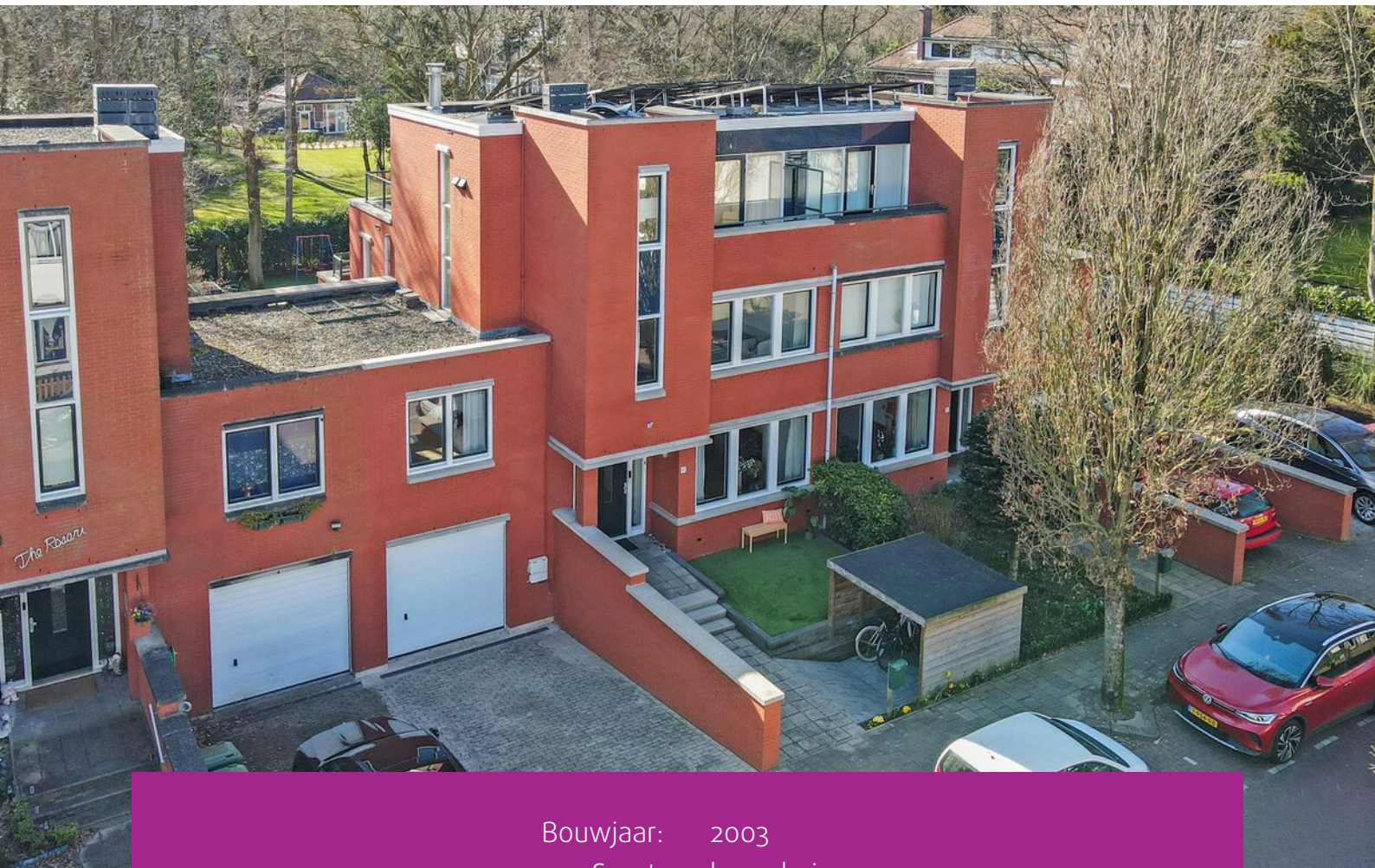




WASSENAAR
Wittelaan 4 A

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2003
Soort:	herenhuis
Kamers:	6
Inhoud:	943 m ³
Woonoppervlakte:	234 m ²
Perceeloppervlakte:	350 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwbonden buitenruimte:	56 m ²
Externe bergruimte:	15 m ²
Verwarming:	open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp

Omschrijving

FEEL@HOME

Energiezuinig, zeer royaal bemeten, modern split-level herenhuis gebouwd in 2003 met inpandige garage, fietsenberging in de voortuin en ankerloze spouwmuren! Ruime voortuin en royale achtertuin van 15 x 11 m op het Zuidwesten en een vrij uitzicht over het vele groen. Dit fraaie herenhuis ligt in de woonwijk 'het Kerkehout' en biedt ca. 230 m² woonoppervlakte, het is zeer gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Den Haag en andere uitvalswegen richting o.a. Amsterdam.

Hier woon je rustig en in het groen, met de stad op steenworp afstand! Gesitueerd in een landelijke omgeving, aan de wel bekende 'Landgoederen route'.

Op slechts enkele fietsminuten van de Bloemcampschool en diverse internationale scholen zijn bereikbaar met de bus.

De bushalte richting het Centraal Station in Den Haag is slechts een paar voetstappen van uw voordeur vandaan.

Tevens zeer gunstige ligging ten opzichte van de Shopping Mall of the Netherlands in Leidschenhage.

Korte omschrijving:

Oprit, garage, voortuin en achtertuin.

Begane grond: Hal, toilet, riante tuingerichte woon/eetkamer met open haard en parket, ruime moderne keuken.

Riante kelder, bestaande uit 2 delen, (1 ondiepe kelder onder het huis, 1 deel op stahoogte bereikbaar vanuit de tuin)

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, 2 moderne badkamers, groot balkon/terras.

2e verdieping: overloop, 1 riant slaap/werkkamer met dakterras achterzijde, 1 moderne badkamer, voorbalkon, technische ruimte.

Uitgebreide omschrijving:

Begane grond: grote entree/hal met ruim toilet en urinoir voor de heren, riante tuingerichte woon/eetkamer voorzien van grote raampartijen derhalve is de woonkamer super zonnig en biedt een mooi zicht op de tuin! De betonnen constructievloer is hier afgewerkt met een fraaie eiken parketvloer en er is een houtgestookte open haard.

De openslaande deuren bieden toegang tot de royale tuin 15x 11 m met zonneterras pal op het zuidwesten.

Je kijkt geheel vrij uit over al het groen en de vele achterliggende tuinen.

De moderne keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en hier ligt ook vloerverwarming! Deze keuken is geïnstalleerd in 2021 en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, zoals een grote koel/vriescombinatie, oven, vaatwasser, quooker kraan, inductiekookplaat en afzuigkap. Veel bergruimte in de vele kasten en ontzettend veel ruimte op het werkblad.

De muur tussen de woonkamer en de keuken kan overigens eenvoudig worden doorgebroken indien u een open keuken zou willen realiseren, dit is namelijk geen draagmuur! Vanuit de tuin bereik je via een betonnen trap de grote kelder op stahoogte.

Eerste verdieping: overloop, royale hoofdslaapkamer met aangrenzend een groot terras op het zuiden (ook hier heb je een geweldig uitzicht over het vele groen!) Deze kamer grenst aan een kleedkamer en een keurige badkamer voorzien van ligbad, separate douche en 2e toilet. Voorslaapkamer en tweede badkamer met douche, hier kun je eveneens de wasmachine en droger opstellen. Separaat toilet op de overloop. Derde ruime werk/slaapkamer welke boven de inpandige garage is gelegen.

