

# WELP

MAKELAARDIJ



## TE KOOP

**VAN CRANENBURCHLAAN 21**  
*Wassenaar*

€ 695.000,- 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: € 695.000,- K.K.**



## **BELEEF HET KARAKTER** VAN CRANENBURCHLAAN 21, WASSENAAR

Instapklare en verrassend complete gezinswoning van ca. 139 m<sup>2</sup> met vier ruime slaapkamers, twee badkamers én een zonnige achtertuin van maar liefst 14 meter diep op het zuidwesten!

Van Cranenburchlaan 21 is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Wasseenaar, omringd door groen en met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Diverse winkels, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook zijn er volop wandel- en fietsmogelijkheden in de nabijgelegen parken en recreatiegebieden. De bereikbaarheid ten opzichte van uitvalswegen is uitstekend.

Indeling:

Begane grond

Ruime entree/hal met meterkast, garderobe, toiletruimte en royale berg-/technische kast. De lichte woonkamer met eetgedeelte beschikt over een sfeervolle houtkachel en staat in open verbinding met de keuken. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, oven, magnetron, vaatwasser en een praktische koffiecokner. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig.

De woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer en biedt via dubbele deuren én een aparte loopdeur toegang tot de zonnige achtertuin.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische wasruimte en een separaat toilet. De oorspronkelijke badkamer is verplaatst, waardoor een bijzonder royale badkamer is ontstaan, voorzien van een inloopdouche, ligbad en dubbel wastafelmeubel.

### Tweede verdieping

Overloop met bergruimte en aparte stookruimte. Op deze verdieping bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers met dakkapellen en een fraaie open nokconstructie, wat zorgt voor extra licht en ruimtebeleving. Vanuit één van de slaapkamers is de tweede badkamer ensuite bereikbaar. Deze luxe badkamer beschikt over maatwerkkasten, een ruime douche en een dubbel wastafelmeubel.

### Tuin

De circa 80 m<sup>2</sup> grote achtertuin is ideaal gelegen

op het zuidwesten en biedt volop zon en privacy dankzij de ruime afstand tot de achtergelegen bebouwing. De tuin is fraai aangelegd, met meerdere terrassen, een sfeervolle pergola en een overkapping aan de achterzijde. Tevens bevindt zich achterin de tuin een stenen berging. Ook de voortuin biedt praktische ruimte voor het stallen van fietsen en beschikt bovendien over een eigen laadpaal voor een elektrische auto.

### Bijzonderheden:

- Zojuist de begane grond gesaust en de eiken floor geschuurd en behandeld
- Comfortabele gezinswoning in kindvriendelijke woonwijk
- Over meerdere lagen uitgebouwd
- Keurig onderhouden en direct te betrekken
- Woonoppervlakte ca. 139 m<sup>2</sup>, perceeloppervlakte 178 m<sup>2</sup>
- Vier ruime slaapkamers en twee badkamers



- Zonnige achtertuin van ca. 14 meter diep op het zuidwesten
- Goed geïsoleerd, energielabel A
- Voorzien van 9 zonnepanelen
- Google Nest-systeem aanwezig
- Eigen laadpaal in de voortuin
- Zonnescherm over de volledige breedte van de achtergevel
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

Deze informatie is door Welp Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.

Desondanks aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

## KENMERKEN WONEN



**Woonoppervlakte**  
139 m<sup>2</sup>



**Aantal kamers**  
5



**Bouwjaar**  
1966



**Type**  
Tussenwoning



Bent u enthousiast geworden en wilt u de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze woning zelf ervaren?

Wij laten u Van Cranenburchlaan 21 graag persoonlijk zien.

## ■ INSTAPKLARE EN VERRASSEND COMPLETE GEZINSWONING





## KENMERKEN WONING



**Perceel**  
176 m<sup>2</sup>



**Slaapkamers**  
4



**Badkamers**  
2



**Energie label**  
A



## EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Christian 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 - 24 28 28 75.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



