



GRAVESTATE
makelaardij

TE KOOP



**Van Zuylen van Nijveltstraat 12
WASSENAAR**

Dat voelt als thuiskomen!

GRAVESTATE.COM

EEN NIEUW HOOFDSTUK

Ontdek elke ruimte, ervaar het thuisgevoel

Een huis is meer dan stenen en kamers. Het is een plek waar licht, sfeer en mogelijkheden samenkomen, waar elke ruimte uitnodigt om te leven, te dromen en te genieten.

In deze brochure laten we je zien wat wonen hier écht betekent. Met zorgvuldig geselecteerde beelden en heldere details brengen we niet alleen het huis in beeld, maar ook het gevoel van thuiskomen.

Blader rustig door, laat de foto's en informatie op je inwerken. Een huis kies je niet zomaar; het is het begin van een nieuw hoofdstuk.

Wij nodigen je graag uit om dit hoofdstuk samen te ontdekken, met aandacht, warmte en vertrouwen.

Het Gravestate team

A house is more than bricks and rooms. It is a place where light, atmosphere, and possibilities come together, where every space invites you to live, dream, and enjoy.

In this brochure, we show you what living here truly means.

Discover every room, experience the feeling of home.



ONS TEAM

**Vriendelijk
deskundig
en altijd
in beweging**

VAN ZUYLEN VAN NIJEVELTSTRAAT 12 WASSENAAR

VRAAGPRIJS € 1.385.000,- K.K.



Woningtype
Vrijstaande woning



Bouwjaar
1925



Woonoppervlakte
320 m²



Kamers
7



Perceeloppervlakte
403 m²



Energielabel
F

Tekst

EEN EERSTE INDRUK

Dit charmante vrijstaande herenhuis combineert karakter, ruimte en veelzijdigheid.

Met een tuin aan drie zijden en een speelse indeling biedt de woning volop mogelijkheden. De huidige opzet kan eenvoudig worden getransformeerd tot een royaal gezinshuis met 4 à 5 slaapkamers en 3 badkamers.

Ook andere woonconcepten zijn uitstekend denkbaar. De woning leent zich voor dubbele bewoning dankzij de royale begane grond en de zelfstandig bereikbare bovenwoning met kapverdieping. Daarnaast is een combinatie van wonen en werken eenvoudig te realiseren, bijvoorbeeld met een kantoor of praktijkruimte op de begane grond.

Gelegen in een geliefde, groene woonomgeving van Wassenaar, bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en natuurgebieden zich op korte

afstand. De ligging ten opzichte van Den Haag, Leiden, het strand en openbaar vervoer is uitstekend.

Indeling

Begane grond

Via de royale entreehal met modern toilet bereikt u de ruime woonkamer met houten vloer en gasgestookte open haard. De aanbouw aan de achterzijde biedt twee bergruimtes en een multifunctionele kamer, ideaal als studeer-, tv- of speelkamer. De royale woonkeuken vormt het hart van de woning en beschikt over een vrijstaand keukenblok, inbouwapparatuur en een praktische bergzolder. De voormalige garage is ingericht als verwarmde bijkeuken met lichtkoepel en openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte kan eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer,



eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer, gastenverblijf of praktijkruimte. Aangrenzend bevinden zich een berging en wasruimte met de mogelijkheid om een extra badkamer te realiseren.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot een zeer royale hoofdslaapkamer met houtgestookte open haard, eigen terras, kleedkamer en luxe ensuite badkamer. De indeling kan desgewenst worden aangepast naar drie slaapkamers met een extra badkamer.

Tweede verdieping

Hier bevinden zich een sfeervolle zolderkamer met dakkapel, twee dakramen en bergruimte, een tweede cv-installatie en een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel.



Slaapkamers

4



Badkamers

2



Woonlagen

3



Tuin

Achtertuint, voortuin, zijtuin



Bergruimte

-



Parkeren

Openbaar parkeren



FIRST IMPRESSION

This charming detached townhouse combines character, space and flexibility.

Surrounded by a garden on three sides, the property features a playful layout and offers the potential to create a spacious family home with up to 4-5 bedrooms and 3 bathrooms.

