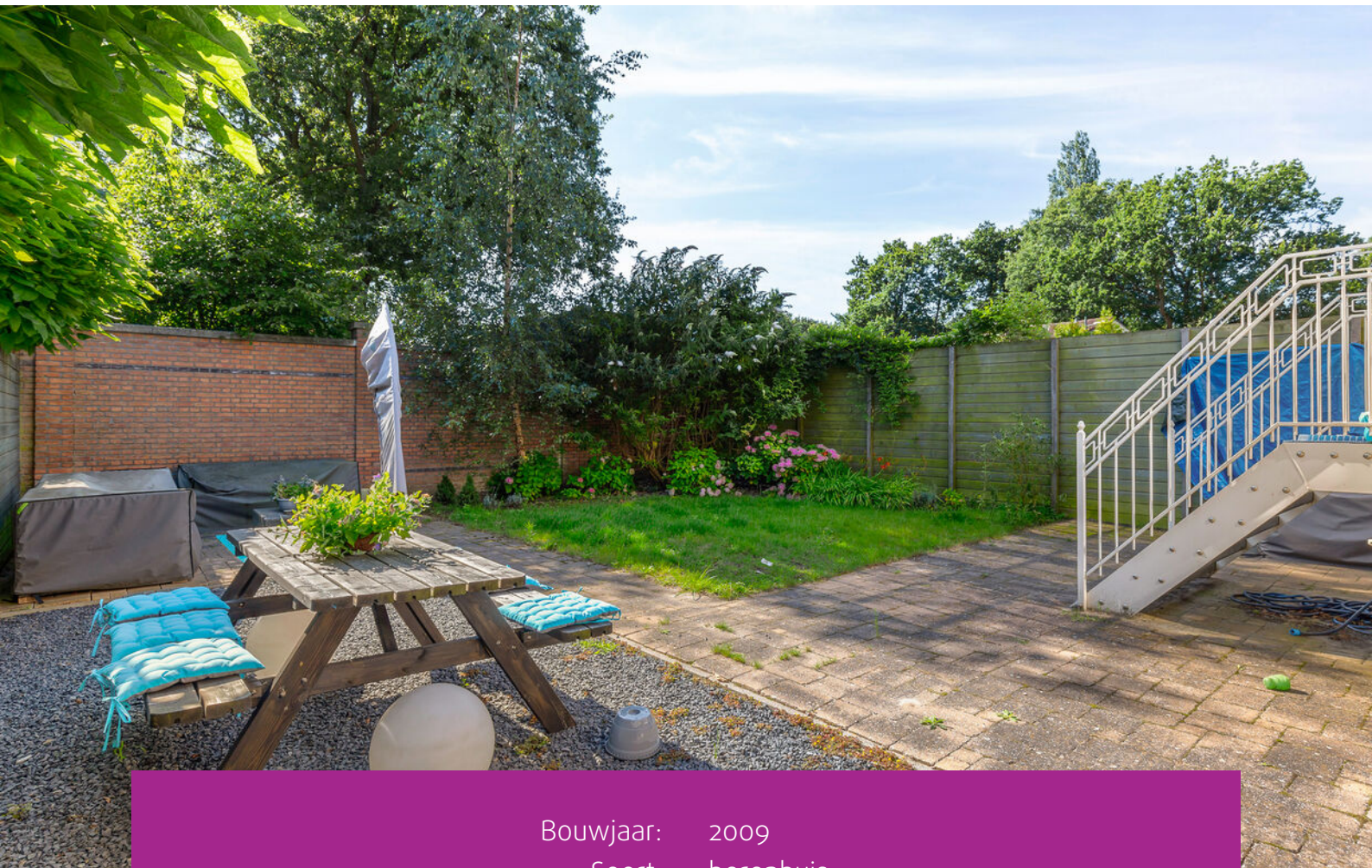




WASSENAAR
Rijksstraatweg 763

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2009
Soort:	herenhuis
Kamers:	7
Inhoud:	925 m ³
Woonoppervlakte:	265 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	18 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel

Omschrijving

FEEL @ HOME

Royaal bemeten hoekherenhuis (265m²) met maar liefst 4 woonlagen, twee prive parkeerplaatsen in de kelder en een zonnige tuin aan 3 zijden! Dit prachtige huis ligt op een ruim perceel van ca. 320m² eigen grond. Er is een zonnige voortuin (ca. 10x10m), zijtuin met fietsenberging en ruime achtertuin op het Zuidoosten van ca. 10x11 m.

Dit fraaie huis is gebouwd in 2009 en is zeer centraal gelegen in het project 'De Warande'. U rijdt uw parkeergarage in en parkeert uw auto op 1 van uw 2 privéparkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage! Uw achteringang bevindt zich direct naast uw parkeerplaatsen. Dus via uw achteringang loopt u zo een prettige souterrain in waar u een hobbyruimte en berging heeft, alsmede een tweede hal met garderobe.

