



«Van Polanenpark 3, 2241 SE Wassenaar»

Vraagprijs € 595.000,00 kosten koper

Omschrijving

Gevonden!

LET OP: OPEN HUIS OP 20 juni 2026 van 12.00 tot 14.00 uur. Welkom!

Fijn familiehuis in het kindvriendelijke Van Polanenpark. Deze tussenwoning beschikt over 4 slaapkamers, waaronder een ruime zolderverdieping, een voor- en achtertuin, veel bergruimte en zonnepanelen. Gelegen tegenover een groot grasveld in een groene woonomgeving, dichtbij scholen, speeltuinen, supermarkten en voorzieningen.

De woning biedt mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren, bijvoorbeeld naar 5 slaapkamers, 2 badkamers en een open leefruimte met een natuurlijke verbinding tussen wonen, koken en eten.

Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging!

Omgeving:

Het Van Polanenpark is een kindvriendelijke, groene rustige woonwijk. De woning ligt nabij diverse scholen, parken en speeltuinen en is daarmee aantrekkelijk voor gezinnen. Het gezellige centrum van Wassenaar bevindt zich op korte afstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. Ook de Amerikaanse School ligt gunstig ten opzichte van de woning en het Wassenaarse strand is eenvoudig per fiets te bereiken.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast en tochtseparatie, gang met trapkast en apart toilet met fonteintje.

De woon-/eetkamer beschikt over een open haard en veel lichtinval dankzij de grote ramen met dubbel glas. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een deur naar de achtertuin. Op de artist impression zijn de mogelijkheden voor een open keuken weergegeven.

De achtertuin ligt op de ochtendzon en beschikt over een stenen berging met elektriciteit en een achterom.

In de voortuin kan in de zomer worden genoten van de avondzon.

De woning is voorzien van 6 zonnepanelen.

Eerste verdieping:

Overloop, aan de voorzijde een ruime slaapkamer met directe toegang tot de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich een ruime slaapkamer en een kleinere slaapkamer met toegang tot het balkon. De badkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en voorzien van een ligbad met douchekop, een aparte douche, een toilet en twee wastafels. Daarnaast zijn er ingebouwde kasten aanwezig in de twee ruime kamers.

Tweede verdieping:

Overloop naar een ruime zolderkamer over vrijwel de gehele lende van de woning, voorzien van een dakkapel en knieschotten met bergruimte. Deze verdieping biedt de mogelijkheid om twee volwaardige slaapkamers te realiseren.

Daarnaast zijn er twee aparte ruimtes aanwezig. In één ruimte bevinden zich de cv-ketel en de

aansluitingen voor de wasmachine en droger. De tweede ruimte bevat het leidingwerk en de voorbereidingen voor het realiseren van een tweede badkamer.

Bijzonderheden:

- Zeer recent bouwtechnisch rapport aanwezig!
- Woonoppervlakte: 146 m2.
- Bouwjaar 1971
- Fijne ligging aan een plantsoen.
- Bijna alle ramen zijn voorzien van dubbel glas.
- Energielabel C.
- CV ketel Intergas 2018.
- Zonnepanelen op het dak: 6.
- In de koopakte zullen in verband met het bouwjaar de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen
- De op te maken koopovereenkomst zal conform het NVM-model zijn.
- Niet bewonersclausule wordt in de koopakte opgenomen.
- Aanvullende verkoopvoorwaarden van ons kantoor zijn van toepassing.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.
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

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1971

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	467 m ³
Perceel oppervlakte	154 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	146 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas Xtreme 36 (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.500
Tuin breedte (cm)	645
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Van Polanenpark 3 - 2241 SE Wassenaar

