



Julianaweg 5 Wassenaar

Vrijstaande villa met energielabel A +





Welkom bij i4 Housing!

Wij willen je allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide fotopresentatie, een kadastrale kaart en plattegronden.

Benieuwd naar de waarde van je woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij ons op kantoor in Wassenaar of bij je thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.

First of all, we would like to thank you for your interest in this property. This brochure includes an extensive photo presentation, a cadastral map, and floor plans.

Curious about the value of your home and would you like to get to know us? This can be done for free and without obligation! At our office in Wassenaar or at your home. Of course, while enjoying a cup of coffee.





Meet our team!

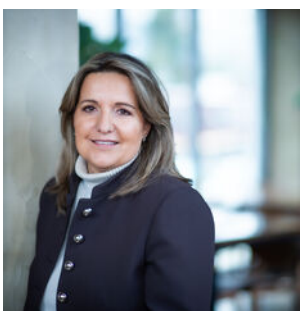
Dit zijn wij! Wie ben jij?

Jouw wens staat centraal. Uiteraard heeft iedere klant andere wensen om gelukkig te wonen en te leven. Jouw woonomgeving is minimaal net zo belangrijk als de woning op zich. Dat realiseren wij ons maar al te goed.

—

This is us, who are you?

Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.





Julianaweg 5

2243 HT | Wassenaar



Een korte introductie

4SALE!

Op een mooie, kinderrijke, maar toch rustige locatie in de Kieviet ligt deze vrijstaande villa met ENERGIELABEL A+ op een door groen omzoomd hoekperceel van 1.590 m² en uitstekende zon ligging.

In 2018 is de totaal-renovatie voltooid en nadien is dit familiehuis tot in de puntjes verzorgd. De villa is onderhoudsarm, voorzien van alle hedendaagse comfort, luxe en volledig geïsoleerd.

Indeling:

Begane grond,

entree, hal met inbouwkasten, ruim gastentoilet, studeer-/family room met inbouwkasten en ruime woonkeuken met aangebouwde serre waarin dubbele deuren toegang bieden tot de terrassen in de achtertuin. De keuken heeft granieten werkbladen en 'Siemens' inbouwapparatuur. Het kookeiland heeft een spoelbak met Quooker Cube. Naast alle keukenkasten is er een inloop voorraadmast. Een paar stappen buiten de achterdeur is een aparte containerruimte. De voormalige garage is deels bij de keuken getrokken. Het overblijvende deel is ingericht als bijkeuken/hobbyruimte die te bereiken is via een deur in de keuken en via dubbele buitendeuren vanaf de oprit.

- **Bouwjaar 1949**
- **Woonoppervlakte 306 m²**
- **Perceeloppervlakte 1590 m²**
- **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd**
- **6 slaapkamers en 3 badkamers**
- **Energie label A+**



Wooncomfort

Deze ruimte heeft onder andere een spoelbak en een vliering met vlizotrap. De woon-/eetkamer van ca. 60 m² met open haard (hout) is toegankelijk vanuit de keuken en de hal en heeft dubbele deuren naar zowel het zuid- als west terras in respectievelijk de zij- en voortuin. Een klein gedeelte is afgescheiden en kan dienen als thuiswerkruimte. De hal en keuken met serre hebben donkere tegels (basalt) die ook buitenshuis zijn gebruikt voor opgang en terrassen. De woonvertrekken zijn voorzien van eiken Chapel-parket in visgraatpatroon, speciaal geschikt voor vloerverwarming. In de hal leidt een afgesloten keldertrap naar twee kelderruimtes met onder andere een hydrofoor en close-in boiler voor de keuken. De nieuwe, met leer beklede, houten trap gaat naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping,
ruime overloop met lichtstraat en Veluxraam, was-/droogruimte met centrale ventilatie unit en cv-combiketel, apart toilet met fontein, badkamer met hoekdouche en hangend toilet. De ouderunit heeft een ruime slaapkamer met een balkon, en een ingerichte inloopkast en complete badkamer met twee wastafelmeubels, hangend toilet, grote inloopdouche en daglicht via een raam. Op deze verdieping ook een kleinere (12 m²) en twee ruime slaapkamers waarvan één met pantry en terras. Deze verdieping is voorzien van vloerverwarming onder de eiken Chapel vloeren in laddermotief.

Tweede verdieping,
overloop, zolderruimtes deels afgesloten. Er zijn meerdere veluxramen, een toilet, douche met wastafel, de zolderslaapkamer met twee dakkapellen en twee grote op maat gemaakte (rol)kasten passend onder het schuine dak. Ook op deze verdieping ligt een Chapel eikenhouten vloerafwerking op vloerverwarming.

