



# Van Polanenpark 159 Wassenaar

*Royaal instapklaar hoekhuis*





# 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?

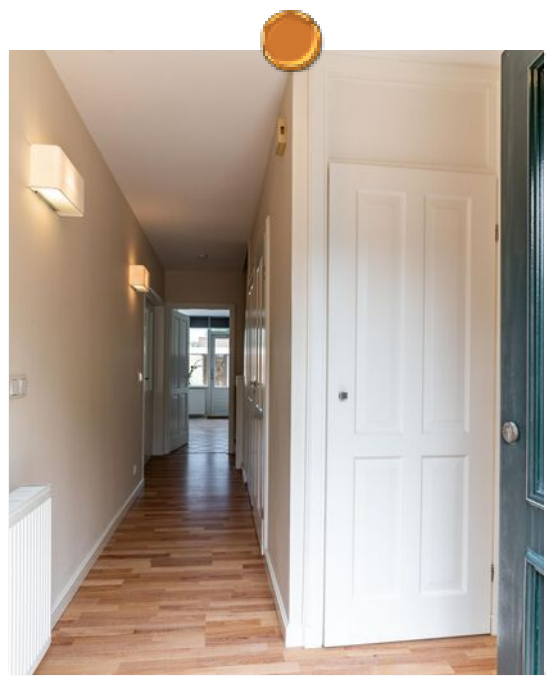
Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.





*Van Polanenpark 159*

2241 SJ | Wassenaar





# Een korte introductie

## 4SALE!

Sfeervol, royaal en instapklaar hoekhuis met aan drie zijden tuin, vier slaapkamers, twee badkamers en achterom, in een kindvriendelijke woonwijk aan een autoloos pleintje.

## WOONCOMFORT

Dit sfeervolle familiehuis heeft een lichte woonkamer van waaruit je toegang hebt tot een extra brede achtertuin, perfect voor kinderen om lekker buiten te spelen. De woning heeft thans een ruime eetkeuken, wat indien gewenst, nog wel naar de woonkamer toe kan worden doorgebroken.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers met balkon, een luxe badkamer met jacuzzi, bidet en een dubbele wastafel. Het trappenhuis wordt geheel verlicht door de velux ramen op de tweede verdieping. Daar bevindt zich een ruime zolderslaapkamer met aan beide zijden dakkapellen, een luxe badkamer en een wasruimte. De hele verdieping is voorzien van elektrische zonwering.

Parkeren doe je met gemak aan de achterzijde van de woning.

- **Bouwjaar 1971**
- **Woonoppervlakte 150 m<sup>2</sup>**
- **Perceeloppervlakte 204 m<sup>2</sup>**
- **Energie label C**
- **5 slaapkamers, 2 badkamers**





# Wooncomfort

## BUITENLEVEN

Deze heerlijk gezinswoning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk, aan een autoloos pleintje, met vlakbij het Weidepad, waar een leuke speeltuin ligt.

De ruime, zonnige achtertuin is meer dan 9 meter diep en heeft een schuur en achterom.

## LOCATIE

Het centrum van Wassenaar ligt op fietsafstand, evenals diverse basisscholen, sportverenigingen, winkels, restaurants en andere voorzieningen. Vlakbij ligt ook het Weteringpark, waar je heerlijk kunt wandelen, de kinderboerderij en een natuurspeeltuin.

Het strand en de duinen zijn per fiets of auto ook heel goed bereikbaar, net als uitvalswegen van de A44/N44, die perfect aansluiting bieden richting Den Haag, Leiden en Amsterdam. Het openbaar vervoer heeft ook meerdere opstapmogelijkheden in de directe omgeving.

## GOED OM TE WETEN:

- Woonoppervlakte 150m<sup>2</sup> op een extra breed perceel van 204m<sup>2</sup>;
- 5 slaapkamers en 2 badkamers;
- Keuken apparatuur vernieuwd: koelkast, oven, elektrische kookplaat met extra fase, vaatwasser;
- Bouwkundige keuring aanwezig ter inzage;
- Achtertuin op het westen;
- Energielabel C (dubbele beglazing rondom);
- Bouwjaar 1971
- Ouderdomsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst.

