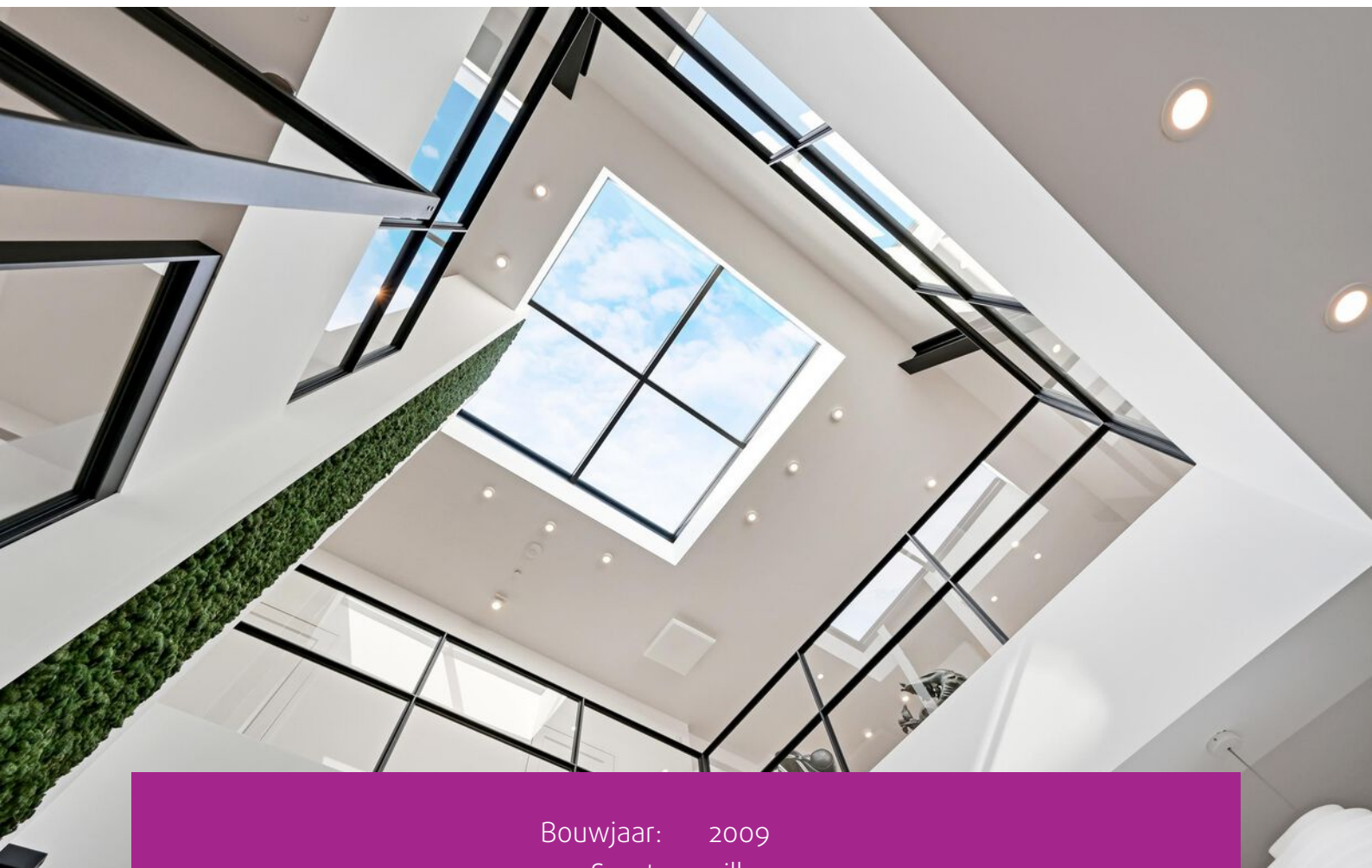




WASSENAAR
Rijksstraatweg 713

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2009
Soort:	villa
Kamers:	5
Inhoud:	928 m ³
Woonoppervlakte:	240 m ²
Perceeloppervlakte:	315 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwbonden buitenruimte:	24 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel

Omschrijving

FEEL @ HOME

(English text below)

Geheel gemoderniseerd en instapklaar herenhuis met inpandige garage en slaap/werkkamer met badkamer op de begane grond! In totaal biedt dit huis je 4 slaapkamers en 2 badkamers. Dit fraaie gezinshuis is zeer centraal gelegen en met name op loop-/fietsafstand van diverse winkels, scholen, openbaar vervoer. Vanuit je woonkamer kijk je uit op een grote groenstrook met waterpartij.

Zoek je een instap-klaar huis met mogelijkheid voor slapen of werken op de parterre, dan is dit wellicht jouw nieuwe (t)huis?

Goed om te weten?