GOED OM TE WETEN;

- Energielabel A+ !!;
- Naast 29 geïnstalleerde zonnepanelen, CV uit 2024, HR++ glas in nieuwe, wit gemoffelde aluminium kozijnen en andere isolatie voorzieningen zijn aircosystemen geplaatst die ook kunnen verwarmen. Verder zijn de keuken en alle badkamers voorzien van elektrische vloerverwarming. Tevens zijn de voorbereidingen getroffen om de CV eenvoudig om te kunnen zetten naar een warmtepomp;
- Het centrale deel van deze villa is begin 20ste eeuw gebouwd als garage, later clubhuis naast de tennisbaan van het landgoed waaruit een deel van villawijk 'De Kieviet' is ontwikkeld;
- De oude muren en fontein in de achtertuin waren onderdeel van de rozentuin van het toenmalig landgoed;
- In alle kamers zijn bedrade internet en tv-aansluitingen. Van de 44 elektra groepen zijn er 4 met krachtstroom, een kabel voor laadstroom is geplaatst;
- Voorbereiding warmtepomp installatie al gereed voor een gas-loze woning;
- De tuin is onderhoudsarm aangelegd met veel zon en privacy op de terrassen;
- Elektrisch bedienbare toegangshekken, zonweringen en screens en natuurlijk een alarminstallatie;
- Sigenenergy 20kWh thuisbatterij met naadloze back-upschakeling;
- In de NVM koopakte worden de ouderdomsclausule en de lood/asbest clausules opgenomen.

A first impression

4SALE!

Beautifully located in the Kieviet, in a quiet area but with many young families, this detached villa is situated on a green-hemmed corner plot of 1,590 m² with excellent sun exposure.

The total renovation was completed in 2018 and since then, this fantastic family home has been taken care of down to the last detail. The villa is low maintenance, endowed with all contemporary comfort and luxury. Energy label A+!!

Layout

Ground floor:

Entrance hall with fitted wardrobes, spacious guest toilet, study/family room with fitted wardrobes and spacious kitchen diner with attached conservatory in which double doors provide access to the terraces in the backyard. The kitchen has granite worktops and Siemens built-in appliances. The cooking island has a sink with Quooker Cube. In addition to all the kitchen cabinets, there is a walk-in pantry. A few steps outside the back door is a separate container room. The former garage is partly connected to the kitchen. The remaining part has been converted into a utility/hobby room that can be reached through a door in the kitchen and through double

- **contruction year 1949**
- **living space 306 m²**
- **plot area 1590 m²**
- **roof insulation, wall insulation, floor insulation, double glazing, fully insulated**
- **6 bedrooms and 3 bathrooms**
- **Energylabel A+**





Living experience

This room has, among other things, a sink and an attic with loft ladder. The living/dining room of approx. 60 m² with fireplace (wood) is accessible from the kitchen and the hall and has double doors to both the south and west terrace in the side and front garden respectively. A small part is separated and can serve as a home office. The hall and kitchen with conservatory have dark tiles (basalt) that have also been used outside for the entrance and terraces. The living quarters have oak Chapel parquet in a herringbone pattern, especially suitable for underfloor heating. In the hall, an enclosed cellar staircase leads to two cellar rooms that include a hydrophore system and close-in boiler for the kitchen. The new, leather-clad, wooden staircase leads to the first floor.

First floor:

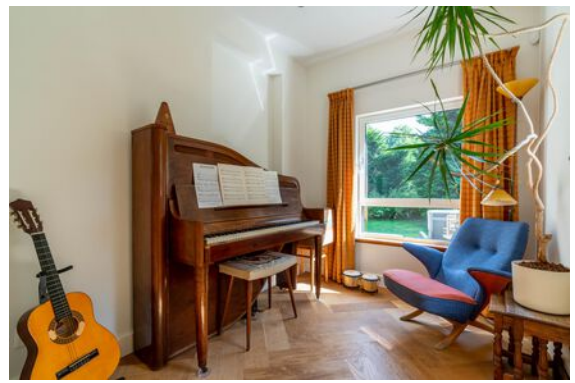
Spacious landing with skylight and Velux window, laundry/dry room with central ventilation unit and central heating boiler, separate toilet with fountain, bathroom with corner shower and hanging toilet. The parent unit has a spacious bedroom with a balcony, and a fitted walk-in closet and complete bathroom with two washbasins, hanging toilet, luxury corner bath/steam/shower combination and daylight through a window. On this floor also a smaller (12 m²) and two spacious bedrooms of which one with pantry and terrace. This floor has underfloor heating under the oak Chapel floors in ladder pattern.

