



# Schout bij Nacht Doormanlaan 12 Wassenaar

*Ruime en karakteristieke 2 onder 1 kapwoning*





# 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?

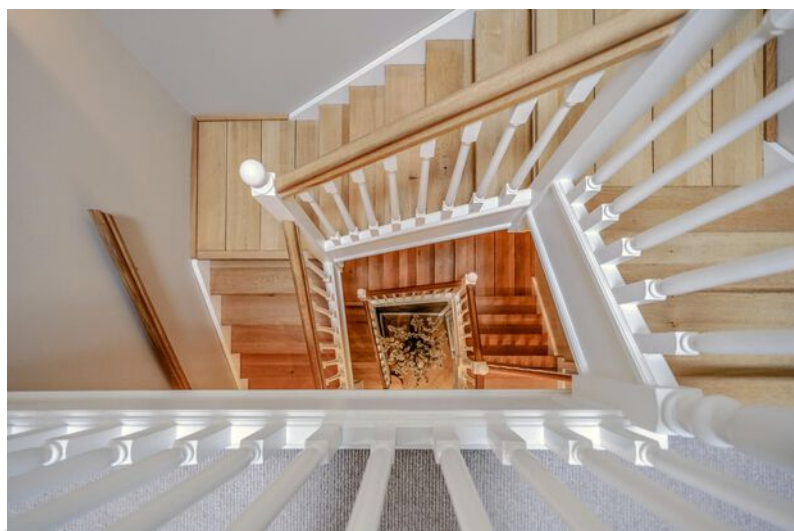
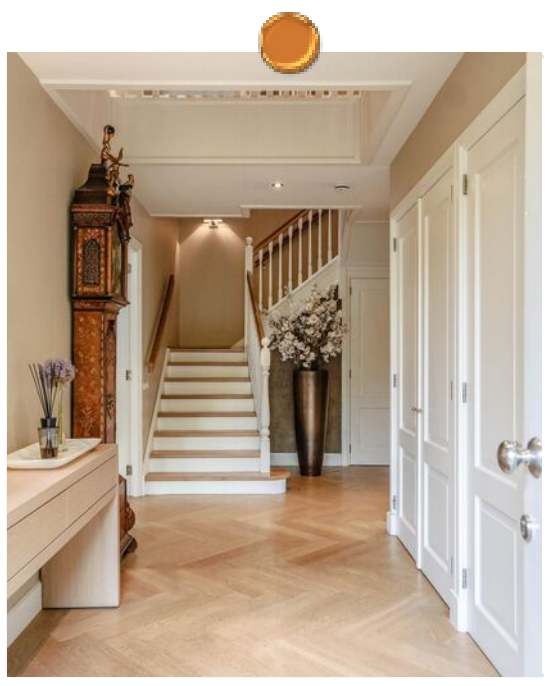
Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.





*Schoot bij Nacht Doormanlaan 12*

2243 AL | Wassenaar





# Een korte introductie

Uitzonderlijk grote 2-onder-1-kapvilla voor het gezin – midden in Wassenaar.

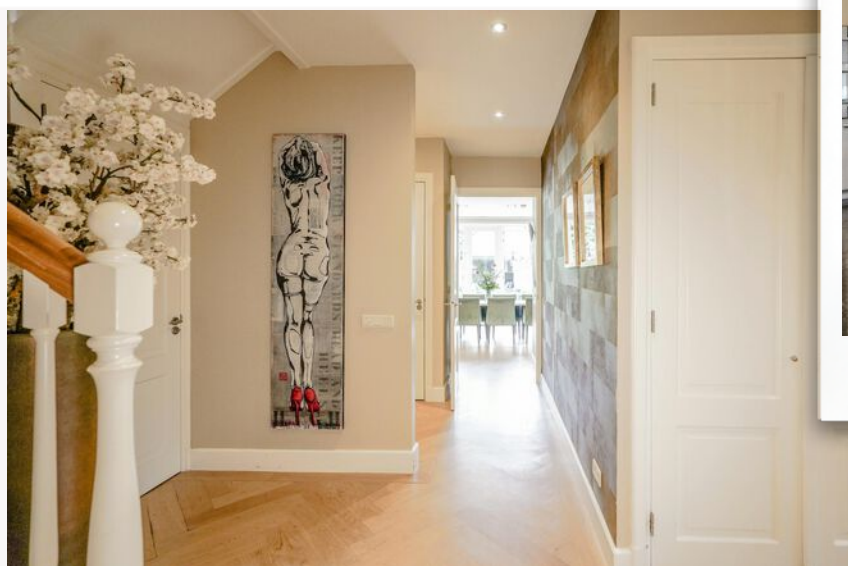
In een van de meest gewilde woonomgevingen van Wassenaar, staat deze instapklare, sfeervolle en karakteristieke villa. Met maar liefst 421 m<sup>2</sup> woonoppervlak is dit de ruimste 2-onder-1-kapvilla van Wassenaar, nieuw gebouwd in 2008 (energielabel A), met oog voor detail en bovenal ontworpen voor gezinnen die willen genieten van ruimte, comfort en samenzijn.

