



Katwijkseweg 40 Wassenaar

Groen, vrij en met volop privacy





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.





Katwijkseweg 40

2242 PD | Wassenaar



Een korte introductie

4SALE!

Dit is buiten wonen zoals je het niet vaak tegenkomt: groen, vrij en met volop privacy en ruimte om je heen. Een onder architectuur gebouwde vrijstaande villa met rieten kap en een tuin waar ruimte en vrijheid de boventoon voeren. Katwijkseweg 40 is zo'n plek waar je bijna vergeet dat je in Wassenaar woont. Hier ervaar je het landelijke leven volop, met weidse uitzichten op Natuurgebied Lentevreugd, prachtige volwassen bomen en vooral héél veel buitenruimte.

WOONCOMFORT

De villa heeft een fijne, royale indeling waarbij de verschillende leefruimtes mooi in elkaar overlopen, maar toch ieder hun eigen functie hebben. De ruime woonkamer is heerlijk licht en kijkt via de grote raampartijen uit op Lentevreugd. Een uitzicht dat hier eigenlijk onderdeel wordt van het interieur. Vanuit de verschillende vertrekken staan binnen en buiten voortdurend met elkaar in verbinding. Naast de woonkamer is er een aparte eetkamer en een riante woonkeuken met eetgedeelte. Een echte leefkeuken dus, waar uitgebreid gekookt kan worden, maar waar je net zo makkelijk de ochtend begint met koffie en uitzicht op de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en twee badkamers. Ook hier zorgen de karakteristieke lijnen van de rieten kap voor sfeer en heeft de woning die prettige combinatie van landelijk wonen en comfortabel dagelijks gebruik.

- **Bouwjaar 2007**
- **Woonoppervlakte 264 m²**
- **Perceeloppervlakte 4000 m²**
- **Energie label A**
- **3 slaapkamers, 2 badkamers**



Wooncomfort

VOLOP MOGELIJKHEDEN

Wie graag zijn eigen woonwensen wil realiseren, vindt hier bovendien volop mogelijkheden. Zo is er de optie om de huidige keuken en eetkamer met elkaar te verbinden door de tussenmuur open te breken. Daarmee ontstaat een royale open woonkeuken die direct in verbinding staat met de eetkamer en het buitenleven. Ook qua woonoppervlakte biedt het huis interessante uitbreidingsmogelijkheden: de woning beschikt nu over circa 176 m² woonoppervlakte op de begane grond, met de mogelijkheid om uit te breiden tot circa 250 m². Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om vergunningsvrij nog circa 90 m² aan bijgebouw(en) te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan een royaal gastenverblijf, kantoor aan huis, gym of atelier. Zo biedt deze villa niet alleen veel ruimte zoals hij nu is, maar vooral ook volop potentie om het geheel helemaal naar eigen wens vorm te geven.

BUITENLEVEN

Maar eerlijk is eerlijk: de tuin is niet zomaar groot, maar geeft je echt het gevoel van vrijheid. Grote gazons, volwassen bomen, mooie hagen en verschillende plekken waar je kunt zitten zorgen ervoor dat de tuin telkens weer anders aanvoelt. Op sommige plekken heerlijk beschut onder het groen, op andere juist volledig open met een prachtig vrij uitzicht over het achterliggende landschap. De openslaande deuren vanuit de woning maken het gemakkelijk om op mooie dagen het leven naar buiten te verplaatsen. Lange lunches aan huis, een boek onder een van de bomen, kinderen die alle ruimte hebben om te spelen of simpelweg een stoel in het gras zetten en genieten van het uitzicht; hier hoeft je eigenlijk nergens meer naartoe. Ook de aankomst bij het huis draagt bij aan dat bijzondere gevoel. Via de oprijlaan rijd je het groen tegemoet en ligt de villa heerlijk teruggetrokken van de weg. De dubbele vrijstaande garage biedt volop ruimte voor twee auto's, fietsen en opslag en past met zijn rieten kap prachtig bij de landelijke uitstraling van het geheel. Daarnaast bevindt zich nog een apart toilet in de garage. Erg handig voor als men lekker buiten in de tuin aan het werk is!