Tweede verdieping: overloop, 1 grote slaapkamer met aangrenzend dakterras aan de achterzijde en tweede balkon aan de voorzijde. Indien gewenst zou je deze kamer kunnen opsplitsen in twee separate kamers. Er is een derde badkamer voorzien van een douche, wastafel en 3e toilet.

Kelder op stahoogte is te bereiken vanuit de tuin.

Details:

- * Energielabel A+++
- * Energiezuinige woning, geheel van het gas af;
- * 12 zonnepanelen (totaal 4,44 kWp), per paneel is er een eigen omvormer aanwezig wat bijdraagt aan maximale opbrengst bij deel-schaduw/variaties; Zonnepanelen en omvormer, plus autolaadpaal EV (dateren uit okt 2020);
- * Warmtepompinstallatie (jan. 2026): Full-electric warmtepomp inclusief binnenunit;
- * 300L boilervat en 100L buffervat; installatie en in bedrijf stelling in januari 2026;
- * Warmte-terug-win installatie (jan. 2026): Zehnder ComfoAir Q600 met CO₂-sturing (2 sensoren) en afregeling.
- * In alle badkamers is een timerfunctie aanwezig voor een booststand tijdens/na het douchen;
- * Vloerverwarming (water) in de keuken, hal, wc en cv ruimte, verder warmte via radiatoren;
- * Rondom geheel geïsoleerd vanuit de bouw (muren, dak, betonnen vloeren en tussenvloeren);
- * HR++ beglazing/houten kozijnen rondom;
- * Hier geen geluidsoverlast van de burens ivm de 'ankerloze spouwmuren';
- * 1 Kelder op stahoogte bereikbaar vanuit de tuin en lagere berging/kelder onder de rest van de woning;
- * Fietsafstand tot de Bloemcampschool en gunstige ligging ten opzichte van diverse andere scholen, o.a. nabij de Britse school in Mariahoeve.
- * Openbaar vervoer op loopafstand (bushalte op 500 m van uw voordeur).
- * Shopping Mall of the Netherlands, 10 autominuten

Ondanks dat onze 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 onderzoeksplicht, 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 – Exceptional Family Residence Surrounded by woodlands

This outstanding, energy-efficient split-level townhouse (built in 2003) combines generous proportions, modern comfort, and a tranquil setting. Offering approximately 230 m² of living space, the property features an integrated garage, private driveway, bicycle storage, and a beautifully landscaped southwest-facing garden with unobstructed views over lush greenery.

Located in the sought-after residential area “Het Kerkehout,” this home enjoys a unique balance of peace and accessibility. The vibrant city centre of The Hague, major highways towards Amsterdam, and excellent public transport connections are all within easy reach. Here, you experience the calm of a green, almost rural environment—yet the city is just moments away.

Location Highlights

- Situated along the prestigious “Country Estates Route”
- Just minutes by bicycle to Bloemcampschool
- International schools easily accessible by bus
- Bus stop to The Hague Central Station within walking distance
- Only 10 minutes by car to the Shopping Mall of the Netherlands
- Layout Overview

Ground Floor

Elegant entrance hall with guest toilet and urinal.

A spacious, light-filled living and dining area opens onto the garden through French doors, featuring large windows, oak parquet flooring, and a charming wood-burning fireplace.

The modern kitchen (installed in 2021) is fully equipped with high-end built-in appliances, including a Quooker tap, induction hob, oven, dishwasher, and large fridge-freezer. Underfloor heating ensures optimal comfort. The layout also allows for easy conversion into an open-plan kitchen, as the dividing wall is non-load-bearing.

Basement

A generous two-part basement, including a full-height section accessible from the garden—ideal for storage, hobbies, or additional functional space.

First Floor

Spacious landing leading to three well-proportioned bedrooms.

The impressive master suite features a walk-in closet and access to a large south-facing terrace with beautiful green views.

Two modern bathrooms provide excellent comfort: one with a bathtub, separate shower, and toilet, and another with a shower and space for laundry appliances. A separate toilet is located on the landing.

Second Floor

A large, versatile room currently used as a bedroom/study, with access to both a rear roof terrace and a front balcony. This space can easily be divided into two rooms if desired.

A third modern bathroom, along with a technical room, completes this floor.

Outdoor Space

The property boasts a spacious front garden and an impressive 15 x 11 m southwest-facing backyard with a sun terrace. The garden offers exceptional privacy and uninterrupted views over surrounding greenery and neighboring gardens—perfect for relaxing or entertaining.

Key Features

- * Energy label A+++
- * Fully gas-free, highly energy-efficient home
- * 12 solar panels (4.44 kWp) with individual inverters
- * EV charging station (installed 2020)
- * Fully electric heat pump system (2026)
- * 300L boiler and 100L buffer tank (2026)
- * Advanced heat recovery ventilation system with CO₂ control
- * Underfloor heating in key areas
- * Excellent insulation throughout
- * HR++ double glazing with wooden frames
- * Quiet living thanks to cavity walls without wall ties
- * Integrated garage and ample storage space

Disclaimer:

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.



