De villa ligt in een uniek stukje Wassenaar in een autoluwe, kindvriendelijke straat tussen de dorpskern en Wassenaar Zuid. Zowel internationale scholen als het Rijnlands Lyceum, Park de Paauw en Landgoed Backershagen liggen op loopafstand. Via de snelweg bent u binnen drie minuten op weg naar Amsterdam, Utrecht of Den Haag.

## VERKOPER AAN HET WOORD

"In de afgelopen jaren hebben wij onze opgroeiende kinderen en vrienden genoten van dit familiehuus. Met name in het souterrain is met veel plezier uren gespeeld en gegamed. Nu de kinderen ouder zijn, hebben wij het omgetoverd tot een sport- en fitnessruimte die nog veel potentie biedt voor een thuisbioscoop of bar aan huis."

- **Bouwjaar 2008**
- **Woonoppervlakte 421 m<sup>2</sup>**
- **Perceeloppervlakte 638 m<sup>2</sup>**
- **Energielabel A**
- **5 slaapkamers, 3 badkamers**





# Wooncomfort

## WOONCOMFORT

Binnen valt direct het gebruik van hoogwaardige materialen en een warme, verzorgde afwerking op. De indrukwekkende bordestrap met vide is bij binnenkomst meteen een eyecatcher, een architectonisch statement dat de toon zet voor de rest van de woning. Kenmerkend zijn verder de eikenhouten parketvloeren, de marmeren open haard en de ingebouwde kasten. De doordachte indeling creëert een warme en uitnodigende sfeer, met royale ruimtes op elke verdieping.

Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer met open haard en een royale woon-leefkeuken, het absolute hart van de villa. De keuken is in 2024/2025 voorzien van volledig nieuwe Gaggenau apparatuur en biedt met zijn aparte zitgedeelte de perfecte omgeving om samen te koken, te tafelen en bij te praten. Vanuit de keuken geniet u de hele dag van de fraai aangelegde achtertuin.

Op de bovenverdiepingen vindt u vijf royale slaapkamers, voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten. Vier van de vijf slaapkamers, inclusief de 'master bedroom', hebben toegang tot een balkon, wat elke ochtend en avond een heerlijk buitengevoel geeft. Op de eerste etage is een aparte wasruimte aanwezig, wat het dagelijks leven een stuk praktischer maakt. Op de bovenste verdieping bevindt zich momenteel een slaapkamer en een studeerkamer, maar de ruimte leent zich uitstekend voor twee volwaardige slaapkamers met een gedeelde badkamer, ideaal voor een groeiend gezin of voor kinderen die wat meer zelfstandigheid willen.

Het souterrain beschikt over een volwaardige chillroom, sport- en fitnessruimte. Ideaal voor opgroeiende kinderen die met vrienden logeren. Met een eigen badkamer en toilet biedt deze ruimte u de mogelijkheid om te transformeren tot een luxe thuisbioscoop en sport-/wellness ruimte.

## BUITENLEVEN

De ruime voortuin biedt plaats aan meerdere parkeerplaatsen en voor de kinderen een trampoline. In de achtertuin geniet u op elk moment van de dag. De twee aangelegde terrassen, waarvan één met overkapping, nodigen uit om buiten te zitten. Achter in de tuin bevindt zich het volledig ingericht tuinhuis met tv, toilet en douche. Gebruik het als rustig thuishok, als fijne chillplek voor de kinderen of als volwaardig guesthouse met eigen voorzieningen voor logerende familie of vrienden.