- Energielabel C
- 149 m² woonoppervlakte plus 19.36 m² overige inpandige ruimte = totaal 168m² inclusief de garage
- Instapklaar huis, met leefkeuken, 2 badkamers, 4 slaapkamers
- Gehele woning is voorzien van harde vloerafwerking, deels parketvloeren en deels visgraat PVC vloeren, hardhouten trappen
- Parkeergelegenheid op eigen oprit voor het huis
- Gunstige ligging (fiets/lopen) naar winkels aan o.a. het Stadhoudersplein of centrum
- Nabij diverse lagere scholen en fietsafstand tot 2 middelbare scholen
- Voortuin met oprit, achtertuin op het Zuidwesten met achterom
- Nieuw plat dak (vervangen in 2026)
- Zonwering aan de achtergevel (2025/2026)
- In de koopakte worden gezien het bouwjaar 1971, standaard de ouderdoms- en oude bouwmaterialen incl asbestclausule opgenomen

De indeling is als volgt:

Begane grond (36,35 m² + 19.36m²):

Ruime lichte hal/entree met opbergruimte en garderobe, modern toilet met fonteintje, inpandige garage bereikbaar met elektrische (kunststof, 2025) kanteldeur. Deze garage biedt plaats aan één auto en beschikt daarnaast over veel opbergruimte. Achter de garage ligt een heerlijk zonnige tuinkamer die momenteel in gebruik is als slaap/werkkamer maar kan ook uitstekend dienen als fitness/hobbyruimte of praktijk aan huis. Je hebt zowel via deze slaap/werkkamer als via de wasruimte toegang tot de heerlijke zonnige achtertuin op het zuidwesten! De nieuw aangelegde zonnige tuin beschikt tevens over een achterom.

Eerste verdieping (57m²):

Overloop met modern toilet, riante L-vormige woon/eetkamer met parketvloer en houtgestookte open haard, grote open moderne leefkeuken aan de achterzijde. De zonnige lichte woonkamer kijkt aan de voorzijde uit over een plantsoen met waterpartij. Aan de achterzijde is deze woning uitgebouwd, oftewel het voormalige balkon is bij de woning getrokken, waardoor er een royale moderne leefkeuken ontstaan. Deze is vernieuwd in 2023 en uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur, o.a. inductie kookplaat (Bora), Quooker kraan, oven, magnetron, vaatwasser en koel/vrieskast. **Er is een mogelijkheid om een trap te plaatsen vanaf de achtergevel naar de tuin.

Tweede verdieping (55m²):

Overloop, moderne nieuwe luxe badkamer voorzien van grote inloofdouche, design wastafel en modern vrijdragend toilet, twee royale slaapkamers, beiden met vaste kastenwand, 3e slaapkamer.

Ondanks dat deze presentatie 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. U kunt deze presentatie beschouwen als een uitnodiging tot het doen van een aanbod.

Gravestate Makelaardij behartigt in deze de belangen van de verkopende partij. Als koper heeft u eigen onderzoek plicht, neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

English Text:

Fully modernized and move-in ready townhouse with an integrated garage and a bedroom/office with bathroom on the ground floor! In total, this home offers 4 bedrooms and 2 bathrooms. This attractive family house is very centrally located, within walking and cycling distance of various shops, schools and public transport. From the living room, you have a view of a large green area with a water feature.

Are you looking for a move-in ready home with the option to sleep or work on the ground floor? Then this might be your new home!

Good to know:

- Energy label C;
- 149 m² of living space plus 19.36 m² of additional indoor space = total of 168m² including the garage;
- Move-in ready home with a spacious kitchen, 2 bathrooms, and 4 bedrooms;
- Entire house features hard flooring, partly parquet and partly herringbone PVC floors, with hardwood staircases;
- Parking available on your own driveway in front of the house;
- Convenient location within walking/cycling distance to shops, including those at Stadhoudersplein and the city center;
- Close to several primary schools and within cycling distance of two secondary schools;
- Front garden with driveway, southwest-facing backyard with rear access;
- New flat roof (replaced in 2026);
- Sunshades at the rear façade (new 2025/2026);
- Due to the construction year (1971), the purchase agreement will include standard clauses regarding age and older building materials, including an asbestos clause.

Layout:

Ground floor (36.35 m² + 19.36 m²):

Spacious, bright entrance hall with storage space and wardrobe, modern toilet with washbasin, integrated garage accessible via an electric (plastic) up-and-over door.

The garage accommodates one car and offers ample storage space. Behind the garage is a lovely sunny garden room, currently used as a bedroom/office, but also suitable as a gym, hobby room, or home practice. Both this room and the utility room provide access to the sunny southwest-facing backyard. The newly landscaped garden also has rear access.

First floor (57 m²):

Landing with modern toilet, spacious L-shaped living/dining room with parquet flooring and a wood-burning fireplace, and a large open modern kitchen at the rear. The bright living room at the front overlooks a green area with water. At the rear, the home has been extended (the former balcony has been incorporated), creating a generous modern kitchen. Renovated in 2023 and equipped with various luxurious built-in appliances, including an induction hob (Bora), Quooker tap, oven, microwave, dishwasher, and fridge/freezer. There is an option to install a staircase from the rear façade to the garden.

