

WELP
MAKELAARDIJ



TE KOOP

PAPEWEGSE HOF 4
Wassenaar

€ 1.295.000,- 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: € 1.295.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER

PAPEWEGSE HOF 4, WASSENAAR

Ruime en markante twee-onder-een-kapwoning met garage, kelder en vrij uitzicht over de weilanden, direct tegenover Landgoed De Horsten

In de exclusieve, rustige en bijzonder kindvriendelijke woonwijk Papewegse Hof, direct tegenover de entree van de Koninklijke Landgoederen De Horsten, ligt deze markante en uitstekend onderhouden half vrijstaande met karakteristiek parabolisch zadeldak. De woning werd in 2007 opgeleverd, is uitstekend geïsoleerd en beschikt over een energielabel A.

Deze royale gezinswoning biedt maar liefst circa 184 m² woonoppervlakte, aangevuld met 48 m² overige inpandige ruimte, waaronder een ruime kelder en een extra diepe garage. Met vijf

slaapkamers, twee badkamers en drie aparte toiletten is er volop ruimte voor het hele gezin. De zonnige achtertuin op het zuidoosten biedt veel privacy en een prachtig vrij uitzicht over de omliggende weilanden.

De woning beschikt bovendien over een eigen oprit met parkeergelegenheid en maakt deel uit van het kleinschalige en geliefde nieuwbouwproject Papewegsehof.

De ligging is bijzonder gunstig: rustig en groen tussen Wassenaar en Voorschoten, met station Voorschoten, uitvalswegen, openbaar vervoer en diverse (internationale) scholen in de directe omgeving. Ook de gezellige dorpskernen van zowel Wassenaar als Voorschoten en het strand liggen op korte afstand.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in een royale en lichte hal met fraaie houten trapopgang, meterkast en een stijlvol toilet met fonteintje. Vanuit de hal is tevens de ruime kelder bereikbaar via een vaste trap.

Deze praktische ruimte is voorzien van stellingkasten en ideaal voor opslag en provisie.

De riante woon- en eetkamer is heerlijk licht en voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming. Openslaande deuren verbinden de woonkamer met het terras en de zonnige achtertuin. De tuin biedt een beschutte zithoek en een prachtig vrij uitzicht over het groen en de weilanden. Langs de garage loopt een pad naar de voortuin, afgesloten met een poort. De achtertuin grenst aan een rustig, doodlopend watertje.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken met uitzicht op de verzorgde voortuin en het autoluwe straatje. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven/magnetron, separate magnetron, gasfornuis en koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met openslaande ramen en een charmant Frans balkon. Aan de achterzijde liggen twee goed bemeten slaapkamers, waarvan één eveneens met Frans balkon.

De luxe badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, dubbele wastafels, handdoekradiator en vloerverwarming. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet.



Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bijzonder ruim en licht. Aan de voorzijde bevindt zich een indrukwekkende slaapkamer met een hoog raam tot in de nok, wat zorgt voor een prachtig ruimtelijk effect. Aan de achterzijde ligt een sfeervolle slaapkamer, eveneens tot in de nok, met een groot raam en een adembenemend vrij uitzicht over het weiland en Landgoed De Horsten.

Verder beschikt deze verdieping over een tweede badkamer met douche, wastafel, handdoekradiator en vloerverwarming, een separaat toilet en een praktische berging met opstelplaats voor wasmachine en droger, de Intergas cv-ketel (2024) en de mechanische ventilatie-unit.

Bijzonderheden:

- ca. 184 m² woonoppervlakte en 48 m² overige inpandige ruimte

KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
184 m²



Aantal kamers
6



Bouwjaar
2006



Type
Halfvrijstaande woning



- 5 slaapkamers, 2 badkamers, 3 toiletten
- Energielabel A
- Ruime kelder en extra diepe garage
- Parkeren op eigen terrein
- In 2026 volledig geschilderd (binnen en buiten)
- Niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule van toepassing op de NVM koopovereenkomst

DEZE WONING IS VOORZIEN VAN
VEEL **LICHT** INVAL EN ALLE COMFORT





KENMERKEN WONING



Perceel
356 m²



Slaapkamers
5



Badkamers
2



Energie label
A

EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Valerie 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 - 17 51 86 85.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



