

WELP

MAKELAARDIJ



TE KOOP

VAN ZUYLEN VAN NIJEVELTSTRAAT 86
Wassenaar

€ 999.000,- 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: € 999.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER VAN ZUYLEN VAN NIJEVELTSTRAAT 86, WASSENAAR

Karakteristiek en uitgebouwd jaren '30 herenhuis met diepe tuin aan de 'Van Zuylen'!

Aan het mooie stuk van de Van Zuylen van Nijveltstraat ligt dit charmante jaren '30 herenhuis met een woonoppervlakte van 203 m² en overige ruimte van 34 m²! Het huis is voorzien van een nieuw dak (2021), 17 zonnepanelen, ademt karakter door de hoge plafonds en royale indeling en combineert dit met alle comfort van nu.

Met 6 slaapkamers, 2 badkamers, een ruime kelder en vliering met daarbij een uitgebouwde woonkeuken is dit een woning die luxe, ruimte en functionaliteit naadloos samenbrengt. De achtertuin van ruim 20 meter diep is goed gelegen zodat je de hele dag door kunt genieten

van de zon. De ligging is rustig, maar tegelijkertijd zeer centraal: vlakbij (internationale) scholen, winkels en uitvalswegen.

Ben je nieuwsgierig geworden? Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond: via de ruime voortuin is de entree te bereiken. De vestibule hal met originele granitovloer en garderobe leidt naar de centrale hal. Hier bevindt zich het moderne, vergrote toilet met fonteinmeubel.

Paneeldeuren met glas geven toegang tot de ruime, lichte kamer-en suite met schuifseparatie en erker aan de voorzijde. De sfeervolle salon beschikt over een fraaie hout gestookte open

haard met zwart marmeren Jugendstil schouw en een hoog plafond met lijstwerk en de schuifseparatie bevat vaste kasten. Aan de achterzijde bevindt zich de (woon-) eetkamer met drie openslaande deuren naar het zonnige terras en de diepe achtertuin met houten berging.

De design leefkeuken (Eggersmann) is uitgevoerd met een spoel- en kookeiland en inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een vaatwasser op werkhoogte, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, een afzuigkap van Guttman, combi-oven en een grote spoelbak. De kastenwand (o.a. apothekerskasten en kasten met roldeuren) en slimme stopcontactoplossingen maken de keuken zowel stijlvol als functioneel. Door de uitbouw is er aan de achterzijde een woonkeuken ontstaan met een eetkamer die gericht is op de tuin. In het dak zijn (elektrische) dakramen met regensensor geplaatst, waardoor de ruimte licht en open aanvoelt. Samen met de keuken vormt

dit het hart van het huis. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een robuuste Frans eiken visgraatvloer met zwarte bies.

Vanuit de centrale gang is de kelder bereikbaar. Deze ruimte met goede stahoogte biedt plaats aan wasmachine en droger, beschikt over een provisieruimte en is ideaal te gebruiken als wijnkelder.

1e verdieping:

Via de trap bereik je de eerste verdieping met een ruime overloop. Aan de voorzijde bevindt zich de voorzijslaapkamer met vaste kast en de voorslaapkamer met meerdere vaste kasten en openslaande deuren naar een zonnig balkon. Aan de achterzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer met eveneens vaste kasten en toegang tot een ruim balkon met vrij uitzicht over de achtertuin.



De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een jacuzzi, een vrijhangend toilet, dubbele wastafel en vloerverwarming.

2e verdieping:

Overloop, aan de voorzijde een voorzijslaapkamer en een voorslaapkamer met dakkapel. Aan de achterzijde een slaapkamer met toegang tot een balkon en een tweede moderne badkamer met inloopdouche, vrijhangend toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. Ook deze ruimte biedt toegang tot het balkon.

Via een vlizotrap bereik je de goed geïsoleerde zolder met een goede nokhoogte. Deze ruimte biedt extra bergruimte en/of de mogelijkheid tot uitbreiding van woonruimte.

