



Van Boetzelaerlaan 1 Wassenaar

Charmante eengezinswoning van 214 m²





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!

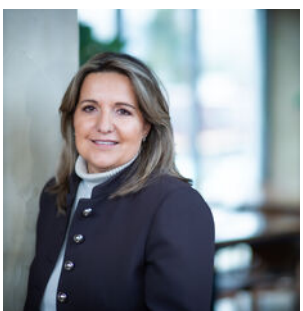
Dit zijn wij! Wie ben jij?

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.





Van Boetzelaerlaan 1

2242 SV | Wassenaar



Een korte introductie

4SALE!

Charmante, goed onderhouden hoekwoning (2-onder-1 kapwoning) klaar voor een nieuw gezin!

WOONCOMFORT

Een ruime, lichte en fijne eengezinswoning om echt thuis te komen.

Met een ruim woonoppervlak van 214 m² op een perceel van 298 m² voelt het huis uitnodigend en comfortabel.

De eigen oprit biedt plek voor meerdere auto's, ideaal voor een druk gezinsleven of als er regelmatig visite over de vloer komt.

Op de begane grond bevindt zich een riante woon-/eetkamer, waarin de openhaard direct zorgt voor sfeer. De grote ramen — ook aan de zijkant van de woning — laten de hele dag door verrassend veel natuurlijk licht binnen. De keuken grenst prettig aan de woonkamer en biedt, na een eventuele renovatie, volop mogelijkheden om een moderne open woonkeuken te creëren. Speciaal daarom hebben wij een impressie toegevoegd in de presentatie.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, elk met een eigen badkamer én een balkon. Een luxe en praktische verdieping waar iedereen zijn eigen plek kan vinden. De tweede verdieping voelt dankzij de

- **Bouwjaar 1969**
- **Woonoppervlakte 214 m²**
- **Perceeloppervlakte 298 m²**
- **dakisolatie**
- **4 slaapkamers, badkamers**
- **Energielabel C**
- **Achtertuint op het zuiden**





Wooncomfort

uitstekend om te vormen tot bijvoorbeeld twee slaapkamers met een extra badkamer – ideaal voor gezinnen die nét wat meer ruimte nodig hebben.

Daarnaast beschikt het huis over een multifunctioneel soutterrain van circa 55 m², perfect voor bijvoorbeeld een chillroom, kantoor, fitness of bioscoop. Al met al een hele fijne leefruimte.

Buiten vind je nog een aparte garage met ruimte voor twee auto's, ideaal voor wie graag alles droog en veilig wil stallen.

BUITENLEVEN

De riante tuin, gelegen op het zuiden, biedt de ideale kansen voor opgroeiende kinderen. Hier is meer dan genoeg plek om te rennen, voetballen, tuinieren of gewoon met elkaar te genieten van lange zonnige dagen.

LOCATIE

Tot slot ligt deze woning in een rustige en geliefde omgeving in Wassenaar, met scholen, sportverenigingen, winkels en natuur op korte afstand. Een fijne buurt waar kinderen veilig kunnen opgroeien en waar alles binnen handbereik is.

Kortom: een ideale plek voor gezinnen die ruimte, comfort en een heerlijke leefomgeving zoeken.

GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte 214m² (let op inclusief de zeer bruikbare kelderruimte) op een perceel van 298m²;
- 4 slaapkamers en 2 badkamers;
- Ruime multifunctionele kelder met een meer dan goede stahoogte;
- Eigen oprit met garage;
- Energielabel C;
- Achtertuin gelegen op het zuiden;
- Bouwjaar 1969;
- Ouderdomsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst;
- Niet-zelf-bewoningsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst.

Enthousiast over deze woning? Neem contact op met ons kantoor.
Wij plannen graag een afspraak met je in.

Je bent van harte welkom!

A first impression

4SALE!

Charming, well-maintained corner semi-detached house, ready for a new family!

LIVING COMFORT

A spacious, bright and welcoming family home where you will truly feel at home. With a generous living area of 214 m² on a 298 m² plot, the house feels inviting and comfortable. The private driveway offers space for multiple cars—ideal for a busy family life or when entertaining guests.