Energielabel A;

Zeer goed geïsoleerd; rondom spouwmuren, betonvloeren met op begane grond vloerverwarming, rondom houten kozijnen met HR++ beglazing, dak-, vloer- en muurisolatie vanuit de bouw. Je kunt dit huis eenvoudig nòg verder verduurzamen door oa. een warmtepomp te laten installeren.

Er zijn 15 zonnepanelen en optimizers, 1 fase, geplaatst in 2024 met max. 3,68 kW, jaarlijkse productie 4,52 MWh.

Dit huis is uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem, waardoor er geen geluidsoverlast is van de N44.

CV Combiketel Vaillant, geïnstalleerd 2024.

Locatie;

Je woont hier op korte afstand van de fietstunnel die onder de N44 door gaat. De kinderen fietsen zo veilig onder de weg door richting de Bloemcampschool of Kievietschool. De bus stopt vlakbij je huis, in 15-20 minuten sta je op het CS van Den Haag! Via de Sijtwende tunnel heeft u snelle verbinding met de op zeer korte afstand gelegen "Shopping Mall of the Netherlands". Verder zijn er uitstekende uitvalswegen naar Den Haag, Schiphol en Amsterdam.

Tuin

Je bereikt de achtertuin via een kleine trap vanuit de woon/eetkamer, de tuin is gelegen op het zuidoosten en is fraai aangelegd met enkele terrassen. Deze tuin is 11 diep en 10 meter breed.

Appartementsrecht en V.v.E. "De Warande Herenhuizen"

Vanuit de bouw zijn deze herenhuizen uitgegeven als appartementsrechten, aangezien je twee parkeerplaatsen bezit in een ondergrondse garage, waarvoor er een Vereniging van Eigenaren is opgericht vanuit de bouw. Elke eigenaar onderhoudt zijn eigen woning, maar de parkeerkelder is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De bijdrage aan de V.v.E bedraagt: € 1.680,- per jaar. Er is een huishoudelijk reglement en een akte van splitsing van toepassing. (Gemeente Wassenaar, sectie D nummer 2971 groot 53 are en 29ca, waarvan deze woning het 28/429ste aandeel bezit).

De indeling is als volgt:

Begane grond: Entree/hal met modern toilet met fonteintje, meterkast en alarmsysteem, zeer ruime uitgebouwde woon-/eetkamer met openslaande deuren naar de zonnige tuin. Via een kleine trap bereikt u de iets lager gelegen zonnige tuin en de diverse terrassen (Z-O). De begane grond heeft een zeer brede en open indeling van ca. 15 x 6,65 meter, inclusief de erker aan de voorzijde. Gezellige open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals gaskookplaat, afzuigkap, oven, separate magnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping: Overloop, grote slaapkamer over de volledige breedte aan de voorzijde met aangrenzende badkamer (douche en wastafel). Twee ruime slaapkamers aan de achterzijde met deuren naar een zonneterras van ca. 18 m² over de volle breedte, 2e badkamer met ligbad en wastafel. Er is een separaat toilet op de overloop.

Tweede verdieping: Twee riante slaapkamers met hoge plafonds (open tot in de nok), daarnaast is er een derde badkamer met douche, wastafel en was/droogaansluiting. (Voorheen zat hier een ook een wc/sanibroyeur).

Souterrain:

Vaste trap naar het souterrain, waar je een hal hebt met een tweede garderoberuimte (genoeg ruimte voor alle jassen en schoenen, ook als je een groot gezin hebt!) en verder is er een ruime multifunctionele hobbyruimte met daglicht toetreding en ventilatie via de voorzijde. Vanuit de parkeerkelder bereik je zo gemakkelijk de achteringang van je woning!

Goed om te weten:

- Er ligt geen tapijt in deze woning, op elk niveau is er gebruik gemaakt van hout of plavuizen.
- Privé parkeergelegenheid voor 2 auto's met op afstand bedienbare toegangsdeuren;
- Directe toegang vanuit de garage tot je woning;
- Totaal 5 slaapkamers en 3 badkamers;
- Multifunctionele hobbyruimte in het souterrain met ramen en verwarming (wasruimte en hobbykamer);
- Energielabel A = Volledig geïsoleerd: isolatie in wanden, vloeren en dak, en overal dubbel glas;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Zeer goed onderhouden en royaal familiehuis;
- Geluidsschermen langs de N44 en overal dubbele beglazing zorgen voor een bijzonder rustige woonomgeving.

U zult verrast zijn, kom gerust kijken en ervaar het zelf.

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

Generously sized corner townhouse (approx. 265 m²) spread over no fewer than four residential levels, featuring two private parking spaces in the underground garage and a sunny garden on three sides! This beautiful home is situated on a spacious plot of approx. 320 m² of freehold land. There is a sunny front garden (approx. 10 x 10 m), a side garden with bicycle storage, and a generous southeast-facing backyard of approx. 10 x 11 m.

This attractive property was built in 2009 and is very centrally located within the "De Warande" development. You drive directly into the parking garage and park your car in one of your two private parking spaces in the underground garage. The rear entrance of the house is located right next to the parking spaces, allowing you to enter the pleasant basement level directly, which features a hobby room, storage space, and a second hallway with wardrobe.