LOCATIE

De Katwijkseweg heeft een heerlijk landelijk karakter en vormt een mooie overgang tussen Wassenaar en het groene buitengebied. Je woont hier midden tussen het groen en ervaart dagelijks rust en ruimte, terwijl de voorzieningen van Wassenaar gewoon binnen bereik liggen. Juist die combinatie maakt deze plek zo aantrekkelijk. Je woont alsof je buitenaf zit, met ruimte om je heen en uitzicht dat nooit verveelt, maar zonder afstand te hoeven doen van de winkels, scholen, sportvoorzieningen en alles wat Wassenaar te bieden heeft. Ook richting Leiden, Den Haag en de uitvalswegen zit je hier gunstig. Een huis voor wie niet alleen op zoek is naar vierkante meters, maar vooral naar vrijheid, groen en een manier van wonen die iedere dag een beetje als buitenleven voelt.

GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte 264 m² op een perceel van 4.000 m²;
- 7 kamers waarvan 3 slaapkamers;
- Aparte werkkamer en multifunctionele ruimte (tv-kamer, chillruimte en/of hobbyruimte);
- 2 badkamers;
- Eigen oprijlaan;
- Dubbele aparte garage met toilet (ca 53m²);
- Olietank is gesaneerd rond 1975 en definitief verwijderd in 2004;
- Vrij uitzicht rondom;
- Energielabel A;
- 18 zonnepanelen;
- Bouwjaar 2007.

A first impression

4SALE!

This is outdoor living at its best: surrounded by greenery, wonderfully private and with an exceptional sense of space and freedom. An architect-designed detached villa with a thatched roof, set in a garden where space and freedom take centre stage. Katwijkseweg 40 is one of those places where you almost forget you are living in Wassenaar. Here, you can fully embrace country living, with sweeping views over the Lentevreugd nature reserve, beautiful mature trees and, above all, an abundance of outdoor space.

LIVING COMFORT

The villa has a spacious and comfortable layout, with the various living areas flowing naturally into one another while each retaining its own character and purpose. The generous living room is wonderfully bright and offers beautiful views over Lentevreugd through its large windows. A view that almost becomes part of the interior itself. Throughout the different rooms, there is a constant connection between indoor and outdoor living. Adjacent to the living room is a separate dining room and a spacious kitchen with its own dining area. A true family kitchen, with plenty of room for cooking elaborate meals, but equally suited to starting the day with a cup of coffee while enjoying views of the garden. The first floor offers three spacious bedrooms and two bathrooms. Here too, the distinctive lines of the thatched roof add character and atmosphere, giving the home that wonderful combination

- **Construction year 2007**
- **Living space 264 m²**
- **Plot area 4000 m²**
- **Energylabel A**
- **3 bedrooms, 2 bathrooms**





Living experience

of country living and everyday comfort.

PLENTY OF POSSIBILITIES

For those looking to create a home entirely to their own taste, this property offers plenty of possibilities. One option is to connect the existing kitchen and dining room by opening up the dividing wall, creating a generous open-plan kitchen that flows directly into the dining area and towards the garden. There are also interesting possibilities to increase the living space. The property currently offers approximately 176 m² of living space on the ground floor, with the potential to extend this to approximately 250 m². In addition, there is the possibility of constructing approximately 90 m² of additional outbuilding(s) without requiring a permit. This could be used, for example, as a generous guest house, home office, gym or studio. So, while this villa already offers an abundance of space, it also provides plenty of potential to create a home that perfectly suits your own lifestyle and wishes.

OUTDOOR LIVING

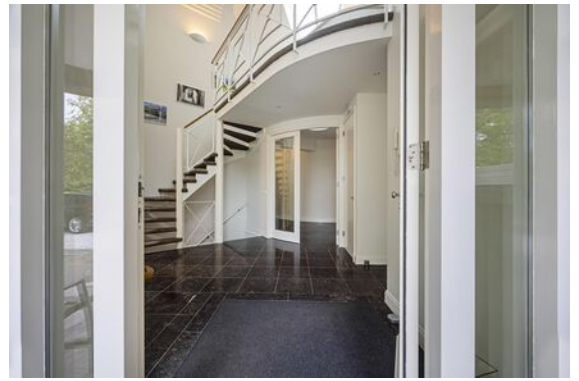
The garden is not simply large; it gives you a genuine sense of freedom. Expansive lawns, mature trees, beautiful hedges and various seating areas give each part of the garden its own atmosphere. Some spots are wonderfully sheltered beneath the greenery, while others are completely open, offering uninterrupted views over the surrounding landscape. French doors from the house make it easy to take everyday life outdoors on sunny days. Long lunches at home, reading a book beneath one of the trees, children having all the space they could wish for to play, or simply placing a chair on the lawn and enjoying the view; once you are here, there really is no need to go anywhere else. Even arriving at the house adds to that special feeling. The long private driveway leads you through the greenery towards the villa, which is wonderfully set back from the road. The detached double garage provides ample space for two cars, bicycles and storage and, with its thatched roof, fits beautifully with the country character of the property. There is also a separate toilet in the garage, particularly convenient when spending the day working or relaxing in the garden.

