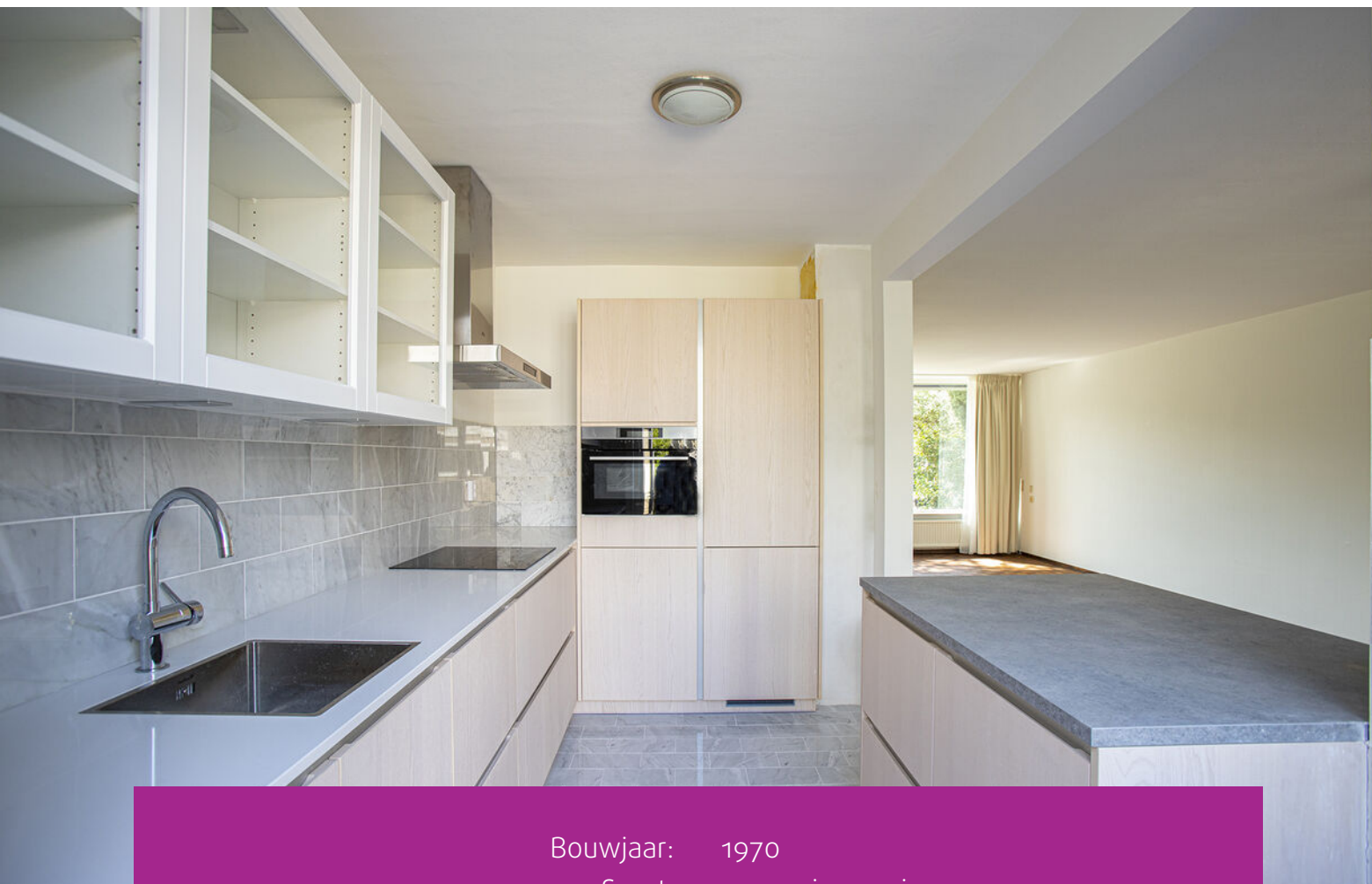




WASSENAAR  
Fabritiuslaan 3

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	550 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	143 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	150 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwbonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

# Omschrijving

Instapklare gezinswoning met vijf slaapkamers, twee badkamers, een voor- en achtertuin, berging en een achterom. De woning is ideaal gelegen in een kindvriendelijke buurt, nabij de gezellige dorpskern en ook de winkels aan het Stadhoudersplein. Daarnaast bevinden meerdere Nederlandse scholen zich op fietsafstand, evenals de Amerikaanse School in Wassenaar en de Britse School in Voorschoten. Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen, openbaar vervoer en het strand is dit een perfecte woning voor zowel lokale gezinnen als expats.

