



TE KOOP

ROZENPLEIN 9
Wassenaar

€ 949.000,- K.K.

WELPMAKELAARDIJ.NL

WELP OPENT DEUREN

ELKE ETAGE, EEN NIEUW PERSPECTIEF

Bij Welp geloven we dat een thuis over meer gaat dan bakstenen en vierkante meters. Stel je eens voor: een plek waar elke ruimte zich vult met mogelijkheden, comfort en geluk.

We hebben elk beeld zorgvuldig gekozen en details toegevoegd zónder kleine lettertjes, zodat je niet alleen kijkt, maar daadwerkelijk voelt wat het wonen in deze woning kan zijn.

Neem de tijd. Bladeren, terugbladeren, even wegleggen en weer openslaan. Laat de beelden en informatie op je inwerken. Want een huis kiezen is geen beslissing die je even snel maakt.

Welp opent graag de deur naar een nieuw woonhoofdstuk. Met vertrouwen, warmte en een oprechte glimlach.

Met vriendelijke groet,

TEAM WELP
Wassenaar



VRAAGPRIJS: € 949.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER

ROZENPLEIN 9, WASSENAAR

Gerenoveerde en aan meerdere zijden uitgebouwde royale hoekwoning met een luxe keuken, vier slaapkamers, twee badkamers en een diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten. De woning is van vele gemakken voorzien, waaronder airconditioning, gedeeltelijk vloerverwarming, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, een centraal stofzuigsysteem en parkeren op eigen terrein onder de carport.

De woning is gelegen aan een groene strook aan de voorzijde, wat zorgt voor een prettig en vrij uitzicht. Op loopafstand bevindt zich een bushalte en het centrum van Wassenaar is eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast is de ligging zeer gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting Amsterdam en Den Haag. Diverse (internationale) scholen bevinden zich in

de directe omgeving, waaronder de American School of The Hague en de British School.

Indeling

Begane grond: entree, ruime hal met garderobe, modern toilet met fonteintje en trapkast met meterkast. Zeer royale woon-/eetkamer met fraaie vloer en een strak gestucte gashaard. Vanuit het eetgedeelte (voorzien van vloerverwarming) geven grote raampartijen en een brede pui toegang tot de zonnige achtertuin met overkapping.

De luxe keuken is royaal opgezet en uitgerust met een bar, veel werk- en bergruimte en een vliering. De keuken is voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder drie ovens (stoom-, hetelucht- en combi-oven), een

hoge koelkast en hoge vriezer, een vaatwasser en een Quooker. Aansluitend bevindt zich de praktische pantry met wasmachine- en drogeropstelling en extra bergruimte.

Eerste verdieping

Overloop, slaapkamer aan de voorzijde met airco, nieuwe kozijnen en vrij uitzicht over het plantsoen. Ruime slaapkamer aan de achterzijde en een derde slaapkamer aan de achter-/zijkant met toegang tot het balkon. Moderne en complete badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Riante overloop met bergruimte. Royale slaapkamer met dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde en knieschotten met extra bergruimte. Het realiseren van een extra slaapkamer behoort hier tot de mogelijkheden. Tevens bevindt zich op deze verdieping de tweede badkamer, voorzien van douche, (derde)

toilet en wastafelmeubel.

Tuin

Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een carport met parkeergelegenheid op eigen terrein. De voortuin biedt ruimte voor een zitje met uitzicht over het plantsoen. De meer dan 28 meter diepe achtertuin, gelegen op het zuidwesten, beschikt over een achterom en een prieel/overkapping waar u tot in de late uurtjes van het buitenleven kunt genieten.

Bijzonderheden

- Royale hoekwoning met ca. 170 m² woonoppervlakte.
- 4 slaapkamers, 2 badkamers en 3 toiletten.
- Diepe, zonnige achtertuin en parkeren op eigen terrein (carport).
- Nette afwerking, woning is direct te betrekken.
- Uitstekende ligging nabij uitvalswegen.
- Centraal stofzuigstelsel.
- Energielabel C.



KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
170 m²



Aantal kamers
5



Bouwjaar
1956



Type
Hoekwoning



GERENOVEERDE EN UITGEBOUWDE
ROYALE HOEKWONING.





