



Klein Persijnlaan 35 Wassenaar

Rietgedekte villa met verwarmd zwembad





Welkom bij i4 Housing!

Wij willen je allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide fotopresentatie, een kadastrale kaart en plattegronden.

Benieuwd naar de waarde van je woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij ons op kantoor in Wassenaar of bij je thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.

—

First of all, we would like to thank you for your interest in this property. This brochure includes an extensive photo presentation, a cadastral map, and floor plans.

Curious about the value of your home and would you like to get to know us? This can be done for free and without obligation! At our office in Wassenaar or at your home. Of course, while enjoying a cup of coffee.





Meet our team!

Dit zijn wij! Wie ben jij?

Jouw wens staat centraal. Uiteraard heeft iedere klant andere wensen om gelukkig te wonen en te leven. Jouw woonomgeving is minimaal net zo belangrijk als de woning op zich. Dat realiseren wij ons maar al te goed.

—

This is us, who are you?

Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.





Klein Persijulaan 35

2245 CK | Wassenaar





Een korte introductie

RIETGEDEKTE VILLA MET VERWARMD ZWEMBAD, SCHITTERENDE TUIN EN UITZICHT OP HET BOS.

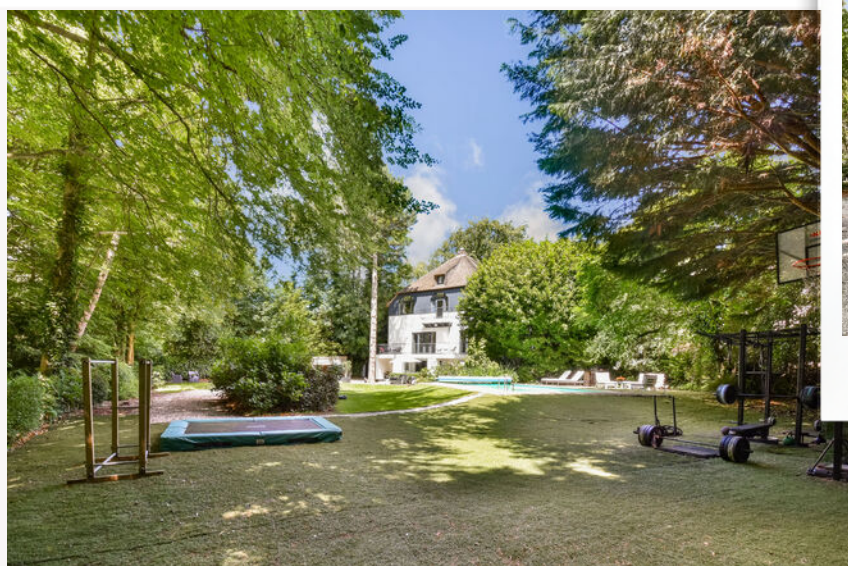
Op een lommerrijke locatie tussen Wassenaar en Den Haag staat deze karaktervolle villa uit 1925: een tijdloze klassieker met rieten kap, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.648 m² grenzend aan landgoed Langenhorst. Authentieke grandeur, weldadige rust en volop privacy komen hier samen in een woning die zich laat omschrijven als een oase in het groen.

De villa is aan de buitenzijde sfeervol afgewerkt in wit en antraciet en straalt een ingetogen, tijdloze elegantie uit. Binnen is het huis verrassend licht, zonnig en ruim van opzet. De prachtige, diepe zonnige tuin op het zuiden laat je in elk jaargetijde genieten van de zon, terwijl het aangrenzende landgoed zorgt voor prachtig uitzicht en optimale privacy – het eigen perceel oogt daardoor vele malen groter dan het al is. Het verwarmde zwembad en het daarachter gelegen veld maken het buitenleven hier compleet.

