

**WELP**

MAKELAARDIJ



**TE KOOP**

**VAN OLDENBARNEVELTWEG 12**  
*Wassenaar*

**€ 1.175.000,- 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: € 1.175.000,- K.K.



## BELEEF HET KARAKTER VAN OLDENBARNEVELTWEG 12, WASSENAAR

Zeer riante hoekwoning, verdeeld over vier volwaardige woonlagen, met vijf slaapkamers, twee badkamers en een royale family room in het souterrain. De lichte woonkamer met open haard en serre sluit aan op een zonnige achtertuin op het zuidoosten.

Uniek aan deze woning is de ideale ligging: nabij het centrum van het dorp, waardoor alle voorzieningen binnen handbereik zijn, én direct aan het vaarwater de Wetering (in verbinding met Leiden en de Kaag) met een eigen aanlegsteiger voor een boot. Het deels overdekte zonneterras en de groene omgeving bieden rust, privacy en volop woongenot - een perfecte combinatie van comfortabel wonen en een centrale ligging.

Omgeving:

Gelegen aan een rustige ventweg in een kindvriendelijke woonomgeving, op zeer korte afstand van het centrum van Wassenaar. De bus naar Den Haag/Leiden stopt voor de deur. Dagelijkse voorzieningen zoals (internationale) scholen, supermarkten en parken bevinden zich op loopafstand, evenals het levendige centrum met diverse winkels, horecagelegenheden en terrassen. Uitvalswegen (A44, N44) zijn goed bereikbaar en het treinstation van Voorschoten ligt op circa 10 minuten fietsen.

Indeling

Begane grond:

De gehele begane grond is in 2024 verbouwd en voorzien van vloerverwarming

Entree, hal met toilet voorzien van wastafel,

meterkast en toegang tot het souterrain. Royale en bijzonder lichte woon-/eetkamer met vaste kasten en sfeervolle open haard.

De in 2024 vernieuwde open keuken met kookeiland is van alle gemakken voorzien en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat, Quooker, Bosch oven en combi magnetron/oven. De keuken is afgewerkt met een fraaie stenen vloer, waarbij karakteristieke elementen behouden zijn gebleven.

Aan de achterzijde bevindt zich de serre/ eetkamer met dakramen en een prachtig weids uitzicht over de tuin en het water. Vanuit de serre is de achtertuin bereikbaar via een schuifpui en een trap naar beneden. De begane grond beschikt volledig over comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie

slaapkamers en de badkamer. De overloop is voorzien van een praktische vaste kast. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met een Frans balkon en openslaande deuren. Deze kamer beschikt over een vaste kast en kunststof kozijnen met dubbel glas, en biedt een prettig uitzicht op de voortuin. Daarnaast is er aan de voorzijde een kleinere slaapkamer, momenteel in gebruik als kantoor.

Aan de achterzijde bevindt zich een grote slaapkamer met een balkon en een en suite badkamer. De kamer is uitgerust met een vaste kastenwand en het balkon kijkt uit over de diepe achtertuin en het water. Dankzij de grote raampartijen is er veel lichtinval. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, toilet, een badkamermeubel met dubbele wastafel en twee handdoekradiatoren.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich een



