



# Rijksstraatweg 781 Wassenaar

*Een karaktervol herenhuis met veel ruimte.*





# 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.





*Rijksstraatweg 781*

2245 CE | Wassenaar



# Een korte introductie

## 4SALE!

Een karaktervol herenhuis dat (heel veel) ruimte, sfeer en authentieke details combineert.

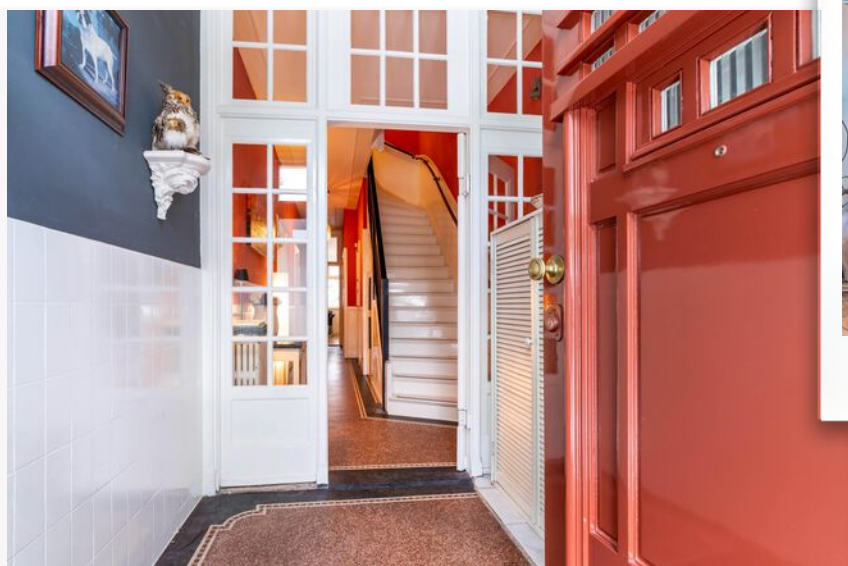
Let op: energielabel B!

## WOONCOMFORT

Met een royale woonoppervlakte van maar liefst 301 m<sup>2</sup> voelt dit huis direct groots en comfortabel aan. Je komt binnen in een indrukwekkende hal met een stijlvolle granieten vloer die meteen de toon zet. De woonkamer en-suite is een echte blikvanger, met authentieke glas-in-looddeuren, een warme houten vloer en een open haard die zorgt voor extra gezelligheid. Ook in de eetkamer is een open haard aanwezig en samen met de originele ornamenten ademt deze leefruimte pure charme. Vanuit hier loop je door naar de keuken, die van alle gemakken is voorzien en perfect aansluit bij het dagelijkse gezinsleven.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beide voorzien van een eigen open haard, wat zorgt voor een bijzondere en luxe uitstraling. Daarnaast is er een fijne werkkamer en een zeer ruime badkamer met een douche, een ligbad en een dubbele wastafel, waardoor comfort en ontspanning hier centraal staan.

- **Bouwjaar 1925**
- **Woonoppervlakte 301 m<sup>2</sup>**
- **Perceeloppervlakte 489 m<sup>2</sup>**
- **Energielabel B**
- **8 slaapkamers en 2 badkamers**
- **Zeer diepe achtertuin**



# Wooncomfort

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers, aangevuld met twee extra kamers die ideaal zijn als logeer-, hobby- of speelruimte. Ook is hier een tweede badkamer aanwezig met een wasmachineaansluiting, wat deze verdieping extra praktisch maakt. Tot slot beschikt de woning over een ruime kelder, perfect voor extra opslag of als multifunctionele ruimte.

## BUITENLEVEN

Direct aan het huis bevindt zich een gezellig eetgedeelte onder de overkapping, een heerlijke plek om lange avonden door te brengen. De tuin is zeer diep en biedt volop privacy, waardoor hij ideaal is voor spelende kinderen, met ruimte voor bijvoorbeeld een schommel of speeltoestel. Achterin de tuin vind je een tweede eetgedeelte met een sfeervolle buitenhaard, waardoor je hier op elk moment van de dag kunt genieten.

## LOCATIE

Ook de omgeving maakt het plaatje compleet. De ligging aan de Rijksstraatweg zorgt voor een goede bereikbaarheid, terwijl dagelijkse voorzieningen, scholen en groen zich in de directe nabijheid bevinden. Een fijne plek voor wie ruim wil wonen in een karakteristiek huis, met alles binnen handbereik.