Indeling:

Begane grond

Entree, meterkast, hal met garderobe, modern gastentoilet, praktische bergkast en een sfeervolle lichte woon-/eetkamer voorzien van houten visgraatvloer van essenhout en met deur naar de zonnige achtertuin. De moderne open keuken van KVIK is voorzien van alle benodigde AEG-inbouwapparatuur.

Eerste verdieping

Overloop, royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde met ingebouwde kasten, ruime uitgebouwde slaapkamer aan de voorzijde eveneens met ingebouwde kasten en een derde kleinere slaapkamer, ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, verduisterende gordijnen en vitrages. Moderne badkamer met marmeren vloer, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en een ruime slaapkamer aan de voorzijde, eveneens met dakkapel. Beide kamers beschikken over een laminaatvloer. Tweede moderne badkamer met marmeren vloer, douche, wastafel en toilet. Op de overloop bevinden zich de wasmachine en droger.

Buitenruimte

Ruime zonnige achtertuin met terras, vrijstaande berging en praktische achterom.

Een comfortabele en direct te betrekken woning op een uitstekende locatie, absoluut een bezichtiging waard!

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Vrij parkeren
- Woonoppervlakte conform NEN2580 bbmi: 143m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Rondom dubbele beglazing
- Spouwmuurisolatie en 4 zonnepanelen
- In de koopakte worden standaard de ouderdoms- en oude bouwmaterialen incl. asbestclausule opgenomen, gezien de leeftijd van het object. Ook de niet zelf bewoond clausule zal worden opgenomen.

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.

Ready-to-move-in family home with five bedrooms, two bathrooms, a front and rear garden, storage shed and rear access. Ideally located in a child-friendly neighborhood, close to the charming town center as well as the shops at Stadhoudersplein. Several Dutch schools are within cycling distance, as are the American School in Wassenaar and the British School in Voorschoten. Thanks to its convenient location near major roads, public transport, and the beach, this is a perfect home for both local families and expats.

Layout:

Ground floor

Entrance hall with meter cupboard, hallway with wardrobe area, modern guest toilet, practical storage cupboard and a bright and inviting living/dining room featuring an ash wood herringbone floor and access to the sunny rear garden. The modern open-plan KVIK kitchen is fitted with all necessary AEG built-in appliances.

Middle floor

Landing, spacious master bedroom at the rear with built-in wardrobes, large extended bedroom at the front also with built-in wardrobes and a third smaller bedroom, ideal as a child's room, guest room or home office. All bedrooms feature laminate flooring, blackout curtains and net curtains. Modern bathroom with marble floor, bathtub, toilet and vanity unit.

Top floor

Bedroom at the rear with dormer window and a spacious bedroom at the front, also with a dormer window. Both rooms have laminate flooring. Second modern bathroom with marble floor, shower, washbasin and toilet. The landing includes the washing machine and dryer setup.

Outdoor space

Spacious sunny rear garden with terrace, detached storage shed, and convenient rear access.

A comfortable, move-in-ready home in an excellent location – definitely worth a viewing!

Key features:

- Freehold property
- Free parking
- Living area in accordance with NEN2580 measurement standard: 143 m<sup>2</sup>
- Energy label A
- Double glazing throughout
- Cavity wall insulation and 4 solar panels
- The purchase agreement will include the standard clauses for age, old building materials including asbestos, given the age of the property. The clause regarding non-self-occupancy will also be included.

Despite our presentation has been compiled with great care, no rights can be derived from any incorrectly stated dimensions, surfaces and other data. The data are indicative only. The buyer will be given the opportunity to carry out further research. You can consider this presentation as an invitation to make an offer.