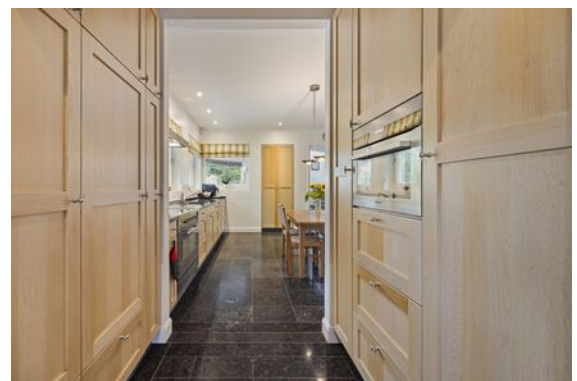
LOCATION

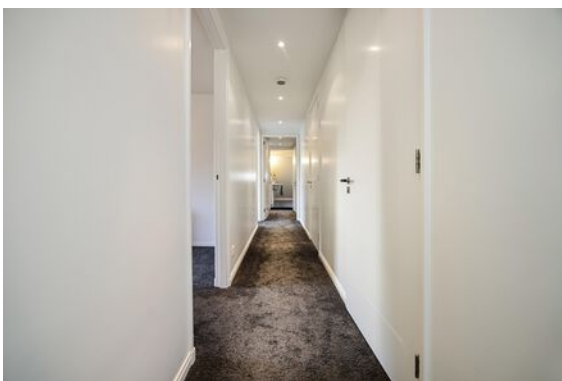
Katwijkseweg has a wonderful rural character and forms a natural transition between Wassenaar and the surrounding countryside. Here, you live surrounded by greenery and enjoy peace and space every day, while all the amenities of Wassenaar remain within easy reach. It is precisely this combination that makes the location so appealing. You have the feeling of living in the countryside, with plenty of space around you and views you will never tire of, without having to give up the convenience of shops, schools, sports facilities and everything else Wassenaar has to offer. Leiden, The Hague and the main arterial roads are also easily accessible. A home for those who are looking for more than just square metres; a way of life where every day feels a little like outdoor living.

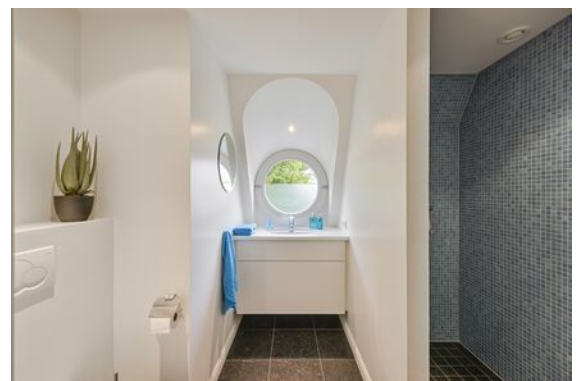
GOOD TO KNOW

- Living area of 264 m² on a plot of 4,000 m²;
- 7 rooms, including 3 bedrooms;
- Separate study and multifunctional room (TV room, chill-out room and/or hobby room);
- 2 bathrooms;
- Private driveway;
- Detached double garage with toilet (approx. 53 m²);
- The oil tank was decommissioned around 1975 and permanently removed in 2004;
- Unobstructed views all around;
- Energy label A;
- 18 solar panels;









