

WELP

MAKELAARDIJ



TE KOOP

VAN ZUYLEN VAN NIJEVELTSTRAAT 135
Wassenaar

€ 769.000,- 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: € 769.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER VAN ZUYLEN VAN NIJEVELTSTRAAT 135, WASSENAAR

Ben jij op zoek naar een licht en royaal jaren '30 tussenhuis op een uitstekende locatie in het hart van Wassenaar? Dan is deze charmante woning aan de Van Zuylen van Nijveltstraat 135 absoluut een aanrader.

Deze karakteristieke woning combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort. Met een woonoppervlakte van circa 136 m², verdeeld over drie volwaardige woonlagen, biedt het huis verrassend veel ruimte. De diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten maakt het geheel compleet en zorgt voor een heerlijke buitenbeleving.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: op loopafstand van het gezellige oude dorpscentrum met diverse winkels,

speciaalzaken, horeca en dagelijkse voorzieningen. Scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Bovendien zijn strand, duinen en uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Rotterdam uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond

De begane grond vormt één prettige en lichte leefruimte. De royale woonkamer met grote raampartijen zorgt voor een fraaie lichtinval en een aangename sfeer. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een ruime eettafel in de uitgebouwde serre aan de achterzijde.

De serre is voorzien van vloerverwarming en

openslaande deuren naar de diepe achtertuin op het zuidwesten, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De halfopen keuken is in 2024 vernieuwd en modern uitgevoerd. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, oven en magnetron. Daarnaast is er een Quooker-kraan aanwezig.

De diepe achtertuin biedt volop mogelijkheden voor meerdere terrassen, speelruimte of een groene inrichting naar eigen wens. Dankzij de gunstige ligging is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. De tuin beschikt over een vrijstaande houten schuur en een praktische achterom.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het balkon. De

royale ouderslaapkamer aan de voorzijde beschikt over inbouwkasten. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een lichte en praktische etage met dakkapellen. Hier bevinden zich de was-/droogopstelling en de cv-ketel, netjes weggewerkt. Daarnaast is er een nog een extra slaapkamer met dakkapel en veel bergruimte achter de knieschotten.

Bijzonderheden

- Karaktervolle jaren '30 tussenwoning;
- Diepe achtertuin (ZW) met achterom;
- Circa 136 m² woonoppervlakte;
- Circa 224 m² perceelgrootte;
- Moderne keuken (2024);
- Fraaie uitbouw/serre met vloerverwarming;
- Hybride warmtepomp en zonnepanelen;
- Ligging nabij centrum, strand en uitvalswegen;



- Oplevering in overleg;
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing op de NVM koopovereenkomst.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Enthousiast geworden? Wij laten je deze sfeervolle woning aan de Van Zuylen van Nijveltstraat 135 graag persoonlijk ervaren!

KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
136 m²



Aantal kamers
6



Bouwjaar
1934



Type
Tussenwoning



Wordt jij de nieuwe eigenaar van deze fraaie woning?

|| FRAAIE JAREN '30 WONING MET
ZEER DIEPE ACHTERTUIN





KENMERKEN WONING



Perceel
224 m²



Slaapkamers
4



Badkamers
1



Energielabel
C



EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Erik 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 - 57 56 96 55.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