## GOED OM TE WETEN;

- Woonoppervlakte 301 m2 op een perceel van 489m2;
- 8 slaapkamers en 2 badkamers;
- Ruime kelder van ca 22m2;
- Parkeerruimte op eigen terrein voor 4 auto's;
- Zeer diepe achtertuin (circa 36 meter diep) met eetgedeelte onder de overkapping;
- Energielabel B;
- Bouwkundige keuring beschikbaar;
- Zeer goed geïsoleerd, geen omgevingsgeluiden in huis en buiten zeer beperkt;
- Bouwjaar 1925;
- Ouderdoms- en asbestclausule worden in de NVM-koopakte opgenomen.

# A first impression

## 4SALE!

A characterful townhouse that combines (a great deal of) space, atmosphere, and authentic details.  
Please note: energy label B!

## LIVING COMFORT

With a generous living area of no less than 301 m<sup>2</sup>, this house immediately feels spacious and comfortable. You enter through an impressive hallway with a stylish granite floor that sets the tone right away. The en-suite living room is a real eye-catcher, featuring authentic stained-glass doors, a warm wooden floor, and a fireplace that adds extra coziness. The dining room also has a fireplace, and together with the original decorative details, this living space exudes pure charm. From here, you walk through to the kitchen, which is fully equipped and perfectly suited to everyday family life.

On the first floor, there are two spacious bedrooms, both with their own fireplace, creating a distinctive and luxurious atmosphere. In addition, there is a pleasant home office and a very spacious bathroom with a shower, a bathtub, and a double vanity, making comfort and relaxation key features of this floor.

- **Construction year 1925**
- **Living space 301 m<sup>2</sup>**
- **Plot area 489 m<sup>2</sup>**
- **Energylabel B**
- **8 bedrooms and 2 bathrooms**
- **Spacious backyard**





# Living experience

The second floor offers two more spacious bedrooms, complemented by two additional rooms that are ideal as guest rooms, hobby rooms, or playrooms. There is also a second bathroom with a washing machine connection, making this floor especially practical. Finally, the property features a large basement, perfect for extra storage or as a multifunctional space.

## OUTDOOR LIVING

Directly adjacent to the house is a cozy covered dining area, a wonderful place to spend long evenings. The garden is very deep and offers plenty of privacy, making it ideal for children to play, with space for, for example, a swing or play equipment. At the back of the garden, you will find a second dining area with a charming outdoor fireplace, allowing you to enjoy the outdoors at any time of day.

## LOCATION

The surroundings complete the picture. The location on Rijksweg ensures good accessibility, while daily amenities, schools, and green spaces are all close by. An ideal place for those who want to live spaciously in a characterful home, with everything within easy reach.

## GOOD TO KNOW

- Living area of 301 m<sup>2</sup> on a plot of 489 m<sup>2</sup>;
- 8 bedrooms and 2 bathrooms;
- Spacious basement of approx. 22 m<sup>2</sup>;
- Private parking on the property for 4 cars;
- Very deep backyard (approximately 36 meters deep) with a covered dining area;
- Energy label B;
- Structural inspection available;
- Very well insulated, with no ambient noise indoors and very limited noise outdoors;
- Year of construction: 1925;
- An age clause and asbestos clause will be included in the NVM purchase agreement.

