



# Rozenplein 20 Wassenaar

*Ruime eengezinswoning van 171 m<sup>2</sup>*





# Welkom bij i4 Housing!

Wij willen je allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide fotopresentatie, een kadastrale kaart en plattegronden.

Benieuwd naar de waarde van je woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij ons op kantoor in Wassenaar of bij je thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.

First of all, we would like to thank you for your interest in this property. This brochure includes an extensive photo presentation, a cadastral map, and floor plans.

Curious about the value of your home and would you like to get to know us? This can be done for free and without obligation! At our office in Wassenaar or at your home. Of course, while enjoying a cup of coffee.







# Meet our team!

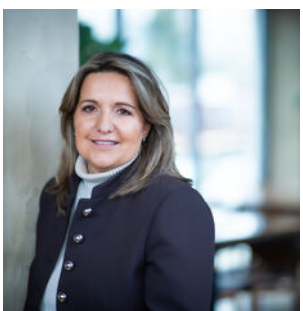
Dit zijn wij! Wie ben jij?

Jouw wens staat centraal. Uiteraard heeft iedere klant andere wensen om gelukkig te wonen en te leven. Jouw woonomgeving is minimaal net zo belangrijk als de woning op zich. Dat realiseren wij ons maar al te goed.

—

This is us, who are you?

Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.





*Rozenplein 20*

2241 XV | Wassenaar





# Een korte introductie

## 4SALE!

Ruime eengezinswoning (171 m<sup>2</sup>) met 5 slaapkamers en 2 badkamers. Dé ideale match voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en licht.

## WOONCOMFORT

De L-vormige woon-/eetkamer aan de achterzijde van de woning is een heerlijke plek om samen te leven, met een half open keuken die direct in contact staat met het zitgedeelte. Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, een kleinere kamer die perfect is als werkruimte en die toegang biedt tot het balkon aan de achterzijde. Daarnaast is er ook een balkon aan de voorzijde van de woning. De bovenste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een berging en een tweede badkamer met wasmachine-/ en droger aansluiting. Zowel aan de voor- als achterzijde is een dakkapel aanwezig, waardoor deze verdieping extra licht en ruimte biedt. Naast een berging beschikt is er tevens een zolder aanwezig, bereikbaar via een vlizotrap, ideaal als extra opslagruimte. De kamers in deze woning zijn verrassend ruim en flexibel in te richten. Of je nu een rustige werkplek, een hobbyruimte of een extra slaapkamer nodig hebt, hier vind je altijd een plek die bij je past. De woning heeft energielabel D, wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig thuis. De woning beschikt over een aparte grote nabij gelegen garage.

- **Bouwjaar 1974**
- **Woonoppervlakte 171 m<sup>2</sup>**
- **Perceeloppervlakte 218 m<sup>2</sup>**
- **Energielabel D**
- **5 slaapkamers, 2 badkamers**



# Wooncomfort

## BUITENLEVEN

De tuin is gelegen op het noordoosten en biedt volop mogelijkheden voor zon en schaduw gedurende de dag. Met een achterom en een handige berging is het hier niet alleen heerlijk zonnig, maar ook praktisch. Perfect voor een barbecue met vrienden, een veilige speelplek voor de kinderen of gewoon ontspannen in je eigen achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich een royale voortuin op het zuidwesten, waar je heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.

## LOCATIE

Rozenplein 20 ligt in een fijne, rustige wijk van Wassenaar, met scholen, sportverenigingen en buurtwinkels allemaal binnen handbereik. In de nabije omgeving bevinden zich diverse scholen, waaronder het Adelbert College en de American School. Voor een dagje uit ben je zo in het centrum van Wassenaar of rij je via de nabijgelegen uitvalswegen richting Den Haag, Leiden of Amsterdam. De groene omgeving en nabijheid van duinen en strand maken dit een ideale plek voor gezinnen die van rust én bereikbaarheid houden.

Kom binnen en bekijk de woning met eigen ogen!

## GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte 171 m<sup>2</sup> op een perceel van 218m<sup>2</sup>;
- 4 slaapkamers, 1 kleinere kamer en 2 badkamers;
- Dakkapel aan zowel voor- als achterzijde;
- Achtertuin gelegen op het noord oosten met berging en achterom;
- Eigen garage nabij gelegen;
- Energielabel D;
- Bouwjaar 1974;
- Ouderdomsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst;
- Niet-zelf-bewoningsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst.

# A first impression

## 4SALE!

Spacious family home (171 m<sup>2</sup>) with 5 bedrooms and 2 bathrooms – the ideal match for families seeking comfort, space, and natural light.

## LIVING COMFORT

The L-shaped living/dining room at the rear of the house is a wonderful place to spend time together, featuring a semi-open kitchen that connects directly to the sitting area. The first floor offers two generous bedrooms and a smaller room perfect as a home office, which also provides access to the rear balcony. There is also a balcony at the front of the house.

The top floor boasts two spacious bedrooms, a storage room, and a second bathroom with washer and dryer connections. Dormer windows at both the front and rear add extra light and space.

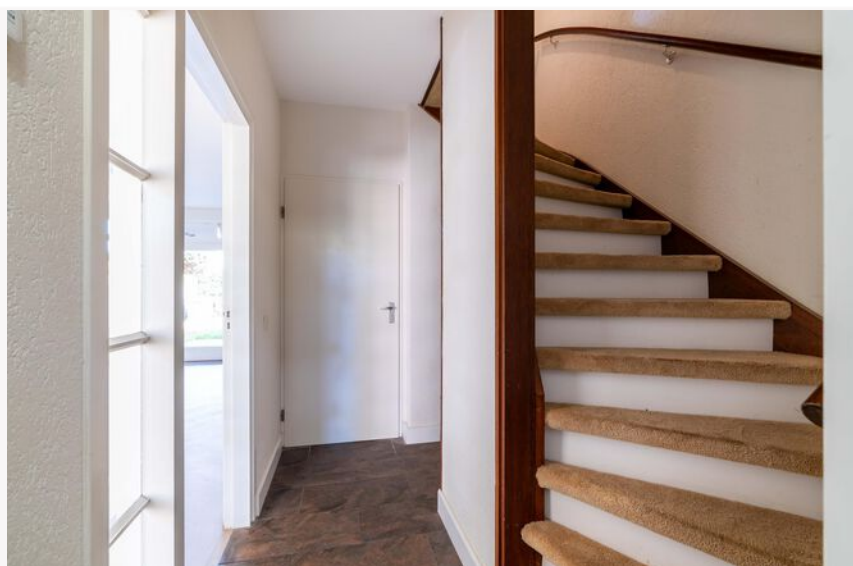
In addition to a storage room, there is also an attic accessible via a loft ladder, ideal for extra storage.

All rooms are surprisingly spacious and versatile. Whether you need a quiet workspace, a hobby room, or an extra bedroom, you will always find the right spot here.

The home has an energy label D, ensuring comfort and energy efficiency.

A large separate garage nearby is also included.

- **Construction year 1974**
- **Living space 171 m<sup>2</sup>**
- **Plot area 218 m<sup>2</sup>**
- **Energy label D**
- **5 bedrooms, 2 bathrooms**





# Living experience

## OUTDOOR LIVING

The northeast-facing backyard offers plenty of opportunities for both sun and shade throughout the day. With a back entrance and a convenient shed, it's not only sunny but also practical. Perfect for a barbecue with friends, a safe play area for children, or simply relaxing in your private garden.

At the front you'll find a generous southwest-facing front garden, where you can enjoy the afternoon and evening sun.

## LOCATION

Rozenplein 20 is located in a pleasant, quiet neighborhood of Wassenaar, with schools, sports clubs, and local shops all within easy reach. Nearby are several schools, including Adelbert College and the American School. For a day out, you can quickly reach Wassenaar's town center or drive via nearby main roads toward The Hague, Leiden, or Amsterdam. The green surroundings and proximity to dunes and beaches make this an ideal spot for families who value both tranquility and accessibility.

