



**WELP**

MAKELAARDIJ

**TE KOOP**

**VAN ZUYLEN VAN NIJEVELTSTRAAT 145**  
*Wassenaar*

**€ 795.000,- 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: € 795.000,- K.K.**



## **BELEEF HET KARAKTER**

### VAN ZUYLEN VAN NIJEVELTSTRAAT 145, WASSENAAR

Stijlvol gerenoveerd en energiezuinig jaren '30 hoekhuis in Wassenaar – instapklaar wonen met comfort en karakter

Ben jij op zoek naar een licht, ruim en energiezuinig jaren '30 hoekhuis op steenworp afstand van het oude dorpscentrum van Wassenaar? Lees dan verder.

Deze charmante woning gelegen op een hoek combineert karakter met hedendaags wooncomfort. Met een woonoppervlakte van bijna 140 m<sup>2</sup> biedt de woning volop ruimte, een hoogwaardige afwerking en een aangenaam binnenklimaat. Dankzij volledige isolatie (gevel, vloer en dak), triple beglazing en een hybride warmtepomp beschikt de woning over energielabel A. Dat betekent: comfortabel

wonen, lagere energielasten en klaar voor de toekomst.

De ligging is ideaal: op loopafstand van het gezellige centrum van Wassenaar met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Ook strand, duinen en uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Rotterdam zijn uitstekend bereikbaar.

#### Indeling

##### Begane grond

Via de groene voortuin die ruimte biedt voor een fietsenstalling kom je de woning binnen. De begane grond - voorzien van comfortabele

vloerverwarming - vormt één sfeervol geheel. In de royale woonkamer zorgt de grote raampartij voor een prachtige lichtval. Er is ruimte voor een gezellige zithoek, een royale eettafel en een fijne ontbijtplek. De moderne keuken is uitgerust met diverse Siemens inbouwapparatuur en vormt een centraal punt in de leefruimte.

In de zonnige achtertuin op het zuidwesten is de zon van 's ochtends tot 's avonds te zien en er is een praktische achterom aanwezig.

#### Eerste verdieping

Hier bevinden zich een ruime ouderslaapkamer met veel hoogte en toegang tot het balkon aan de achterzijde, een moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel, en een tweede royale (slaap)kamer die eenvoudig weer in twee kamers kan worden verdeeld. Het toilet is separaat bereikbaar via de overloop.

#### Tweede verdieping

De tweede verdieping is een verrassend lichte ruimte dankzij de grote dakkapel/opbouw met veel glas. Ideaal als werk-, hobby- of logeerkamer en tevens geschikt als derde slaapkamer. Hier bevindt zich ook de praktische opstelplaats voor wasmachine en droger.

#### Bijzonderheden:

- Karaktervolle jaren '30 hoekwoning (eindwoning);
- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd (gevel, vloer en dak);
- Triple beglazing en hybride warmtepomp;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Zonnige achtertuin (ZW) met achterom;
- Circa 137 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Voormalig 4 slaapkamers, thans 3 slaapkamers;
- Alle slaapvertrekken zijn onlangs gescheiden door nieuwe deuren;
- Vierde slaapkamer mogelijk;



- Centrale ligging nabij centrum, strand en uitvalswegen;
- Oplevering in overleg;
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing op de NVM koopakte.

Enthousiast geworden? Wij laten je deze sfeervolle en energiezuinige woning aan de Van Zuylen van Nijeveltstraat 145 graag persoonlijk ervaren.