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

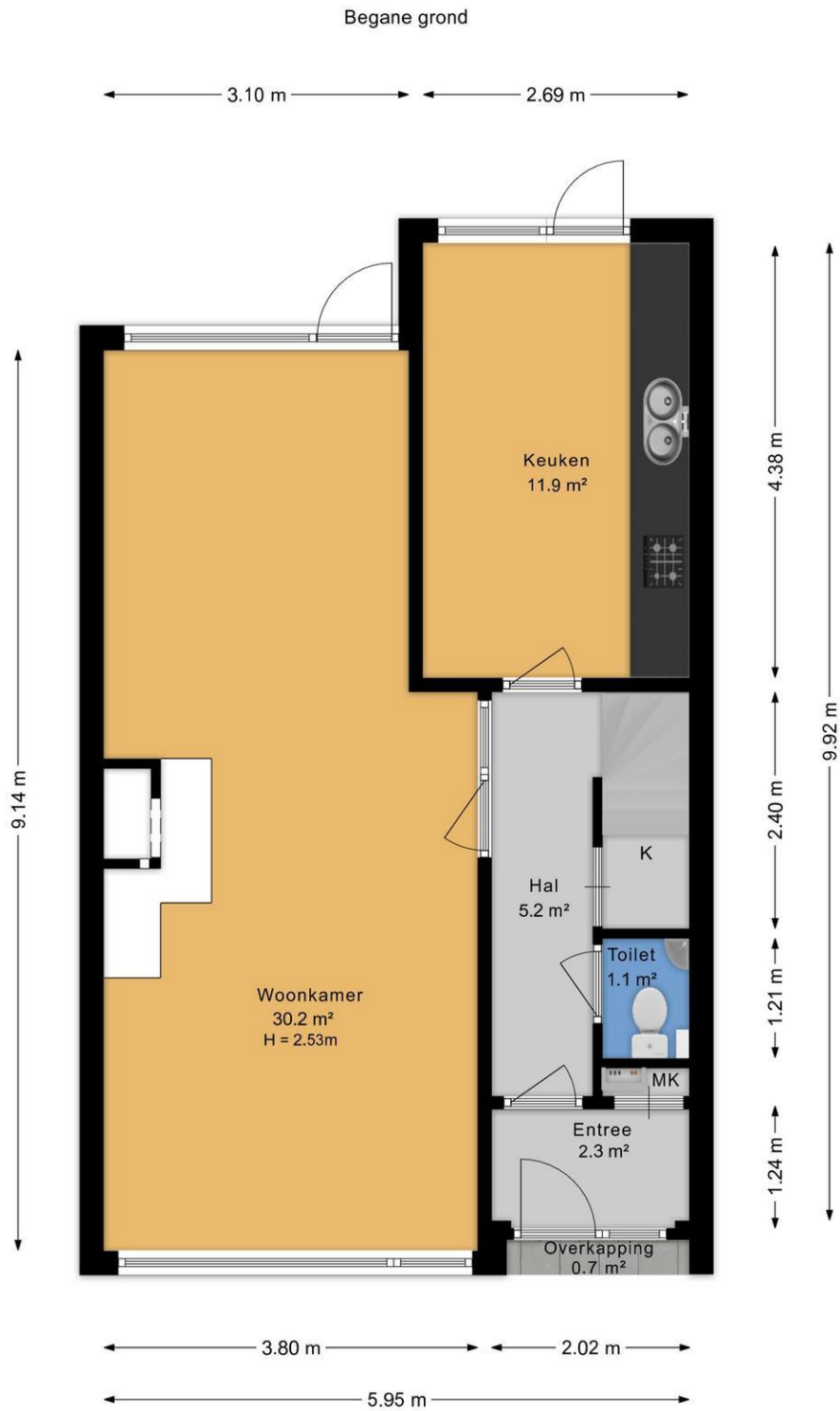
Foto's



Van Polanenpark 3 - 2241 SE Wassenaar

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

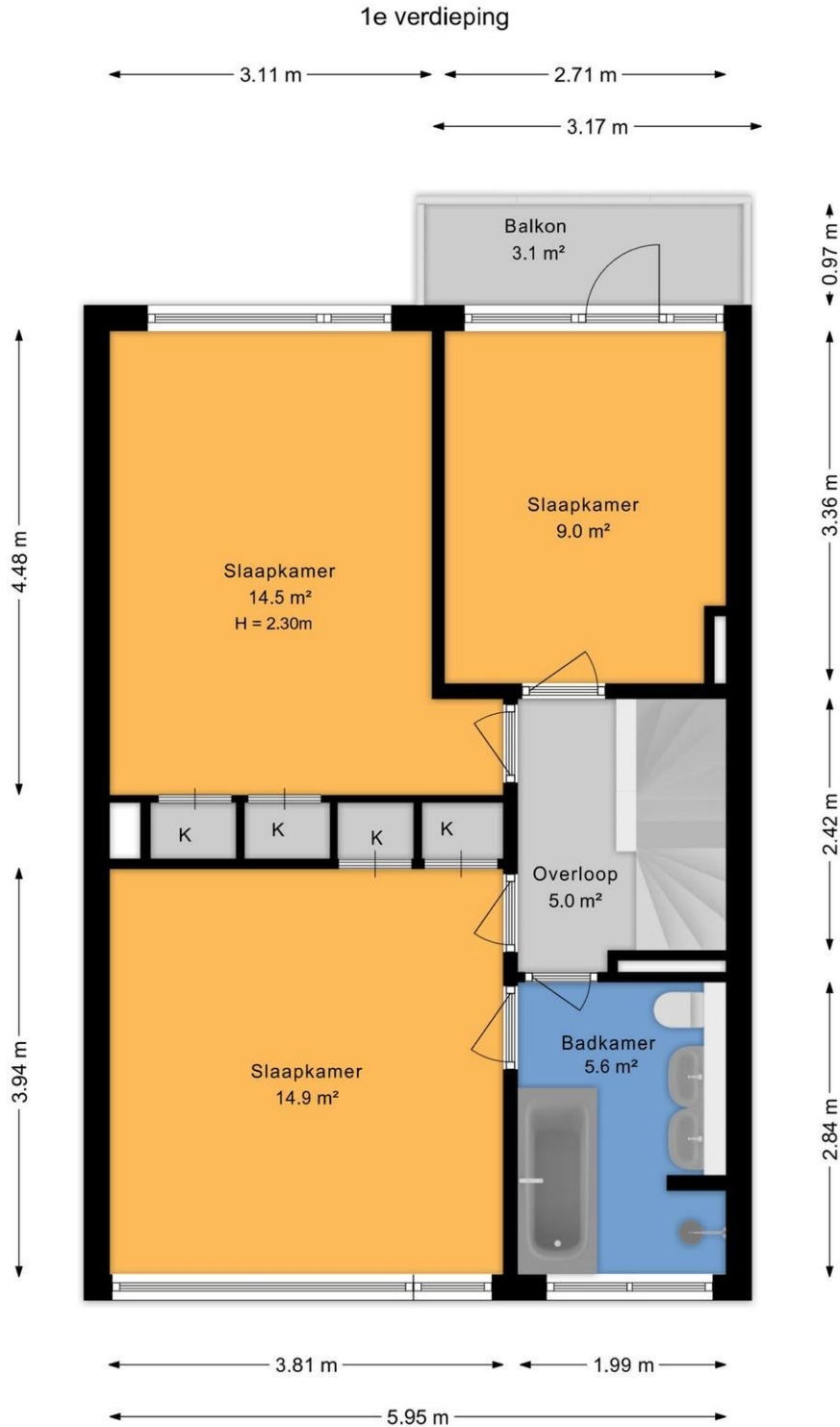
Plattegrond



Van Polanenpark 3 - 2241 SE Wassenaar

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Plattegrond

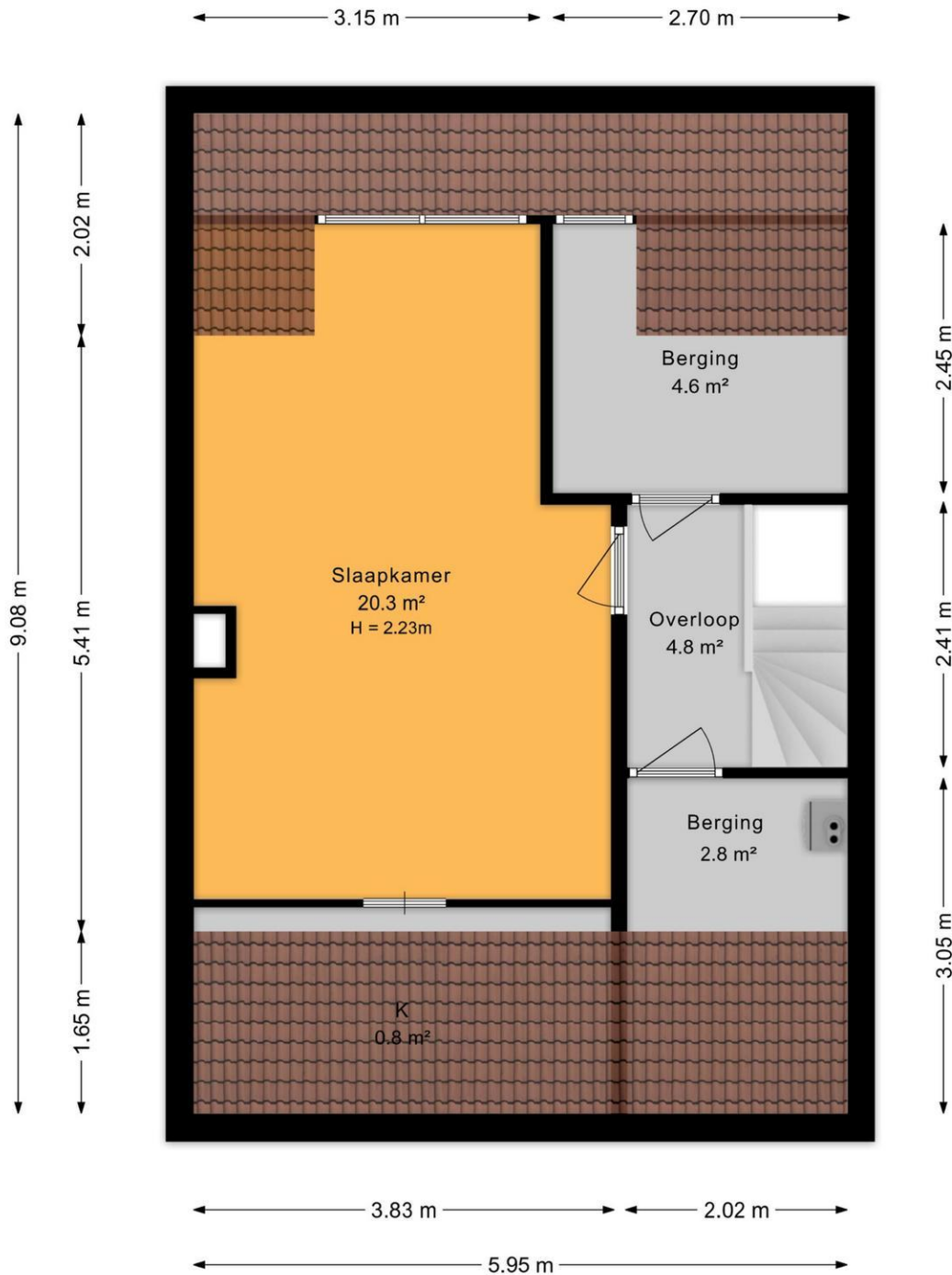


Van Polanenpark 3 - 2241 SE Wassenaar

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Plattegrond

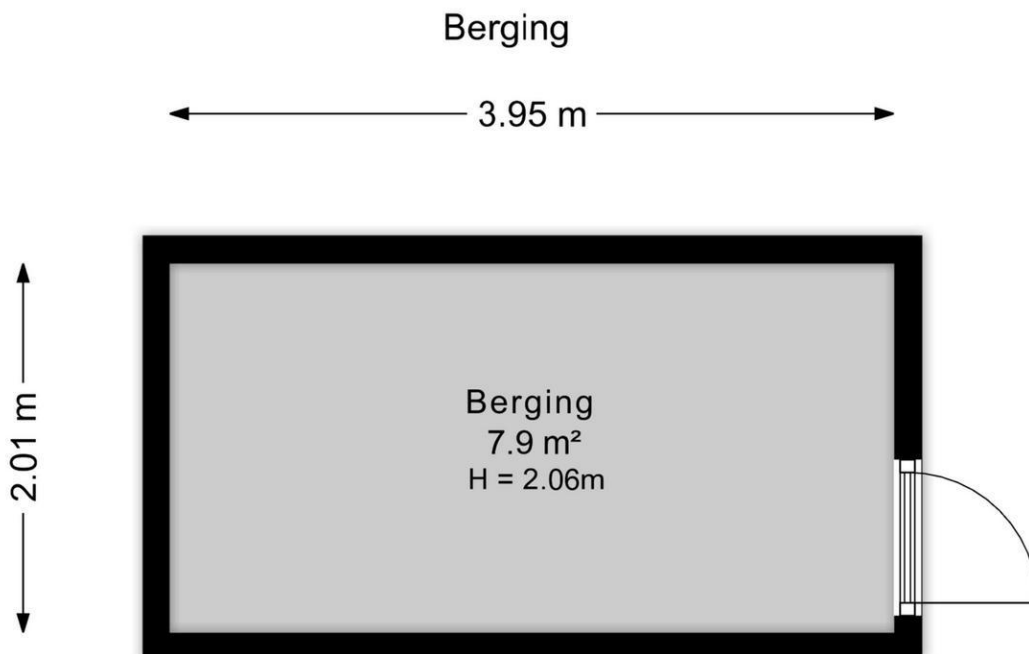
2e verdieping



Van Polanenpark 3 - 2241 SE Wassenaar

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Plattegrond



Plattegrond



Van Polanenpark 3 - 2241 SE Wassenaar

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Van Polanenpark 3
Postcode / Plaats	2241 SE Wassenaar
Gemeente	Wassenaar
Sectie / Perceel	B / 10831
Oppervlakte	154 m ²
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Van Polanenpark 3
Postcode / plaats	2241 SE Wassenaar
Provincie	Zuid-Holland