## GOED OM TE WETEN!

- Unieke 2 onder 1 kapvilla met een woonoppervlakte 421 m<sup>2</sup> en perceel 638 m<sup>2</sup> op loopafstand van het centrum;
- Ligging in zeer kindvriendelijke omgeving, autoluwe straat;
- Nieuw gebouwd in 2008;
- Zeer goed geïsoleerd vanaf de bouw, energielabel A;
- Vloerverwarming op alle etages incl. souterrain;
- Nieuwe CV ketel in 2025;
- 5 slaapkamers, 3 badkamers en 4 toiletten;
- Keuken voorzien van inbouw Gaggenau apparatuur (vernieuwd in 2024/2025);
- Zeer ruim souterrain;
- Onderhoudsarme achtertuin met 2 terrassen waarvan een overkapt met heaters;
- Tuinhuis (met eigen alarmsysteem) perfect als guesthouse met eigen badkamer en toilet;
- Nabij diverse Internationale scholen;
- Op loopafstand van Park de Paauw en Landgoed Backershagen.



# A first impression

Exceptionally spacious semi-detached family villa — right in the heart of Wassenaar. Situated in one of Wassenaar's most sought-after residential areas, this move-in-ready, charming and characterful villa offers an extraordinary amount of living space. With no less than 421 m<sup>2</sup> of living area, this is the largest semi-detached villa in Wassenaar. Newly built in 2008 (energy label A), the property was designed with great attention to detail and, above all, created for families who value space, comfort and quality time together.

The villa is located in a unique part of Wassenaar, in a quiet, child-friendly street with limited traffic, perfectly positioned between the village centre and Wassenaar South. International schools, the Rijnlands Lyceum, Park de Paauw and the Backershagen Estate are all within walking distance. The motorway can be reached within minutes, providing excellent connections to Amsterdam, Utrecht and The Hague.

## SELLER'S WORDS

"Over the years, we have truly enjoyed this wonderful family home together with our growing children and their friends. Especially the basement level has been the setting for countless hours of playing and gaming. Now that the children are older, we have transformed the space into a sports and fitness area, which still offers fantastic potential for a home cinema or private bar."

- **Construction year 2008**
- **Living space 421 m<sup>2</sup>**
- **Plot area 638 m<sup>2</sup>**
- **Energy label A**
- **5 bedrooms, 3 bathrooms**





# Living experience

## LIVING COMFORT

Inside, the use of high-quality materials and the warm, elegant finishes immediately stand out. The impressive staircase with mezzanine landing is a true eye-catcher upon entering – an architectural statement that sets the tone for the rest of the home. Additional features include oak parquet flooring, a marble fireplace and custom-built cabinetry throughout. The thoughtful layout creates a warm and inviting atmosphere, with generously proportioned spaces on every floor.

The ground floor features a spacious living room with fireplace and a large open-plan kitchen-diner, the true heart of the villa. In 2024/2025, the kitchen was fitted with brand-new Gaggenau appliances and, together with its separate sitting area, forms the perfect setting for cooking, dining and spending time together. From the kitchen, you enjoy beautiful views of the landscaped rear garden throughout the day.

The upper floors offer five generously sized bedrooms, all fitted with bespoke built-in wardrobes. Four of the five bedrooms, including the master bedroom, have direct access to a balcony, creating a wonderful outdoor feeling every morning and evening. The first floor also includes a separate laundry room, making daily life even more practical. The top floor currently consists of a bedroom and a study, but the space could easily be converted into two full-sized bedrooms with a shared bathroom – ideal for a growing family or older children seeking more independence.

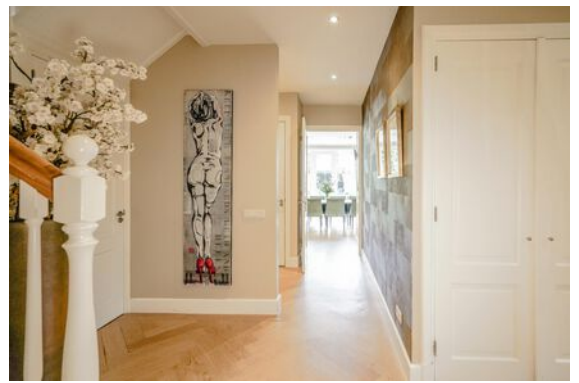
The basement level features a full-sized chill room, sports and fitness area – perfect for teenagers and sleepovers with friends. Complete with its own bathroom and toilet, this space also offers excellent potential to be transformed into a luxurious home cinema and wellness area.

