



**WELP**

MAKELAARDIJ

**TE KOOP**

**ADRIAAN PAUWSTRAAT 3**  
*Wassenaar*

**€ 895.000,- 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: € 895.000,- K.K.**

## BELEEF HET KARAKTER

### ADRIAAN PAUWSTRAAT 3, WASSENAAR

Karakter, comfort en een royale tuin op loopafstand van het centrum van Wassenaar!

In een rustige woonomgeving, op loopafstand van het centrum van Wassenaar, ligt deze uitstekend onderhouden jaren 30-hoekwoning aan de Adriaan Pauwstraat 3. Met vier slaapkamers, een royaal perceel van 401 m<sup>2</sup>, een zonnige achtertuin op het zuidwesten, carport en een vrijstaande stenen garage biedt deze woning volop ruimte om heerlijk te wonen.

De woning heeft veel van haar oorspronkelijke charme behouden. Hoge plafonds, paneeldeuren, houten lijsten, glas-in-loodramen en een fraaie erker zorgen voor de kenmerkende jaren 30-sfeer. De houten vloeren op de begane grond en eerste verdieping versterken het warme

karakter. Tegelijkertijd zorgen de verzorgde afwerking, de complete keuken en de moderne badkamer voor comfortabel wonen. Een uiterst sfeervolle woning die direct kan worden betrokken!

De ligging combineert rust met het gemak van het dorpscentrum dichtbij. U wandelt zo naar de winkels, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden van Wassenaar, terwijl u thuis geniet van een ruime, groene tuin.

#### Indeling

##### Begane grond

Via de zijentree komt u in de hal met garderoberuimte, het in 2024 vernieuwde toilet en de bordestrap naar de eerste verdieping. De

originele glas-in-loodramen bij de trap geven de entree een bijzonder sfeervol accent.

De royale woon- en eetkamer heeft een lengte van circa 11,5 meter en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De erker, hoge plafonds en mooie lichtinval maken dit een aangename leefruimte. Op de vloer ligt een eikenhouten vloer(vloerisolatie 2025). Via de openslaande deuren loopt u direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn. Over de gehele breedte van de achtergevel is elektrisch bedienbare zonwering aanwezig.

De keuken uit 2015 is heerlijk licht dankzij de ramen aan zowel de tuinzijde als de zijkant. De keuken beschikt over uitgebreide inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een ruime combi stoomoven, een oven/magnetron, een koel-vriescombinatie en een inductiekookplaat met 6 (schakelbare)zones. Een

apothekerskast en een praktische bergkast met de meterkast bieden extra opbergruimte. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

#### Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kastenwand en openslaande deuren naar een balkon met zonneschermb. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde een tweede slaapkamer.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft eveneens een balkon. In een kast zijn de wasmachine en droger afzonderlijk opgesteld. De moderne badkamer is in 2017 vernieuwd en voorzien van een douche, een wastafelmeubel, een randloos toilet, een designradiator, mechanische ventilatie en vloerverwarming.

#### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich een



## KENMERKEN WONEN



**Woonoppervlakte**  
139 m<sup>2</sup>



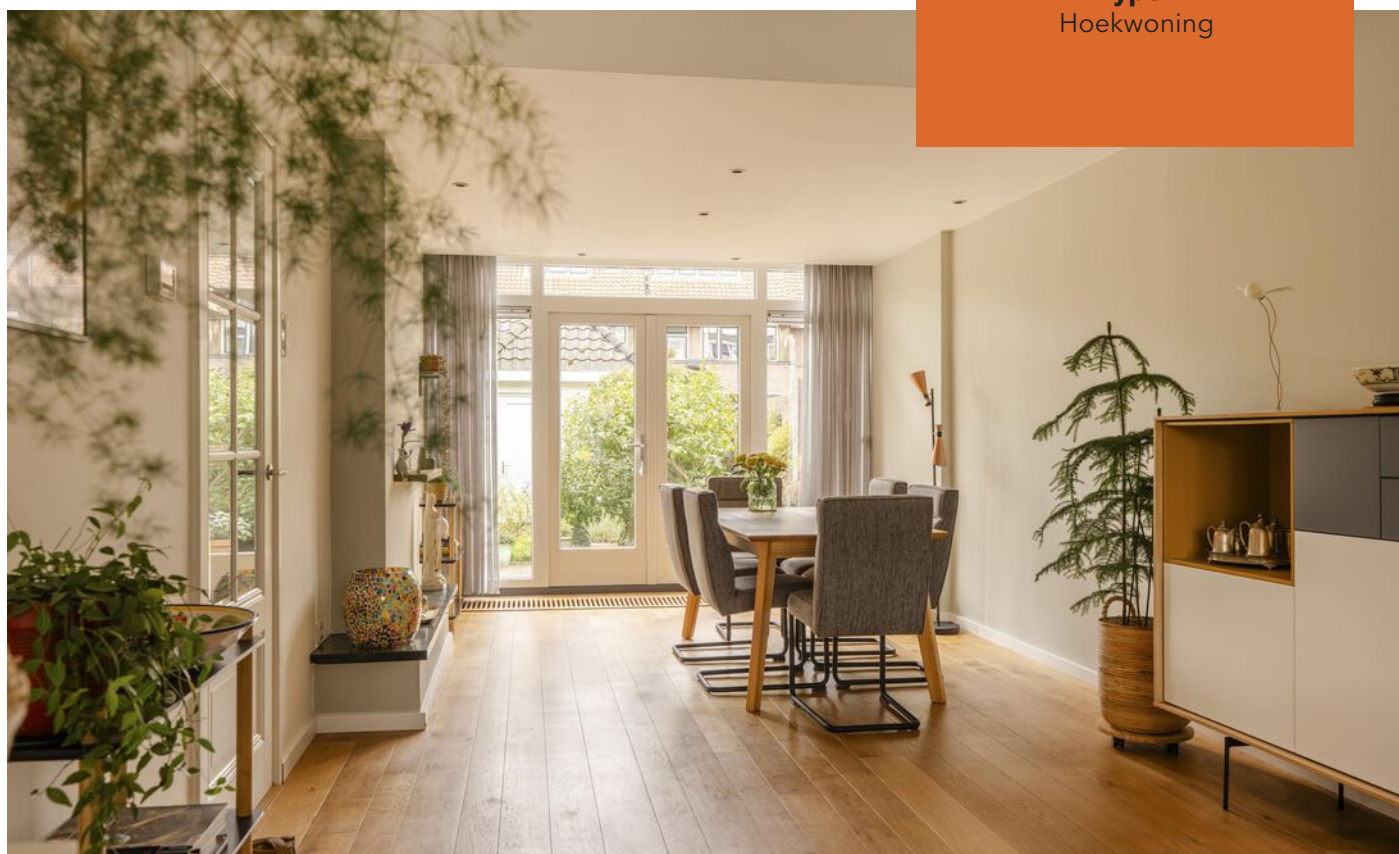