## KENMERKEN WONEN



**Woonoppervlakte**  
225 m<sup>2</sup>



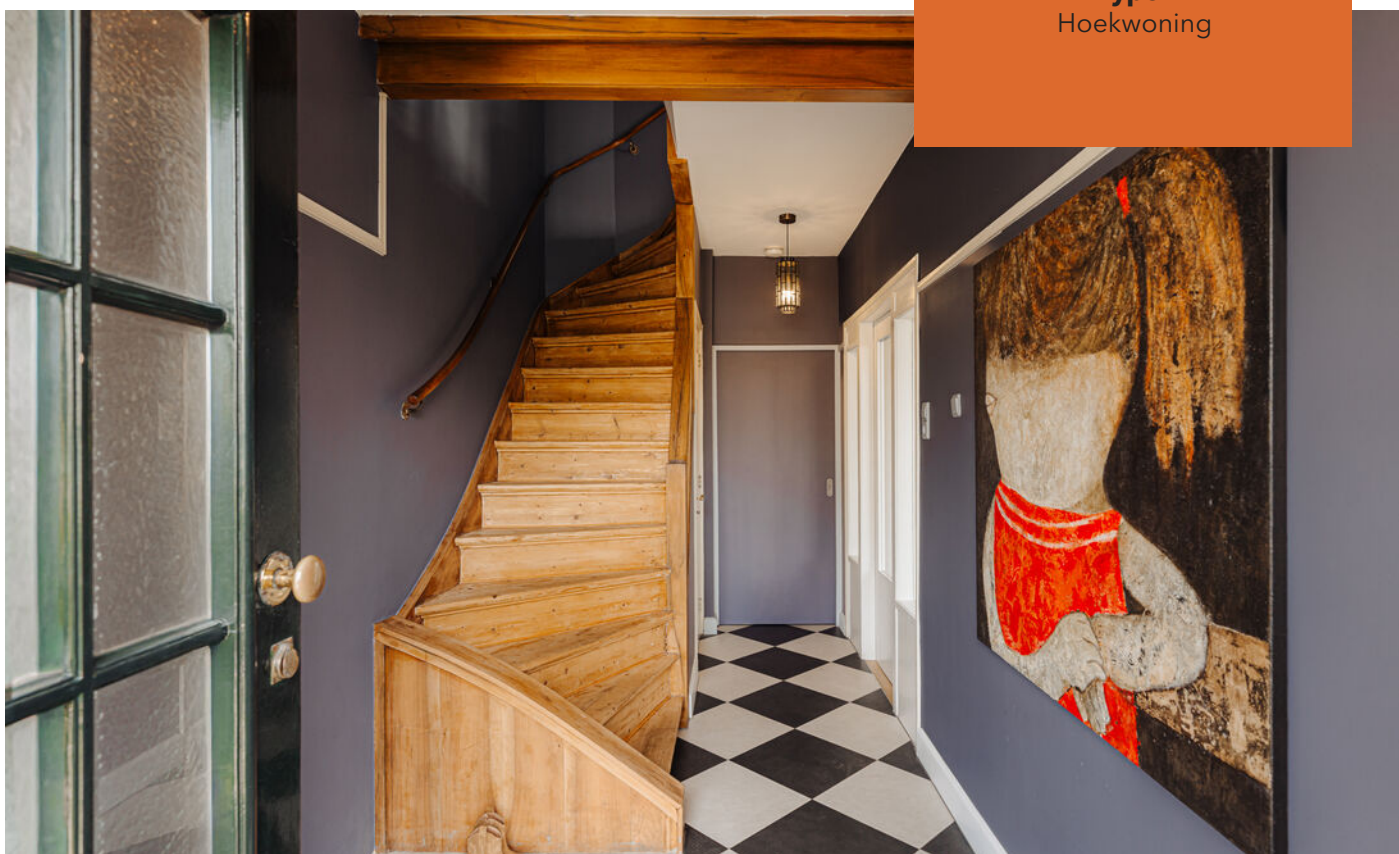
**Aantal kamers**  
7



**Bouwjaar**  
1950



**Type**  
Hoekwoning



|| ZEER RIANTE HOEKWONING  