## OUTDOOR LIVING

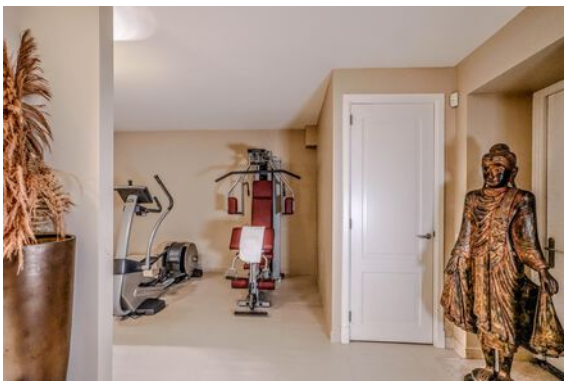
The spacious front garden provides parking for multiple cars and even space for a trampoline for the children. The rear garden is designed to be enjoyed at any moment of the day. Two beautifully landscaped terraces, one of which is covered, invite you to relax outdoors year-round. At the back of the garden, you will find the fully equipped garden house with television, toilet and shower. Whether used as a peaceful home office, a chill-out space for the children or a fully self-contained guesthouse for visiting family and friends, the possibilities are endless.

## GOOD TO KNOW!

- Unique semi-detached villa with 421 m<sup>2</sup> of living space on a 638 m<sup>2</sup> plot, within walking distance of the town centre;
- Located in a highly child-friendly and quiet residential street;
- Newly built in 2008;
- Excellent insulation from construction, energy label A;
- Underfloor heating on all floors, including the basement level;
- New central heating boiler installed in 2025;
- 5 bedrooms, 3 bathrooms and 4 toilets;
- Kitchen fitted with built-in Gaggenau appliances (renewed in 2024/2025);
- Exceptionally spacious basement;
- Low-maintenance rear garden with two terraces, one covered and equipped with heaters;
- Garden house (with its own alarm system), ideal as a guesthouse with private bathroom and toilet;
- Close to several international schools;
- Within walking distance of Park de Paauw and the Backershagen Estate.