Its generous design also makes it ideal for alternative living concepts, such as dual occupancy with a ground-floor residence and a self-contained upper apartment, or a combination of living and working with an office or practice on the ground floor.

The ground floor offers an impressive living room with a wooden floor and gas fireplace, a spacious kitchen with cooking island and built-in appliances, a versatile extension and a former garage currently used as a utility room, which could easily be converted into an additional bedroom. There are also separate laundry and storage rooms with

potential to create an extra bathroom.

The middle floor currently features a luxurious master suite with fireplace, dressing room, private terrace and en-suite bathroom, but can easily be reconfigured into three bedrooms and a bathroom.

The top floor offers an attractive attic bedroom with dormer, skylights, storage space and a second bathroom.

The sheltered garden surrounding the house provides several sunny and shaded terraces. Conveniently located close to shops, schools, sports facilities, nature reserves, public transport and the roads to The Hague, Leiden and the beach, this is a unique home offering exceptional potential!





“

*Vrijstaand herenhuys (320 m²)
geschikt voor diverse
woonconcepten*



KENNISMAKEN



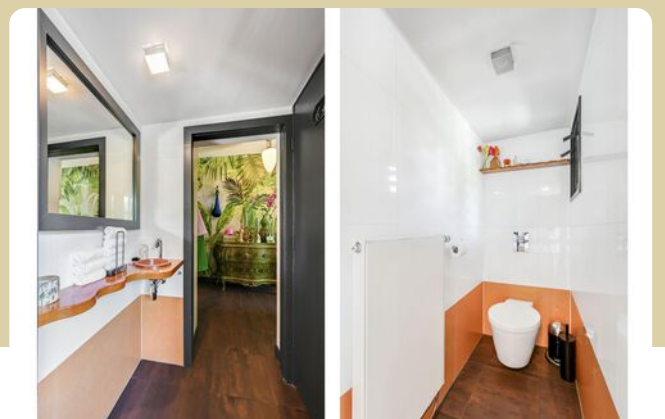
*Deskundig, gedreven,
verbindend, ervaren,
punctueel.*

Willemijn Tammes Buirs
Register Taxateur | Makelaar

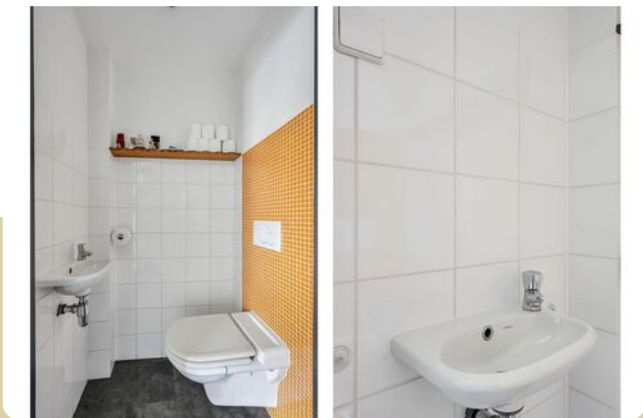
**Interesse in deze woning? Wil je
meer weten of een afspraak maken?**
Neem gerust contact met mij op via
06 - 51 34 38 49 /
willemijn@gravestate.com





