

WELP

MAKELAARDIJ



TE KOOP

VAN ZUYLEN VAN NIJEVELTSTRAAT 6
Wassenaar

€ 565.000,- 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: € 565.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER VAN ZUYLEN VAN NIJEVELTSTRAAT 6, WASSENAAR

Aan de Van Zuylen van Nijveltstraat 6 bevindt zich dit royale woonhuis met momenteel een praktijkruimte van circa 50 m² op de begane grond. Het pand staat op een perceel van 203 m² eigen grond en beschikt over een voortuin én een circa 14 meter diepe achtertuin met een multifunctioneel tuinhuis, dat volledig is geïsoleerd en verwarmd.

De voormalige praktijkruimte van circa 50 m² kan bovendien eenvoudig bij de woonruimte worden betrokken, aangezien deze direct aansluit op het woonhuis. Verder is de woning uitgerust met 13 zonnepanelen en vier airco-units, verdeeld over verschillende ruimtes. Ook is er een optie voor het vergroten van de woning door middel van een dakopbouw.

De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen. Op loopafstand bevinden zich openbaar vervoer en het centrum van Wassenaar is op een paar minuten fietsen te vinden. Daarnaast ligt de woning centraal ten opzichte van meerdere (internationale) scholen. Ook het strand en de duinen van Wassenaar zijn binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zijn de steden uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Entree via voorportaal/vestibule met trapopgang naar de verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de royale praktijkruimte van circa 50 m². Dankzij

de grote erker geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Daarnaast is de ruimte voorzien van airconditioning, een pantry en voldoende elektrapunten. Indien gewenst kan eenvoudig een doorgang naar de eetkamer worden gerealiseerd, zodat de ruimte volledig bij de woning wordt betrokken.

Via de hal zijn het separate toilet, de trapopgang en een provisiekast bereikbaar. De ruime bijkeuken biedt plaats aan diverse apparatuur, waaronder koel-/vriescombinaties en wasmachine en droger. De keuken is aan de achterzijde gesitueerd en beschikt over de nodige kastruimte. De aangrenzende eetkamer geeft middels dubbele deuren toegang tot de diepe achtertuin.

Eerste verdieping

De royale slaapkamer aan de voorzijde bestond oorspronkelijk uit twee slaapkamers en biedt toegang tot het balkon. Deze kamer is voorzien

van airconditioning, screens en een zonnescerm. De tweede slaapkamer beschikt over vaste kasten over de volledige breedte, airco, een zonnescerm en heeft toegang tot het ruime dakterras van circa 25 m². De badkamer is ruim van opzet en voorzien van een ligbad, separate douche en wastafelmeubel.

Tuin

Ondanks de uitbouw beschikt de woning nog altijd over een bijna 15 meter diepe achtertuin. De tuin biedt volop ruimte voor meerdere terrassen, groenvoorzieningen, een pergola en een vijver. Achterin de tuin staat een royaal multifunctioneel tuinhuis dat is geïsoleerd, verwarmd en voorzien van een keukenopstelling. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt als hobbyruimte of kantoor.



Bijzonderheden:

- Woonruimte, bedrijvigheid mogelijk
- Woonoppervlakte circa 152 m²
- Voormalige praktijkruimte op de begane grond
- Mogelijkheid voor een dakopbouw (2e verdieping)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing en dakisolatie
- 13 zonnepanelen
- Energielabel C
- Royale achtertuin en ruim dakterras
- Multifunctioneel en verwarmd tuinhuis
- Airconditioning in diverse ruimtes
- Uitstekende ligging nabij diverse (internationale) scholen
- Niet-zelfbewoningsclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule van toepassing op de NVM-koopovereenkomst

KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
152 m²



Aantal kamers
4



Bouwjaar
1933



Type
Tussenwoning



Enthousiast geworden? Wij laten je deze bijzondere woning aan de Van Zuylen van Nijveltstraat 6 in Wassenaar graag persoonlijk ervaren. Neem gerust contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

