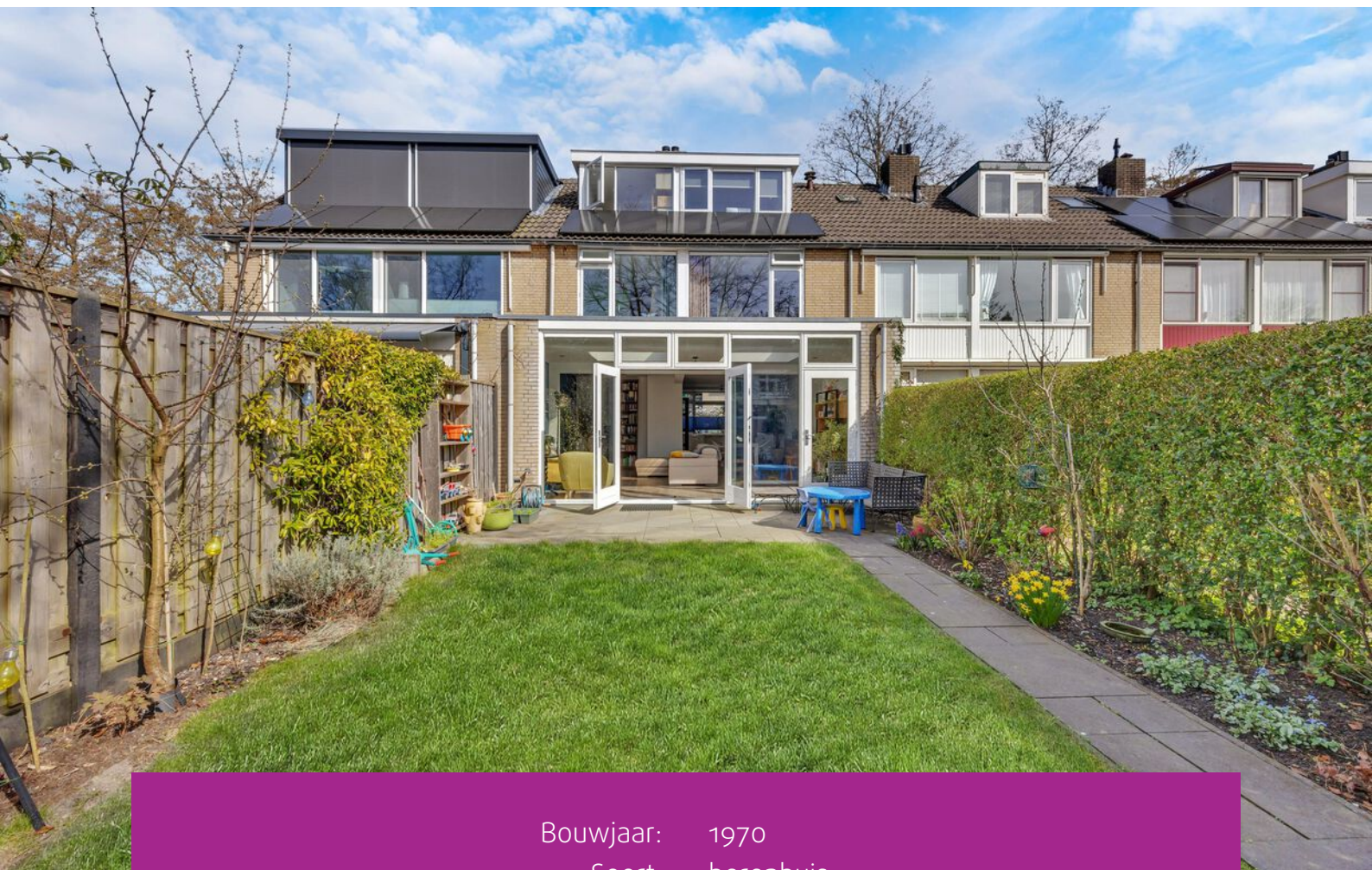




WASSENAAR  
Hillenaarlaan 21

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	herenhuis
Kamers:	6
Inhoud:	481 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	141 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	202 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwbonden buitenruimte:	4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, warmtepomp

# Omschrijving

FEEL@HOME

Verduurzaamd (energielabel A++) en uitgebouwd familiehuis op zeer geliefde locatie nabij het centrum van Wassenaar. Gelegen op ruim perceel van 202 m<sup>2</sup> met voor- en 15 meter diepe achtertuin op het zuidwesten, stenen schuur en achterom.

Dit instapklare fijne familiehuis ligt aan een rustige groene laan op zeer centrale locatie, dichtbij scholen, winkels, openbaar vervoer, groen en uitvalswegen.

Dit huis biedt je een ruime open leefkeuken met eetbar aan de straatzijde en een royale tuingerichte woon/eetkamer van circa 44 m<sup>2</sup> aan de achterzijde. Het huis is over de volle breedte uitgebouwd met een grote pui en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Indeling is als volgt:

Begane grond:

Voortuin, entree, hal met garderobe, bergruimte onder de trap, moderne compleet vernieuwde groepenkast en eveneens opstelplaats voor de CV-ketel (Remeha Avanta HR, 2010). Het toilet is verplaatst, waardoor er een zeer ruim modern toilet met fonteintje is ontstaan. Moderne open leefkeuken met eetbar aan de voorzijde, voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur (o.a. stoom/duo oven, magnetron/oven, vaatwasser en losse koel/vriescombinatie etc).

Uitgebouwde en zeer zonnige tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige tuin op het zuidwesten met schuur en achterom. Er is een mogelijkheid voor een open haard (kanaal aanwezig maar dichtgezet, kan weer worden gebruikt!). Gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en is afgewerkt met keramische tegels in hout look! Hier heb je dus lekker warme voeten maar ook sfeer. Er zijn ook twee elektrisch bedienbare lichtkoepels in de uitbouw.

Eerste verdieping:

Overloop, hoofdslaapkamer aan de achterzijde, slaapkamer/werkkamer aan de voorzijde met balkon (O), moderne badkamer met grote inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet. Derde slaapkamer aan de achterzijde.