Come inside and experience this home for yourself!

## GOOD TO KNOW

- Living area of 171 m<sup>2</sup> on a 218 m<sup>2</sup> plot
- 4 bedrooms, 1 smaller room, and 2 bathrooms
- Dormer windows at both the front and rear
- Northeast-facing backyard with shed and back entrance
- Private garage nearby
- Energy label D
- Built in 1974
- Age clause applies in the NVM purchase agreement
- Non-self-occupancy clause applies in the NVM purchase agreement



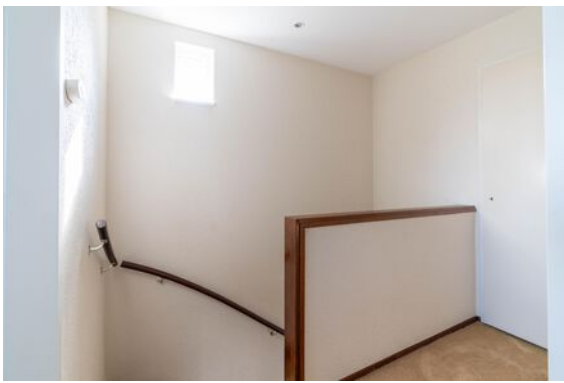




















# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



Begane grond  
h = 2,58 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



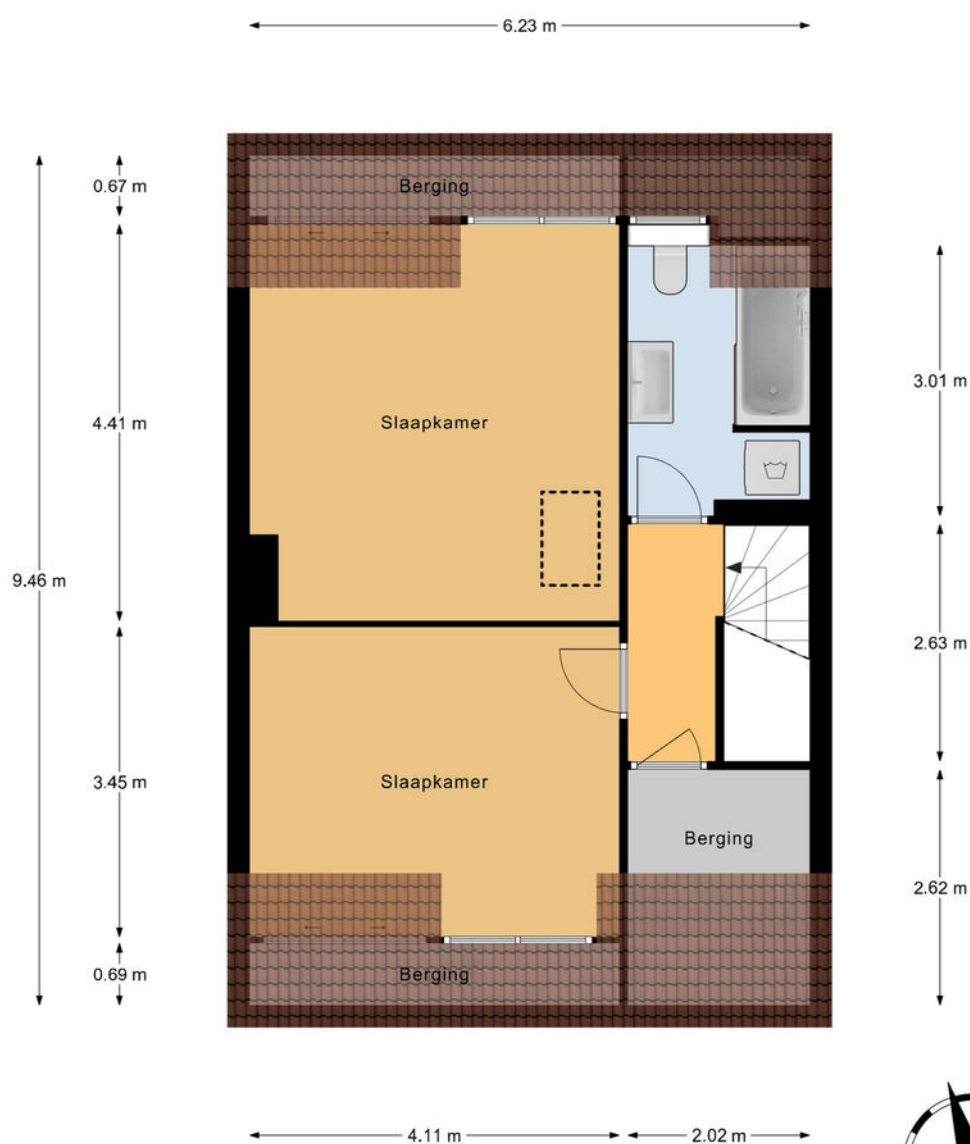
1e Verdieping  
h = 2,39 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



