



CONDUCT  
EXCLUSIEF WONEN



Te koop:  
Berkenlaan 1, WASSENAAR

Vraagprijs € 2.775.000 k.k.

[www.conductvastgoed.com](http://www.conductvastgoed.com)



**Statige villa aan de Berkenlaan in Wassenaar**

Ruime vrijstaande villa met dubbele, vrijstaande garage gelegen op een prachtig perceel van 1.668 m<sup>2</sup>. De tuin is geheel omsloten door hekwerk en hagen waardoor veel privacy gewaarborgd is.



De woning is gebouwd in de jaren 70 en heeft een klassieke elegantie met modern wooncomfort. De architectuur is bijzonder te noemen en de positionering in de lommerrijke tuin is goed doordacht. De villa biedt een grote leefruimte en is hoogwaardig afgewerkt. De huidige eigenaren hebben in de afgelopen 10 jaar veel aan het huis verbeterd, waaronder de installatie van een warmtepomp, zonnepanelen, isolatie en het huis voornamelijk intern voorzien van een moderne touch. Verder heeft de woning een lift en een wijnkelder.

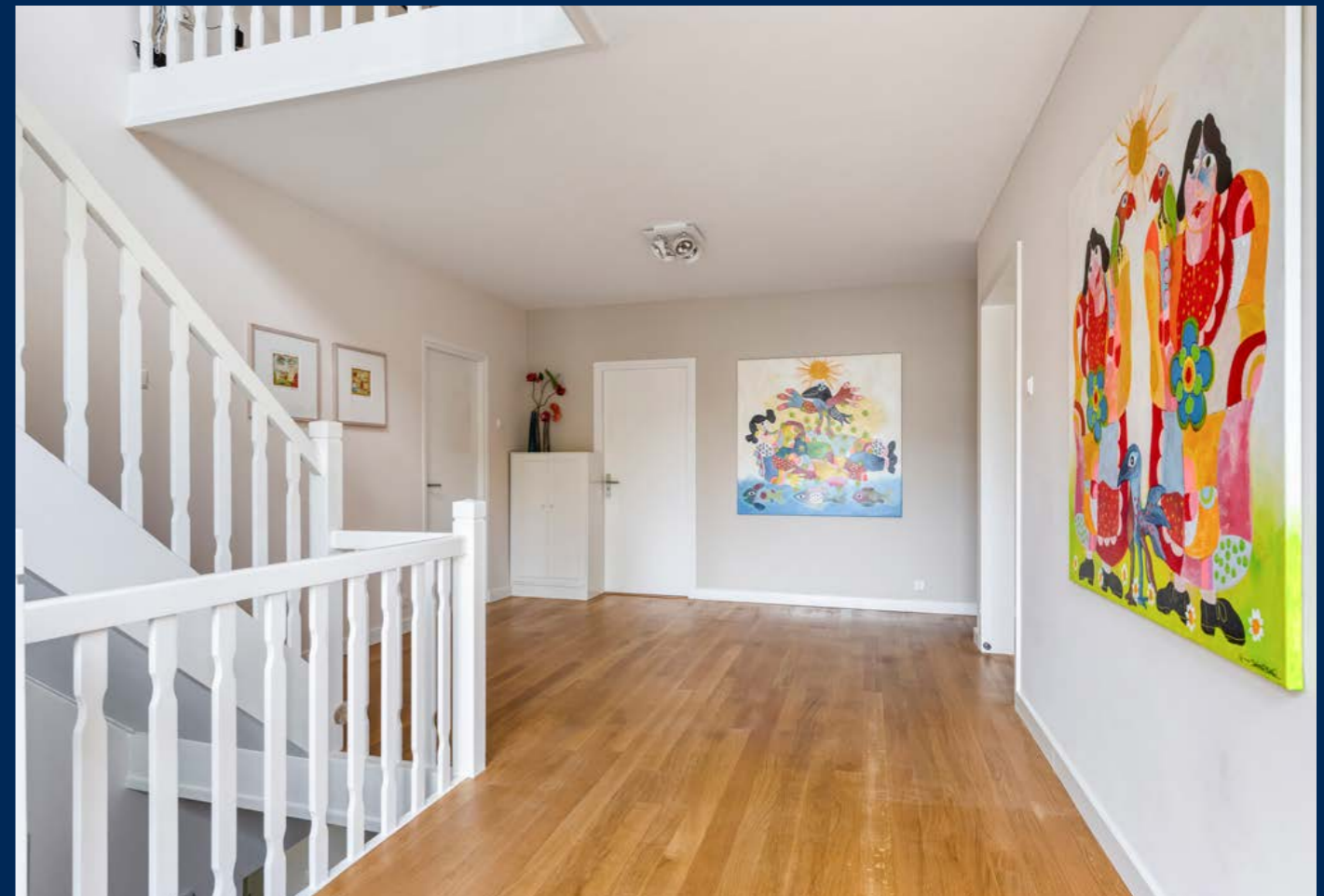
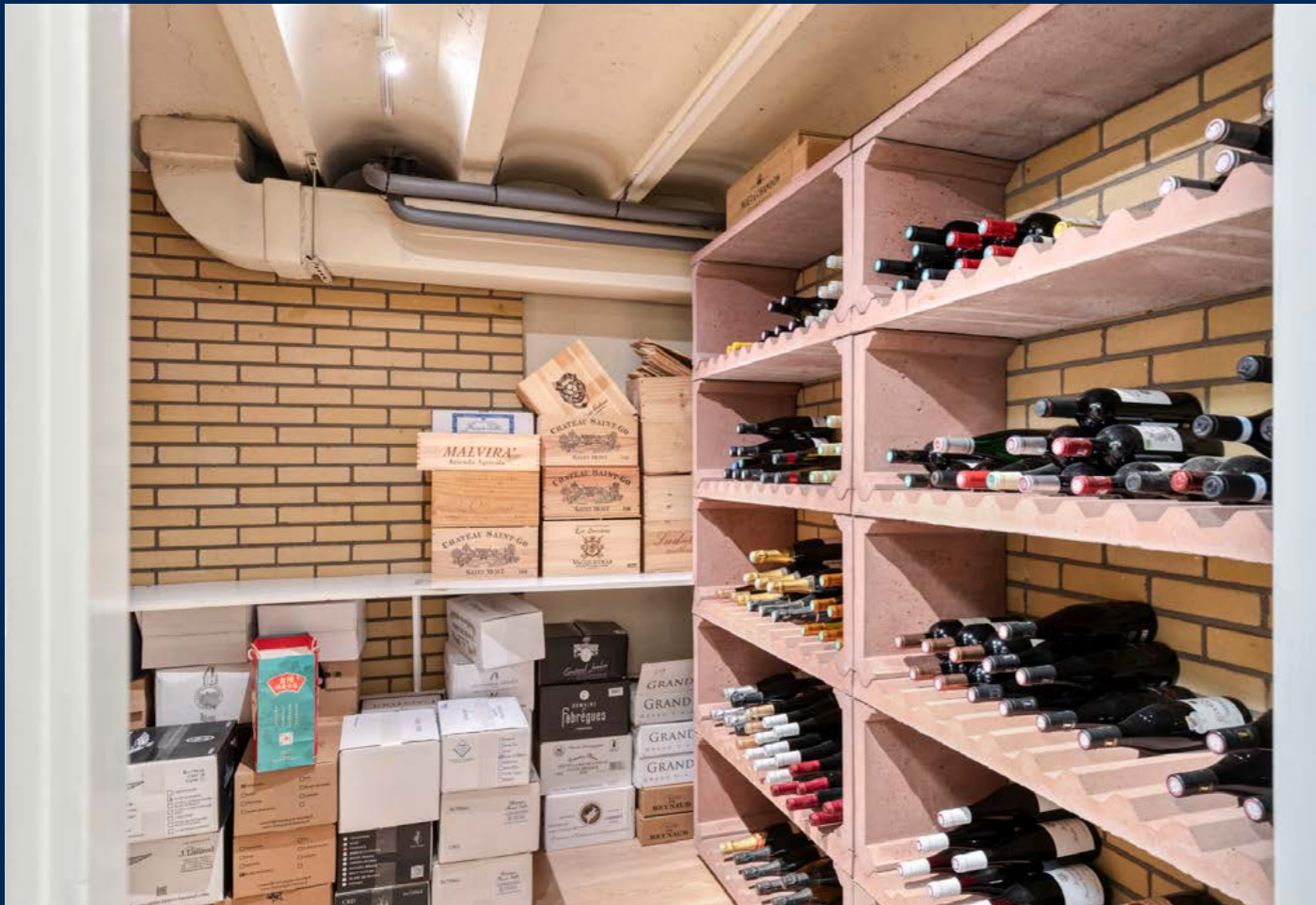


### Kenmerken:

Vraagprijs:	€ 2.775.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Kadastraal bekend:	WASSENAAR H 2454
Bouwjaar:	1976
Perceelgrootte:	1.668 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlak woonruimte:	549 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	51 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud:	2.038 m <sup>3</sup>
Woningtype:	Villa, vrijstaand
Aantal kamers:	10
Aantal slaapkamers:	8
Aantal badkamers:	4
Buitenruimte:	Tuin rondom
Parkeren:	Op eigen terrein, dubbele garage
Energie label:	A
Bijzonderheden:	Omheinde tuin, lift, zonnepanelen









## Kadastrale kaart



### INDELING

#### Entree & Hal

Entree via fraaie voordeur met entresol en looppoort met deurbel.

