



Bloemcamplaan 44 Wassenaar

Royaal familiehuys met karakter en comfort





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.





Bloemcampaan 44

2244 EE | Wassenaar



Een korte introductie

4SALE!

Een heerlijk royaal familiehuis met karakter, ruimte én een tuin waar je bijna vergeet dat je midden in Wassenaar woont. Deze sfeervolle twee-onder-een-kapvilla beschikt over maar liefst 233 m² woonoppervlakte, staat op een prachtig perceel van 706 m² en biedt met meerdere woonlagen verrassend veel ruimte. Van de karakteristieke en suite deuren en visgraatvloer tot de moderne keuken en de ruim 27 meter diepe achtertuin: dit is zo'n huis waar sfeer en praktisch gezinsleven heel vanzelfsprekend samenkomen.

WOONCOMFORT

Binnen valt direct op hoeveel ruimte het huis biedt, zonder dat het zijn warme en huiselijke karakter verliest. De royale L-vormige woonkamer heeft dankzij de vele raampartijen een fijne lichtinval en biedt volop plek voor verschillende zitjes. De open haard zorgt voor extra sfeer en de authentieke glas-in-lood en suite deuren vormen een prachtige verbinding met de eetkamer aan de achterzijde.

De eetkamer sluit mooi aan op de moderne open keuken, waardoor koken en tafelen hier echt onderdeel zijn van het dagelijkse gezinsleven. Aan de keuken grenst bovendien een aparte bijkeuken, ideaal voor alle spullen die je liever uit het zicht houdt. Extra praktisch is de ruime kelder, die volop mogelijkheden biedt voor voorraad, opslag of bijvoorbeeld een wijnkelder.

- **Bouwjaar 1938**
- **Woonoppervlakte 233 m²**
- **Perceeloppervlakte 706 m²**
- **Energielabel C**
- **5 slaapkamers, 2 badkamers**



Wooncomfort

Ook boven is er ruimte genoeg voor een groot gezin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met een eigen inloopkast, en een moderne badkamer. Twee slaapkamers beschikken bovendien over een eigen balkon: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde.

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer, waar tevens de aansluiting voor de wasmachine is ondergebracht. En dan ben je er nog niet. Een verdieping hoger bevindt zich nóg een extra kamer met dakramen. Een verrassend fijne plek die zich uitstekend leent als logeerkamer, thuiswerkplek, speelkamer of juist als eigen domein voor een ouder kind.

BUITENLEVEN

De tuin is zonder twijfel een van de grote verrassingen van dit huis. Met een diepte van ruim 27 meter is er ontzettend veel ruimte en dankzij het volwassen groen voelt de tuin heerlijk beschut en privé. Direct achter de woning ligt een royaal terras waar je gemakkelijk met familie en vrienden kunt eten, terwijl verderop in de tuin verschillende zitjes uitnodigen om op ieder moment van de dag een fijne plek op te zoeken.

De vijver, volwassen bomen en kleurrijke beplanting geven de tuin bijna iets parkachtigs. Kinderen hebben hier alle ruimte om te spelen, terwijl er voor de volwassenen genoeg plek overblijft om rustig van het groen te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich bovendien een apart bijhuis met een multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als chillroom voor de kinderen. Ideaal voor tieners, maar net zo goed te gebruiken als hobbyruimte, speelkamer, atelier of rustige werkplek. Ook aan de voorzijde is het groen royaal aanwezig en de ruime oprit maakt het geheel compleet.

LOCATIE

De Bloemcampaan is een geliefde, groene woonlaan in Wassenaar en een heerlijke plek voor gezinnen die graag rustig en ruim wonen, maar wel alles binnen handbereik willen hebben. Het centrum van Wassenaar met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen is goed bereikbaar en ook diverse basis-, middelbare en internationale scholen liggen in de omgeving.

Voor een wandeling of fietstocht zit je hier eveneens goed, met volop groen, landgoederen en natuur in de directe omgeving. Tegelijkertijd zijn Den Haag, Leiden en de belangrijkste uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar. Een fijne combinatie van dorps wonen, veel groen en alle voorzieningen dichtbij – precies wat Wassenaar zo aantrekkelijk maakt.

GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte 233 m² op een perceel van 706 m²;
- 5 slaapkamers en 2 badkamers;
- Extra (werk)kamer op 3e verdieping;
- Ruime kelder;
- Bijhuis met multifunctionele chillroom voor de kinderen;
- Eigen oprit;
- Energielabel C;
- Beschermde stads- en/of dorpsgezicht;
- Bouwjaar 1938;
- Ouderdomsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst.

A first impression

4SALE!

A wonderfully spacious family home full of character, with plenty of room and a garden that almost makes you forget you are right in the heart of Wassenaar. This charming semi-detached villa offers an impressive 233 m² of living space and is set on a beautiful 706 m² plot, with multiple floors providing a surprising amount of space. From the characteristic en-suite doors and herringbone flooring to the modern kitchen and the rear garden stretching over 27 metres deep: this is one of those homes where atmosphere and practical family living come together effortlessly.

LIVING COMFORT

As soon as you step inside, you immediately notice just how much space this home has to offer, without losing any of its warm and welcoming character. The generous L-shaped living room benefits from plenty of natural light thanks to the many windows and offers ample room to create several comfortable seating areas. The fireplace adds extra warmth and atmosphere, while the original stained-glass en-suite doors create a beautiful connection with the dining room at the rear. The dining room flows naturally into the modern open-plan kitchen, making cooking and dining an integral part of everyday family life. Adjacent to the kitchen is a separate utility room, ideal for keeping all those practical household items neatly out of sight. Another great feature is the spacious

- **Construction year 1938**
- **Living space 233 m²**
- **Plot area 706 m²**
- **Energylabel C**
- **5 bedrooms, 2 bathrooms**





Living experience

basement, offering plenty of possibilities for storage, provisions or perhaps even your own wine cellar.

There is also more than enough room upstairs for a large family. The first floor offers three bedrooms, one of which has its own walk-in wardrobe, as well as a modern bathroom. Two of the bedrooms also have their own balcony: one at the front and one at the rear. The second floor provides another two spacious bedrooms and a second bathroom, which also houses the connection for the washing machine. And there is still more. One floor higher, you will find an additional room with skylights. A surprisingly versatile space that would work perfectly as a guest room, home office, playroom or perhaps as a private retreat for an older child.

OUTDOOR LIVING

The garden is without a doubt one of the great surprises of this home. With a depth of more than 27 metres, there is an incredible amount of outdoor space, while the mature greenery creates a wonderfully private and sheltered atmosphere. Directly behind the house is a generous terrace with plenty of room for outdoor dining with family and friends, while various seating areas further into the garden invite you to find the perfect spot at any time of day.

The pond, mature trees and colourful planting give the garden an almost park-like feel. There is plenty of room for children to play, while the adults can still find their own peaceful spot to sit back and enjoy the greenery. At the far end of the garden, there is also a separate garden house with a multifunctional room, currently used as a chill-out space for the children. Perfect for teenagers, but equally suitable as a hobby room, playroom, studio or quiet home office. The front garden is equally green and generous, while the spacious private driveway completes the picture.

LOCATION

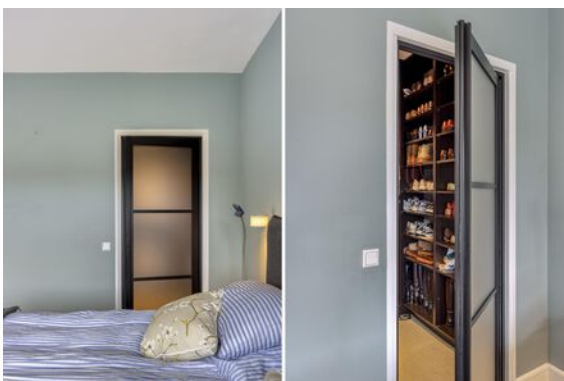
Bloemcamplaan is a highly sought-after, leafy residential avenue in Wassenaar and a wonderful location for families looking for peace and space while still having everything within easy reach. Wassenaar's village centre, with its shops, restaurants and everyday amenities, is easily accessible, while several primary, secondary and international schools can also be found nearby.