Second floor (55 m²):

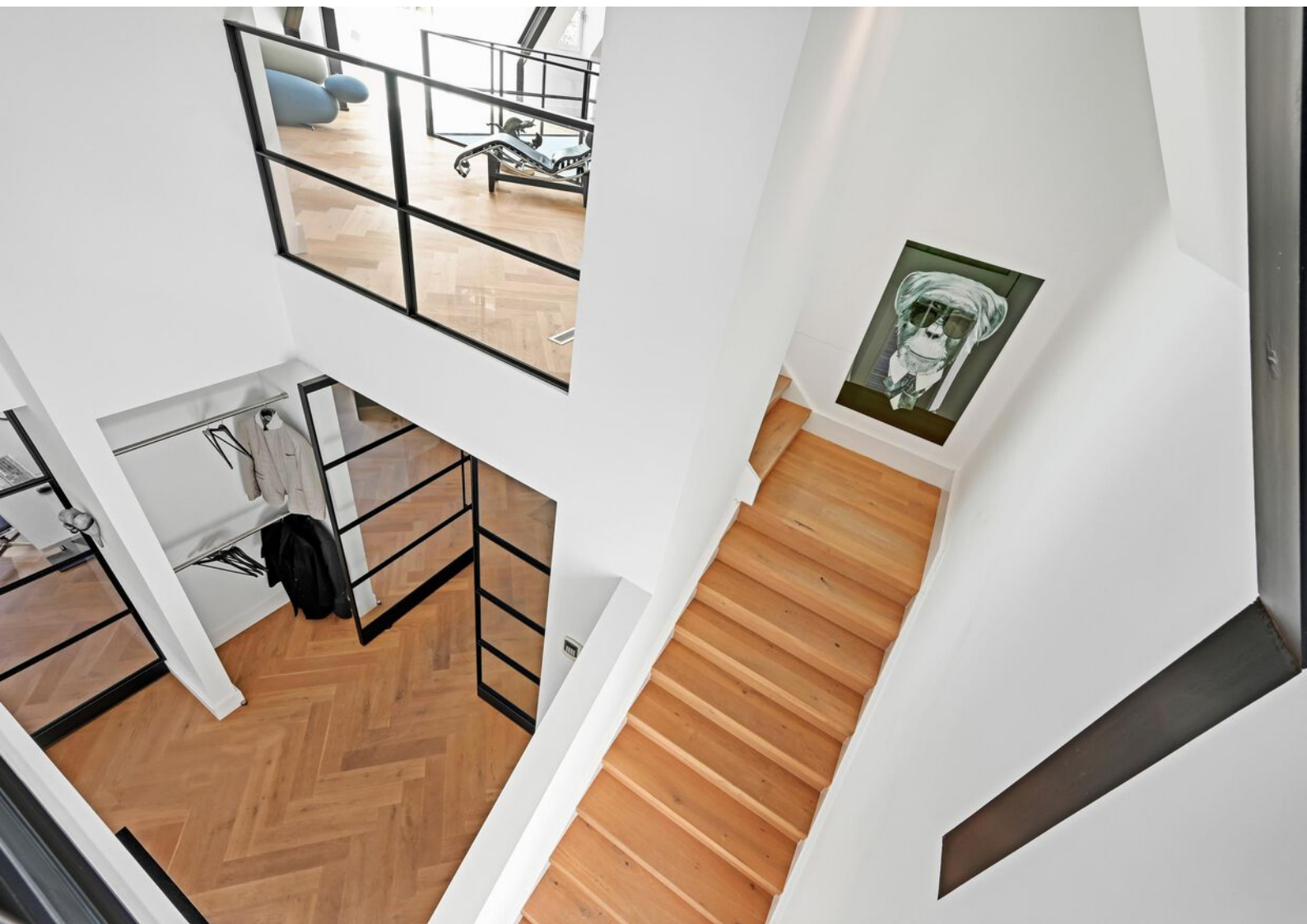
Landing, modern new luxury bathroom with a large walk-in shower, designer washbasin, and modern wall-mounted toilet, two spacious bedrooms both with built-in wardrobes, and a third bedroom.

Although this information has been compiled with great care, no rights can be derived from any inaccuracies in measurements, surfaces, or other data. The information is purely indicative. Buyers are given the opportunity to conduct their own further investigation. This presentation should be seen as an invitation to make an offer.

