

WELP

MAKELAARDIJ



TE KOOP

BERKHEISTRAAT 17
Wassenaar

€ 595.000,- 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: € 595.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER

BERKHEISTRAAT 17, WASSENAAR

Karaktervol wonen in het historische hart van Wassenaar – Berkheistraat 17

Verscholen in de sfeervolle oude dorpskern van Wassenaar bevindt zich deze unieke, nagenoeg vrijstaande woning met een rijke historie en een verrassend eigentijds wooncomfort. Berkheistraat 17 maakt deel uit van een karakteristieke groep voormalige agrarische bebouwing met een 17e-eeuwse oorsprong, gelegen op een bijzonder driehoekig terrein tussen de Berkheistraat en de Kerkhoflaan. De oorspronkelijke situering en hoofdvorm zijn nog altijd herkenbaar, waardoor de geschiedenis van deze plek voelbaar aanwezig is.

Achter de charmante gevel schuilt een karaktervolle woning die in 2010 vrijwel volledig

is gerenoveerd, met behoud van haar authentieke karakter en sfeer. De indrukwekkende vide in de woonkamer reikt tot aan de nok en zorgt voor een uitzonderlijk gevoel van ruimte en beleving. Dubbele deuren openen naar de beschutte binnentuin en laten het daglicht rijkelijk binnenstromen.

De begane grond beschikt over een entreehal met garderobe en separaat toilet, een sfeervolle woonruimte en een extra kamer die momenteel als kantoor wordt gebruikt, maar zich uitstekend leent als werk-, hobby- of logeerkamer. Daarnaast is een praktisch keukentje aanwezig.

Via de vide bereikt u de slaapverdieping, waar de open slaapruimte en de complete badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet een

comfortabele en intieme woonomgeving creëren.

De binnentuin vormt een oase van rust midden in het dorpscentrum. Het is een heerlijke plek om in alle privacy van het buitenleven te genieten.

Bijzonderheden:

- Unieke nagenoeg vrijstaande woning in de oude dorpskern van Wassenaar.
- Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht.
- Aangewezen als beeldbepalend object.
- In 2010 vrijwel volledig gerenoveerd met behoud van authentieke details.
- Volledig geïsoleerd en keurig afgewerkt.
- Woonoppervlakte ca. 62 m².
- Perceeloppervlakte 102 m².
- Energielabel D.
- Keurig aangelegde tuin.
- Erfdienstbaarheid van toepassing ten aanzien van de boom op het aangrenzende perceel nummer 21.
- Ouderdomsclausule, niet-zelfbewoningsclausule

en asbestclausule worden opgenomen in de NVM-koopovereenkomst.

Een woning als deze komt zelden beschikbaar: een bijzondere combinatie van historie, architectonische charme en modern wooncomfort op een van de meest karaktervolle locaties van Wassenaar. Een ideale plek voor liefhebbers van authentiek wonen met een eigen verhaal.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Maak kennis met Berkheistraat 17 en ervaar zelf de unieke sfeer van deze bijzondere woning!



KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
62 m²



Aantal kamers
2



Bouwjaar
1930



Type
Halfvrijstaande woning



■ KARAKTERVOL WONEN IN HET
HISTORISCHE HART VAN





KENMERKEN WONING



Perceel
102 m²



Slaapkamers
1



Badkamers
1



Energie label
D



EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Jop en namens Welp Makelaardij mag ik je met trots deze woning presenteren. De 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 - 49 46 09 08.

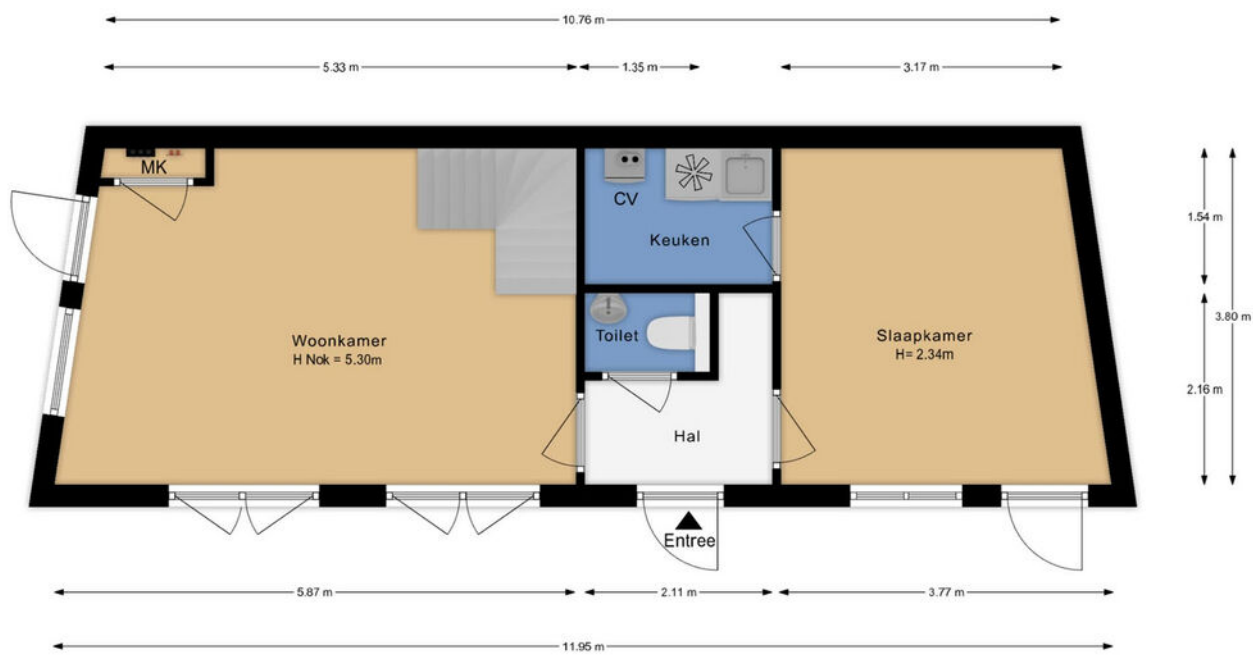
We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