**Aantal kamers**  
5



**Bouwjaar**  
1937

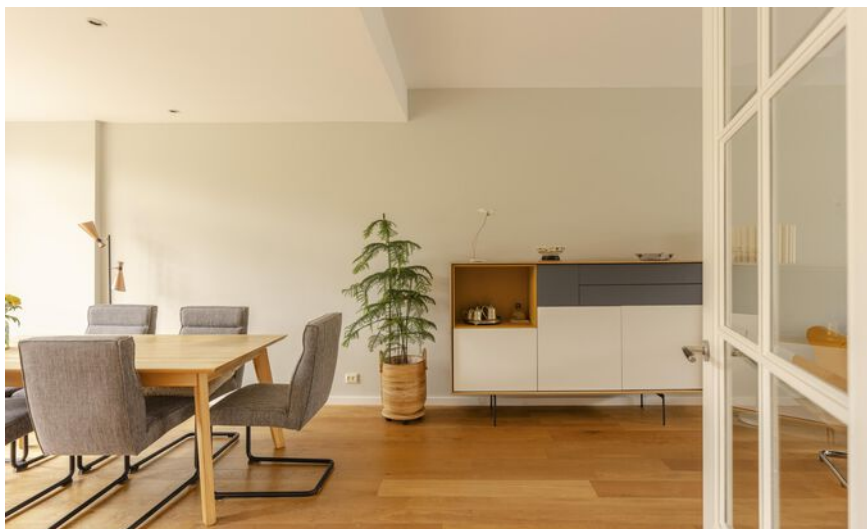


**Type**  
Hoekwoning



■ KARAKTER, COMFORT EN ROYALE  
TUIN IN HET CENTRUM VAN GEEFT





