

WELP

MAKELAARDIJ



TE KOOP

RODENBURGLAAN 9
Wassenaar

€ 695.000,- 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: € 695.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER

RODENBURGLAAN 9, WASSENAAR

Uniek vrijstaand woonhuis met carport, ruim souterrain, zonnige tuin rondom en schitterend uitzicht over de vijver!

In het geliefde Weteringpark aan de noordzijde van Wassenaar ligt deze uitstekend onderhouden, vrijstaande split-level woning met energielabel A en maar liefst 16 zonnepanelen. Dankzij de grote raampartijen rondom geniet de woning van een prachtige lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel.

De ligging is ideaal: in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving met volop parkeergelegenheid. Nabij jachthaven en natuur, terwijl winkels, scholen en openbaar vervoer zich op slechts 5 minuten fietsafstand bevinden. De uitvalswegen richting A44/A4 en A12 zijn

uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Entree met ruime hal, modern toilet en een slaapkamer/study – ideaal als werkplek aan huis. Vanuit de hal leidt de trap naar het volledig geïsoleerde souterrain.

Souterrain

Hier bevindt zich een royale multifunctionele ruimte die perfect kan dienen als speelkamer, familiekamer, praktijkruimte of kantoor aan huis. Tevens vindt u hier de opstelling voor wasmachine en droger. Vanuit deze ruimte is er directe toegang tot de tuin.

Woonverdieping

De zeer zonnige woonkamer is een echte eyecatcher dankzij de grote raampartijen rondom en het vrije uitzicht over de vijver en het groen.

De ruimte is voorzien van maatwerkkasten, airconditioning, een moderne pvc-vloer en comfortabele vloerverwarming. Via de schuifpui bereikt u het royale zonneterras van ca. 15 m² op het zuidwesten – een heerlijke plek om in alle privacy van de zon en het uitzicht te genieten.

Een halve trap leidt naar de open keuken, die in directe verbinding staat met de sfeervolle eethoek. De moderne, lichte keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast.

Verdieping

Op de bovenverdieping bevinden zich drie creatief ingedeelde slaapkamers, waarbij optimaal gebruik is gemaakt van

(inbouw)kastruimte. De moderne badkamer (2017) is voorzien van een inloopdouche, wastafel, tweede toilet en vloerverwarming.

Tuin

De rondom gelegen tuin is zonder twijfel een van de absolute pluspunten van deze woning. Op elk moment van de dag is er een zonnige of juist schaduwrijke plek te vinden. Vanaf het zonneterras geniet je van een uniek uitzicht over de achtergelegen vijver, veel privacy en een gunstige ligging op het zuidwesten.

Aan de zijkant van de woning bevinden zich de oprit met carport en een ruime inpandige berging. Daarnaast biedt de separate schuur extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande split-level woning met uniek uitzicht over vijver en groen;



- Fraaie tuin rondom;
- Moderne keuken en badkamer;
- Veel lichtinval door raampartijen rondom;
- Energielabel A en 16 zonnepanelen;
- Bouwjaar 1990;
- Eigen oprit en carport;
- Multifunctioneel, geïsoleerd souterrain;
- Gunstige ligging nabij winkels, scholen, en de American School of The Hague.
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing op de NVM koopovereenkomst

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Desondanks aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
98 m²