WOONCOMFORT

Door de bijzondere ligging op de laatste duinenrij kent het perceel verschillende hoogtes. De villa volgt dit natuurlijke reliëf en dankt daaraan een al even verrassende als praktische indeling: aan de voorzijde ligt de entree

- **Bouwjaar 1925**
- **Woonoppervlakte 332 m²**
- **Perceeloppervlakte 1.648 m²**
- **Energie label A**
- **4 slaapkamers en 4 badkamers**





Wooncomfort

op de begane grond, terwijl aan de achterzijde de onderliggende verdieping – met onder meer de royale woonkeuken – naadloos op tuinniveau aansluit.

Via de lommerrijke Klein Persijnlaan bereik je de villa. Parkeren kan comfortabel op eigen terrein vóór de woning en, desgewenst, op de lange oprijlaan. De overdekte entree bevindt zich aan de zijde van de villa. Je betreedt het huis via een ruim portaal dat overgaat in een imposante, lichte ontvangsthall met garderobekasten, een stijlvolle bordestrap en een fraaie parketvloer. Vanuit deze hal zijn de living, de werkkamer, het gastentoilet en de overige verdiepingen bereikbaar.

Achter elegante openslaande deuren ligt de lichte, L-vormige living: een sfeervolle leefruimte met karakteristieke visgraat-parketvloer, openslaande deuren en een stijlvolle open haard met klassieke schouw. De living grenst aan een royaal balkon met buitentrapp naar de tuin. Vanuit zowel de living als het balkon geniet je van een adembenemend uitzicht over de weelderige tuin, het zwembad en het achtergelegen bos – hier ervaar je ultieme vrijheid en woon je werkelijk in de natuur.

Naast de living bevindt zich een praktische pantry met koelkast, vaatwasser, tweepits kookplaat, magnetron en spoelbak. De voorkamer is thans in gebruik als kantoor/werkkamer, maar leent zich evengoed als sfeervolle eetkamer, tv-kamer, bibliotheek of extra slaapkamer. Ook hier sieren een open haard met klassieke schouw en openslaande deuren naar het bordes aan de voorzijde de ruimte.

EERSTE VERDIEPING

Via de bordestrap bereik je de eerste verdieping met een zeer ruime overloop in eiken parket, die toegang biedt tot drie royale slaapkamers met en-suite badkamers en een separaat toilet. De master bedroom is bijzonder riant en voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten; karakteristieke raampartijen geven de kamer een romantische uitstraling en een fraai uitzicht over de achtertuin. Ook de twee overige slaapkamers zijn ruim van opzet en beschikken elk over een eigen badkamer.

SOUTERRAIN – HET KLOPPENDE HART

Het souterrain is een volwaardige woonlaag, bereikbaar via de trap vanuit de ontvangsthall of via de eigen buitendeur. Hier vind je een ware droom woonkeuken, een zitkamer, een slaapkamer, de bijkeuken/wasruimte en een schat aan bergruimte. De woonkeuken, die volledig vernieuwd is in 2022 – met plavuizen vloer, vloerverwarming, en directe toegang tot de tuin en het (deels) overdekte terras – vormt voor velen het hart van de woning: een werkelijk heerlijke plek om samen te komen. De aangrenzende zitkamer beschikt eveneens over openslaande deuren naar tuin en terras en geeft toegang tot een aparte slaapkamer met badkamer – ideaal voor logés, een au pair, de kinderen of een rustige werkplek.

Vanuit de woonkeuken bereik je tevens de zeer ruime bijkeuken en wasruimte, voorzien van op werkhoogte geplaatste was- en droogapparatuur, een strijkgelegenheid en een overvloed aan opbergkasten – een verademing in het dagelijks gebruik.

ZOLDERETAGE

De royale, volledig geïsoleerde zolderetage is bereikbaar via een vlizotrap. Desgewenst kunnen hier extra kamers of een hobby- of speelruimte worden gerealiseerd; de ruime overloop op de eerste verdieping biedt volop ruimte voor het plaatsen van een vaste trap.



Wooncomfort

BUITENLEVEN

De weelderige beplanting en bomen rondom waarborgen een uitzonderlijke privacy, en het terras naast het zwembad is de ideale plek om met familie en vrienden het buitenleven te vieren.

