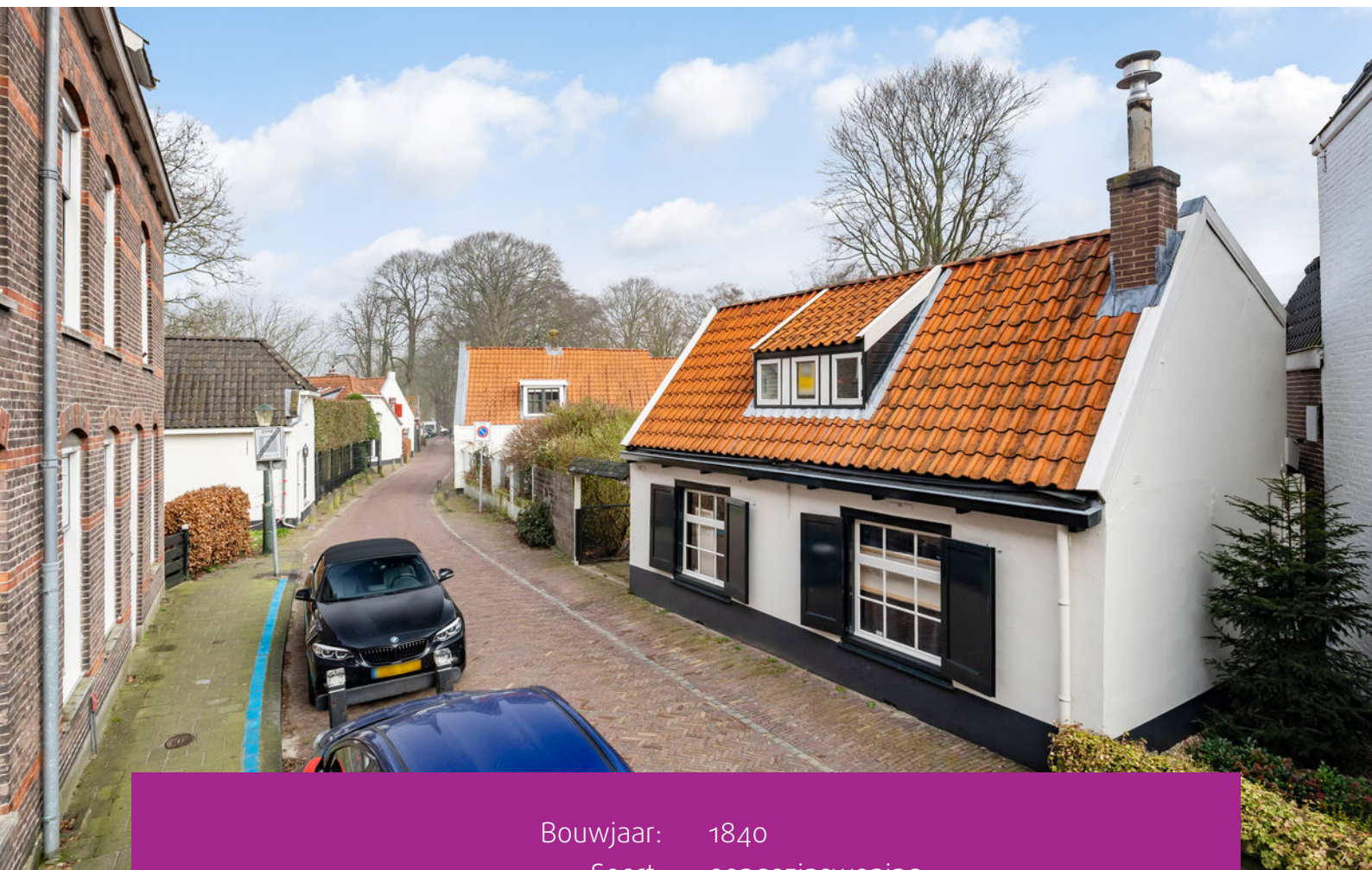




WASSENAAR
Berkheistraat 12

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1840
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	208 m ³
Woonoppervlakte:	63 m ²
Perceeloppervlakte:	210 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	14 m ²
Verwarming:	mogelijkheid voor open haard, elektrische verwarming
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

Omschrijving

FEEL@HOME

TE KOOP – OPENBARE VERKOOP NAMENS DE GEMEENTE WASSENAAR

Uiterste inschrijfdatum: 2 september 2026 om 16:00 uur (middels aangetekend schrijven gericht aan de notaris).