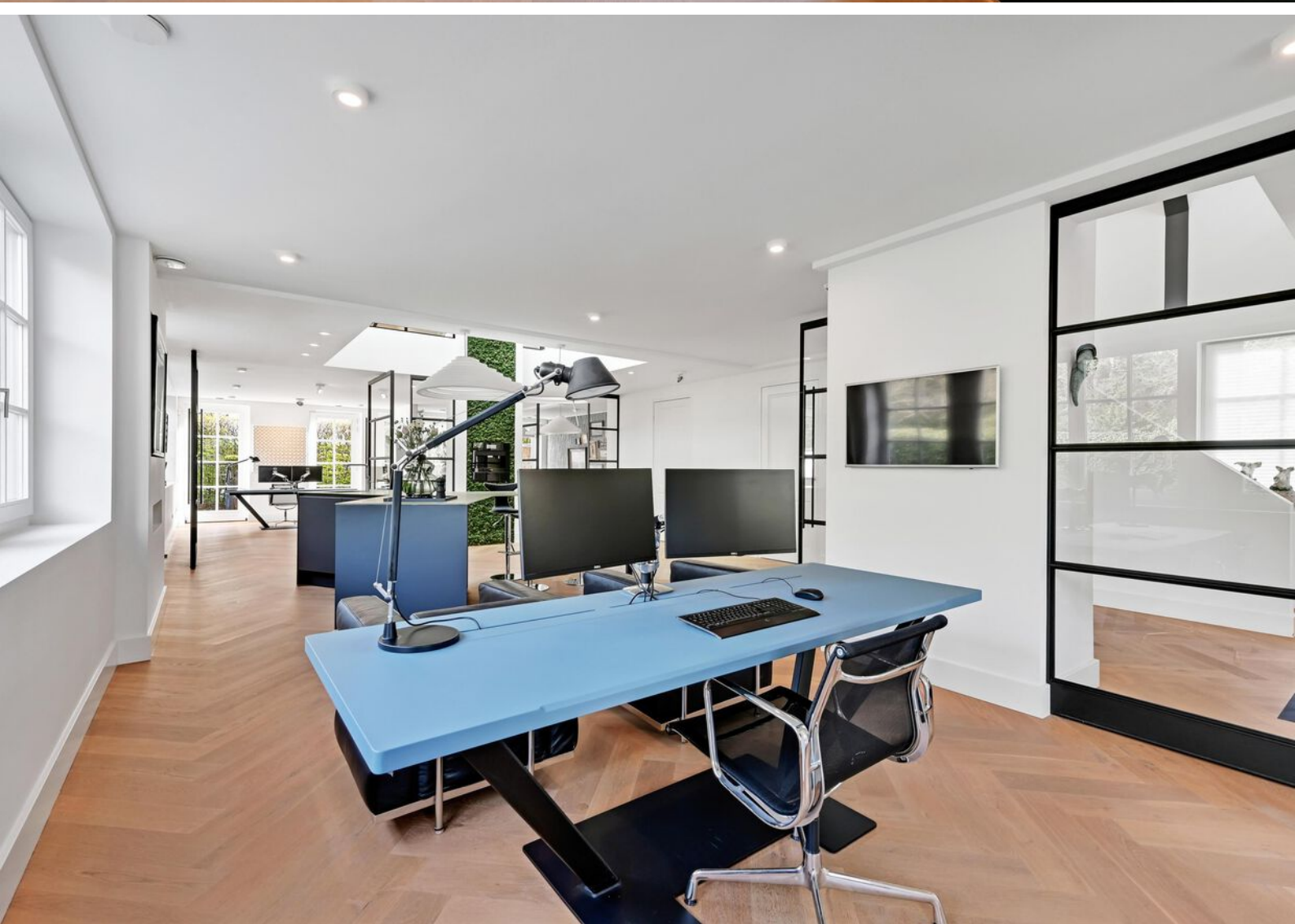
Gravestate Makelaardij represents the interests of the seller in this transaction. As a buyer, you have your own duty to investigate bring your own NVM purchasing agent. Your NVM agent represents your interests and can save you time, money and concerns. Addresses of fellow NVM purchasing agents in the Haaglanden region can be found on Funda.

