Second floor:

Landing, attic spaces partially closed. There are several Velux windows, a toilet, shower with washbasin, the attic bedroom with two dormers and two large custom-made (roller) cabinets fit under the sloping roof. Also on this floor is a Chapel oak floor finish on underfloor heating.

GOOD TO KNOW;

- The central part of this villa was built in the early 20th century as a garage, later clubhouse next to the tennis court of the estate from which later part of villa district 'De Kieviet' was developed;
- The old walls and fountain in the backyard were part of the rose garden of the former estate;
- In addition to 29 installed solar panels, HR++ glass in new, white enamelled aluminium frames and other insulation facilities (A energy label), air-conditioning systems have been installed that can also provide heating. Furthermore, the kitchen and all bathrooms are equipped with electric floor heating. This very sunny villa is not lacking in external blinds;
- In all rooms are wired internet and TV connections. Of the 44 electricity groups there are 3 with power; a cable for charging current is placed and of course an alarm system;
- The garden is low maintenance with plenty of sunshine and privacy on the terraces;
- Electrically operated gates, awnings and screens;
- Sigenenergy 20kWh home battery with seamless backup switching;
- The NVM purchase deed includes the age clause and the lead/asbestos clauses.







Plattegrond

Ontdek deze villa

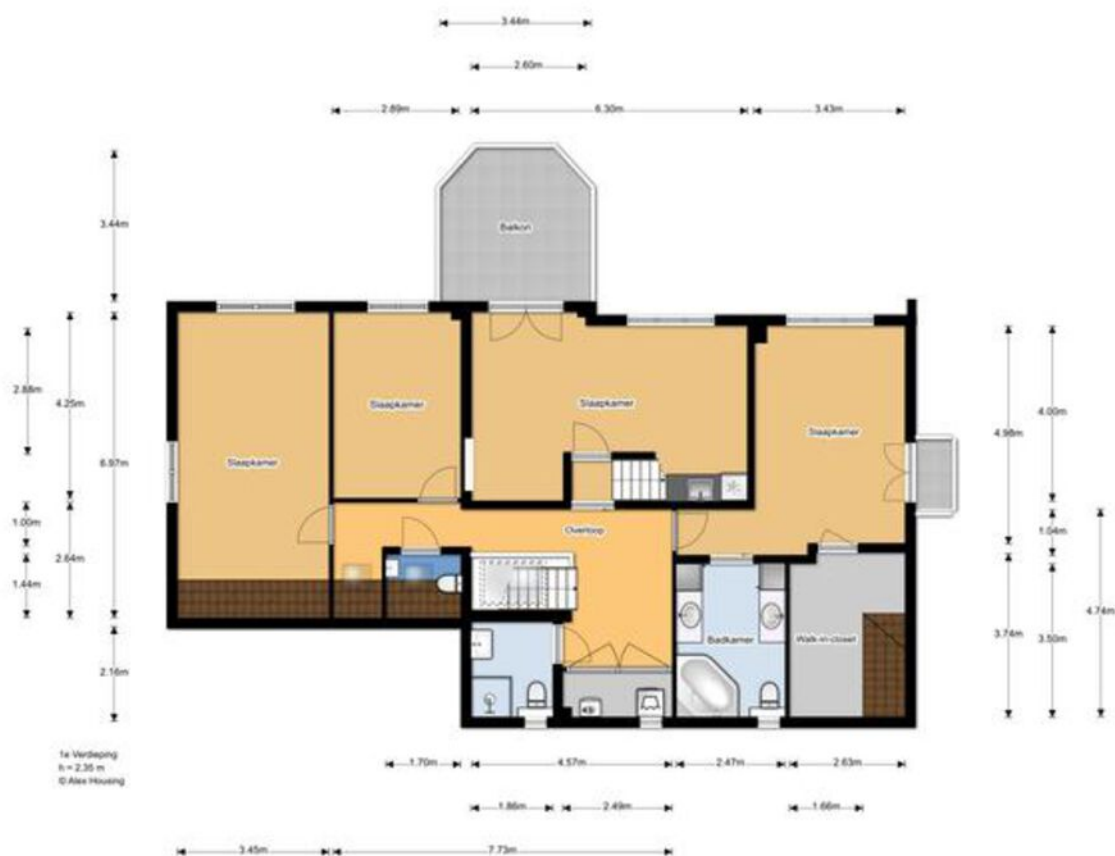
Discover this villa



Plattegrond

Ontdek deze villa

Discover this villa



Plattegrond

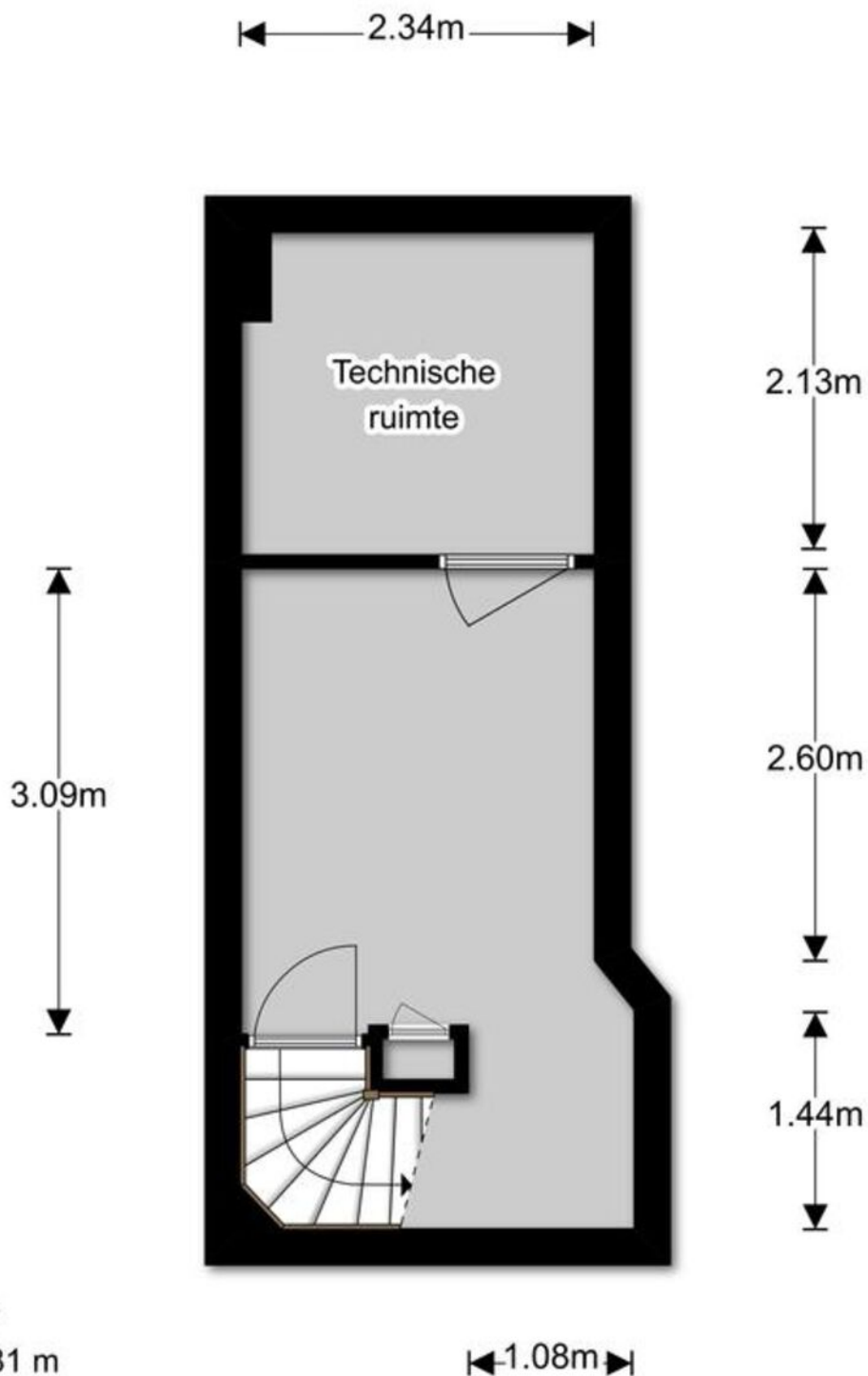
Ontdek deze villa

Discover this villa



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa



Kelder
h = 1,81 m
© Alex Housing

Plattegrond

Ontdek deze villa

Discover this villa





Details

Soort	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	9 kamers waarvan 6 slaapkamers
Inhoud woning	1217 m ³
Perceeloppervlakte	1590 m ²
Gebruikersoppervlakte	306 m ²
Bouwjaar	1949
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Tuin rondom
Parkeren	Openbaar parkeren
Bijzonderheden	Energielabel A+
Vraagprijs	€ 2.350.000,- k.k.