ERIK
NVM Makelaar



SFEERIMPRESSIE

INTERIEUR









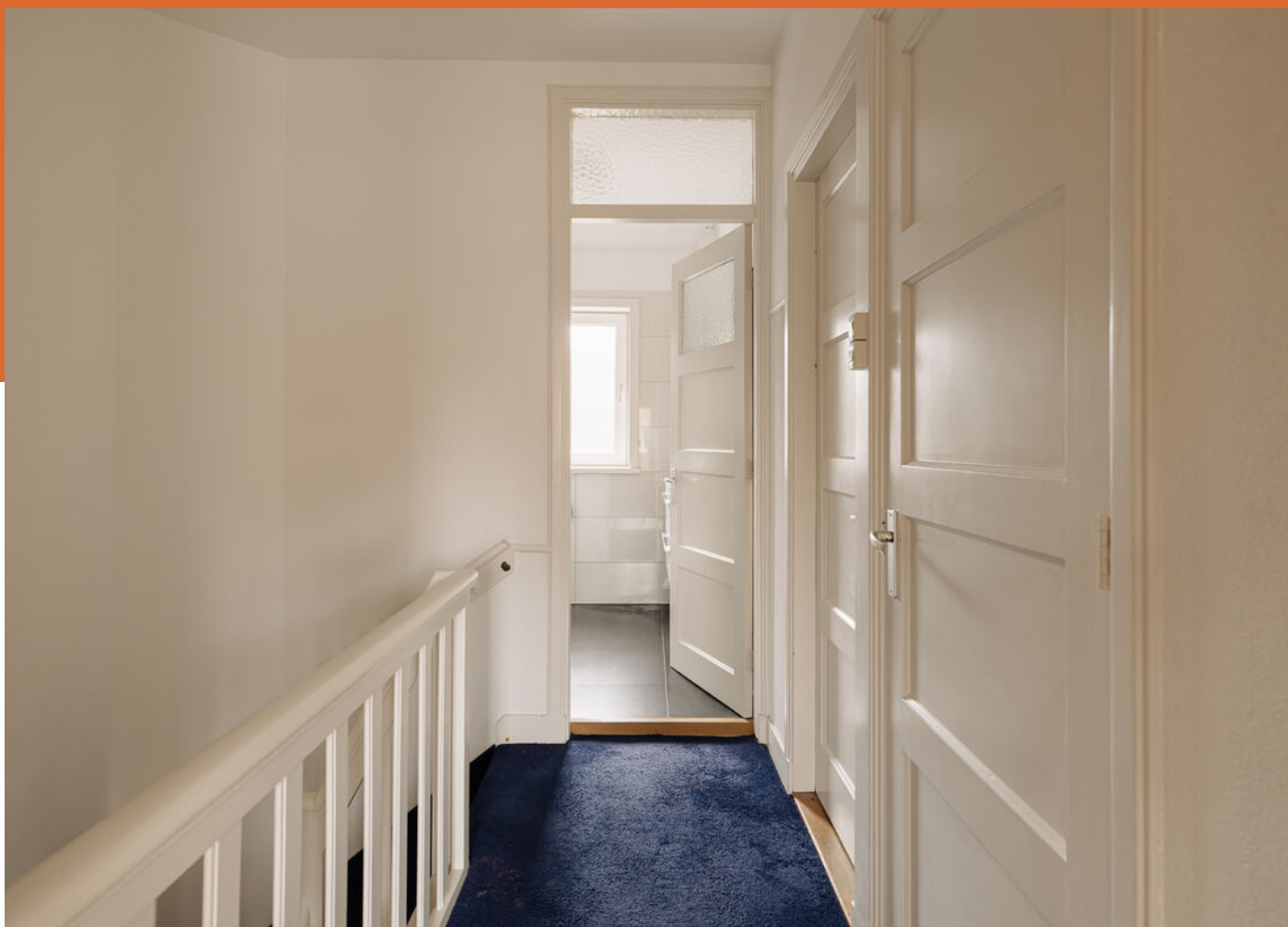


SFEERIMPRESSIE

TUIN









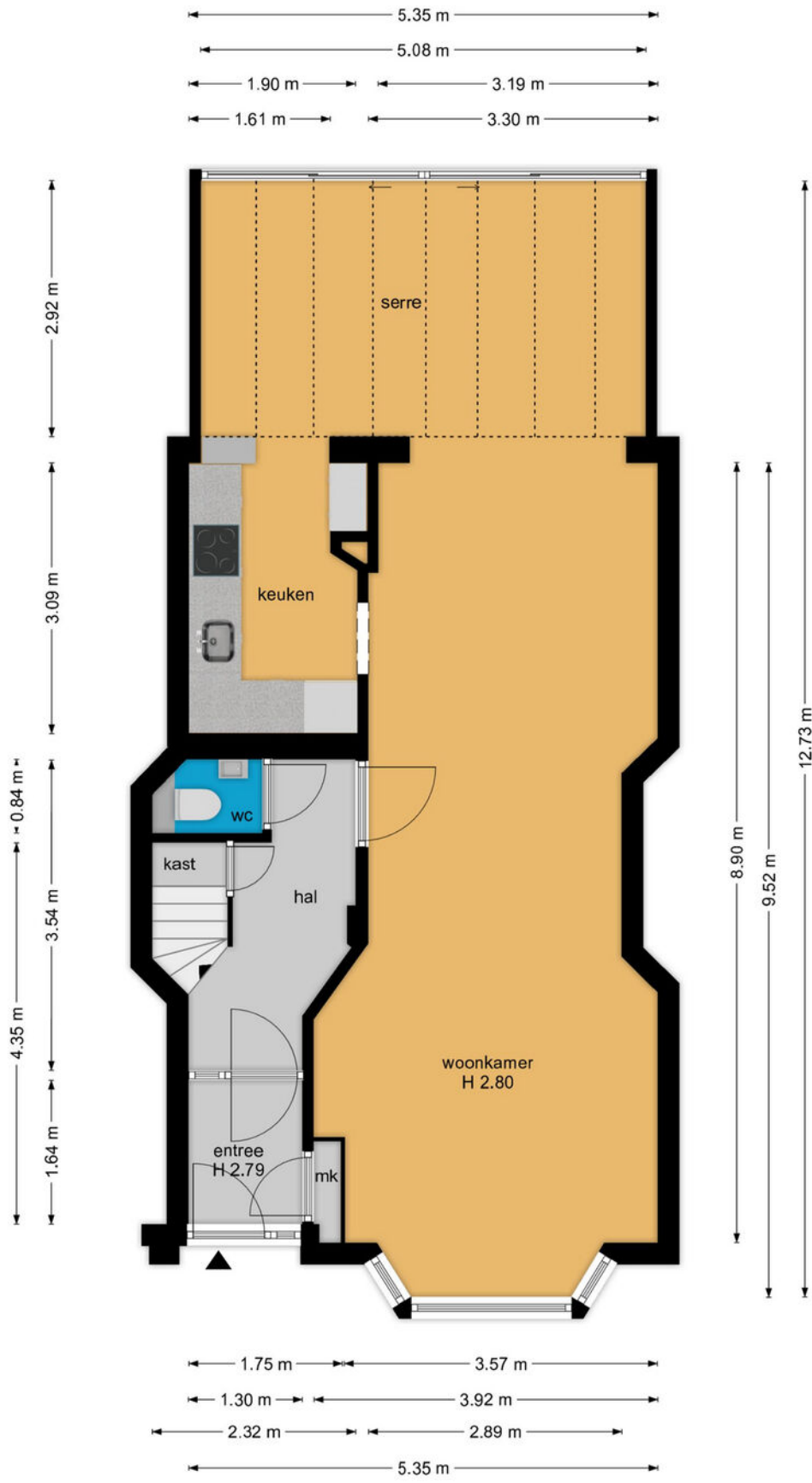