In 2024 zijn de volgende onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- Nieuwe terrassen aangelegd aan de achter/zijkant tuin;
- HWA afvoer in achtertuin aangesloten op gemeenteriool;
- CV ketel Remeha Avanta uit 2024;
- Rookgas afvoer en luchttoevoer compleet vervangen (BRL6000-25 gecertificeerd);
- Loodslabben balkon zijn vernieuwd, geschilderd;
- Gevel waar nodig gereinigd en opnieuw gevoegd.



# A first impression

## 4SALE!

Charming, spacious and move-in ready corner house with gardens on three sides, four bedrooms, two bathrooms and rear access, located in a child-friendly residential area on a car-free square.

## LIVING COMFORT

This charming family home features a bright living and dining room with access to an extra-wide backyard, perfect for children to play outside. The property currently offers a spacious kitchen, which, if desired, could be opened up towards the living room.

The first floor comprises three bedrooms with a balcony, as well as a luxurious bathroom equipped with a jacuzzi, bidet and double washbasin. The staircase is beautifully illuminated by Velux windows on the second floor. The top floor offers a spacious attic bedroom with dormer windows on both sides, a luxurious bathroom and a separate laundry room. The entire floor is fitted with electric sun blinds.

Parking is easy and convenient at the rear of the property.

- **Construction year 1971**
- **Living space 150 m<sup>2</sup>**
- **Plot area 204 m<sup>2</sup>**
- **Energylabel C**
- **5 bedrooms, 2 bathrooms**





# Living experience

## OUTDOOR LIVING

This wonderful family home is located in a quiet and child-friendly neighbourhood on a car-free square, close to the Weidepad, where you will find a lovely playground. The spacious and sunny backyard is over 9 metres deep and includes a storage shed and rear access.

## LOCATION

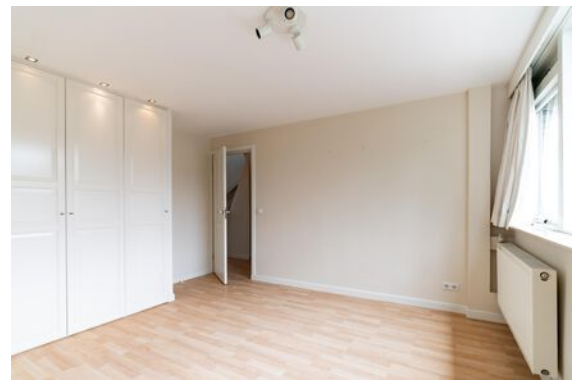
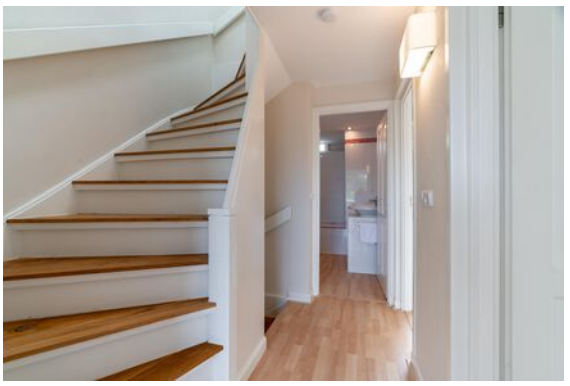
The centre of Wassenaar is within cycling distance, as are several primary schools, sports clubs, shops, restaurants and other amenities. Nearby you will also find the Weteringpark, ideal for walking, featuring a petting zoo and a natural playground. The beach and dunes are easily accessible by bicycle or car, as are the A44/N44 motorways, offering excellent connections to The Hague, Leiden and Amsterdam. Public transport is also easily accessible, with several stops in the immediate vicinity.