On the ground floor you will find a generous living/dining room, where the fireplace immediately adds warmth and atmosphere. Large windows—including windows on the side of the house—allow an abundance of natural light to flood in throughout the day. The kitchen connects pleasantly to the living room and, after a possible renovation, offers ample opportunities to create a modern open-plan kitchen. For this reason, we have included an artist's impression in the presentation.

The first floor features two spacious bedrooms, each with its own bathroom and a balcony. A luxurious and

- **Construction year 1969**
- **Living space 214 m²**
- **Plot area 298 m²**
- **Roof insulation**
- **4 bedrooms, bathrooms**
- **Energylabel C**
- **Bachgarden facing South**





Living experience

Thanks to dormer windows on both sides, the second floor feels surprisingly spacious. It currently comprises two rooms, but the space is perfectly suited to be converted into, for example, two bedrooms with an additional bathroom—ideal for families who need just that little bit more room.

In addition, the house has a multifunctional basement of approximately 55 m², perfect for use as a chill-out room, home office, gym or home cinema. All in all, a very pleasant and versatile living space.

Outside, there is a separate garage with space for two cars—ideal for those who value dry and secure parking.

OUTDOOR LIVING

The generous south-facing garden offers ideal opportunities for growing children. There is more than enough space to run around, play football, garden or simply enjoy long sunny days together.

LOCATION

Finally, this home is located in a quiet and popular area of Wassenaar, with schools, sports clubs, shops and nature all within close proximity. A wonderful neighbourhood where children can grow up safely and where everything you need is close at hand.

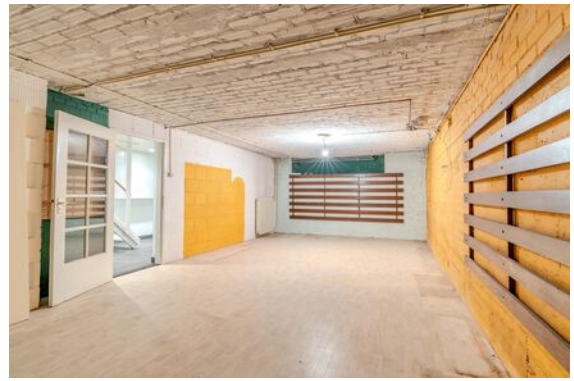
In short: an ideal home for families seeking space, comfort and a wonderful living environment.

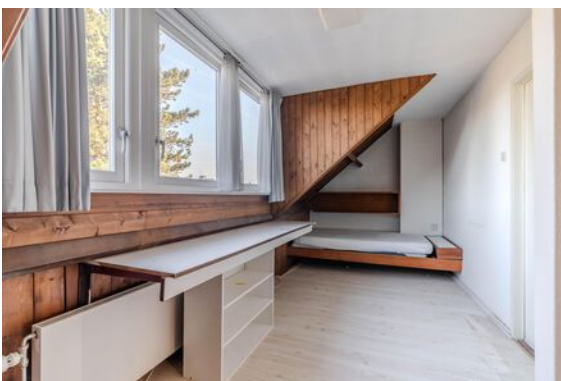
GOOD TO KNOW

- Living area of 214 m² (please note: including the very usable basement space) on a 298 m² plot;
- 4 bedrooms and 2 bathrooms;
- Spacious multifunctional basement with excellent ceiling height;
- Private driveway with garage;
- Energy label C;
- South-facing backyard;
- Built in 1969;
- Age clause applicable in the NVM purchase agreement;
- Non-occupancy clause applicable in the NVM purchase agreement.

Interested in this property? Please contact our office.
We would be happy to schedule an appointment with you.

You are most welcome!







Plattegrond

Ontdek deze eengezinswoning
Discover this family home



Begane grond
h = 2,65 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze eengezinswoning
Discover this family home



