

**WELP**

MAKELAARDIJ



**TE KOOP**

**RIJKSSTRAATWEG 276**  
*Wassenaar*

**€ 695.000,- 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: € 695.000,- K.K.**

## **BELEEF HET KARAKTER** RIJKSSTRAATWEG 276, WASSENAAR

Aan de Rijksstraatweg in Wassenaar staat deze verrassend ruime en karaktervolle gezinswoning met maar liefst ca. 182 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Een heerlijk familiehuus waar ruimte, licht en comfort samenkomen. Met zes volwaardige slaapkamers, twee badkamers, een sfeervolle woonkamer en een diepe groene achtertuin biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen.

De woning ademt sfeer dankzij de fraaie jaren '20-details, de ensuite-indeling en de royale doorzonwoonkamer met open haard. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de dag, terwijl de lichte split-level indeling de leefruimte een speels en bijzonder karakter geeft. Via de openslaande deuren loop je de circa 12 meter diepe achtertuin in – een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven

te genieten. De autoluwe achterom komt uit op een pleintje en maakt het extra prettig en kindvriendelijk.

Ook op praktisch vlak heeft deze woning veel te bieden. Met energielabel B, 13 zonnepanelen en een vernieuwd en geïsoleerd dak (2021) woon je hier comfortabel én energiezuinig.

De ligging is ideaal voor gezinnen: op korte afstand van het gezellige centrum van Wassenaar, diverse sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Den Haag, Leiden en Amsterdam. Daarnaast bevinden scholen zoals The American School of The Hague en Adelbert College zich op steenworp afstand. Ook strand, duinen en natuur liggen op korte fietsafstand.

## Indeling

### Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree met ruime hal, toilet, trapkast en trapopgang. De royale doorzonwoonkamer strekt zich uit over circa 12 meter en beschikt over een gezellige open haard, fraaie ensuite-separatie en veel lichtinval dankzij de grote ramen aan voor- en achterzijde. De dichte keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel werkruimte en kastruimte. Vanuit de woonkamer geven dubbele deuren toegang tot de zonnige achtertuin.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde biedt uitzicht op de tuin en beschikt, net als de ruime slaapkamer aan de voorzijde, over inbouwkasten en openslaande deuren naar het balkon. De badkamer is compleet uitgevoerd

met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. De derde kamer is ideaal als kinder- of werkkamer. Daarnaast bevindt zich een separaat toilet op de overloop.

### Tweede verdieping

Een verrassend ruime verdieping met twee royale slaapkamers van circa 16 m<sup>2</sup>, beide voorzien van vaste kasten. Daarnaast is er een multifunctionele kamer met wateraansluiting en afvoer, ideaal voor het realiseren van een tweede badkamer, hobbyruimte of extra werkplek. Momenteel bevindt zich op deze verdieping reeds een douche. Verder zijn er meerdere praktische bergingen en een separate stook-/bergruimte aanwezig.

### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 182 m<sup>2</sup>
- Gelegen op 178 m<sup>2</sup> eigen grond
- Bouwjaar 1925



- Energielabel B en voorzien van 13 zonnepanelen
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2021
- 6 slaapkamers en 2 badkamers
- Lichte doorzonwoonkamer met lichte split-level indeling
- Diepe achtertuin met achterom
- Rustige, autoluwe achterom naar pleintje met mogelijkheid tot parkeren nabij de woning
- Fietsenberging van ca. 6 m<sup>2</sup> en berging in de achtertuin van ca. 13 m<sup>2</sup> aanwezig
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing in de NVM-koopovereenkomst

Interesse?

Dit is zo'n woning die je echt moet ervaren. De ruimte, het licht en de mogelijkheden komen pas volledig tot hun recht tijdens een bezichtiging. Neem gerust contact op voor een afspraak – wij laten je deze fijne gezinswoning aan de Rijksstraatweg 276 graag zien.