## KENMERKEN WONEN



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



**Aantal kamers**  
4



**Bouwjaar**  
1938



**Type**  
Eindwoning



STIJLVOL GERENOVEERD EN  
ENERGIEZUINIG HOEKHUIS





## KENMERKEN WONING



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



**Slaapkamers**  
3



**Badkamers**  
1



**Energie label**  
A

## 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.



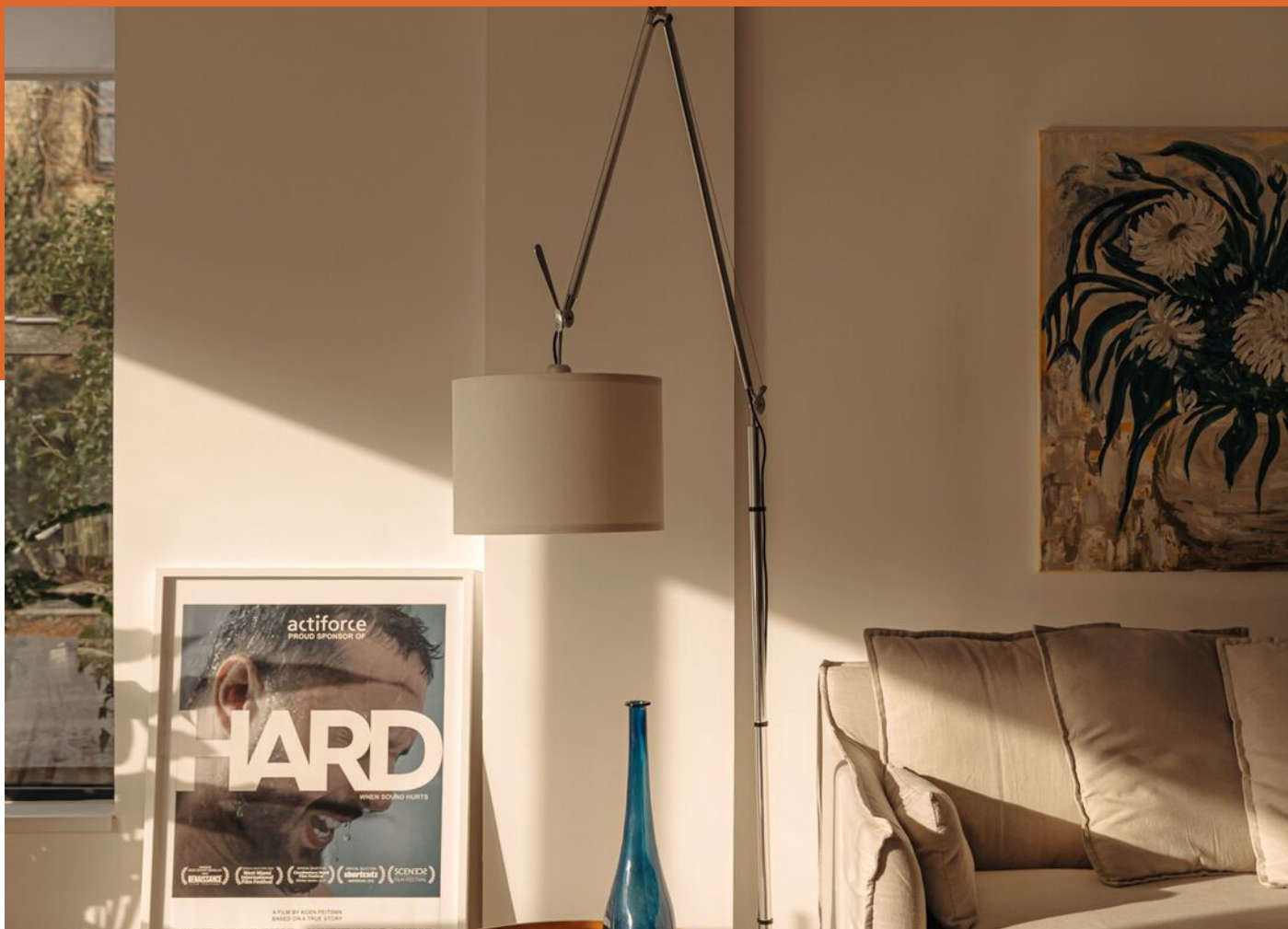
**CHRISTIAN**  
Register makelaar