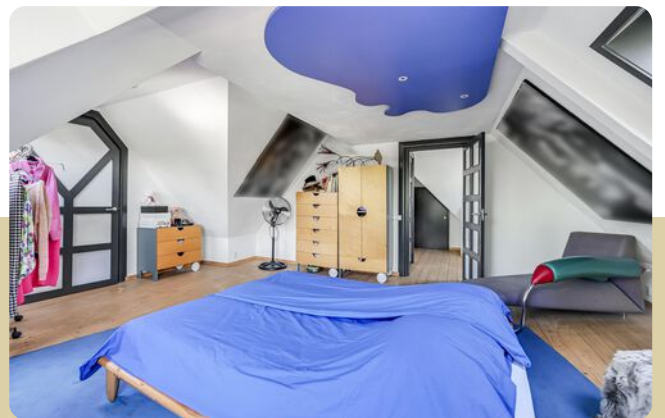


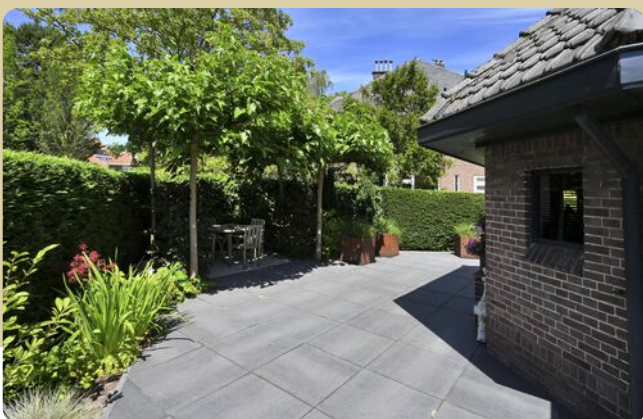
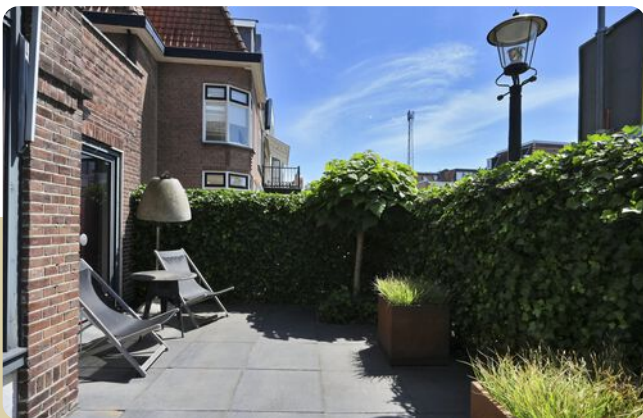