## KENMERKEN WONEN



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



**Aantal kamers**  
8



**Bouwjaar**  
1925



**Type**  
Tussenwoning



RUIME EN KARAKTERVOLLE  
GEZINSWONING





## KENMERKEN WONING



Perceel  
178 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
6



Badkamers  
2



Energielabel  
B



## EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Valerie 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 - 17 51 86 85.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



**VALERIE**  
NEM Makelaar



# SFEERIMPRESSIE

TUIN









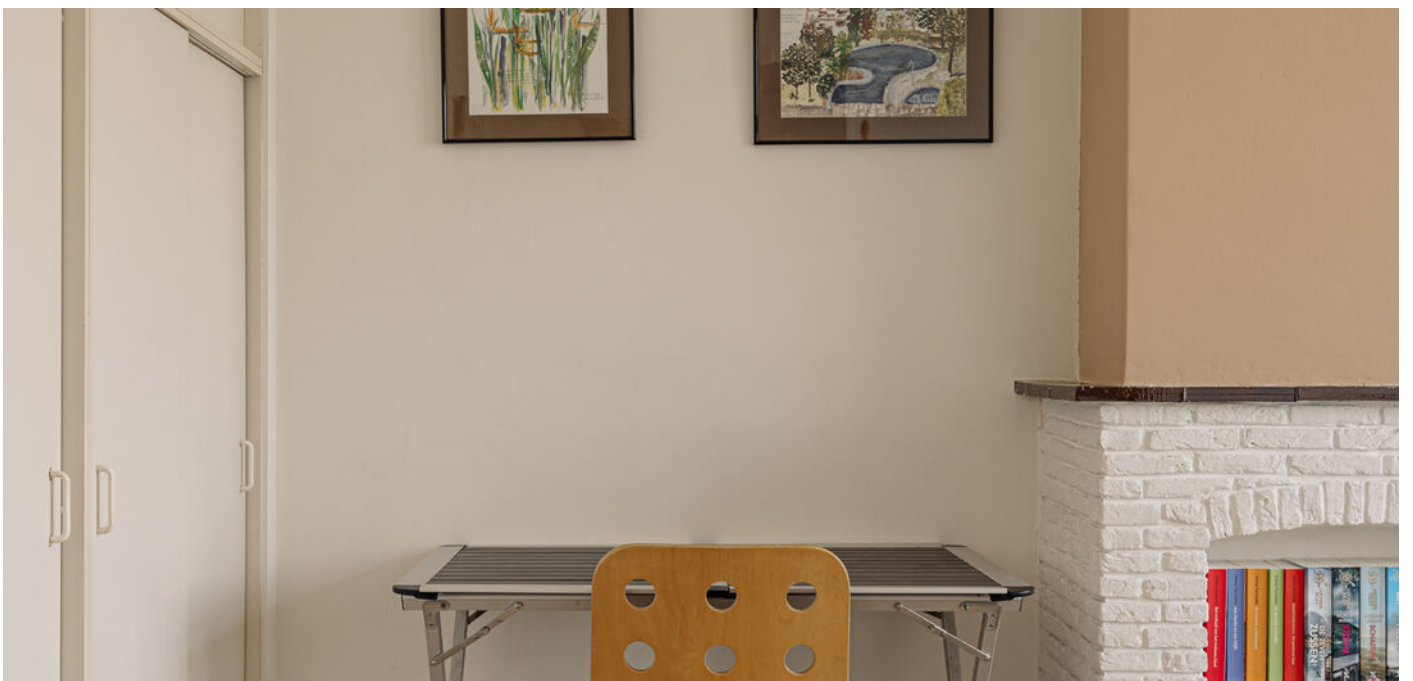


# SFEERIMPRESSIE

## SLAAPKAMER





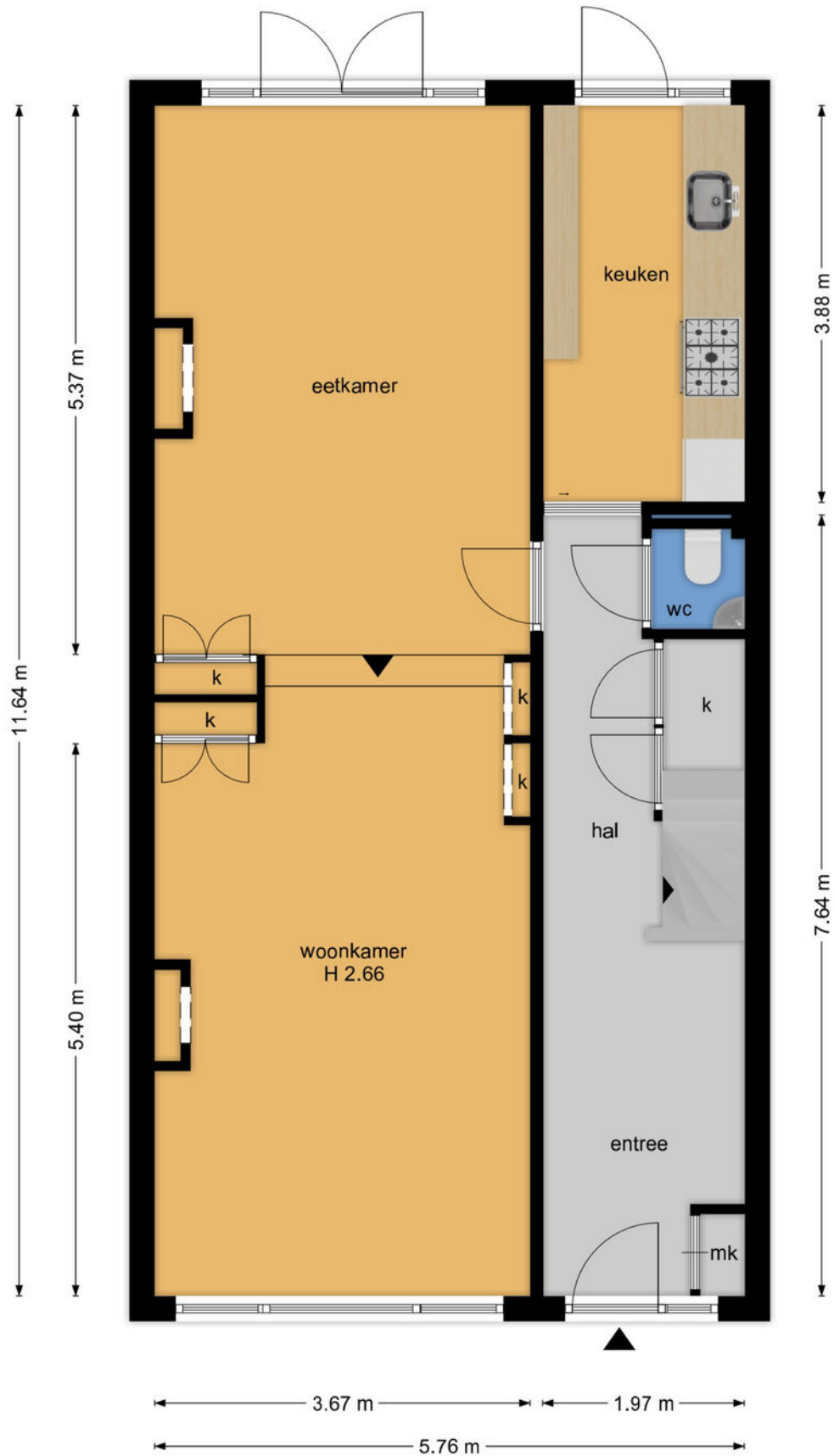








# PLATTEGROND



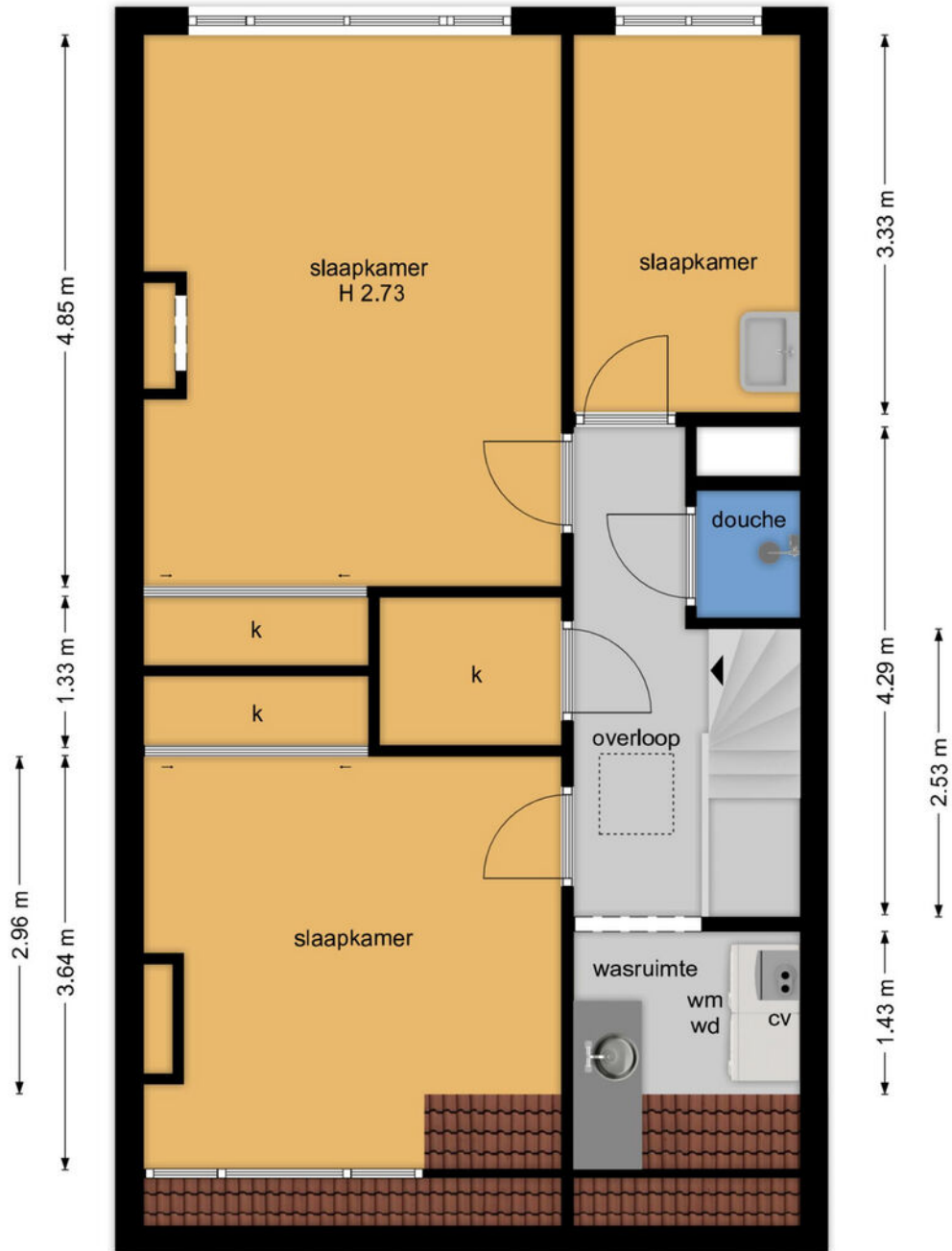
begane grond

# PLATTEGROND



1e verdieping

# PLATTEGROND



2e verdieping

# 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 nonsensens aanpak.

“ DANKZIJ WELP MAKELAARDIJ  
VONDEN WE EEN **UNIEKE STEK**  
- SNELLER DAN WE OOIT  
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 thuishomen 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





**WELPMAKELAARDIJ.NL**