ROYAAL WOONHUIS MET MOMENTEEL EEN PRAKTIJKRUIMTE





KENMERKEN WONING



Perceel
201 m²



Slaapkamers
2



Badkamers
1



Energielabel
C

EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Christian 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 - 24 28 28 75.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



CHRISTIAN
Register makelaar



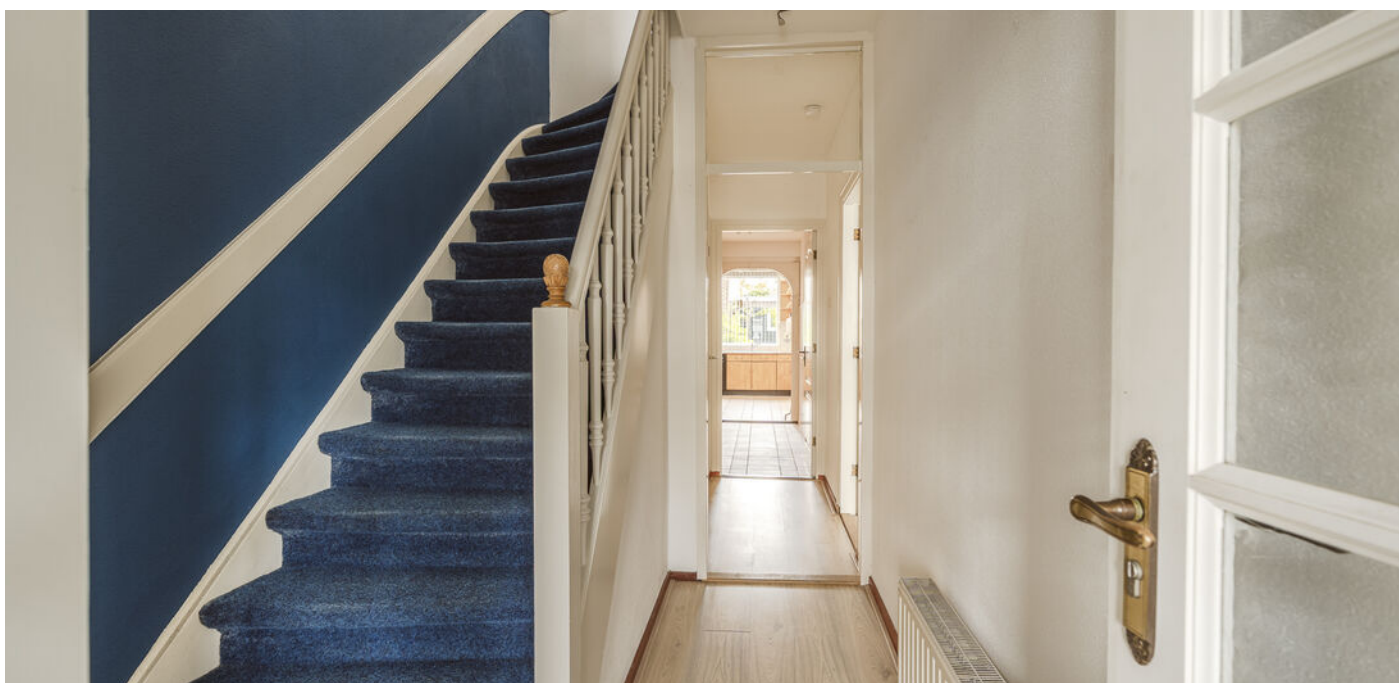
SFEERIMPRESSIE

WOONKAMER







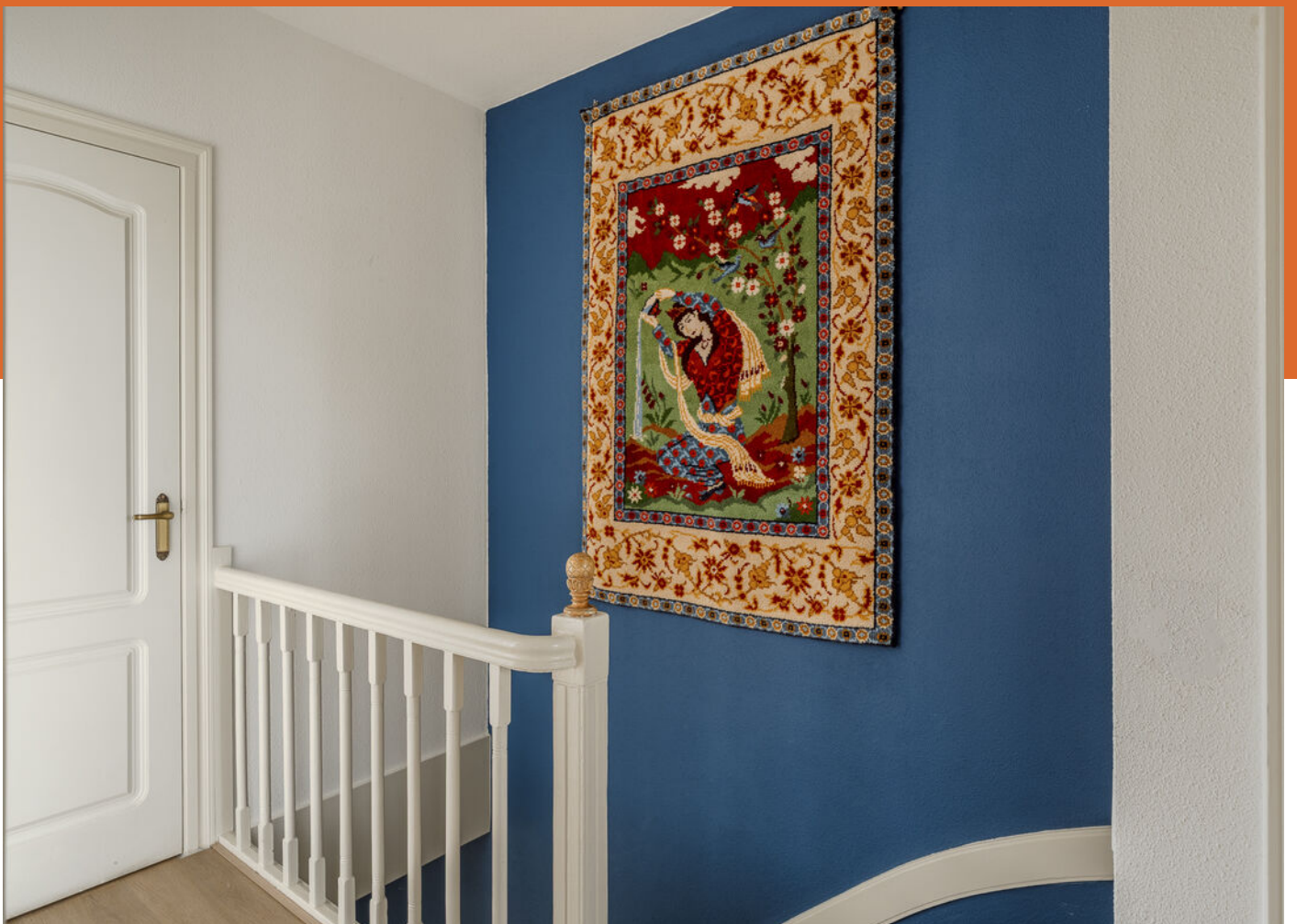




SFEERIMPRESSIE

BADKAMER







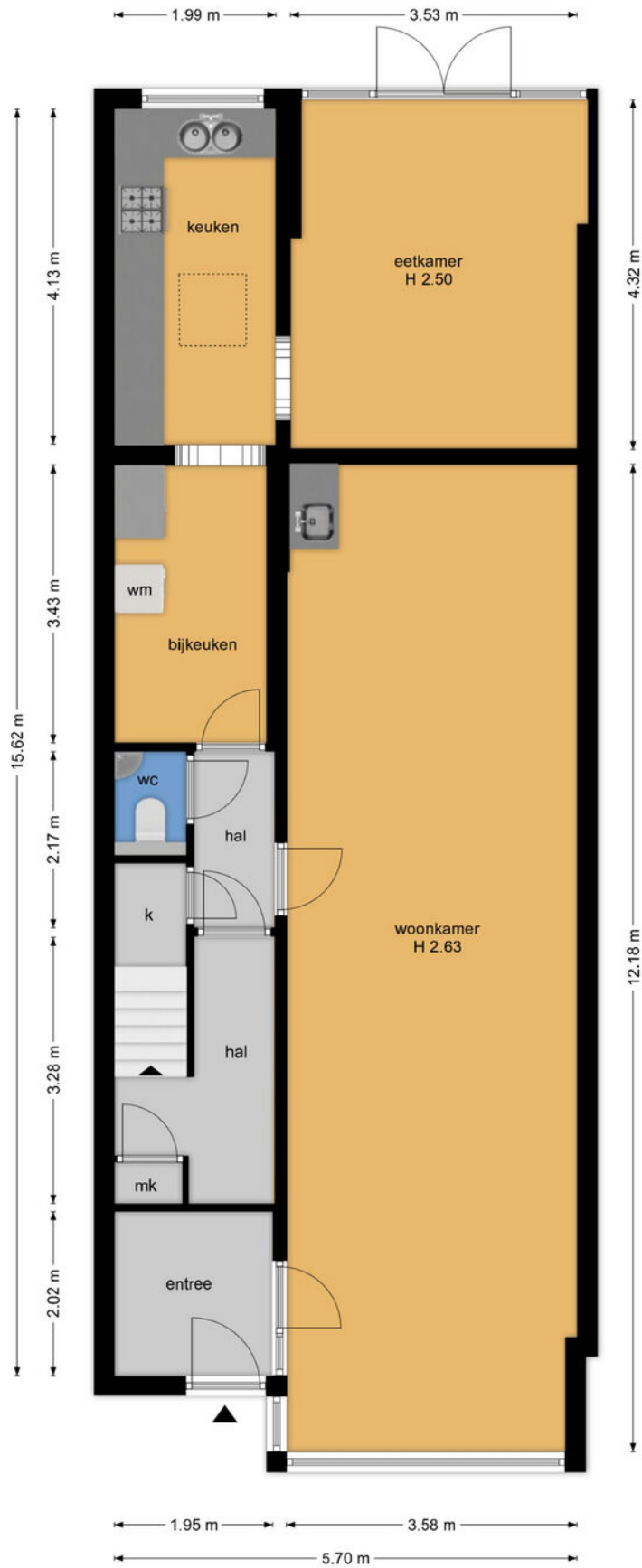








PLATTEGROND



begane grond

PLATTEGROND



1e verdieping

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 OOI