Plattegrond

Ontdek deze villa

Discover this villa



Plattegrond

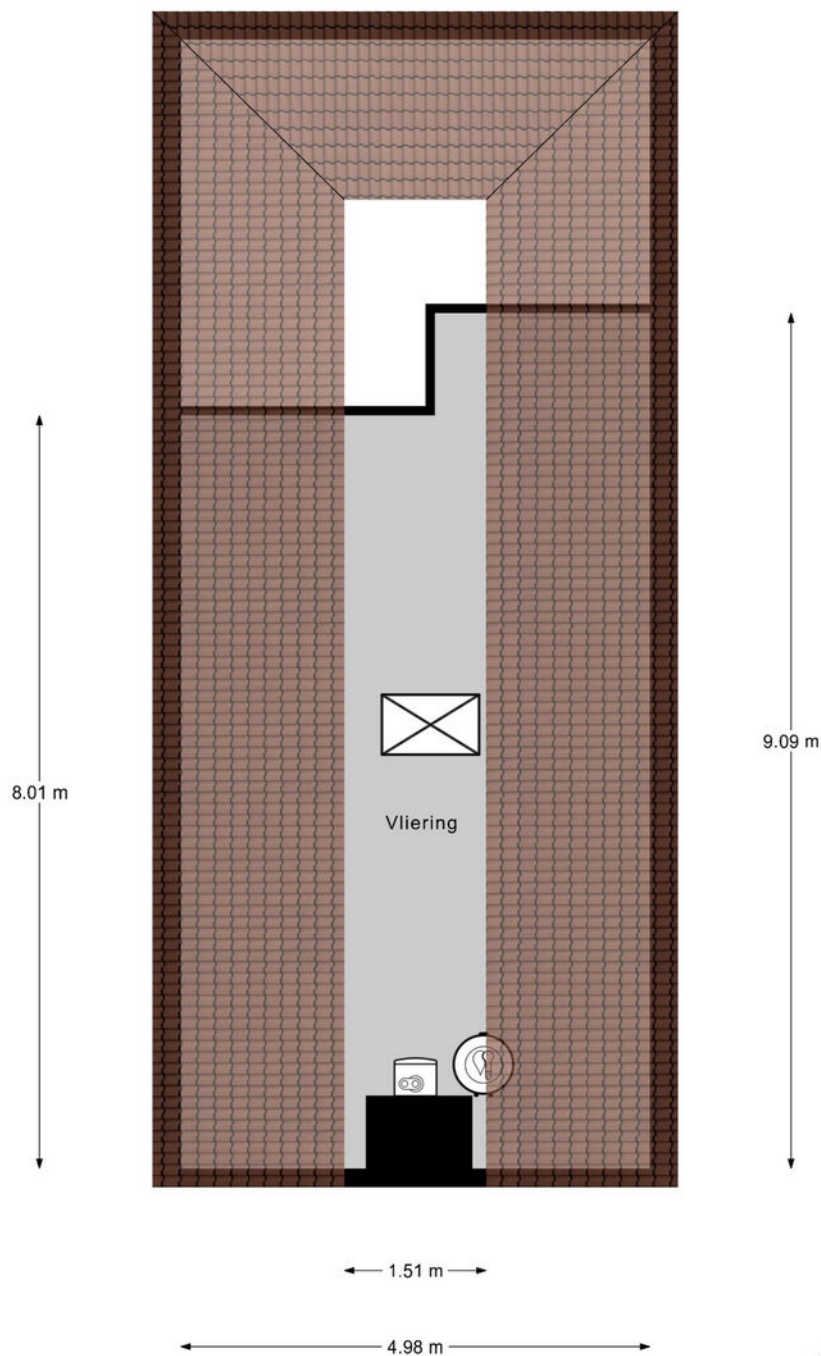
Ontdek deze villa
Discover this villa



Plattegrond

Ontdek deze villa

Discover this villa



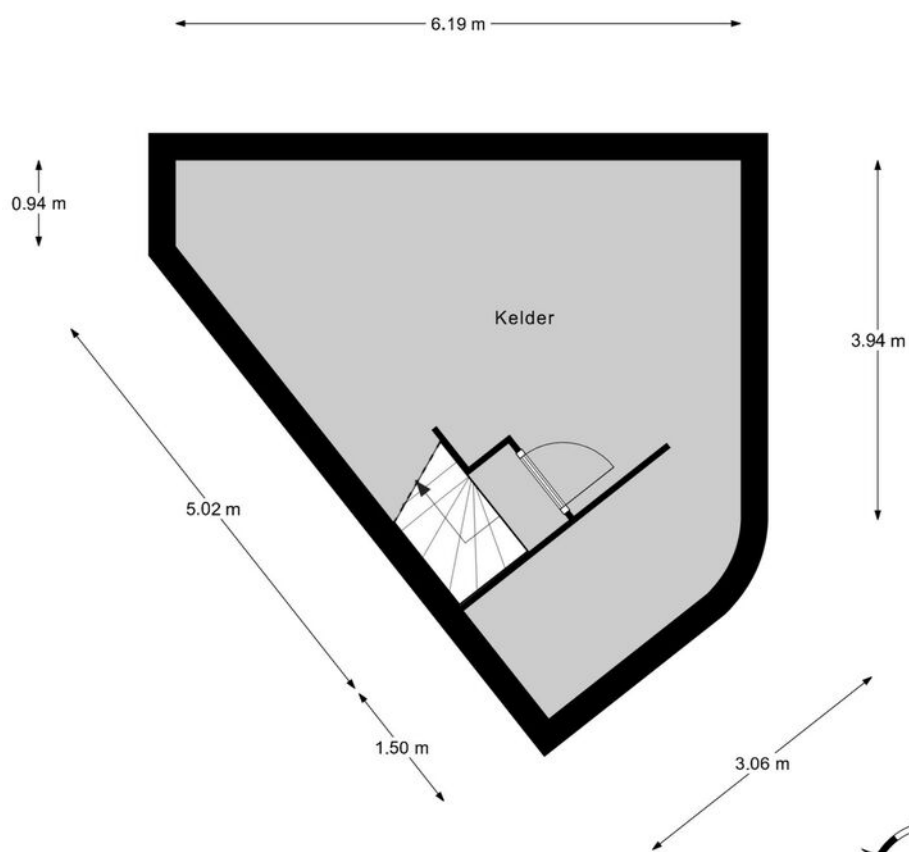
