



TE KOOP

BERKHEISTRAAT 21
Wassenaar

€ 1.830.000,- 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: € 1.830.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER

BERKHEISTRAAT 21, WASSENAAR

Een exclusief en riant gelegen monumentaal woonhuis met vrijstaande dubbele garage en gastenverblijf in het oude centrum van Wassenaar. Het geheel bevindt zich op een perceel van circa 541 m² eigen grond met een schitterend aangelegde tuin.

Wassenaar kent een bijzonder historisch centrum en de Berkheistraat 21 vormt hiervan een uitzonderlijk onderdeel. Op deze prachtige locatie bevindt zich dit authentieke en idyllische object, waarvan de oorsprong teruggaat tot circa 1825. De woning valt direct op door de rijke aanwezigheid van originele details, de royale opzet van de tuin en de hoogwaardige afwerking. De villa is in 2010 vrijwel volledig opnieuw opgebouwd, met behoud van het authentieke karakter en voorzien van het luxe en comfort van

deze tijd.

Het object bestaat uit een hoofdwooning aan de Berkheistraat 21 en een vrijstaande dubbele garage met op de verdieping een gastenverblijf. De onder architectuur aangelegde tuin beschikt over fraaie terrassen, groenperken en paadjes. Het uitzicht vanuit de tuin op de oude dorpskerk is bijzonder en fascinerend.

Indeling

Woning

Entree, ruime ontvangthal met travertin plavuizen, toilet, trapopgang en lift naar de eerste etage. Direct bij binnenkomst valt de hoogwaardige renovatie en afwerking op, waarbij de sfeer zorgvuldig is behouden. De zichtbare

balkenconstructie draagt bij aan het karakter van de woning.

Aangrenzend bevinden zich de moderne keuken en bijkeuken, voorzien van alle denkbare gemakken en uitgevoerd met hoogwaardige materialen zoals een hardstenen aanrechtblad, eiken kasten en kwaliteits-inbouwapparatuur van onder andere Miele, Gaggenau en Quooker. In de bijkeuken bevinden zich een extra koelkast en een opstelling voor wasmachine en droger, met voldoende bergruimte dankzij ingebouwde kasten.

De woonkamer bestaat uit twee delen: het woongedeelte en de aangrenzende, verrassend lichte serre met prachtig uitzicht op de tuin. De eiken vloer, ramen met roedeverdeling, zichtbare balken en de lichtstraat maken deze ruimte comfortabel en zeer aangenaam.

Via de trap of lift bereikt men de eerste etage van

het hoofdverblijf. Hier bevinden zich twee slaapkamers, beide met een eigen badkamer en veel (inbouw)kastruimte. Eén van de slaapkamers beschikt tevens over een inloopkast en airconditioning. De badkamers zijn voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet en kenmerken zich door een uitstekende afwerking. Naast één van de badkamers bevindt zich een zolderruimte met de opstelplaats van de cv-ketel.

Garage / Gastenverblijf

De vrijstaande garage is circa 5,30 meter breed en heeft een oppervlakte van ongeveer 35 m². Aan de achterzijde bevindt zich een trapopgang naar het gastenverblijf. Vanuit de hal zijn een separaat toilet, een doucheruimte met wastafel en een verblijfsruimte bereikbaar. In deze ruimte zijn aansluitingen aanwezig voor het realiseren van een kitchenette.



Bijzonderheden

- Uniek monumentaal object in het hart van Wassenaar.
- Woonoppervlak van 190 m² is als volgt opgebouwd: woning 166 m² en gastenverblijf 24 m².
- Drie slaapkamers, drie badkamers en een dubbele garage.
- Hoofdgebouw voorzien van fraaie serre en luxe afwerking.
- Lift aanwezig in hoofdgebouw.
- Woning in 2010 nagenoeg volledig opnieuw opgebouwd met behoud van karakter en sfeer.
- Volledig geïsoleerd en uitgevoerd met hoogwaardige materialen.
- Energielabel C.
- Voorzien van hedendaags comfort zoals airconditioning, Honeywell Home-systeem, screens, intercom en alarmsysteem.
- Royale tuin met fraaie terrassen, groenstroken, sproeisysteem en verlichting.

KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
190 m²



Aantal kamers
5



Bouwjaar
1825



Type
Halfvrijstaande woning



- Berkheistraat 21 is een Rijksmonument.
- Ouderdomsclausule, niet-bewoningsclausule en asbestclausule van toepassing in de NVM-koopovereenkomst.