VALERIE
welp makelaar

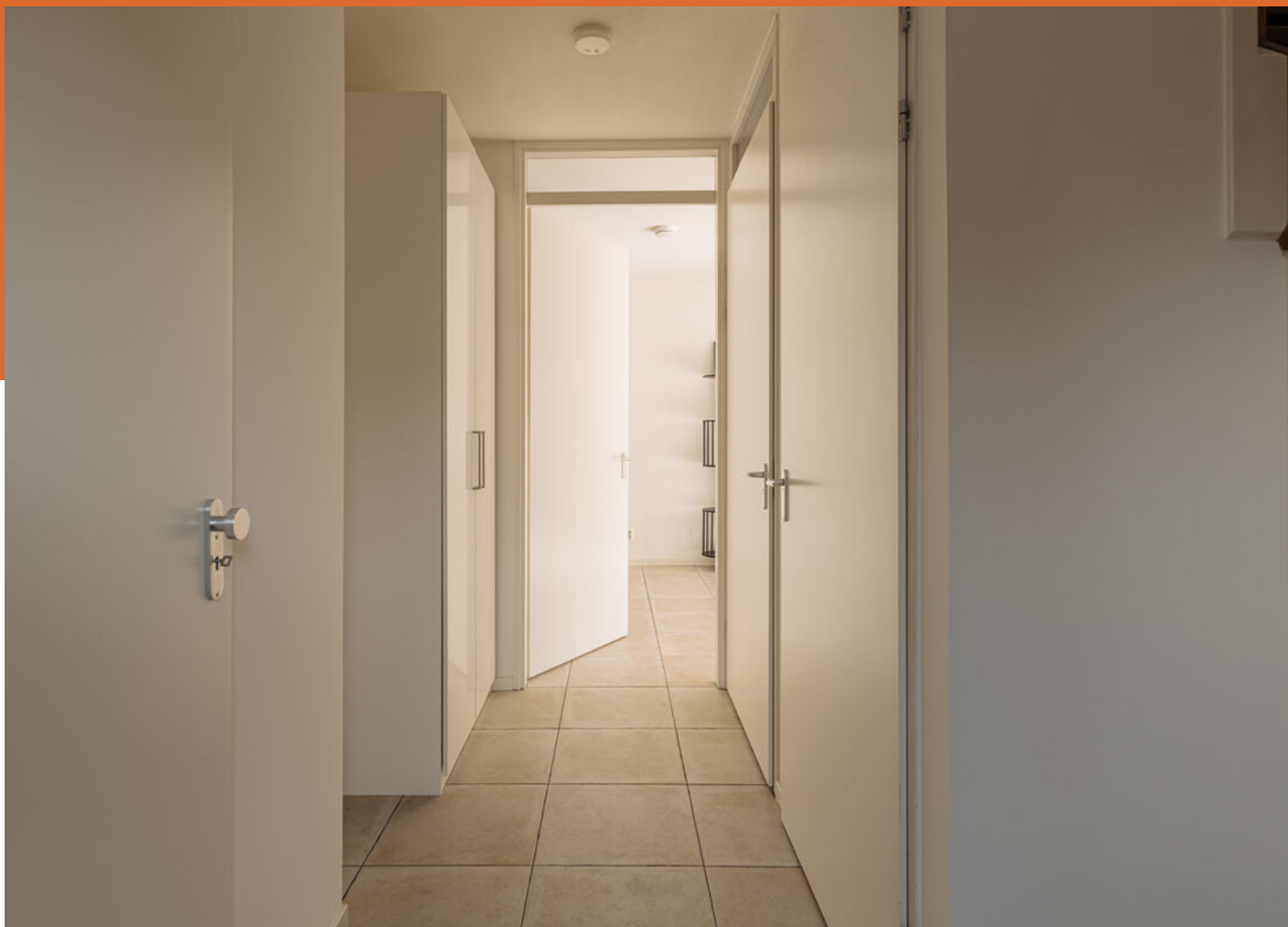


SFEERIMPRESSIE

BADKAMER









SFEERIMPRESSIE

TUIN