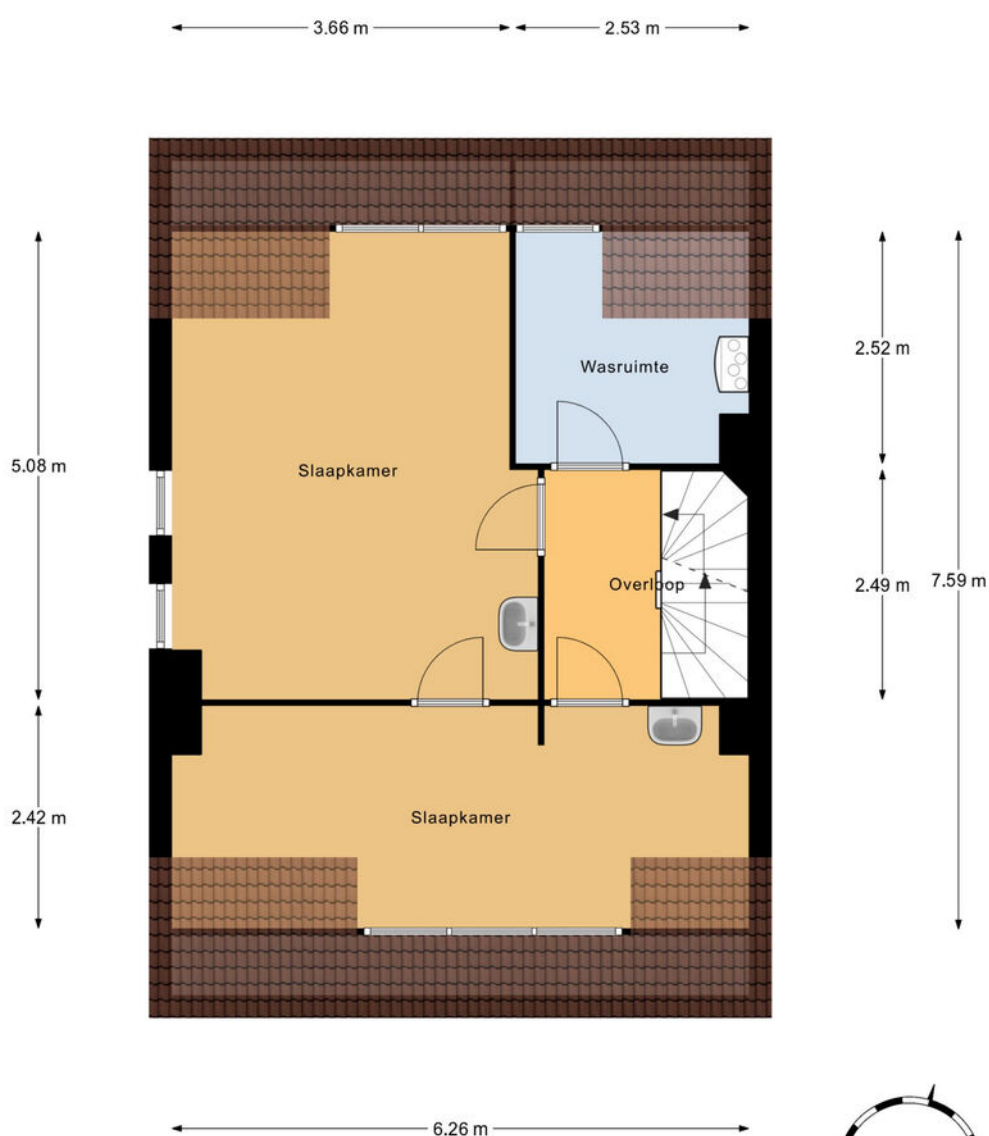
1e Verdieping
h = 2,49 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze eengezinswoning
Discover this family home