■ EEN EXCLUSIEF MONUMENTAAL WOONHUIS





KENMERKEN WONING



Perceel
541 m²



Slaapkamers
3



Badkamers
3



Energie label
C

EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Valerie 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 - 17 51 86 85.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.

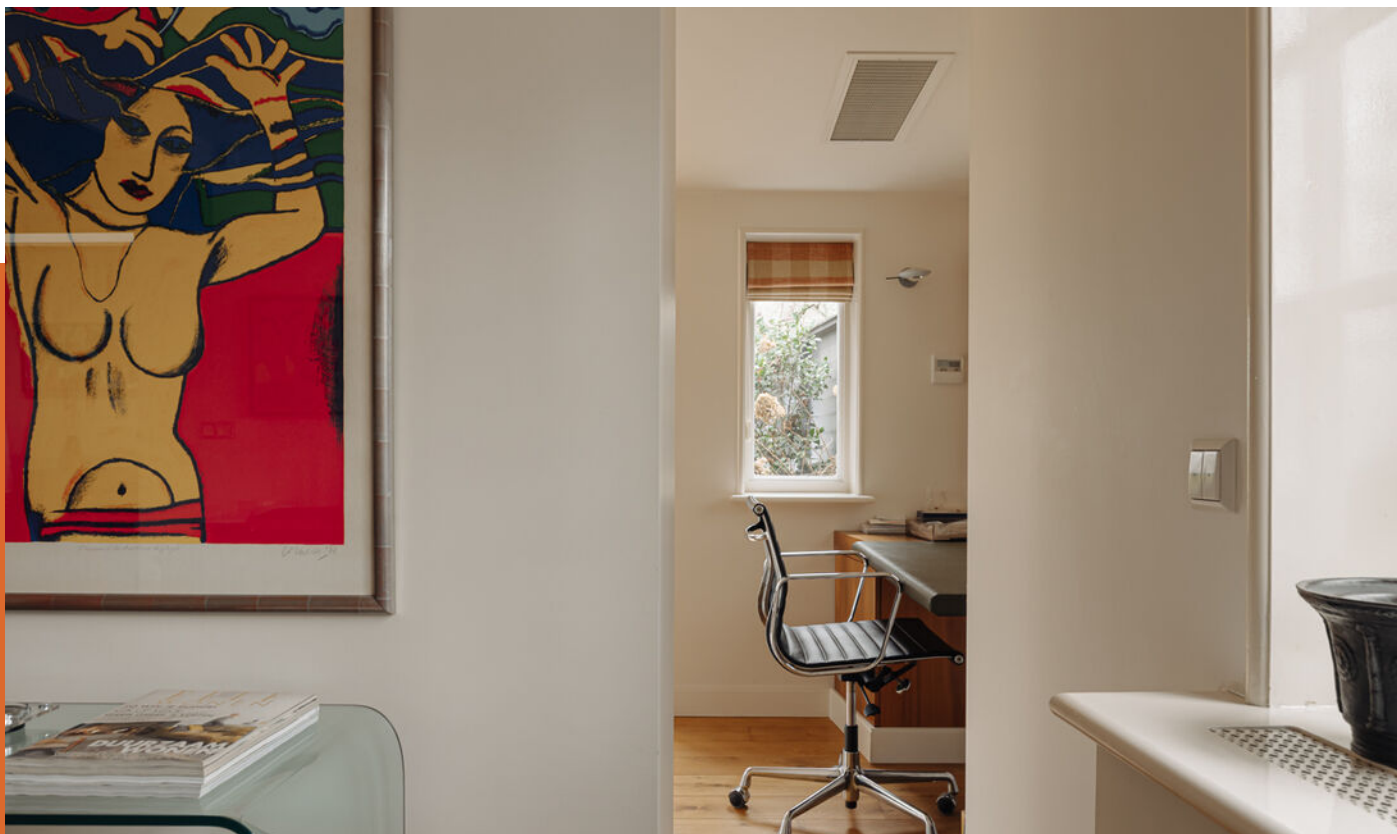


VALERIE
welp makelaar



SFEERIMPRESSIE

WOONKAMER











SFEERIMPRESSIE

TUIN



























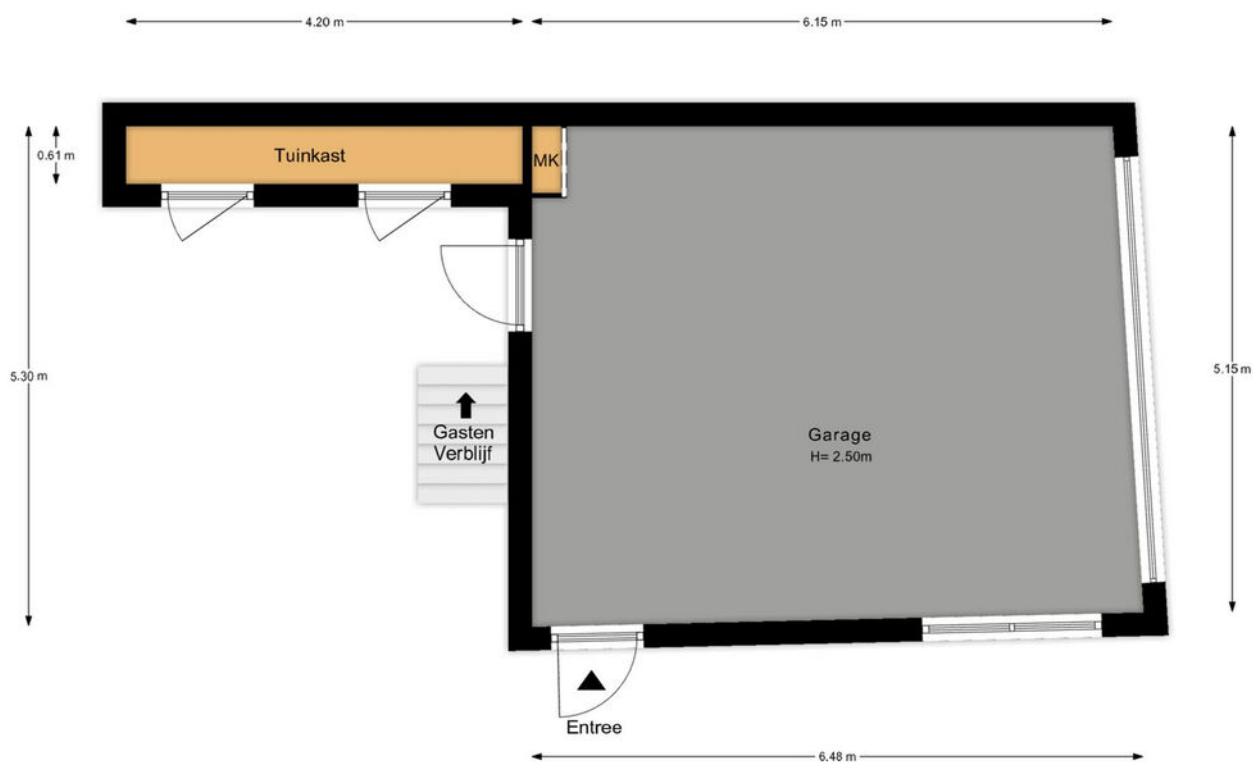
PLATTEGROND



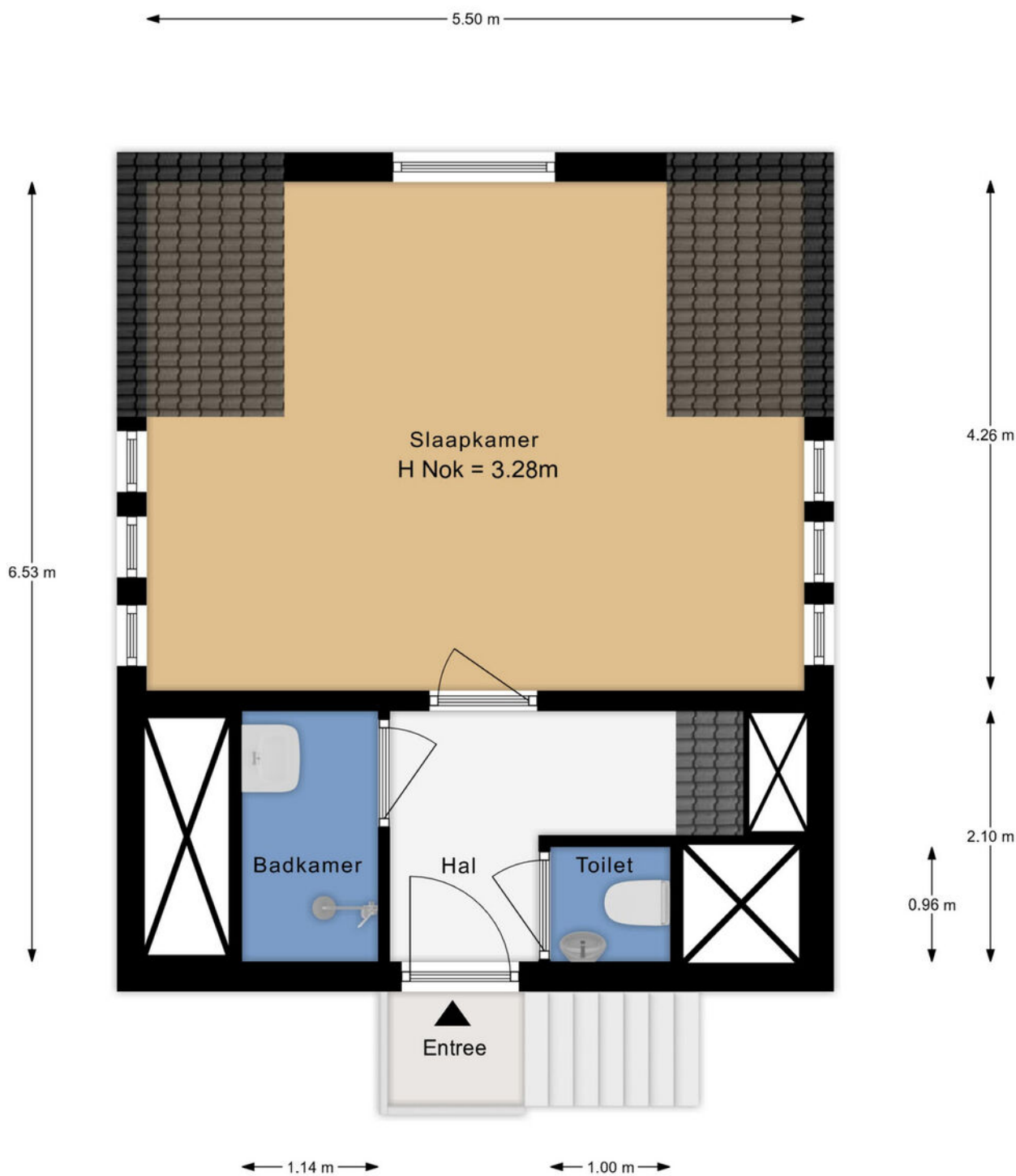
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 nononsens aanpak.

