrein en Beplanting

Monumentale groenaanleg, hekwerk



9 Overige

Adviseurs; bouwtechnisch, constructief, bouwhistorisch, kleuronderzoek

Voor welke eigenaren?

- Particuliere eigenaar
- NSW-aandeelhouders



van de **instandhoudingskosten** van monumentale onderdelen wordt gesubsidieerd.

Hulpmiddelen



Samenvatting Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten



Checklist Woonhuissubsidie

Wilt u meer weten?

Op onze **website** vindt u meer informatie.





CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



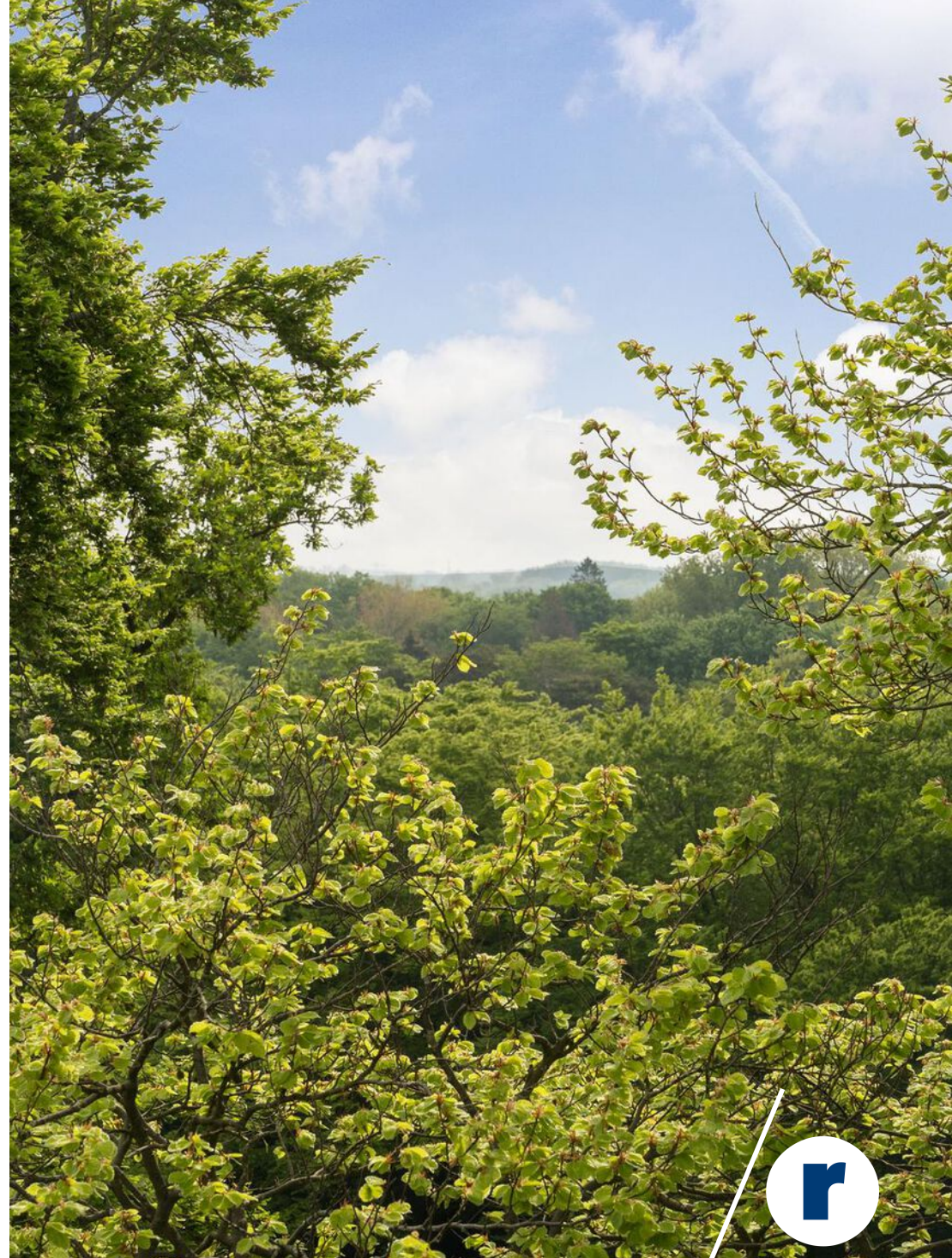
team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.





VERWONDEREN



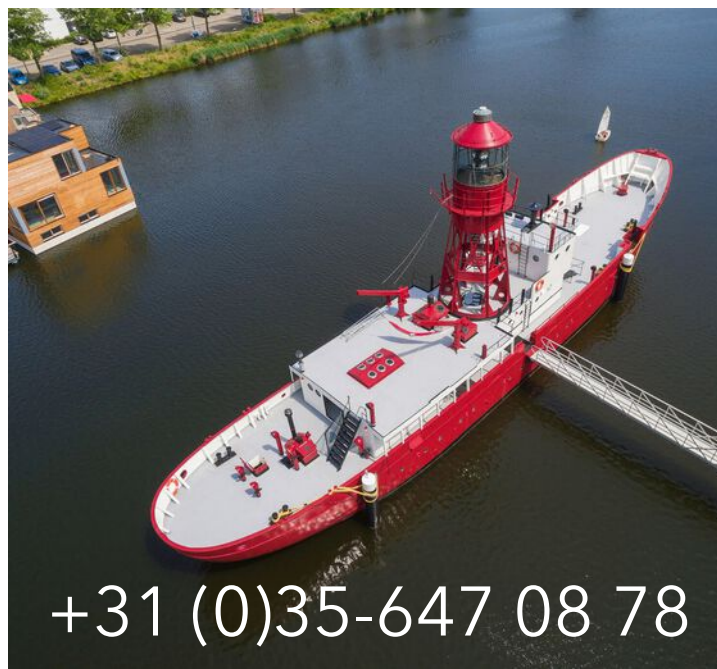
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres • de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design