Richtprijs, bieden vanaf € 575.000 k.k.

Bezichtigingen en biedboek op aanvraag.

Karaktervolle woning uit 1840 met royale tuin en volop mogelijkheden, gelegen midden in de dorpskern op ruim perceel met parkeren op eigen terrein.

Midden in de historische dorpskern van Wassenaar staat deze sfeervolle vrijstaande woning die met slechts 1 klein stukje vast is gebouwd aan het buurhuis nr. 10. Dit charmante huis verdient een nieuwe bewoner die met visie dit leuke huis naar eigen wens zal gaan moderniseren, uitbouwen/verbouwen en/of levensloopbestendig zal willen maken.

De woning beschikt 'momenteel' over circa 63 m² woonoppervlakte, verder is er een zijtuin met parkeermogelijkheid voor 1 of 2 auto's op eigen grond en een heerlijke zonnige achtertuin met een schuur.

INDELING

BEGANE GROND

Entree via de achterzijde, ruime hal met meterkast en toilet, vanuit hier zijn alle vertrekken bereikbaar.

Aan de rechterzijde bevindt zich de keuken voorzien van een eenvoudige keukenopstelling met o.a. een elektrische kookplaat, vaatwasser en koelkast.

De lichte woonkamer ligt aan de linkerzijde en een nieuwe bewoner zal mogelijk de keuken met de woonkamer willen verbinden? Er is een aansluiting voor een houtkachel aanwezig.

EERSTE VERDIEPING

Via de wenteltrap bereik je de verdieping met twee slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een praktische opbergkast. De tweede kamer is compact en hier bevindt zich tevens de elektrische boiler.

De badkamer is voorzien van een ligbad en wastafel.

BUITENRUIMTE

Ruime tuin rondom deze woning met houten schuur en volop privacy. U heeft hier de mogelijkheid een fijn atelier in de tuin te zetten of uw eigen groente tuin aan te leggen met diverse zonneterrassen. Parkeren op eigen terrein is mogelijk. Een terras in de zon? Hier heeft u zowel de ochtend zon als de late namiddag zon, gezien de diepte en breedte van deze tuin. Hier woont u midden in de dorpskern en kunt u zich uitleven om een tuin naar wens te realiseren.

UITBREIDINGEN

Deze woning biedt interessante uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Aan de achterzijde zijn diverse aanbouw- en opbouwvarianten denkbaar, waaronder een uitbouw op de begane grond voor het realiseren van een levensloopbestendige woonoplossing of een atelier in de tuin. Laatste renovatie dateert van ca. 1984 (het pannendak is toen vervangen inclusief isolatie en er werd een betonvloer op begane grond aangebracht)

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning uit 1840, laatste renovatie ca. 1984
- Gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht
- Beeldbepalend pand
- Woonoppervlakte circa 63 m²
- Perceeloppervlakte 210 m²
- Energielabel G
- Momenteel elektrisch verwarmd, geen CV ketel
- Parkeren op eigen terrein
- Grote houten schuur aanwezig
- Diverse verbouw-, aanbouw- en opbouw mogelijkheden
- Diverse rapporten beschikbaar (bouwkundige keuring, asbestonderzoek)
- Meetrapport conform NEN 2580 aanwezig
- In de koopakte wordt opgesteld door notaris Van Wijk Zwart met o.a. gebruikelijke 'as is where is' en ouderdoms- en niet zelf bewoond clause
- Inschrijfdatum 2 september 2026 om 16.00 en notarieel transport / oplevering: 15 oktober 2026

Hoewel deze presentatie met grote zorg is samengesteld, kunnen aan de vermelde afmetingen, oppervlakten en overige gegevens geen rechten worden ontleend. De informatie heeft een indicatief karakter. Je wordt in de gelegenheid gesteld om zelf nader onderzoek te (laten) verrichten.