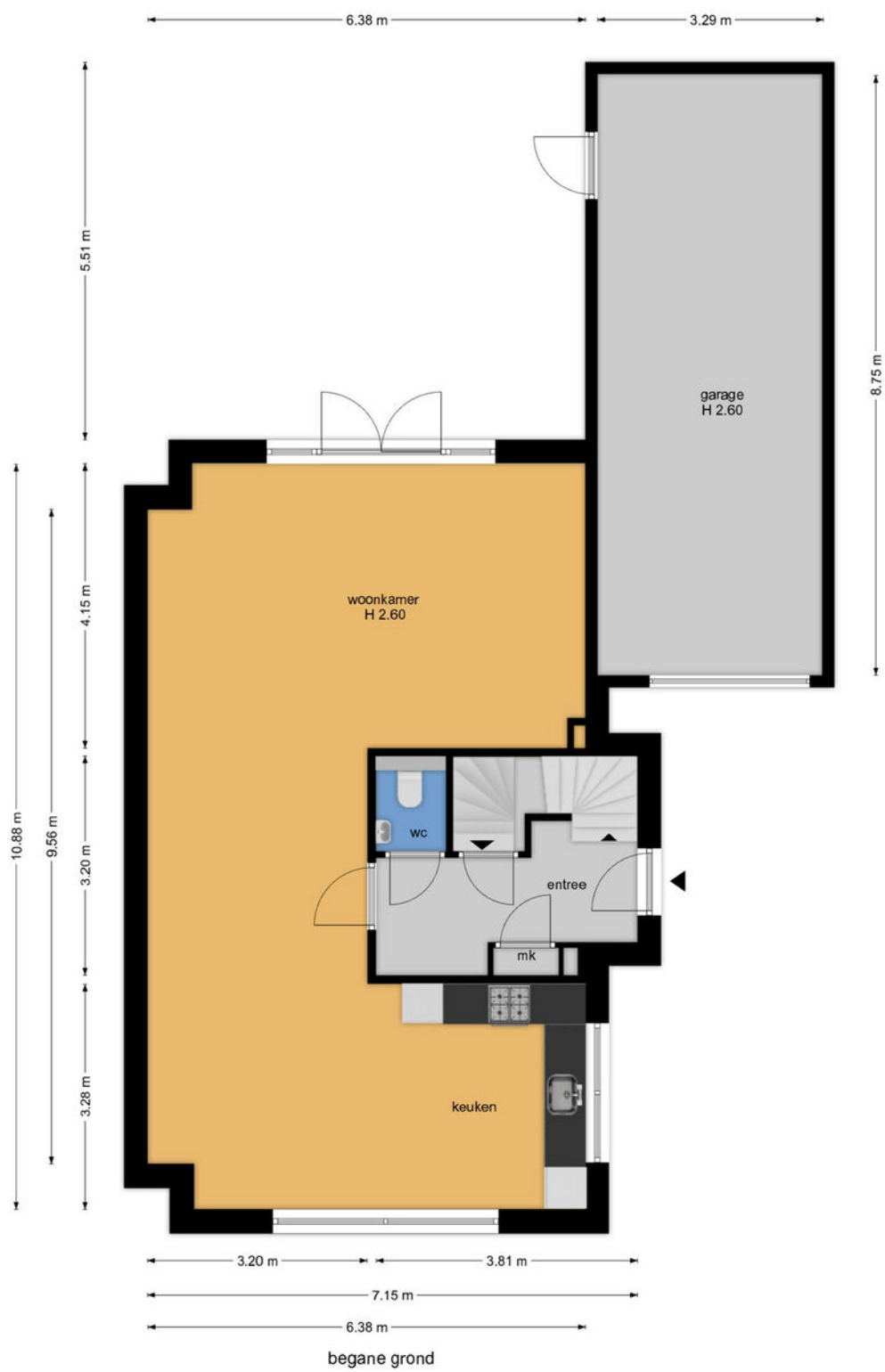








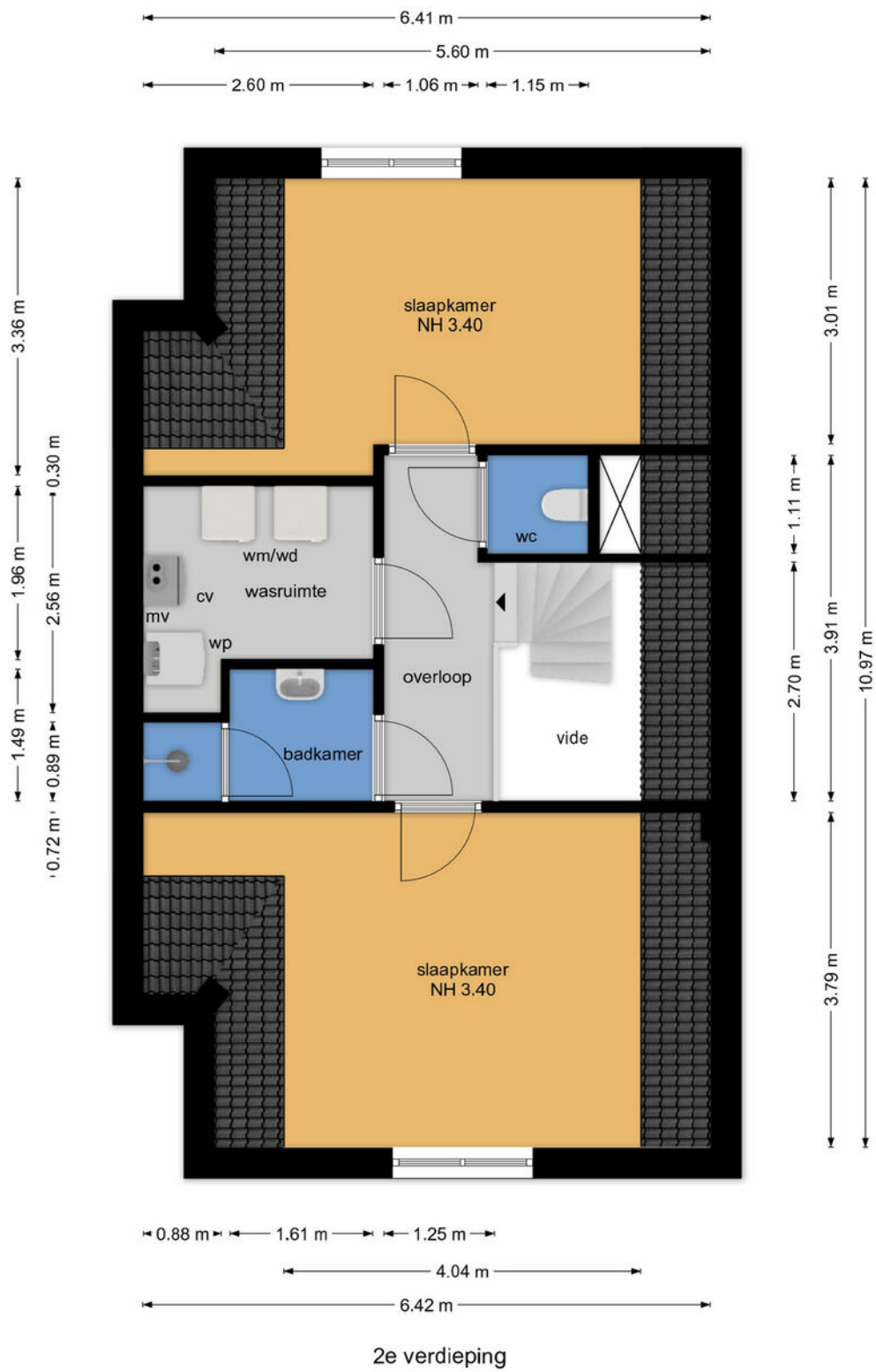
PLATTEGROND



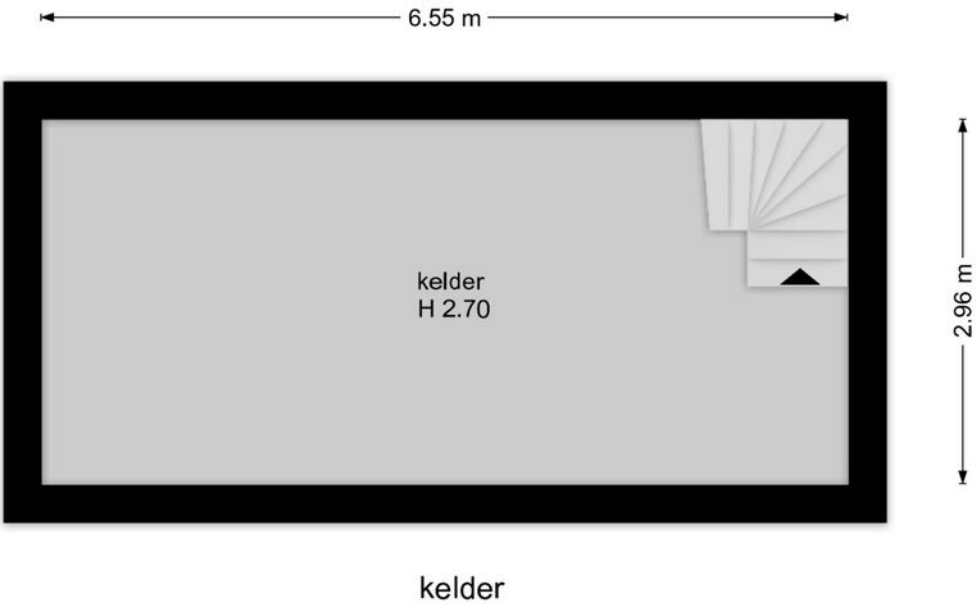