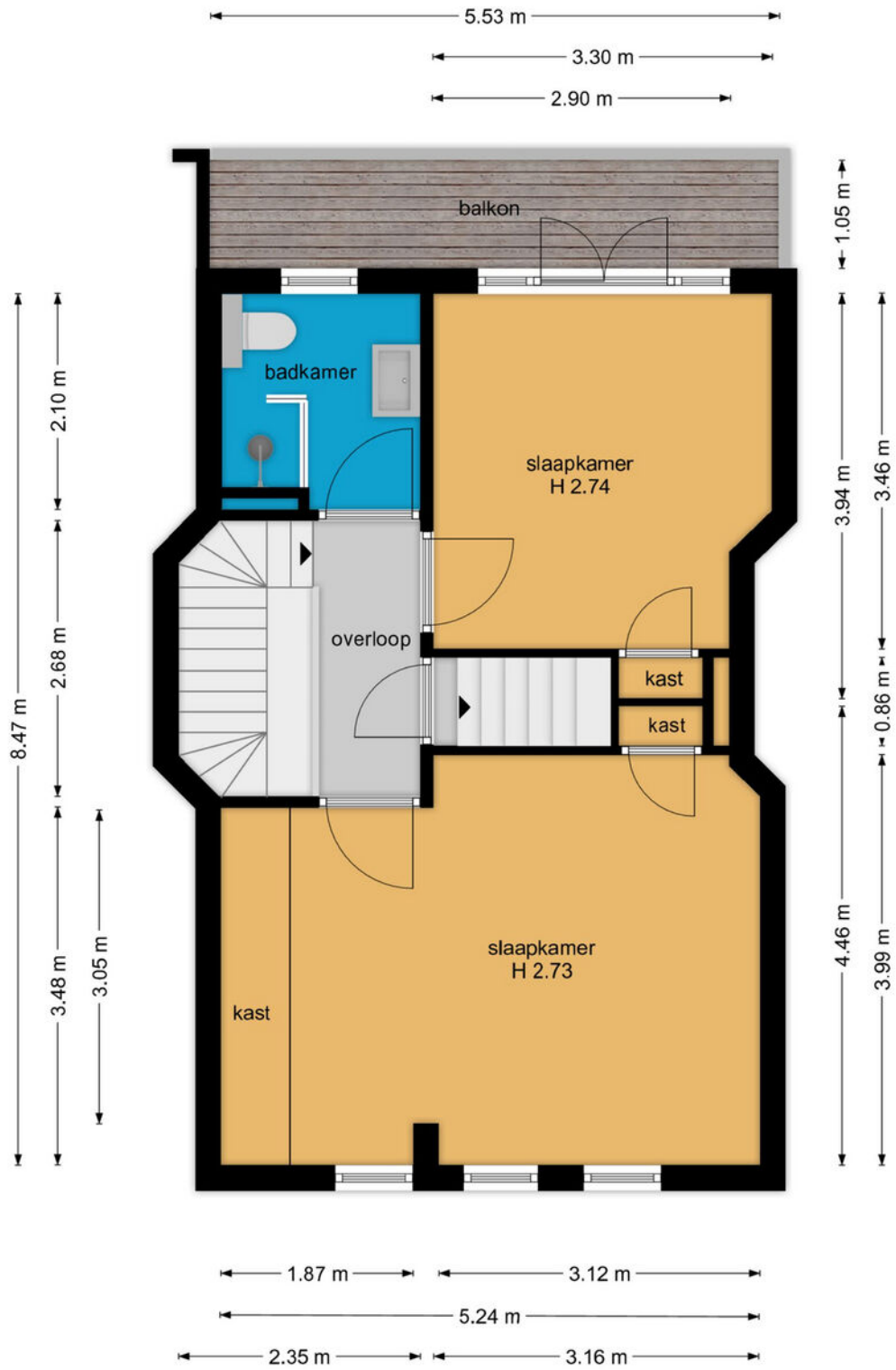


PLATTEGROND



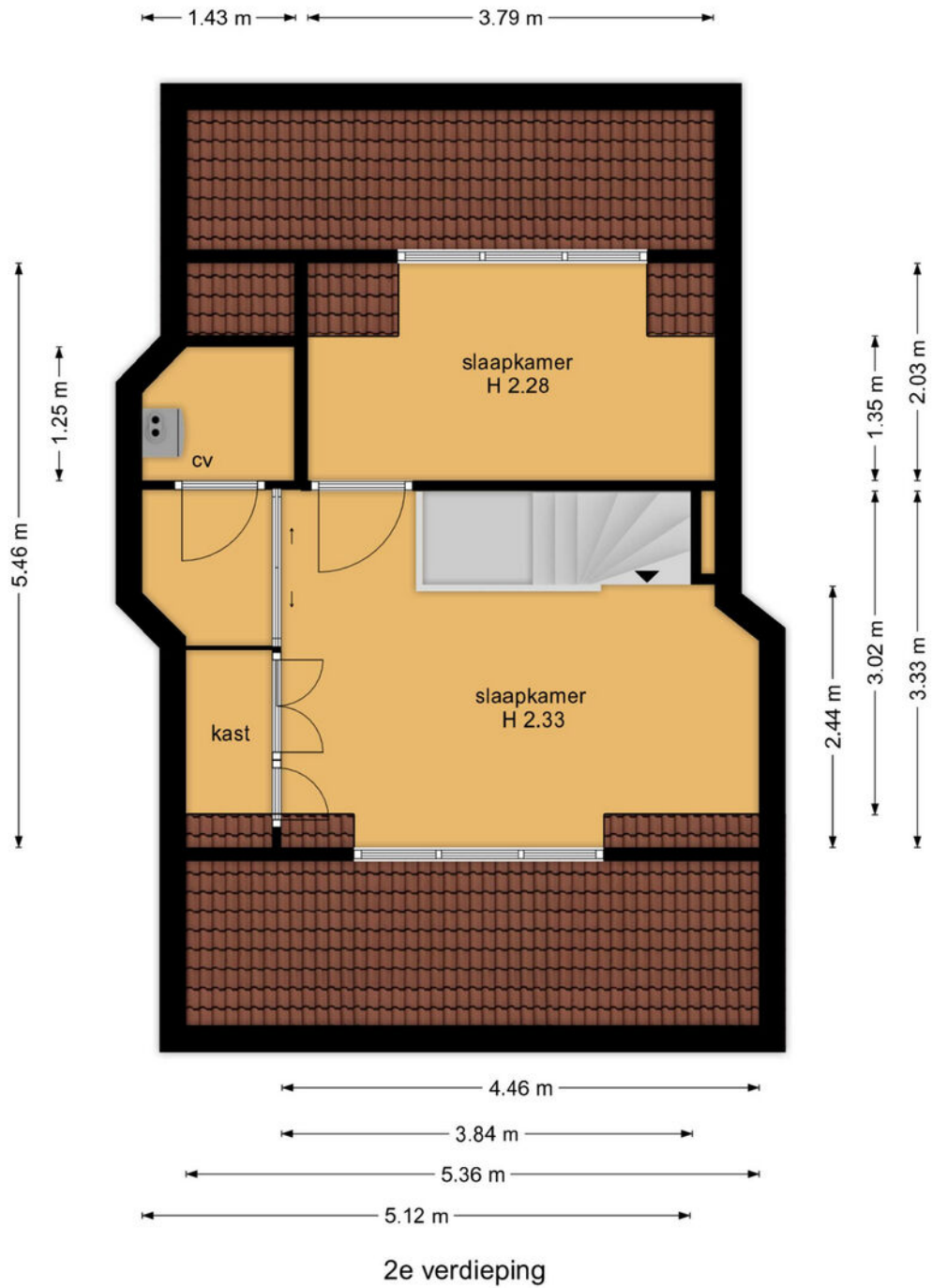
begane grond

PLATTEGROND

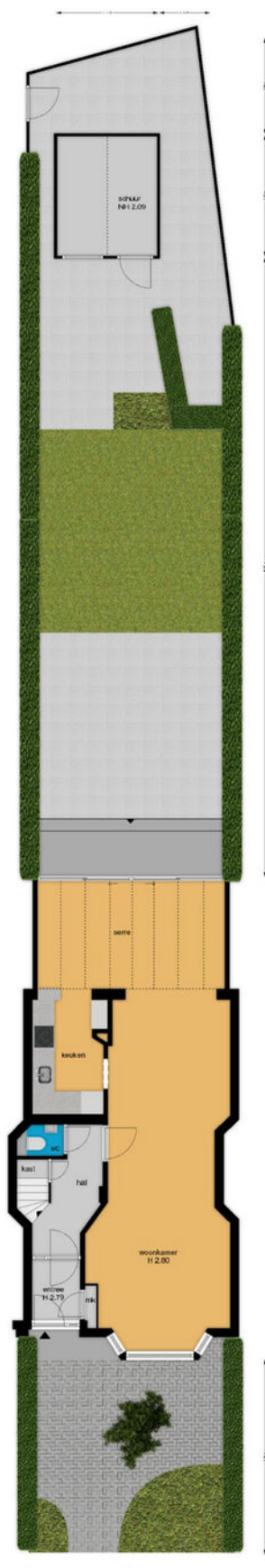


1e verdieping

PLATTEGROND