Deze presentatie is te beschouwen als een uitnodiging tot het doen van een bod. Gravestate Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Als koper heb je een eigen onderzoeksplicht; neem daarom je eigen NVM aankoopmakelaar mee. Een NVM aankoopmakelaar behartigt jouw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM aankoopmakelaars in Haaglanden vind je op Funda.

FOR SALE – PUBLIC SALE ON BEHALF OF THE MUNICIPALITY OF WASSENAAR

Final registration date: 2 September 2026 at 16:00 (by registered mail addressed to the notary)

Guide price, offers starting from: € 575,000 buyer's costs

Information package and viewings available on request

Charming residence dating from 1840 with a generous garden and plenty of potential, situated in the heart of the village centre on a spacious plot with private on-site parking. Located in the historic village centre of Wassenaar, this atmospheric detached home is connected to the neighbouring property (no. 10) by only a small section. This delightful house is ready for a new owner with vision—someone who wishes to modernise, extend, renovate and/or create a life-cycle-proof layout.

The property currently offers approximately 63 m² of living space, a side garden with parking for one or two cars on private land, and a sunny rear garden with a storage shed.

LAYOUT

GROUND FLOOR

Entrance at the rear, spacious hallway with meter cupboard and toilet, providing access to all rooms.

On the right-hand side is the kitchen, equipped with a simple kitchen unit including an electric hob, dishwasher and refrigerator.

The bright living room is located on the left-hand side. A future owner may wish to connect the kitchen and living room. A connection for a wood-burning stove is present.

FIRST FLOOR

A spiral staircase leads to the first floor with two bedrooms and the bathroom.

The front bedroom includes a practical built-in storage cupboard. The second, smaller room also houses the electric boiler.

The bathroom is fitted with a bathtub and washbasin.

OUTDOOR SPACE

Spacious garden surrounding the property with a wooden shed and ample privacy. There is room to create an atelier in the garden or to establish your own vegetable garden with several sunny terraces. Parking on private land is possible.

Looking for a sunny terrace? Thanks to the depth and width of the garden, you can enjoy both morning and late-afternoon sun. Living here means enjoying the village centre while having the freedom to design the garden entirely to your own taste.

POTENTIAL EXTENSIONS

This property offers interesting expansion possibilities within the zoning plan. Various extension and upward building options are conceivable at the rear, including a ground floor extension to create a life cycle proof living arrangement or an atelier in the garden.

The most recent renovation dates from around 1984 (the tiled roof was replaced and insulated, and a concrete ground floor was installed).

SPECIFICATIONS

- Detached house from 1840 and renovated in 1984
- Located within a protected townscape
- Living area approx. 63 m²
- Plot size 210 m²
- Energy label G
- Currently electrically heated, no central heating boiler
- Private on site parking
- Large wooden shed
- Various renovation, extension and upward building possibilities
- Several reports available (structural survey, asbestos report)
- Measurement report in accordance with NEN 2580 available
- Deed of transfer will be drawn up by notary Van Wijk Zwart, including the usual "as is, where is" clause
- Registration deadline: 2 September 2026 at 16:00
- Notarial transfer / delivery: 15 October 2026

Although this presentation has been compiled with great care, no rights can be derived from the stated dimensions, surfaces or other information. All information is indicative. You are encouraged to conduct (or have conducted) your own due diligence.

This presentation should be regarded as an invitation to submit an offer. Gravestate Makelaardij represents the interests of the seller. As a buyer, you have your own duty to investigate; therefore, we recommend engaging your own NVM purchasing agent.