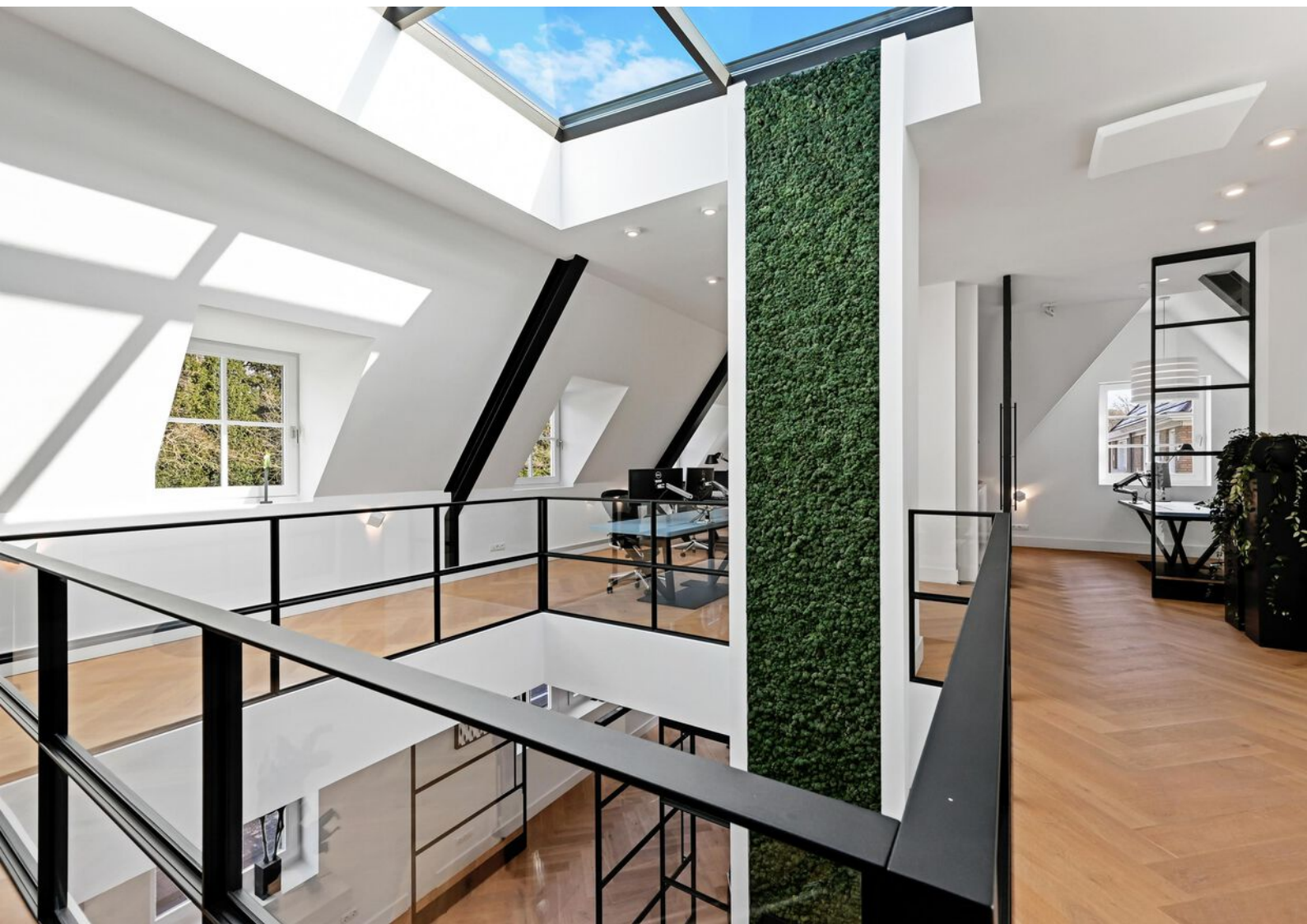






















Artist Impression

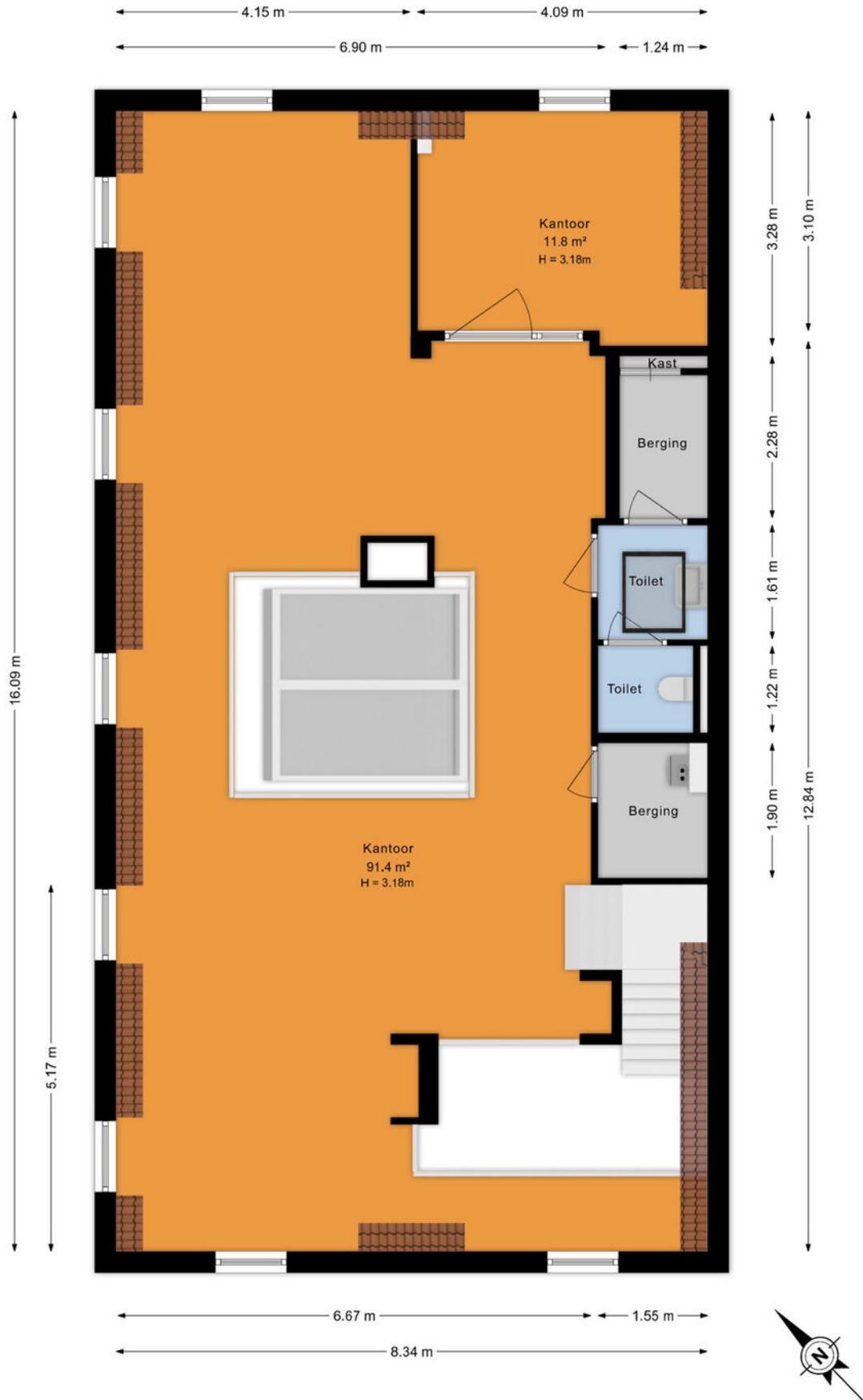