# SFEERIMPRESSIE

## TUIN







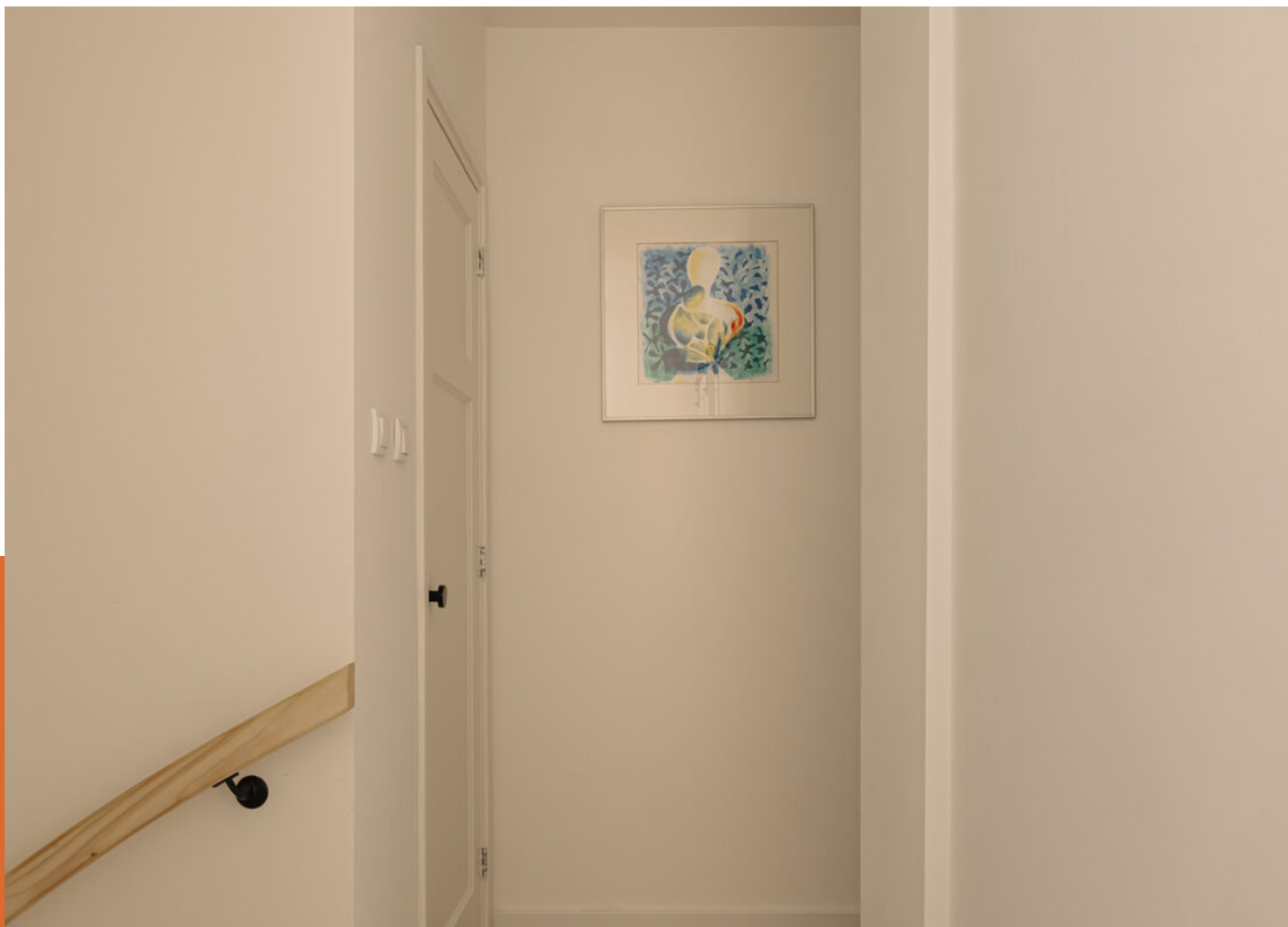


# SFEERIMPRESSIE

## SLAAPKAMER







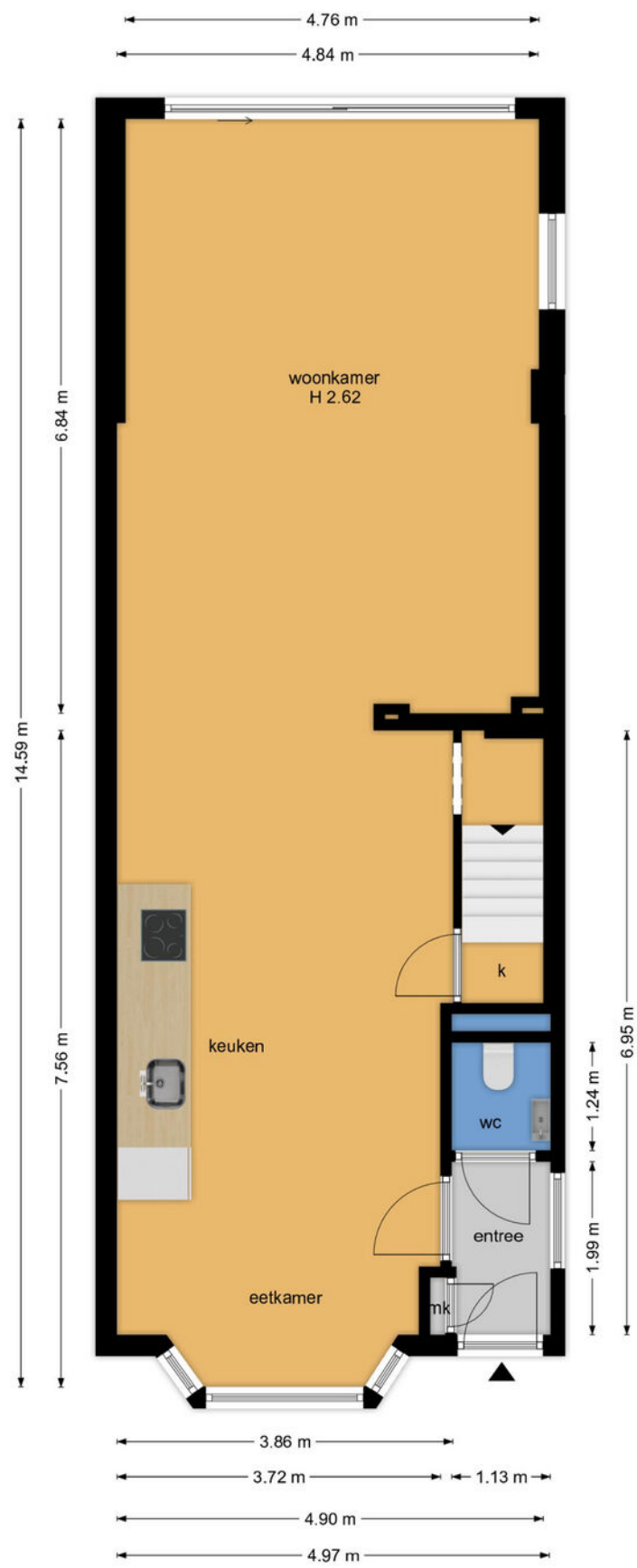






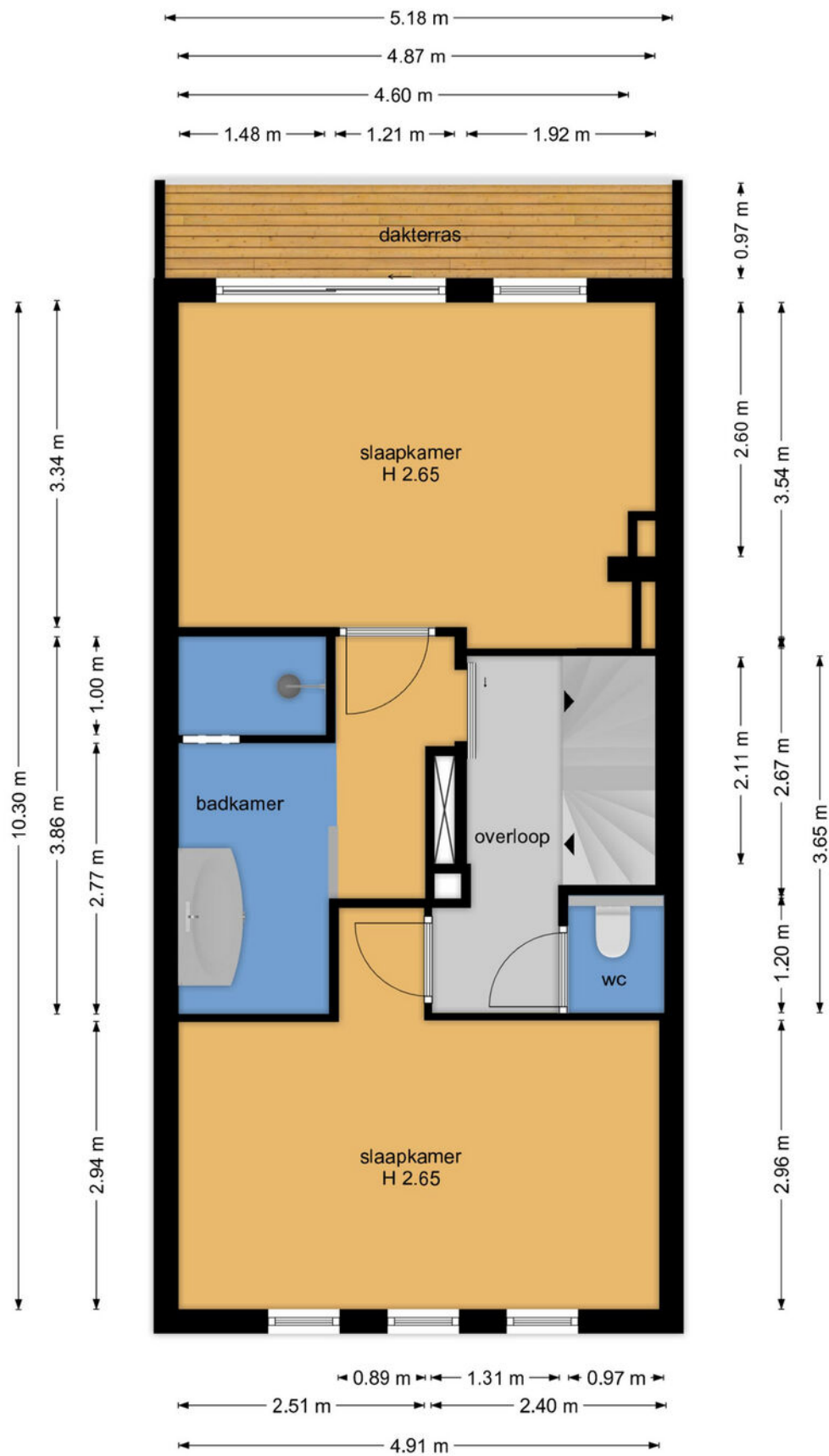


# PLATTEGROND



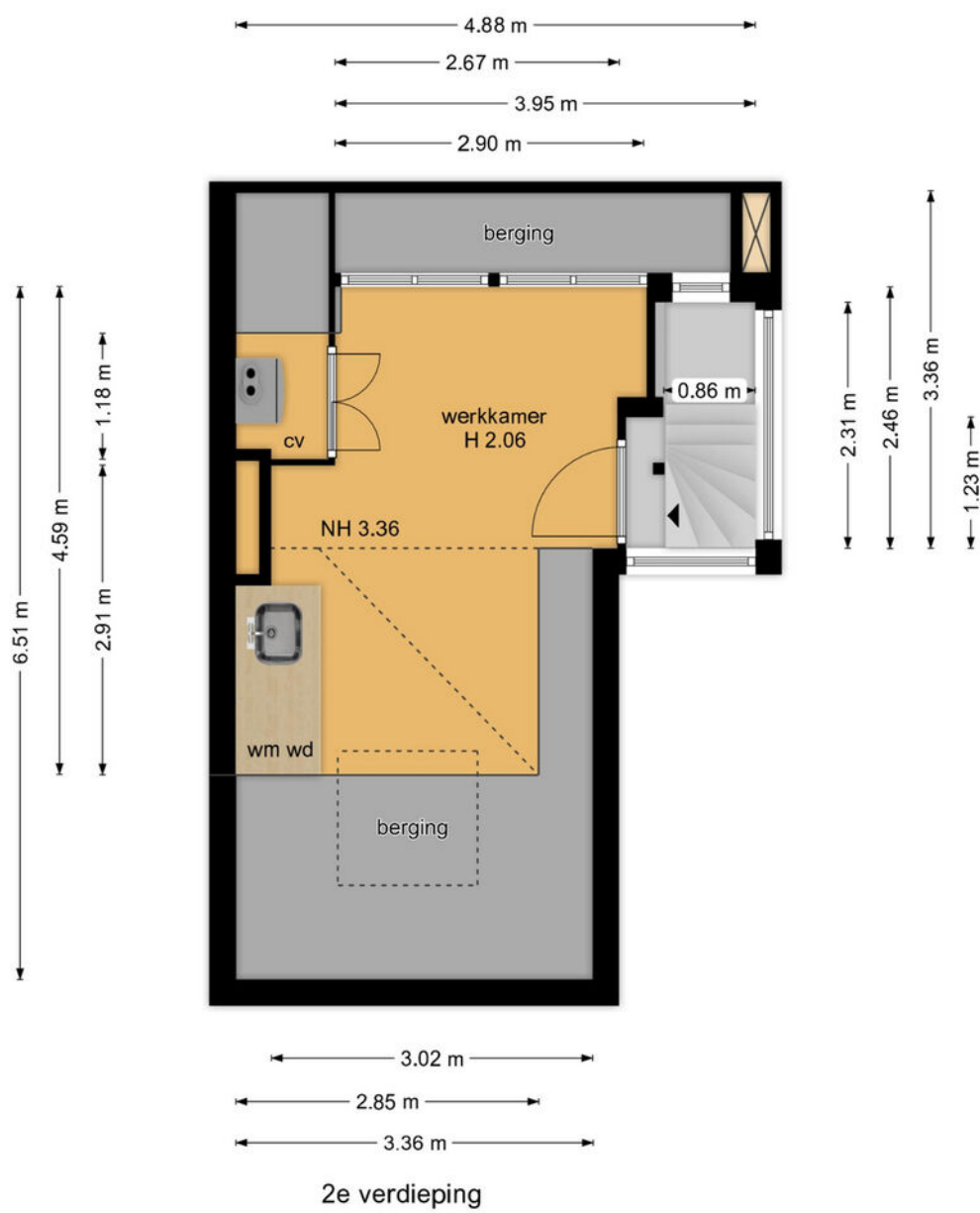