## KENMERKEN WONING



**Perceel**  
401 m<sup>2</sup>



**Slaapkamers**  
4



**Badkamers**



**Energie label**  
C

## 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











# SFEERIMPRESSIE

## TUIN

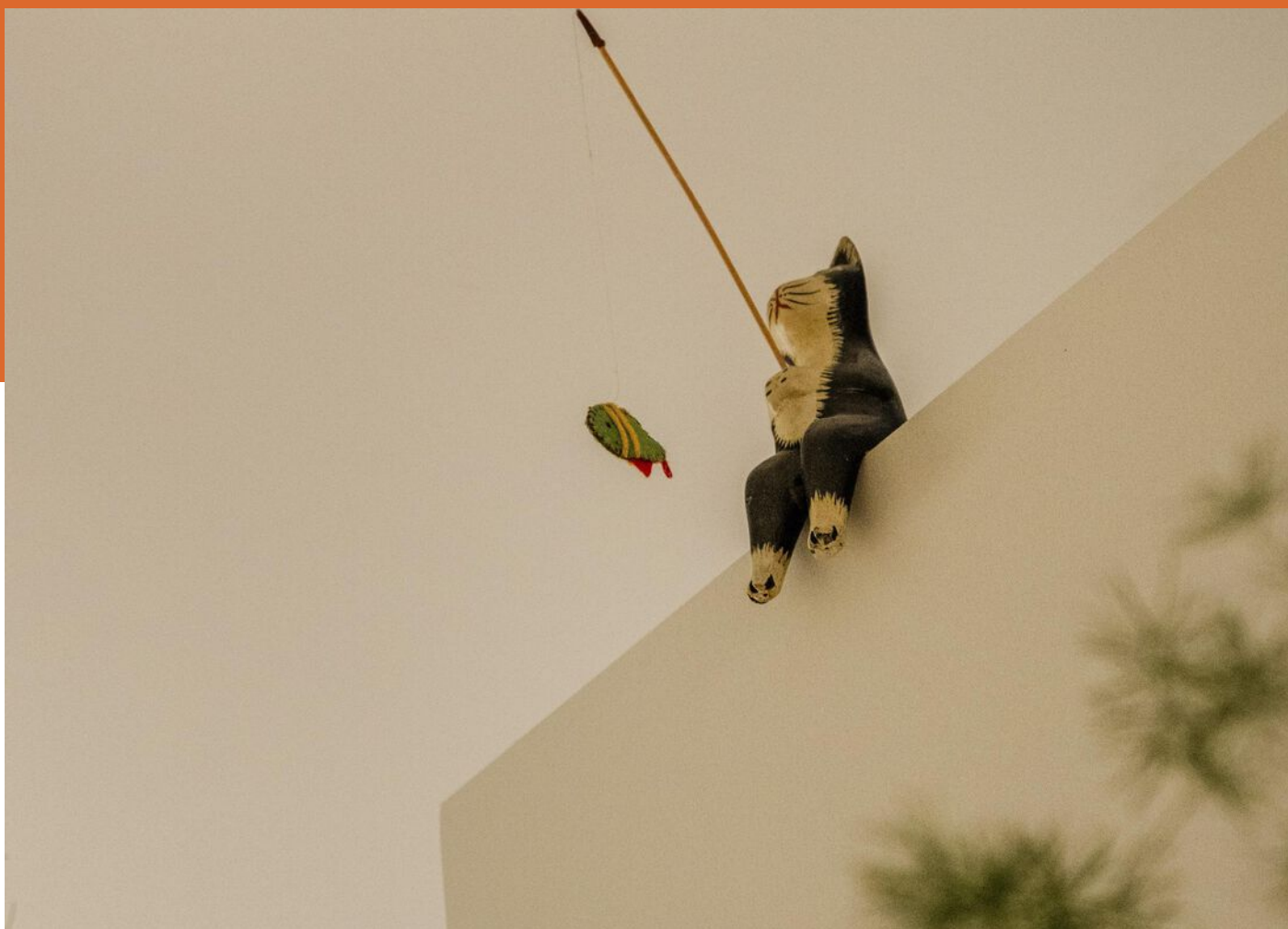


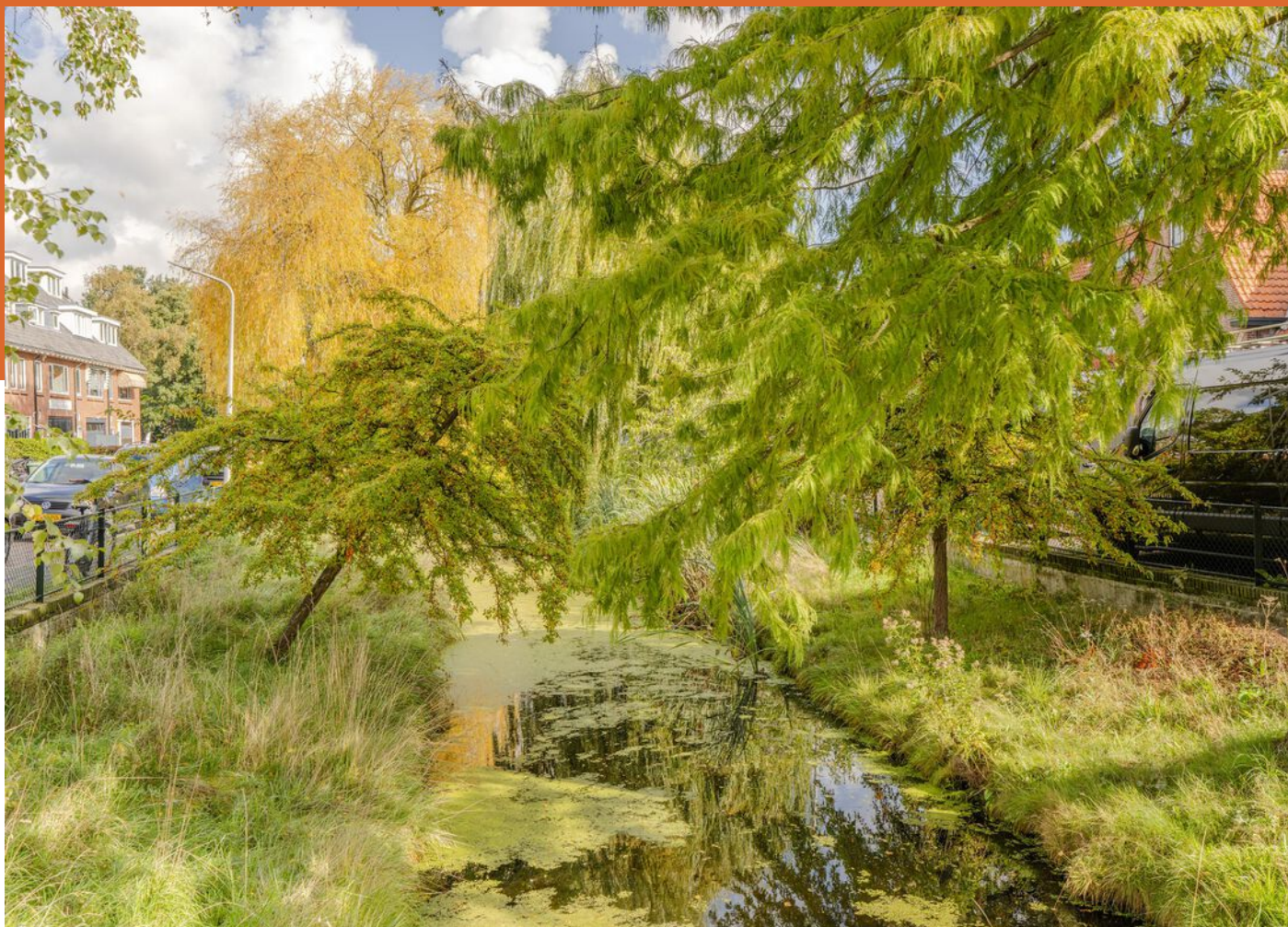
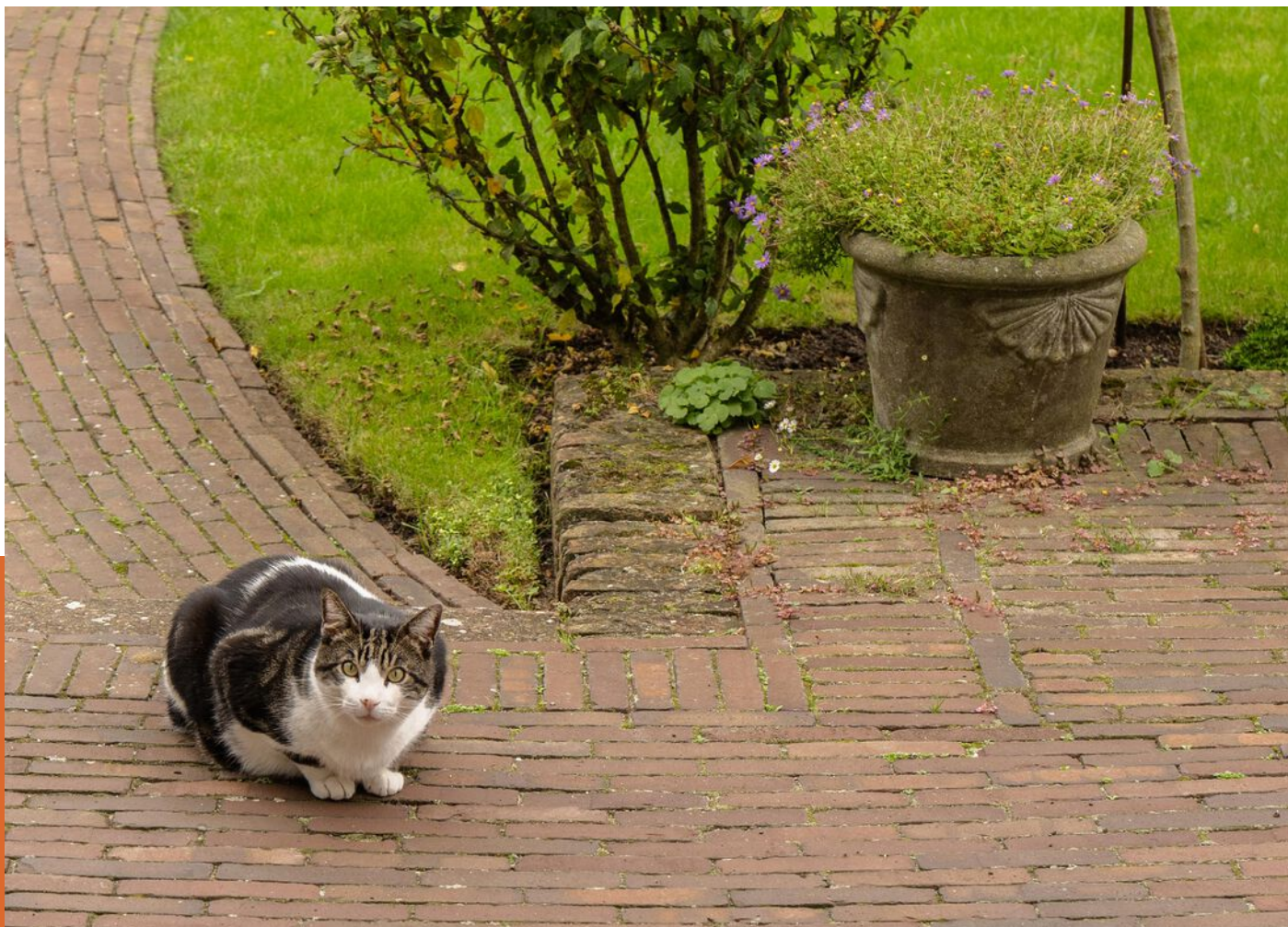