Gravestate Makelaardij represents the interests of the selling party. As a buyer you have your own research obligation, bring your own NVM purchase broker. Your NVM buying broker stands up for your interest and saves you time, money and worry. You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Haaglanden on Funda.























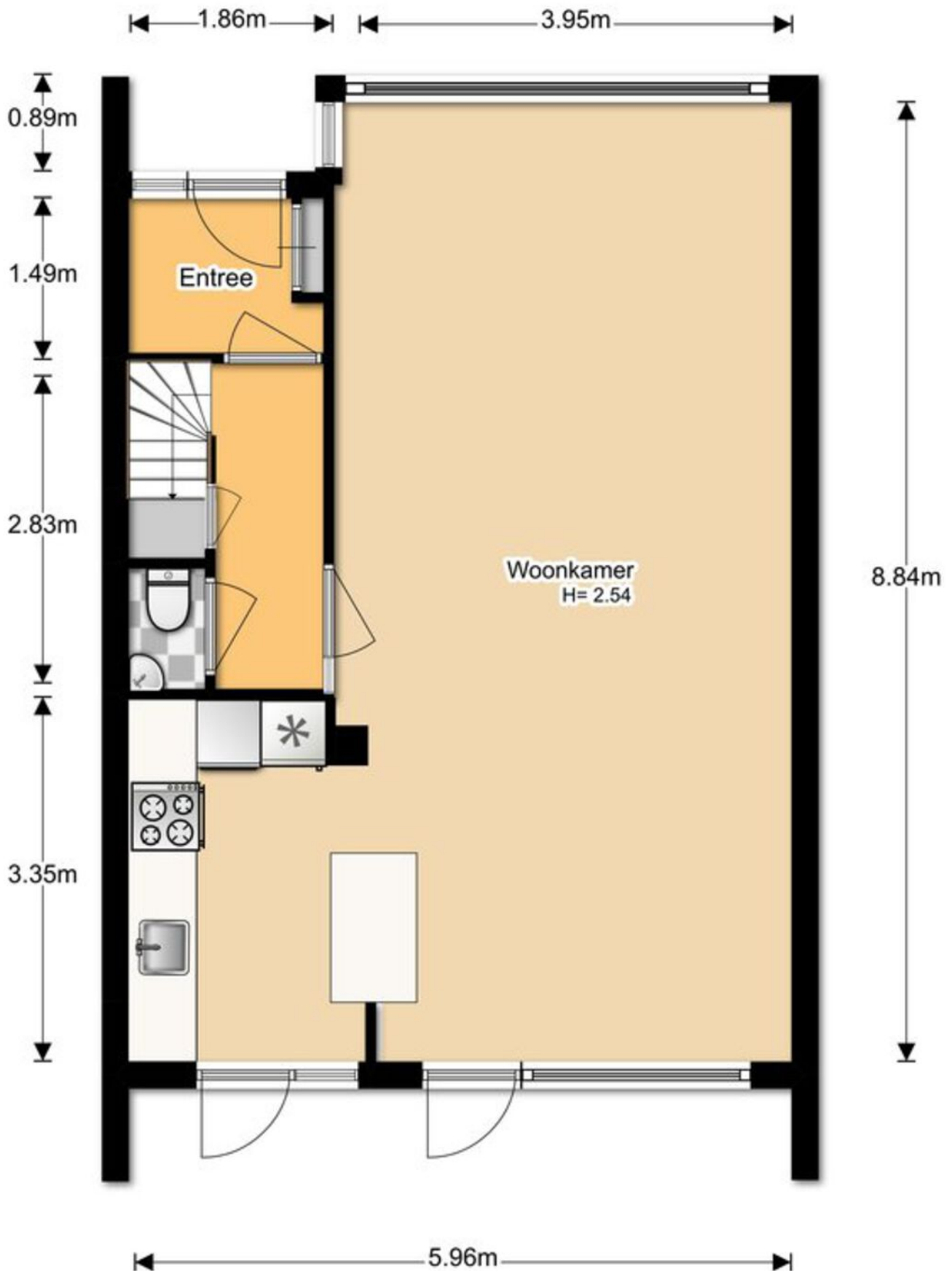




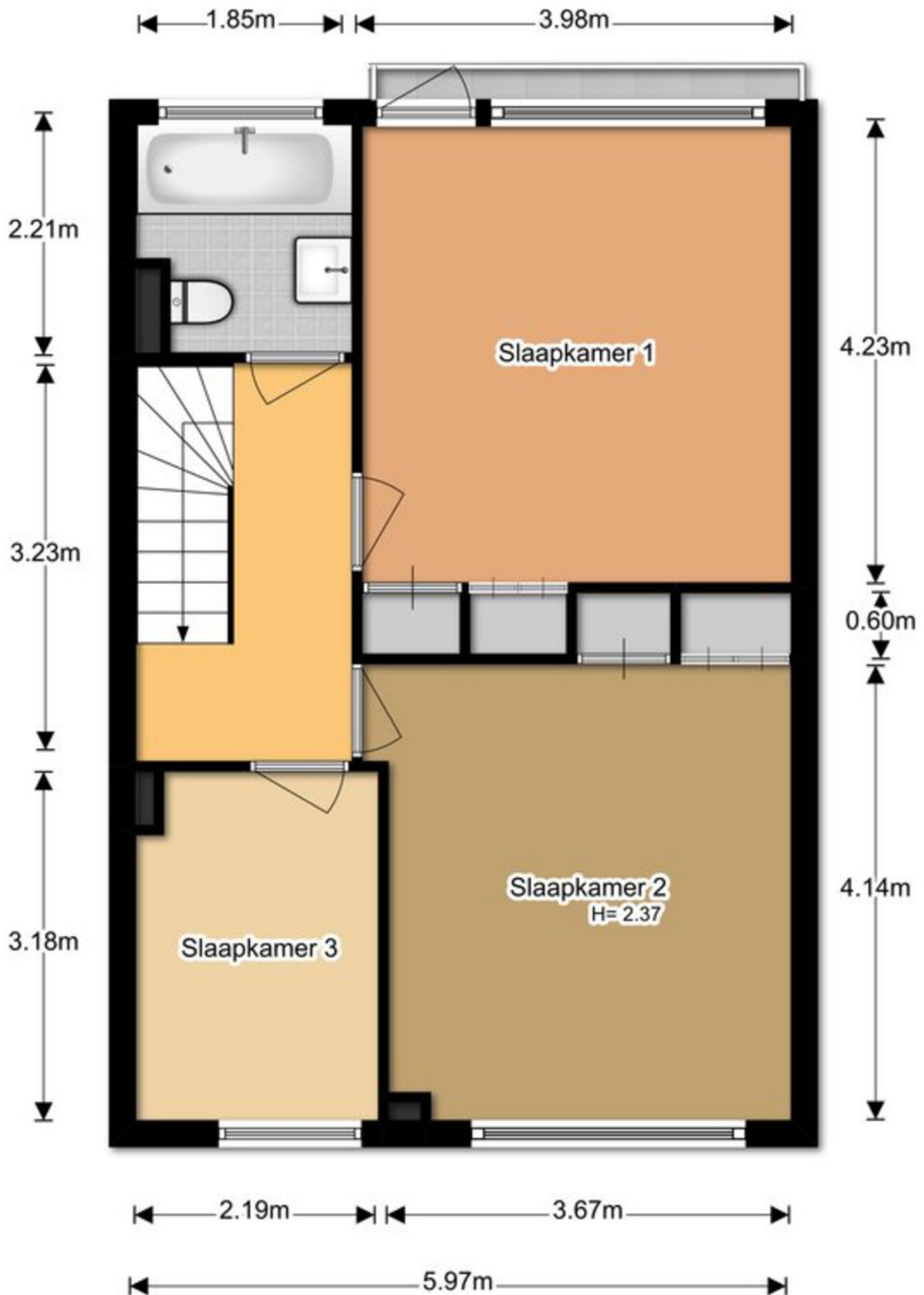




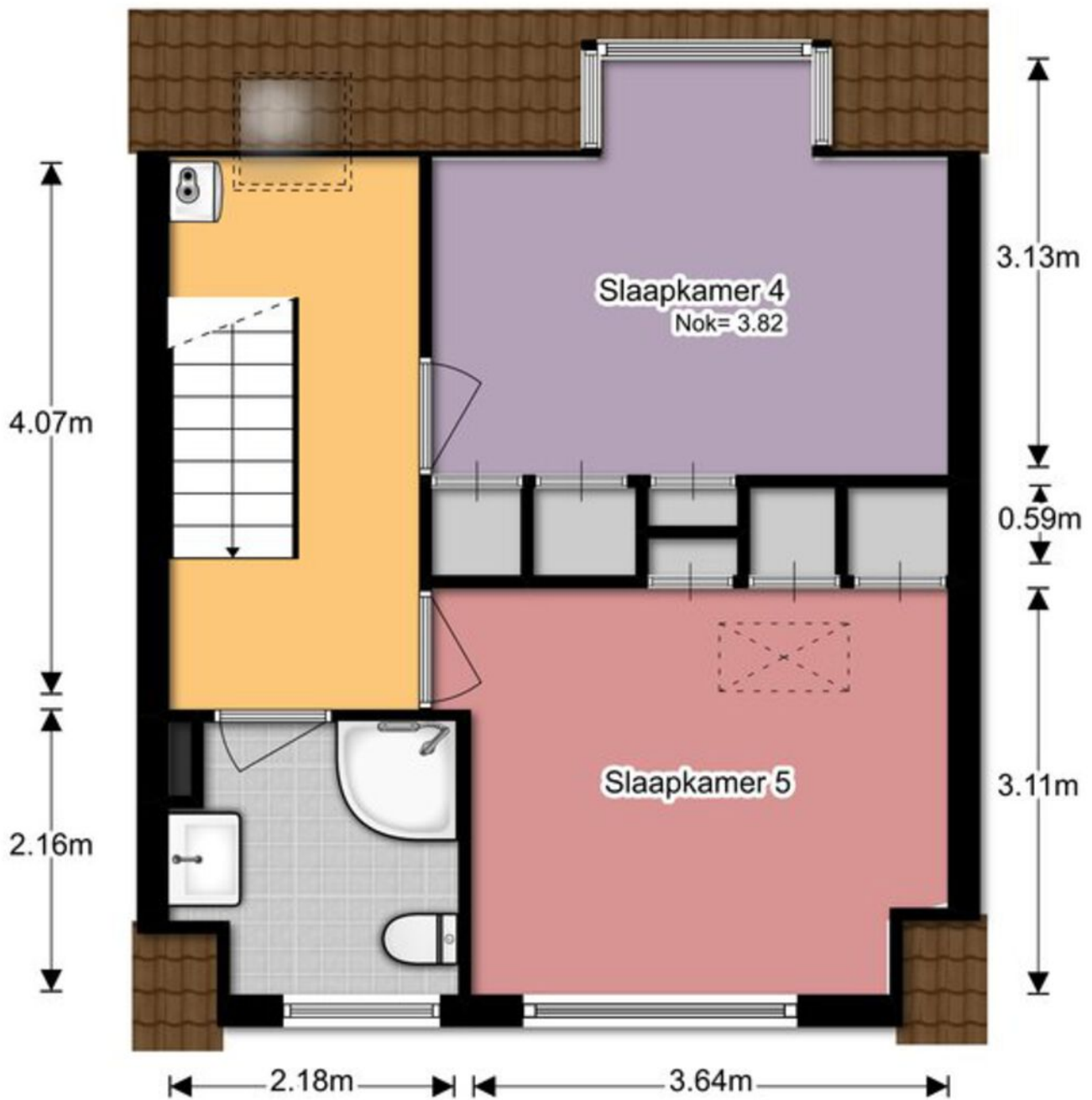
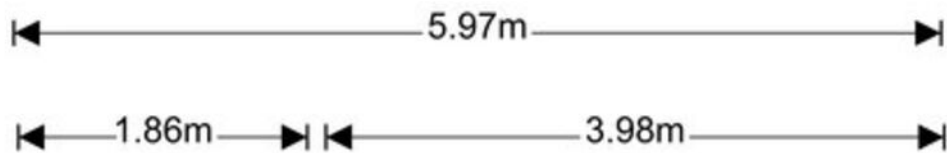
# Plattegronden