Details

Type	Villa
Type of property	Detached house
Number of rooms	9 rooms of which 6 bedrooms
Cubic metres	1217 m ³
Plot area	1590 m ²
Living space	306 m ²
Contruction year	1949
Surface area	On a quiet road, in residential area
Garden	Garden all around
Parking	Public parking
Details	Energy label A+
Asking price	€ 2.350.000,- k.k.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Julianaweg 5

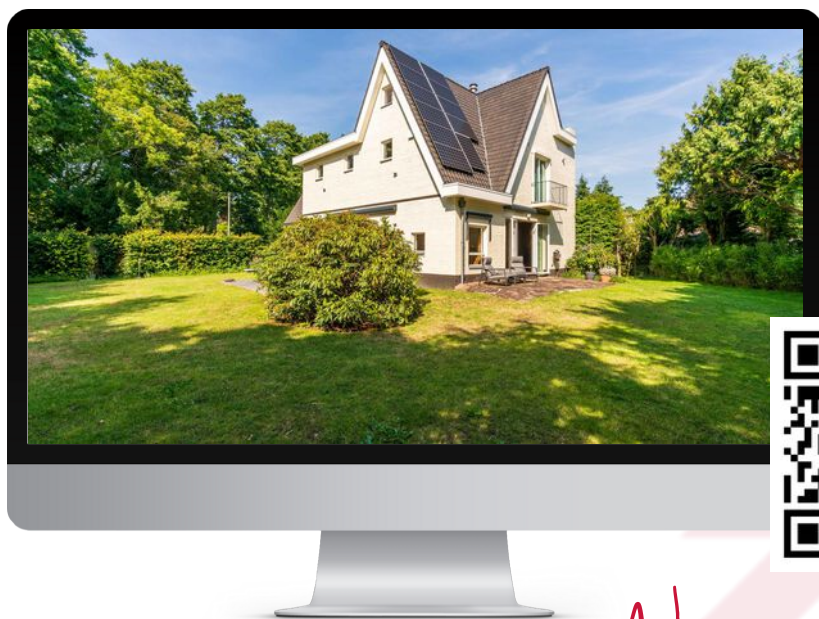


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 juni 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel WASSENAAR H 948 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
--	---	---



Interesse in deze woning?

Interested in this property?



Neem contact met ons op!

Contact us for more information



Vanaf het eerste gesprek tot de levering van uw wens, zijn wij uw partner. We luisteren naar uw voorkeuren en denken geheel met u mee.

U krijgt de service die wij zelf ook graag ervaren!

We are your partner from the very first meeting until the delivery of your wish. We listen to what your preferences are and brainstorm together with you.

You will get the service we would like to receive ourselves!

Contact



Marc van Dijk
i4 Housing

marc@i4housing.nl
+31 6 55 8577 82
www.i4housing.nl



Bepaal de waarde van uw woning

Een goed vertrekpunt om te weten wat uw mogelijkheden binnen de woningmarkt zijn, is het laten bepalen van de waarde van uw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor u!

Scan de QR-code voor meer informatie:



Voorwaarden

Bij het totstandkomen van een overeenkomst zullen wij de NVM-koopovereenkomst aanvullen met de volgende extra clausules:

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan. De meetinstructie is gebaseerd op de NVM-meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwkundig bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of ondergrond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Wanneer de woning ouder is dan 20 jaar verklaart koper akkoord te zijn met het opnemen van de ouderdomsclausule in de NVM-koopovereenkomst. Ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak was het gebruikelijk lood- en asbesthoudende materialen te verwerken. Het is derhalve niet uit te sluiten dat dergelijke materialen zijn gebruikt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij eventuele verwijdering van deze materialen speciale maatregelen genomen dienen te worden. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Deze brochure, waaronder tevens de plattegronden, is met zorg samengesteld met gegevens die door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt.

When concluding an agreement, we will supplement the NVM purchase agreement with the following additional clauses:

The buyer has taken note of the non-binding object information before concluding the purchase agreement and expressly accepts its contents. The Measurement Instruction is based on the NVM measurement instruction. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example, due to differences in interpretation, rounding off, or limitations in carrying out the measurement. The buyer has been given the opportunity to have the home inspected by a construction agency before concluding the purchase agreement to determine any structural defects, or to have the home checked for the presence of asbestos-containing materials and/or the substrate for any contamination. The buyer has/has not used this. If the property is older than 20 years, the buyer declares that he/she agrees to add the age clause in the NVM purchase agreement. At the time of the construction or renovation of the immovable property, it was common to process lead- and asbestos-containing materials. It cannot therefore be ruled out that such materials were used. The buyer declares that he is aware that special measures must be taken if these materials are removed. The buyer indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos in the real estate. This brochure, including the floor plans, has been carefully compiled with information provided by the owner/occupant. i4Housing accepts no liability for any incorrect information.