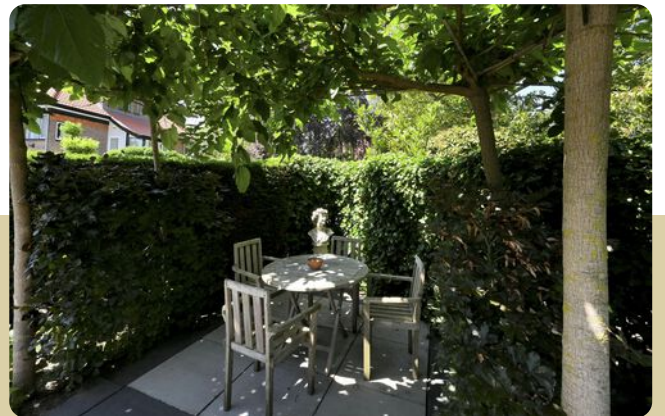












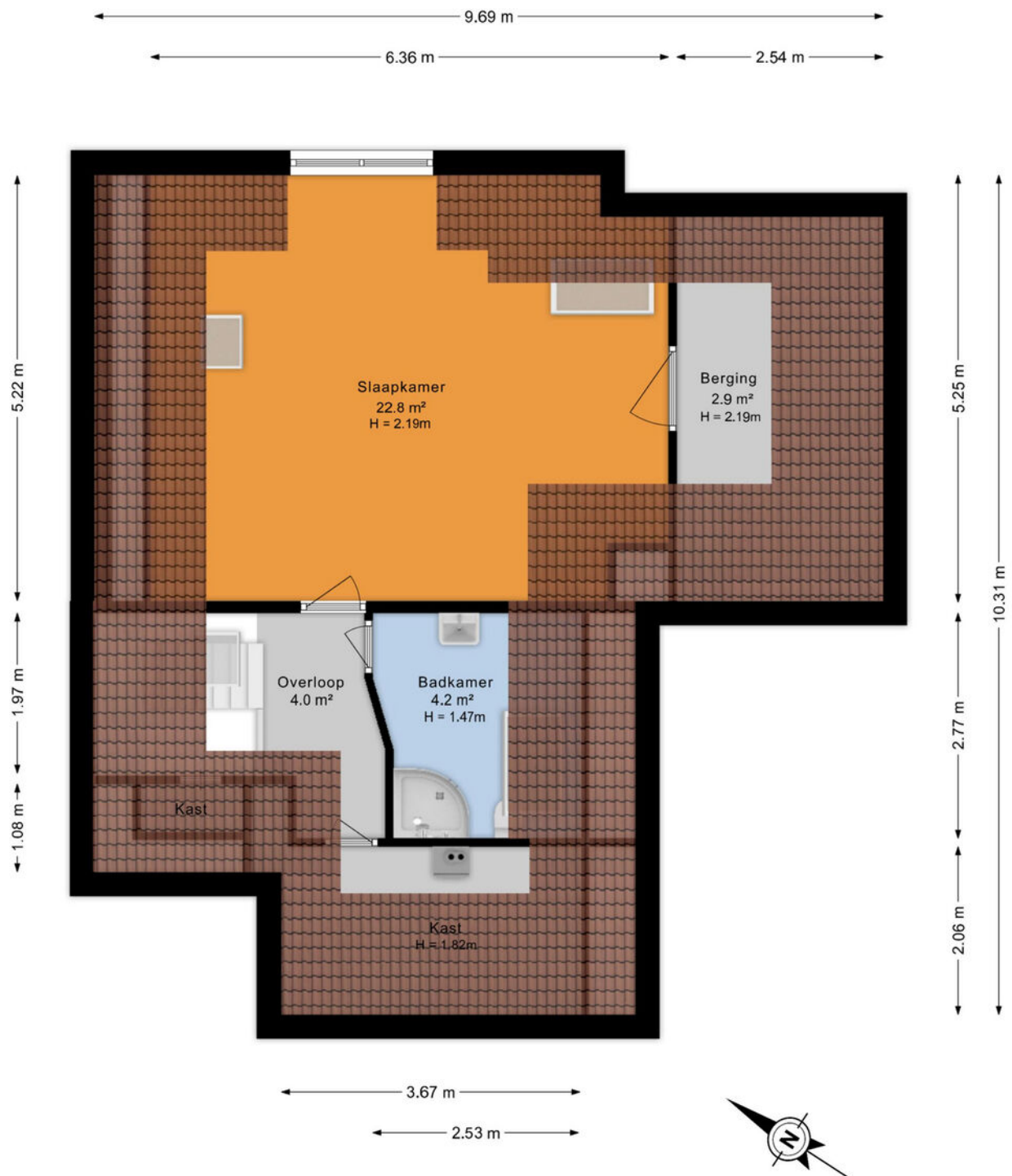
PLATTEGROND