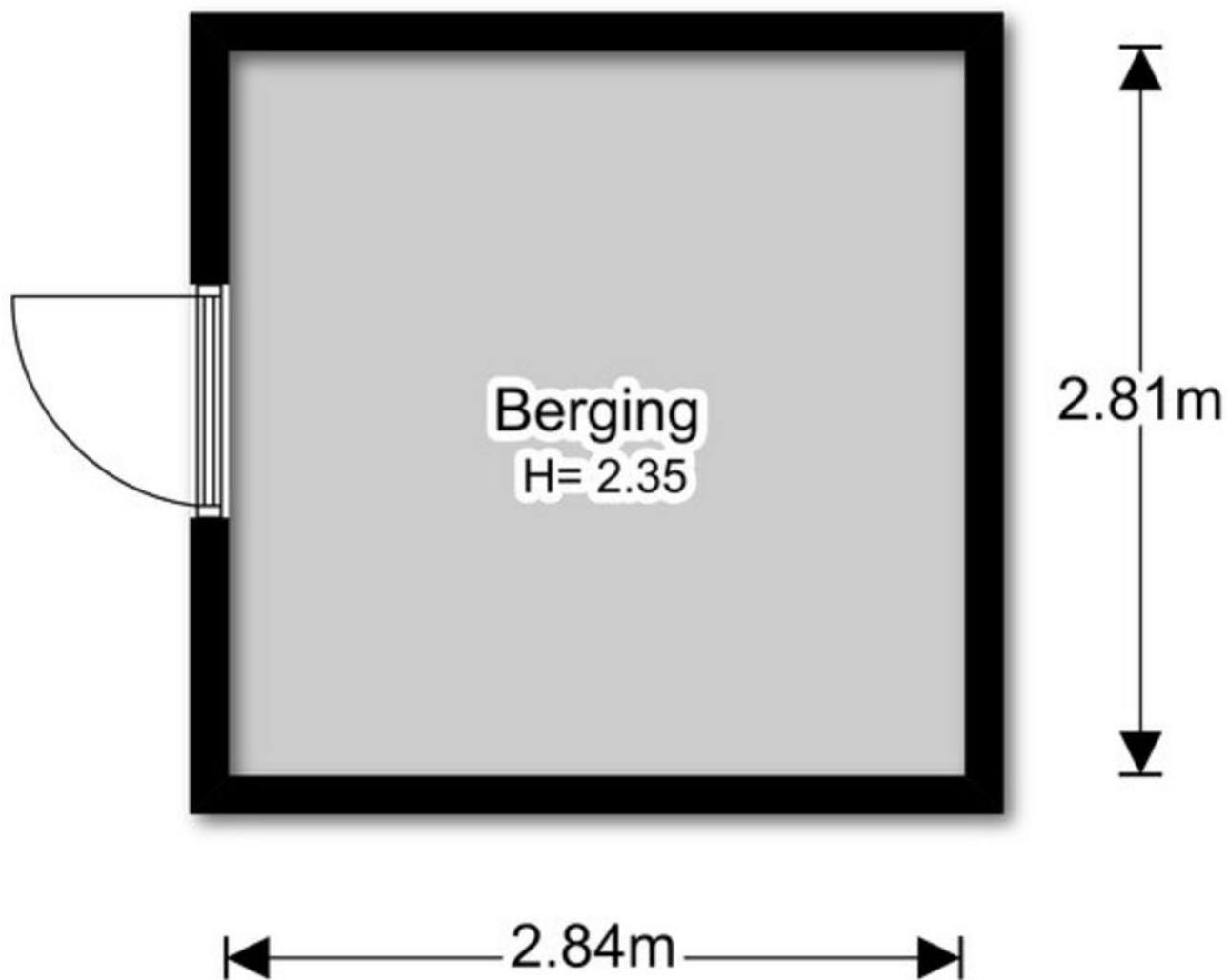
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