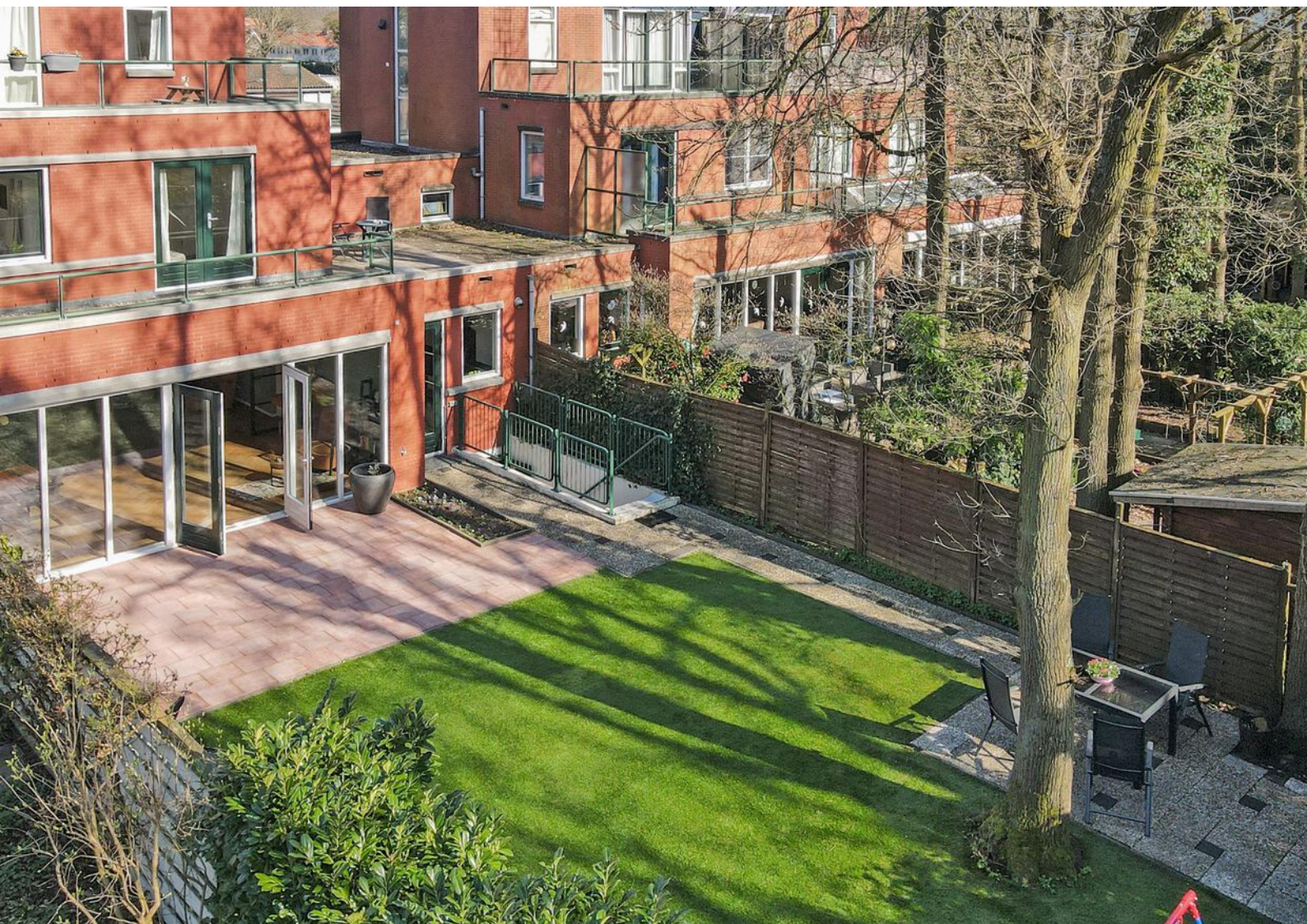






























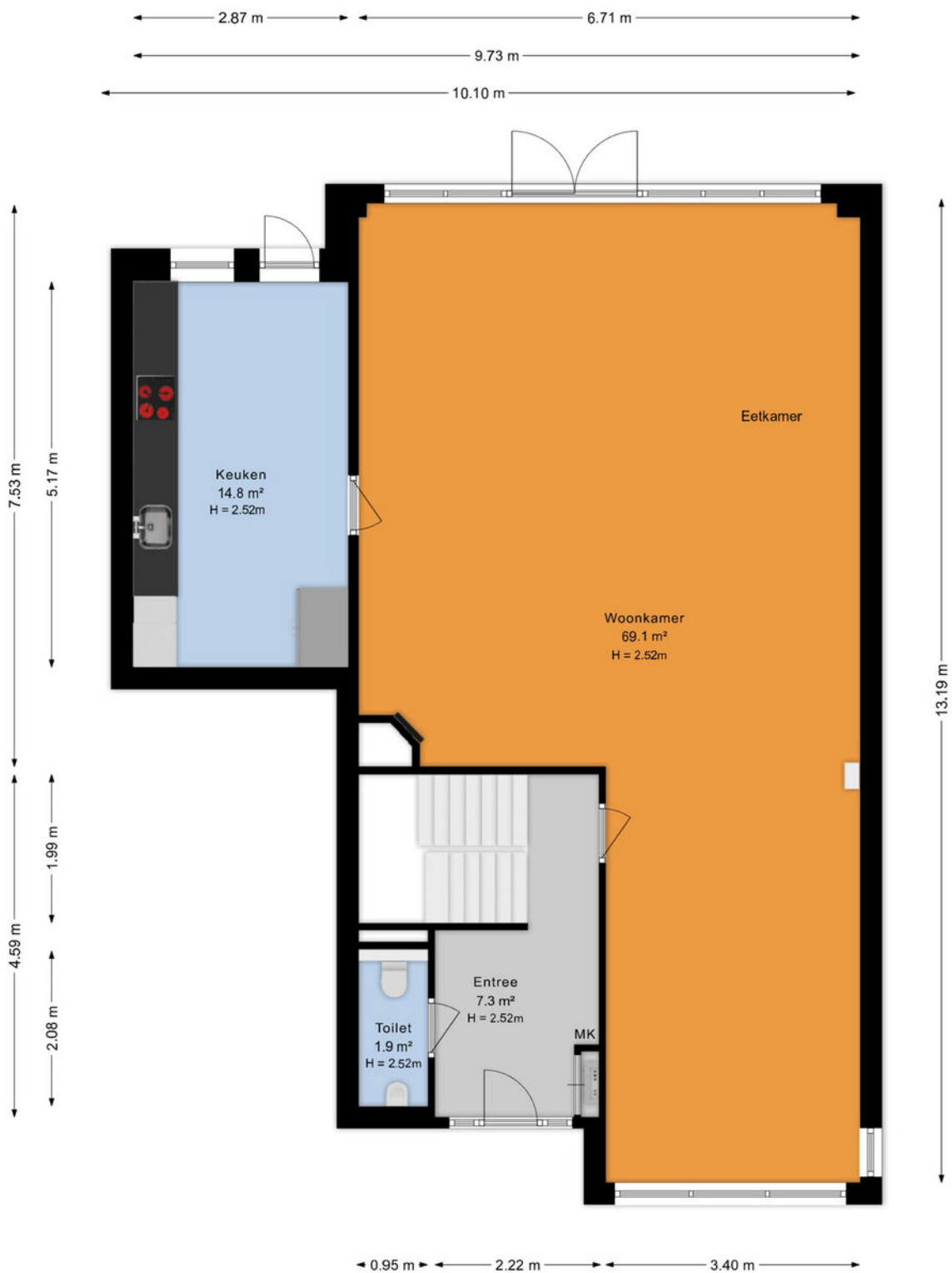