2e Verdieping  
h = 2,37 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

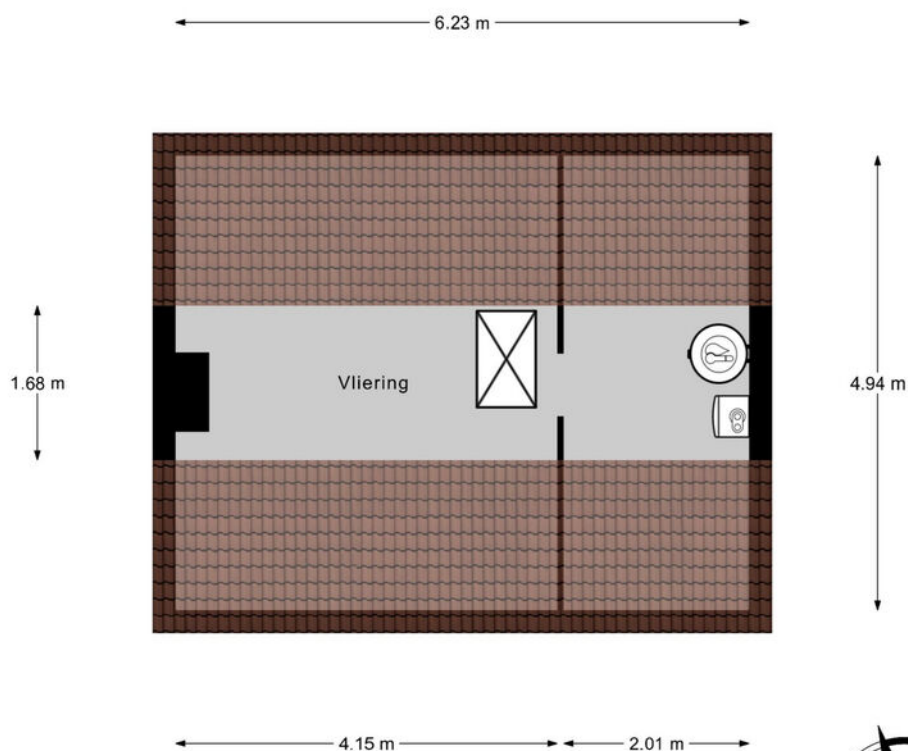






# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



Vliering  
h nok = 2,21 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



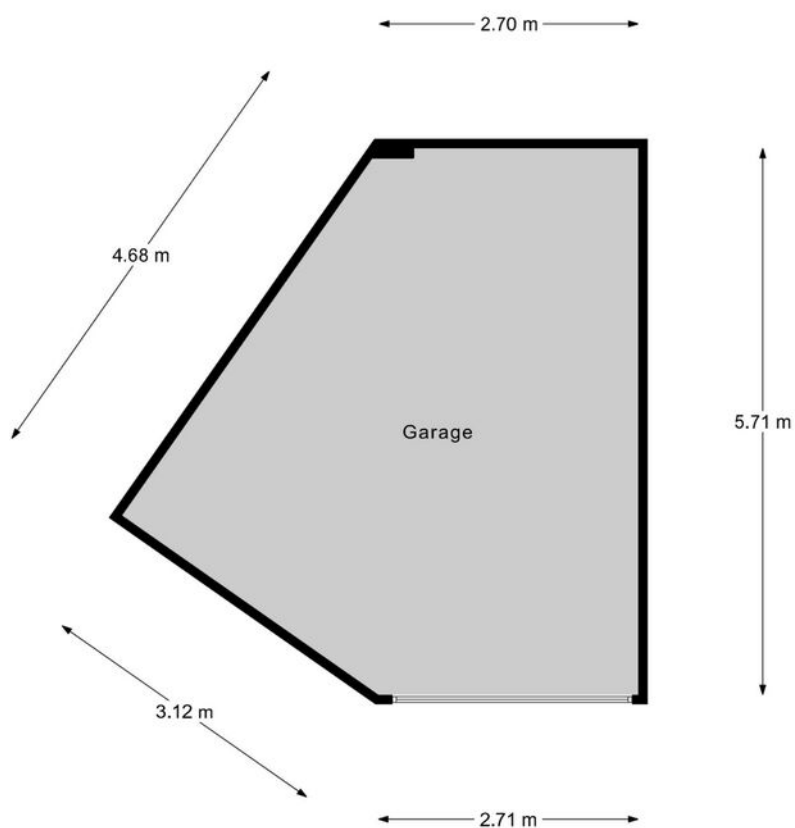
# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



Garage nr 115 E  
h = 2,45 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# Details

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Soort</b>                 | Eengezinswoning                |
| <b>Type woning</b>           | Tussenwoning                   |
| <b>Aantal kamers</b>         | 6 kamers waarvan 5 slaapkamers |
| <b>Inhoud woning</b>         | 607 m <sup>3</sup>             |
| <b>Perceeloppervlakte</b>    | 218 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gebruikersoppervlakte</b> | 171 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bouwjaar</b>              | 1974                           |
| <b>Ligging</b>               | Aan rustige weg, in woonwijk   |
| <b>Tuin</b>                  | Achtertuint, voortuin          |
| <b>Parkeren</b>              | Openbaar parkeren              |
| <b>Bijzonderheden</b>        | Energielabel D                 |
| <b>Vraagprijs</b>            | € 950.000,- k.k.               |



# Details

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| <b>Type</b>             | Single-family                          |
| <b>Type of property</b> | home Terraced house                    |
| <b>Number of rooms</b>  | 6 rooms of which 5 bedrooms            |
| <b>Cubic metres</b>     | 607 m <sup>3</sup>                     |
| <b>Plot area</b>        | 218 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Living space</b>     | 171 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Contruction year</b> | 1974                                   |
| <b>Surface area</b>     | On a quiet road, in a residential area |
| <b>Garden</b>           | Back garden, front garden              |
| <b>Parking</b>          | Public parking                         |
| <b>Details</b>          | Energy label D                         |
| <b>Asking price</b>     | € 950,000 kk                           |

