



GRAVESTATE
makelaardij

TE KOOP



**Van Zuylen van Nijveltstraat 25
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 25 WASSENAAR

VRAAGPRIJS € 1.625.000,- K.K.



Woningtype
Twee onder een
kapwoning



Bouwjaar
1927



Woonoppervlakte
234 m²



Kamers
9



Perceeloppervlakte
513 m²



Energielabel
C

EEN EERSTE INDRUK

Uiterst charmante en volledig gerenoveerde halfvrijstaande villa.

In deze sfeervolle jaren '20-villa komen karakter en modern wooncomfort perfect samen. De woning beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, een fraai aangelegde voortuin met een imposante tamme kastanjeboom en een royale, circa 18 x 11 meter diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten. Hier vindt u een gazon, borders, meerdere terrassen, een royale veranda en volop speelruimte onder de karakteristieke moerbeibomen.

Een absolute blikvanger is de brede veranda direct achter de woning, waar u vrijwel het hele jaar heerlijk buiten kunt zitten. Achter in de tuin staat een modern vrijstaand tuinhuis (21 m²), voorzien van centrale verwarming, warm water, pantry, toilet en airconditioning. Dankzij de grote raampartijen is dit een ideale ruimte voor een kantoor, praktijk, atelier

of gastenverblijf.

Via de entree bereikt u de indrukwekkende hal met hoge plafonds, fraaie trap en praktische inloopkast. De royale woon-/eetkamer en suite is licht en sfeervol, met parketvloer, open haard, stalen deuren, boekenkasten en openslaande deuren naar zowel de voor- als achtertuin. Daarnaast zijn er een aparte tv-/speelkamer, een zonnige tuinkamer en een ruime open keuken met eetbar en diverse inbouwapparatuur. De praktische zij-entree doet dienst als bijkeuken.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een kleedkamer, luxe badkamer en suite met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel, en toegang tot het balkon op het zuidwesten.



De tweede slaapkamer heeft eveneens openslaande deuren naar het balkon. Verder is er een derde slaap-, kinder- of studeerkamer en een tweede toilet.

De tweede verdieping biedt nog twee slaapkamers met dakkapellen, een tweede moderne badkamer met inloopdouche en wastafel, een derde toilet en een praktische bergkast met cv-installatie.

De woning is in 2006 grondig gerenoveerd, waarbij onder meer alle leidingen en installaties zijn vernieuwd. Het dak is vernieuwd in 2013. Verder zijn er HR+-beglazing, 14 zonnepanelen, energielabel C, een Vaillant HR-cv-installatie en een KIWA-certificaat voor de gesaneerde olietank. Een meetcertificaat is aanwezig. In de koopakte worden de gebruikelijke ouderdoms-, oude bouwmaterialen- en asbestclausule opgenomen.



Slaapkamers

5



Badkamers

2



Woonlagen

3



Tuin

Achtertuint, voortuin, zijtuin



Bergruimte

6 m²



Parkeren

Op eigen terrein



FIRST IMPRESSION

Exceptionally charming, fully renovated semi-detached villa.

This charming 1920s villa combines original character with modern comfort. Set on a generous south-west facing plot, it offers a private driveway for several cars, a beautifully landscaped front garden and a sunny rear garden with multiple terraces, a spacious veranda and mature trees.

The detached garden house (21 m²) is fully equipped with central heating, hot water, air conditioning, a pantry and toilet, making it ideal as a home office, studio or guest accommodation.

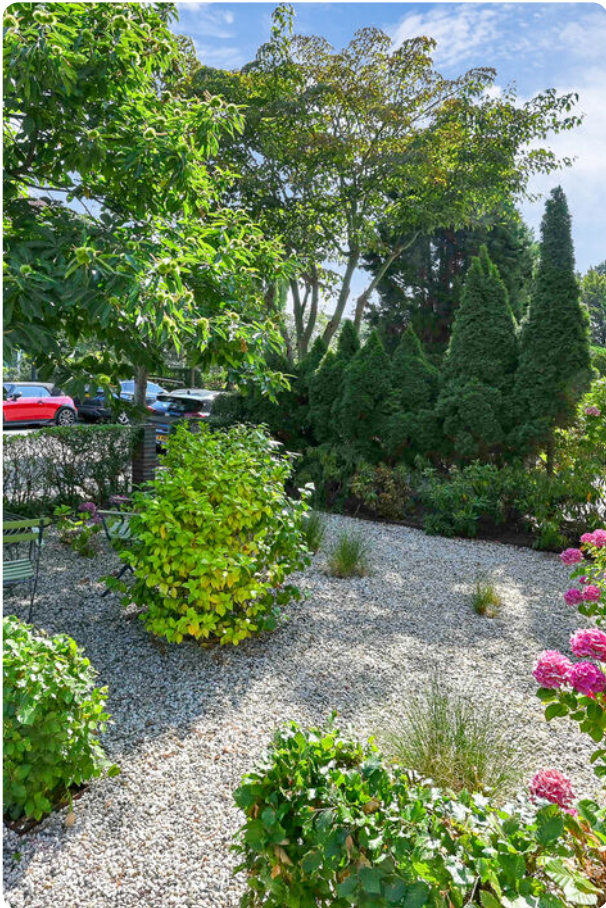
Inside, the welcoming hall leads to a bright en-suite living and dining room with parquet flooring, fireplace, steel-framed doors and French doors opening onto both gardens. The ground floor also features a TV/playroom, a garden room, a spacious open-plan kitchen and a practical utility entrance.