Bijzonderheden:

- royaal herenhuis op een centrale locatie;
- woonoppervlakte 203 m² ;

KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
203 m²



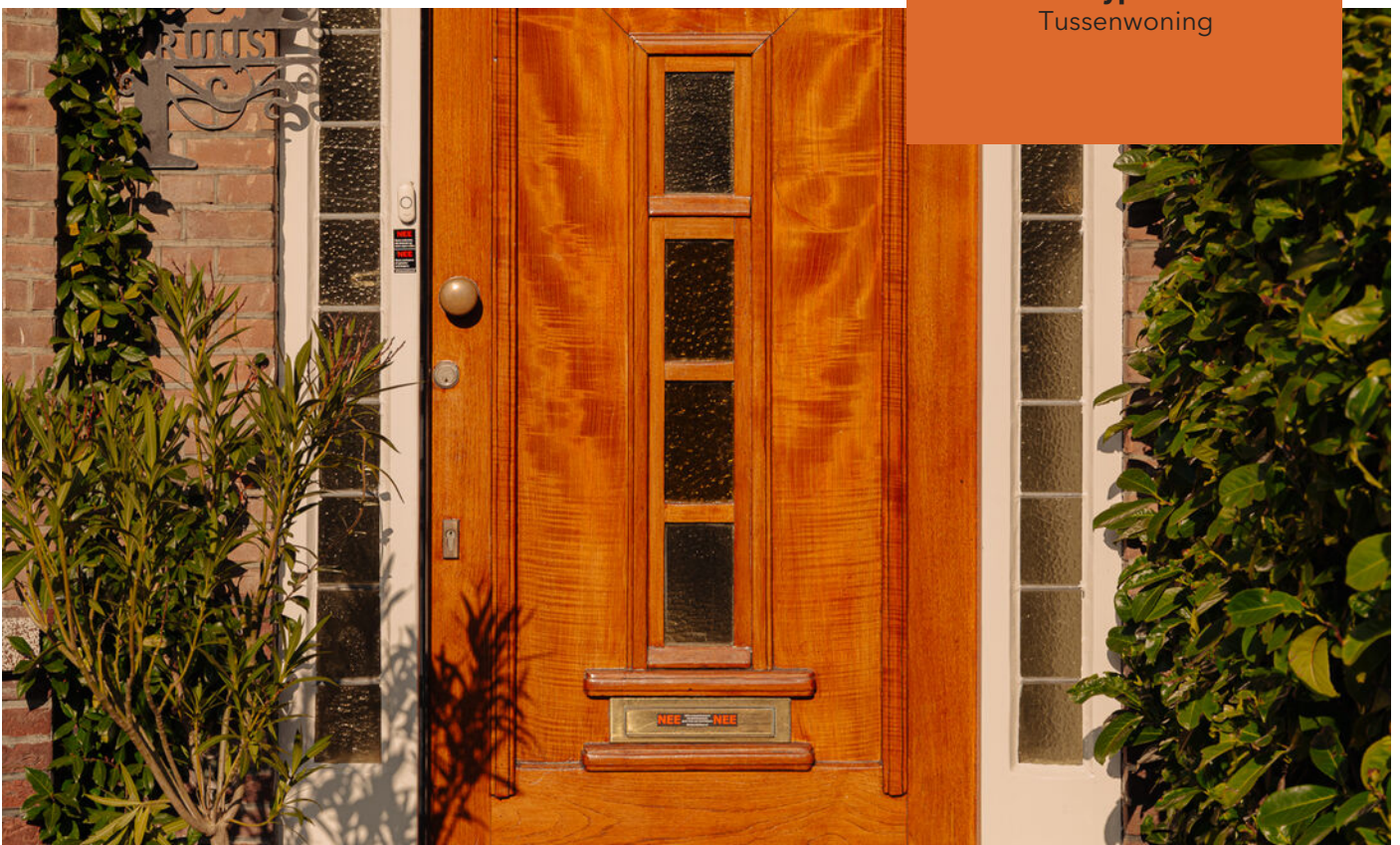
Aantal kamers
8



Bouwjaar
1933

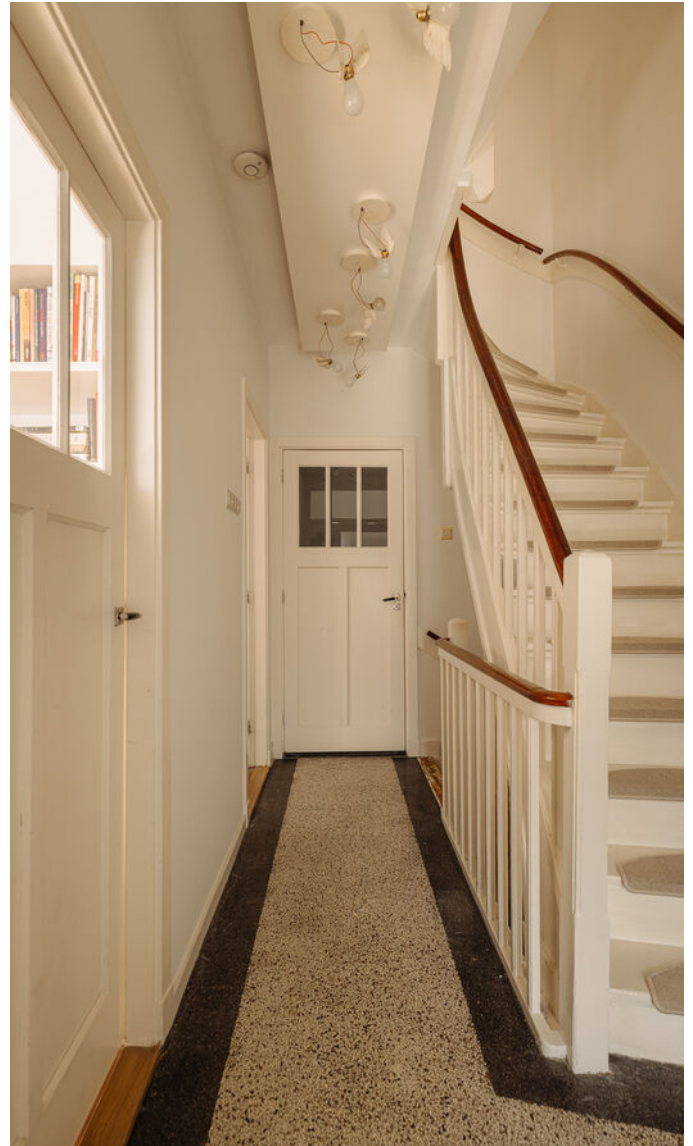


Type
Tussenwoning



- veel karaktervolle elementen zijn bewaard gebleven;
- recent geschilderd (2026)
- dak in 2021 vernieuwd en in 2022 zonnepanelen geplaatst;

■ **UITGEBOUWD JAREN '30**
HERENHUIS MET DIEPE TUIN





KENMERKEN WONING



Perceel
268 m²



Slaapkamers
6



Badkamers
2



Energielabel
C

EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Christian 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 - 24 28 28 75.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