Aantal kamers
5



Bouwjaar
1990



Type
Vrijstaande woning

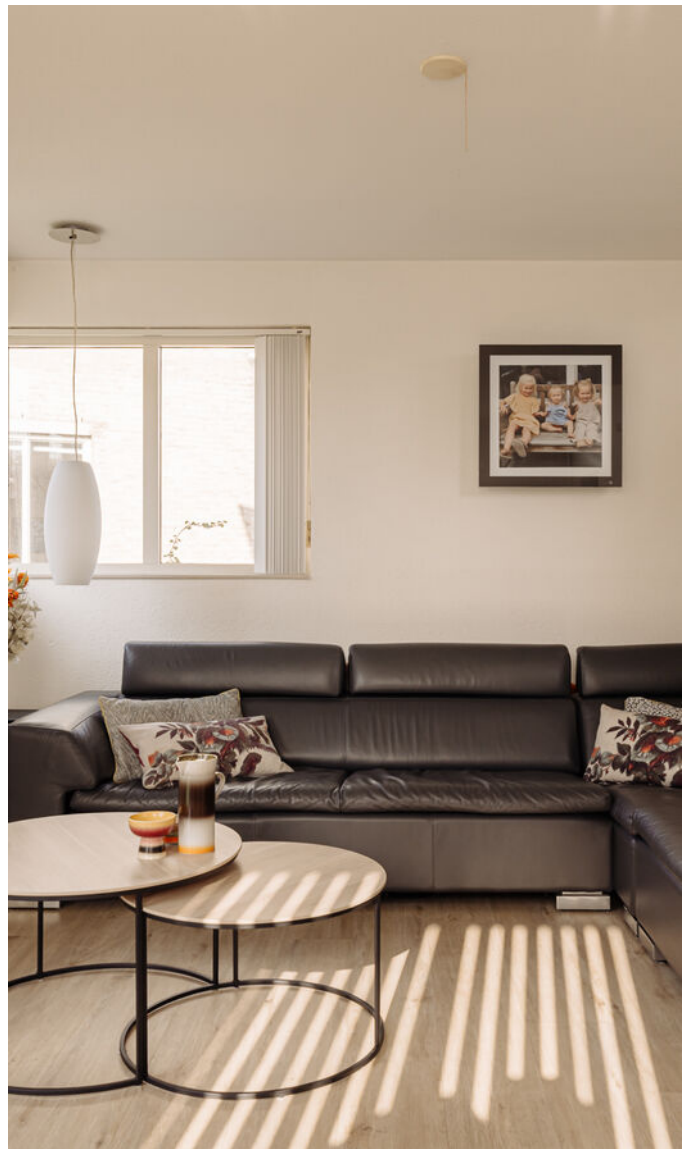


Enthousiast geworden?

Wij laten je deze unieke woning aan de
Rodenburglaan 9 graag persoonlijk beleven.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

■ VRIJSTAAND WONEN AAN HET WATER!





KENMERKEN WONING



Perceel
219 m²



Slaapkamers
3



Badkamers
1



Energie label
A





EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Jop en namens Welp Makelaardij mag ik je met trots deze woning presenteren. De 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 - 49 46 09 08.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