**CHRISTIAN**  
Register makelaar



# SFEERIMPRESSIE

## TUIN









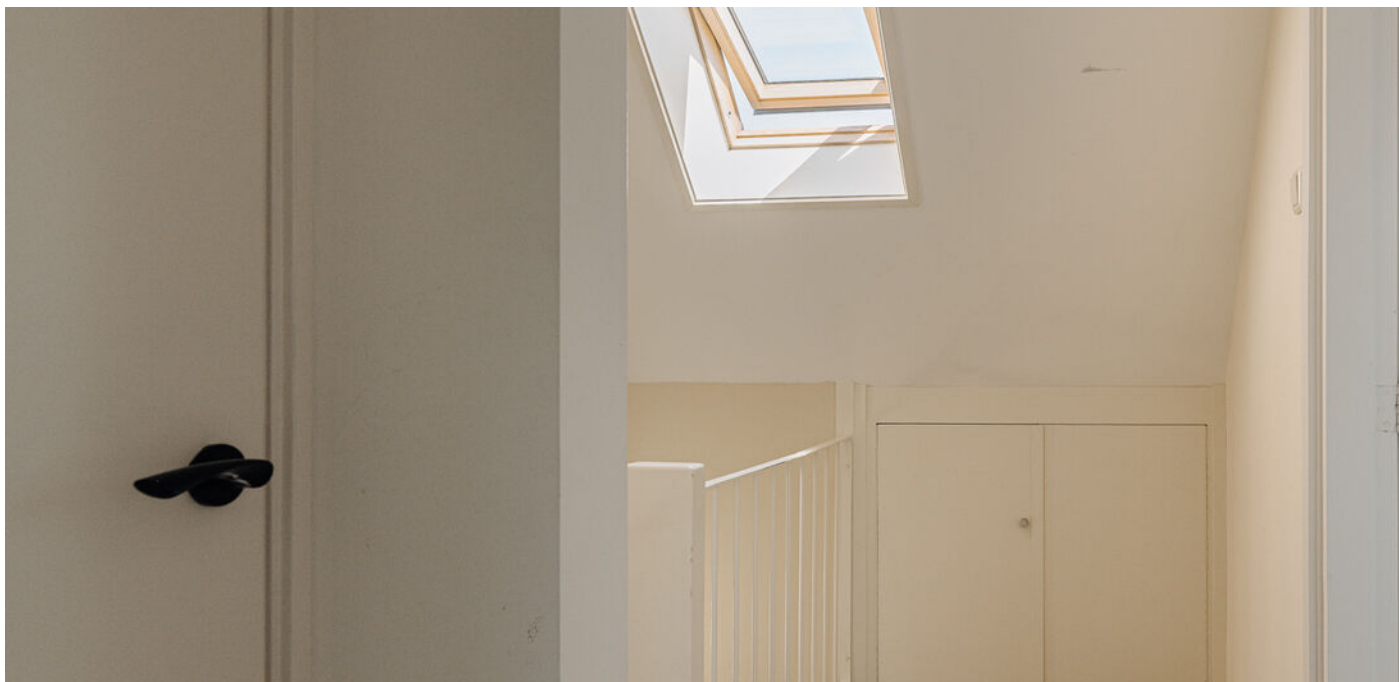
# SFEERIMPRESSIE

## SLAAPKAMER













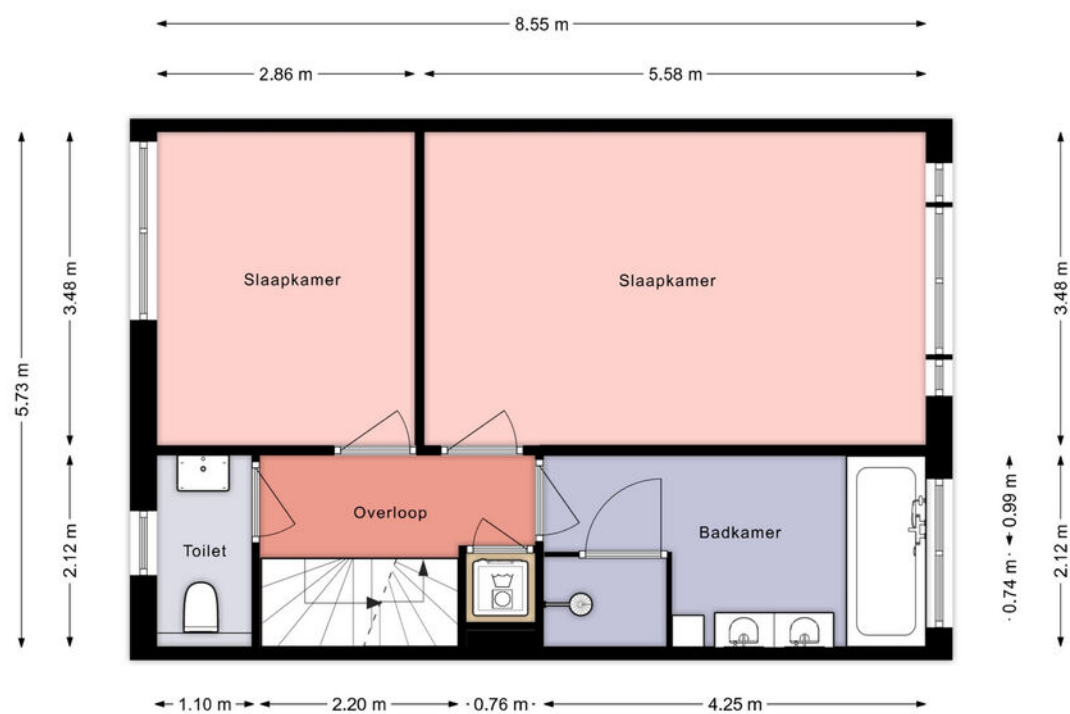


# PLATTEGROND



| VAN CRANENBURCHLAAN 21 | Begane grond | Hoogte 2.56m |

# PLATTEGROND



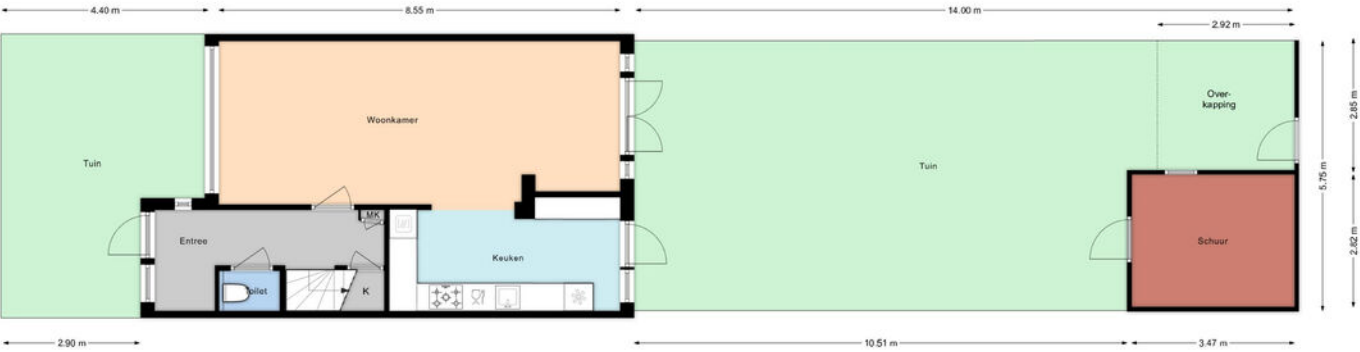
| VAN CRANENBURCHLAAN 21 | 1e Verdieping | Hoogte 2.36m |