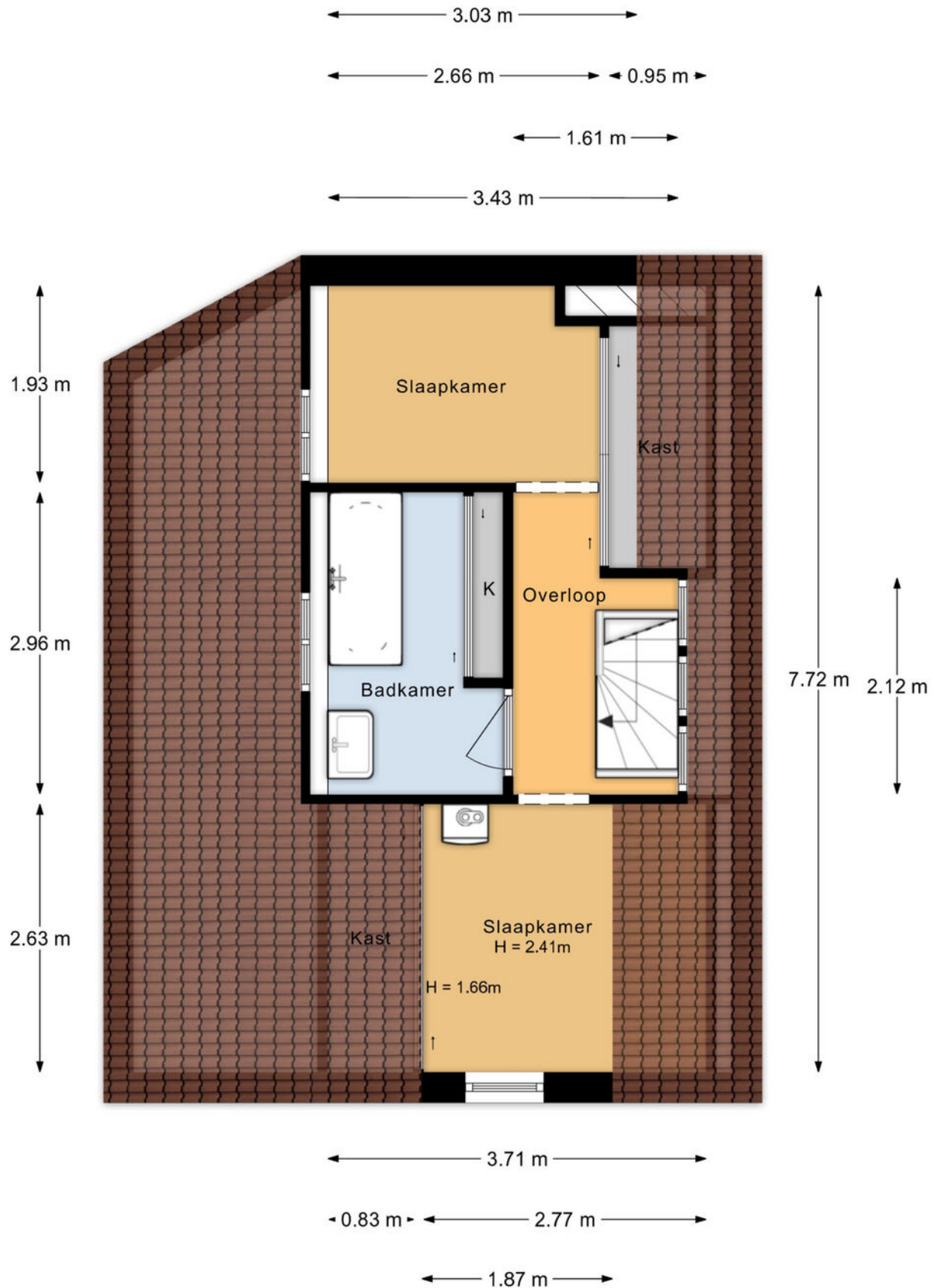


Plattegronden



