

WELP
MAKELAARDIJ



TE KOOP

OOSTDORPERWEG 165
Wassenaar

€ 1.095.000,- 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: € 1.095.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER

OOSTDORPERWEG 165, WASSENAAR

Oostdorperweg 165 en 167: karakteristiek en nagenoeg vrijstaand familiehuis met veel mogelijkheden nabij het centrum van Wassenaar

Een uniek object voor wie ruimte, vrijheid en karakter zoekt!

Aan de rand van het landelijke gebied, maar tegelijkertijd op korte afstand van het gezellige centrum van Wassenaar, ligt dit bijzondere en nagenoeg vrijstaande familiehuis aan de Oostdorperweg 165 en 167. Een authentiek object met een zeer royale totale woonoppervlakte van circa 236 m², gelegen op een perceel van maar liefst 408 m² eigen grond.

Het geheel bestaat uit twee huisnummers en is aan de zijde van de burens nagenoeg vrijstaand, met een berging tussen het woonhuis en de

naastgelegen woning. Hierdoor beschikt het pand over een bijzondere mate van privacy en ruimte die je maar zelden tegenkomt op deze locatie.

Een huis met karakter én potentie

Het pand is aan de buitenzijde goed onderhouden en heeft zijn authentieke karakter behouden. Binnen is de afwerking gedateerd, maar juist daardoor biedt deze woning volop mogelijkheden. Hier kunt u uw eigen woonideeën realiseren en het geheel transformeren tot een eigentijds en zeer royaal familiehuis.

De combinatie van de omvang, de verschillende vertrekken, de hoge mate van flexibiliteit en de

royale buitenruimte maakt dit object bijzonder geschikt voor kopers die op zoek zijn naar méér dan een standaard eengezinswoning.

Aan de achterzijde bevindt zich een verrassend ruime tuin met meerdere royale schuren. Deze bieden volop mogelijkheden voor berging, hobby, atelier, werkruimte of andere doeleinden. De tuin vormt bovendien een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten.

Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht en kijkt u uit over de karakteristieke omgeving van de Oostdorperweg, met het landelijke gebied binnen handbereik.

Nummer 165

Via de entree komt u in de hal met toegang tot de woonkamer en de woonkeuken. De woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een eetgedeelte met zicht op de tuin. Vanuit de

hal zijn tevens de badkamer met ligbad en dubbele wastafel en het separate toilet bereikbaar.

Via de keuken bereikt u de tussenbouw, waar zich de laundry en een opstelplaats voor de CV-ketel (2012) bevinden. Hier is tevens een tweede badkamer met douche en toilet aanwezig. Vanuit de tussenbouw is er toegang tot de riante schuur, die door middel van een schuifdeur in verbinding staat met de tuin en de open plaats. Aan de voorzijde bevindt zich nog een tweede woonkamer, van waaruit de trap naar de eerste verdieping leidt.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met dakkapel en twee Velux-dakramen. Er zijn meerdere kamers, waaronder een slaapkamer met dakkapel en inloopkast, twee tussengelegen (slaap)kamers waarvan één



voorzien is van een walk-in closet, en een royale achterslaapkamer boven nummer 167.

De achterslaapkamer beschikt over twee dakkapellen, een zijraam en een dakraam, waardoor hier een prettige en veelzijdige ruimte is ontstaan.

Nummer 167 heeft een eigen entree en hal. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle woonkamer met sierschouw en een opkamer met ruimte voor een eetgedeelte. Daarachter bevindt zich een badkamer met douche en toilet.

Via de hal bereikt u de keuken, waar tevens de CV-ketel is opgesteld. Vanuit de keuken is er toegang tot een patio met bergkast en een eigen achterom. Ook beschikt dit gedeelte over een slaapkamer aan de voorzijde.

Vier schuren en volop buitenruimte

KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
236 m²



Aantal kamers
8



Bouwjaar
1906



Type
Vrijstaande woning



Een van de grote pluspunten van dit object is de royale hoeveelheid bergruimte. Aan de achterzijde bevinden zich drie ruime schuren, terwijl tussen de woning en nummer 163 nog een extra schuur aanwezig is. In totaal zijn er daarmee vier schuren.