For walking and cycling enthusiasts, this is an equally attractive location, with plenty of greenery, country estates and nature right on your doorstep. At the same time, The Hague, Leiden and the main arterial roads are all within easy reach. A wonderful combination of village living, abundant greenery and excellent amenities nearby – exactly what makes Wassenaar such a desirable place to live.

GOOD TO KNOW

- Living area of 233 m² on a 706 m² plot;
- 5 bedrooms and 2 bathrooms;
- Additional (home office) room on the third floor;
- Spacious basement;
- Separate garden house with a multifunctional chill-out room for the children;
- Private driveway;
- Energy label C;
- Located within a protected town and/or village conservation area;
- Built in 1938;
- An age clause will be included in the NVM purchase agreement.



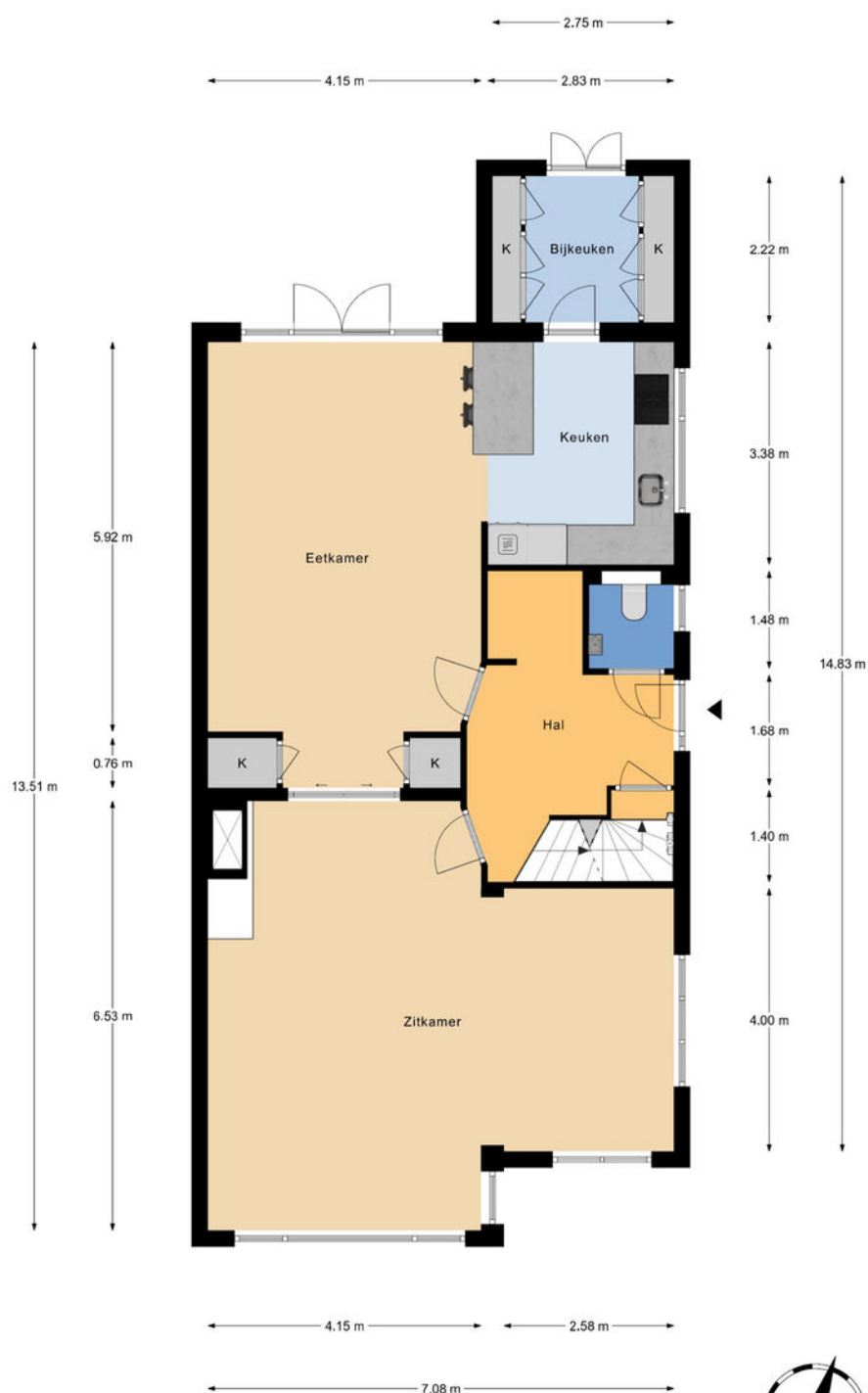






Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa



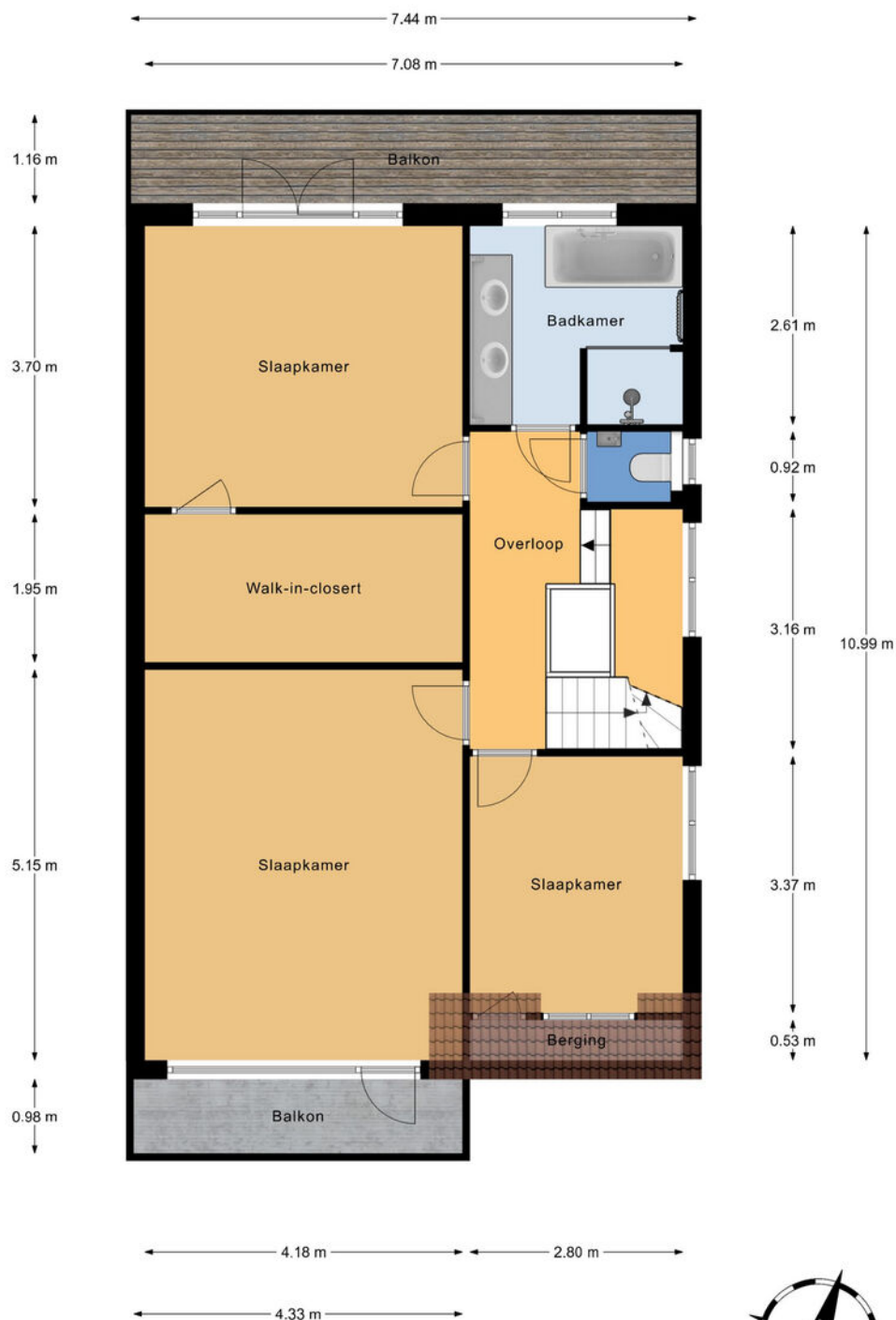
Begane grond
h = 2.90 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa