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte en mogelijkheid om hier de wasmachine te plaatsen (leidingen zitten er al), ruime slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde en een aparte wasruimte met dakkapel. Op deze verdieping kun je in de toekomst een dakkapel plaatsen aan de voorzijde, zo realiseer je ca. 5m<sup>2</sup> extra woonoppervlakte en kun je de wasmachine kwijt op de overloop, alsmede een tweede badkamer maken in de huidige waskamer.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak van 141m<sup>2</sup>
  - Perceel van 202 m<sup>2</sup> (eigen grond)
  - Instapklaar en verduurzaamd familiehuis met Energielabel A++
  - De achtertuin (Z-W) is maar liefst 15 meter diep, er is een ruime stenen schuur en achterom
  - Gelegen op goed locatie aan rustige laan, nabij het centrum, op loopafstand van alle faciliteiten
  - Voldoende parkeerruimte in de straat direct voor je deur
  - Enkele jaren geleden grondig gerenoveerd, o.a. geheel nieuwe elektra, vloerverwarming op de begane grond, 9 zonnepanelen, warmtepomp (geïnstalleerd, winter 2023), rondom houten kozijnen met dubbel glas, alle aan/afvoerleidingen zijn vernieuwd, CV- installatie uit 2010.
- Keukenapparatuur; nieuw duo stoom/oven, 2e oven/magnetron, vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat, groot diep werkblad met eetbar. Lichtkoepels in de uitbouw begane grond met elektrisch bedienbare zonwering aan binnenzijde
- Leuke locatie dichtbij scholen en kinderopvang, met (o.a.) Nutsschool om de hoek
  - Vlakbij is het Stadhoudersplein met allerhande voorzieningen (o.a. Albert Heijn, Etos, bakker, stomerij, etc.)
  - Het dorp op loopafstand of 5 minuten fietsafstand
  - Het strand is 20 minuten fietsen of 10 minuten met de auto
  - Tot slot ben je snel op de doorgaande weg richting Leiden/Amsterdam, Noordwijk of Den Haag
- In de koopakte worden de ouderdomsclausule, materialen-/asbestclausule opgenomen, gezien de oorspronkelijke leeftijd van deze woning (bouwjaar 1968).

Ondanks dat deze presentatie met grote zorg is samengesteld kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten en overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief karakter. Koper wordt in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te (laten) uitvoeren.

U kunt deze presentatie beschouwen als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Gravestate Makelaardij behartigt in deze de belangen van de verkopende partij. Als koper heeft u eigen onderzoek plicht, neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

FEEL@HOME.

A beautifully renovated and extended family home in a highly sought-after location close to the centre of Wassenaar. Set on a generous 202 m<sup>2</sup> freehold plot, the property benefits from both a front garden and a wonderfully sunny south-west facing rear garden of approximately 15 metres deep, complete with a storage shed and rear access.

This move-in ready home is situated on a quiet, tree-lined residential avenue in a very central location, within easy reach of schools, shops, public transport, green spaces and main roads.

The ground floor has been thoughtfully designed for modern family living, featuring a spacious open-plan kitchen with breakfast bar at the front of the house and a bright, garden-facing living room of approximately 44 m<sup>2</sup> at the rear. The property has been extended across the full width, creating an impressive living space with a large glass façade and French doors opening onto the garden, allowing plenty of natural light and a seamless connection between indoors and outdoors. The sunny south-west facing garden offers the perfect setting for relaxing and entertaining.

Accommodation:

Ground floor:

Front garden, entrance hall with cloakroom area and useful storage space beneath the staircase. Modern fuse box / meter cupboard and location for the central heating/boiler (Remeha Avanta HR, 2010) Spacious and stylish cloakroom / bathroom with washbasin (relocated to create a larger entrance hall). The contemporary open-plan kitchen is positioned at the front of the house and features a breakfast bar and a range of high-quality built-in appliances, including a steam/combo oven, microwave/oven, dishwasher and induction hob.

To the rear, the extended living room offers a bright and generous living space with French doors opening onto the sunny garden. A fireplace could easily be installed (flue present but currently closed). The entire ground floor benefits from underfloor heating and is finished with ceramic wood-effect flooring, combining comfort with a warm and stylish appearance.

First floor:

Landing, spacious main bedroom at the rear, bedroom or study at the front with access to a balcony, modern bathroom featuring a large walk-in shower, double washbasin and a second toilet with floor heating. A third bedroom is located at the rear.

Second floor:

Landing with storage space, a generous bedroom with dormer window at the rear, and a separate laundry room also with a dormer window. There is potential to install an additional dormer window at the front, which would further increase the living space. You could create a second bathroom in the current laundry room and install the laundry at the front on the landing (plumbing already in place).

Key features:

- Living area approximately 140 m<sup>2</sup>
- 202 m<sup>2</sup> freehold plot
- Energy-efficient family home with Energy Label A++
- Sunny south-west facing rear garden, approx. 15 metres deep, with shed and rear access
- Located on a quiet residential avenue close to the centre of Wassenaar
- Ample parking available directly in front of the property
- Extensively renovated in recent years, including:
  - New electrical installation
  - Underfloor heating on the ground floor and main bathroom
  - 9 solar panels installed in 2023, giving 3.5MWh / year
  - Heat pump installed in 2023 (winter)
  - Double glazing throughout with wooden window frames
  - Renewed plumbing/pipes and drainage/sewage
  - Modern kitchen with high-end appliances and spacious breakfast bar
  - Two skylights in the extension on ground floor with remote controlled sunblinds
- Excellent location near schools and childcare facilities, including Nutsschool just around the corner
- Close to Stadhoudersplein, offering a range of amenities such as a supermarket, pharmacy, bakery and dry cleaner, in walking distance 5min
- The centre of Wassenaar is within walking distance or a 5-minute cycle
- The beach can be reached in 20 minutes by bike or 10 minutes by car
- Easy access to main roads towards Leiden, Amsterdam, Noordwijk and The Hague

The purchase agreement will include an age clause and a materials/asbestos clause, given the original age of the property (built in 1968).

Despite our presentation has been compiled with great care, no rights can be derived from any incorrectly stated dimensions, surfaces and other data. The data are indicative only. The buyer will be given the opportunity to carry out further research. You can consider this presentation as an invitation to make an offer.