JOP
wvM makelaar



SFEERIMPRESSIE

TUIN











SFEERIMPRESSIE

TUIN













PLATTEGROND



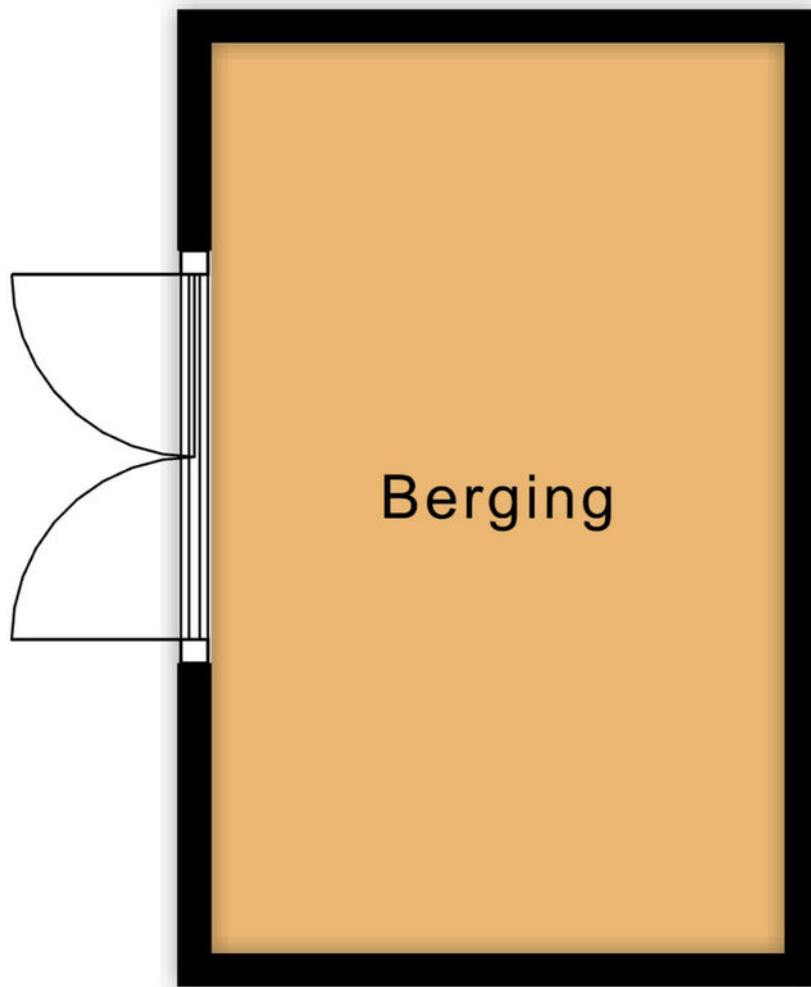
PLATTEGROND



PLATTEGROND



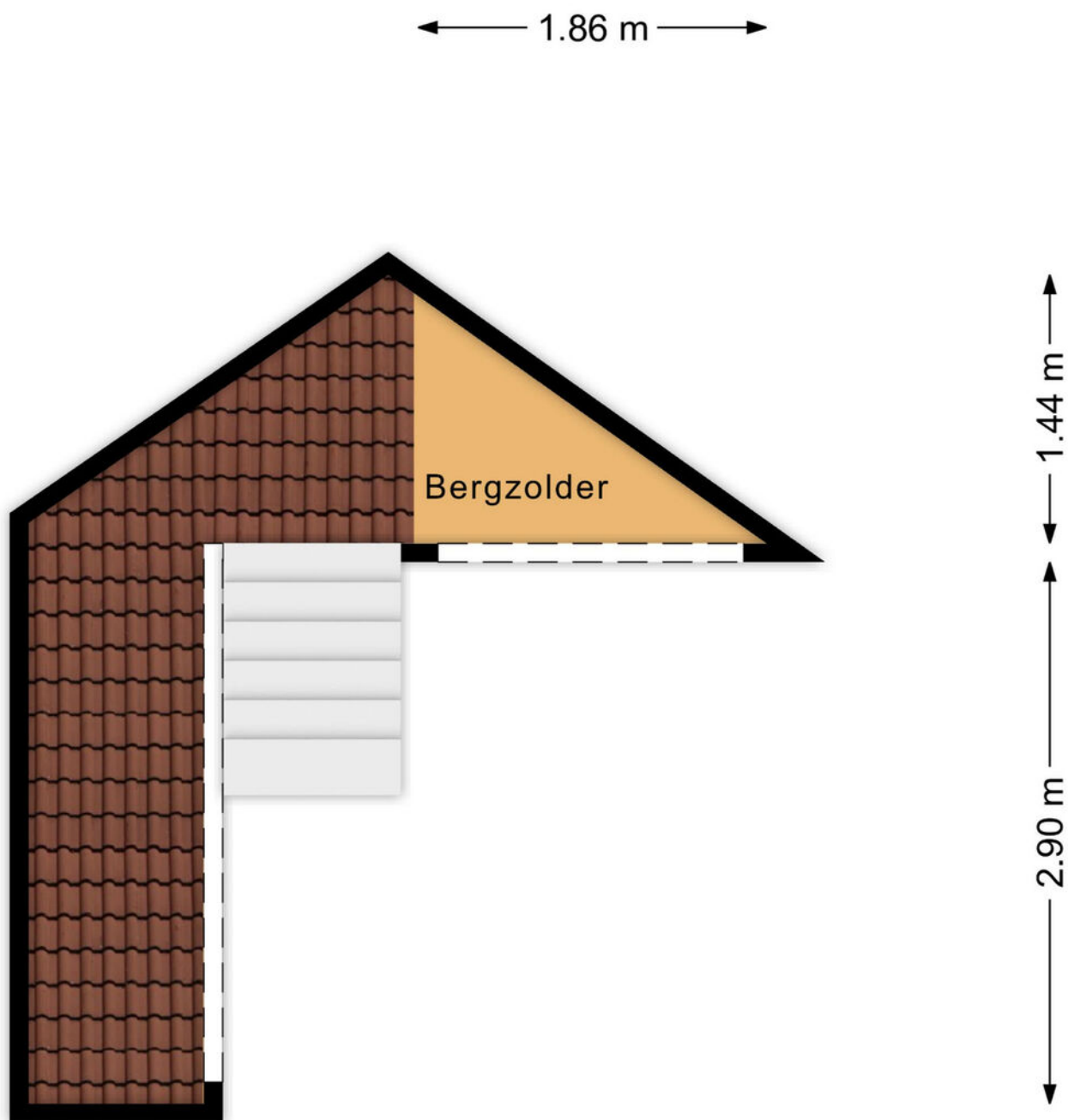
PLATTEGROND