De stenen tuinberging leent zich uitstekend voor een verbouwing tot poolhouse met sauna. De tuin beschikt over een eigen bron voor een sproei installatie.

LOCATIE

De villa ligt op een unieke, groene plek tussen landgoed Langenhorst en de landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam. Hier woont u werkelijk 'buiten', op een steenworp van de Haagse binnenstad. Uitvalswegen, scholen en sportverenigingen liggen binnen handbereik.

Het centrum van Den Haag, Wassenaar, de Amerikaanse ambassade, Marlot, het Haagse Bos en het strand liggen op fietsafstand; landgoed De Wittenburg ligt op loopafstand. Een uitstekende uitvalsbasis richting Den Haag, Schiphol en Amsterdam, maar ook naar Rotterdam en Utrecht.

Een unieke combinatie van landelijk wonen tussen Wassenaar en Den Haag!

GOED OM TE WETEN

- Vrijstaande villa (volledig gemoderniseerd in 2018 & 2020);
- Woonoppervlakte 332m² op een perceel van 1.648m²;
- 4 slaapkamers en 4 badkamers (waarvan 3 volledig vernieuwd);
- Volledig verduurzaamde woning, energielabel A; kozijnen, muren en dak geïsoleerd in 2020;
- Keuken uit 2024;
- Warmtepomp en combi CV uit 2018
- Rieten kap vernieuwd in 2017, onderhouden in 2022 en 2026;
- Laadpaal op eigen terrein aanwezig (22 kW);
- Eigen bron voor een sproei-installatie;
- Olietank in 1996 gesaneerd met KIWA-certificaat;
- Alarminstallatie aanwezig;
- Bouwjaar 1925;
- Ouderdomsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst.



A first impression

THATCHED VILLA WITH HEATED SWIMMING POOL, BEAUTIFUL GARDEN AND STUNNING FOREST VIEWS

Set in a leafy location between Wassenaar and The Hague, this characterful villa dating from 1925 is a timeless classic with a traditional thatched roof, situated on a generous plot of no less than 1,648 m² adjoining the Langenhorst estate. Authentic grandeur, complete tranquillity and exceptional privacy come together in a home that can truly be described as a green oasis.

The exterior of the villa is elegantly finished in white and anthracite tones, exuding understated and timeless sophistication. Inside, the house is surprisingly bright, sunny and spacious. The magnificent south-facing garden allows you to enjoy the sunshine throughout the year, while the adjacent estate provides beautiful views and complete privacy, making the property feel even larger than it already is. The heated swimming pool and the open field beyond complete the outdoor lifestyle on offer here.

LIVING COMFORT

Due to its unique location on the last row of dunes, the plot features several different levels. The villa follows this natural topography and benefits from a surprisingly practical and distinctive layout: the main entrance is located

- **Construction year 1925**
- **Living space 332 m²**
- **Plot area 1648 m²**
- **Energylabel A**
- **4 bedrooms and 4 bathrooms**





Living experience

on the ground floor at the front of the house, while the lower level at the rear, including the spacious kitchen-diner, seamlessly connects to the garden.

The villa is approached via the charming tree-lined Klein Persijnlaan. Parking is available comfortably on the private driveway in front of the house and, if desired, along the extended driveway.

The covered entrance is located at the side of the villa. Upon entering, you are welcomed into a spacious vestibule leading into an impressive and light-filled reception hall featuring built-in cloakroom cupboards, an elegant staircase with landing, and a beautiful parquet floor. From here, the living room, study, guest toilet and the various floors can all be accessed.

Beyond elegant French doors lies the bright L-shaped living room: a warm and inviting space featuring a classic herringbone parquet floor, French doors and a stylish fireplace with traditional mantelpiece. The living room opens onto a generous balcony with an exterior staircase leading directly into the garden. Both from the living room and the balcony, you can enjoy breathtaking views over the lush garden, swimming pool and the woodland beyond—offering a true sense of freedom and living surrounded by nature.