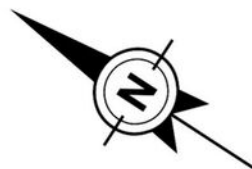
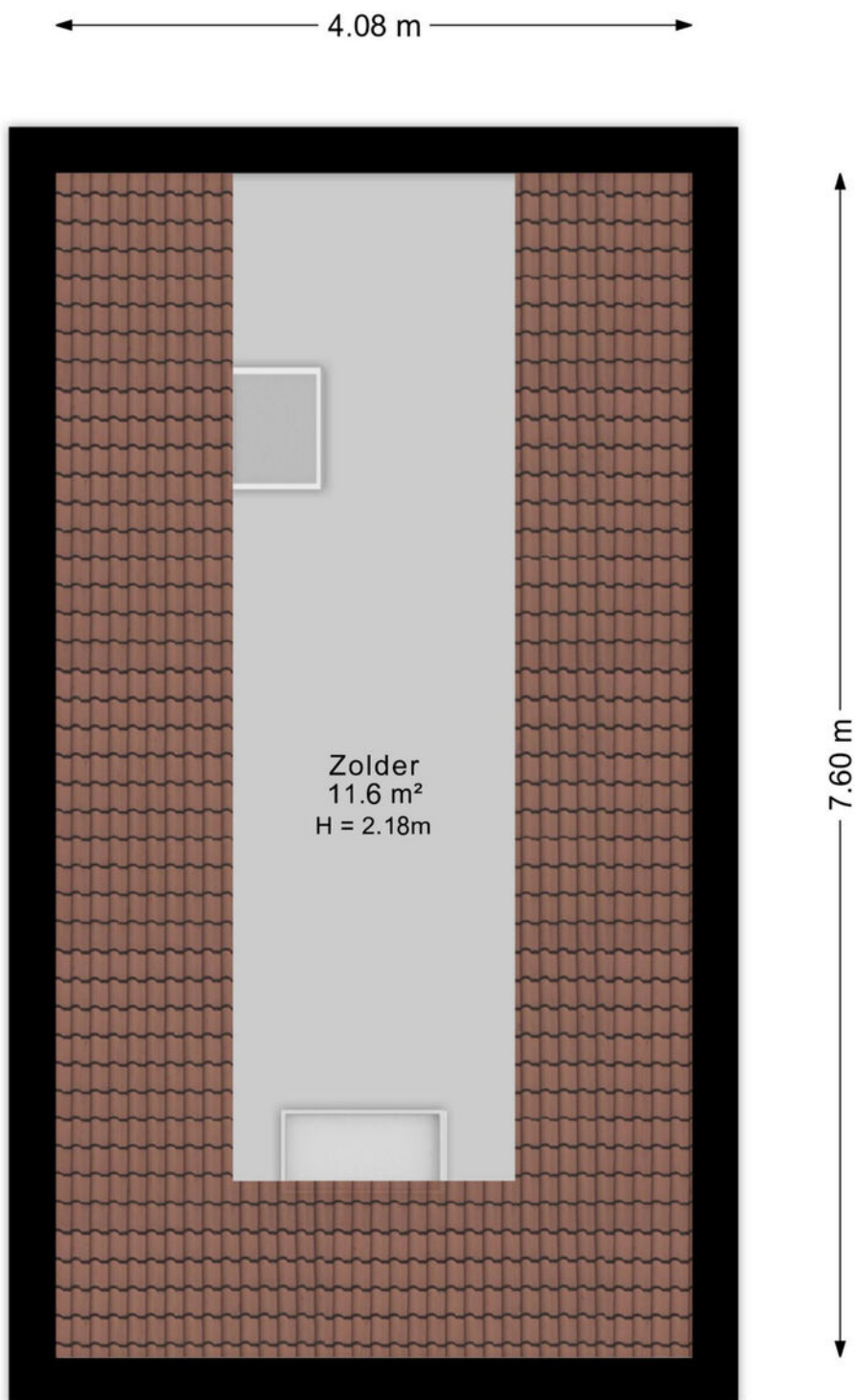
PLATTEGROND