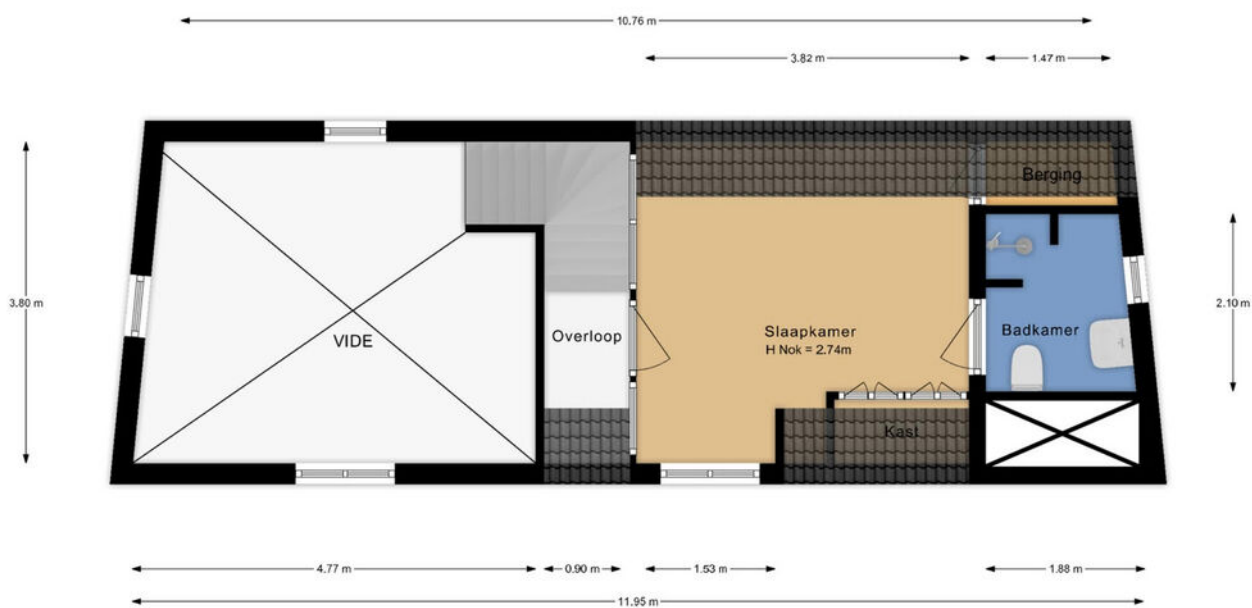
JOP
wvM makelaar



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



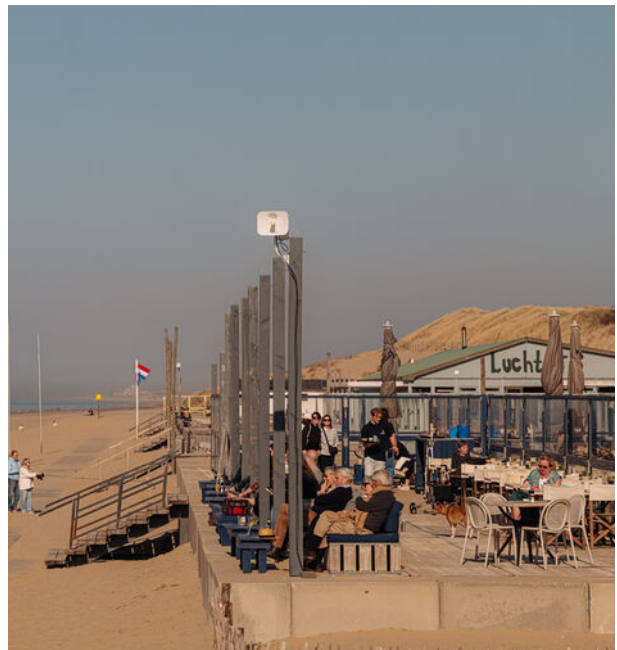
WASSENAAR EN OMGEVING

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