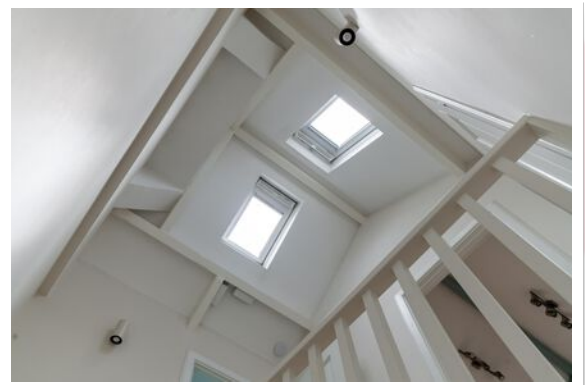
## GOOD TO KNOW

- Living area approximately 150 m<sup>2</sup> on a 204 m<sup>2</sup> plot;
- 5 bedrooms and 2 bathrooms;
- Kitchen appliances renewed: refrigerator, oven, electric hob with additional phase, dishwasher;
- Structural inspection report available for review;
- West-facing backyard;
- Energy label C (double glazing throughout);
- Built in 1971;
- Age clause applicable in the NVM purchase agreement.

The following maintenance works were carried out in 2024:

- New terraces constructed in the rear and side garden;
- Rainwater drainage in the backyard connected to the municipal sewer system;
- New Remeha Avanta central heating boiler installed in 2024;
- Flue gas exhaust and air supply system completely replaced (BRL6000-25 certified);
- Balcony lead flashings renewed and painted;
- Façade cleaned and repointed where necessary.