Adjacent to the living room is a practical pantry equipped with a refrigerator, dishwasher, two-burner hob, microwave and sink.

The front room is currently used as a home office but could equally serve as an elegant dining room, television room, library or additional bedroom. This room also features a charming fireplace with traditional mantelpiece and French doors opening onto the front terrace.

FIRST FLOOR

The elegant staircase leads to the first floor, where a spacious landing with oak parquet flooring provides access to three generous bedrooms, each with its own en-suite bathroom, as well as a separate toilet.

The principal bedroom is particularly spacious and fitted with bespoke built-in wardrobes. Characteristic windows create a romantic atmosphere and offer beautiful views over the rear garden. The two additional bedrooms are also generously proportioned and each benefits from a private bathroom.

LOWER GROUND FLOOR – THE HEART OF THE HOME

The lower ground floor is a fully-fledged living level, accessible both via the staircase from the reception hall and through its own private exterior entrance. Here you will find a dream kitchen-diner, a sitting room, a bedroom, a utility/laundry room and an abundance of storage space.

The kitchen-diner, completely renovated in 2022, features tiled flooring, underfloor heating and direct access to the garden and the partially covered terrace. For many, this will be the true heart of the home—a wonderful place to gather with family and friends. The adjoining sitting room also benefits from French doors opening onto the garden and terrace and provides access to a separate bedroom with bathroom, ideal for guests, an au pair, older children or a quiet home office.



Living experience

The kitchen-diner also leads to the exceptionally spacious utility and laundry room, fitted with washing and drying appliances at working height, an ironing area and extensive storage cupboards—a true luxury in everyday life.

ATTIC FLOOR

The spacious, fully insulated attic floor is accessible via a loft ladder. Subject to requirements and permissions, additional rooms, a hobby room or a playroom could be created here. The generous landing on the first floor offers ample space for the installation of a permanent staircase.

OUTDOOR LIVING

The mature planting and surrounding trees ensure an exceptional degree of privacy, while the terrace beside the swimming pool provides the perfect setting to enjoy outdoor living with family and friends.

The detached brick garden storage building lends itself perfectly to conversion into a pool house with sauna. The garden is also equipped with its own private water well supplying the irrigation system.

LOCATION

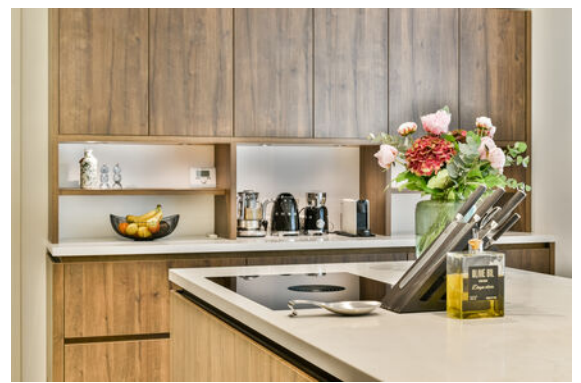
The villa occupies a unique green setting between the Langenhorst estate and the prestigious country estate area connecting Wassenaar, Voorschoten and Leidschendam. Here, you truly experience country living while remaining just minutes from The Hague city centre. Main roads, schools and sports facilities are all within easy reach.

The centres of The Hague and Wassenaar, the American Embassy, Marlot, the Haagse Bos and the beach can all be reached by bicycle, while the renowned De Wittenburg estate is within walking distance. The property offers excellent connections towards The Hague, Schiphol Airport and Amsterdam, as well as Rotterdam and Utrecht.

A truly unique opportunity to enjoy country-style living between Wassenaar and The Hague.