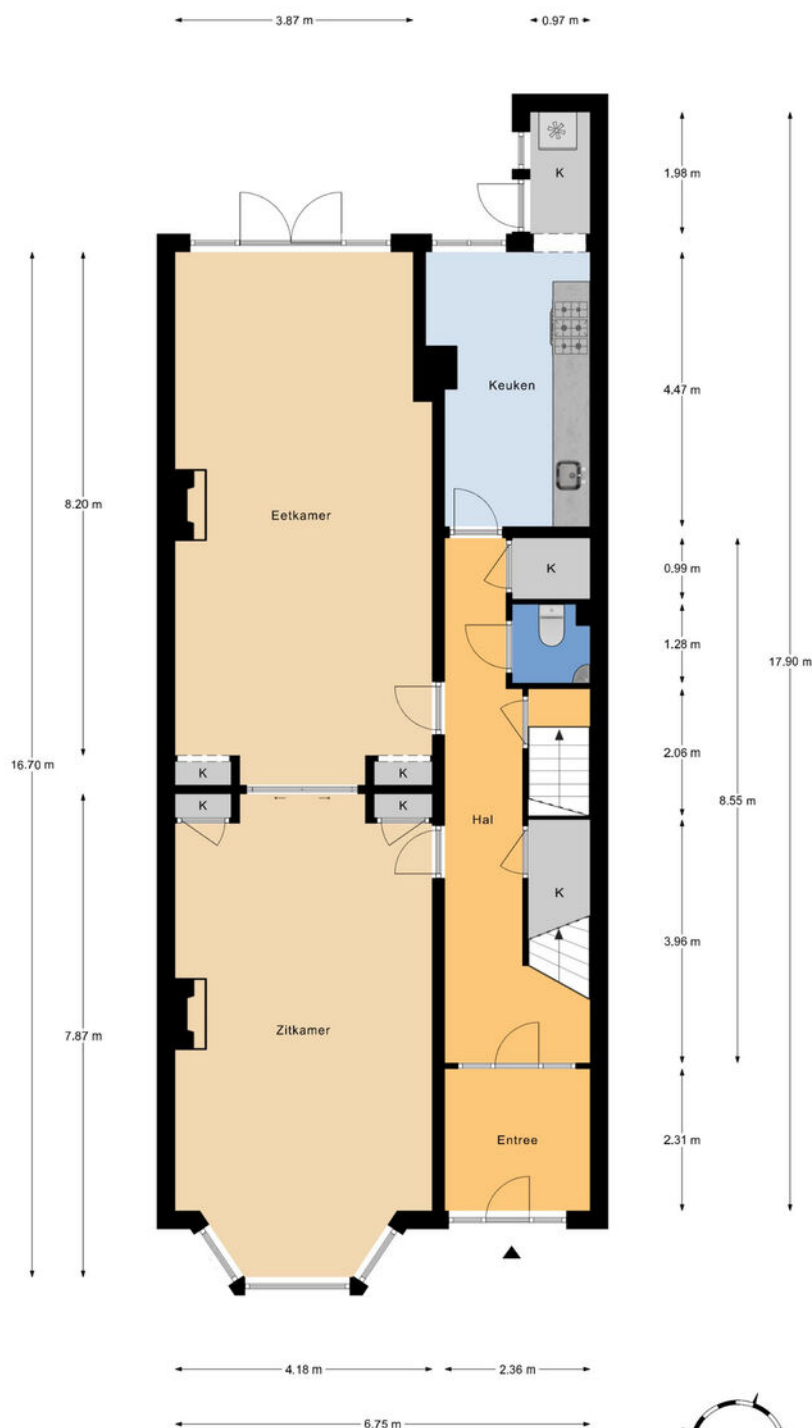






# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



Begane grond  
h = 3.20 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



1e Verdieping  
h = 3,03 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



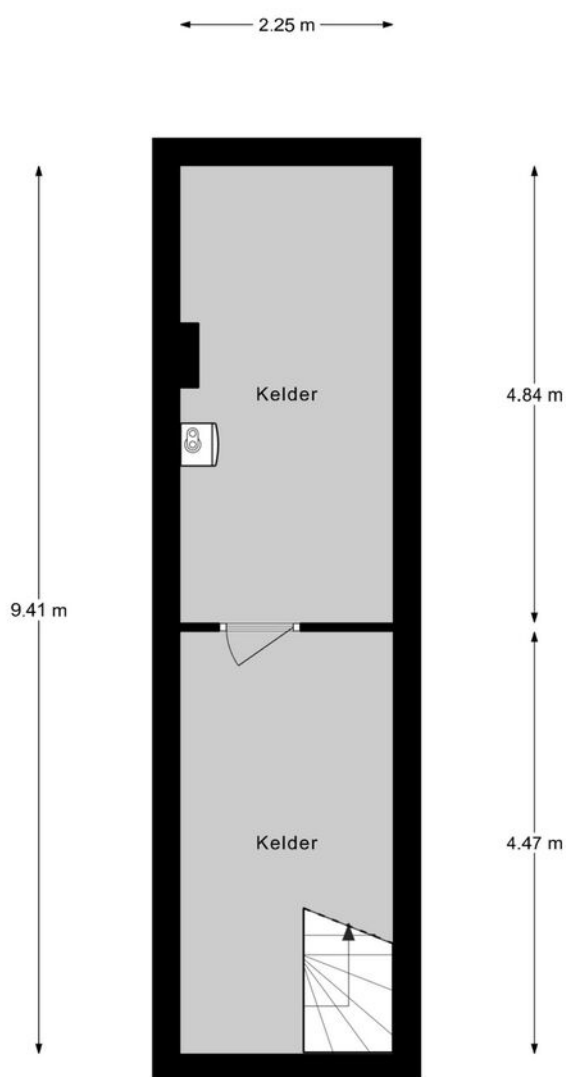
2e Verdieping  
h = 2.79 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