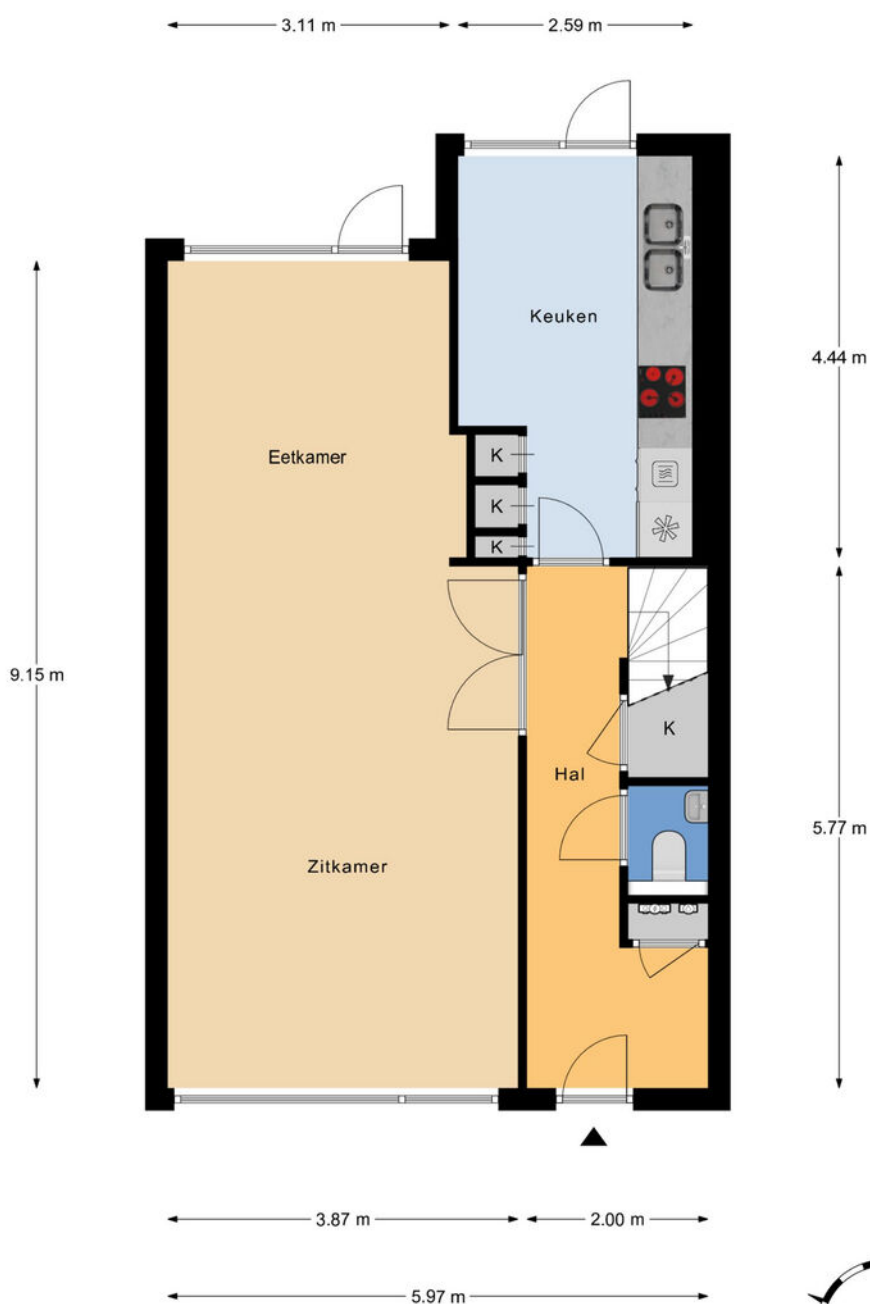






# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



Begane grond  
h = 2,52 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



1e Verdieping  
h = 2,33 m  
© Homeswitchers

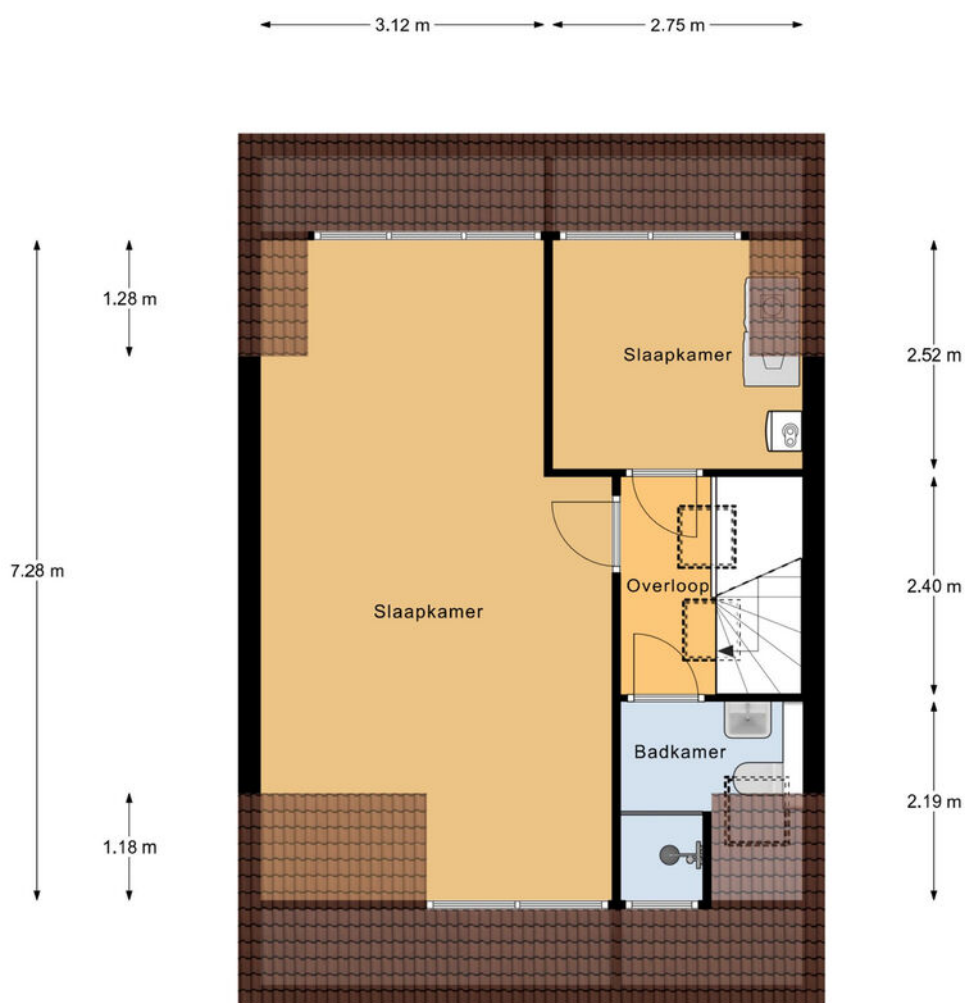
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