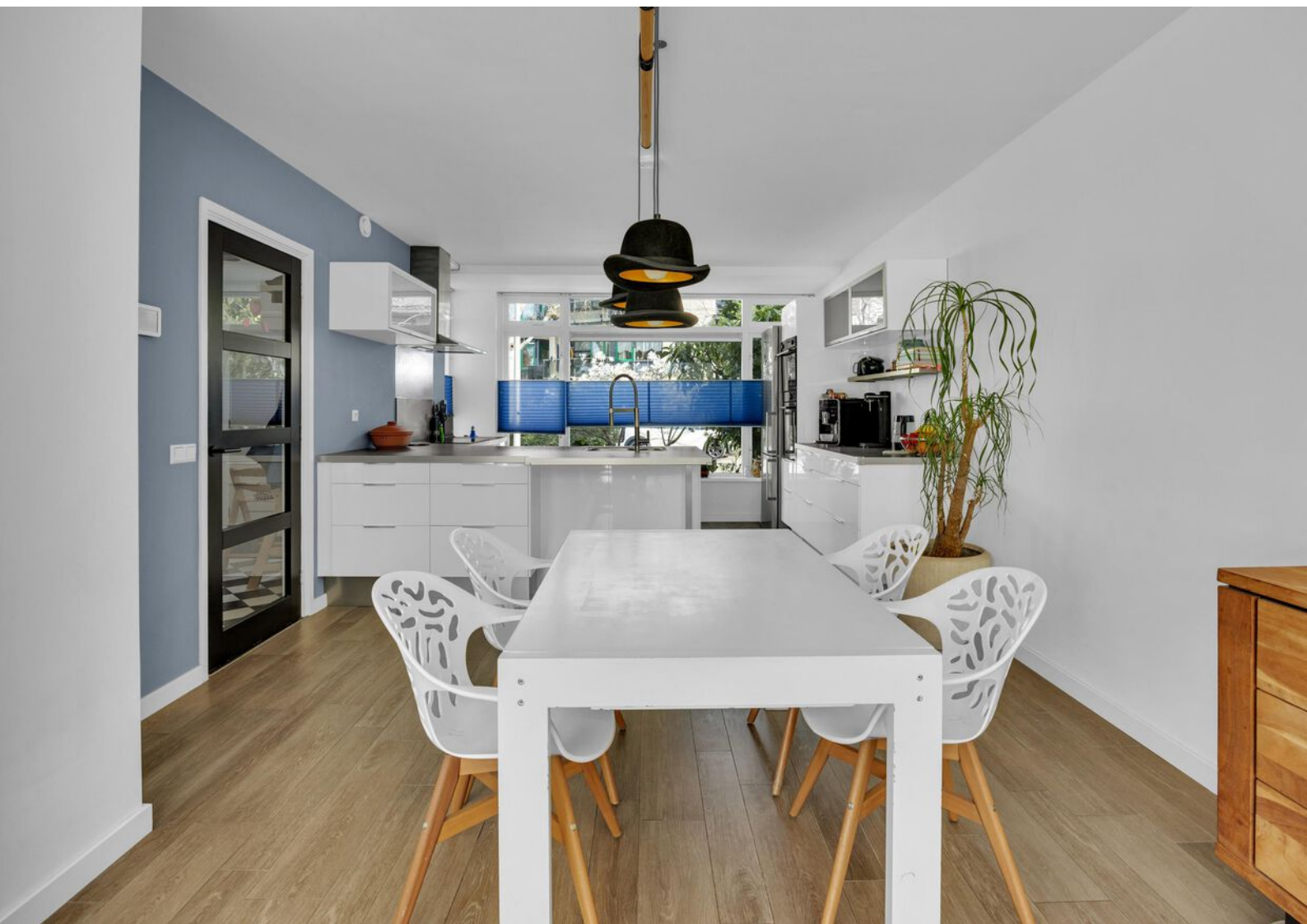
Gravestate Makelaardij represents the interests of the selling party. As a buyer you have your own research obligation, bring your own NVM purchase broker. Your NVM buying broker stands up for your interest and saves you time, money and worry. You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Haaglanden on Funda.





