Vliering
h nok = 2,09 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa



Kelder
h = 2,47 m
© Homeswitchers

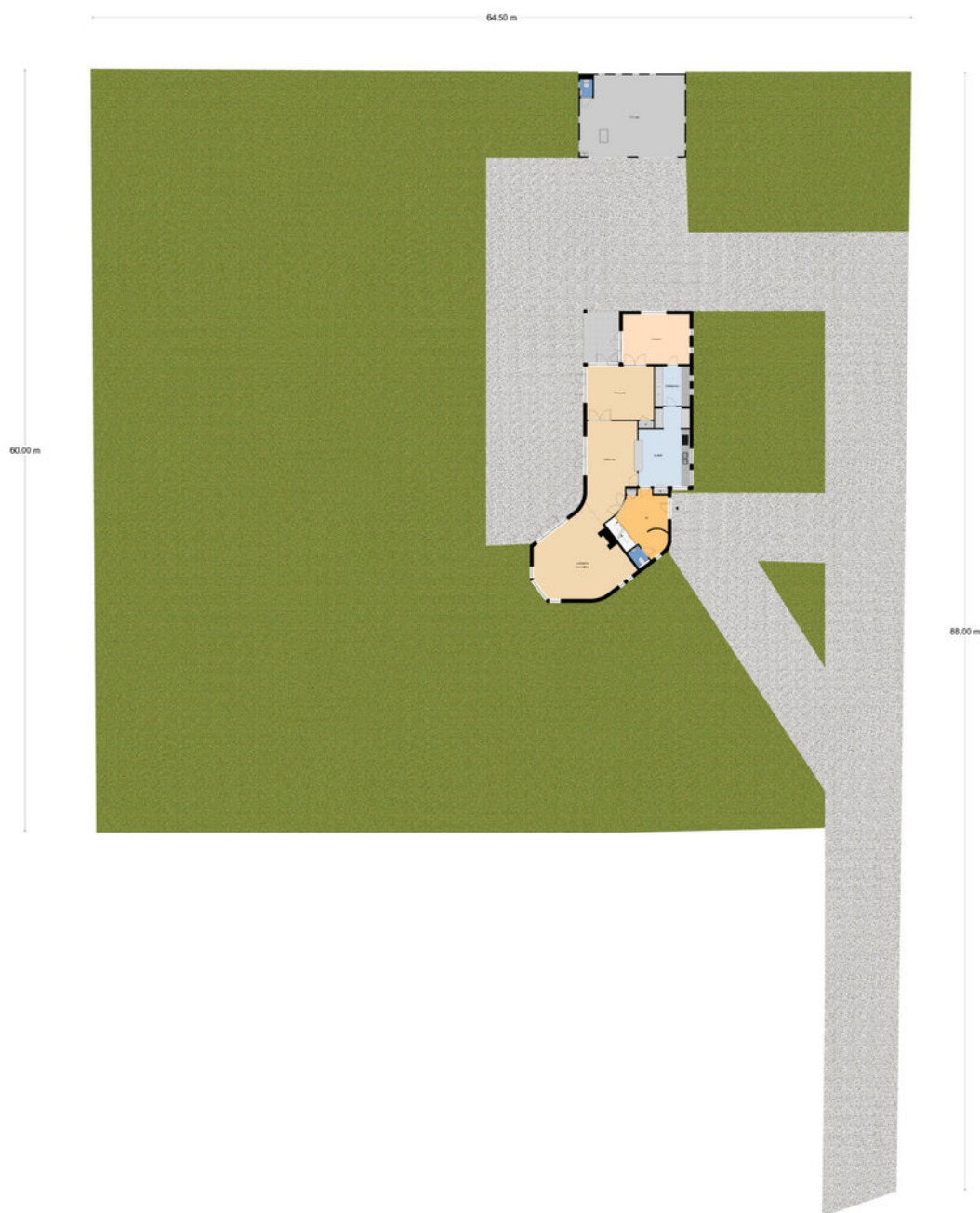
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze villa