PLATTEGROND



begane grond en t/m

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 nonsensens aanpak.

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

- Familie Jansen



HET TEAM



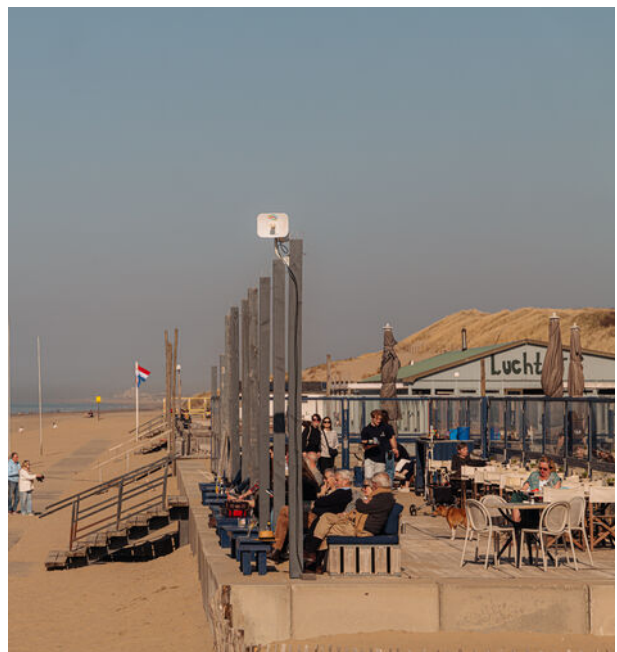
WASSENAAR EN OMGEVING

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 thuishomen 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