KENMERKEN WONING



Perceel
307 m²



Slaapkamers
4



Badkamers
2



Energie label
C



EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Christian en namens Welp Makelaardij mag ik je met trots deze woning presenteren. Deze brochure is met scherp oog voor detail samengesteld, zodat je een zo compleet mogelijk beeld krijgt van de woning, de uitstraling en de omgeving.

Heb je nog vragen of wil je meer weten?

Bel mij gerust op 06 - 24 28 28 75.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



CHRISTIAN
Register makelaar



SFEERIMPRESSIE

BADKAMER







SFEERIMPRESSIE

SLAAPKAMER



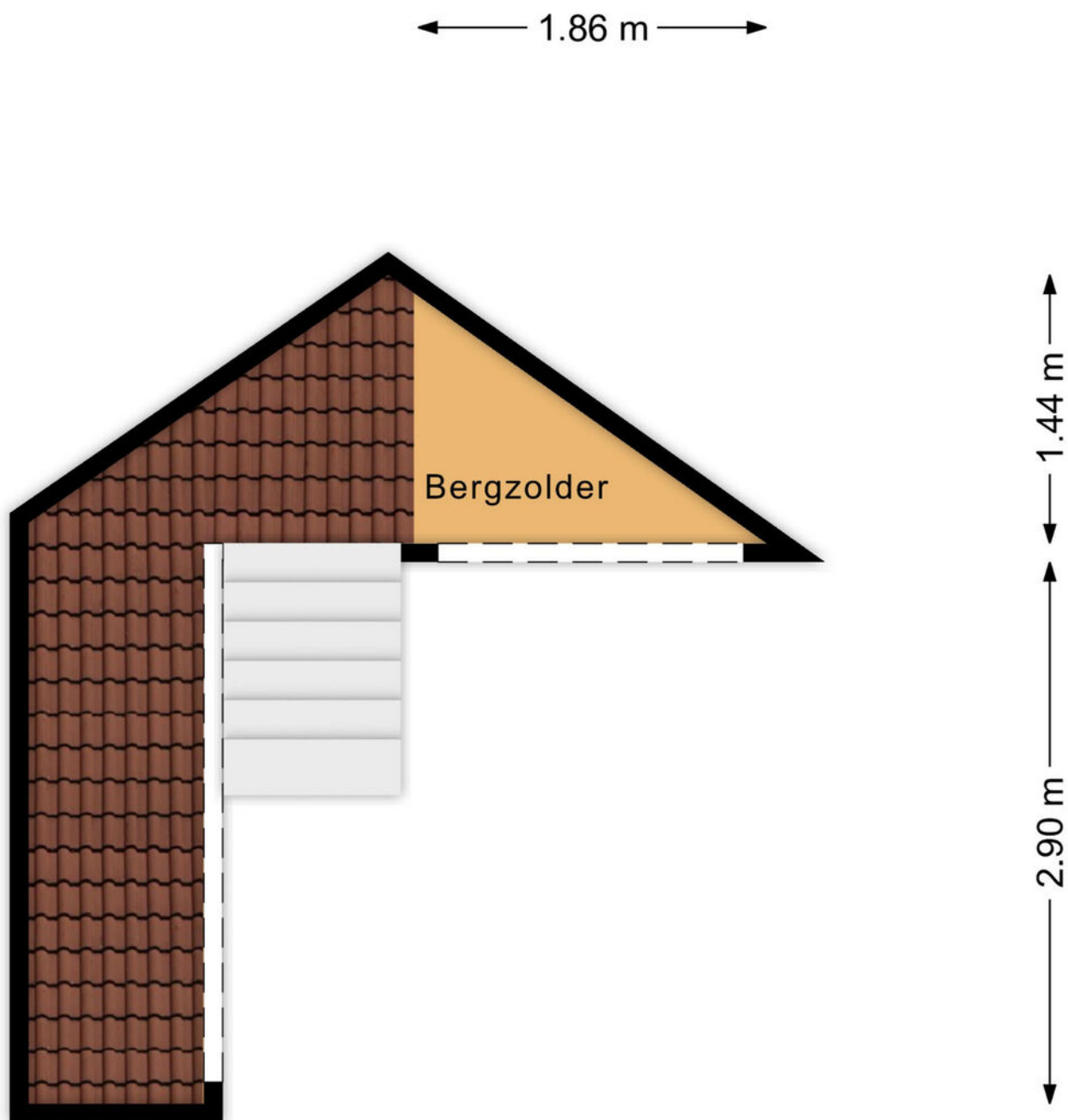




PLATTEGROND



PLATTEGROND



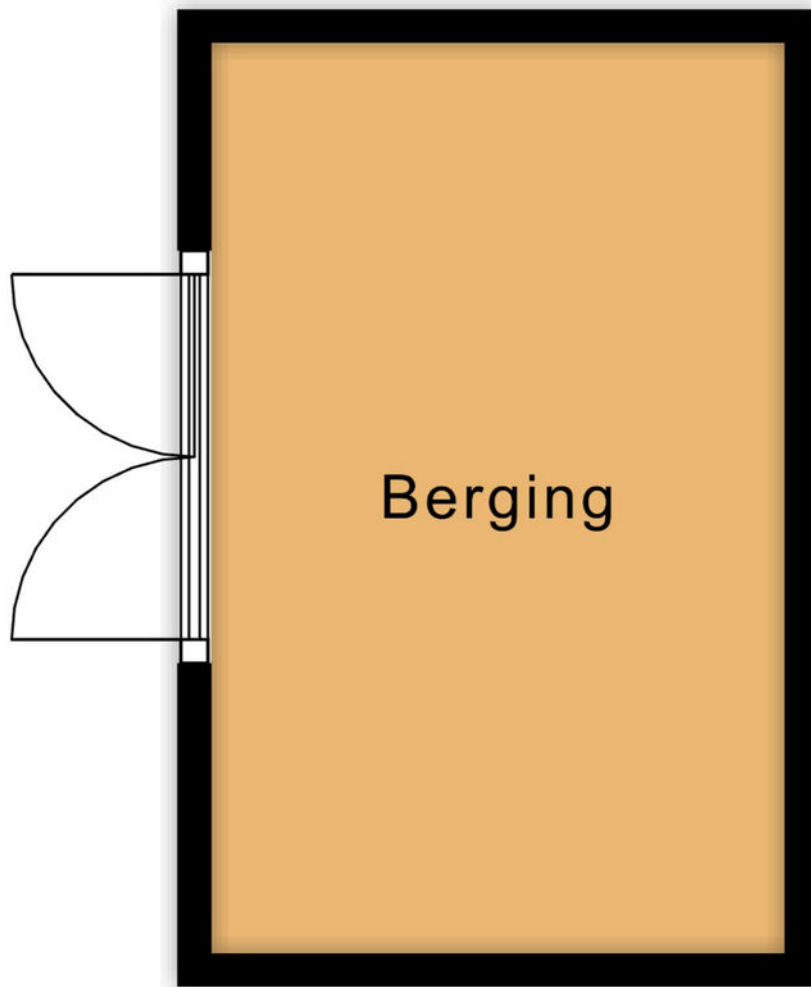
PLATTEGROND



PLATTEGROND



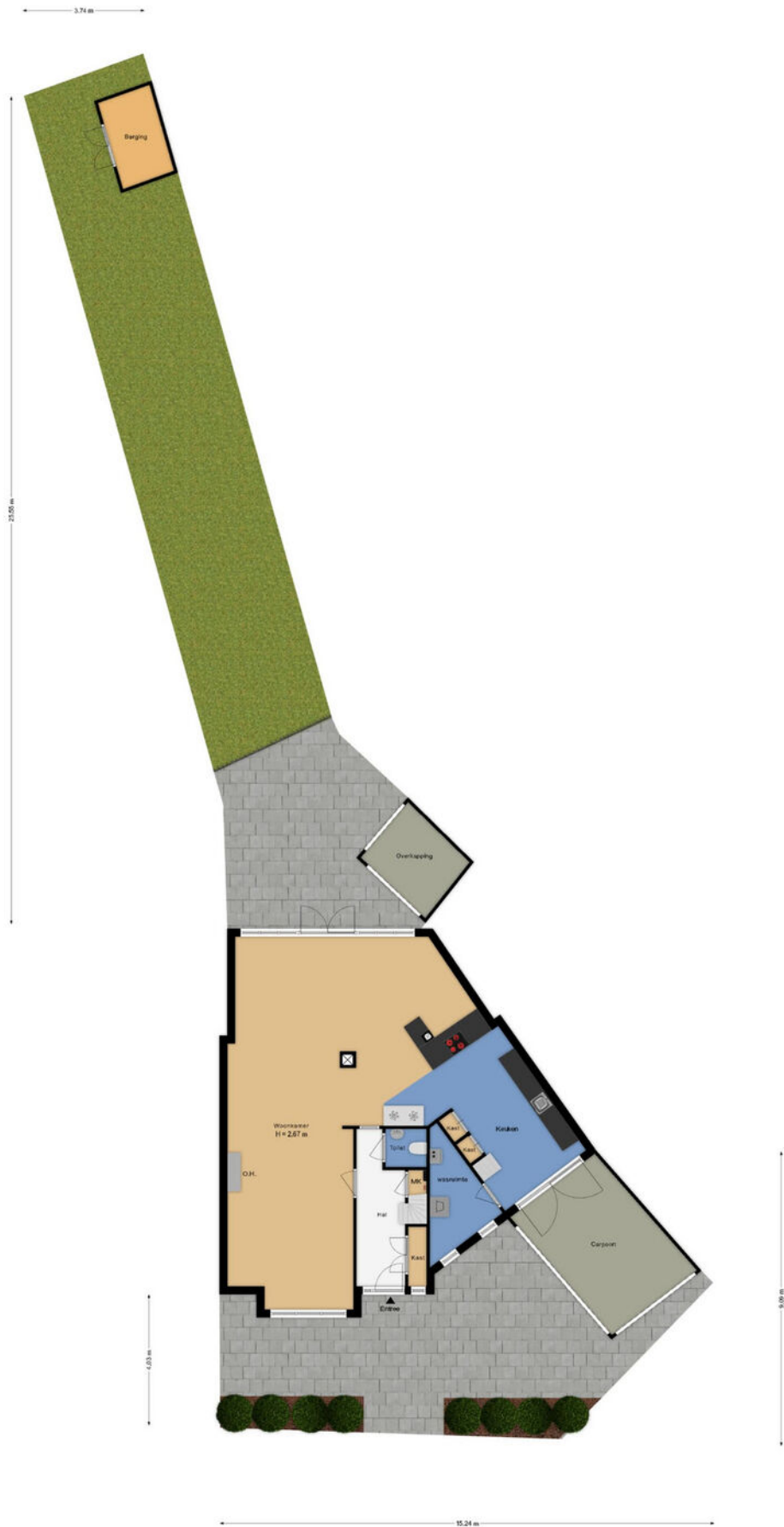
PLATTEGROND



← 1.70 m →

↑ 2.70 m ↓

PLATTEGROND



OVER WELP

HART VOOR WASSENAAR, MET BEIDE BENEN OP DE GROND

In het hart van Wassenaar staat Welp Makelaardij voor meer dan vastgoed: wij zijn jouw partner in de wereld van huizen. Met ruim twee decennia uitgebreide kennis van elke straat en hoek in de regio van Wassenaar, bieden we scherp, persoonlijk advies. Welp omarmt elk woonverhaal: of je nu jouw eerste huis koopt, de horizon wilt verbreden of een nieuwe start. Wij begrijpen jouw unieke vraag. Samen maken we uw woondroom werkelijk met onze bekende nononsens aanpak.

“ DANKZIJ WELP MAKELAARDIJ
VONDEN WE EEN **UNIEKE STEK**
- SNELLER DAN WE OOI
HADDEN GEDACHT!