2e Verdieping  
h = 2,18 m  
© Homeswitchers

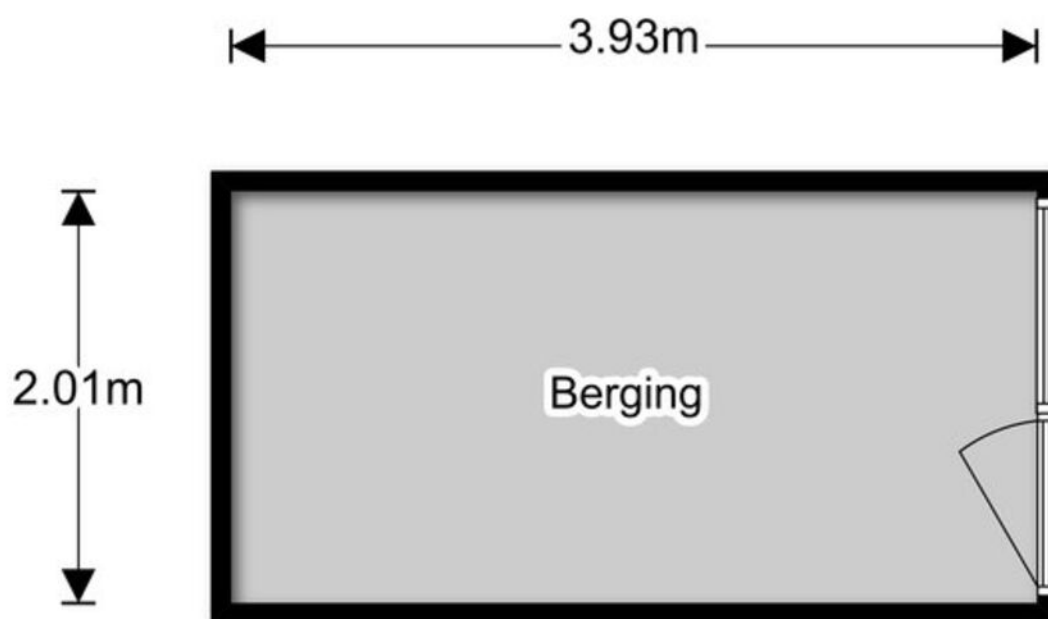
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property