The first floor offers three bedrooms, including a principal suite with dressing room, luxury en-suite bathroom and access to the south-west facing balcony. The second floor provides two additional bedrooms, a second bathroom and a third toilet.

Extensively renovated in 2006, the property benefits from renewed installations, a new roof (2013), HR+ double glazing, 14 solar panels, Energy Label C, a Vaillant central heating system, a KIWA certificate for the removed oil tank and a certified measurement report.

The purchase agreement will include the customary age, building materials and asbestos clauses applicable to properties of this period.





“

*Halfvrijstaande villa met
tuinhuis, prachtige tuin &
rustige locatie!*



KENNISMAKEN

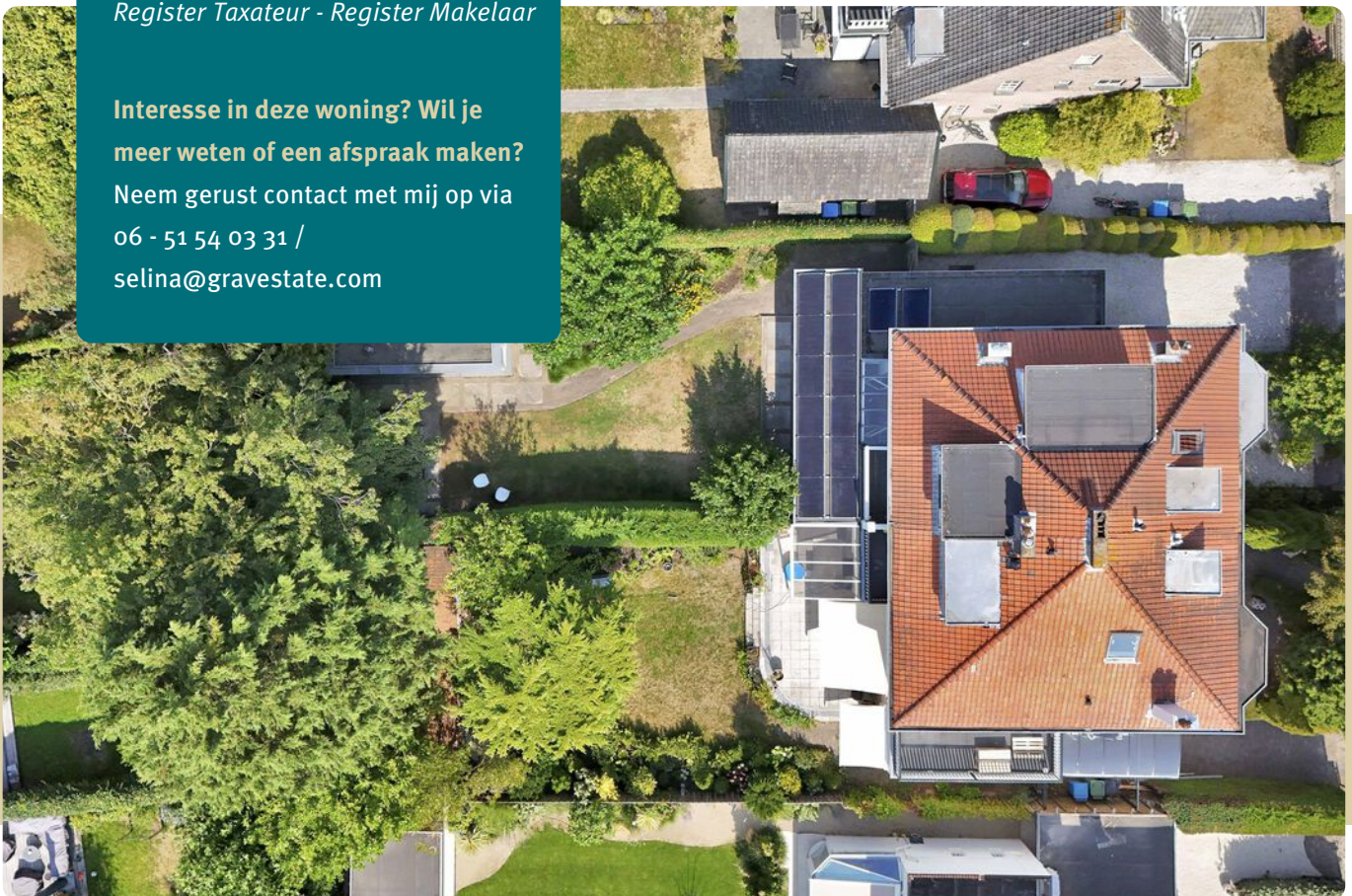
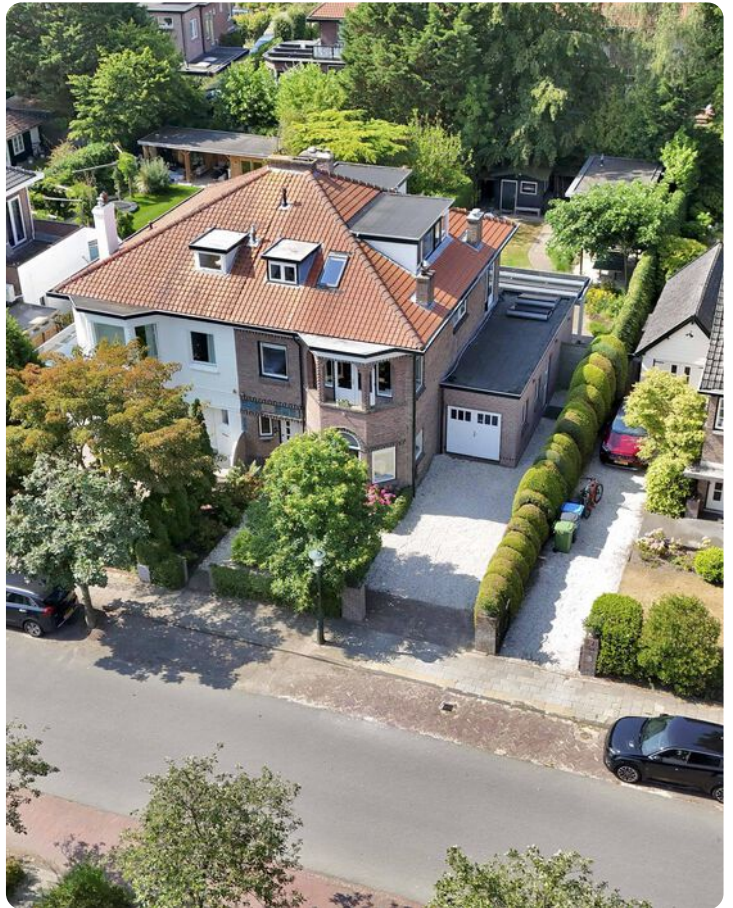