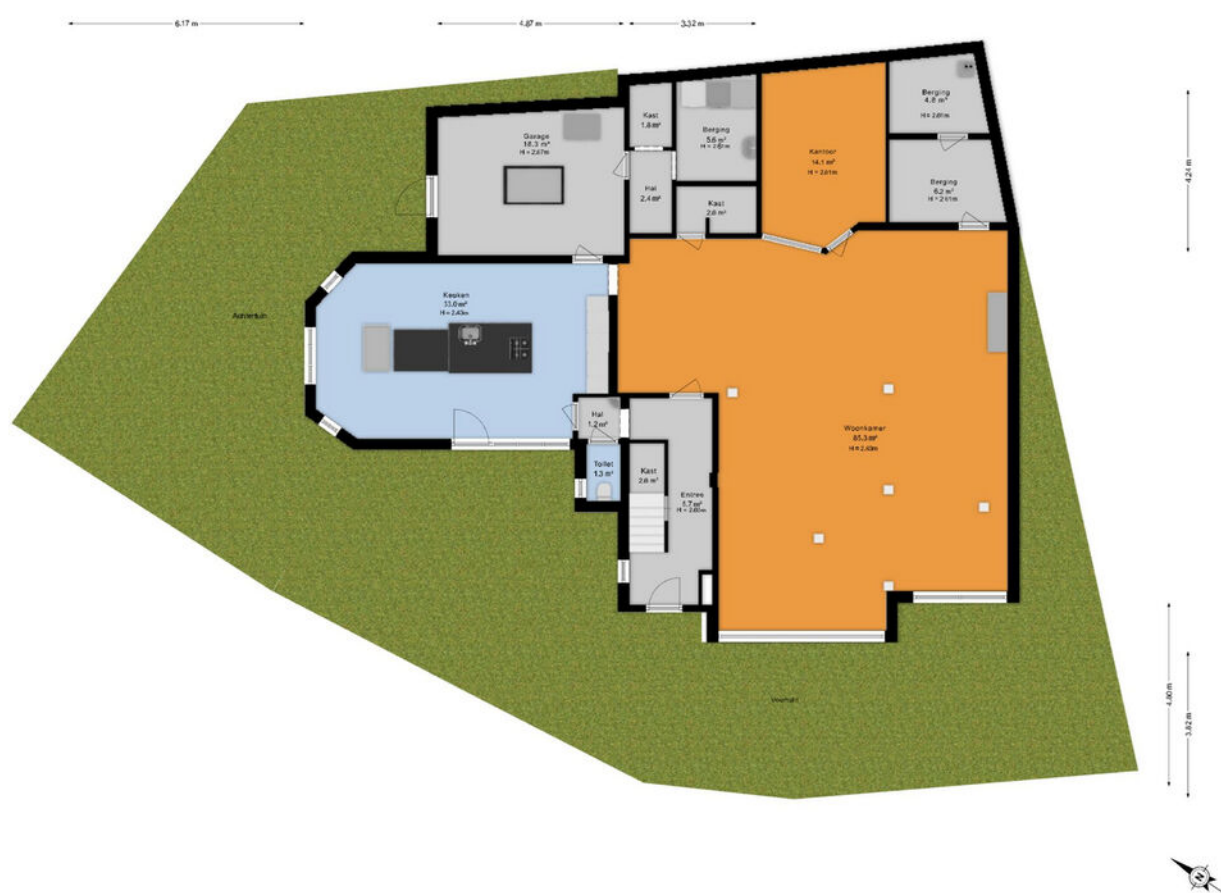
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