2e Verdieping
h = 2,40 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



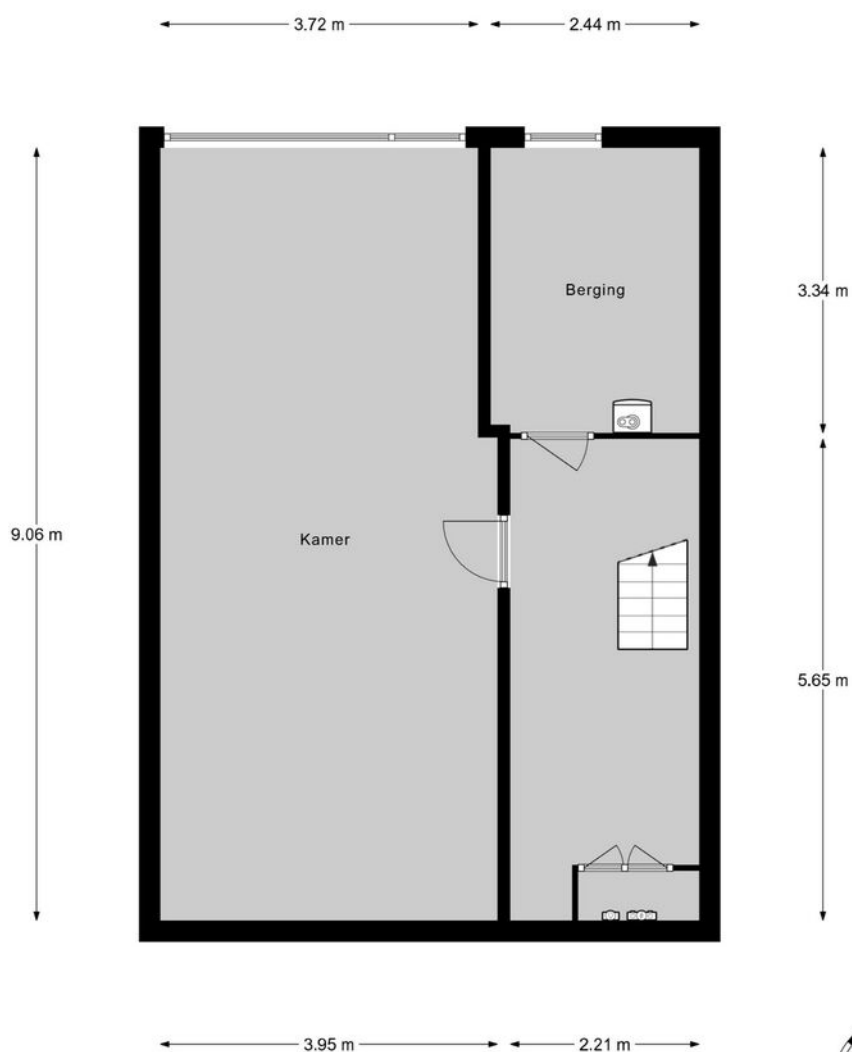
Plattegrond

Ontdek deze eengezinswoning
Discover this family home



Plattegrond

Ontdek deze eengezinswoning
Discover this family home



Kelder
h = 2,23 m / 2,34 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Details

Soort	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	680 m ³
Perceeloppervlakte	298 m ²
Gebruikersoppervlakte	214 m ²
Bouwjaar	1969
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Parkeren	Openbaar parkeren
Bijzonderheden	Energielabel C
Vraagprijs	€ 1.075.000,- k.k.