Artist Impression





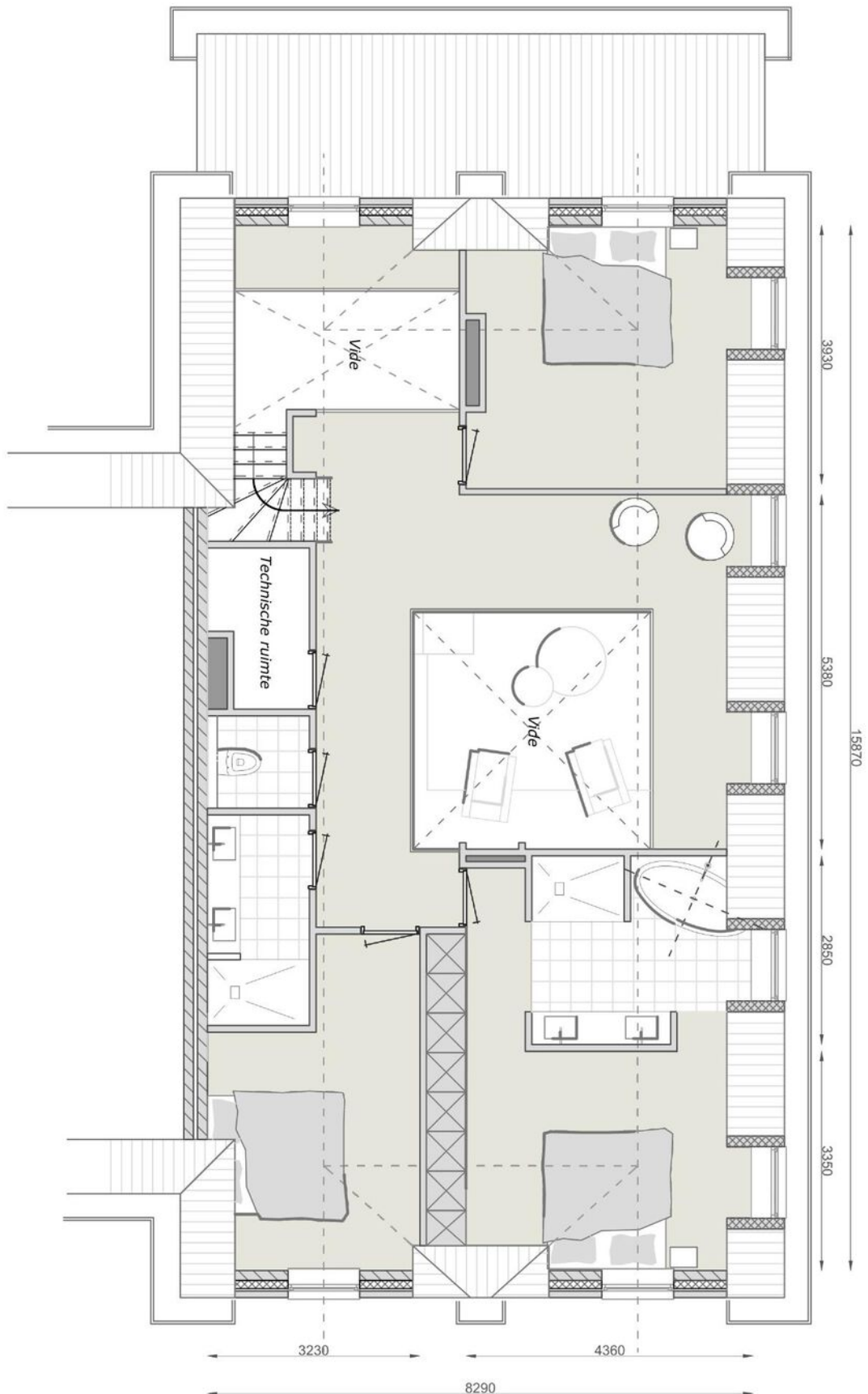
Plattegronden