Portaal met garderobe in inbouwkast en dubbele deuren naar de centrale hal voorzien van een leistenen vloer.

Meterkast met elektra, gas, water en overige techniek.

Centraal open trappenhuis met deur naar lift welke de kelder en de eerste verdieping bereikt.

Doorgang naar tweede garderobe en groot gastentoilet met wastafelmeubel, radiator en raamlicht.

Studeer-/werkkamer met zicht op zijtuin (Julianawegzijde), openslaande deuren naar een terras, lichte parketvloer en aan twee zijden lichtinval.

Royale woonkamer met zitgedeelte, gezellige houthaard in open verbinding en doorkijk met de woonkeuken.

Zicht op tuin en terrassen vanuit de erker.

#### Woonkeuken

Ruim eetgedeelte met grote tafel, in verbinding met het grote terras middels openslaande deuren.

Keuken uitgevoerd in langsopstelling aan de gevelzijde met zicht op de voortuin met veel kastruimte in combinatie met een groot kookeiland. Fraai granieten werkbladen op beide delen.

De keuken is onder meer voorzien van onder meer: 2 koelkasten, 2 vriezers, 2 vaatwassers, 3 ovens (2 hetelucht, 1 combi-magnetron), close-inboiler, Quooker, gootsteen met zeepdispenser.

Aparte bijkeuken met bergkasten, wijnklimaatkast en aanrechtblad, gootsteen met kraan, en vanuit de keuken tevens een achterom naar parkeerterrein/garage.

Mozaïektegelvloer overlopend in de parketvloer en vormt daarmee scheiding tussen droog en nat gedeelte. Tevens vanuit de keuken een extra doorloop naar de hal en de kelderruimte.

#### Kelder

Ruime geklimatiseerde wijnkelder met schappen.

Grote werkruimte met praktische werkbank, kasten en gereedschapsopslag.

Berging onder trap voor seizoensopslag.

Grote kelderruimte met kastenwanden, daglichttoetreding en ventilatie.

Houten vloerdelen door gehele kelder.

Lift bereikbaar vanaf kelder.

#### Eerste verdieping

Overloop met parketvloer (ca. 18 m<sup>2</sup>), daglicht en openslaande deuren naar balkon.

Badkamer met toilet, wastafel, inloopdouche en handdoekradiator tevens bereikbaar vanuit de naastgelegen kamer.

Slaapkamer 1: zicht op tuin, badkamer en suite (toilet, wastafel, regendouche), openslaande deur naar balkon.

Slaapkamer 2: in gebruik als sportruimte, met openslaande deuren naar balkon.

Slaapkamer 3: kantoor zicht op voortuin, doorloop naar kleinere badkamer.

Mastersuite met hoofdslaapkamer: driezijdige lichtval, balkon met zicht op achtertuin, badkamer en suite met wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche, toilet en louverdeuren voor de ramen, en kleedkamer met inbouwkasten.

#### Tweede verdieping

Ruime overloop met parketvloer, ca. 12-13 m<sup>2</sup>.

Riante bergruimte in kastenwanden en onder de knieschotten.

Zolderkamer 1: grote slaapkamer, met vaste kasten en 2 Velux dakramen.

Zolderkamer 2: grote slaapkamer, vaste kasten en 2 Velux dakramen, zicht op tuin.

Zolderkamer 3: aan westzijde, vaste kastenwand, veel licht via gevel- en 2 Velux dakramen.

Wasruimte: wasmachine-/drogeropstelling (2x), uitstortgootsteen, Velux dakraam.

Technische ruimtes: warmtepomp, omvormer PV installatie met 25 panelen, pompgroep voor 4 warmwater zonnecollectoren en 350 ltr boiler (Weishaupt) en hybride hoogrendement gaswandketel, liftmotor.

Badkamer: instapdouche, toilet, wastafelmeubel, ligbad, Velux dakraam.

#### Buitenruimte

Fraaie tuin rondom, afgesloten met elektrisch bedienbare toegangspoort.

Oprijlaan geschikt voor 2-3 auto's (max. 5-6), 22KW Eneco laadpaal

Dubbele stenen garage met tegelvloer, wandrekken en houten aanbouw ten behoeve van fietsen en tuingereedschap.