T HADDEN GEDACHT!

- Familie Jansen



HET TEAM



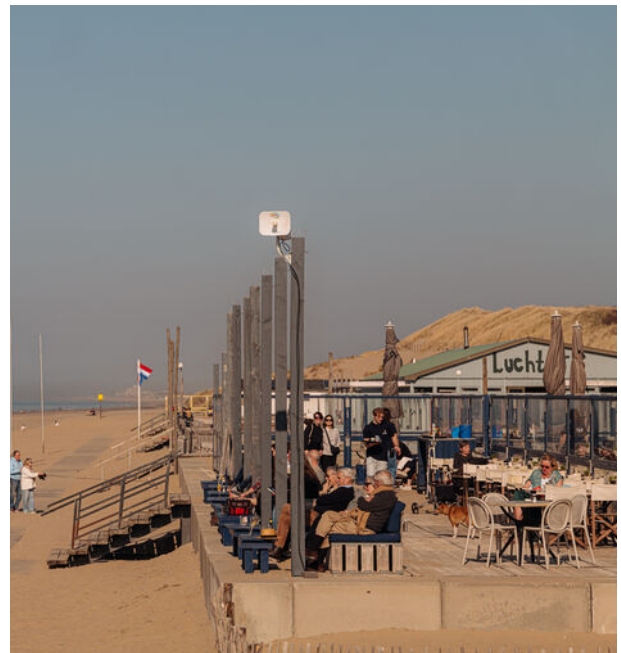
WASSENAAR EN OMGEVING

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

VOLG ONS!



[welpmakelaardijbv](#)



[welpmakelaardij](#)

ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

WELPMAKELAARDIJ.NL