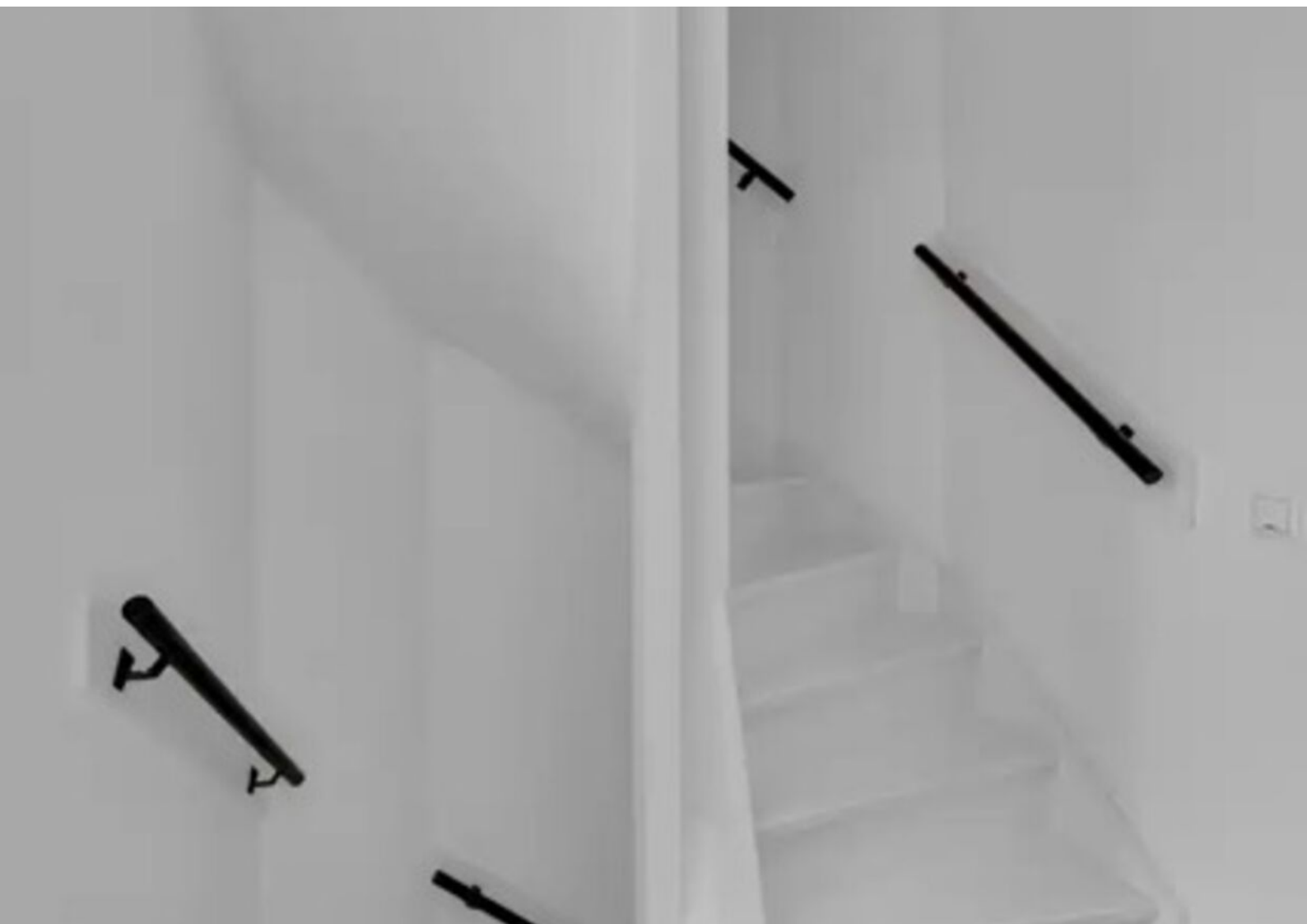


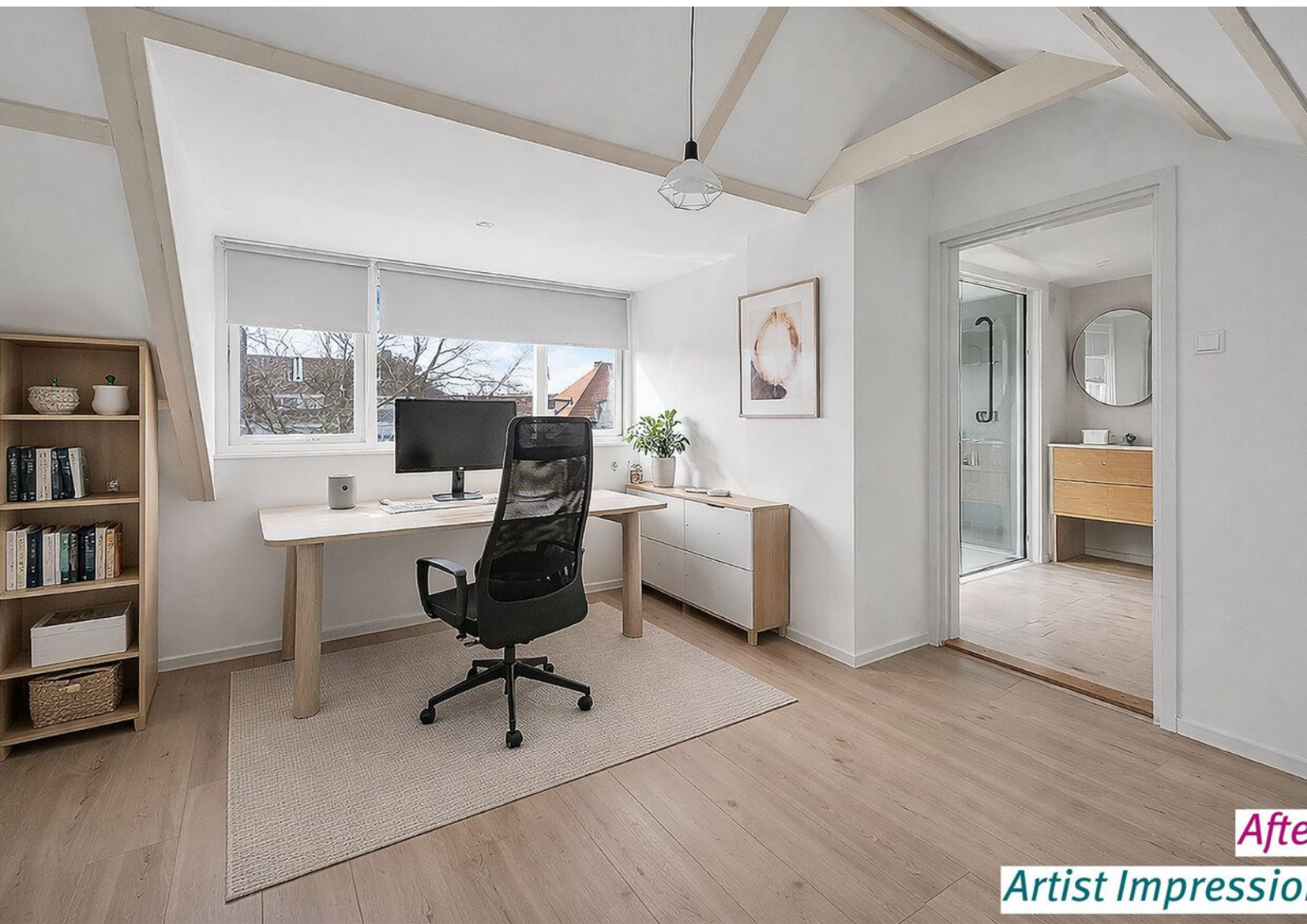