*Mensgericht, ondernemer,
passie voor het vak, positief,
samenwerker.*

Selina Leidelmeijer - Schmidt

Register Taxateur - Register Makelaar

**Interesse in deze woning? Wil je
meer weten of een afspraak maken?**
Neem gerust contact met mij op via
06 - 51 54 03 31 /
selina@gravestate.com







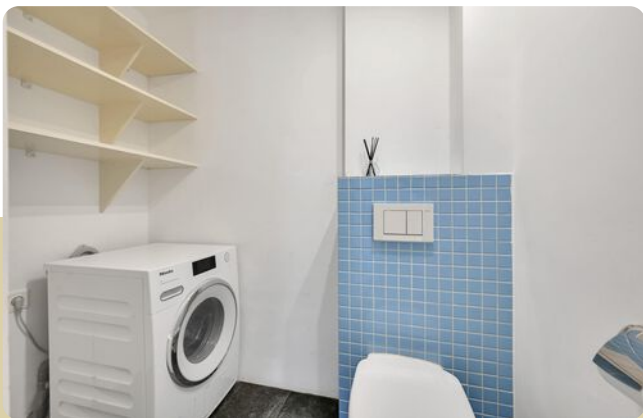


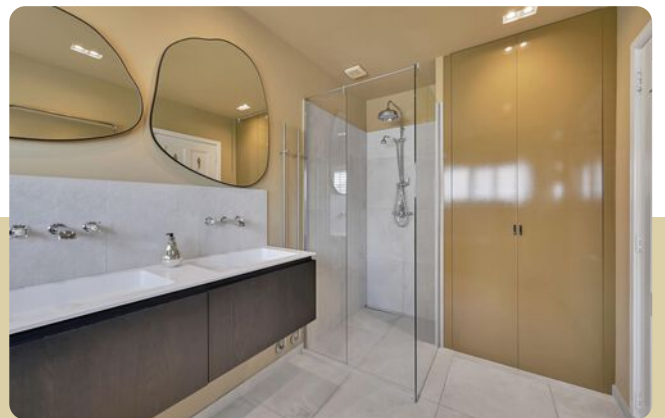












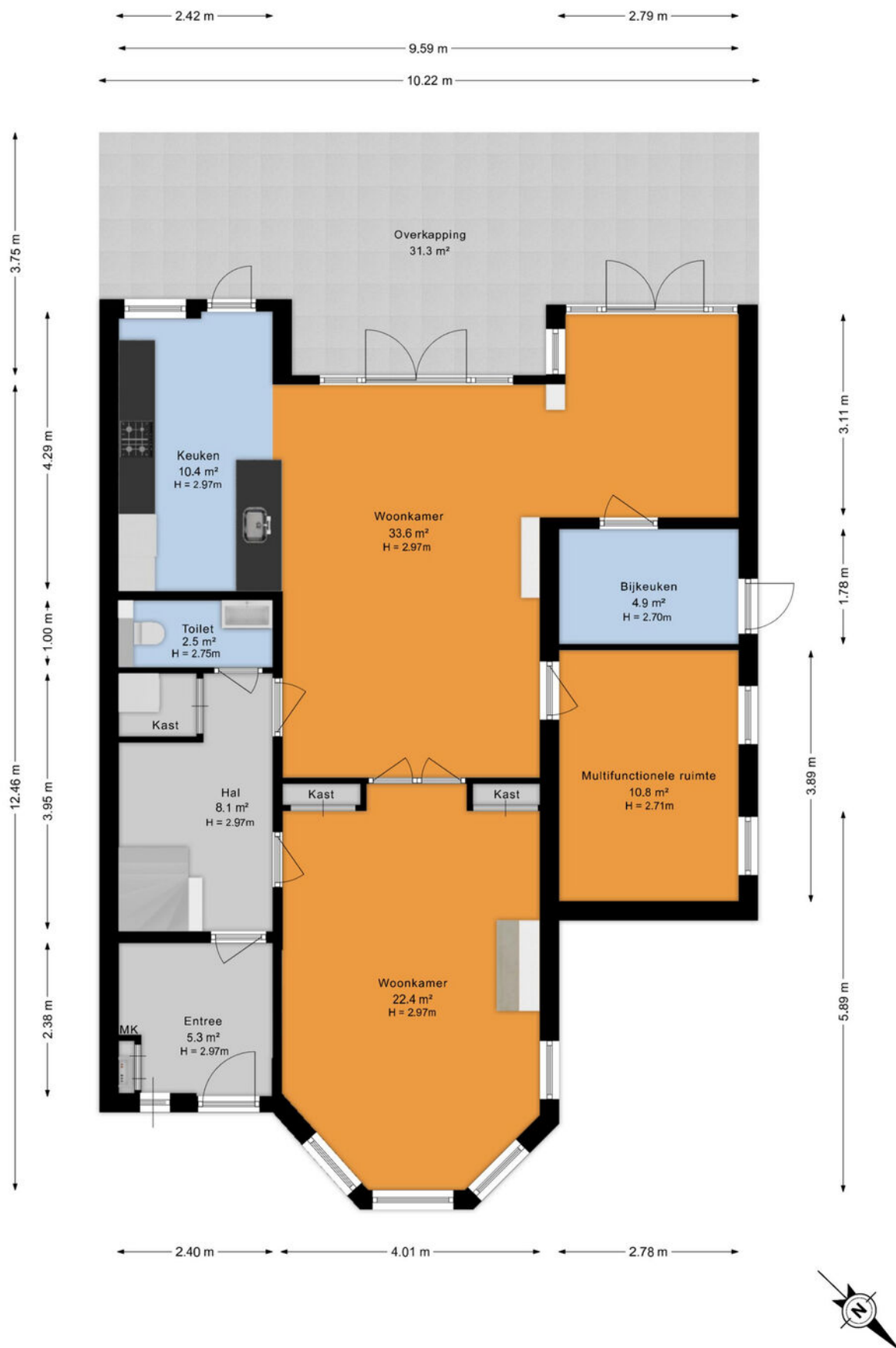