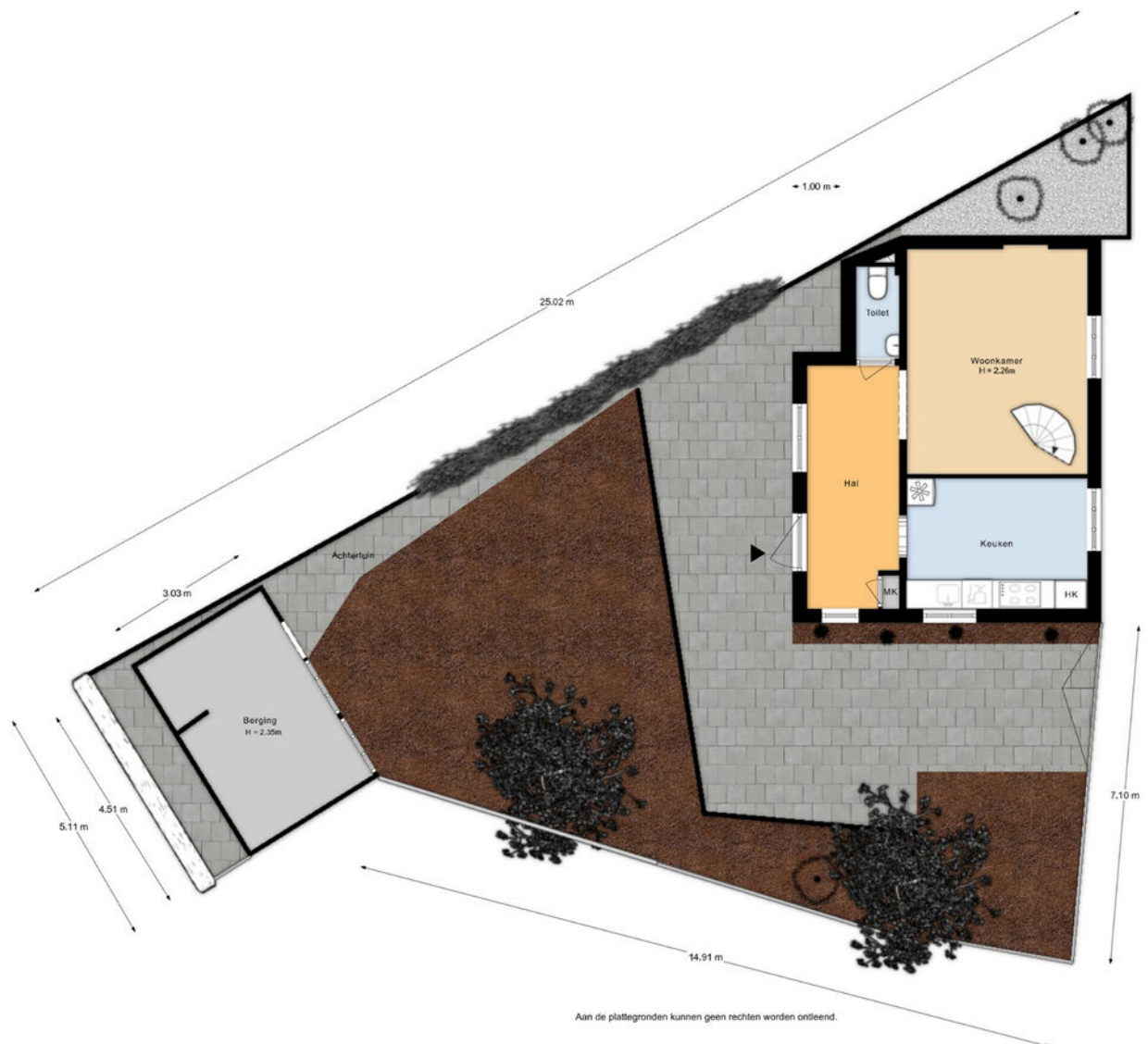
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