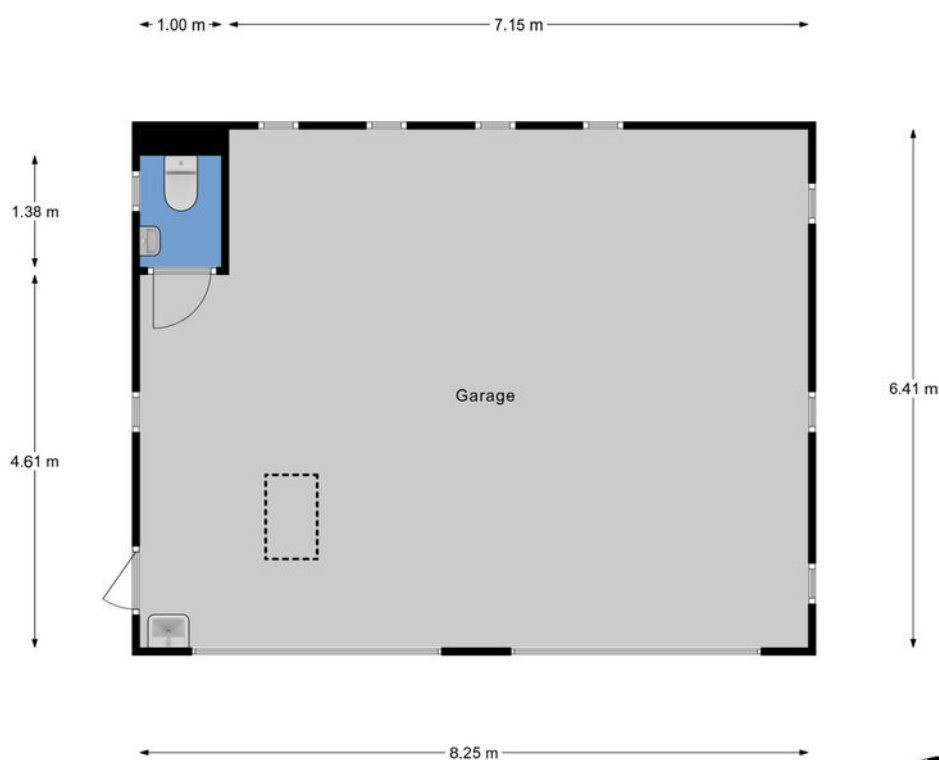
Discover this villa



Plattegrond

Ontdek deze villa

Discover this villa



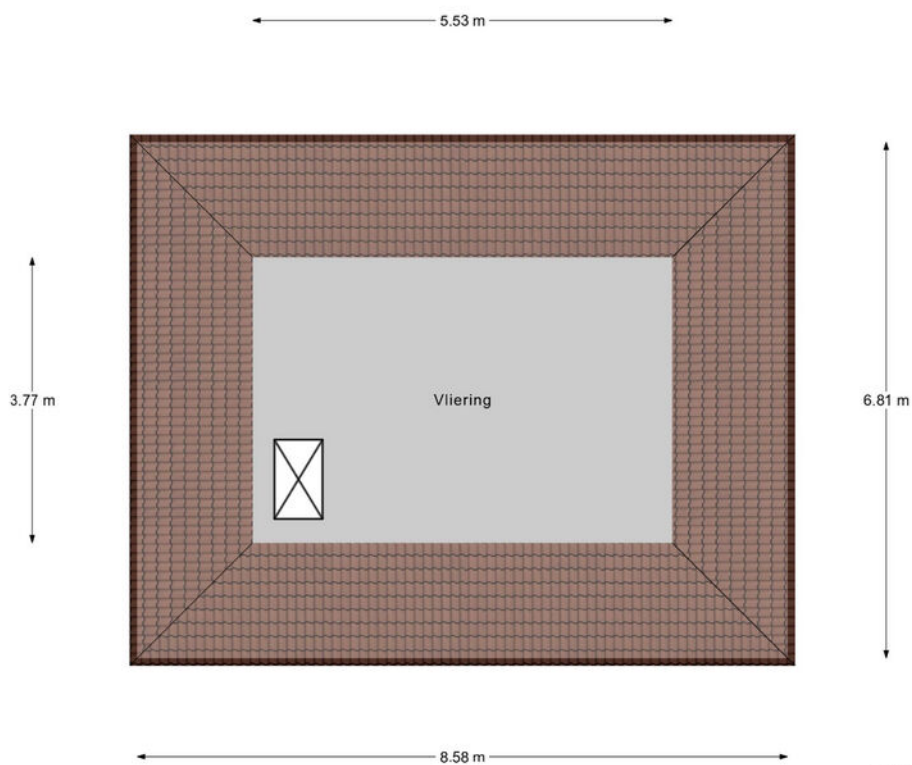
Garage
h = 2,96 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze villa
Discover this villa



Garage Vliering
h nok = 2,12 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Details

Soort	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	1185 m ³
Perceeloppervlakte	4000 m ²
Gebruikersoppervlakte	264 m ²
Bouwjaar	2007
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Parkeren	Op eigen terrein, eigen garage
Bijzonderheden	Energielabel A
Vraagprijs	€ 2.850.000,- k.k.