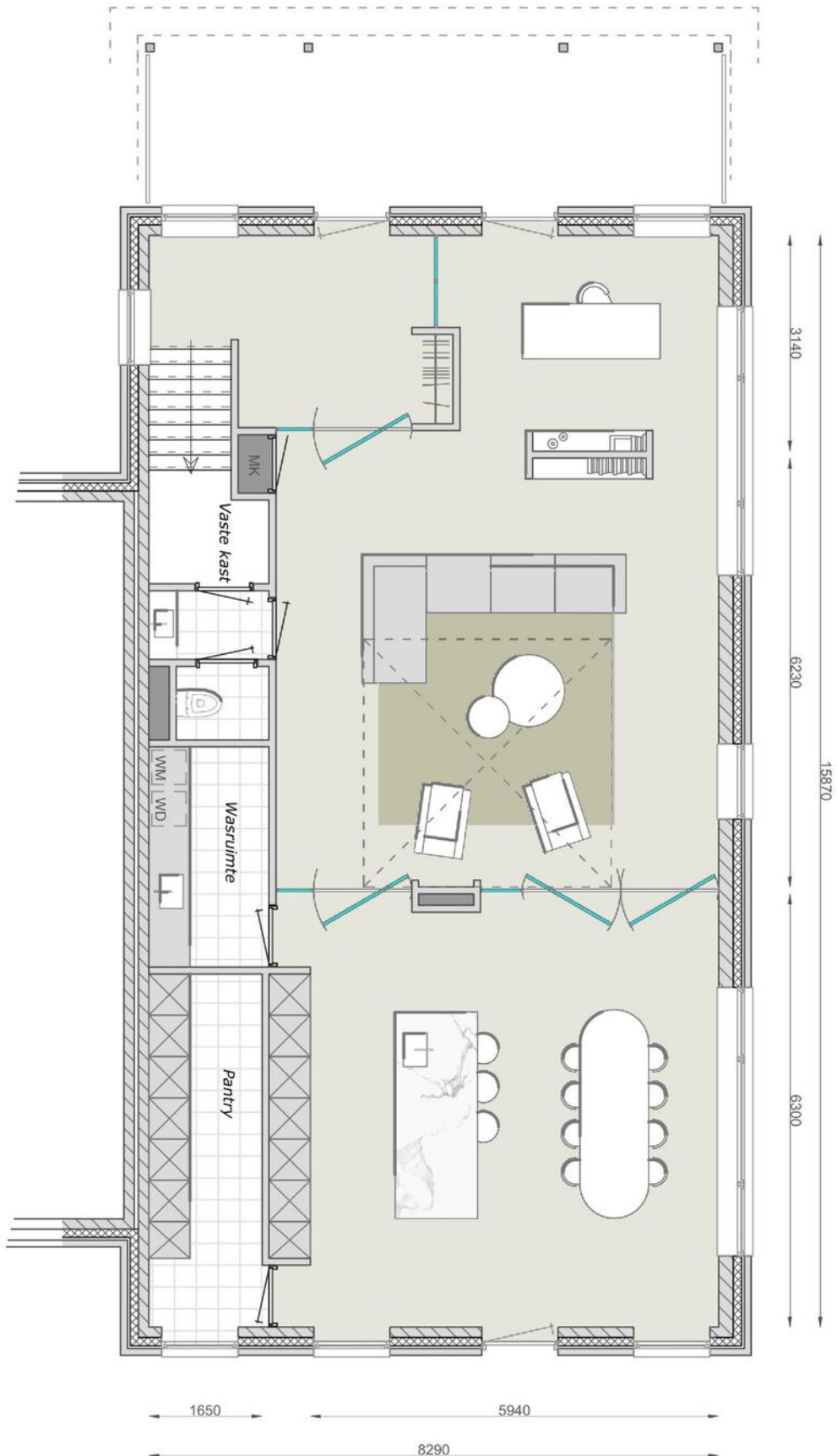
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksstr713

