

WELP

MAKELAARDIJ



TE KOOP

OOSTDORPERWEG 127
Wassenaar

€ 709.000,- 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: € 709.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER

OOSTDORPERWEG 127, WASSENAAR

Karakter, luxe én A+++ wonen aan de Oostdorperweg!

Zojuist gerenoveerde en verduurzaamde 2-onder-1-kapwoning uit de jaren '20, met voor-, zij- en achtertuin, drie slaapkamers, twee badkamers, een royale uitgebouwde leefruimte en een luxe maatwerkkeuken.

Dit karakteristieke huis biedt woongenot met de charme van toen en het comfort van nu. De woning is hoogwaardig gerenoveerd en toekomstbestendig gemaakt met onder andere een Viessmann warmtepomp, HR++-glas, ecologische vloer- wand- en dakisolatie en een verwarmingssysteem dat naast verwarmen ook kan koelen. Het resultaat: een zeer gunstig energielabel A+++!

Een instapklare woning voor wie karakter, comfort en duurzaamheid wil combineren. Hier hoeft u niet te verbouwen, maar kunt u direct genieten van alles wat deze verrassende 2-onder-1-kapwoning te bieden heeft!

Locatie en bereikbaarheid:

De sfeervolle Oostdorperweg is een rustige straat met karakteristieke gevels en veel groen, gelegen in de historische wijk Oostdorp, dichtbij het gezellige centrum van Wassenaar, de jachthaven en scholen, waaronder de American School. Alles is met de fiets bereikbaar en openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de directe nabijheid. Met De Wassenarsse Slag, het strand en prachtige natuurgebieden zoals Meijndel in de spreekwoordelijke achtertuin, is het hier

heerlijk toeven.

Indeling:

Entree op de begane grond met een ruime hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Meterkast, kast met warmtepomp en kast met wasmachineaansluiting. Separaat zwevend toilet met een fonteintje. Binnen vallen direct de hoogte van de plafonds en de combinatie van sfeer en luxe op. De multifunctionele kamer aan de voorzijde beschikt over een fraaie erker met openslaande deuren naar de zonnige voortuin. Slim geïntegreerd achter de houten wand bevindt zich een goed geoutilleerde badkamer, voorzien van een douche en op maat gemaakt wastafelmeubel.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale, uitgebouwde woon-eetkamer met grote raampartijen, openslaande deuren naar de achtertuin en een prachtige open maatwerkkeuken waar het goed toeven is. De

keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, inbouwvaatwasser, duo heteluchtoven, koel-vriescombinatie en Quooker. De gesloten houtgestookte hoog rendement haard in dit heerlijke woonvertrek zorgt niet alleen voor extra sfeer maar ook voor een aangename warmte.

Via de openslaande deuren bereik je de zonnige achtertuin voorzien van een schuur, een heerlijke plek om te ontspannen of uitgebreid te tafelen. De zijtuin biedt toegang aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

Eerste verdieping

Via de trap naar de verdieping bereik je de ruime overloop met toegang tot alle vertrekken. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer met hoge plafonds door de open kapconstructie. De grote slaapkamer aan de voorzijde is uitgevoerd met een praktische inbouwkast en voorzien van een ruim balkon



gelegen op het Oosten. In de naastgelegen slaapkamer aan de voorzijde is een aansluiting voorbereid voor een vrijstaand bad.

Aan de achterzijde bevindt zich een goed formaat slaapkamer met een naastgelegen badkamer.

Deze tweede luxe badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en toilet.

Goed om te weten:

- Hoogwaardig gerenoveerde 2-onder-1-kapwoning uit 1924
- Woonoppervlak ca. 98 m², perceeloppervlakte ca. 204 m²
- Energielabel A+++
- Gasloze woning
- Verwarming/warm water d.m.v. warmtepomp
- Viessmann lucht-water warmtepomp Vitocal 222A met fluisterstille buitenunit
- HR++-glas
- Royale uitgebouwde woon-eetkamer
- Luxe maatwerk open keuken v.v.

KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
98 m²



Aantal kamers
5



Bouwjaar
1924

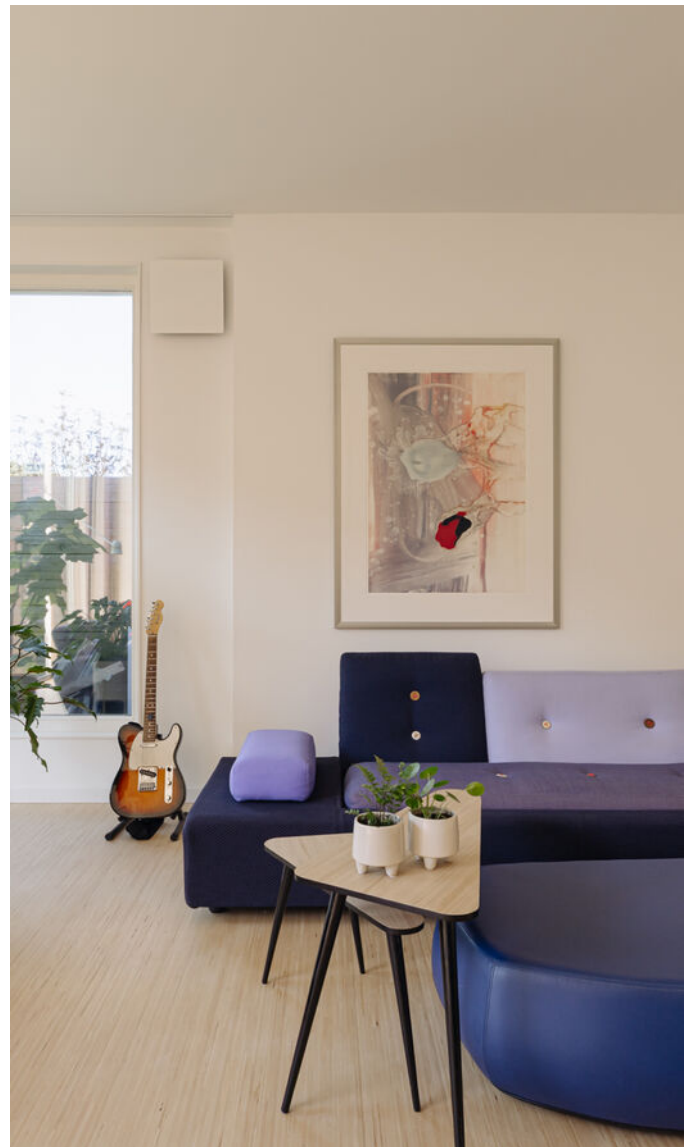


Type
2-onder-1-kapwoning



- inductiekookplaat met recirculatie afzuigstelsysteem
- Contura I6 gesloten hoog rendement houthaard
 - Woningscheidende wand v.v. ontkoppelde houtvezelwol isolatie (prettig wat betreft geluidsoverdracht)
 - Binnenventilatie door WTW-installatie (warmteterugwin-installatie)

■ KARAKTER, LUXE EN A+++ WONEN AAN DE OOSTDORPERWEG





KENMERKEN WONING



Perceel
204 m²



Slaapkamers
3



Badkamers
2



Energie label
A+++

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
wv makelaar



SFEERIMPRESSIE

BADKAMER











SFEERIMPRESSIE

SLAAPKAMER





PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



begane grond en tuin

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



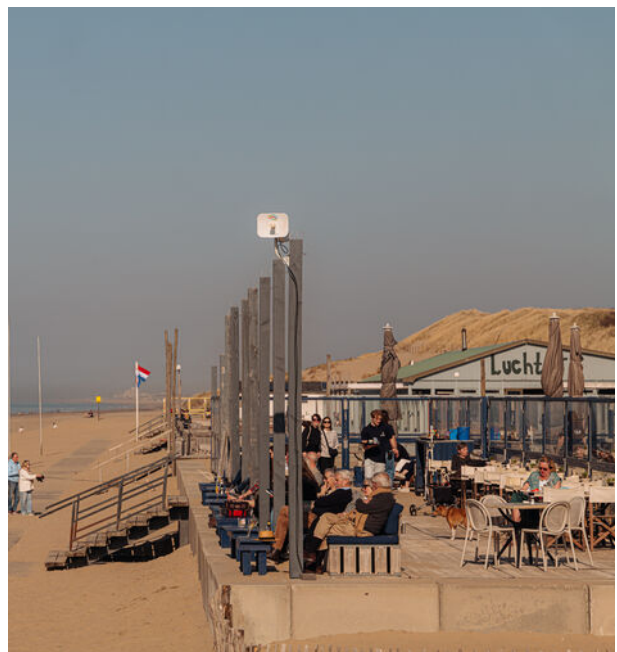
WASSENAAR EN OMGEVING

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