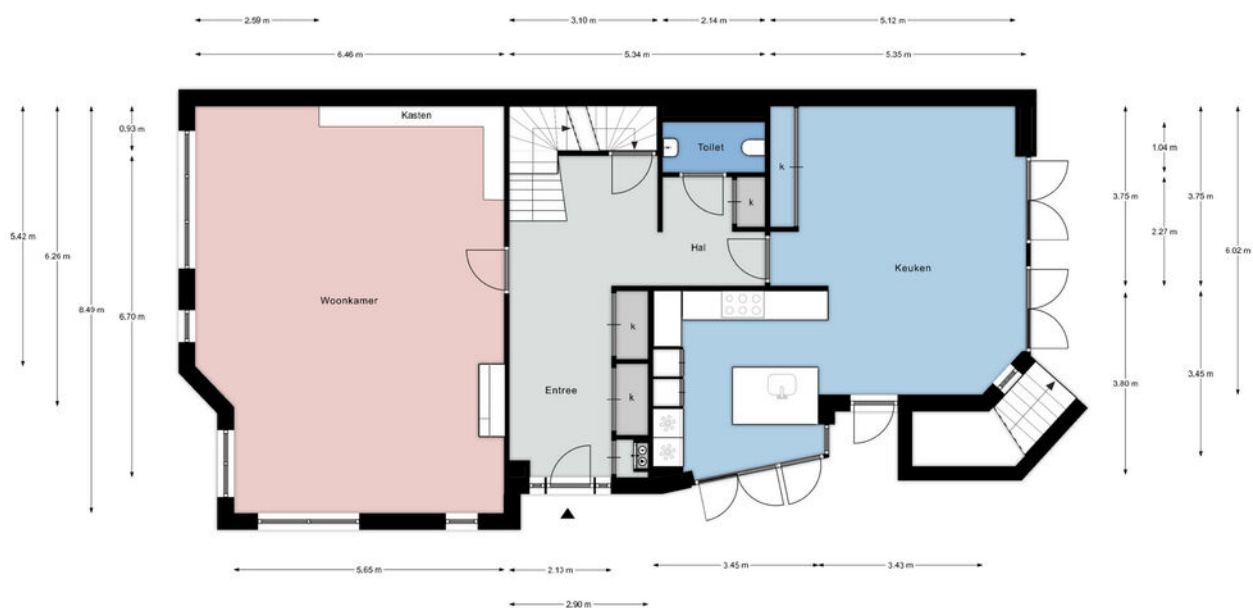






# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa



Schout bij Nacht Doormanlaan 12, Wassenaar | Begane grond H = 2,77 m



# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa



Schout bij Nacht Doormanlaan 12, Wassenaar | 1e verdieping H = 2,56 m

# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa

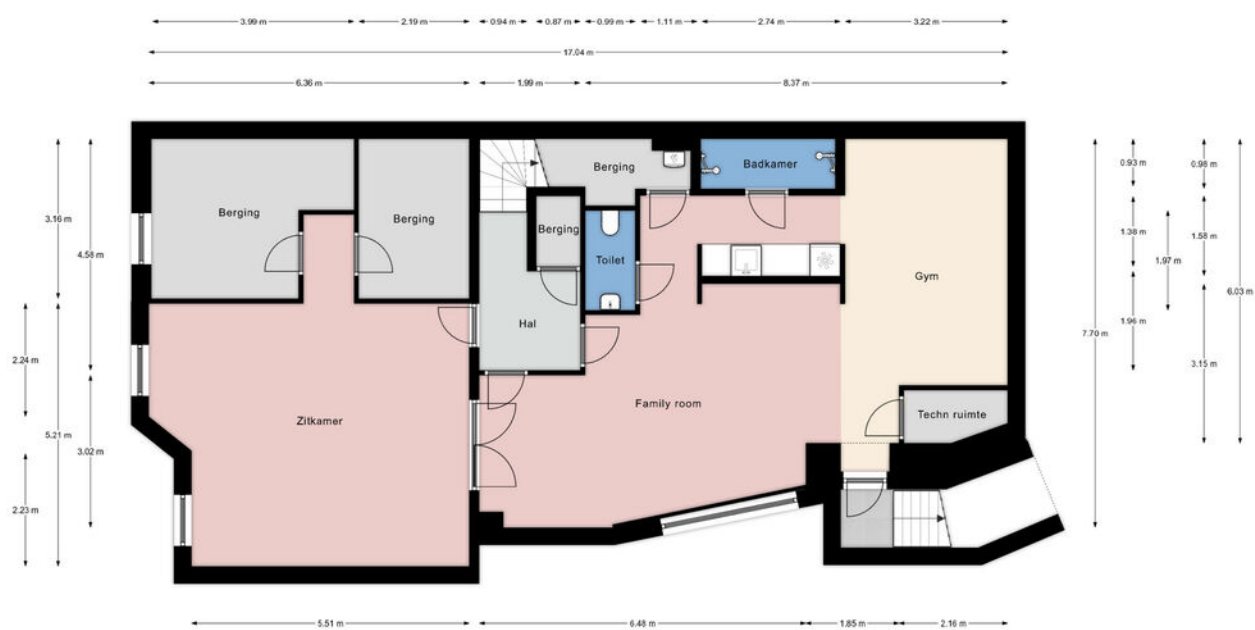


Schout bij Nacht Doormanlaan 12, Wassenaar | 2e verdieping H = 2,54 - 4,60 m



# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa

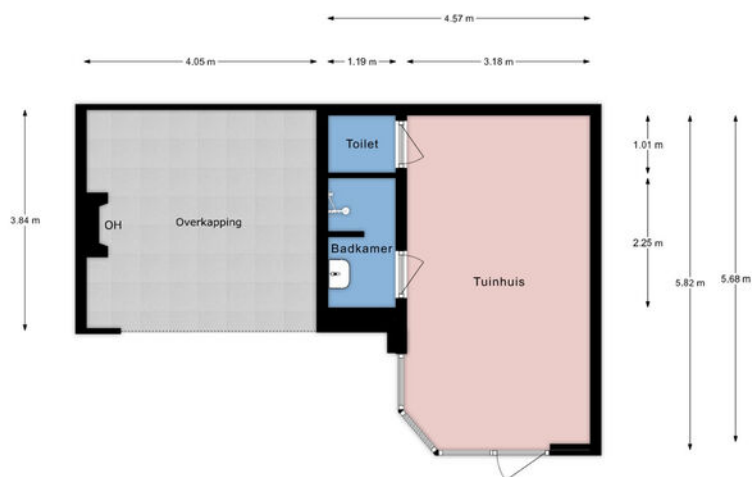


Schout bij Nacht Doormanlaan 12, Wassenaar | Souterrain H = 2,63 m



# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa