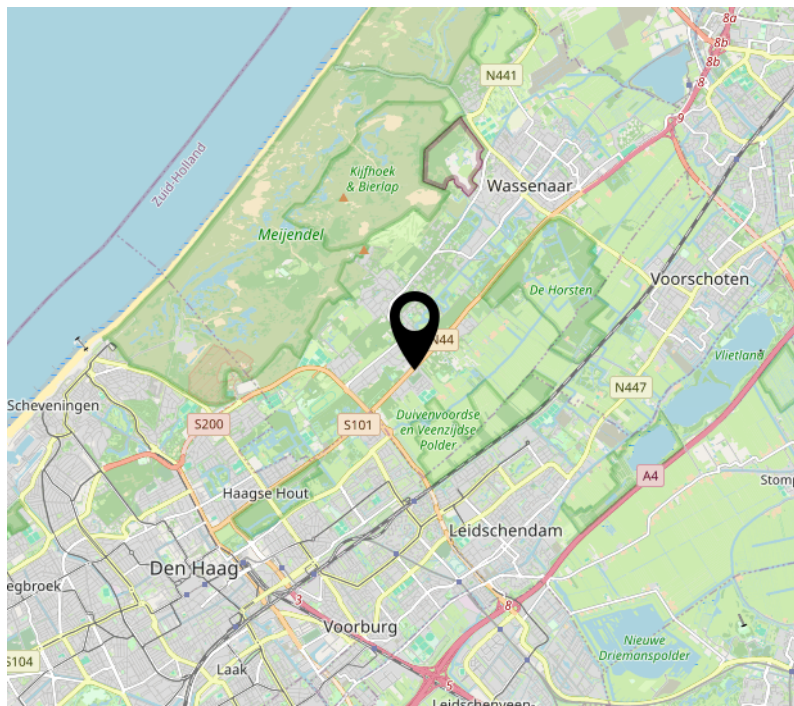
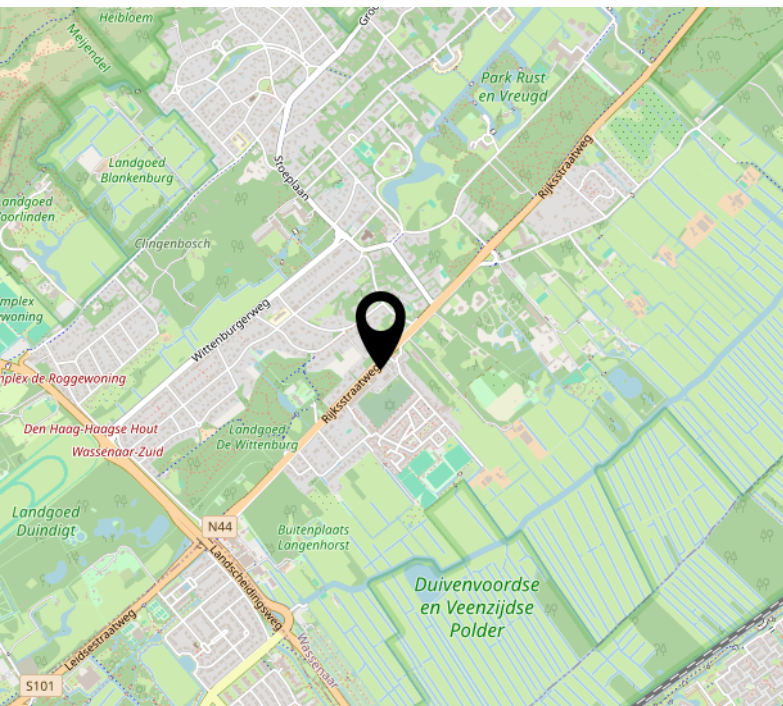
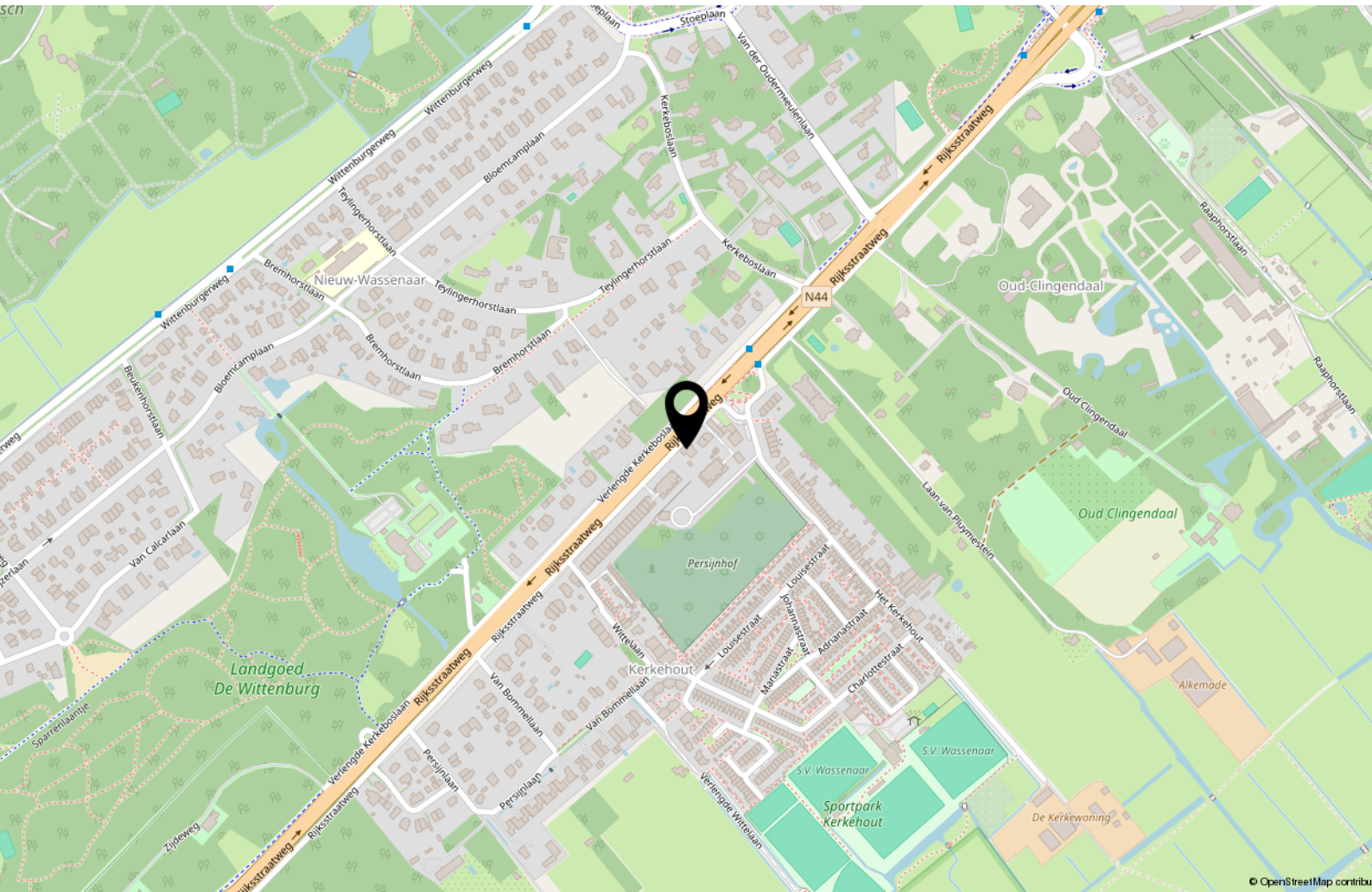


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wassenaar	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3107	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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