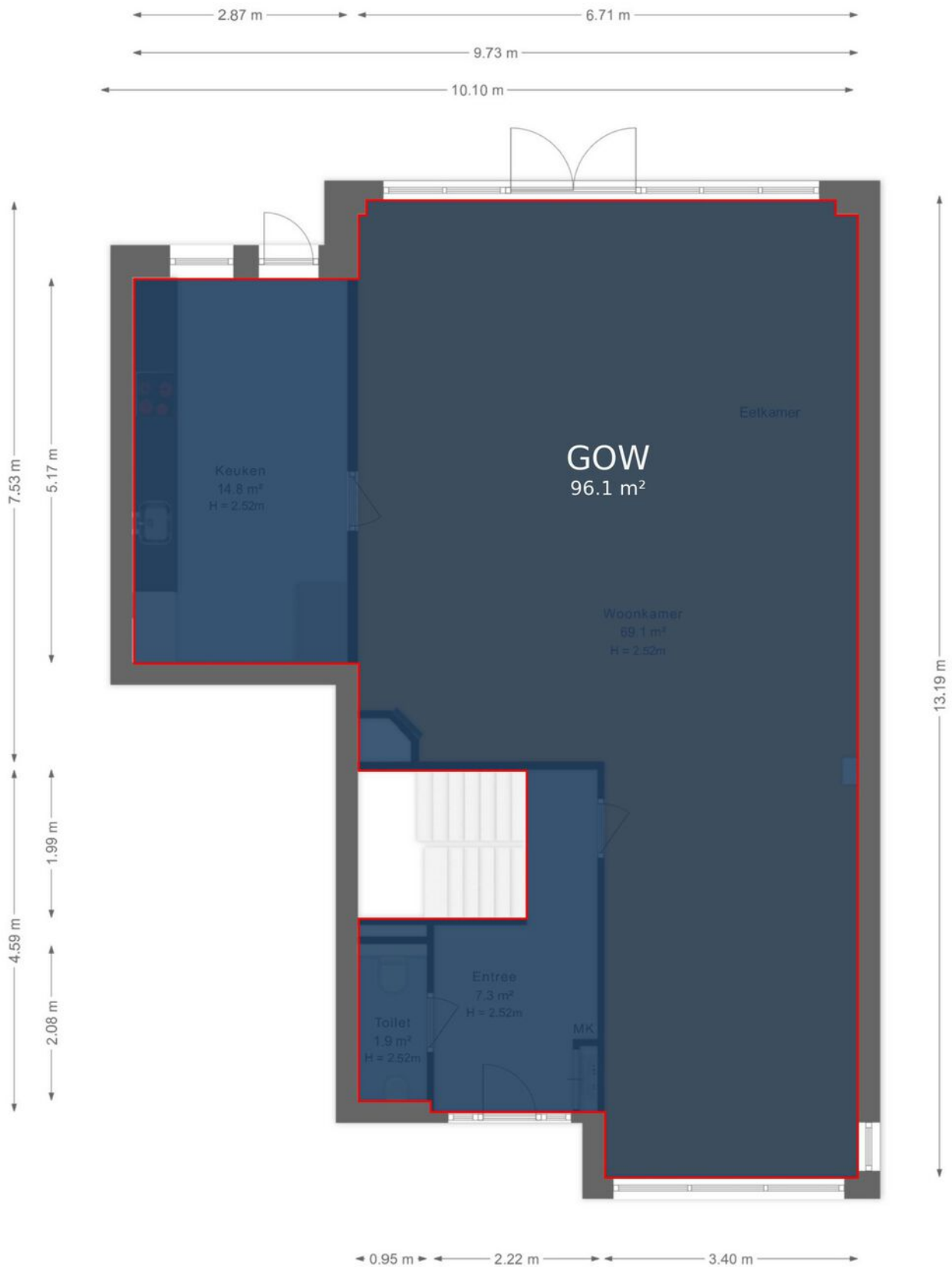




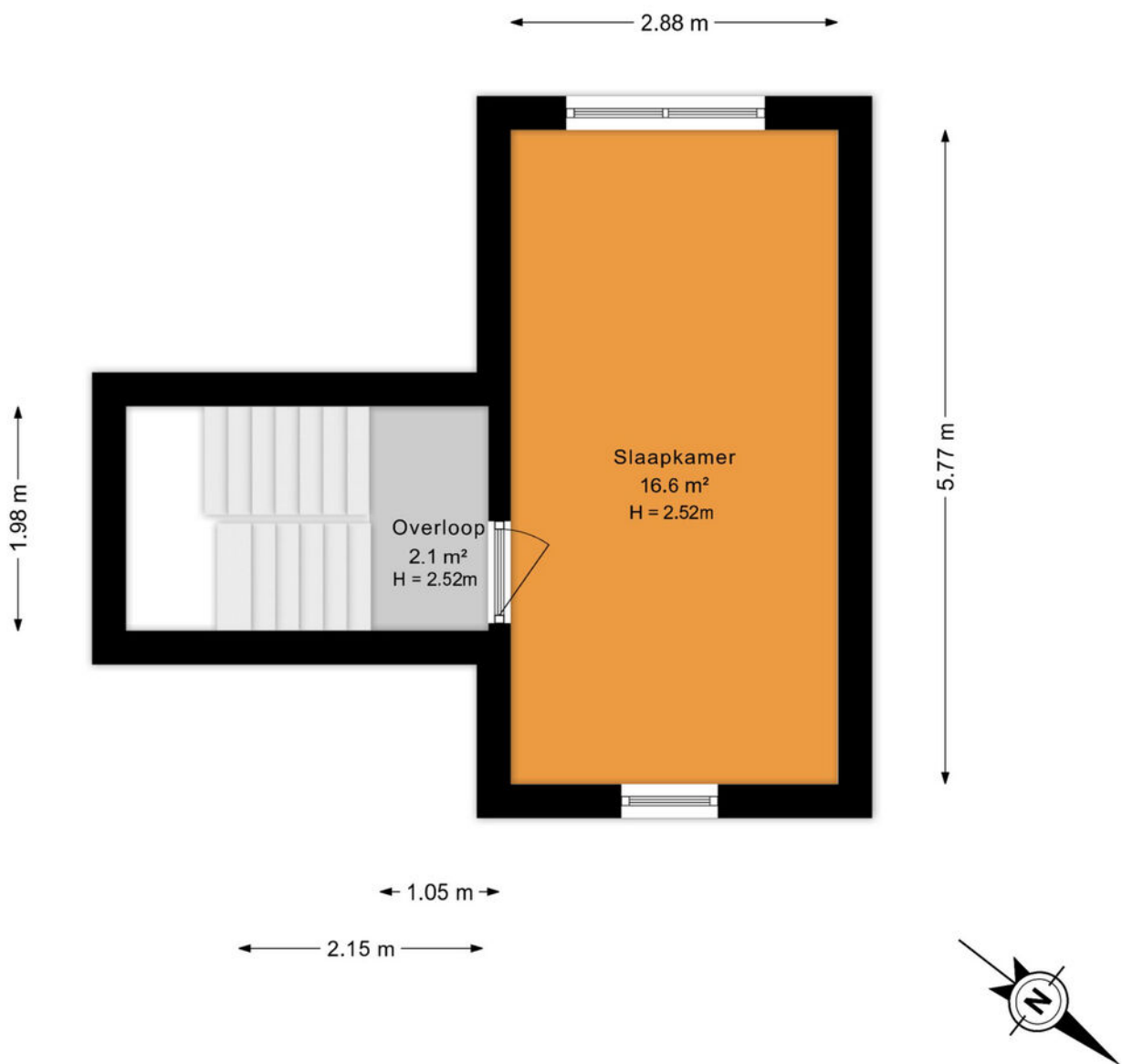
Plattegronden



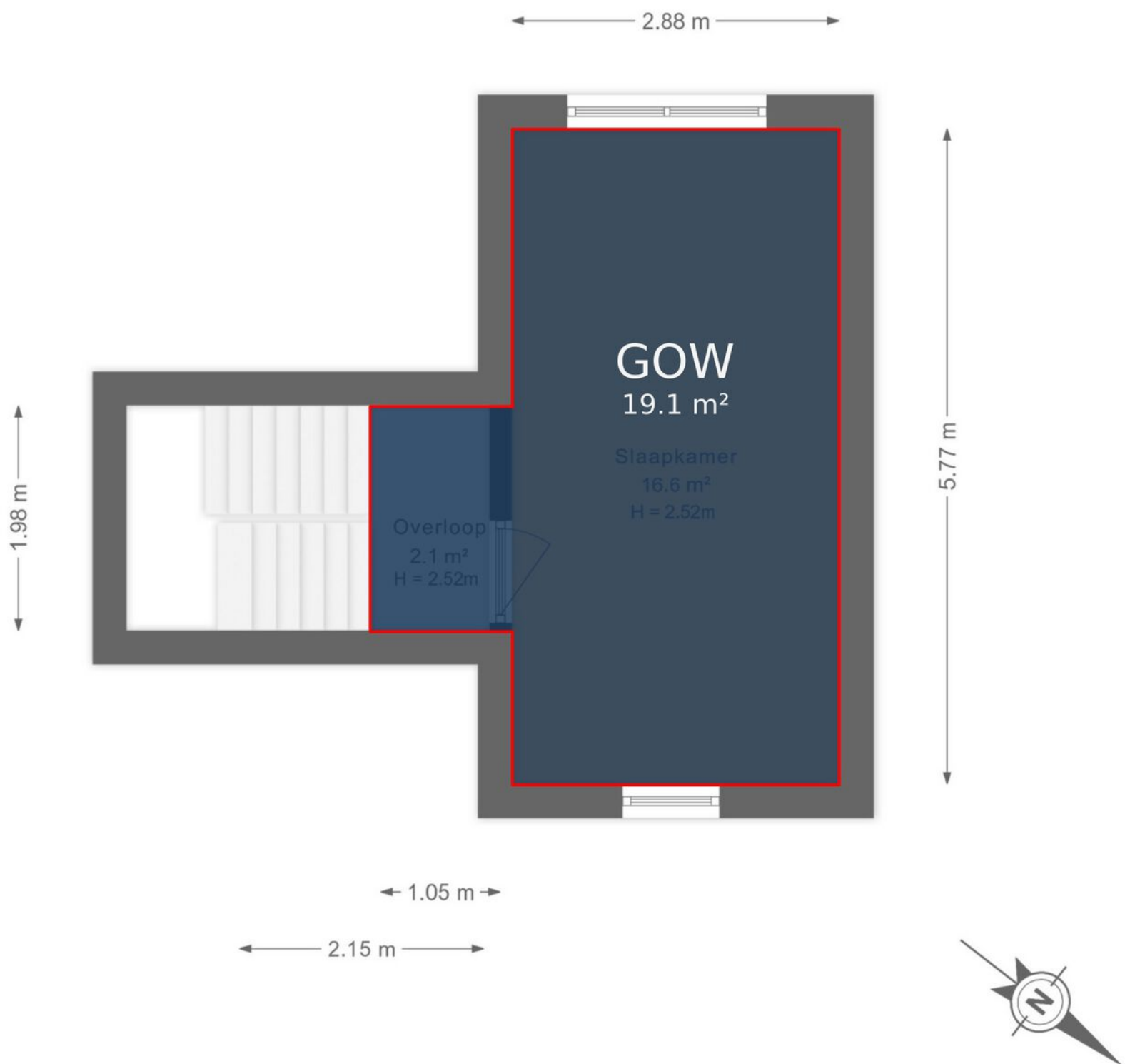