VERDEELD OVER 4 WOONLAGEN EN





## KENMERKEN WONING



Perceel  
646 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
5



Badkamers



Energielabel  
C



## 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**  
NVM Makelaar



# SFEERIMPRESSIE







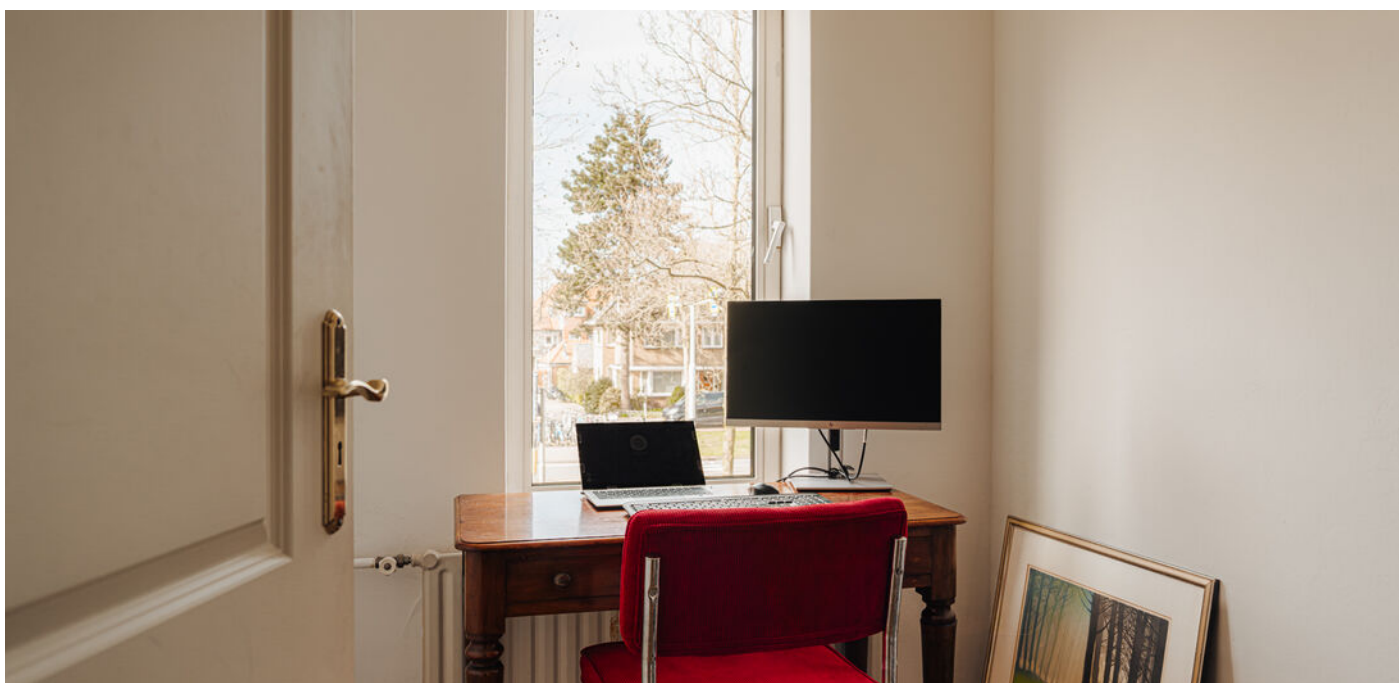


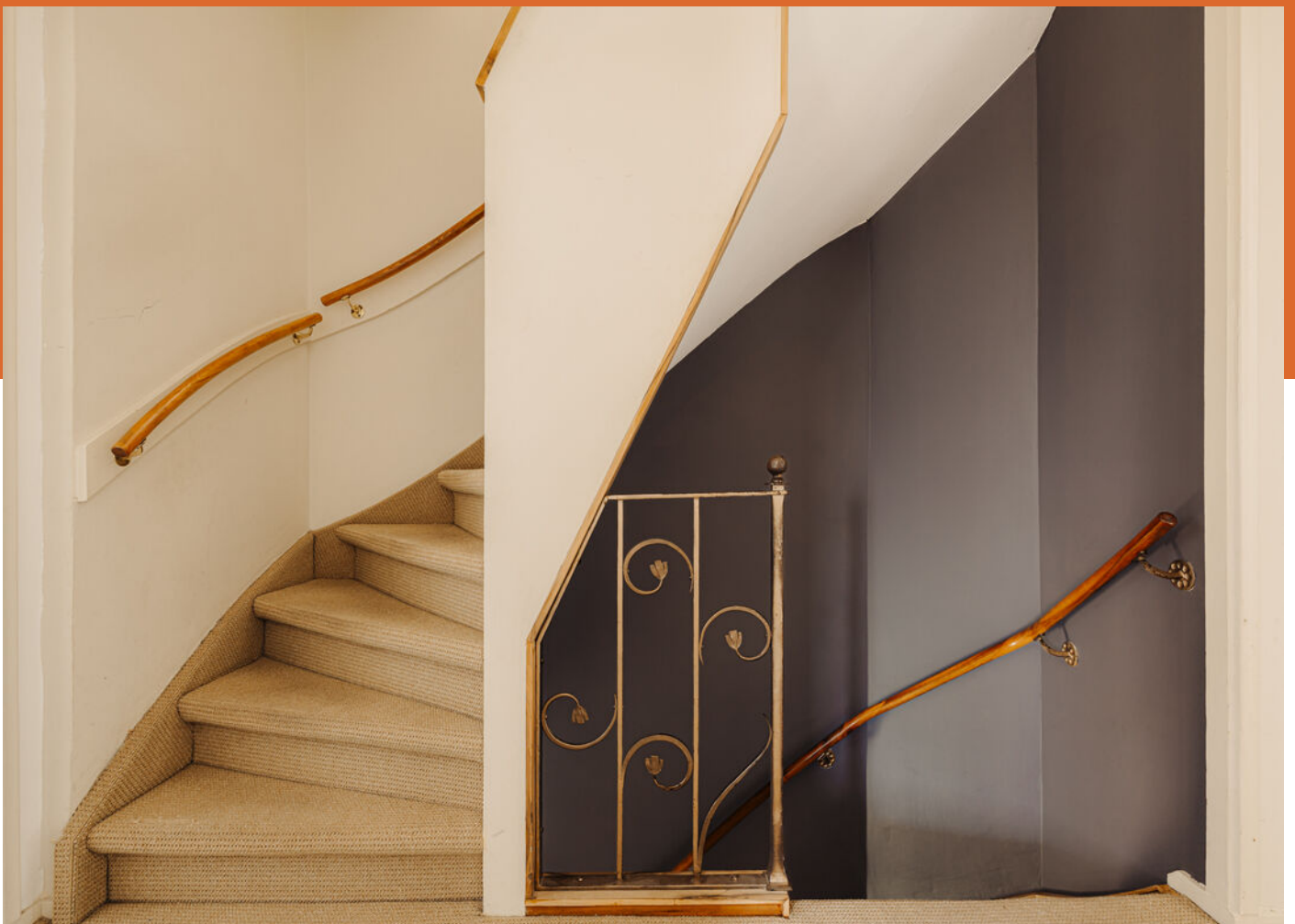
# SFEERIMPRESSIE

TUIN