- Familie Jansen



HET TEAM



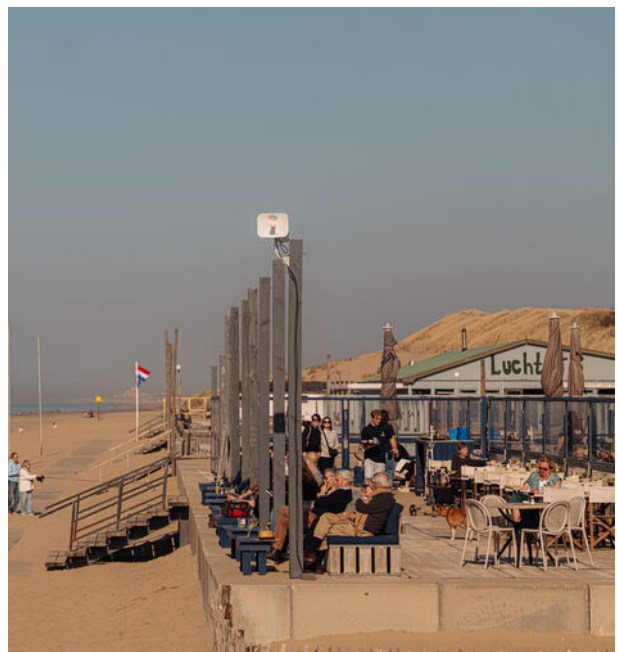
WASSENAAR EN OMGEVING

WAAR JOUW DROOMHUIS STAAT? IN WASSENAAR NATUURLIJK!

Ontdek een veelzijdige omgeving waar natuur, rust en karakter samenkomen met de dynamiek van de Randstad. Hier woon je in het midden van groene ruimtes, charmante dorpen en met steden als Den Haag en Leiden binnen handbereik.

Dit is een unieke woonomgeving die niet alleen een huis biedt, maar een thuishouden creëert. Hier vind je de perfecte balans tussen zowel rust en reuring als traditie en modern leven. Ben jij klaar om jouw woonhoofdstuk hier te starten?

■ GROOT GEGROEID,
welp GEBLEVEN.



10 VRAGEN

BIJ DE KOOP VAN EEN WONING

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Pas als de verkoper op jouw bod reageert met een tegenbod. Alleen een bezichtiging of bod doen betekent nog niet dat je in onderhandeling bent.

MAG DE MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN TIJDENS EEN ONDERHANDELINGEN?

Ja. Onderhandelingen leiden niet altijd tot verkoop. De verkoper wil soms weten of er meer interesse is.

MAG DE VRAAGPRIJS TIJDENS ONDERHANDELINGEN WORDEN VERHOOGD?

Ja, wanneer de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod mag de verkoper deze nog wijzigen.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Bij akkoord over prijs, oplevering en ontbindende voorwaarden wordt dit vastgelegd in een koopakte. Na ondertekening begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper.

MOET DE VERKOPER VERKOPEN BIJ EEN BOD OP DE VRAAGPRIJS?

Nee. De vraagprijs is geen aanbod, maar een uitnodiging tot bieden. De verkoper beslist of hij jouw bod accepteert.



MAG DE VERKOOPPROCEDURE TIJDENS ONDERHANDELINGEN WORDEN GEWIJZIGD?

Ja. Bij veel belangstelling kan de makelaar – in overleg met de verkoper – overstappen op bijvoorbeeld een inschrijving, mits eerder gemaakte afspraken worden nagekomen.

MOET DE MAKELAAR MIJ ALS EERSTE BIEDER ALS EERSTE IN ONDERHANDELINGEN NEMEN?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt, samen met de verkoper, de verkoopprocedure. Informeer altijd naar je positie om teleurstelling te voorkomen.

MAG DE VERKOPER EEN EXTREEM HOGE PRIJS VRAGEN?

Ja. De verkoper bepaalt de prijs. Als koper mag je uiteraard onderhandelen, maar de verkoper beslist aan wie hij

WANNEER IS DE KOOP RECHTGELDIG?

Pas als beide partijen (particulieren dan wel consumenten) de koopakte hebben ondertekend. Een mondelinge afspraak, e-mail of conceptakte geldt niet als koop.

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee. 'Kosten koper' zijn o.a. overdrachtsbelasting en notariskosten. De verkoper betaalt zelf de makelaar die hij inschakelt.



VOORWAARDEN

DE KLEINE LETTERTJES UITGELEGD

Deze brochure en woningpresentatie is door Welp Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter, wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins,

dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven afmetingen en oppervlakten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Hiervoor verwijzen wij je graag naar:

[algemene-consumentenvoorwaarden-nvm.pdf](#)



DE DEUR STAAT OPEN!

WELKOM

De perfecte woning klopt aan. Durf jij open te doen? Stap over die drempel en maak vandaag nog werk van jouw woongeluk.



CONTACT

070 - 511 17 20

info@welpmakelaardij.nl

VOLG ONS!



welpmakelaardijbv



welpmakelaardij

ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

WELPMAKELAARDIJ.NL