Kadastrale kaart

Uw referentie: TvS\_Rozenplein20



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wassenaar

Sectie B

Perceel 8689

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

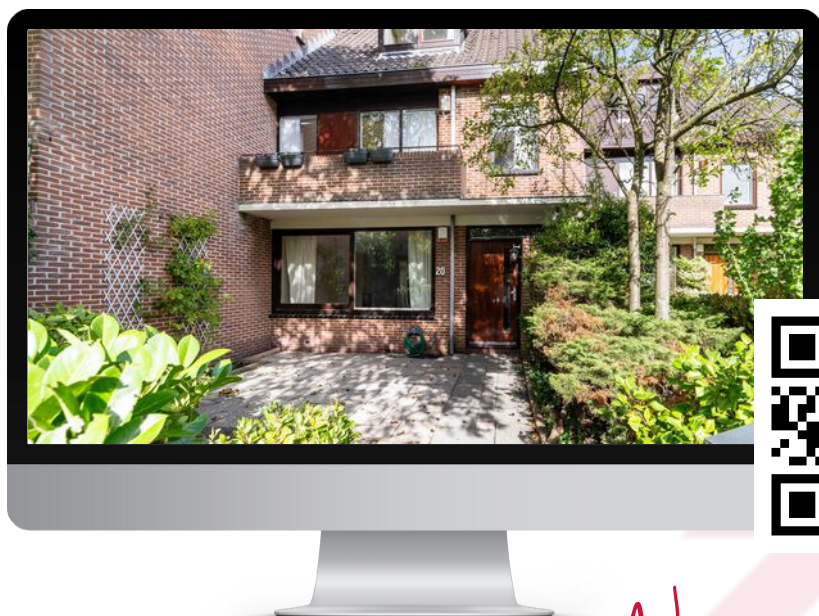
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# Interesse in deze woning?

Interested in this property?



*Neem contact met ons op!*

Contact us for more information



Vanaf het eerste gesprek tot de levering van uw wens, zijn wij uw partner. We luisteren naar uw voorkeuren en denken geheel met u mee.

U krijgt de service die wij zelf ook graag ervaren!

We are your partner from the very first meeting until the delivery of your wish. We listen to what your preferences are and brainstorm together with you.

You will get the service we would like to receive ourselves!

# Contact



**Ton van Soest**  
**i4 Housing**

**ton@i4housing.nl**  
**+31 6 54 62 16 81**  
**www.i4housing.nl**



## Bepaal de waarde van uw woning

Een goed vertrekpunt om te weten wat uw mogelijkheden binnen de woningmarkt zijn, is het laten bepalen van de waarde van uw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor u!

**Scan de QR-code voor meer informatie:**



# Voorwaarden

Bij het totstandkomen van een overeenkomst zullen wij de NVM-koopovereenkomst aanvullen met de volgende extra clausules:

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan. De meetinstructie is gebaseerd op de NVM-meetinstructie. 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. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwkundig bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of ondergrond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Wanneer de woning ouder is dan 20 jaar verklaart koper akkoord te zijn met het opnemen van de ouderdomsclausule in de NVM-koopovereenkomst. Ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak was het gebruikelijk lood- en asbesthoudende materialen te verwerken. Het is derhalve niet uit te sluiten dat dergelijke materialen zijn gebruikt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij eventuele verwijdering van deze materialen speciale maatregelen genomen dienen te worden. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Deze brochure, waaronder tevens de plattegronden, is met zorg samengesteld met gegevens die door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt.

When concluding an agreement, we will supplement the NVM purchase agreement with the following additional clauses:

The buyer has taken note of the non-binding object information before concluding the purchase agreement and expressly accepts its contents. The Measurement Instruction is based on the NVM measurement instruction. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example, due to differences in interpretation, rounding off, or limitations in carrying out the measurement. The buyer has been given the opportunity to have the home inspected by a construction agency before concluding the purchase agreement to determine any structural defects, or to have the home checked for the presence of asbestos-containing materials and/or the substrate for any contamination. The buyer has/has not used this. If the property is older than 20 years, the buyer declares that he/she agrees to add the age clause in the NVM purchase agreement. At the time of the construction or renovation of the immovable property, it was common to process lead- and asbestos-containing materials. It cannot therefore be ruled out that such materials were used. The buyer declares that he is aware that special measures must be taken if these materials are removed. The buyer indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos in the real estate. This brochure, including the floor plans, has been carefully compiled with information provided by the owner/occupant. i4Housing accepts no liability for any incorrect information.