Plattegronden



Plattegronden



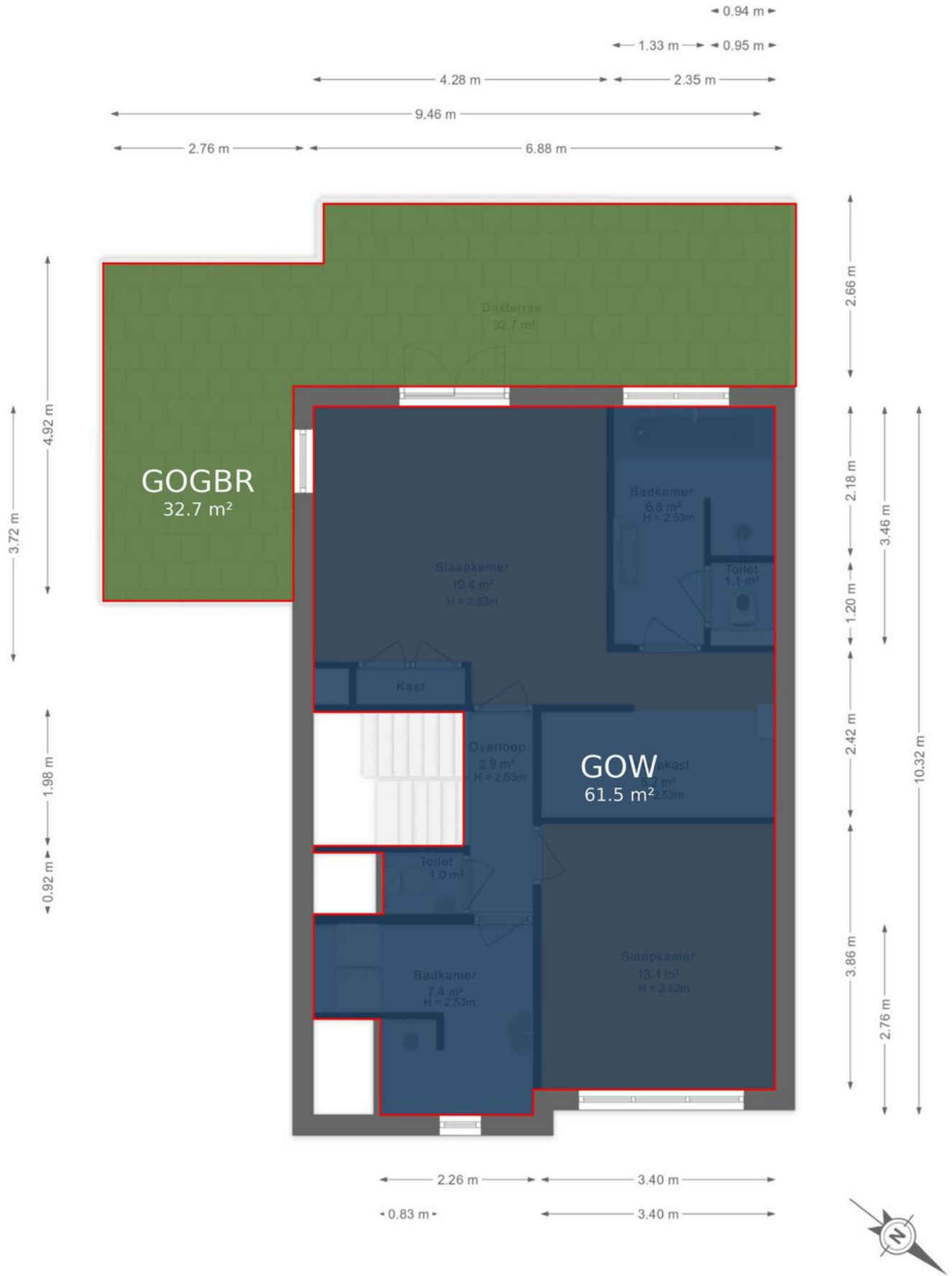
Plattegronden



Plattegronden