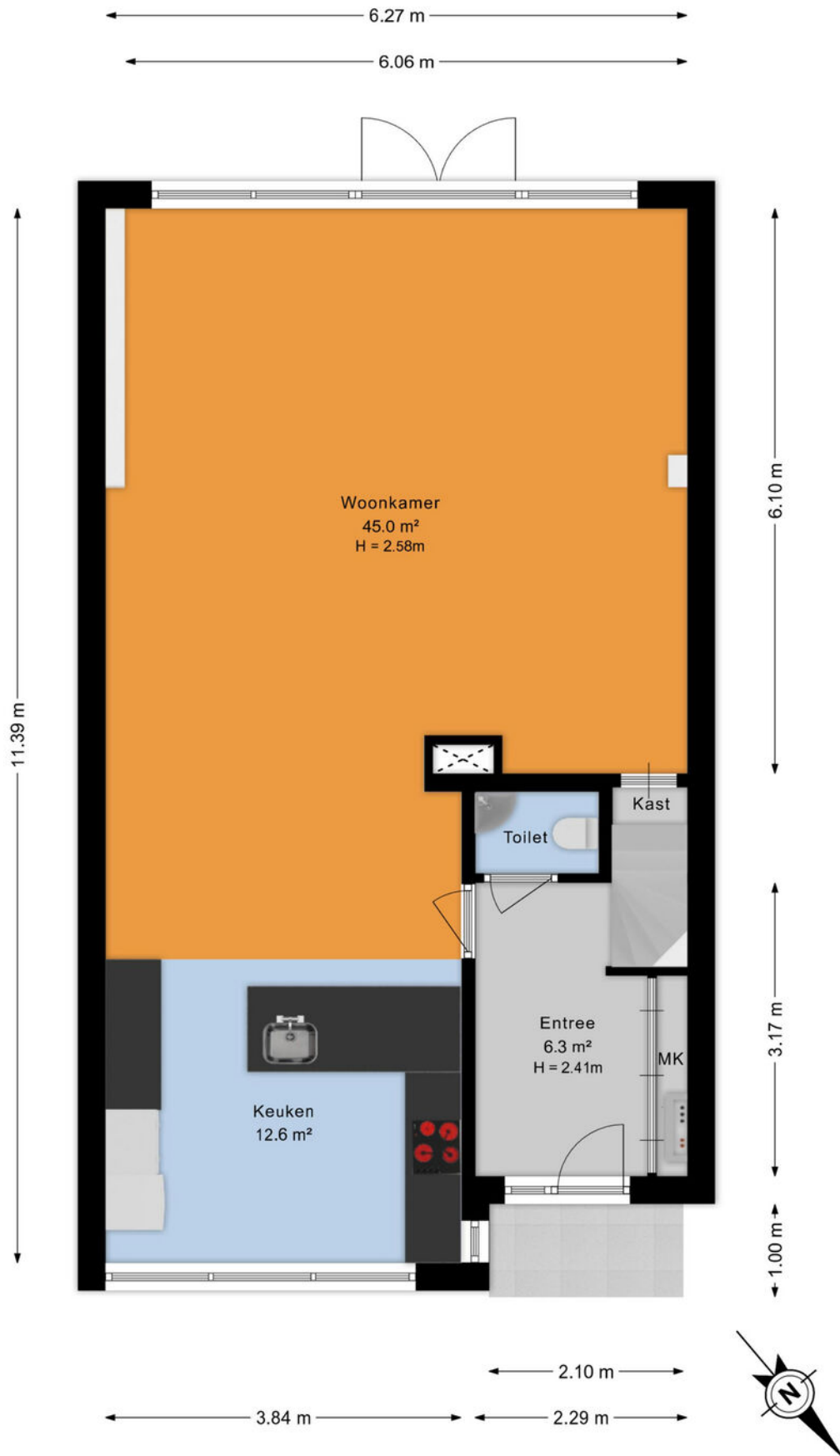








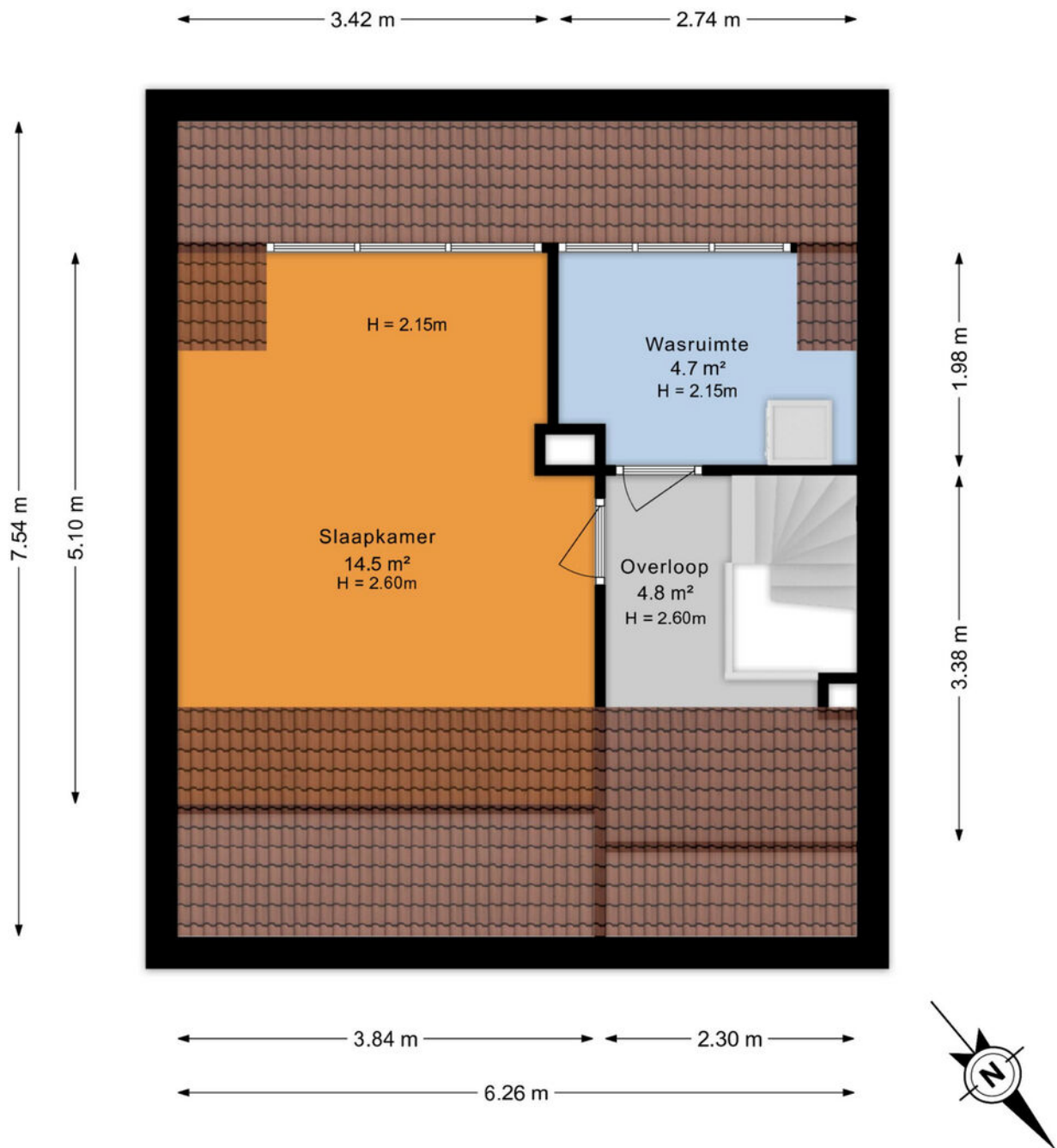
# Plattegronden



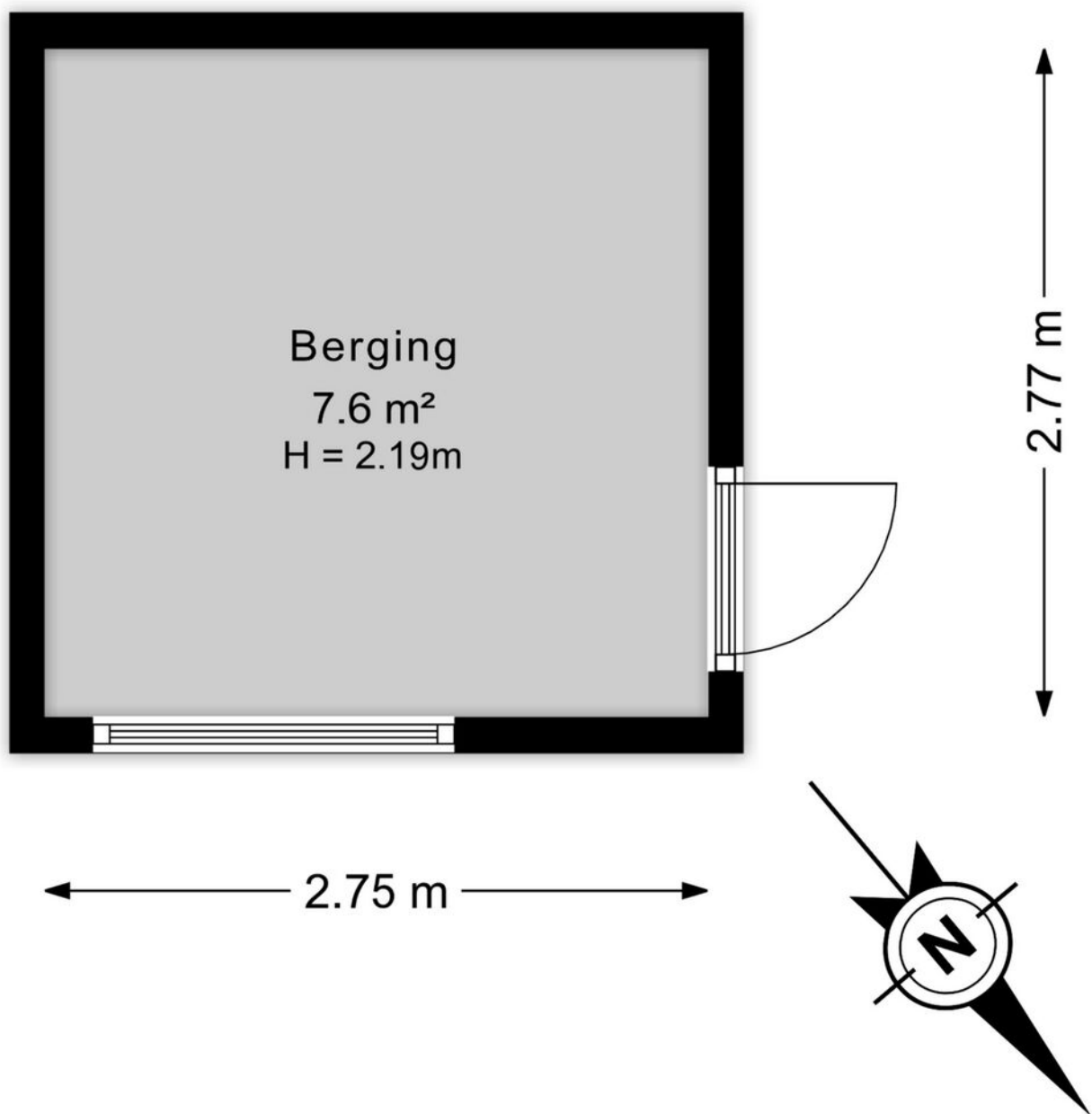