GOOD TO KNOW

- Detached villa, fully modernised in 2018 and 2020;
- Living area of 332 m² on a plot of 1,648 m²;
- Four bedrooms and four bathrooms (three of which have been completely renovated);
- Fully upgraded for sustainability with Energy Label A; windows, walls and roof insulated in 2020;
- Kitchen renovated in 2024;
- Heat pump and hybrid central heating system installed in 2018;
- Thatched roof renewed in 2017 and professionally maintained in 2022 and 2026;
- Private electric vehicle charging station (22 kW);
- Private water well for the garden irrigation system;
- Oil tank professionally decommissioned in 1996 with KIWA certification;
- Alarm system installed;
- Built in 1925;
- An age clause will be included in the NVM purchase agreement.







Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa

Klein Persijnlaan 35 - Wassenaar
Eerste verdieping



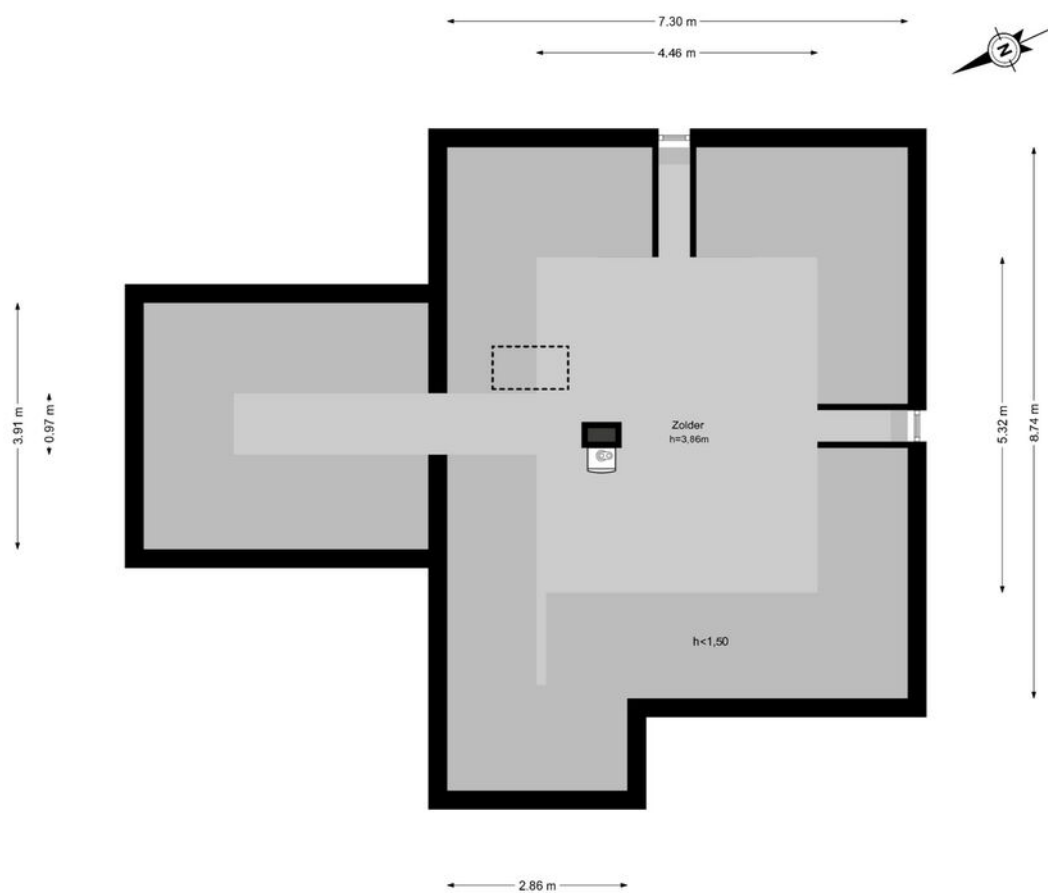
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa

Klein Persijnlaan 35 - Wassenaar
Tweede verdieping

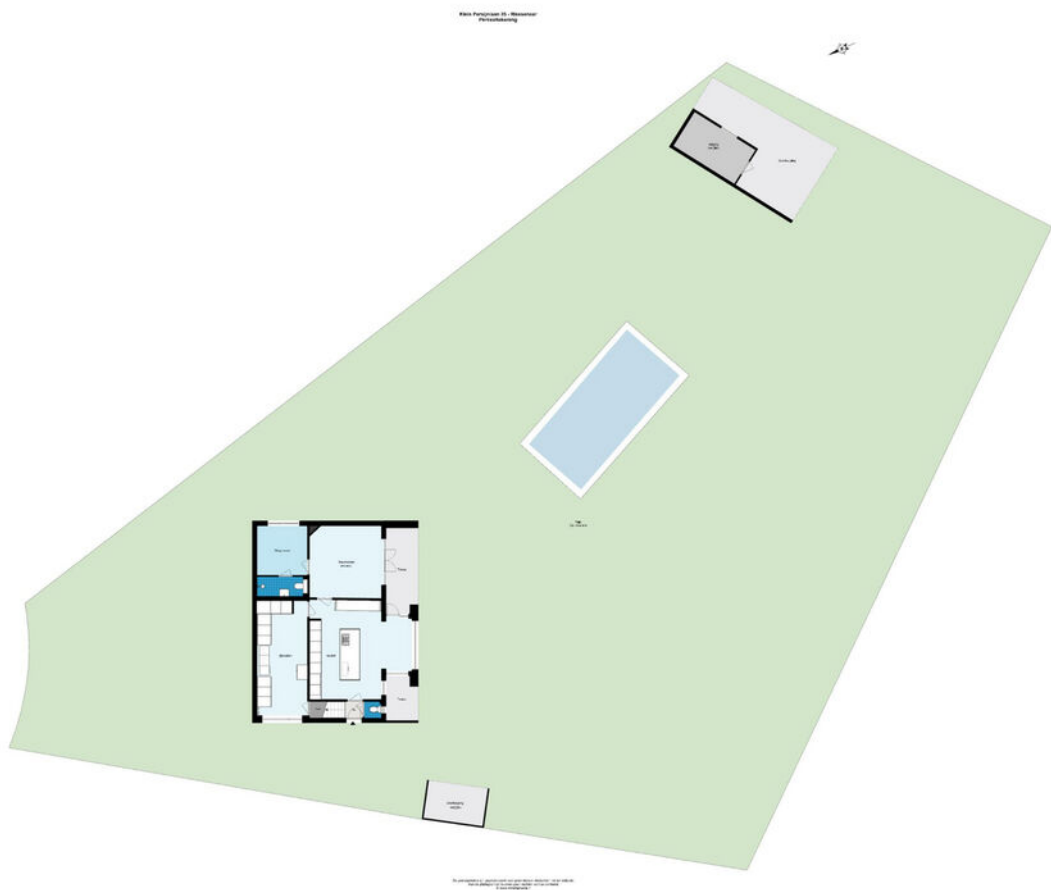


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa





Details

Soort	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	1467 m ³
Perceeloppervlakte	1648 m ²
Gebruikersoppervlakte	332 m ²
Bouwjaar	1925
Ligging	Aan bosrand, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Parkeren	Op eigen terrein
Bijzonderheden	Energie label A
Vraagprijs	€ 2.250.000,- k.k.