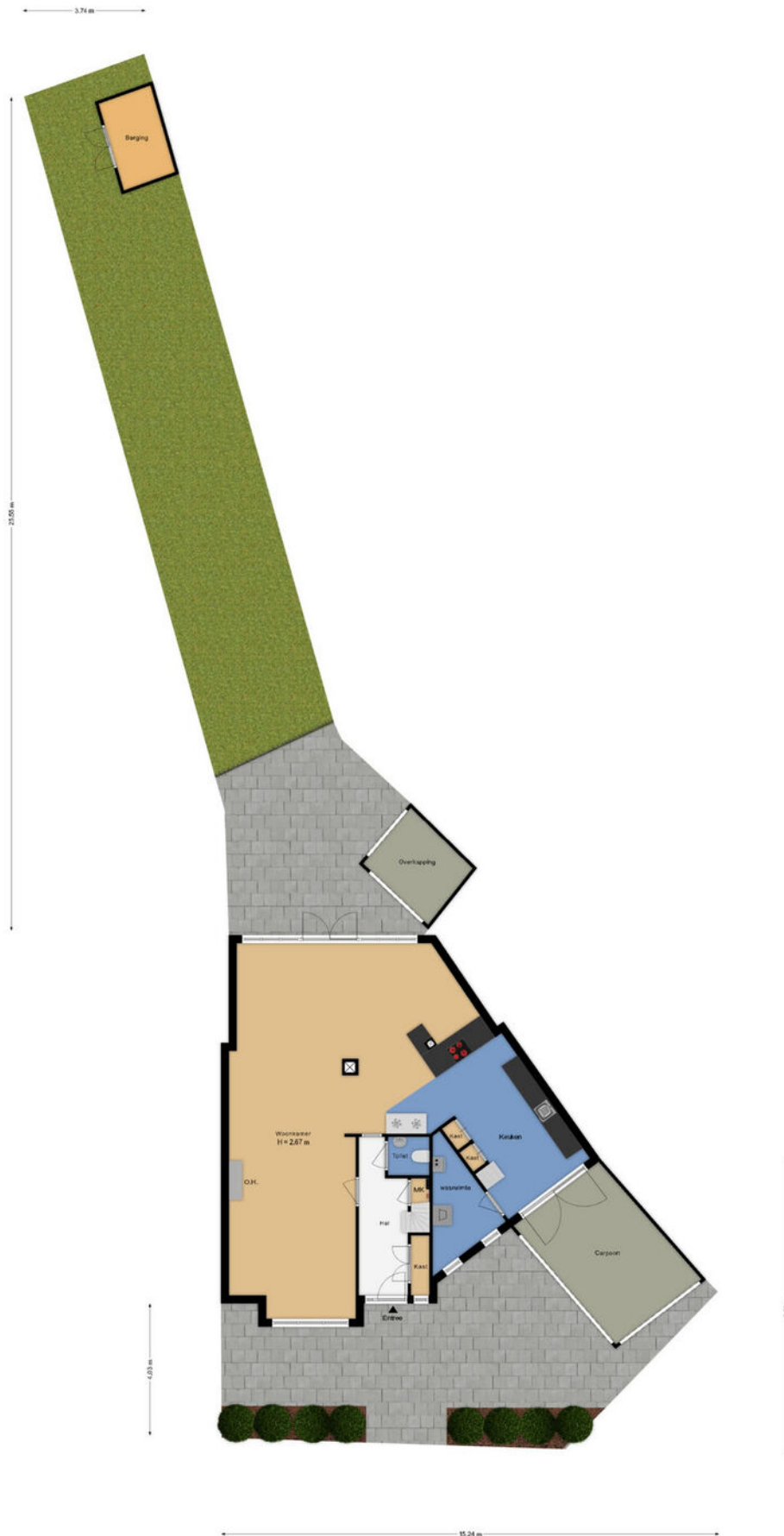
← 1.70 m →

↑ 2.70 m ↓

PLATTEGROND



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



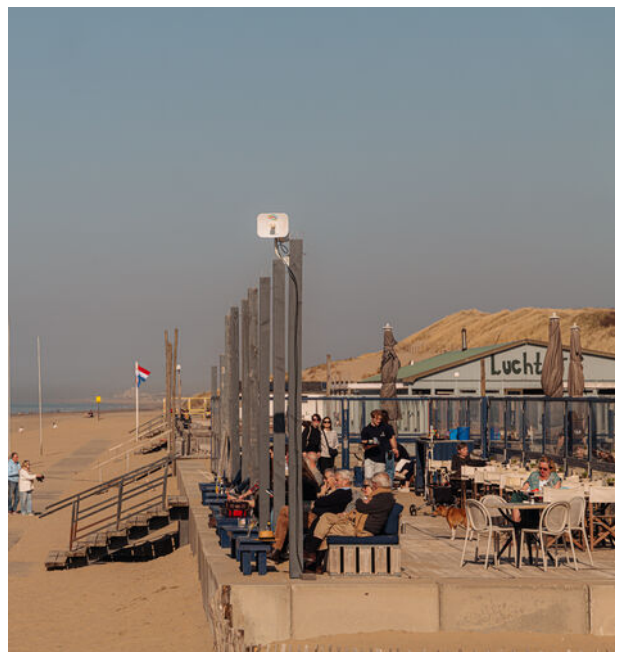
WASSENAAR EN OMGEVING

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