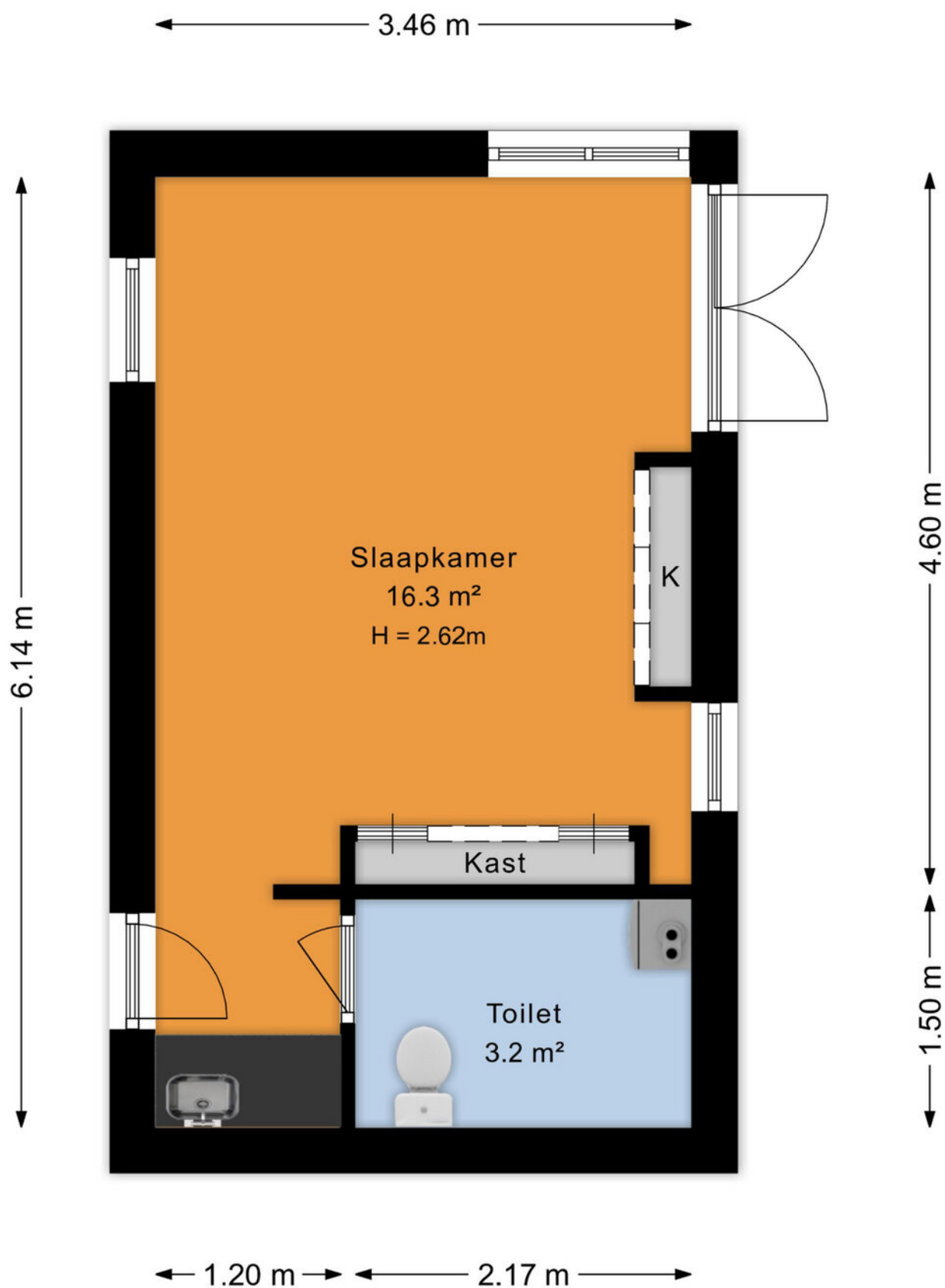


PLATTEGROND

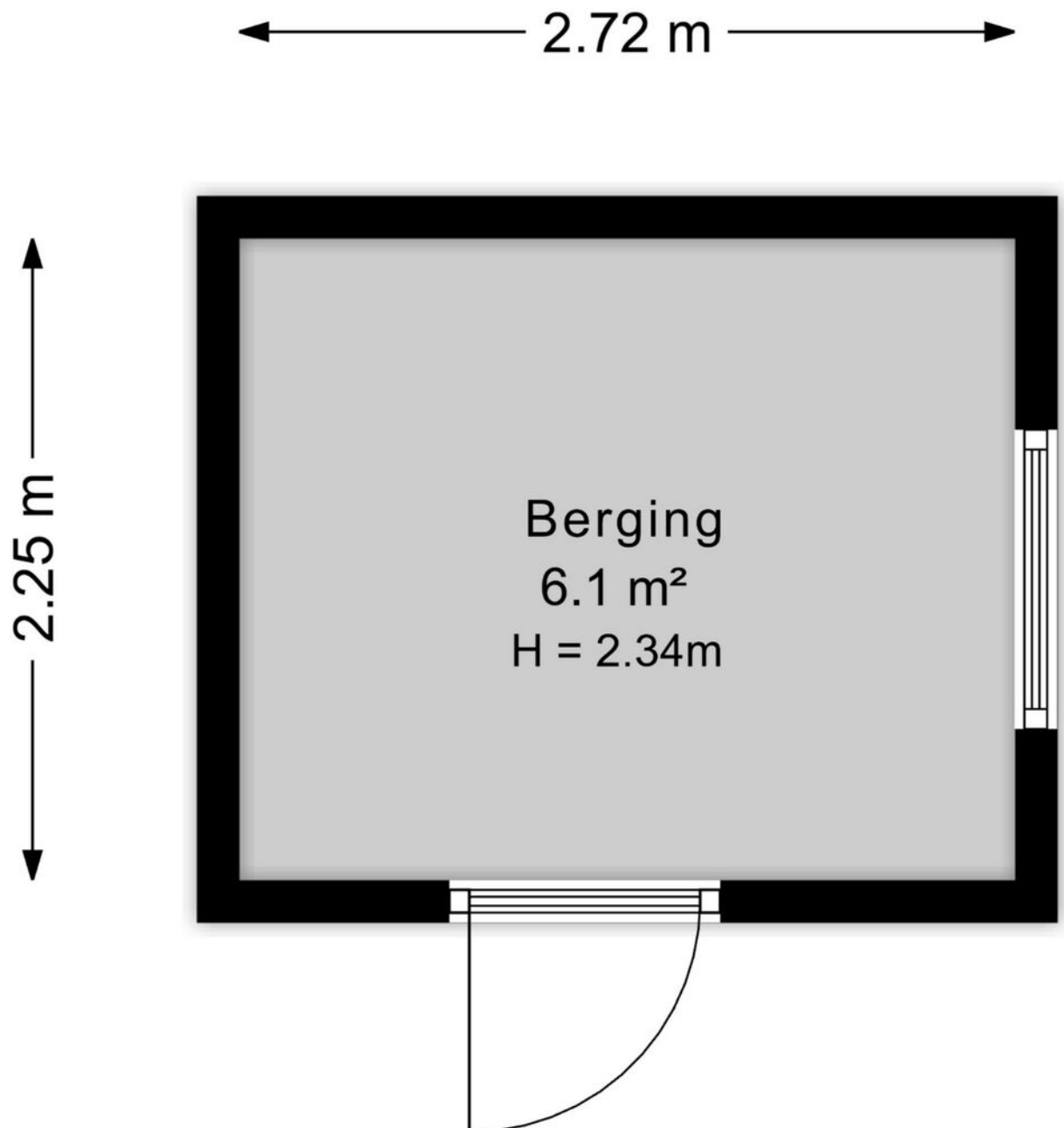
Begane grond



Bijgebouw



Berging



PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping