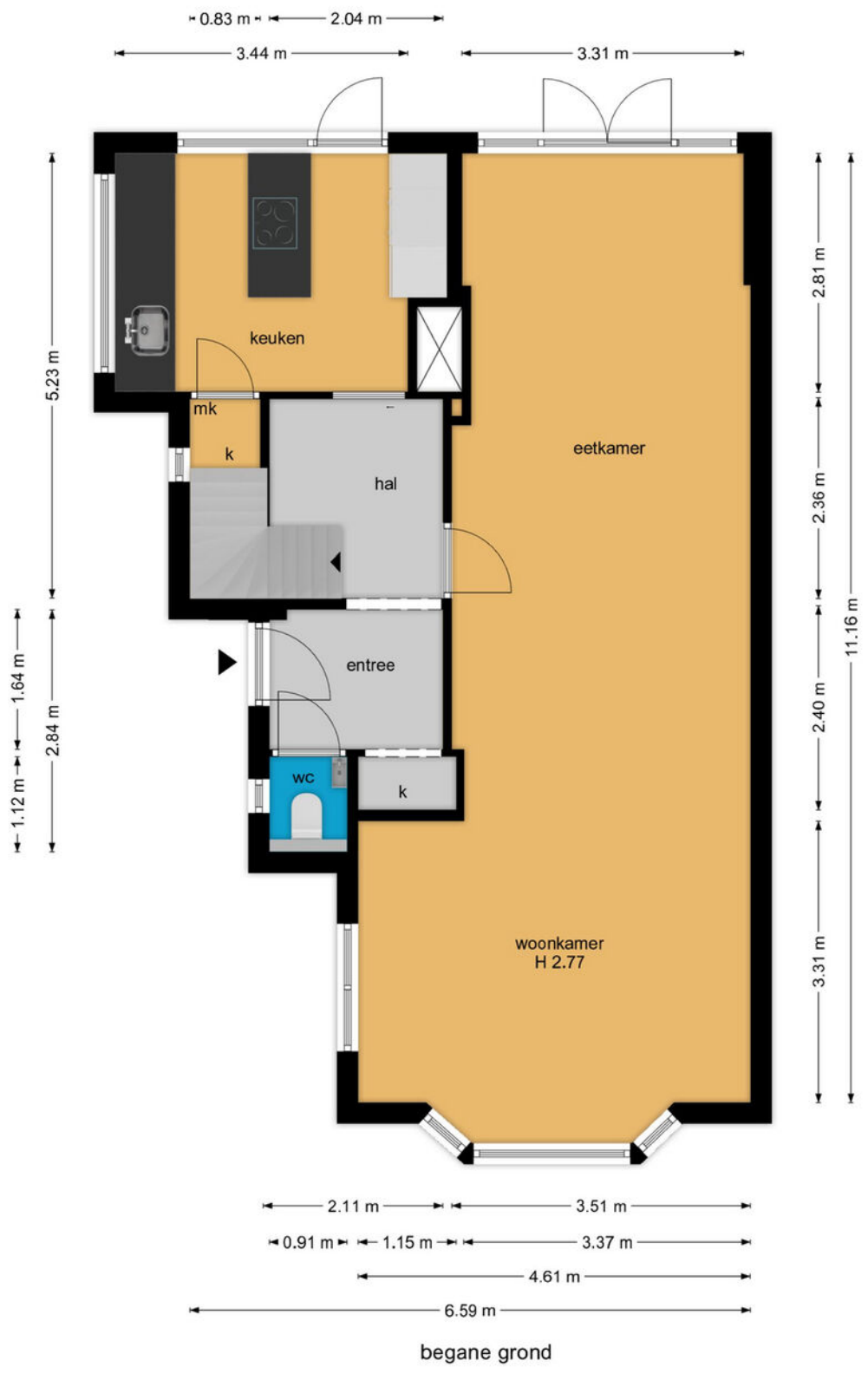








# PLATTEGROND



# 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



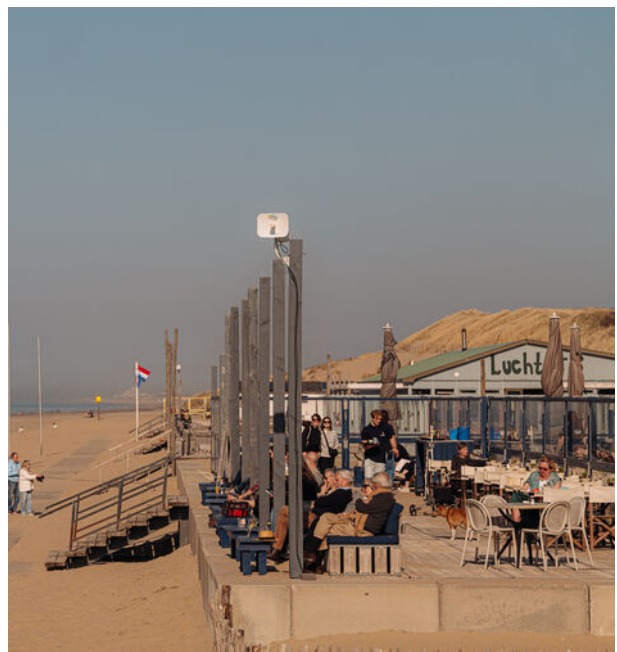
# WASSENAAR EN OMGEVING

## 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](mailto:info@welpmakelaardij.nl)

## VOLG ONS!



welpmakelaardijbv



welpmakelaardij

## ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

## WELPMAKELAARDIJ.NL