begane grond

# PLATTEGROND

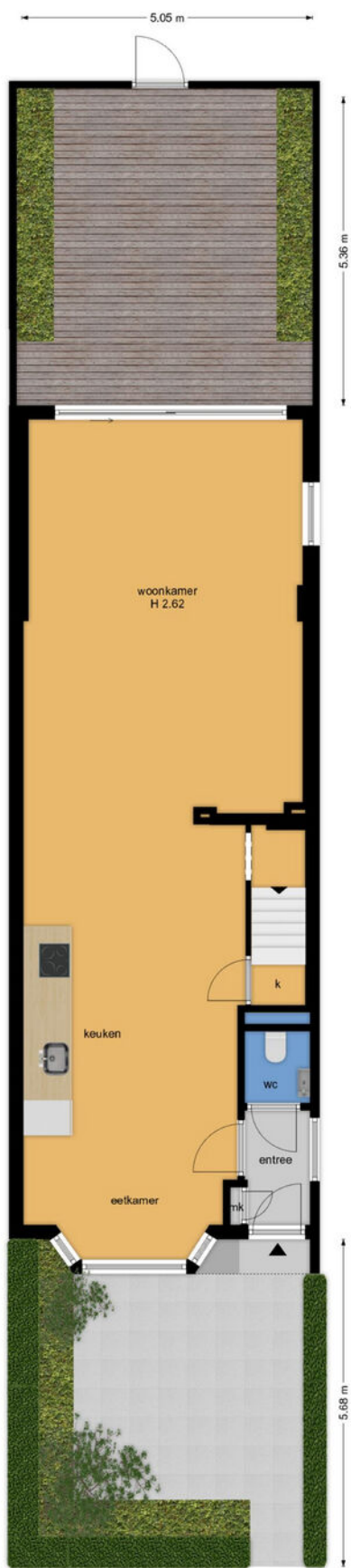


1e verdieping

# 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  
HADDEN GEDACHT!

- Familie Jansen



HET TEAM



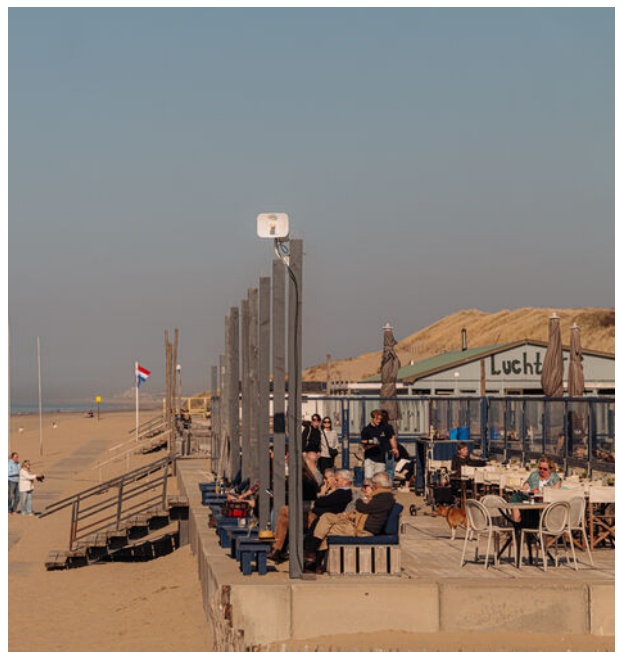
# WASSENAAR EN OMGEVING

## 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](mailto:info@welpmakelaardij.nl)

## VOLG ONS!



[welpmakelaardijbv](#)



[welpmakelaardij](#)

## ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

## WELPMAKELAARDIJ.NL