Van Polanenpark 3 - 2241 SE Wassenaar

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Verkoopwaarden

VERKOOPVOORWAARDEN TETTERO & WETTERS MAKELAARS

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, laatste model. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Kennisname verkoopinformatie.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper of diens makelaar binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Keuze notaris:

Koper heeft in het beginsel het recht om de notaris te kiezen. Koper en verkoper komen overeen dat het honorarium dat deze notaris berekent voor een royement voor maximaal € 175,- (per geheel royement van een hypotheek) en € 200,- (per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief 21% BTW en kadastrale voorschotten, voor rekening van verkoper komen. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper.

Indien koper kiest voor een notariskantoor welke is gevestigd buiten een straal van 10 kilometer van het verkochte dan kunnen de volgende kosten door verkopende makelaar en diens opdrachtgever in rekening worden gebracht bij koper:

1. Eventuele aanvullende notariële kosten, bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht, die aan verkoper in rekening worden gebracht.
2. Kosten van vervoer en uurloon

Deze kosten dienen te worden betaald en verrekend bij de in de koopakte vermelde notaris, op de dag van de eigendomsoverdracht.

Koper is in de gelegenheid tot:

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst;

- Te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- Te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte. Koper heeft hier we/geen gebruik van gemaakt.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.)

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Lood- en asbestclausule:

Het is partijen bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het in de praktijk normaal was dat er materialen werden gebruikt welke thans uit oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbest- loodhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) in de omschreven onroerende zaak aanwezig (zullen) blijken te zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 vrijwaart verkoper alsmede Tettero & Wetters Makelaars voor alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning alsmede de eventuele externe bergruimte. Koper zal door verkoper op eerste verzoek in de gelegenheid worden gesteld om binnen de 3 dagen bedenktijd de gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning, alsmede een eventuele externe bergruimte, na te laten meten.

Rente vergoeding;

Indien de juridische levering op een latere datum plaatsvindt dan de overeengekomen datum, is de veroorzakende partij jegens de gedupeerde partij zonder voorafgaande ingebrekestelling een rentevergoeding van 3% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de uiteindelijke datum van de juridische levering.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Brochure

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

**Tettero &
Wetters**
MAKELAARS

**Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99**

E-mail: info@tettero-wetters.nl