CHRISTIAN
Register makelaar



SFEERIMPRESSIE

EETKAMER











SFEERIMPRESSIE

SLAAPKAMER









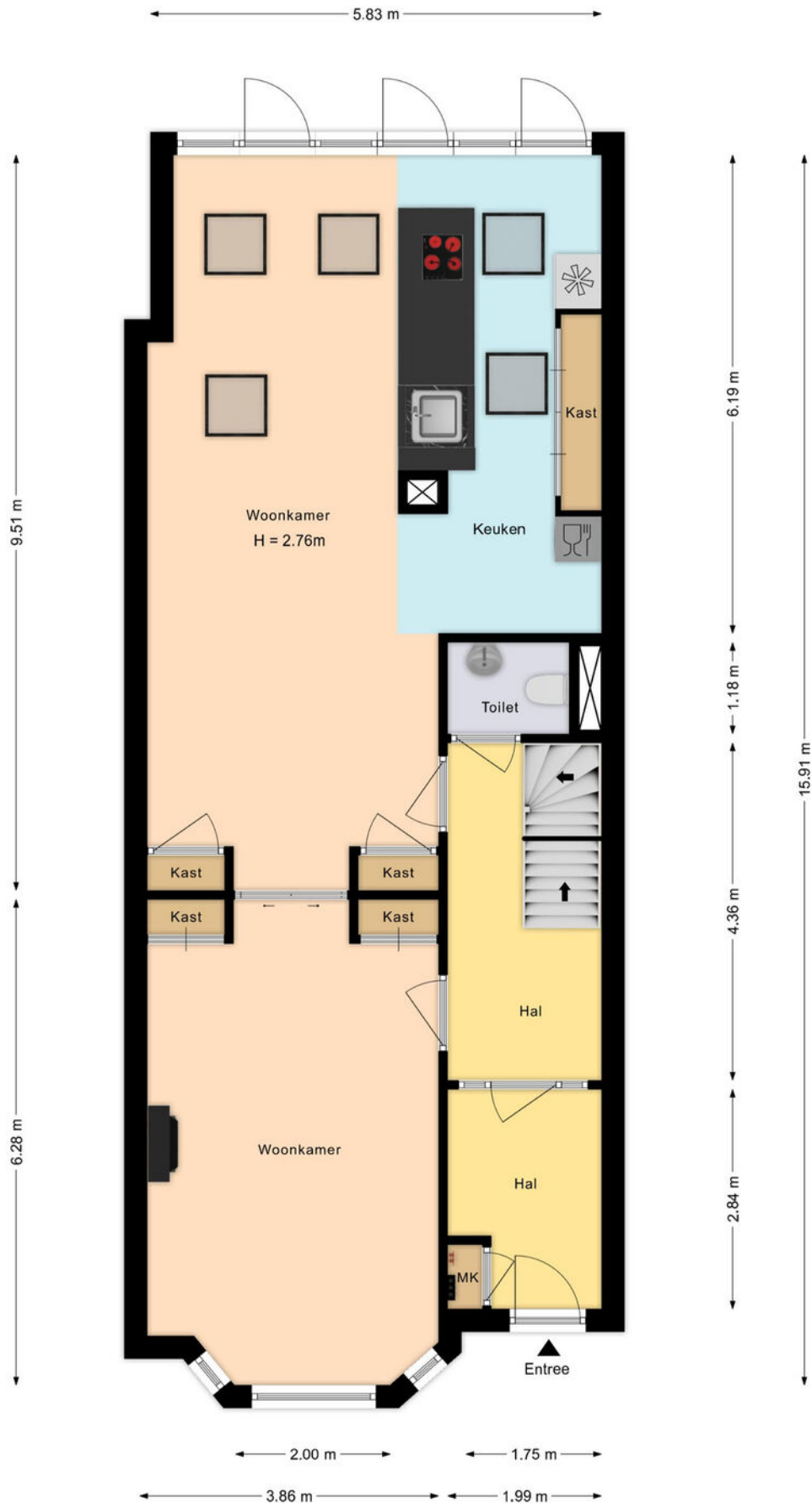




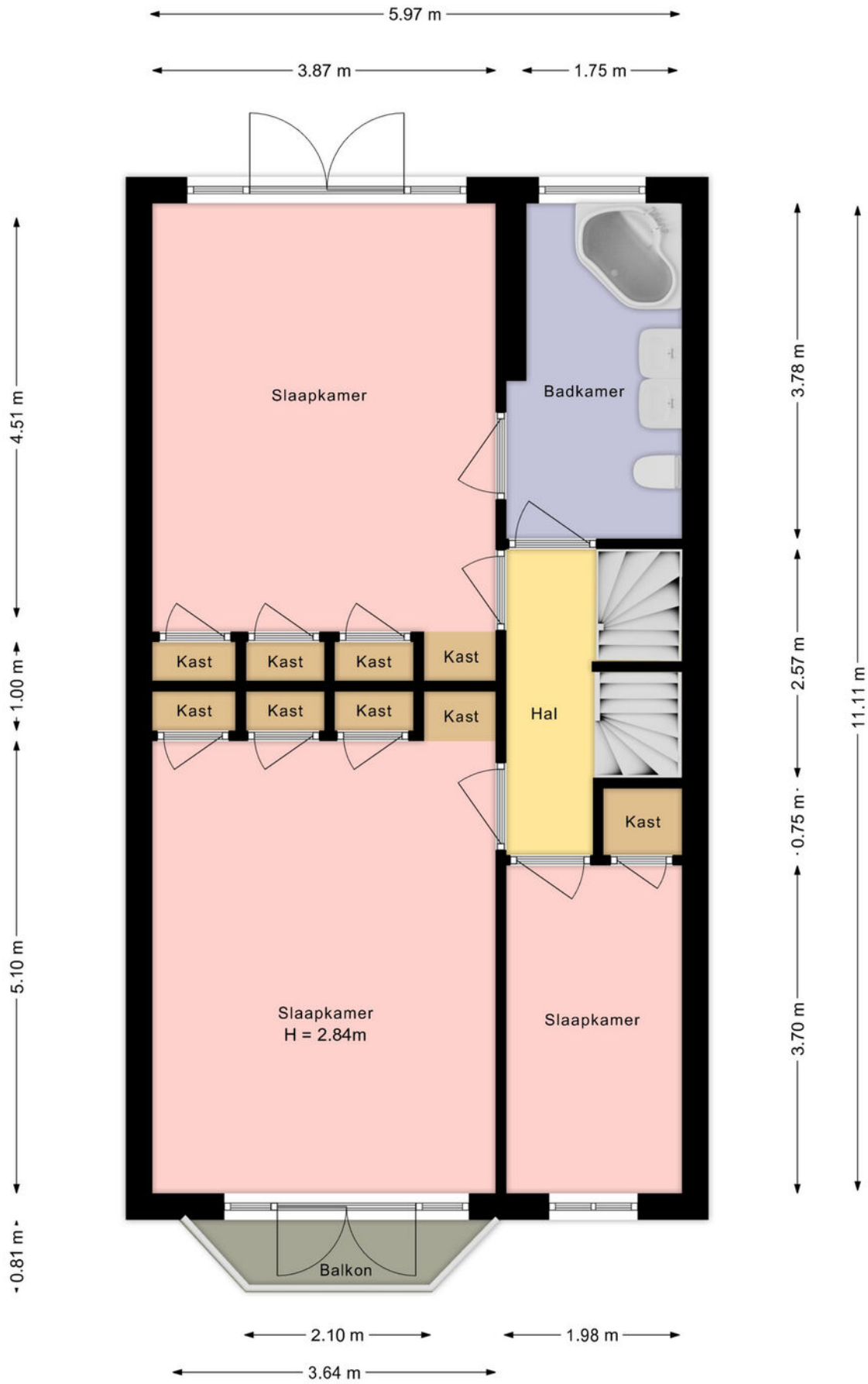




PLATTEGROND