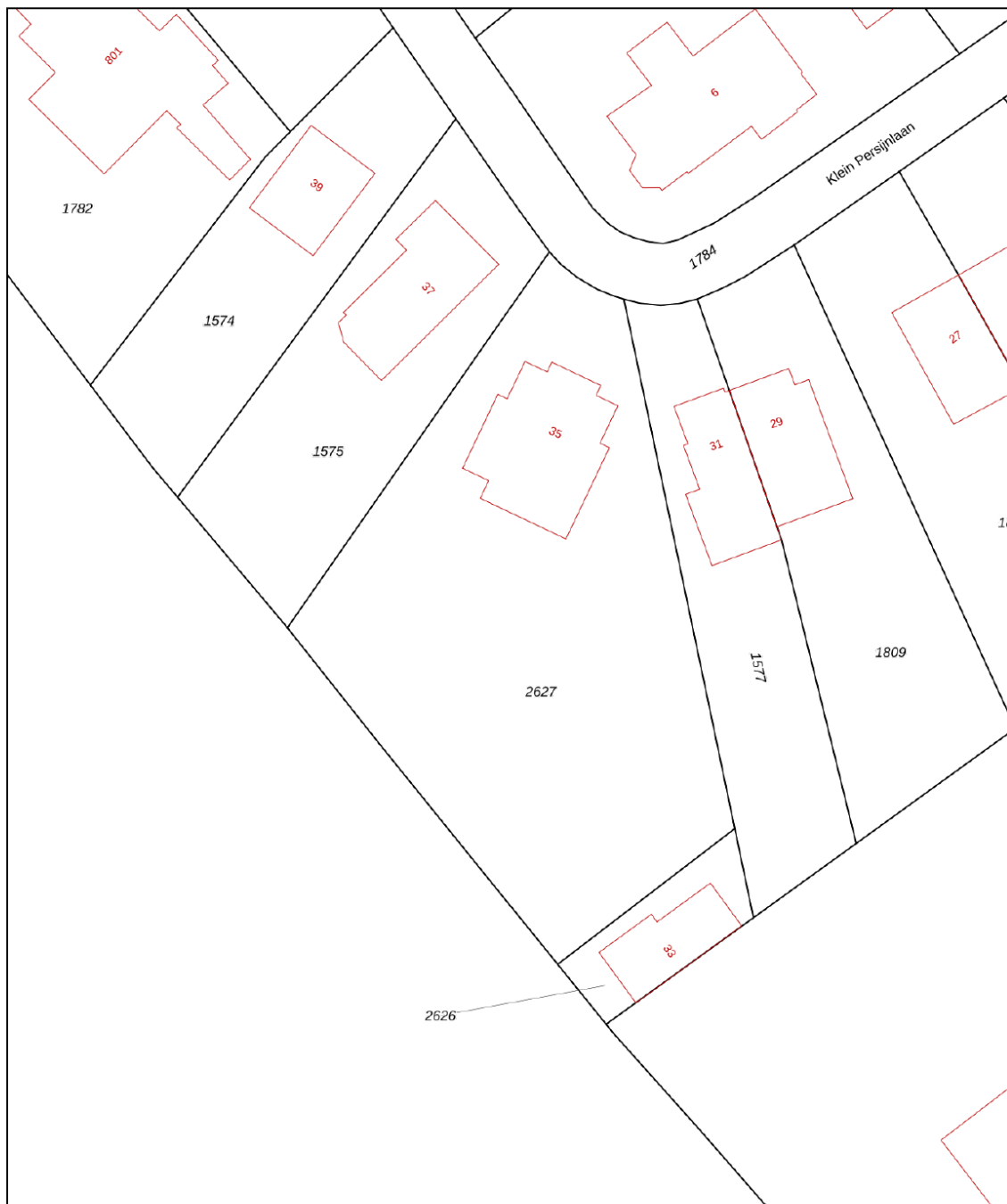



Details

Type	Villa
Type of property	Detached house
Number of rooms	7 rooms of which 4 bedrooms
Cubic metres	1,467 m ³
Plot area	1,648 m ²
Living space	332 m ²
Construction year	1925
Surface area	On the edge of the forest, unobstructed view, in a wooded area, rural location
Garden	Garden all around
Parking	On private grounds
Details	Energy label A
Asking price	€ 2,250,000 buyer's costs

Kadastrale kaart

Uw referentie: KI Persijnln 35 - CS



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wassenaar</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2627</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