Sustainability & Installations

Energy label A

Excellent insulation: cavity walls, concrete floors with underfloor heating on the ground floor, wooden window frames with HR++ glazing throughout, and roof, floor, and wall insulation installed during construction. The property can be further sustainably upgraded, for example by installing a heat pump 15 solar panels with optimizers, single-phase, installed in 2024 (max. 3.68 kW), annual production approx. 4.52 MWh Balanced ventilation system, ensuring no noise disturbance from the N44. Vaillant combi boiler, installed in 2024.

Location

The house is located close to the bicycle tunnel beneath the N44. Children can safely cycle under the road to Bloemcampschool or Kievietschool. A bus stop is nearby, offering access to The Hague Central Station within 15-20 minutes. Via the Sijtwende tunnel, there is a fast connection to the nearby Westfield Mall of the Netherlands. Excellent road connections lead to The Hague, Schiphol, and Amsterdam.

Garden

The backyard is accessed via a small staircase from the living/dining room. The garden is southeast-facing, beautifully landscaped, and features several terraces. It measures approximately 11 meters deep and 10 meters wide.

Apartment Right & Homeowners' Association (V.v.E.) "De Warande Herenhuizen". These townhouses were issued as apartment rights at the time of construction due to the shared underground parking garage with two private parking spaces per property. Each owner maintains their own home, while the parking garage is a shared responsibility managed by the Homeowners' Association (V.v.E. yearly contribution € 1.680,-). A set of house rules and a deed of division apply. (Municipality of Wassenaar, section D, number 2971, total size 53 ares and 29 centiares, of which this property holds a 28/429th share.)

Layout

Ground floor:

Entrance hall with modern toilet and washbasin, meter cupboard, and alarm system. Very spacious extended living/dining room with French doors opening onto the sunny garden. A small staircase leads down to the slightly lower-level garden and terraces (southeast). The ground floor has a wide and open layout of approx. 15 x 6.65 meters, including the bay window at the front. Cozy open-plan kitchen equipped with built-in appliances including a gas hob, extractor hood, oven, separate microwave, dishwasher, and fridge/freezer combination. The entire ground floor is fitted with underfloor heating.

First floor:

Landing, large front-facing bedroom spanning the full width of the house with en-suite bathroom (shower and washbasin). Two spacious rear-facing bedrooms with doors opening onto a sun terrace of approx. 18 m² across the full width of the house. Second bathroom with bathtub and washbasin. Separate toilet on the landing.

Second floor:

Two generous bedrooms with high ceilings (open to the ridge), plus a third bathroom with shower, washbasin, and washer/dryer connections. (Previously also equipped with a toilet/sanibroyeur.)

Basement (Souterrain):

Fixed staircase leading to the basement with a hallway and second wardrobe area (ample space for coats and shoes, even for a large family). A spacious multifunctional hobby room with natural daylight and ventilation via the front of the house. The rear entrance of the home is easily accessible from the parking garage.

Good to Know

- No carpeting throughout the home; all levels feature wood or tiled flooring
- Private parking for two cars with remote-controlled garage doors
- Direct access from the garage into the house
- 5 bedrooms and 3 bathrooms in total
- Multifunctional hobby room in the basement with windows and heating (laundry and hobby room)
- Energy label A = fully insulated: walls, floors, roof, and double glazing throughout
- Underfloor heating on the ground floor
- Very well-maintained and generously sized family home
- Noise barriers along the N44 and double glazing throughout ensure a remarkably quiet living environment

You will be pleasantly surprised, feel free to schedule a viewing and experience it for yourself.

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.