# Plattegronden



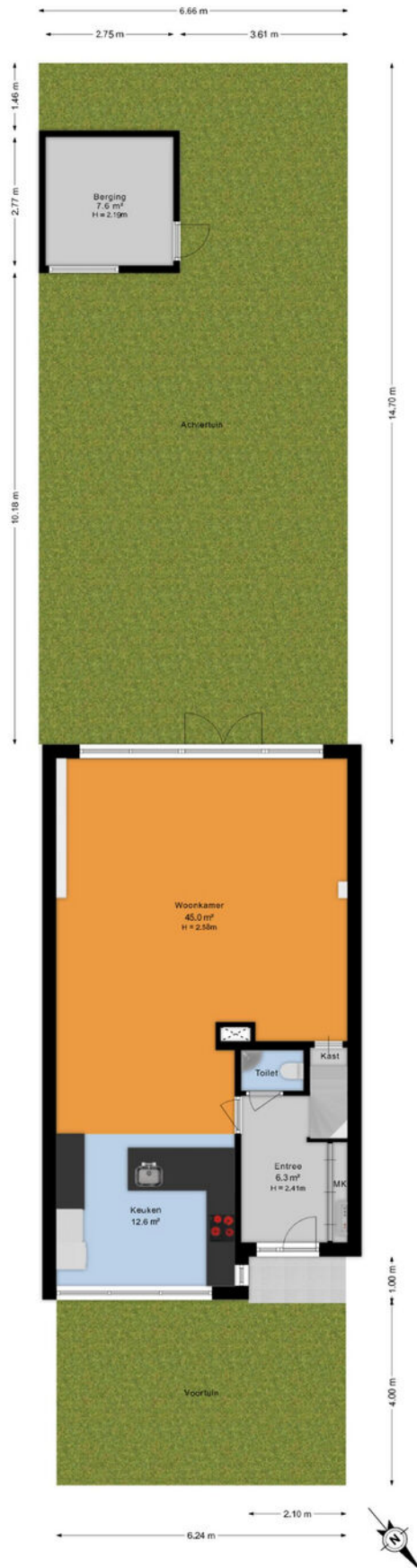
# Plattegronden



# Plattegronden