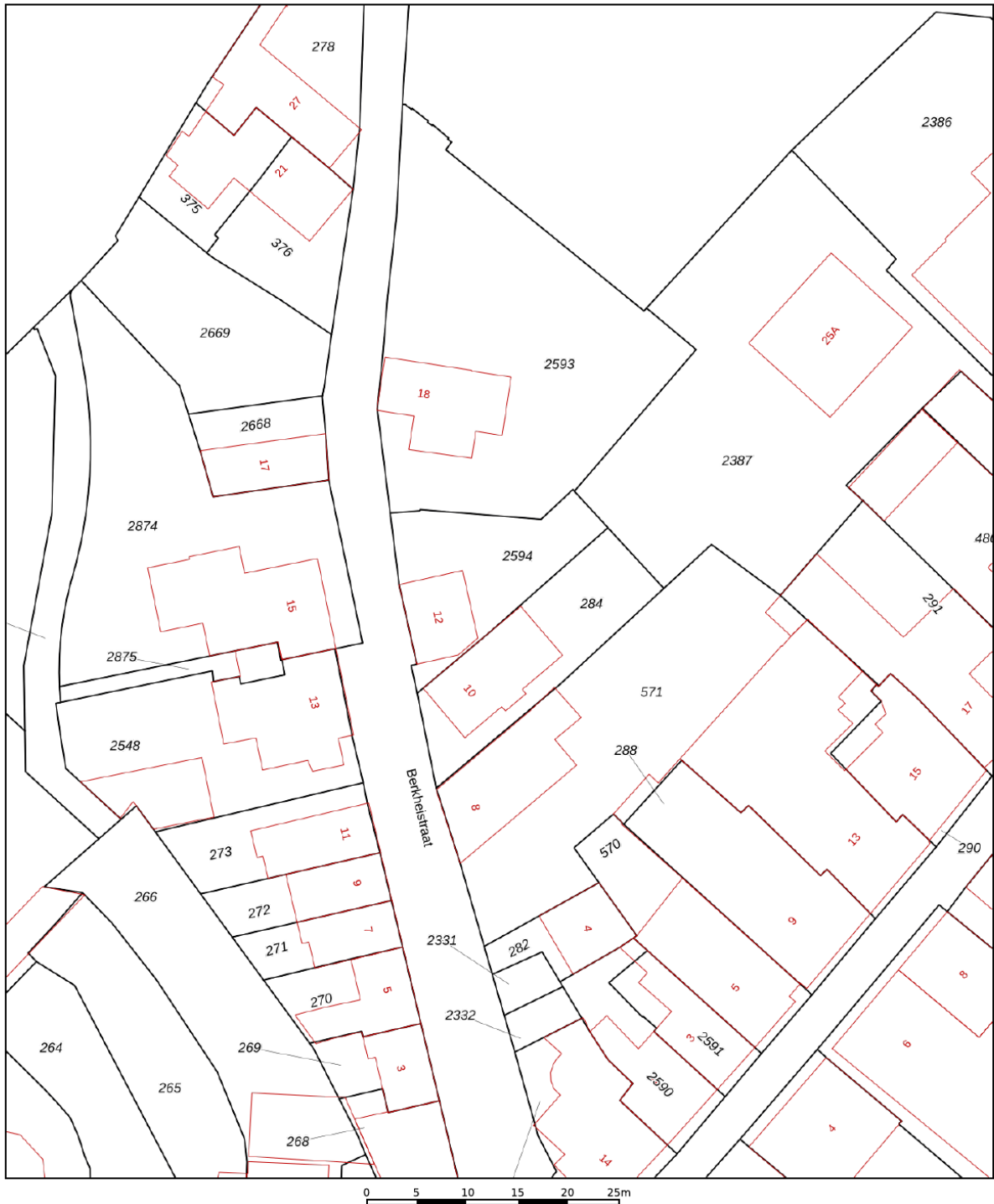
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