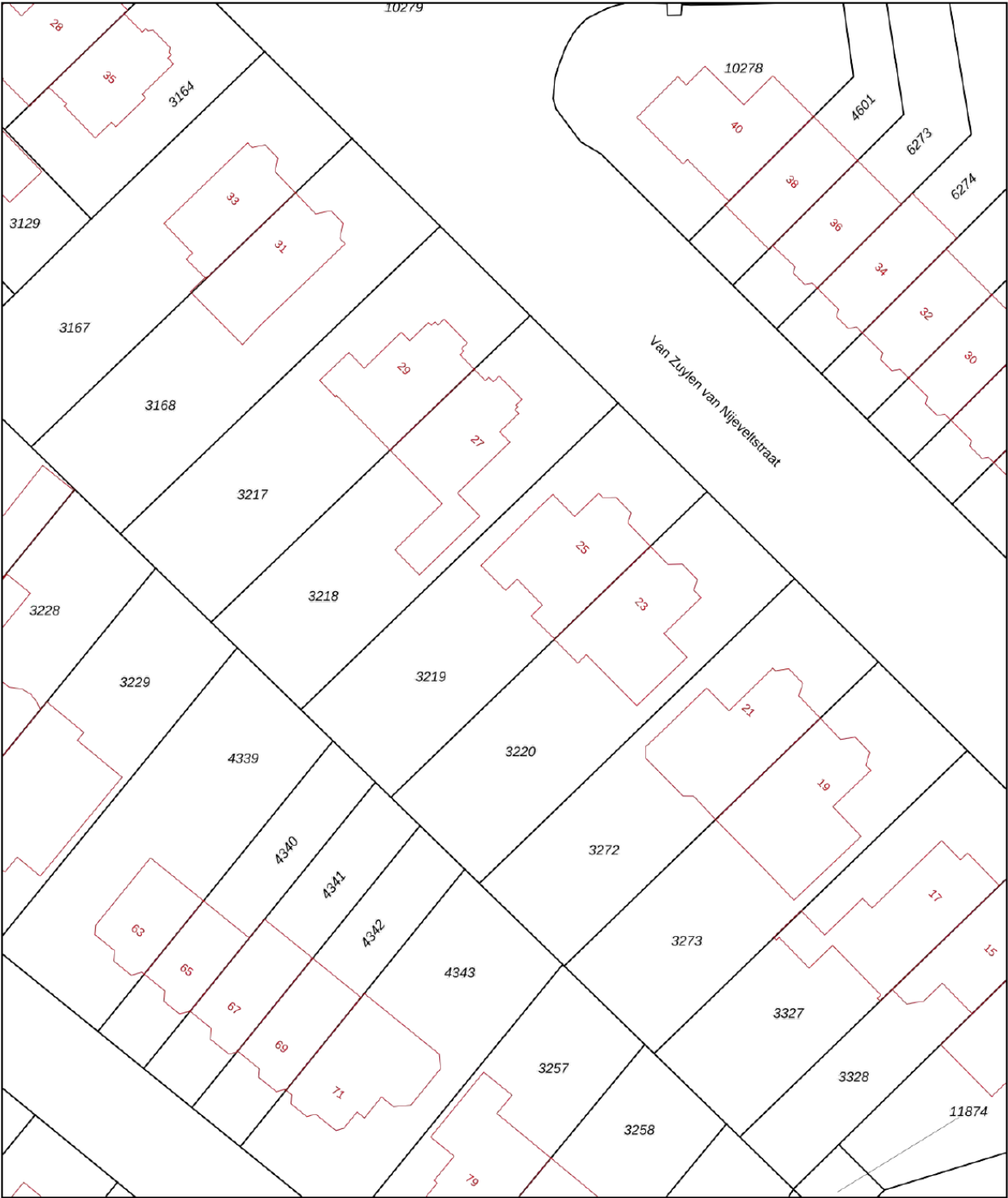
PLATTEGROND

Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: vanZuylen25



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wassaenaar

Sectie B