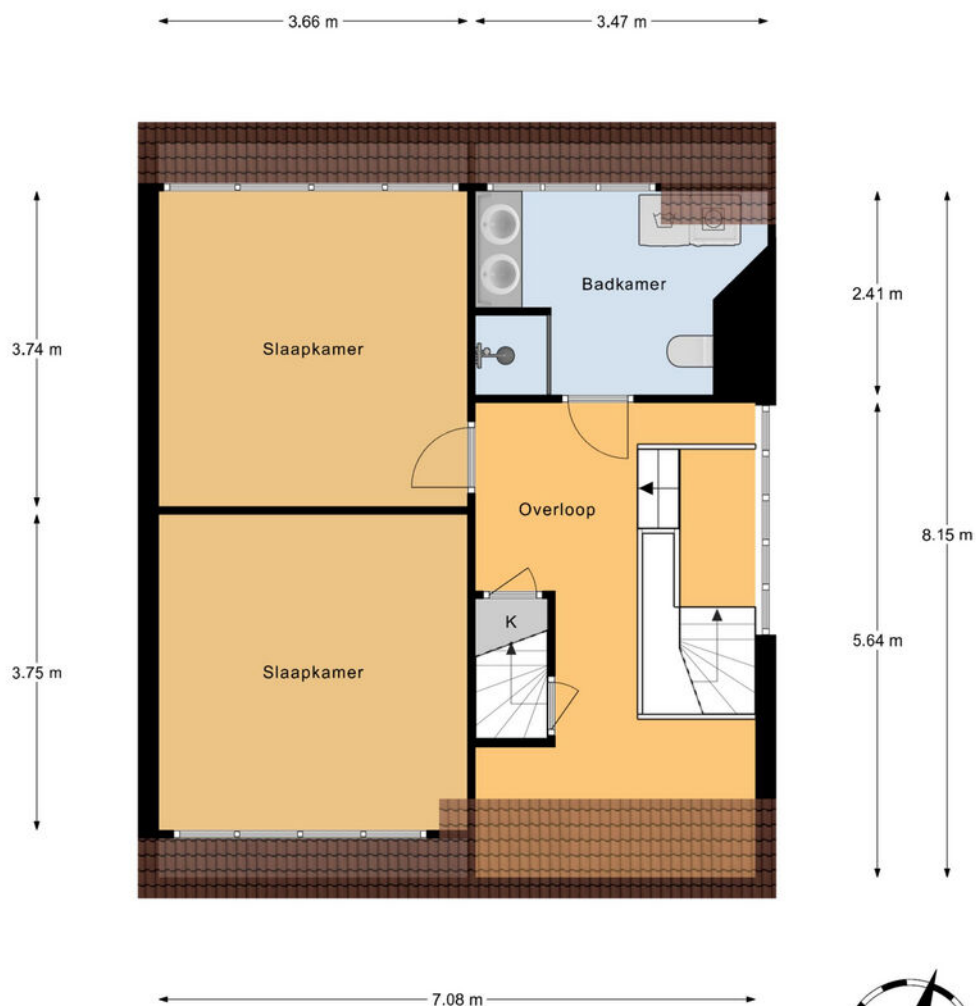
1e Verdieping
h = 2,72 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa