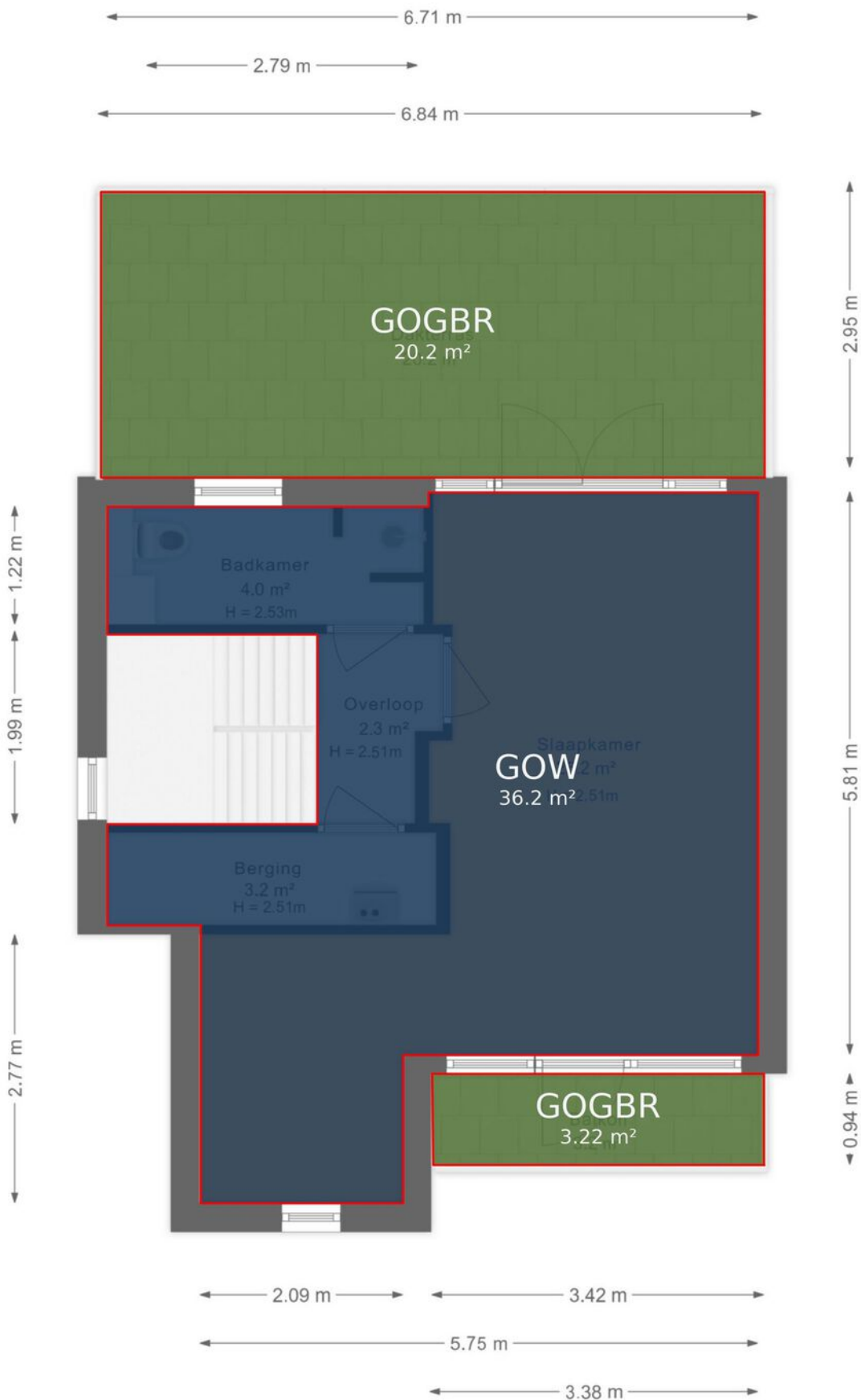
Plattegronden



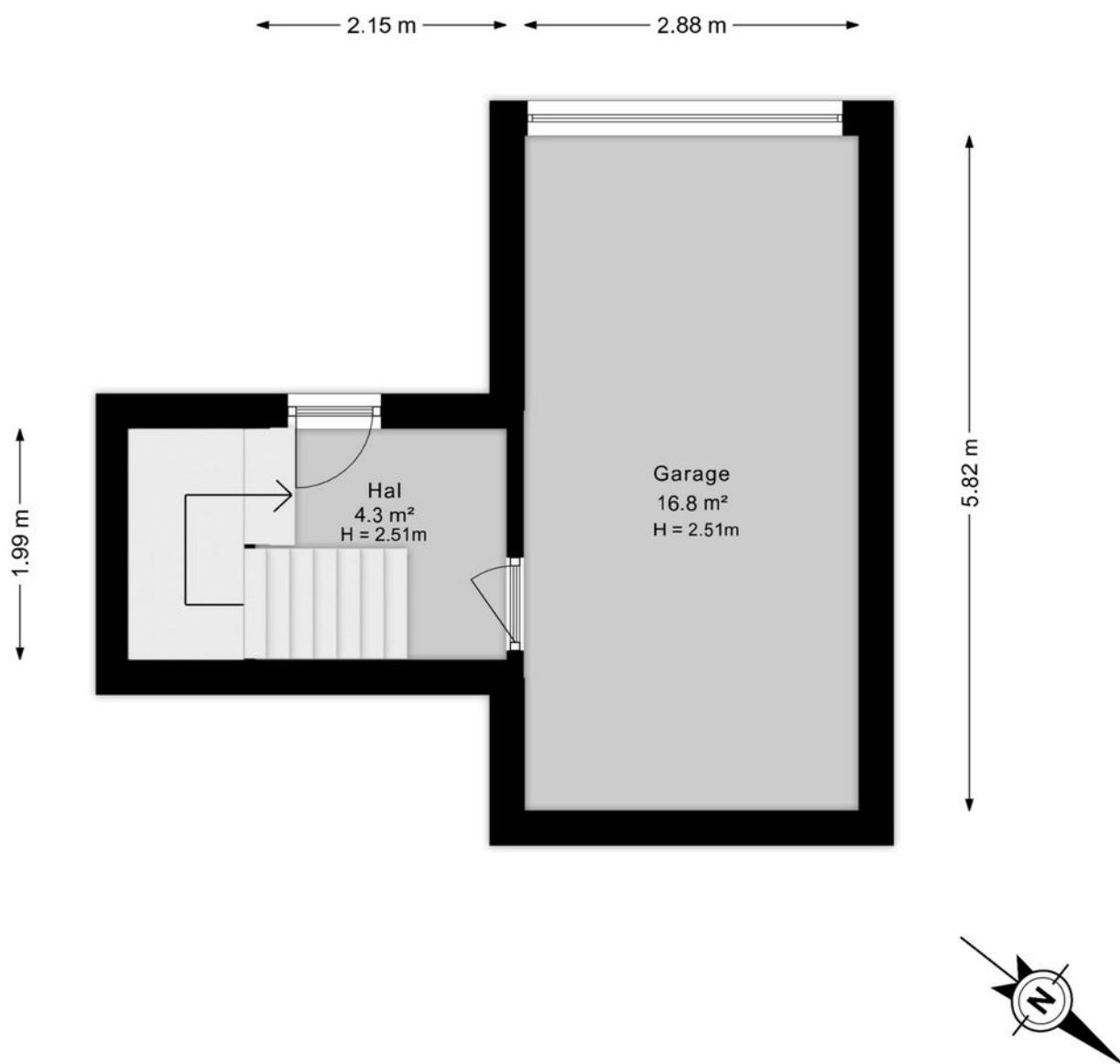
Plattegronden



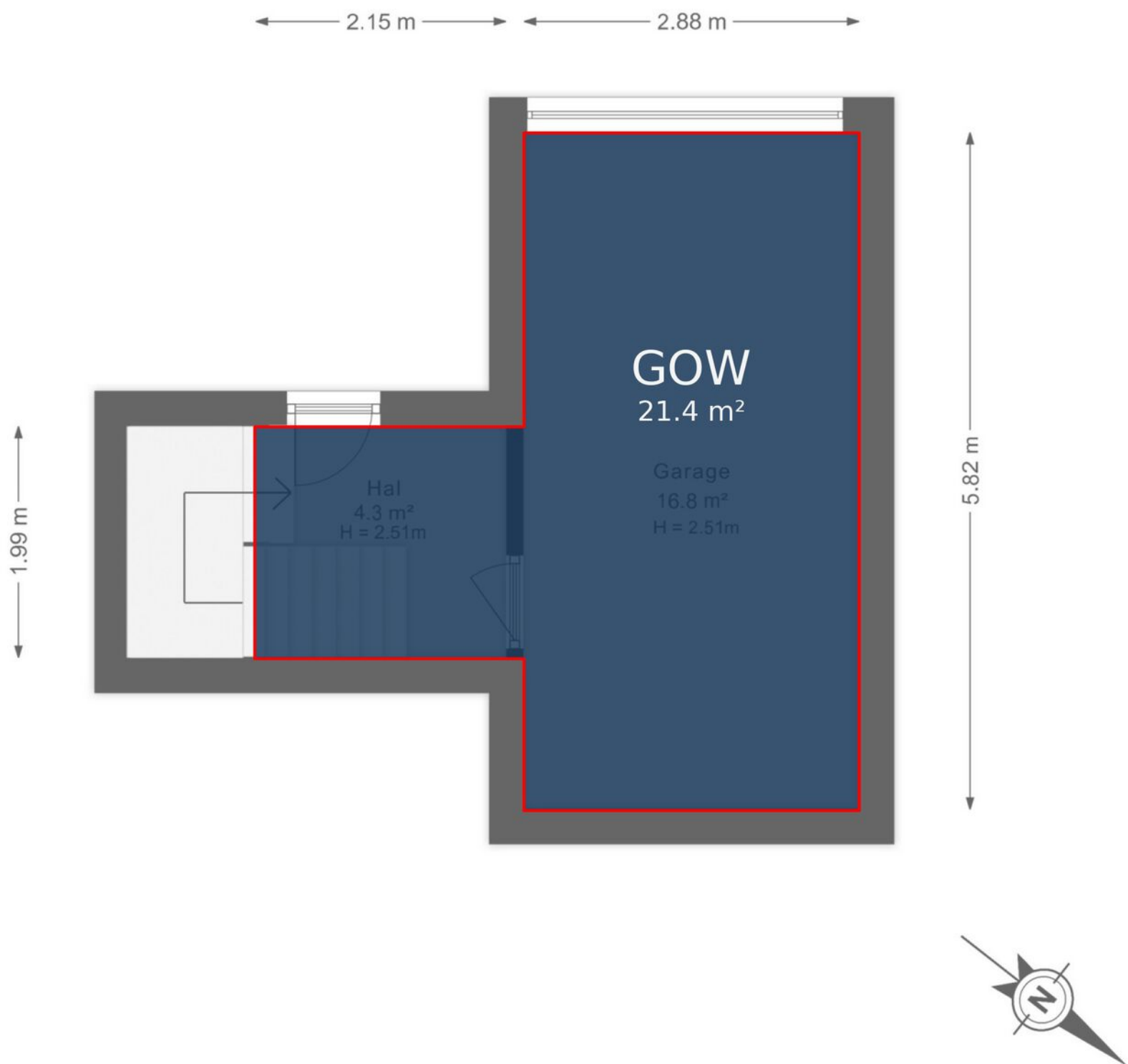
