

**WELP**

MAKELAARDIJ



**TE KOOP**

**FABRITIUSLAAN 15**  
*Wassenaar*

**€ 735.000,- 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: € 735.000,- K.K.**



## **BELEEF HET KARAKTER** FABRITIUSLAAN 15, WASSENAAR

Aan een charmante, groene laan met waterpartij ligt dit verrassend ruime en lichte tussenhuis – een ideale gezinswoning met vijf slaapkamers, twee badkamers en een royale tuin. De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk met volop parkeergelegenheid, op loopafstand van winkels aan het Stadhoudersplein, scholen en openbaar vervoer.

De woning is gemoderniseerd, inclusief een nieuwe keuken en tweede badkamer (2022). De kindvriendelijke ligging wordt versterkt door een groot speelveld aan de Clematislaan (hoek Parklaan/Fabritiuslaan).

Begane grond

De ruime en lichte woon-/eetkamer vormt het hart van de woning, met veel natuurlijke lichtinval

en een prettige doorloop naar de keuken. De moderne open keuken is voorzien van een barretje en diverse inbouwapparatuur, waaronder inductiekookplaat, Quooker en dubbeldeurs koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is royaal opgezet en beschikt over een stenen schuur, een houten berging, een fietsenstalling en een achterom. De tuin is noordwestelijk georiënteerd, waardoor er zowel middag- als avondzon aanwezig is.

De entree en hal bieden toegang tot de gang met toilet voorzien van fonteintje, meterkast en praktische trapkast. Een glazen deur scheidt de hal van de woon-/eetkamer.

### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met toegang tot het balkon en een kastenwand; het kunststof kozijn met dubbel glas is in 2024 vernieuwd.

De badkamer is opnieuw betegeld in 2026 en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en een praktische kast. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met een groot raam en een kastenwand over de volle breedte. Daarnaast is er een kleinere slaapkamer, momenteel in gebruik als werkkamer.

### Tweede verdieping

De verrassend ruime tweede verdieping is voorzien van dakkapellen en ingedeeld met twee royale slaapkamers en een tweede badkamer, uitgerust met douche, wastafel, toilet en de opstelplaats voor de cv-ketel. De overloop biedt ruimte voor de opstelling van wasmachine en

droger.

### Tuin

Het huis beschikt over een groen voortuintje met uitzicht op de groenstrook en het water, en een ruime achtertuin voorzien van een stenen schuur, houten berging, fietsenstalling en achterom. Dankzij de noordwestelijke ligging geniet de tuin zowel van de middag- als van de avondzon.

### Bijzonderheden:

- woonoppervlakte ca. 137 m<sup>2</sup>;
- Moderne keuken;
- 5 slaapkamers, 2 badkamers;
- Energielabel B;
- 11 zonnepanelen;
- Dubbelglas;
- Goede locatie midden in Wassenaar;
- Woning is goed onderhouden en direct te betrekken;



- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing op de NVM koopovereenkomst.

Bent je net zo enthousiast als wij en wil je deze nette woning zelf zien? De Fabritiuslaan 15 is klaar om door jou ontdekt te worden.