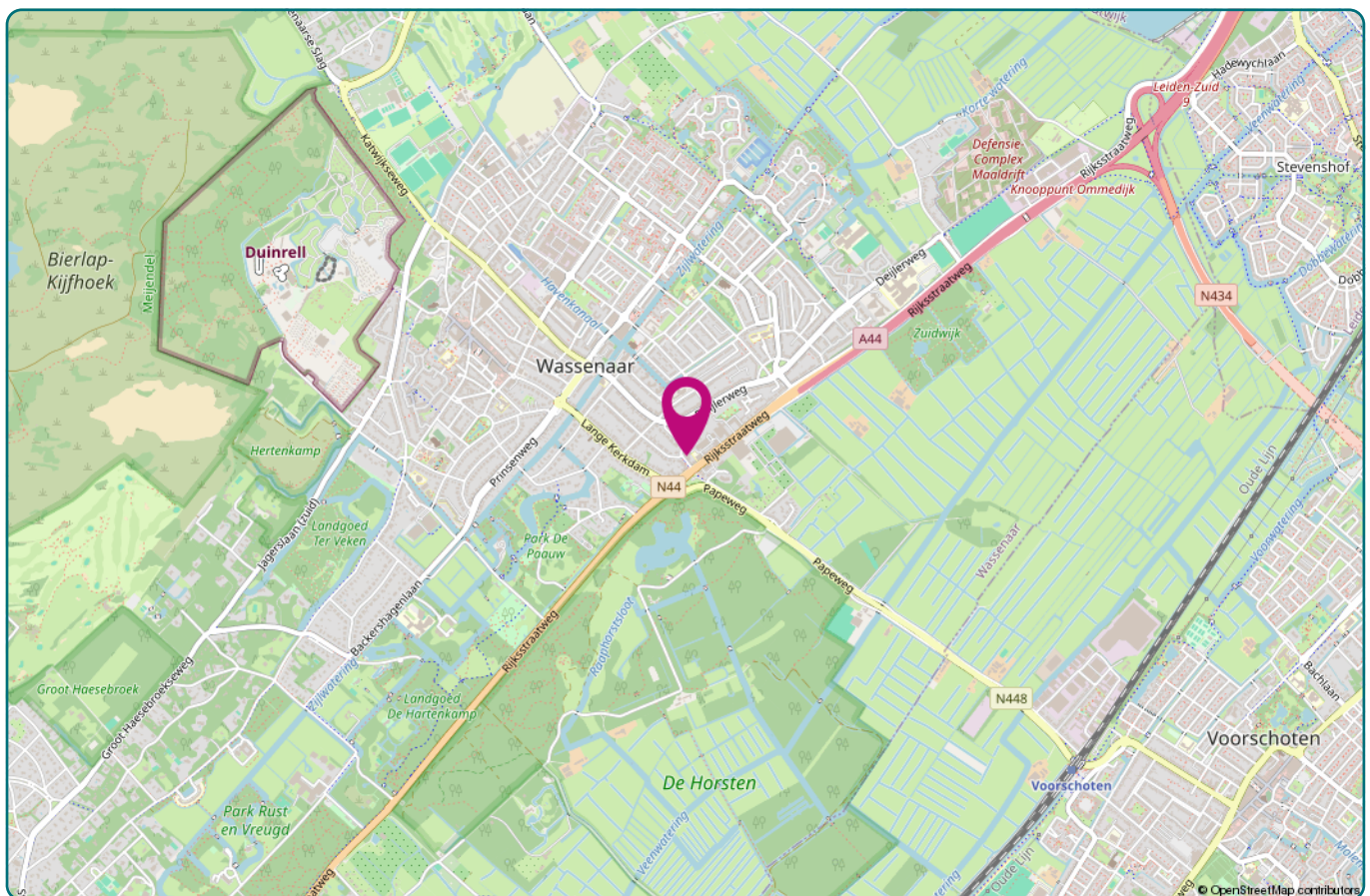
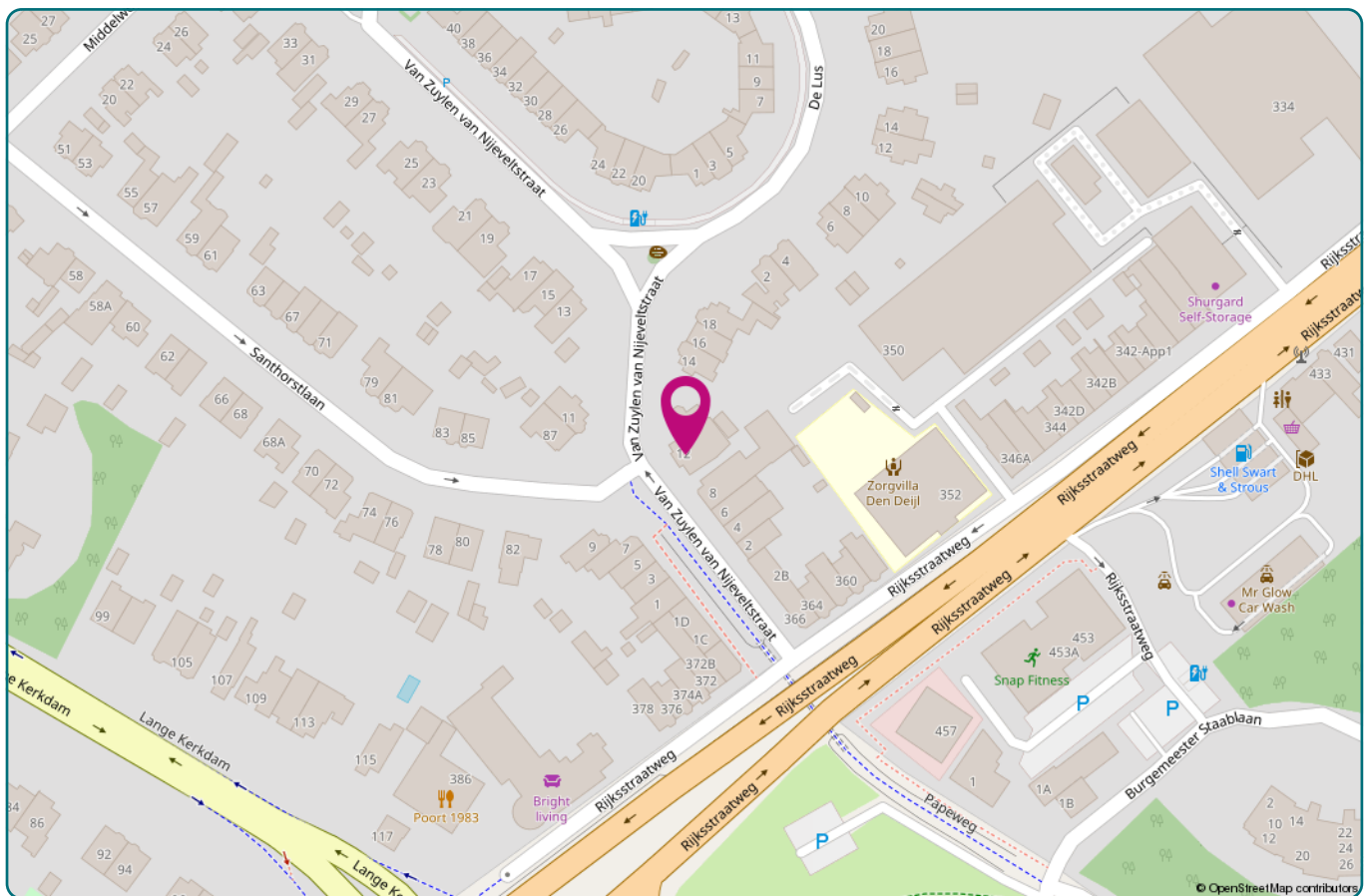
PLATTEGROND