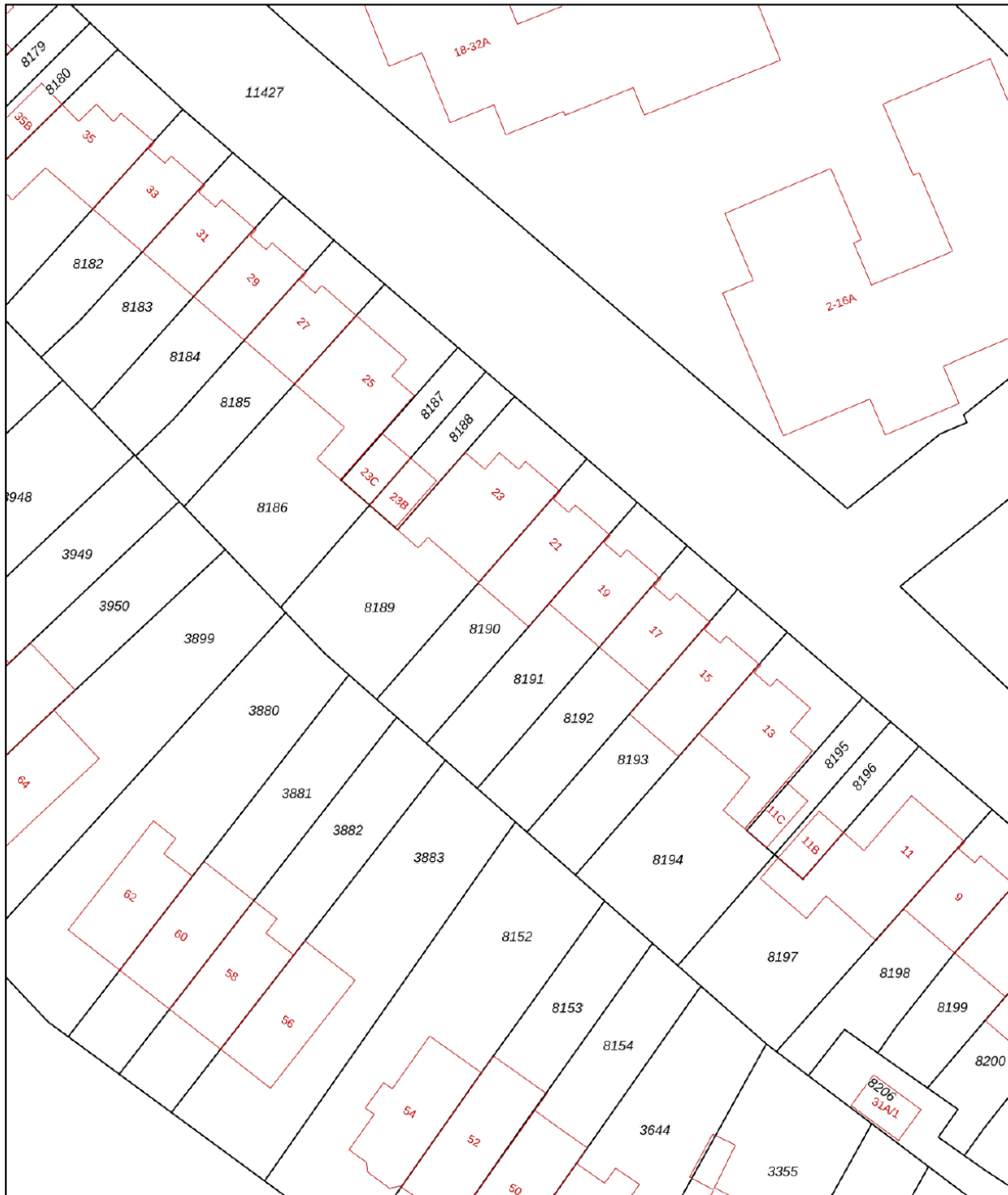
# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hill21