Plattegronden



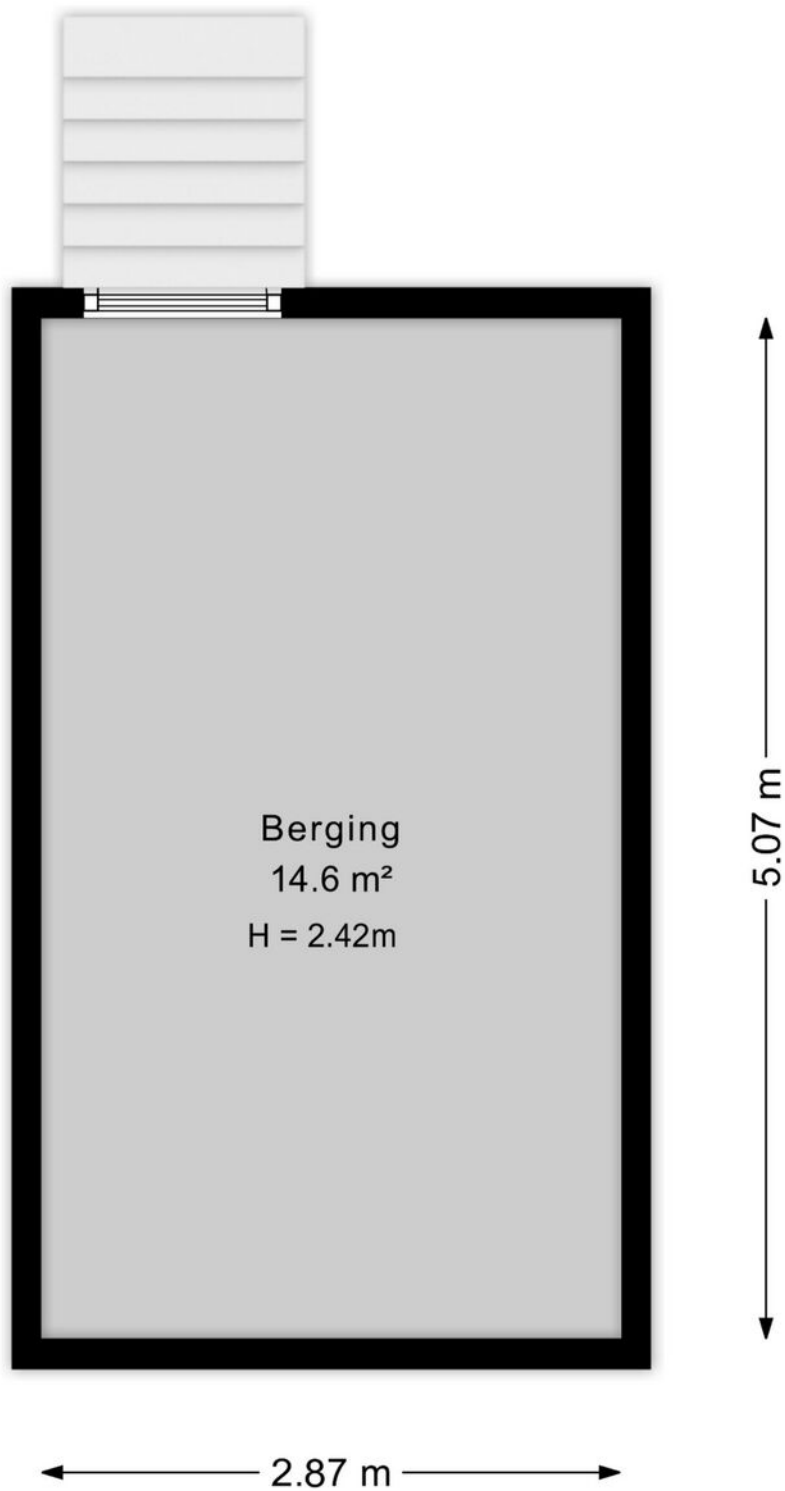
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