“ DANKZIJ WELP MAKELAARDIJ
VONDEN WE EEN **UNIEKE STEK**
- SNELLER DAN WE OOI
HADDEN GEDACHT!

- Familie Jansen



HET TEAM



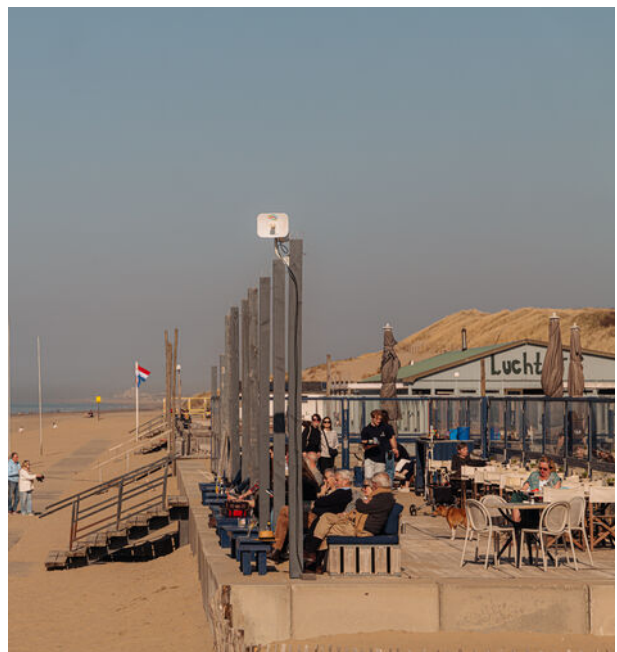
WASSENAAR EN OMGEVING

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 thuishouden 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