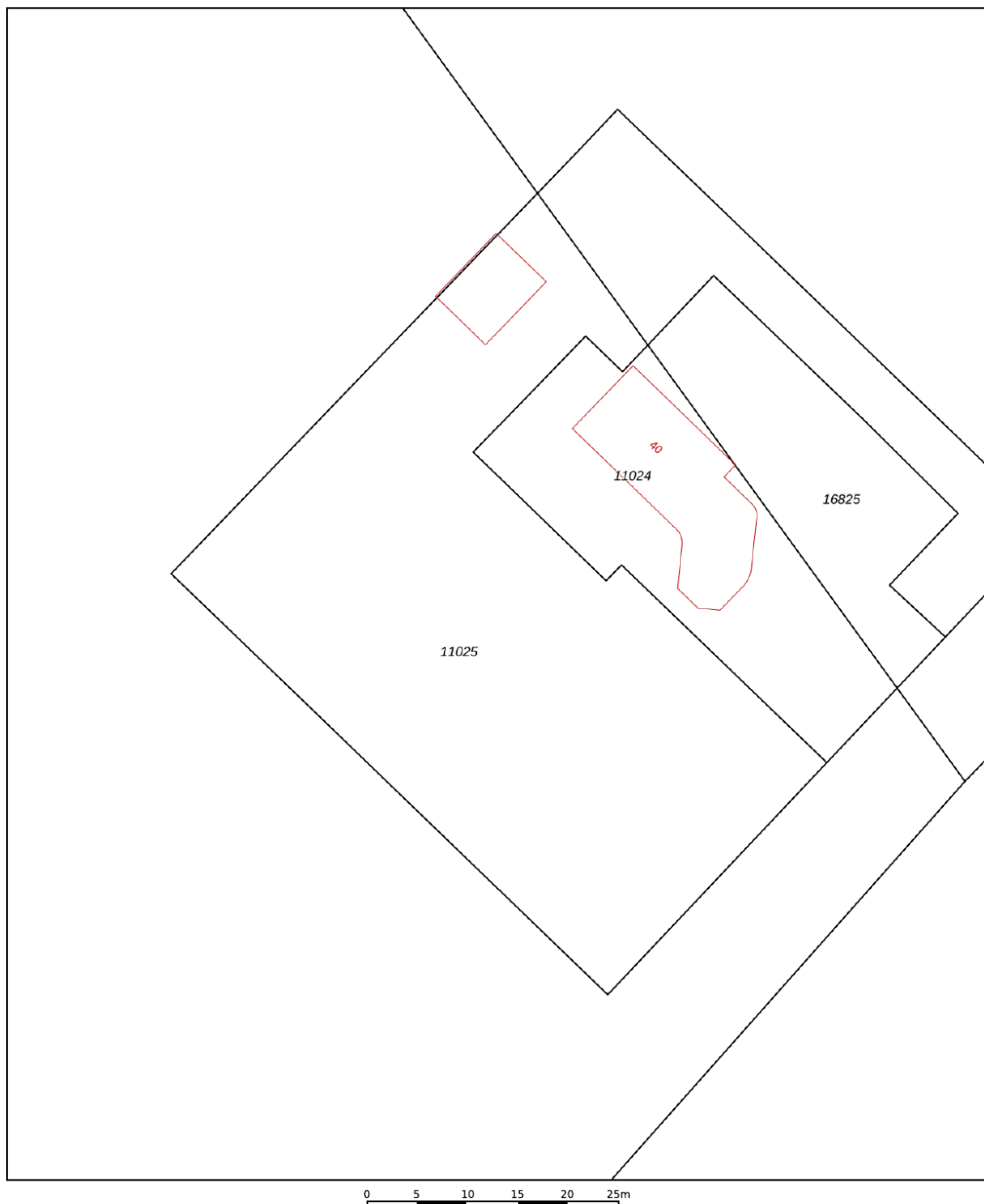


Details

Type	Villa
Type of property	Detached house
Number of rooms	7 rooms of which 3 bedrooms
Cubic metres	1185 m ³
Plot area	4,000 m ²
Living space	264 m ²
Contruction year	2007
Surface area	On a quiet road, unobstructed view, open location, rural setting
Garden	Garden all around
Parking	On private grounds, private garage
Details	Energy label A
Asking price	€ 2,850,000 buyer's costs