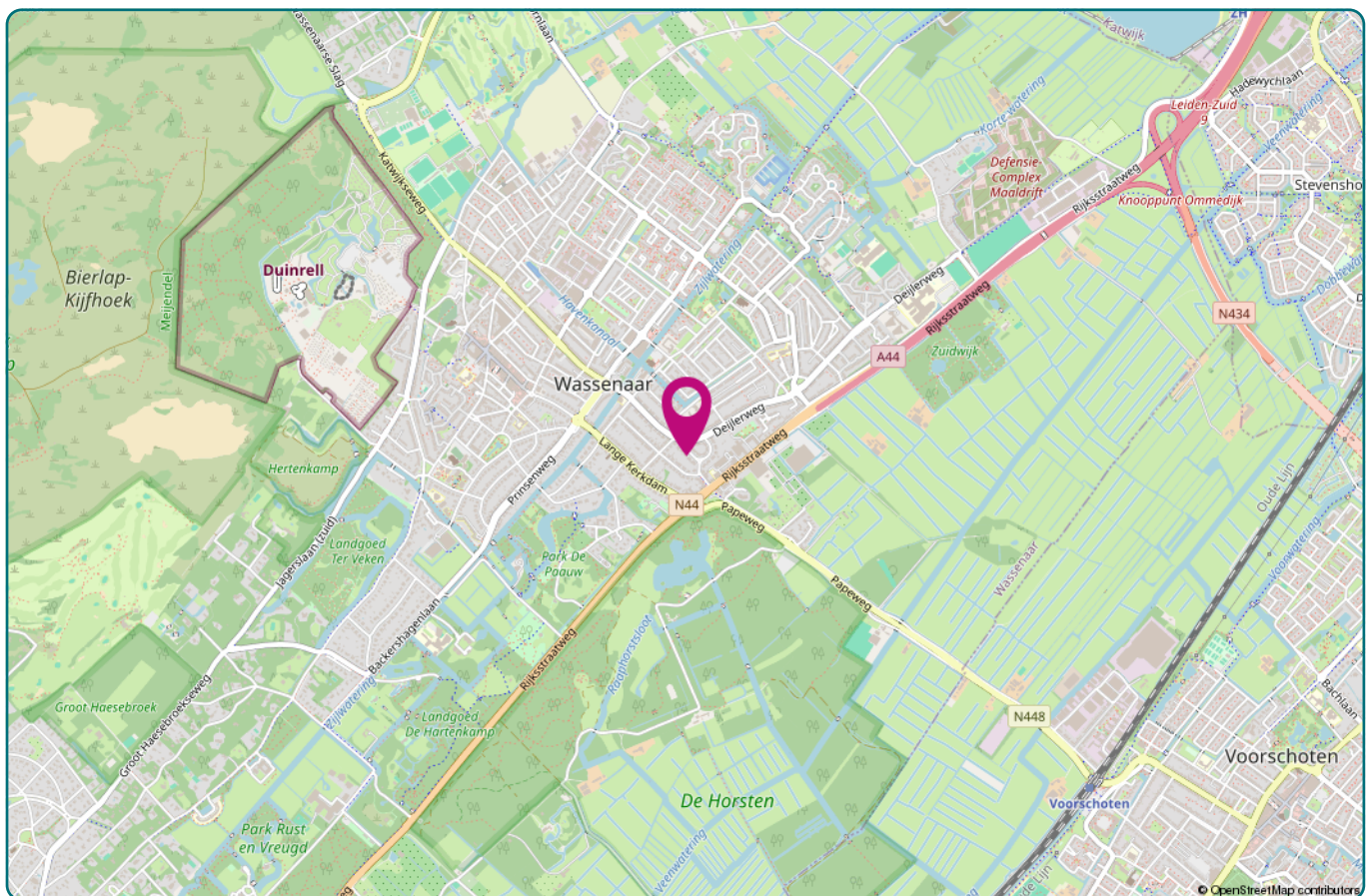
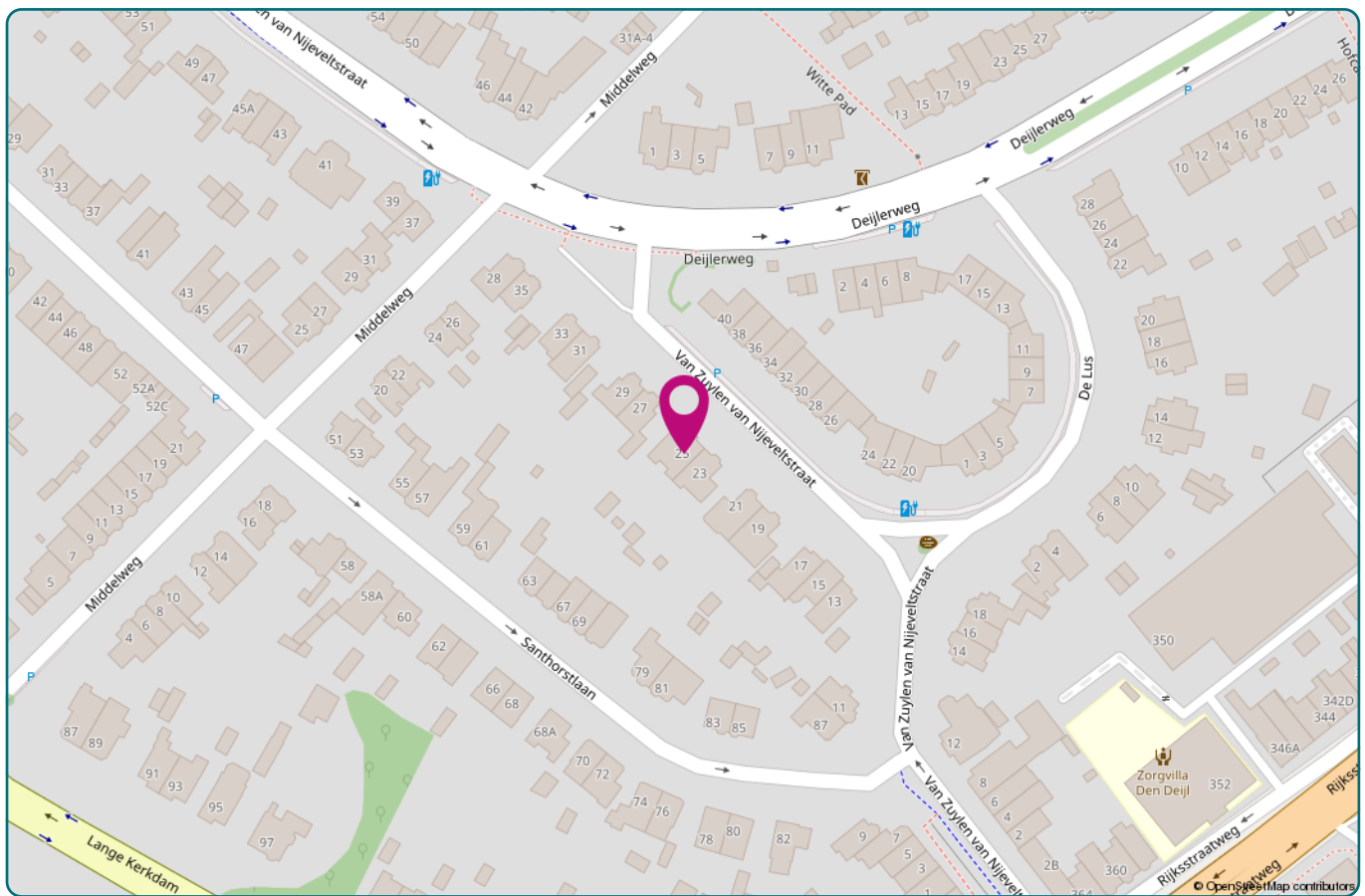
Perceel 3219

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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!