After
Artist Impression



LOCATIE OP DE KAART



OMGEVING

Wassenaar en omstreken

Wassenaar, een van de meest geliefde woonplaatsen in de Randstad. Hier woon je in een groene, rustige omgeving met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met het prachtige strand naast de deur waar je heerlijk uit kunt waaien of genieten van lange zomerdagen aan zee.

Groen, rust en historie

Wassenaar ademt historie en charme, met maar liefst 127 gemeentelijke en 385 rijksmonumenten die het dorp een uniek karakter geven. Het toonaangevende Museum Voorlinden en beeldentuin Clingenbosch hebben Wassenaar internationaal op de kaart gezet. Voor een avond uit kun je terecht in Theater Warenar. Het sfeervolle dorpscentrum, met een poëzieroute, biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca.

Daarnaast is Wassenaar rijk aan natuurgebieden, zoals Meijendel, Ganzenhoek en Lentevreugd. Een ideale omgeving voor wandel- en fietsliefhebbers. De Landgoederenroute maakt het geheel compleet met een unieke mix van groen, rust en historie.



“

Wassenaar biedt een mooie mix van natuur, cultuur en goede bereikbaarheid. Een ideale plek om thuis te komen!

Voorwaarden

Deze brochure is met grote zorg door team Gravestate samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen, oppervlakten hebben uitsluitend een indicatief karakter.

Gravestate makelaardij is een NVM-makelaar. We verwijzen je graag naar de NVM-voorwaarden die op al onze woningen van toepassing zijn.

<https://www.nvm.nl/media/5e01l2la/algemene-consumentenvoorwaarden-makelaardij-2026.pdf>



CONTACT

Interesse?

Hebben we jouw interesse voor deze woning gewekt? Heb je vragen of wil je graag een afspraak maken? Neem dan contact met ons op!

Deskundige ondersteuners

Bij een huis kopen of verkopen komt veel kijken. Dan kun je maar beter een ervaren, vriendelijke expert aan je zijde hebben. Plan een afspraak of kom langs, maak vrijblijvend kennis met ons team.

Volgende stap

We willen je graag wat beter leren kennen. Zo komen we te weten wat voor jou belangrijk is.

Klaar voor de volgende stap? Als een ervaren gids leiden wij jou door het hele traject en staan we klaar voor al jouw vragen.

Dat voelt als thuiskomen!

ADRES

Van Hogendorpstraat 133
2242 PE Wassenaar

CONTACT

070 51 21 500
info@gravestate.com





[GRAVESTATE.COM](https://www.gravestate.com)