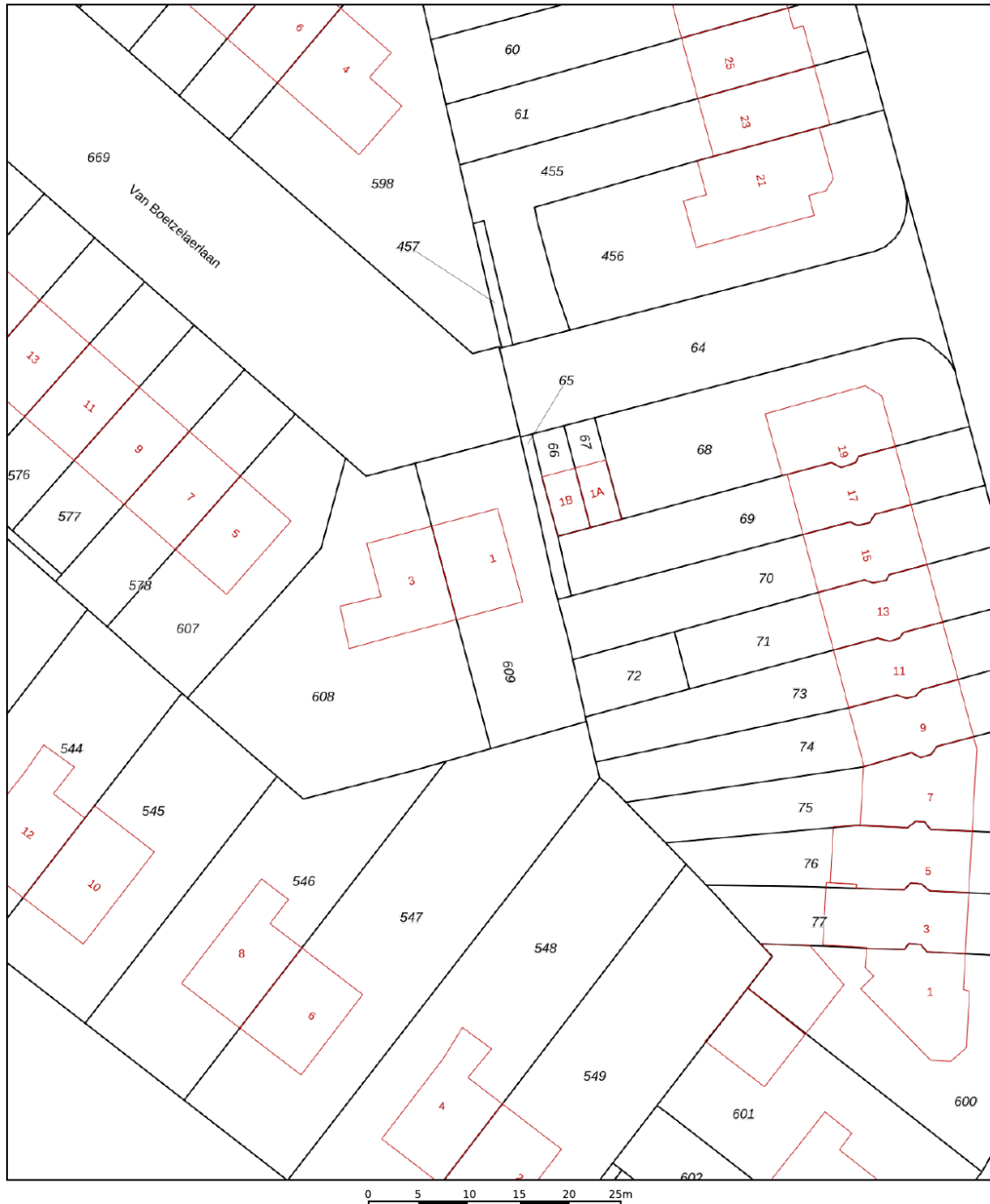


Details

Type	Family home
Type of property	Semi-detached home
Number of rooms	7 rooms including 4 bedrooms
Cubic metres	680 m ³
Plot area	298 m ²
Living space	214 m ²
Contruction year	1969
Surface area	On a quiet road, in a residential area
Garden	Back yard, front yard, side yard
Parking	Public parking
Details	Energy label C
Asking price	€ 1.075.000,- k.k.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boetzelaer 1 - MvD



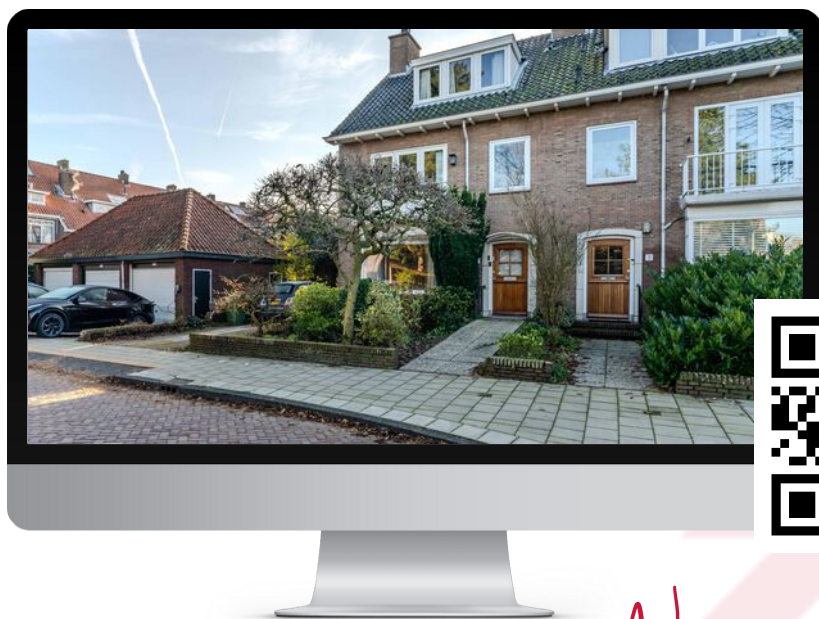
12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wassenaar Sectie H Perceel 609 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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



Marc van Dijk
i4 Housing

marc@i4housing.nl
+31 6 5585 7782
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.