Vragen en antwoorden

WELKE VERKOOPMETHODEN ZIJN ER?

Er zijn vijf veelgebruikte verkoopmethoden:

- 1. Onderhandeling met één bieder**
- 2. Inschrijving met biedtermijn**
- 3. Gesloten inschrijving met biedtermijn**
- 4. Bieden zonder biedtermijn**
- 5. Open veiling met biedtermijn**

Elke methode heeft zijn eigen kenmerken en voordelen. Jouw aankoopmakelaar kan je adviseren bij het biedingsproces, welk bod te plaatsen en waar op te letten.

Hoe werkt onderhandeling met één bieder?

Bij deze methode wordt er onderhandeld met één serieuze bieder. De verkoper ontvangt een bod en beslist of hij hiermee verder wil. Tijdens de onderhandeling wordt niet met andere partijen gesproken, maar de deur zit natuurlijk niet op slot. Pas als beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen, is de koop definitief. Tot die tijd kunnen beide partijen zich terugtrekken van de onderhandeling.

Wat houdt een inschrijving met biedtermijn in?

Bij een inschrijving met biedtermijn krijgen geïnteresseerden een vaste periode om een bod uit te brengen via een online biedsysteem. De biedingen zijn alleen zichtbaar voor de verkoper en makelaar. Na de sluitingsdatum kiest de verkoper met wie hij verder wil. De verkoper hoeft niet het hoogste bod te accepteren en de koop is pas definitief na ondertekening van de koopovereenkomst.

Wat is het verschil tussen een inschrijving met biedtermijn en een gesloten inschrijving met biedtermijn?

Bij een gesloten inschrijving met biedtermijn zijn de biedingen tijdens de biedtermijn voor niemand zichtbaar, ook niet voor de verkoper of makelaar.

Pas na de sluitingsdatum worden de biedingen bekendgemaakt en kiest de verkoper met wie hij verder wil. Ook hier geldt dat de koop pas definitief is na ondertekening van de koopovereenkomst.

Hoe werkt bieden zonder biedtermijn?

Bij deze methode is er geen vaste einddatum. Geïnteresseerden kunnen op elk moment een bod uitbrengen. De verkoper kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Een mondelinge overeenstemming is nog geen definitieve koop; pas na ondertekening van de koopovereenkomst is de koop bindend.

Wat houdt een open veiling met biedtermijn in?

Bij een open veiling met biedtermijn kunnen bidders elkaars biedingen zien tijdens de biedtermijn. Dit zorgt voor transparantie en de mogelijkheid om het bod te verhogen. Na de sluitingsdatum kiest de verkoper met wie hij verder wil. Het hoogste bod hoeft niet automatisch te worden geaccepteerd. De koop is pas definitief na ondertekening van de koopovereenkomst.

WANNEER IS EEN BOD BINDEND?

Een bod is pas bindend als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Tot dat moment kunnen zowel koper als verkoper zich zonder verplichtingen terugtrekken.

MOET DE VERKOPER ALTIJD HET HOOGSTE BOD ACCEPTEREN?

Nee, de verkoper is niet verplicht het hoogste bod te accepteren. Er wordt ook gekeken naar de voorwaarden van het bod, zoals ontbindende voorwaarden of opleverdatum.

KAN DE VERKOOPPROCEDURE TUSSENTIJD WORDEN GESTOPT?

Ja, de verkoper kan de verkoopprocedure stoppen vóór de sluitingsdatum. Alle bidders worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

HOE PLAATS IK EEN BOD? ZONDER INSCHRIJVING EN BIEDTERMIJN

Voordat je een bod uitbrengt op een woning waar je enthousiast over bent, is het belangrijk om te weten of de woning binnen jouw financiële mogelijkheden past. Daarom is onze eerste vraag of je al een gesprek hebt gehad met een hypotheekadviseur. Zeker wanneer je een financiering nodig hebt voor de aankoop van de woning, geeft dit vooraf duidelijkheid over wat je kunt lenen en voorkomt het teleurstellingen achteraf.

Bieden in Move.nl

Je kunt je bod eenvoudig indienen via Mijn Move. Het systeem vraagt je daarbij om een aantal gegevens, omdat een bod uit meer bestaat dan alleen een aankoopprijs.

Je geeft onder andere aan:

- De prijs die je wilt bieden.
- De gewenste datum van oplevering of het notarieel transport.
- Eventuele ontbindende voorwaarden, zoals een voorbehoud van financiering of een bouwkundige keuring.
- Of je akkoord gaat met de roerende zaken zoals vermeld in de lijst van zaken.

Heb je vragen of opmerkingen over één van deze onderdelen? Dan kun je die vermelden in het veld toelichting. Daarnaast is er de mogelijkheid om een motivatiebrief toe te voegen aan je bod. Dit kan de verkoper een beter beeld geven van wie je bent en waarom je graag in de woning wilt wonen.

MEER WETEN?

Neem gerust contact op met ons kantoor!



BEGELEIDING

Samen zorgen we dat je een weloverwogen bod doet.

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)