Kelder  
h = 2,04 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property





# Details

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Soort</b>                 | Herenhuis                           |
| <b>Type woning</b>           | Tussenwoning                        |
| <b>Aantal kamers</b>         | 10 kamers waarvan 8 slaapkamers     |
| <b>Inhoud woning</b>         | 1226 m <sup>3</sup>                 |
| <b>Perceeloppervlakte</b>    | 489 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Gebruikersoppervlakte</b> | 301 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Bouwjaar</b>              | 1925                                |
| <b>Ligging</b>               | In woonwijk                         |
| <b>Tuin</b>                  | Achtertuint, voortuin               |
| <b>Parkeren</b>              | Openbaar parkeren, op eigen terrein |
| <b>Bijzonderheden</b>        | Energielabel B                      |
| <b>Vraagprijs</b>            | € 1.325.000,- k.k.                  |



# Details

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| <b>Type</b>             | Townhouse                    |
| <b>Type of property</b> | Terraced house               |
| <b>Number of rooms</b>  | 10 rooms of which 8 bedrooms |
| <b>Cubic metres</b>     | 1226 m <sup>3</sup>          |
| <b>Plot area</b>        | 489 m <sup>2</sup>           |
| <b>Living space</b>     | 301 m <sup>2</sup>           |
| <b>Contruction year</b> | 1925                         |
| <b>Surface area</b>     | In residential area          |
| <b>Garden</b>           | Back garden, front garden    |
| <b>Parking</b>          | Public parking, on site      |
| <b>Details</b>          | Energy label B               |
| <b>Asking price</b>     | € 1,325,000 kk               |

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksstraat 781 MvD



|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                               |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wassenaar</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1679</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

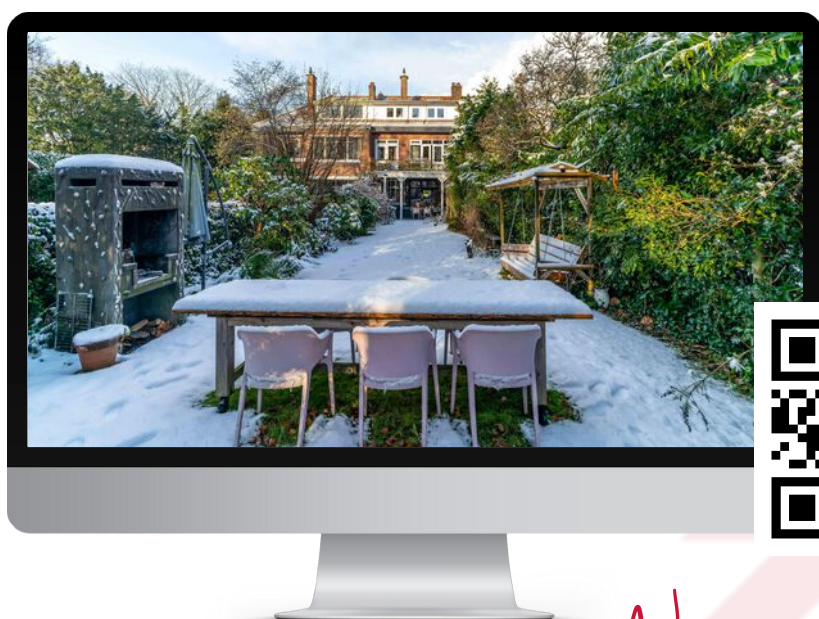
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



**Marc van Dijk**  
**i4 Housing**

**marc@i4housing.nl**  
**+31 6 55 8577 82**  
**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.