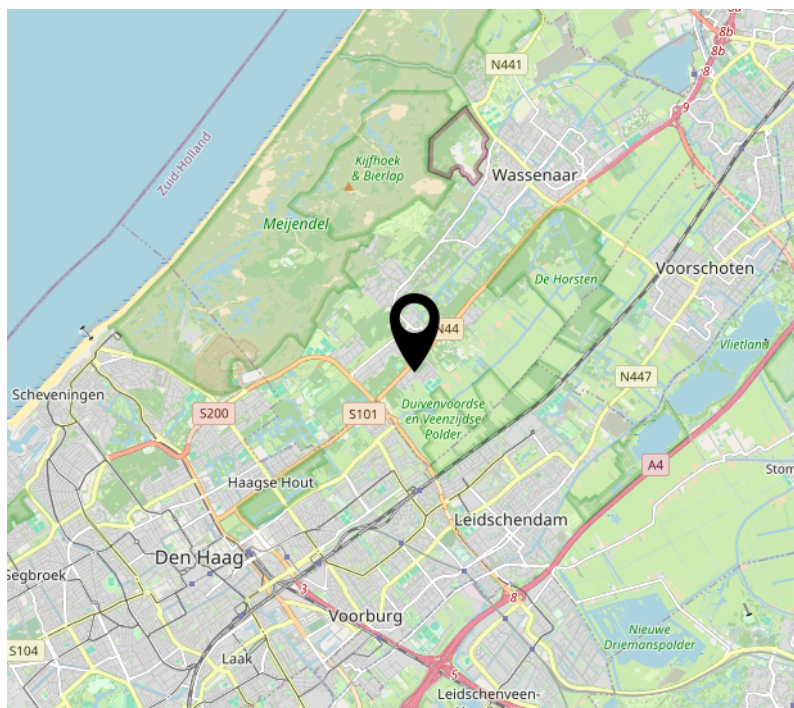
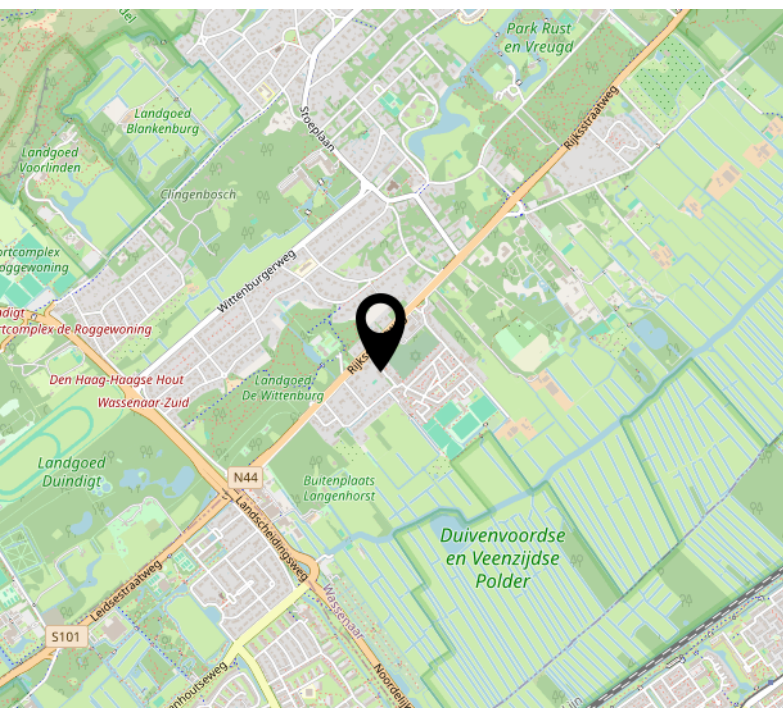
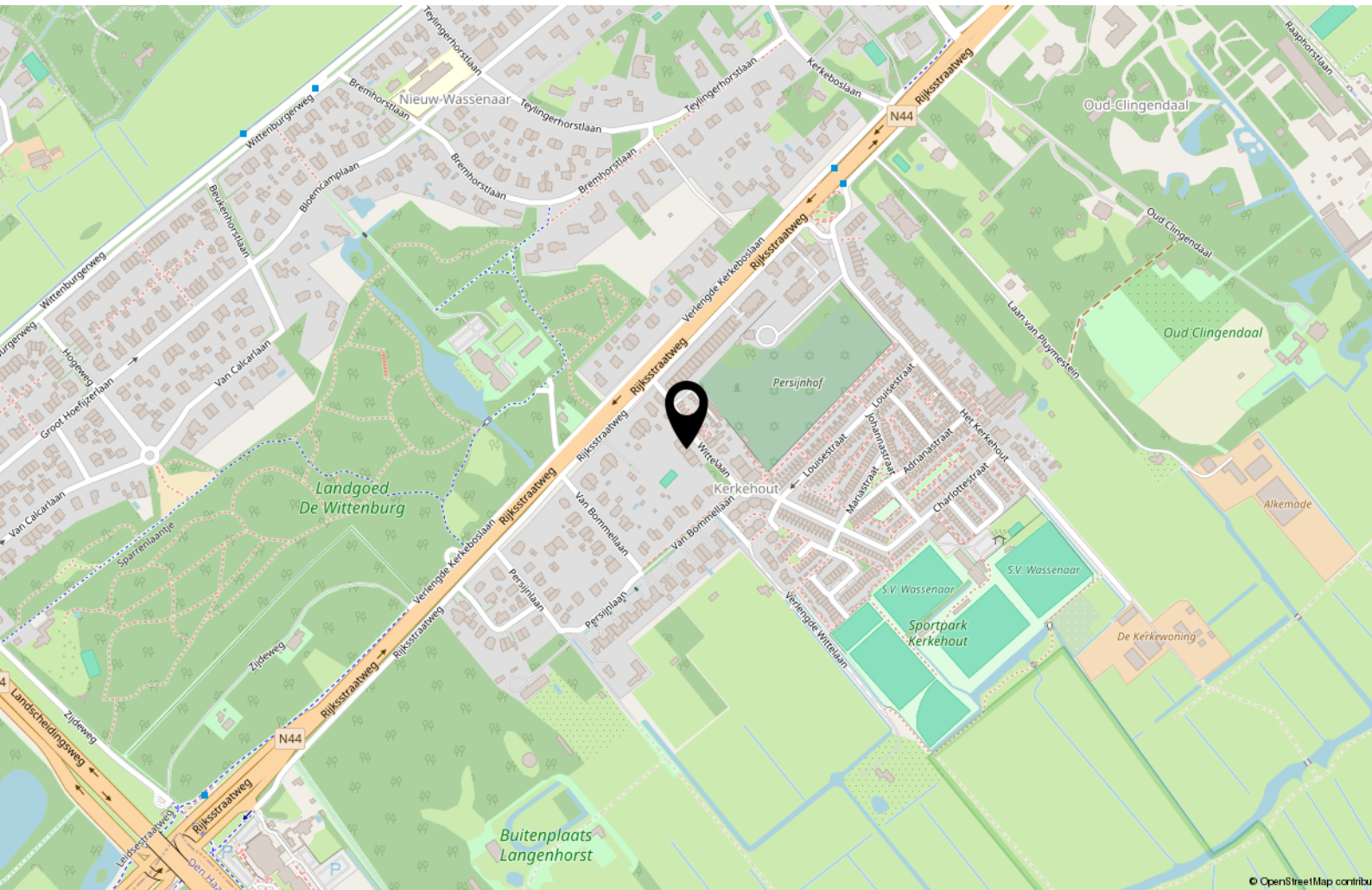
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Wittelaan 4a



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Kadastrale gemeente Wassenaar Sectie D Perceel 2889</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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.</p>	

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



Interesse?



Van Hogendorpstraat 133
2242 PE Wassenaar

070 5121500
info@gravestate.com
www.gravestate.com