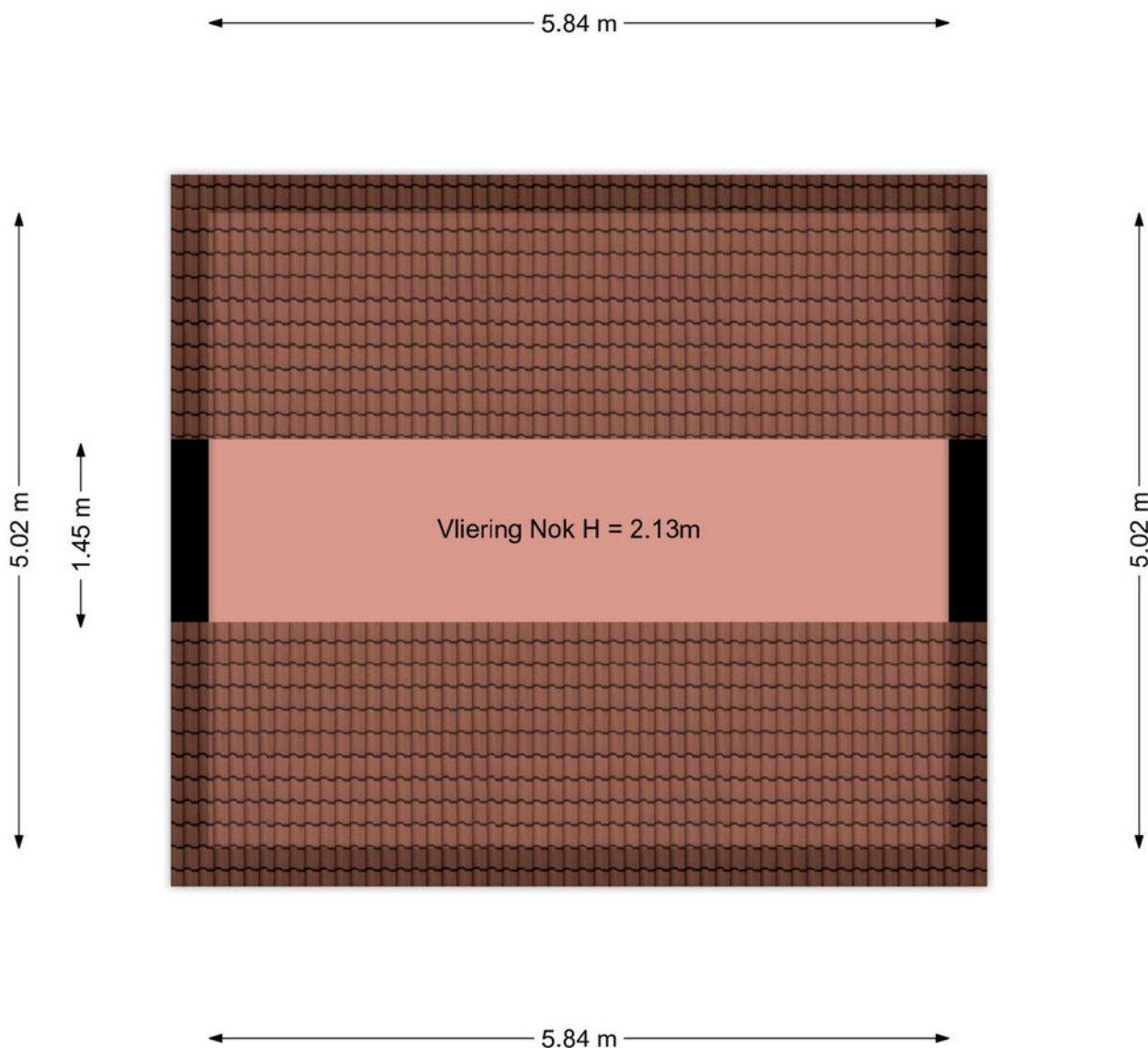
PLATTEGROND



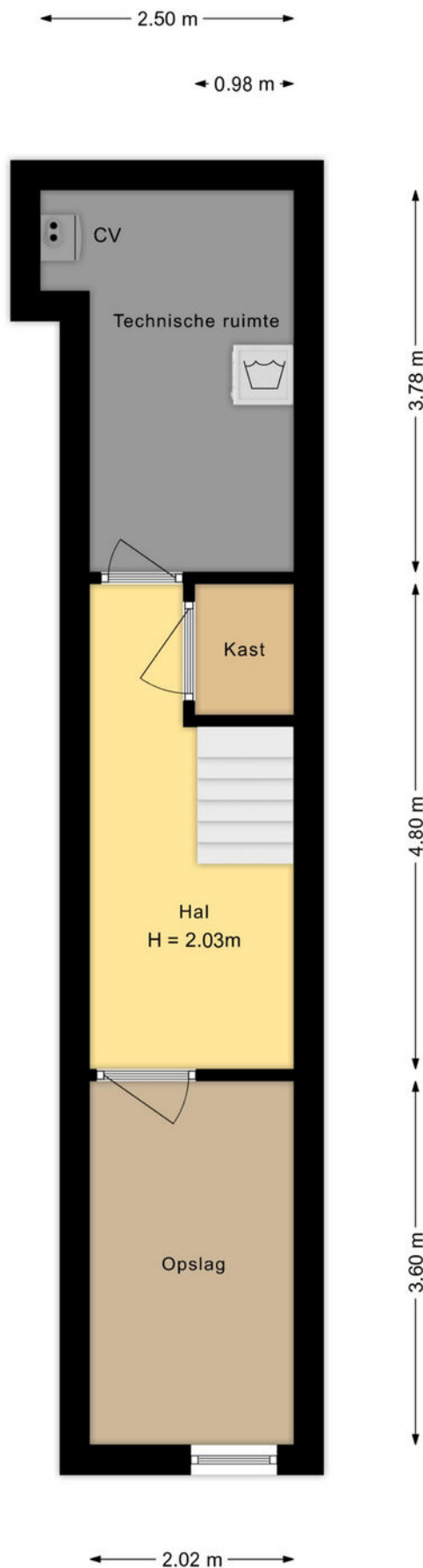
PLATTEGROND



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 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](https://www.instagram.com/welpmakelaardijbv)



[welpmakelaardij](https://www.facebook.com/welpmakelaardij)

ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

WELPMAKELAARDIJ.NL