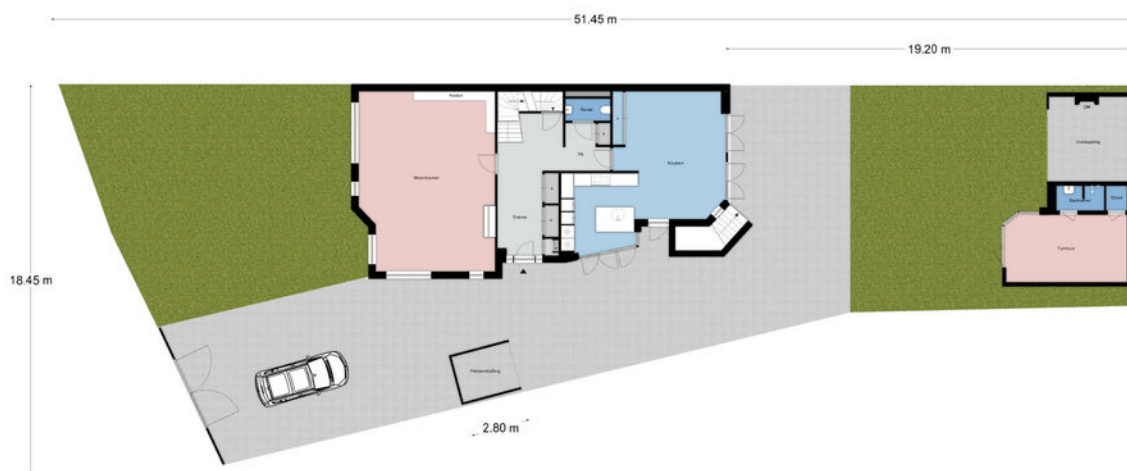


Schout bij Nacht Doormanlaan 12, Wassenaar | Gastenverblijf H nok = 3,85 m



# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa



Schout bij Nacht Doormanlaan 12, Wassenaar | Perceel (indicatief)



# Details

<b>Soort</b>	Villa
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	8 kamers, 5 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	1612 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	638 m <sup>2</sup>
<b>Gebruikersoppervlakte</b>	421 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2008
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	Voortuin, achtertuin, zijtuin
<b>Parkeren</b>	Op eigen terrein
<b>Vraagprijs</b>	€ 2.800.000,- k.k.