■ KARAKTERISTIEK EN NAGENOEG VRIJSTAAND FAMILIEHUIS





KENMERKEN WONING



Perceel
408 m²



Slaapkamers
4



Badkamers
3



Energie label
F



EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Valerie 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 - 17 51 86 85.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



VALERIE
welp makelaar



SFEERIMPRESSIE

KEUKEN









SFEERIMPRESSIE

SLAAPKAMER



























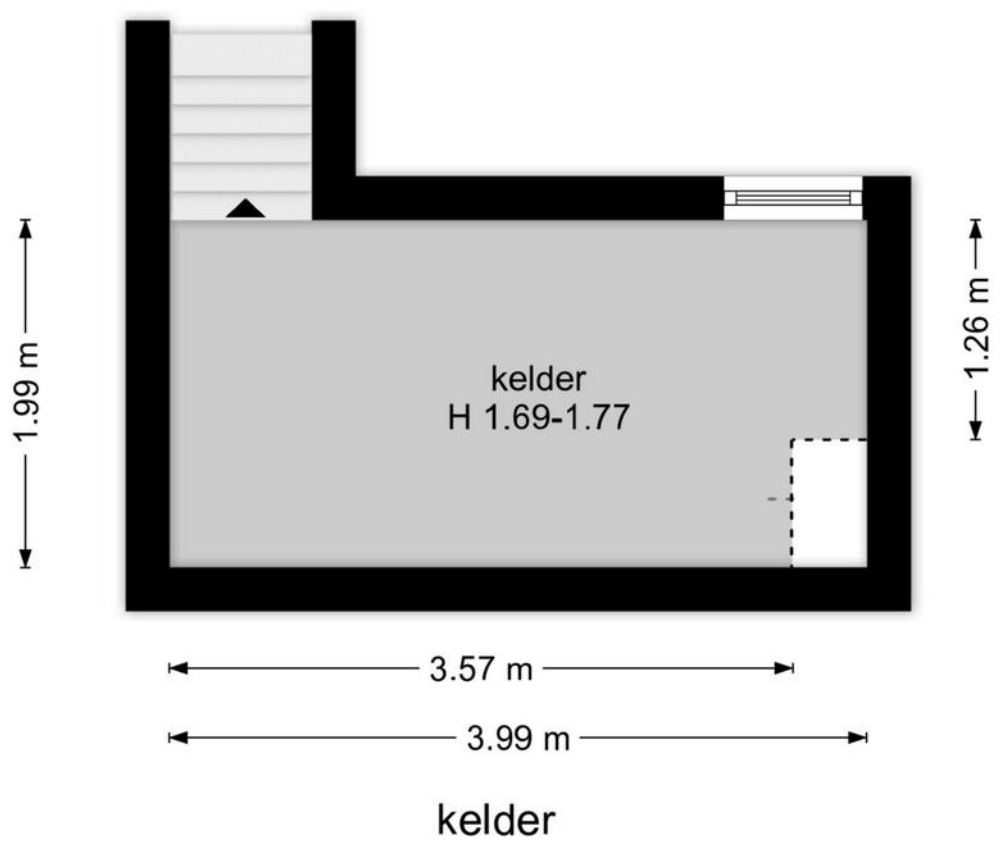
PLATTEGROND



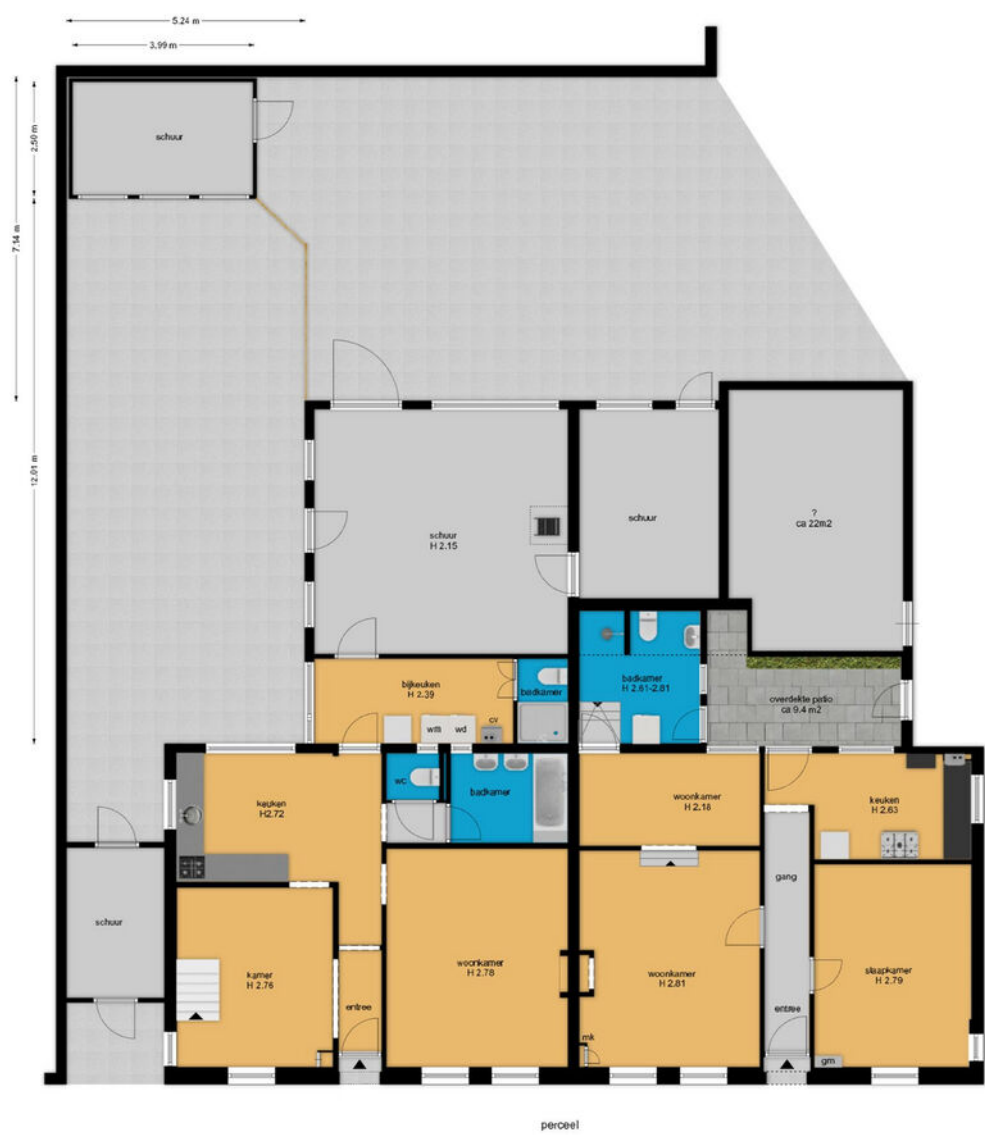
PLATTEGROND



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



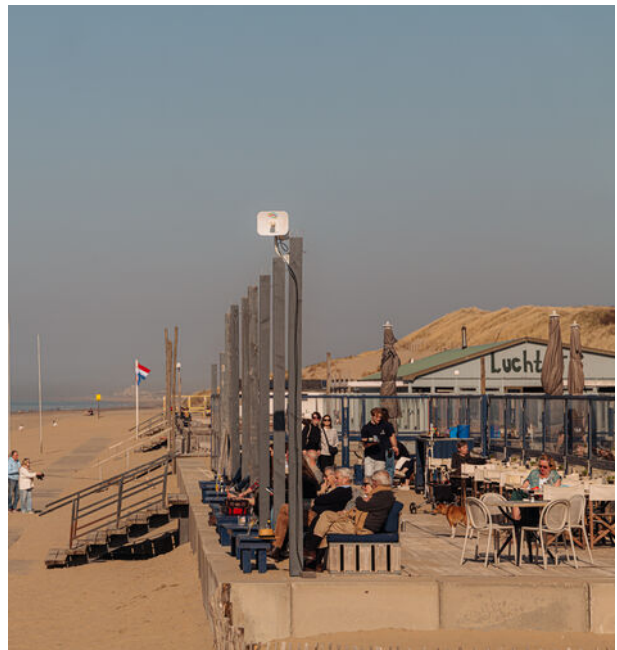
WASSENAAR EN OMGEVING

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