## KENMERKEN WONEN



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



**Aantal kamers**  
6



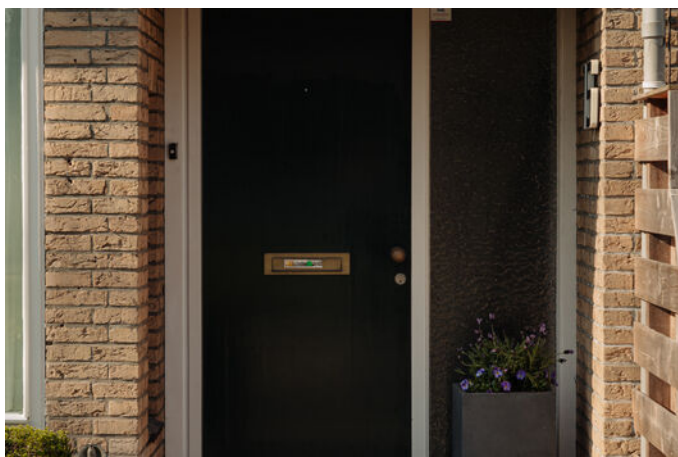
**Bouwjaar**  
1970



**Type**  
Tussenwoning



■ AAN EEN CHARMANTE,  
GROENE LAAN MET WATERPARTIJ





## KENMERKEN WONING



**Perceel**  
164 m<sup>2</sup>



**Slaapkamers**  
5