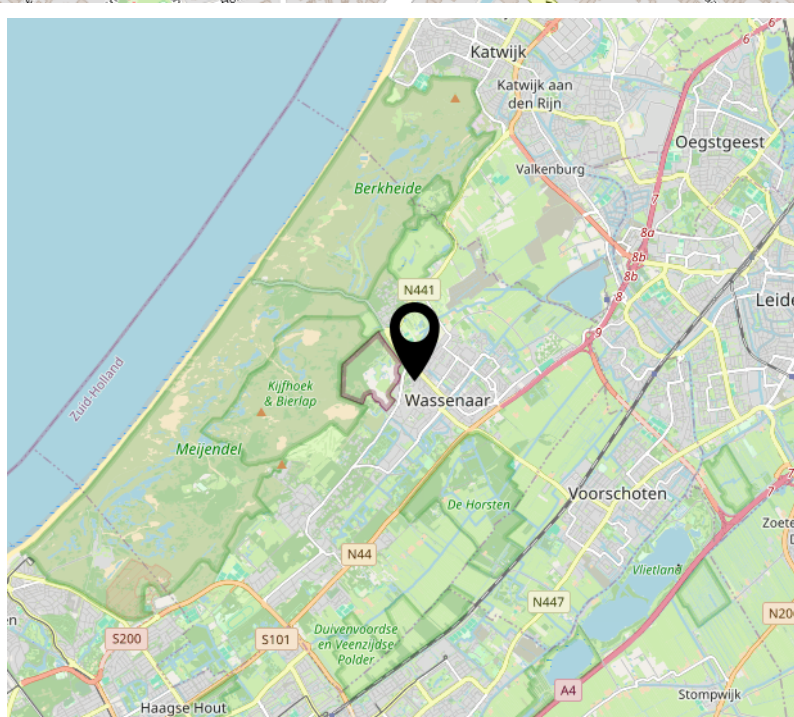
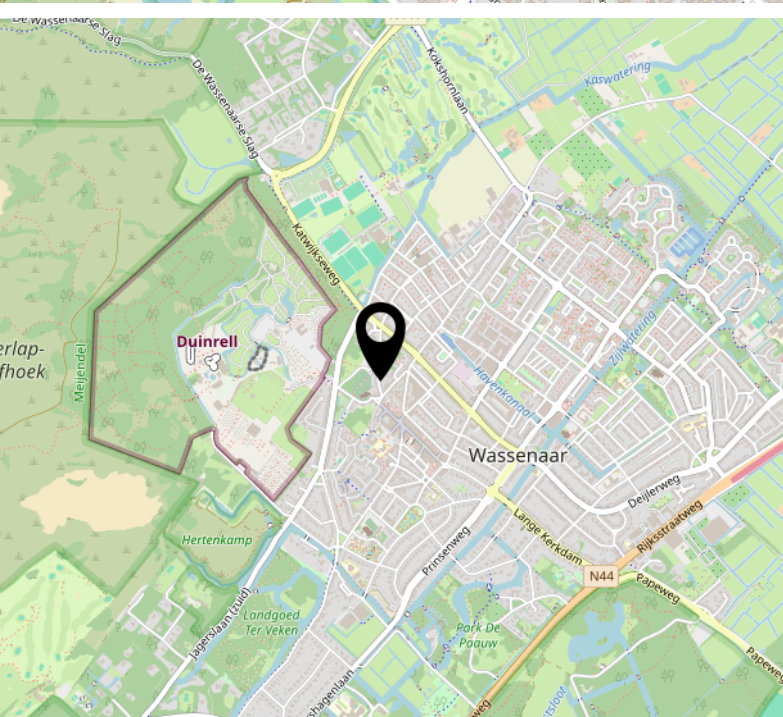
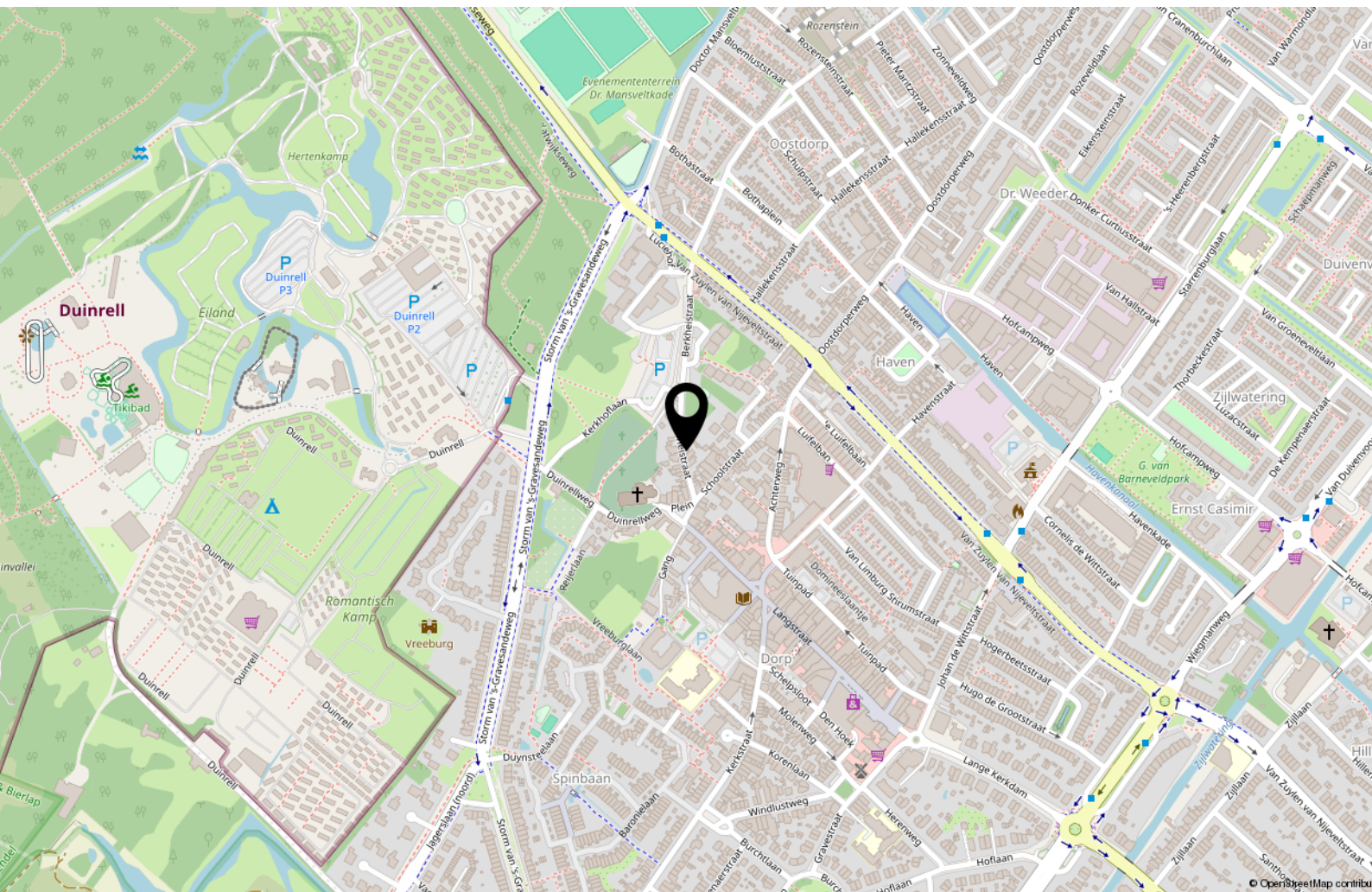


Kadastrale kaart

Uw referentie: SL/Berkheistr 12



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