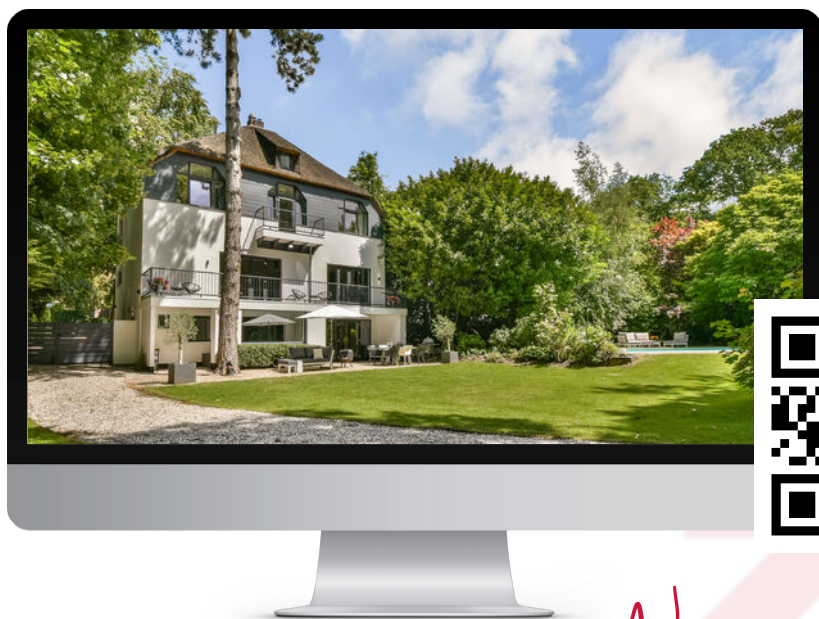
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Interesse in deze woning?

Interested in this property?



Neem contact met ons op!

Contact us for more information



Vanaf het eerste gesprek tot de levering van uw wens, zijn wij uw partner. We luisteren naar uw voorkeuren en denken geheel met u mee.

U krijgt de service die wij zelf ook graag ervaren!

We are your partner from the very first meeting until the delivery of your wish. We listen to what your preferences are and brainstorm together with you.

You will get the service we would like to receive ourselves!

Contact



Chita van Soest
i4 Housing

chita@i4housing.nl
+31 6 5188 0645
www.i4housing.nl



Bepaal de waarde van uw woning

Een goed vertrekpunt om te weten wat uw mogelijkheden binnen de woningmarkt zijn, is het laten bepalen van de waarde van uw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor u!

Scan de QR-code voor meer informatie:





Voorwaarden

Bij het totstandkomen van een overeenkomst zullen wij de NVM-koopovereenkomst aanvullen met de volgende extra clausules:

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan. De meetinstructie is gebaseerd op de NVM-meetinstructie. 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 is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwkundig bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of ondergrond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Wanneer de woning ouder is dan 20 jaar verklaart koper akkoord te zijn met het opnemen van de ouderdomsclausule in de NVM-koopovereenkomst. Ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak was het gebruikelijk lood- en asbesthoudende materialen te verwerken. Het is derhalve niet uit te sluiten dat dergelijke materialen zijn gebruikt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij eventuele verwijdering van deze materialen speciale maatregelen genomen dienen te worden. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Deze brochure, waaronder tevens de plattegronden, is met zorg samengesteld met gegevens die door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt.

When concluding an agreement, we will supplement the NVM purchase agreement with the following additional clauses:

The buyer has taken note of the non-binding object information before concluding the purchase agreement and expressly accepts its contents. The Measurement Instruction is based on the NVM measurement instruction. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example, due to differences in interpretation, rounding off, or limitations in carrying out the measurement. The buyer has been given the opportunity to have the home inspected by a construction agency before concluding the purchase agreement to determine any structural defects, or to have the home checked for the presence of asbestos-containing materials and/or the substrate for any contamination. The buyer has/has not used this. If the property is older than 20 years, the buyer declares that he/she agrees to add the age clause in the NVM purchase agreement. At the time of the construction or renovation of the immovable property, it was common to process lead- and asbestos-containing materials. It cannot therefore be ruled out that such materials were used. The buyer declares that he is aware that special measures must be taken if these materials are removed. The buyer indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos in the real estate. This brochure, including the floor plans, has been carefully compiled with information provided by the owner/occupant. i4Housing accepts no liability for any incorrect information.