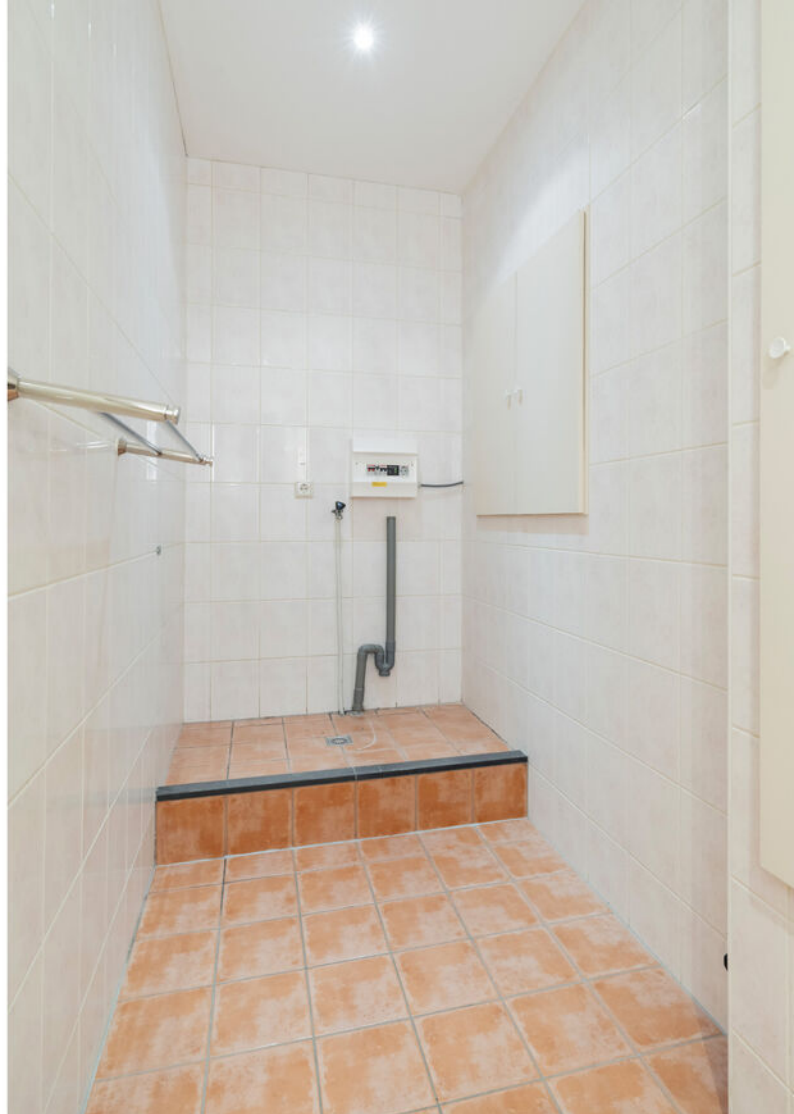








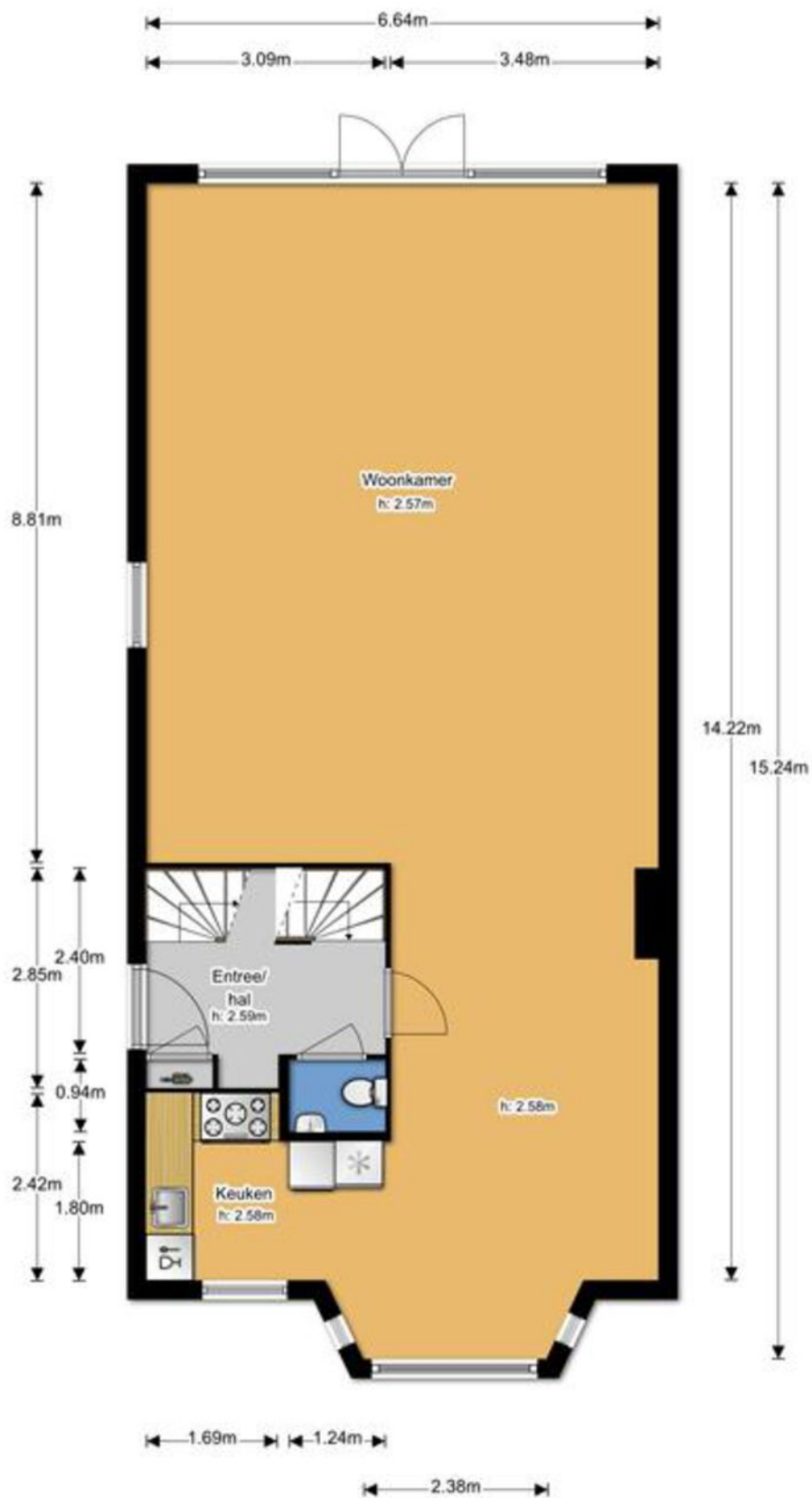






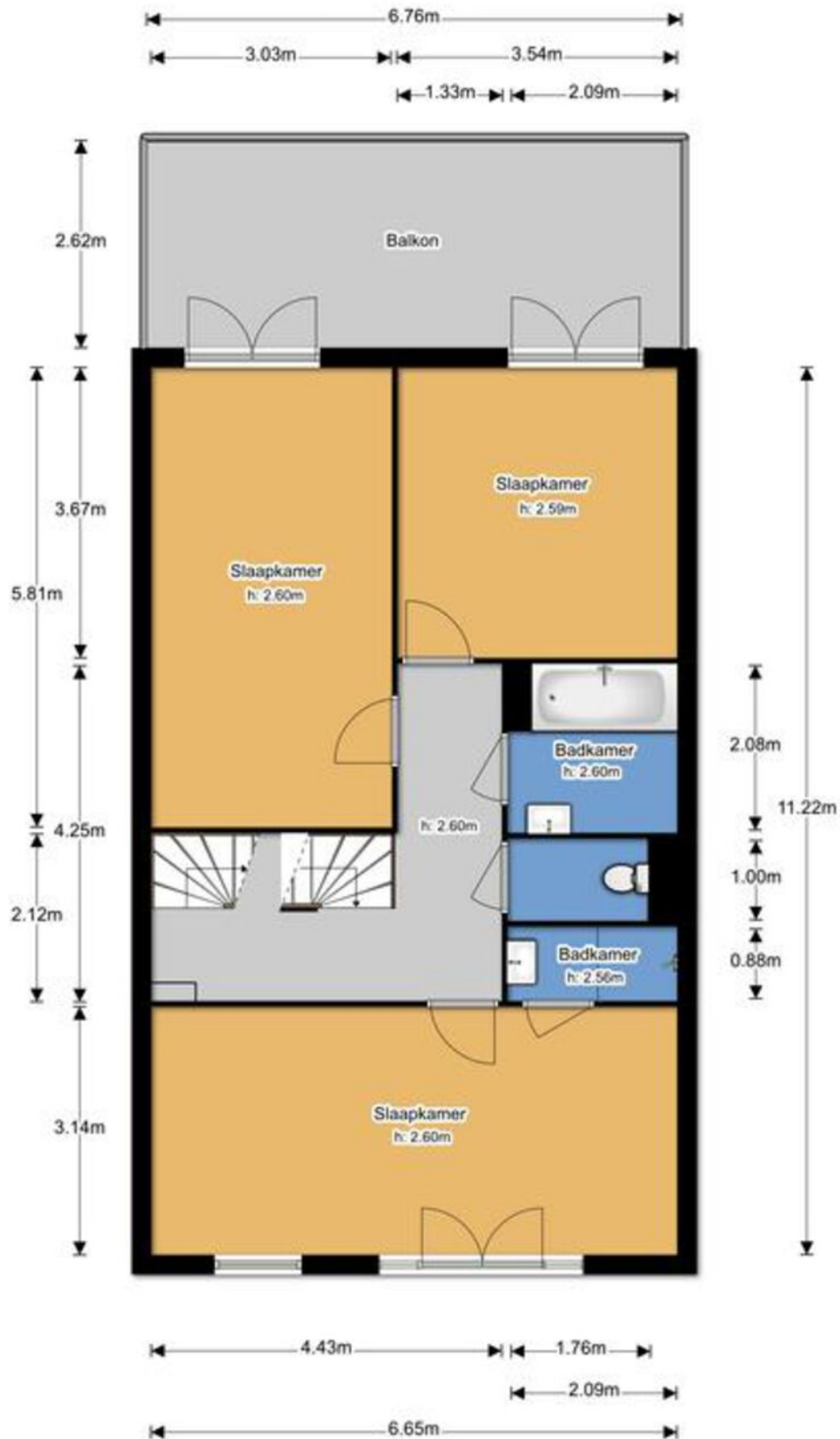


Plattegronden



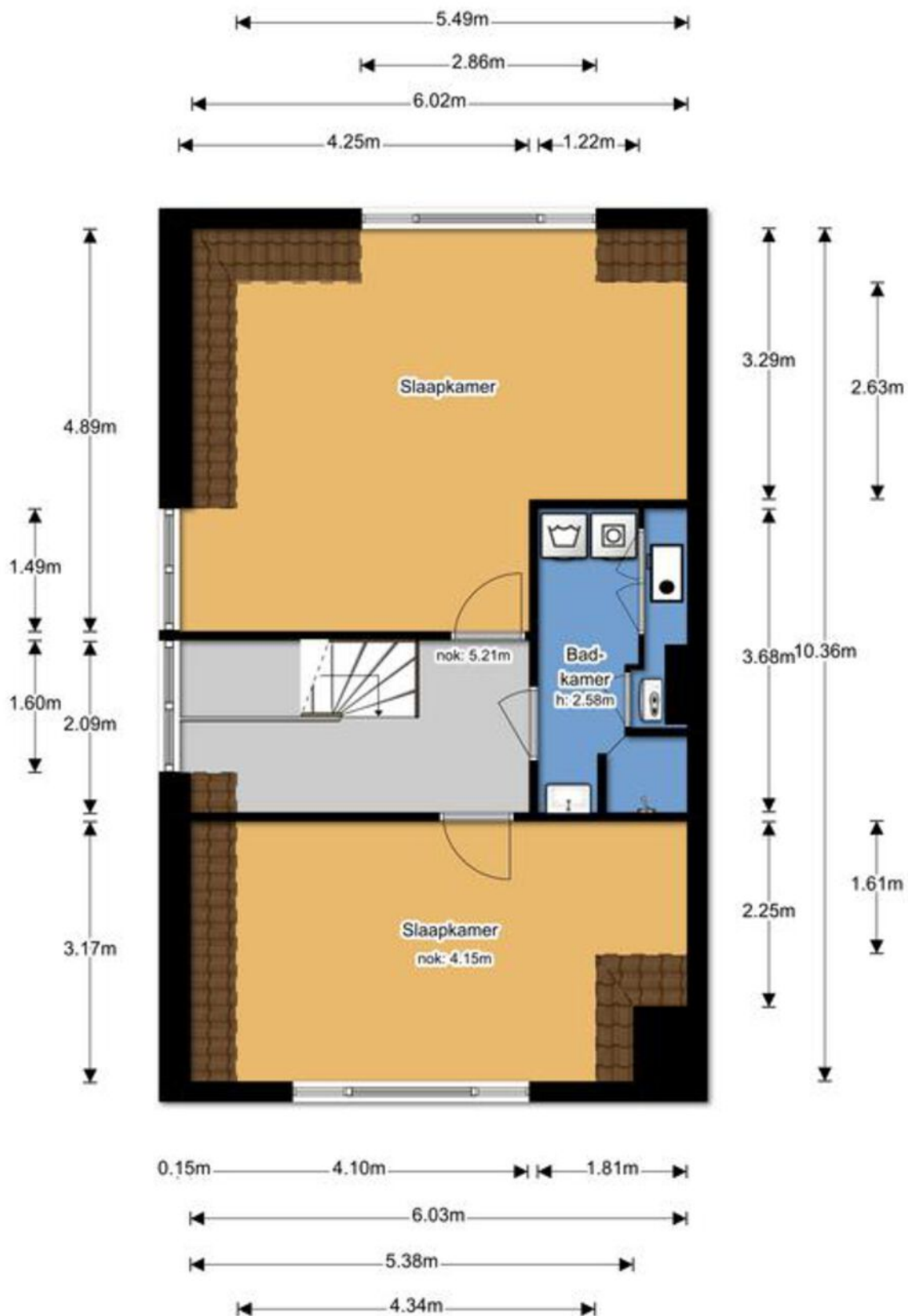