**Badkamers**  
2



**Energie label**  
B

## 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

TUIN







# SFEERIMPRESSIE

BADKAMER





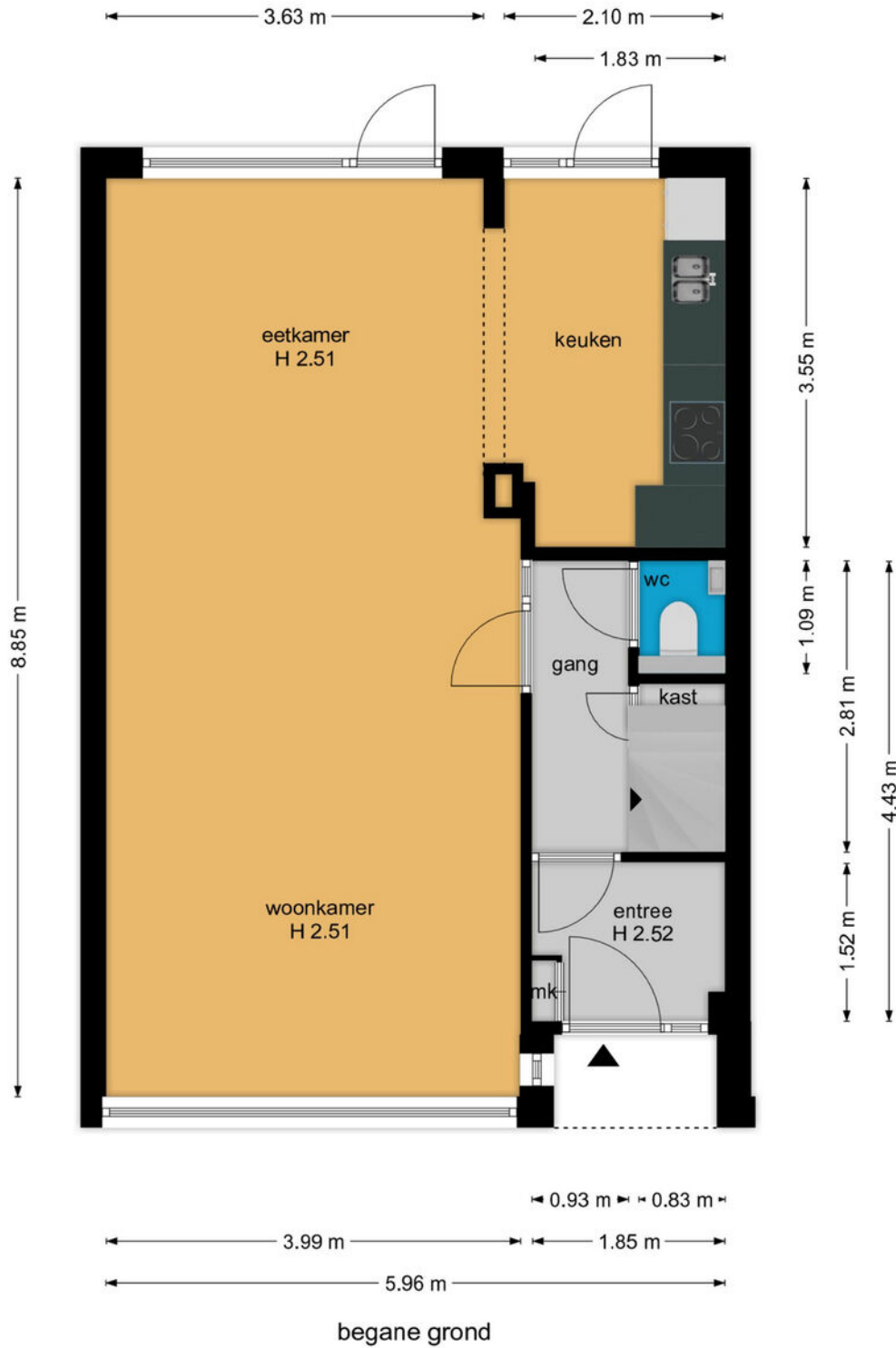




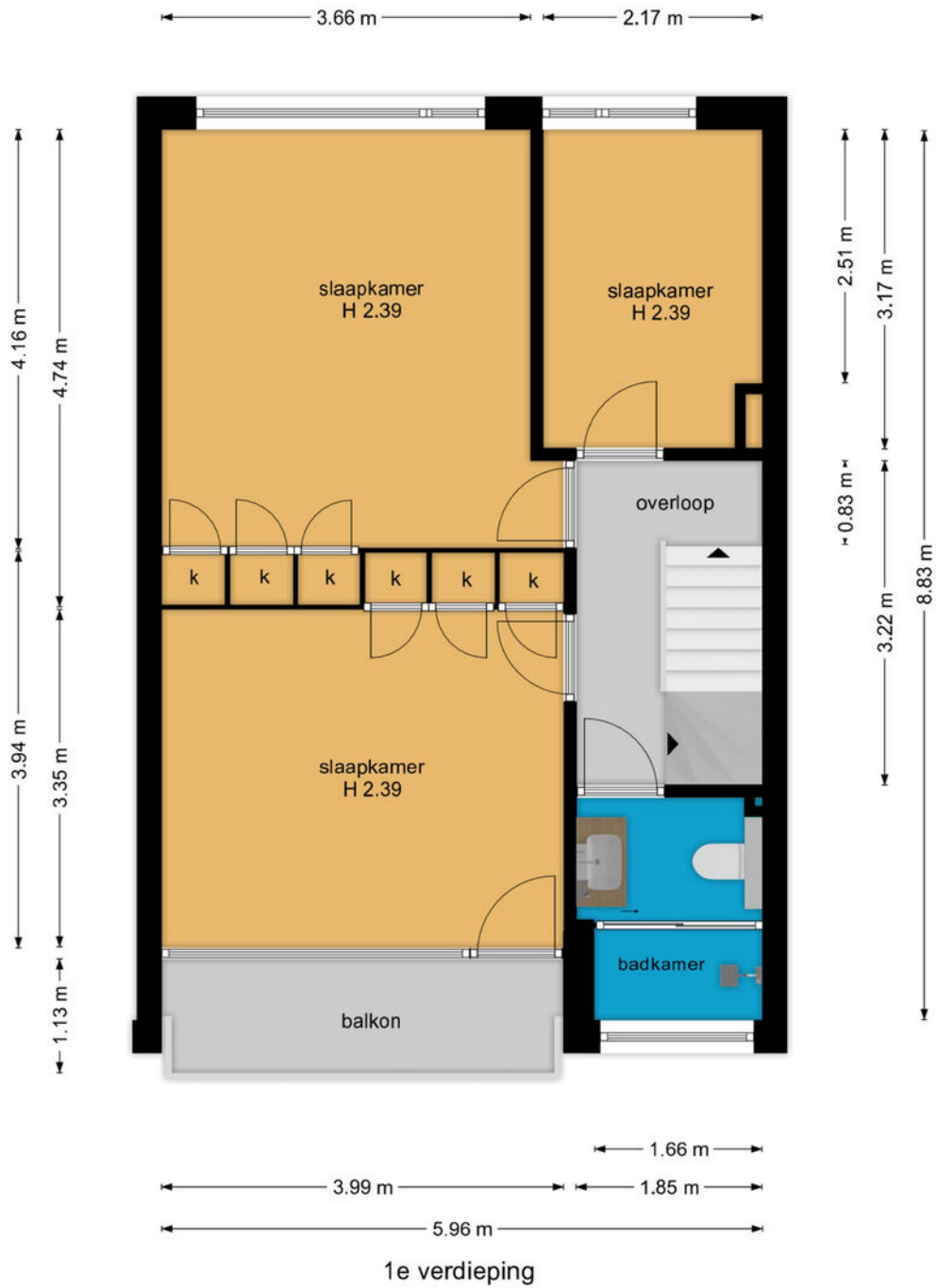




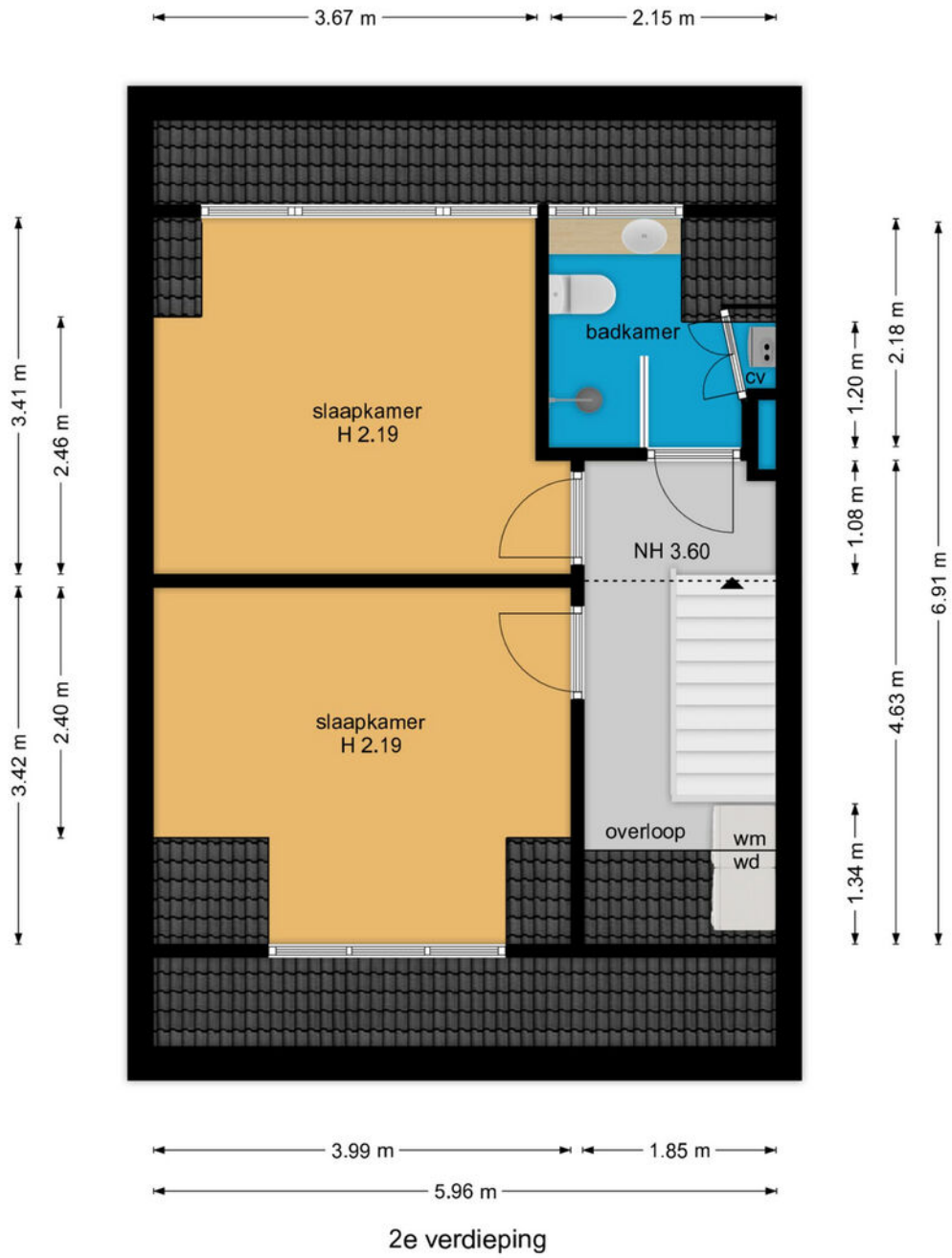
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



begane grond en tuin

# 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  
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](mailto:info@welpmakelaardij.nl)

## VOLG ONS!



[welpmakelaardijbv](#)



[welpmakelaardij](#)

## ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

## WELPMAKELAARDIJ.NL





**WELPMAKELAARDIJ.NL**