PLATTEGROND



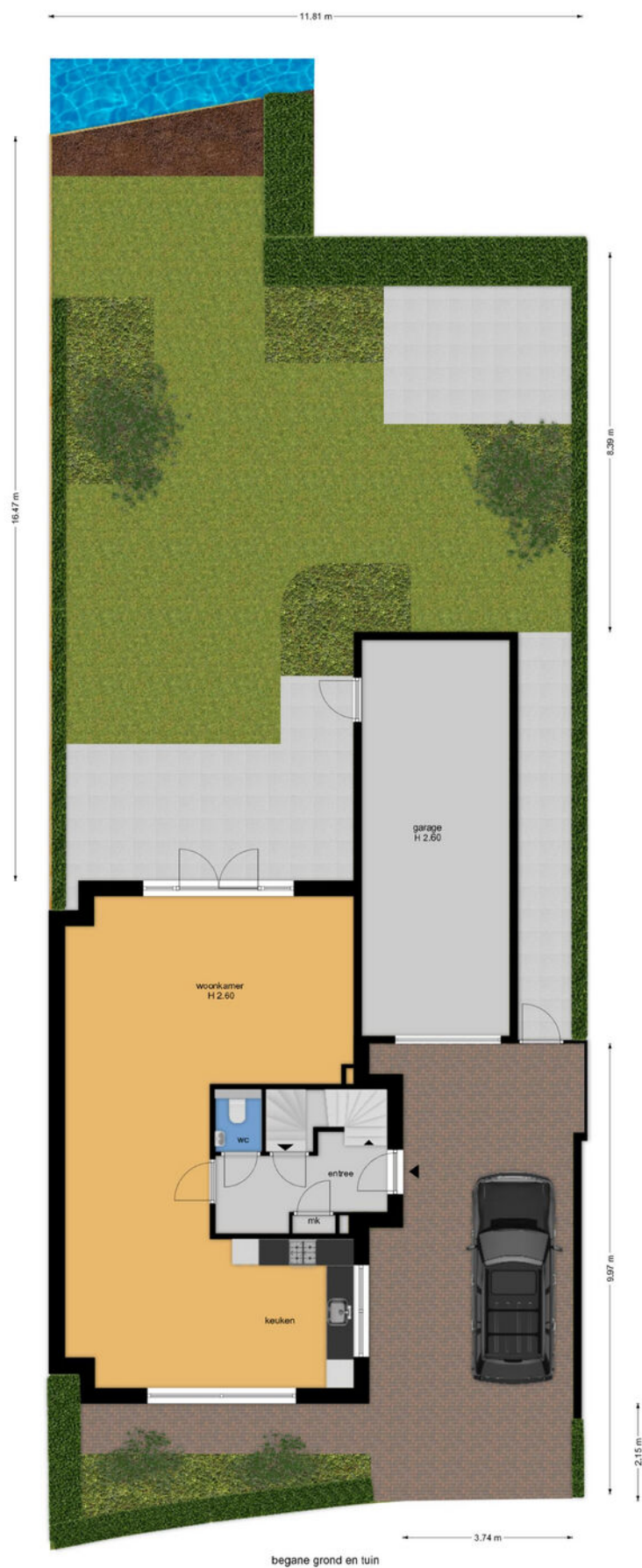
PLATTEGROND



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