BEGANE GROND

Plattegronden



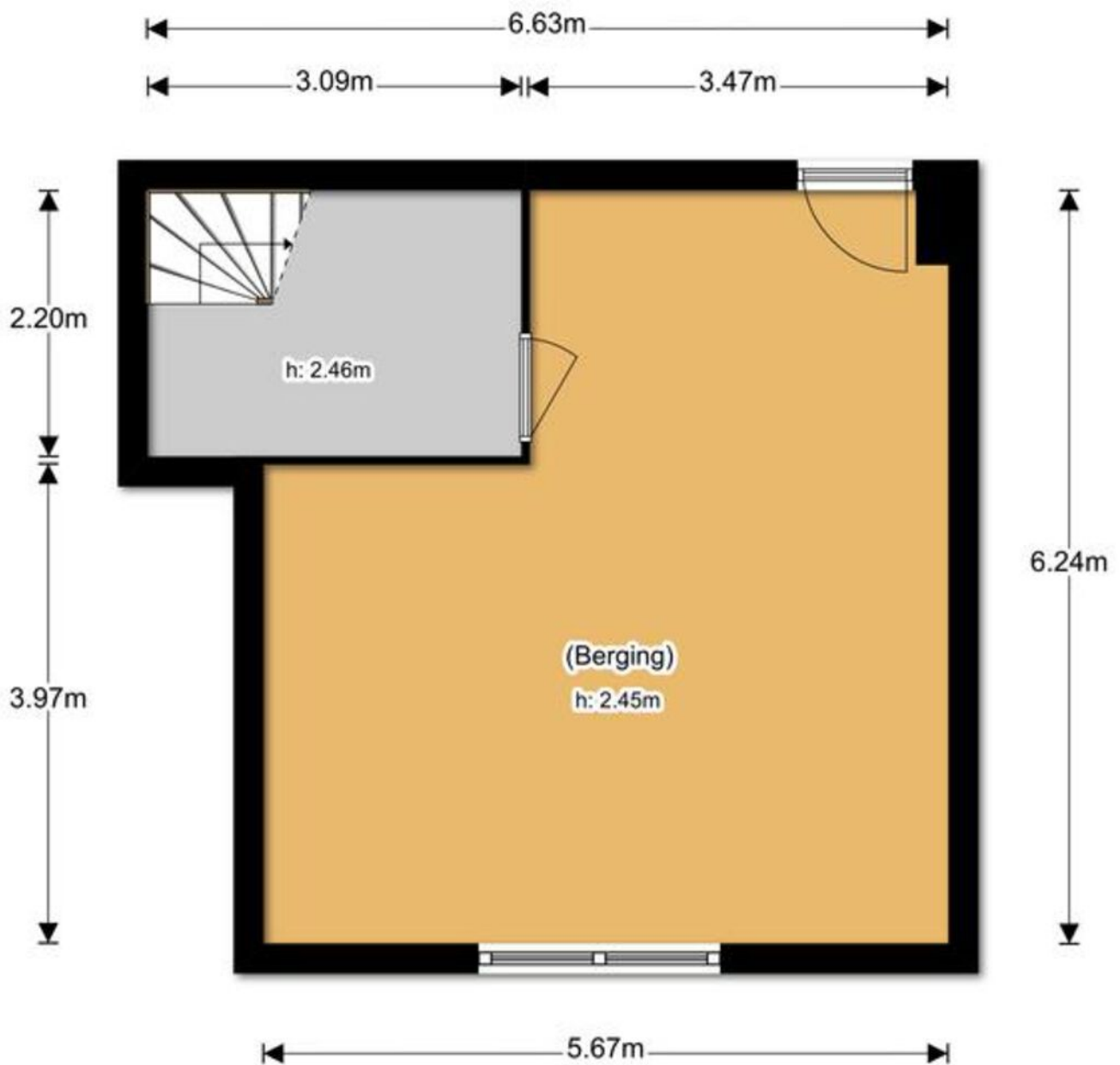
EERSTE VERDIEPING

Plattegronden



ZOLDER

Plattegronden



SOUTERRAIN

Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

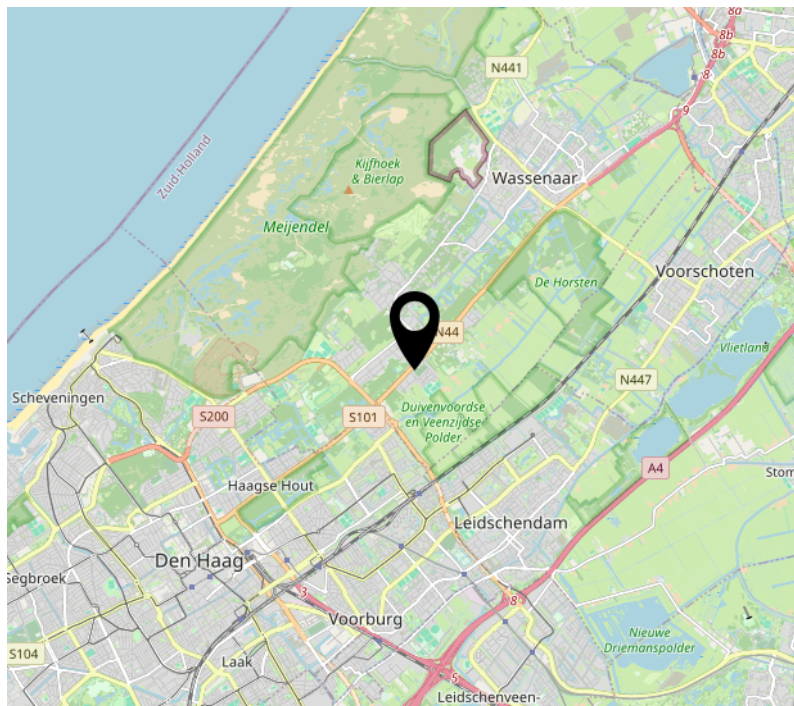
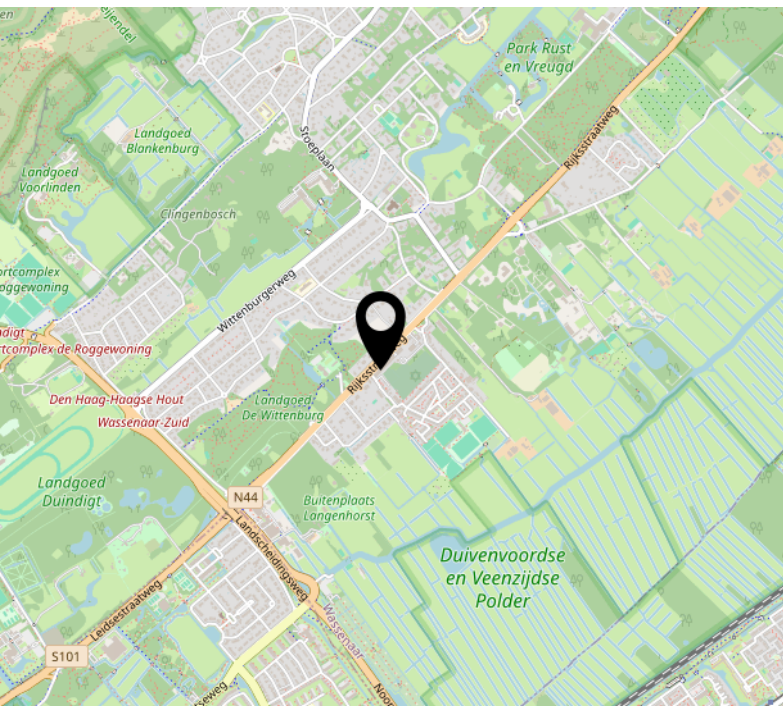
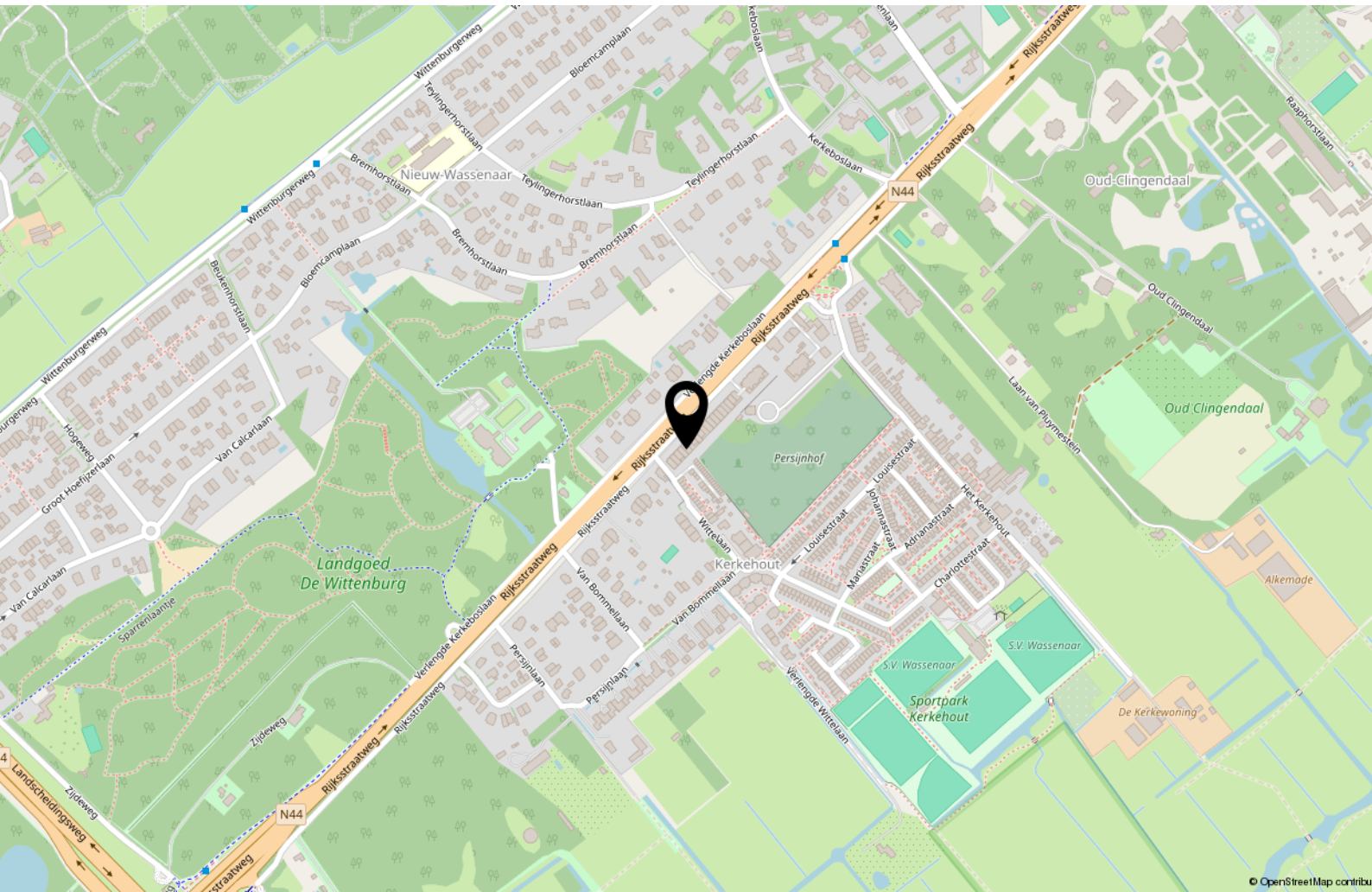
Uw referentie: Rijk 763



0 10 20 30 40 50m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wassenaar	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Perceel 2971	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 2022 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



Interesse?



Van Hogendorpstraat 133
2242 PE Wassenaar

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