# PLATTEGROND



| VAN CRANENBURCHLAAN 21 | 2e Verdieping | Hoogte 2.18m |

# 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



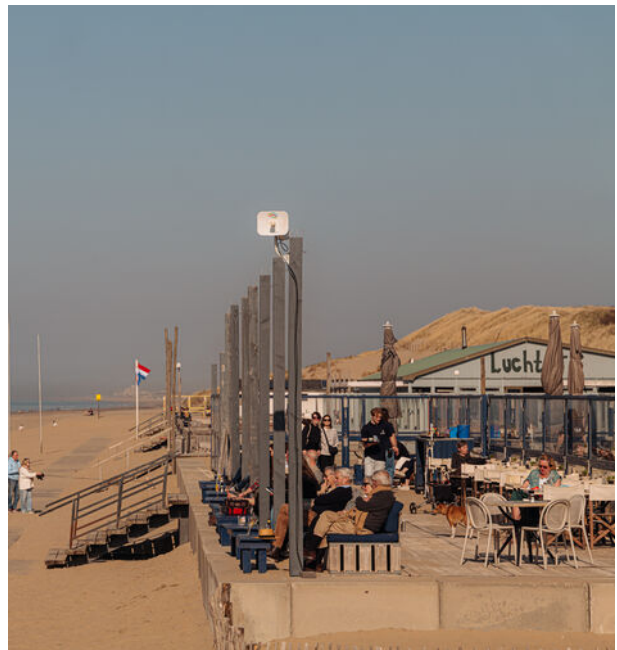
# WASSENAAR EN OMGEVING

## 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](mailto:info@welpmakelaardij.nl)

## VOLG ONS!



welpmakelaardijbv



welpmakelaardij

## ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

## WELPMAKELAARDIJ.NL