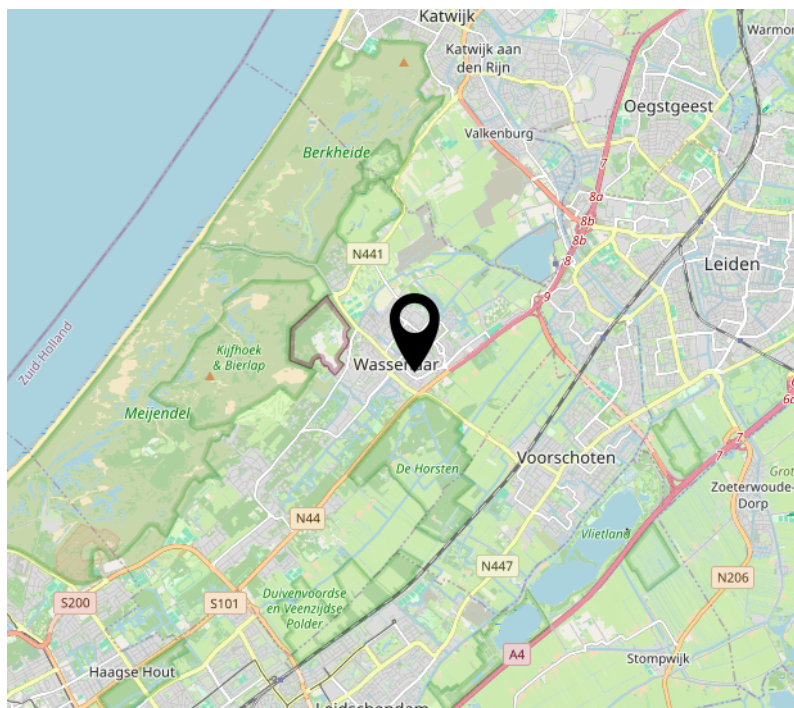
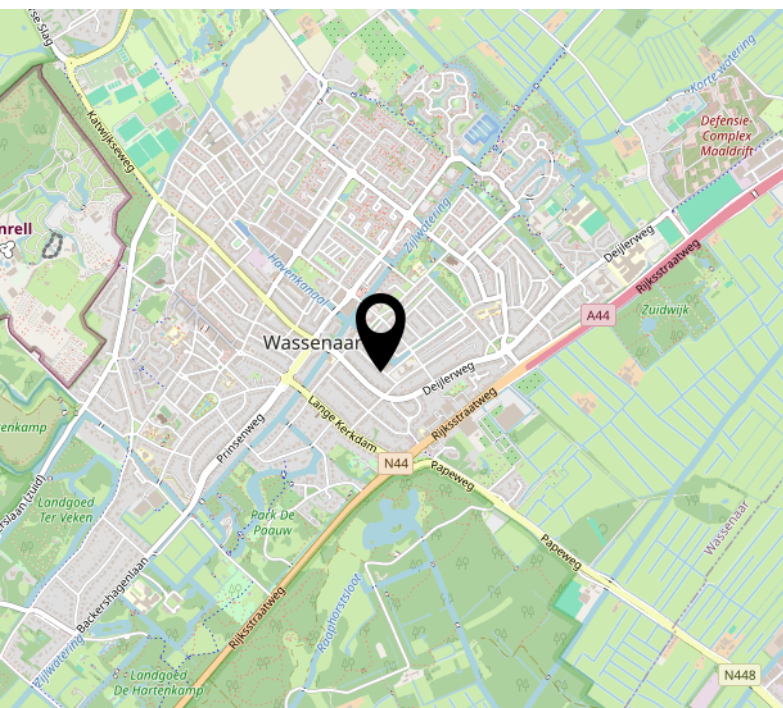
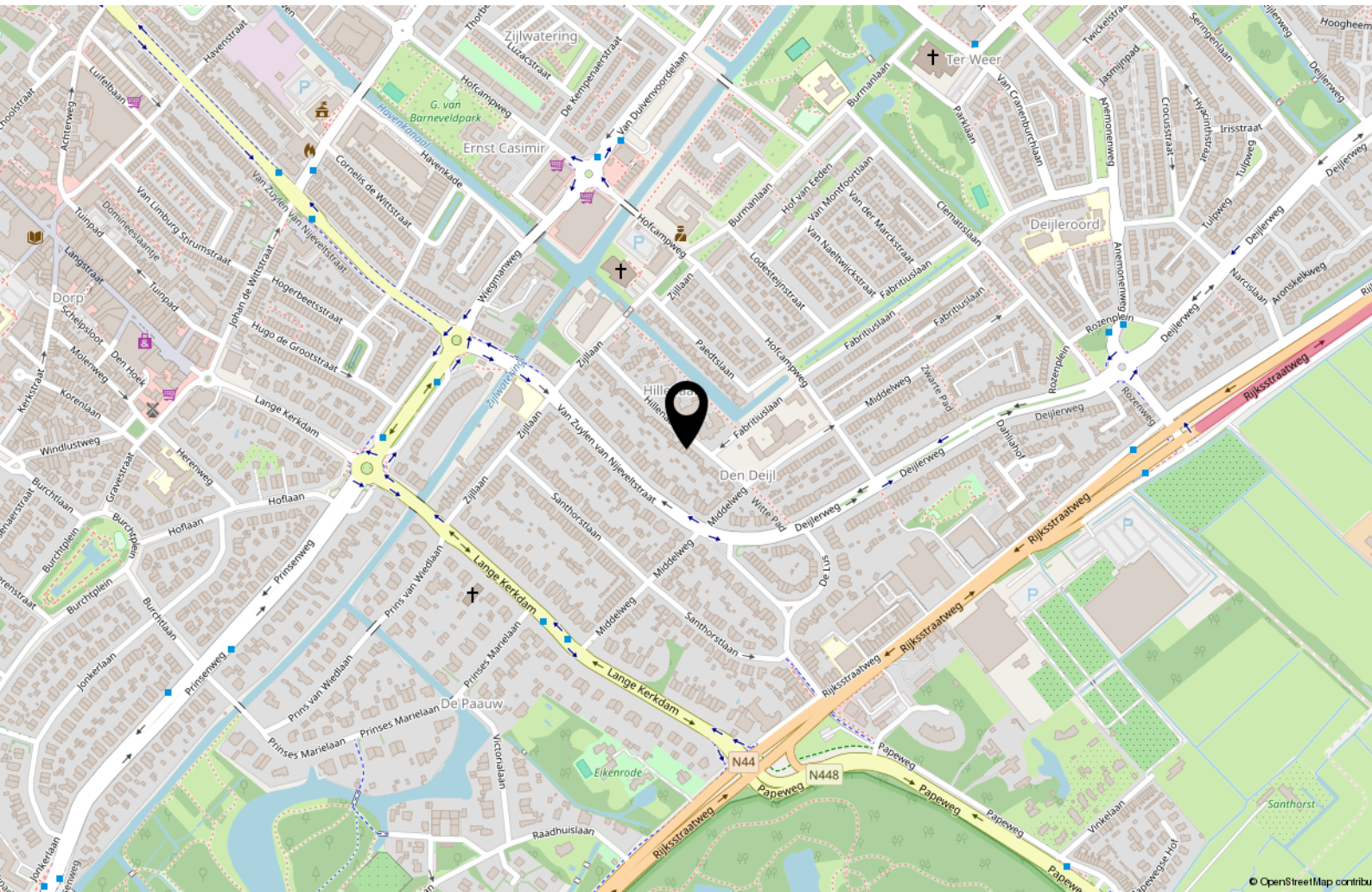
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wassenaar	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8190	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



Ondanks dat deze brochure met grote zorg is samengesteld kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten en overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief karakter. Koper wordt in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek (te laten uitvoeren) uit te voeren.

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben neemt u dan gerust contact op met ons kantoor. Wij zijn u graag van dienst.

Wij zijn bereikbaar op 070- 5121500 of per e-mail: [info@gravestate.com](mailto:info@gravestate.com)



# Interesse?



Van Hogendorpstraat 133  
2242 PE Wassenaar

070 5121500  
[info@gravestate.com](mailto:info@gravestate.com)  
[www.gravestate.com](http://www.gravestate.com)