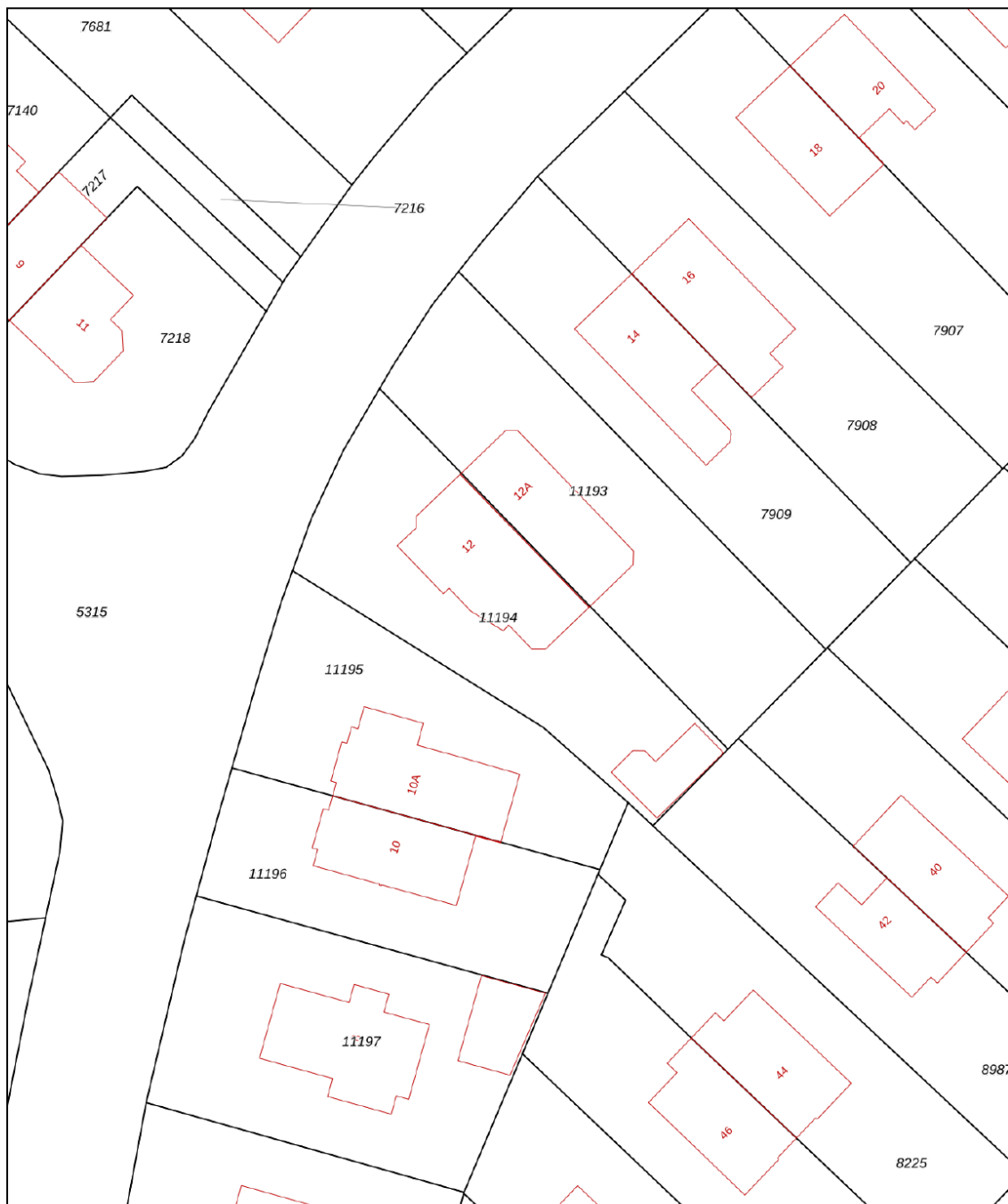


# Details


<b>Type</b>	Villa
<b>Type of property</b>	Semi-detached villa
<b>Number of rooms</b>	8 rooms, 5 bedrooms
<b>Cubic metres</b>	1,612 m <sup>3</sup>
<b>Plot area</b>	638 m <sup>2</sup>
<b>Living space</b>	421 m <sup>2</sup>
<b>Construction year</b>	2008
<b>Surface area</b>	on a quiet road, in a residential area
<b>Garden</b>	front garden, back garden, side garden
<b>Parking</b>	on private grounds
<b>Asking price</b>	€ 2,800,000 buyer's costs

Kadastrale kaart

Uw referentie: CvS\_SbN12



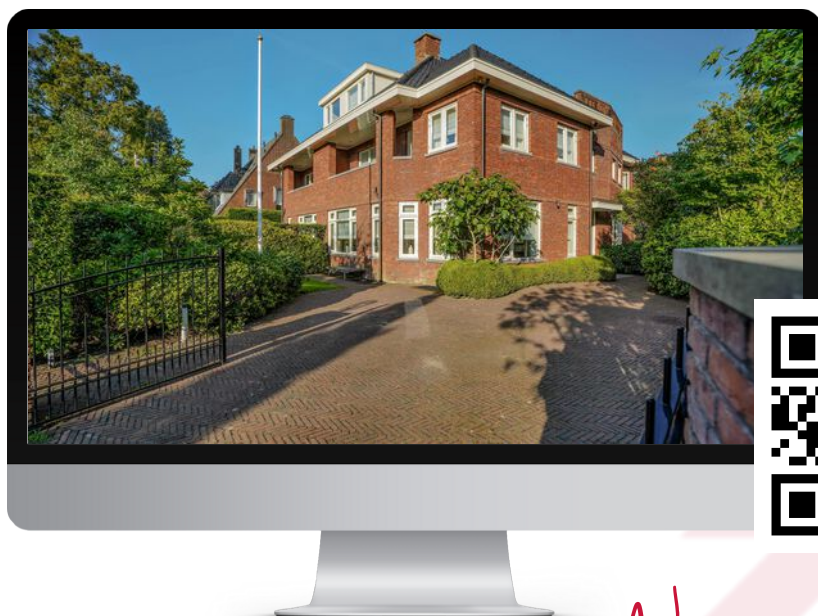
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wassenaar</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 11194</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>	
---	--	---



# 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



**Chita van Soest**  
**i4 Housing**

**chita@i4housing.nl**  
**+31 6 5188 0645**  
**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.