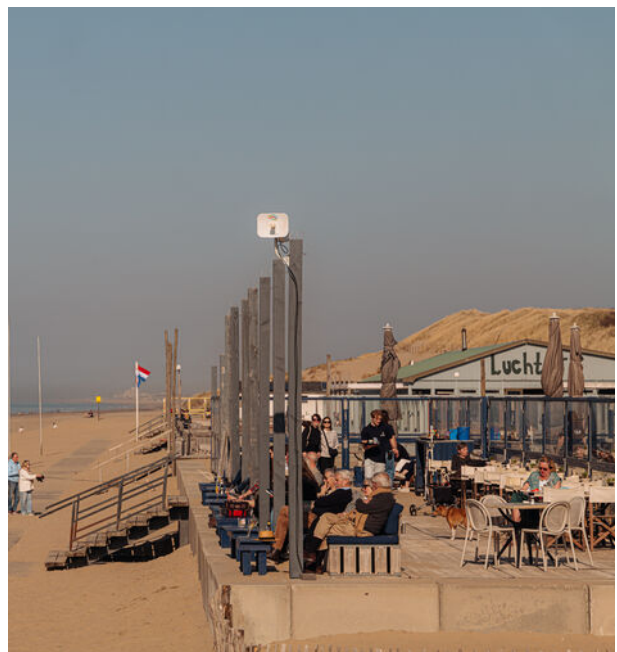
WASSENAAR EN OMGEVING

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