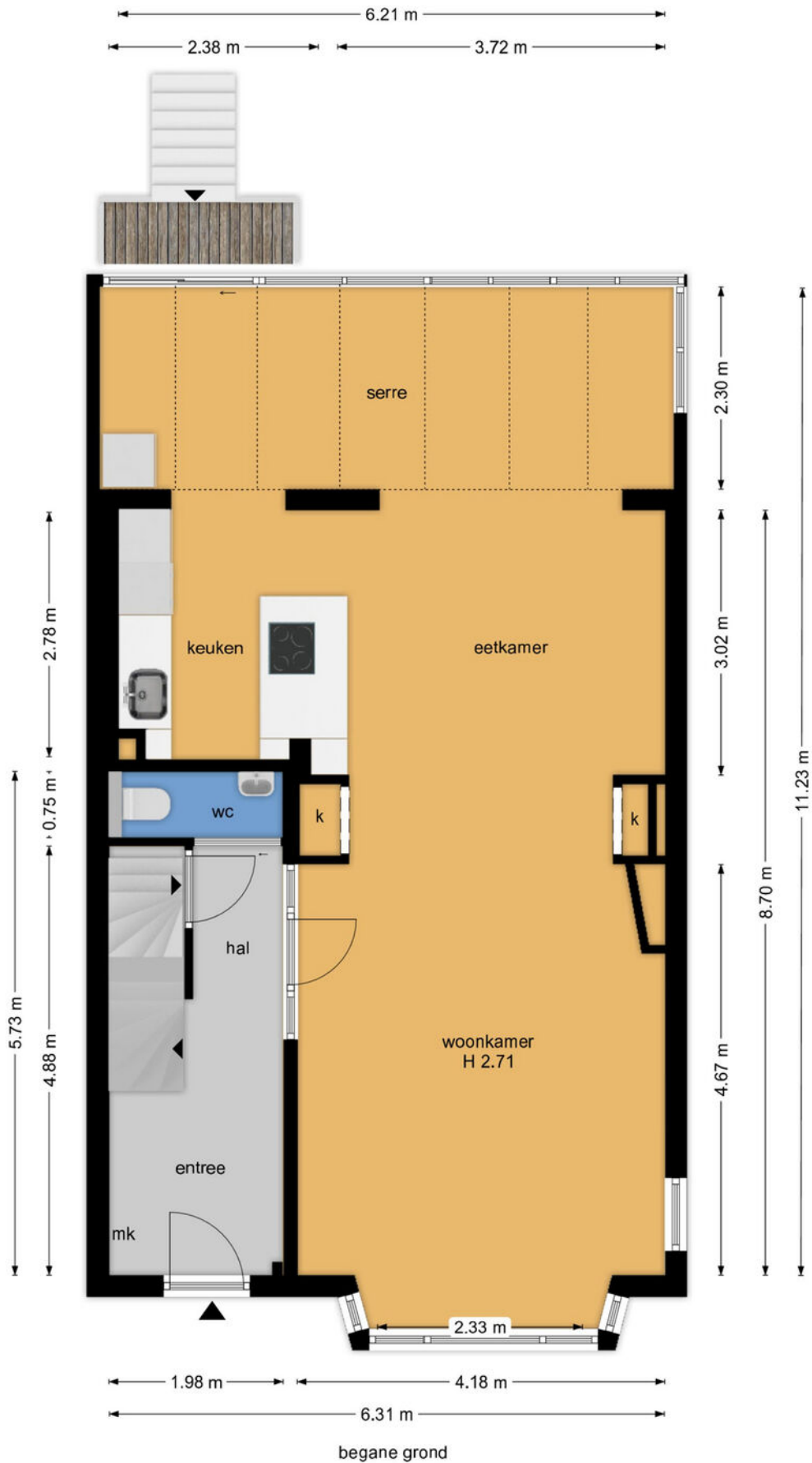








# PLATTEGROND



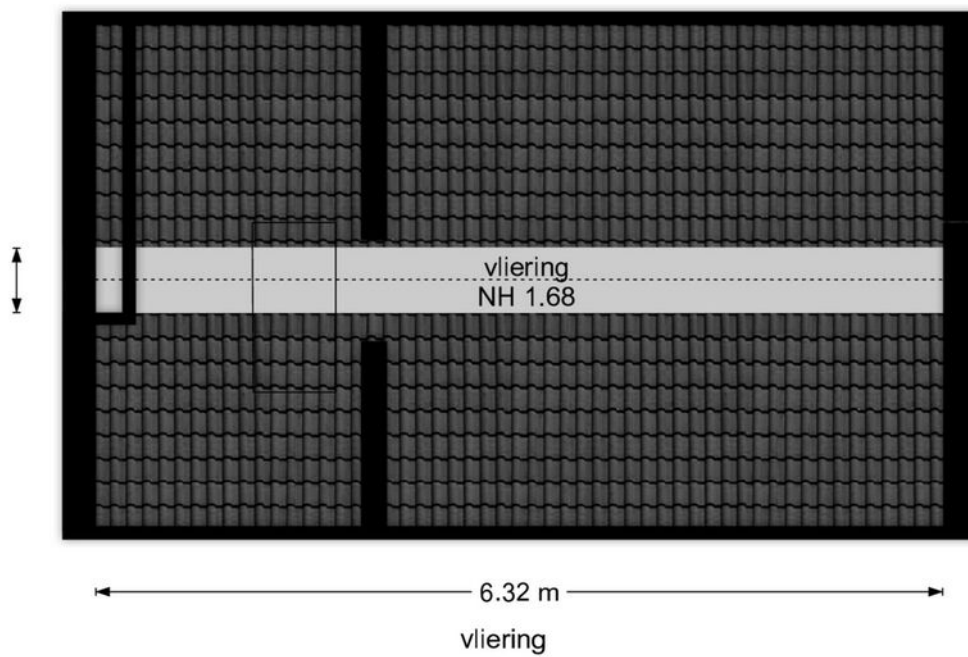
# PLATTEGROND



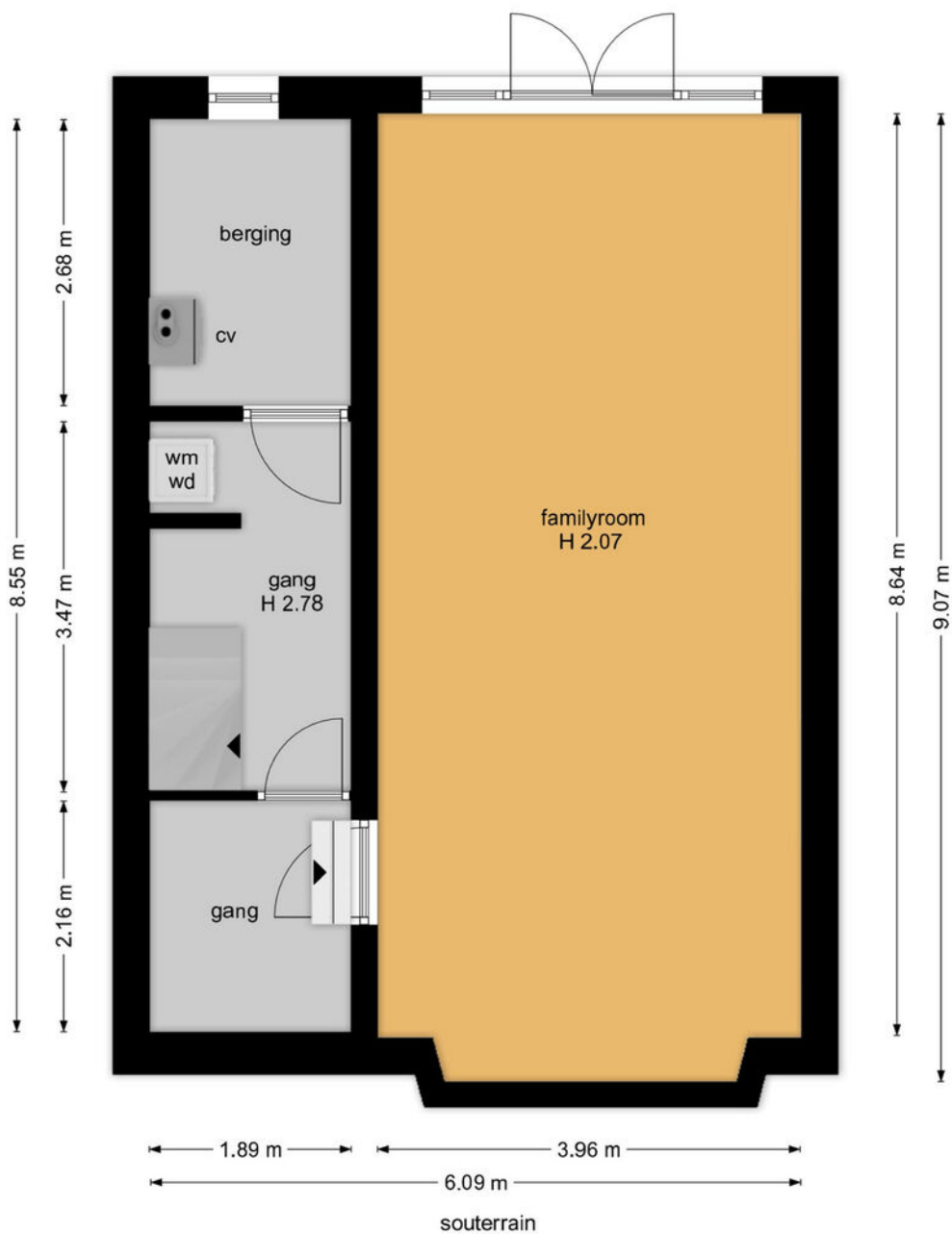
# PLATTEGROND



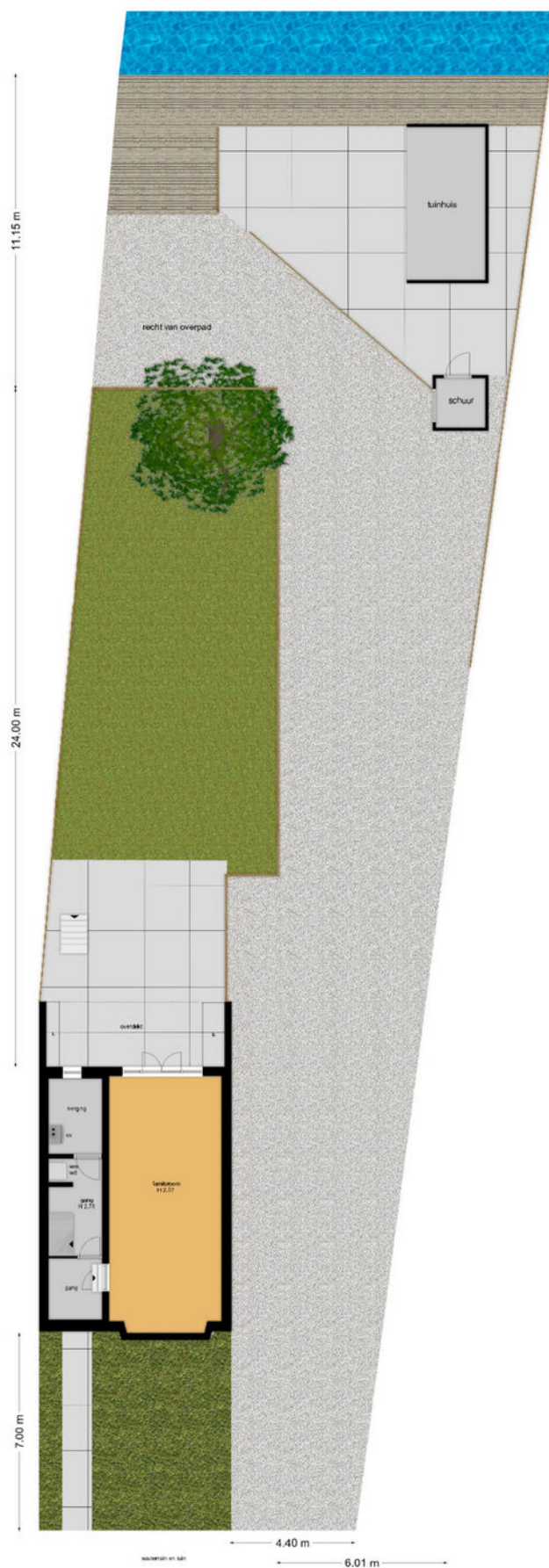
# PLATTEGROND



# 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 nonsensens aanpak.

“ DANKZIJ WELP MAKELAARDIJ  
VONDEN WE EEN **UNIEKE STEK**  
- SNELLER DAN WE OOIT  
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](mailto:info@welpmakelaardij.nl)

## VOLG ONS!



[welpmakelaardijbv](#)



[welpmakelaardij](#)

## ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

## WELPMAKELAARDIJ.NL