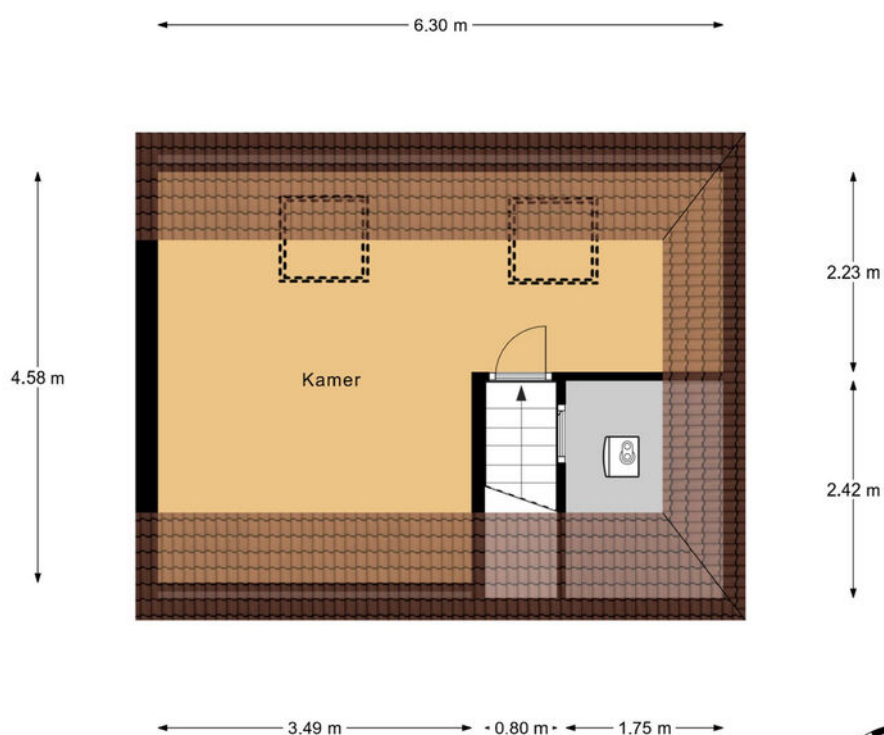
2e Verdieping
h = 2,44 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa



3e Verdieping
h nok = 3,61 m
© Homeswitchers

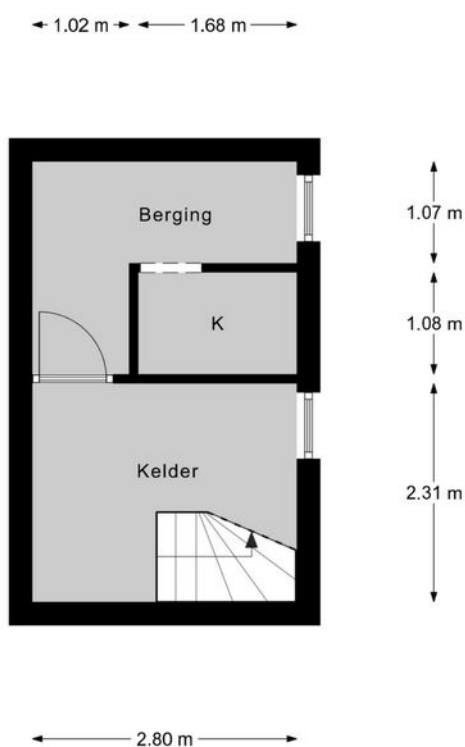
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa



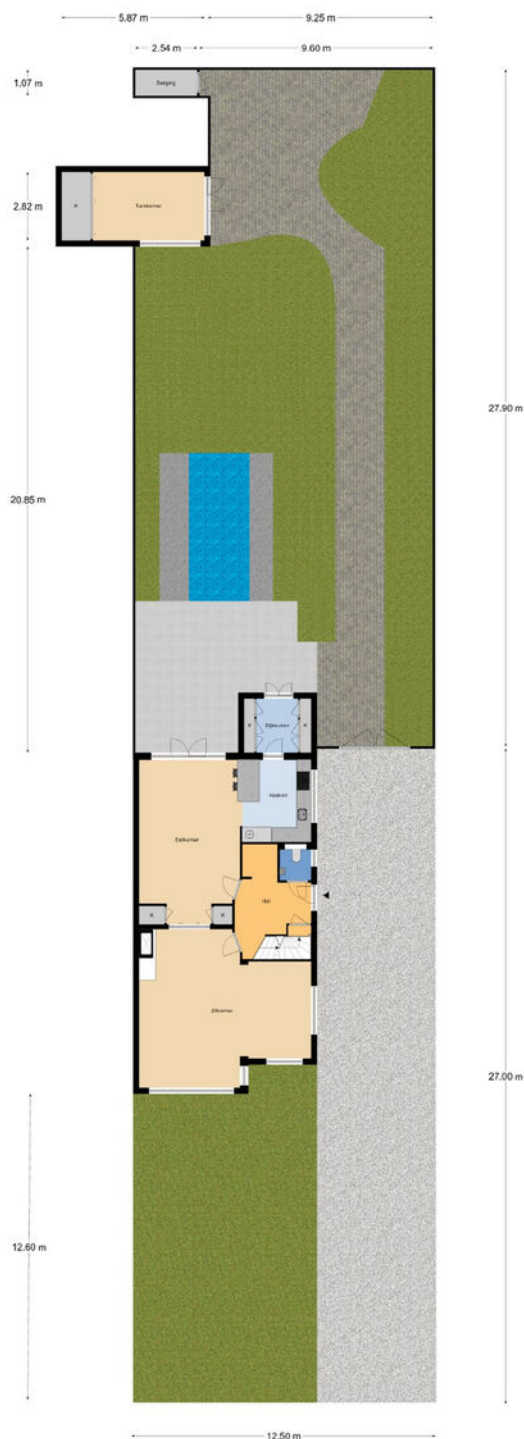
Kelder
h = 2,01 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa





Details

Soort	Villa
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	9 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	965 m ³
Perceeloppervlakte	706 m ²
Gebruikersoppervlakte	233 m ²
Bouwjaar	1938
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Parkeren	Openbaar parkeren
Bijzonderheden	Energielabel C
Vraagprijs	€ 1.825.000,- k.k.



Details

Type	-
Type of property	-
Number of rooms	9 rooms including 5 bedrooms
Cubic metres	965 m ³
Plot area	706 m ²
Living space	233 m ²
Contruction year	1938
Surface area	-
Garden	-
Parking	-
Details	tekst
Asking price	€ 1.825.000,- k.k.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bloemcamplaan 44

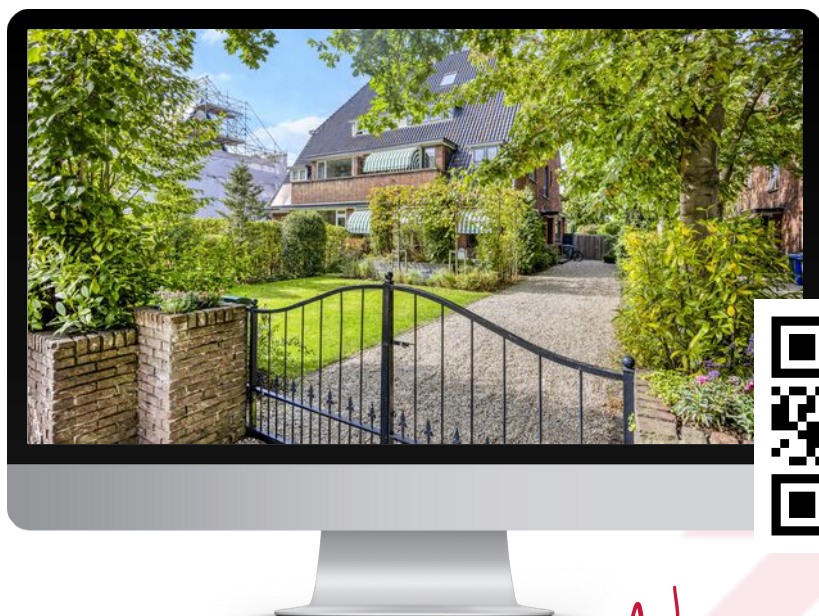


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wassenaar Sectie F Perceel 7969 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 
--	---	--	--



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



Marc van Dijk
i4 Housing

marc@i4housing.nl
+31 6 55 8577 82
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.