Kadastrale kaart

Uw referentie: B11025



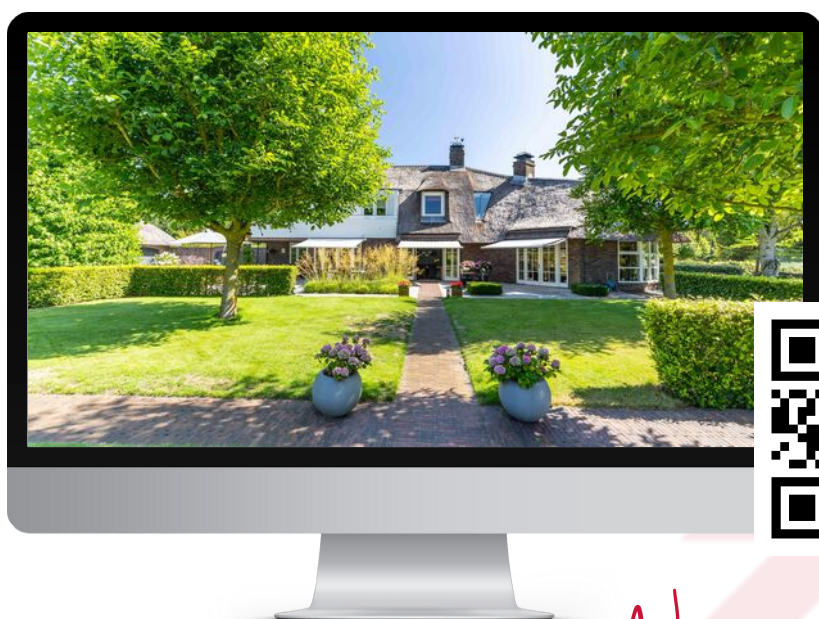
12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wassenaar Sectie B Perceel 11025	kadaster 
---	--	--	--

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.



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



Chita van Soest
i4 Housing

chita@i4housing.nl
+31 6 5188 0645
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.