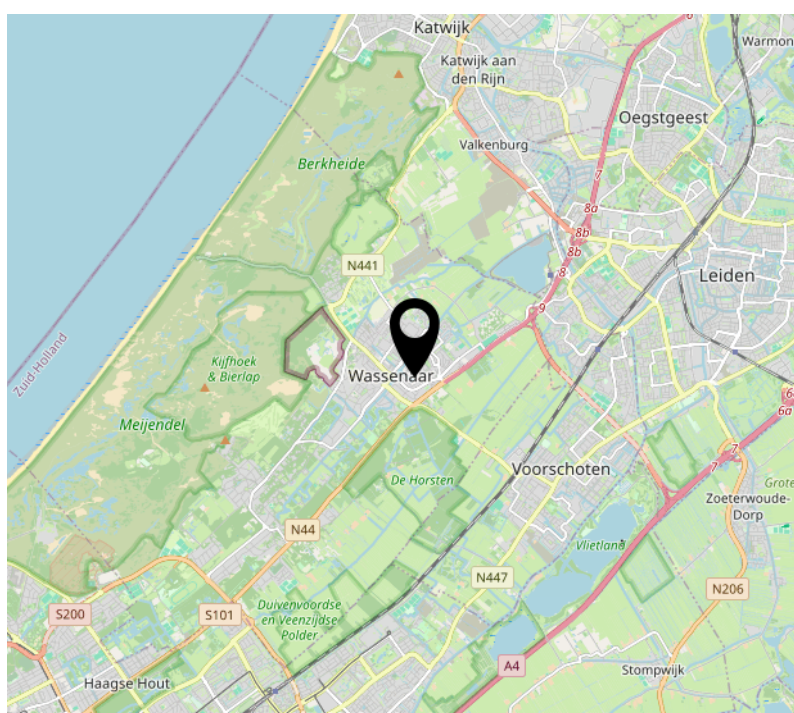
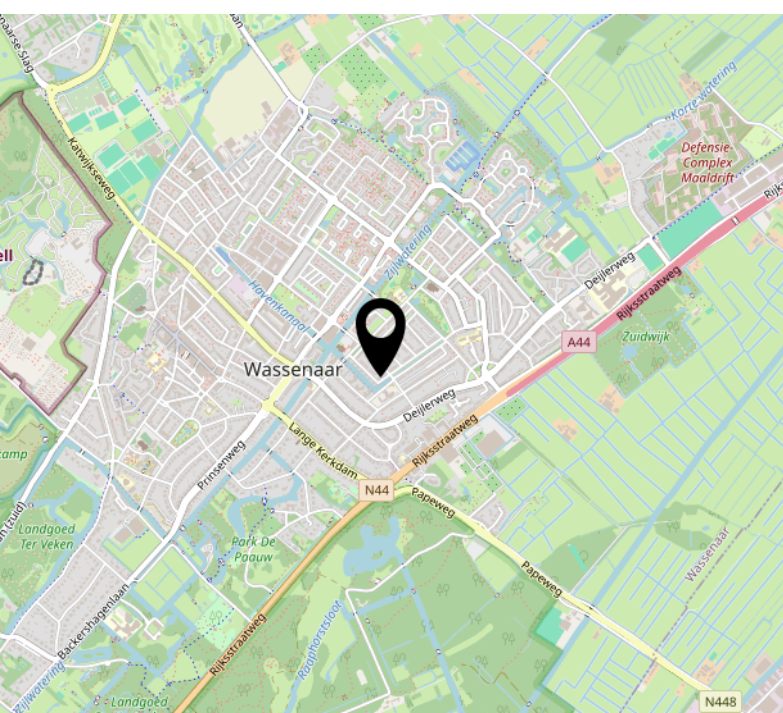
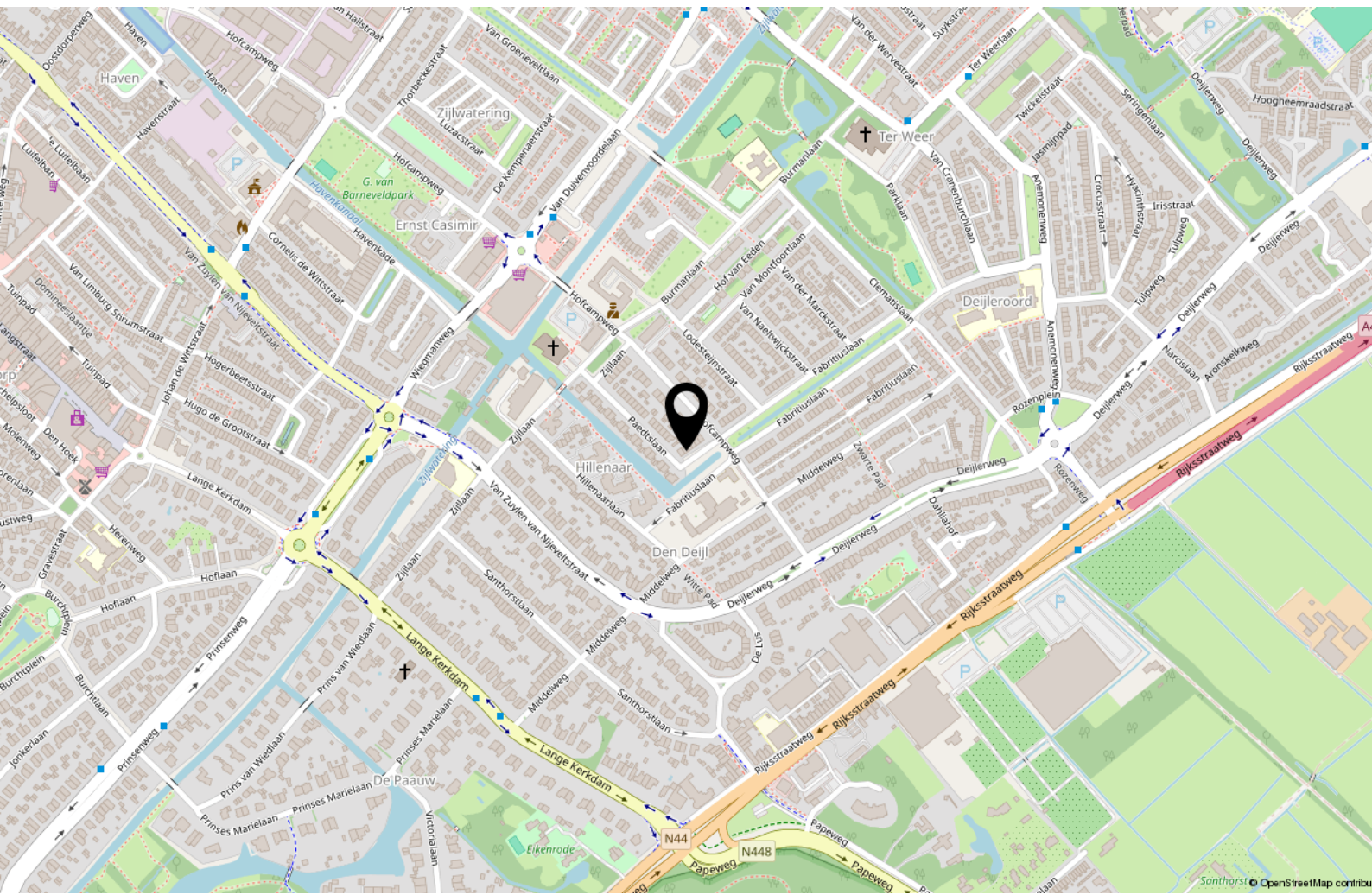
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Fabritiuslaan 3



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Kadastrale gemeente Wassenaar Sectie B Perceel 8041</p>	
<p>Geleverd op 4 juni 2019</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>	

# 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](mailto:info@gravestate.com)



# Interesse?



Van Hogendorpstraat 133  
2242 PE Wassenaar

070 5121500  
[info@gravestate.com](mailto:info@gravestate.com)  
[www.gravestate.com](http://www.gravestate.com)