Pompinstallatie (diepwell) ten behoeve van beregeningssysteem computergestuurd (Rain Bird), extra opslagruimte en houtopslag.

Composthoek en volwassen bomen.

#### Locatie

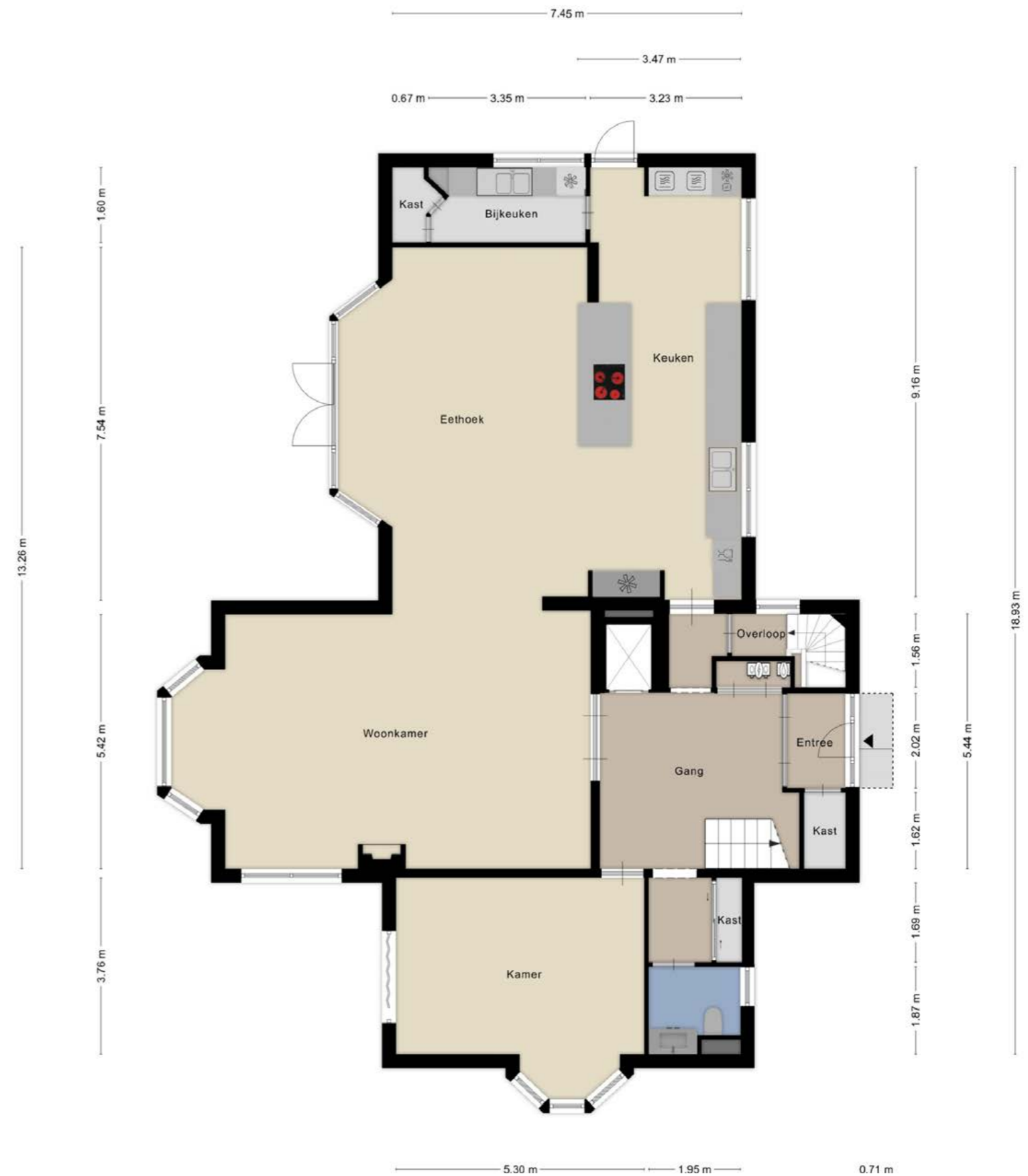
Gelegen in de lommerrijke villawijk De Kievieten in Wassenaar. De woning is goed te bereiken met eigen vervoer en openbaar vervoer. Uitstekende verbindingen richting Den Haag, Schiphol en Amsterdam.

# Plattegrond situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond begane grond



## Plattegrond eerste verdieping



## Plattegrond tweede verdieping



## Plattegrond souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond garage en berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Conduct Vastgoed B.V.  
Herenweg 96  
2361 EV Warmond  
Telefoon 071 3019121  
info@conductvastgoed.com  
www.conductvastgoed.com