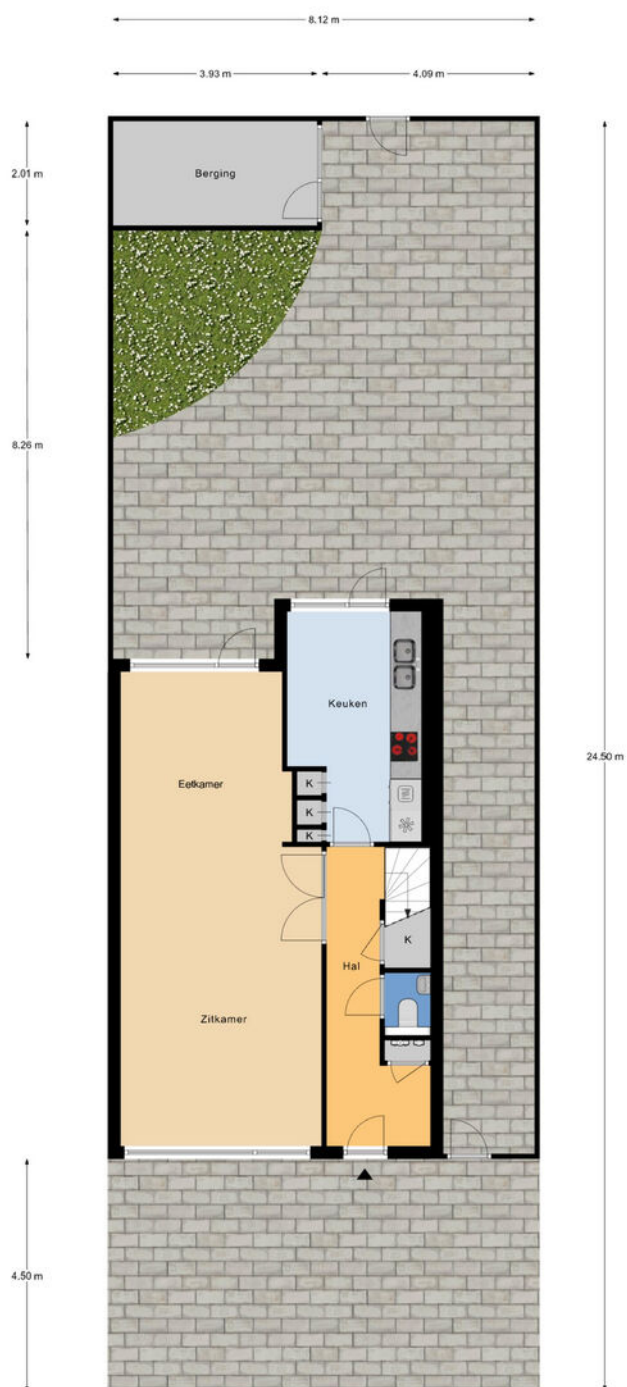


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property





# Details

<b>Soort</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers waarvan 5 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	467 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	204 m <sup>2</sup>
<b>Gebruikersoppervlakte</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1971
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin, zijtuin
<b>Parkeren</b>	Openbaar parkeren
<b>Bijzonderheden</b>	Energielabel C
<b>Vraagprijs</b>	€ 700.000,- k.k.



# Details

<b>Type</b>	Single-family home
<b>Type of property</b>	Corner house
<b>Number of rooms</b>	6 rooms of which 5 bedrooms
<b>Cubic metres</b>	467 m <sup>3</sup>
<b>Plot area</b>	204 m <sup>2</sup>
<b>Living space</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Construction year</b>	1971
<b>Surface area</b>	On a quiet road, in a residential area, sheltered location
<b>Garden</b>	Back garden, front garden, side garden
<b>Parking</b>	Public parking
<b>Details</b>	Energy label C
<b>Asking price</b>	€ 700,000 buyer's costs

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Polanenpark 159

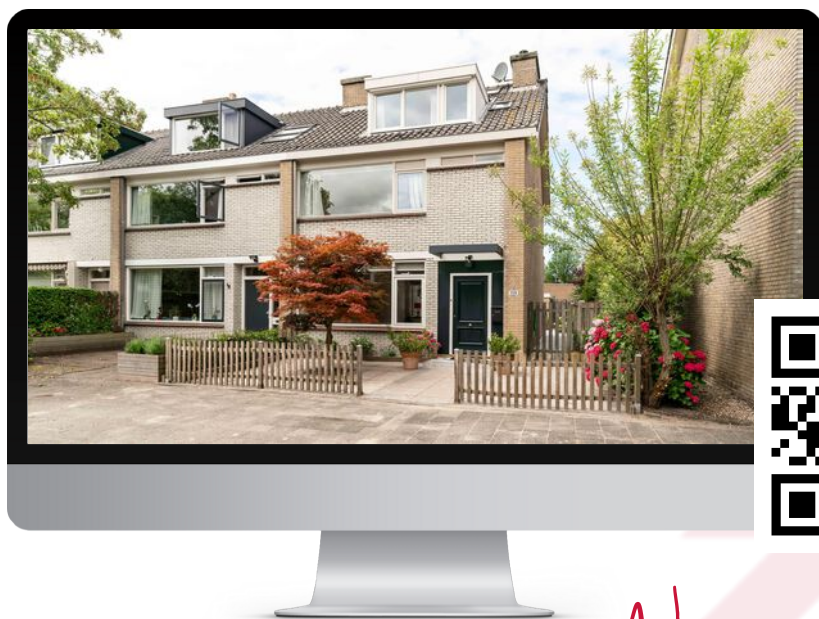


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wassenaar Sectie B Perceel 10523</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.