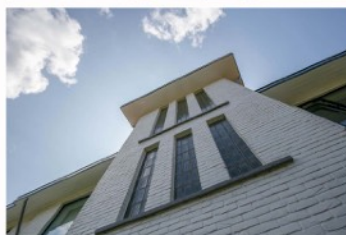
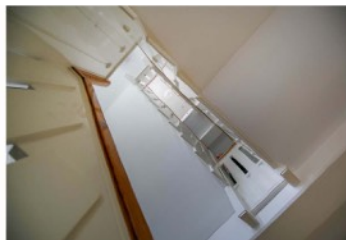




Wittenburgerweg 160, Wassenaar

Tot in de puntjes afgewerkt familiehuis op kindvriendelijke locatie.





Wittenburgerweg 160, Wassenaar

Vraagprijs: € 2.950.000 k.k.

Deze instapklare, vrijstaande villa (373 m²) is in 2014 van top tot teen gerenoveerd, geïsoleerd, opnieuw ingedeeld en afgewerkt met de mooiste materialen. Daarnaast is een volledig geoutilleerd guesthouse gebouwd van 33 m². In de villa zijn de karakteristieke jaren '30 elementen als brede overstekken, dakkapellen en erkers bewaard gebleven en gecombineerd met alle gewenste hedendaagse luxe en comfort. Het huis heeft 7 slaapkamers, 3 badkamers, een geweldig mooie tuin. Een beter familiehuus met dit kwaliteitsniveau zult u niet snel vinden.

"...Alles in deze villa is van hoge kwaliteit..."

Het huis bevindt zich aan de rand van de kindvriendelijke Bloemcampbuurt in Wassenaar-Zuid tegenover het bos van landgoed Stoephout. De ligging is ideaal op loopafstand van de Bloemcampschool en landgoed de Wittenburg, Het is een heerlijke plek vlakbij diverse sportverenigingen, openbaar vervoer, American school, (international) Rijnlands Lyceum, het strand van Wassenaar en op maar 20 autominuten van Schiphol, 35 autominuten van Amsterdam en 15 autominuten van centrum Den Haag. Benoordenhout (met diverse scholen) bevindt zich op nog geen 15 minuten fietsafstand.



Via de overdekte entree komt u de woning binnen in het portaal met originele marmeren vloer en lambrisering en een op maat gemaakte garderobekast. Het portaal gaat over in de royale, L-vormige hal. Wat direct opvalt is het strakke hoogglans schilderwerk op alle deuren en kozijnen, het prachtige trappenhuis en de mooie eiken parketvloer. Vanuit de hal heeft u toegang tot de kamer-en-suite, de zijkamer en het toilet. Vanuit de achterkamer van de en-suite bereikt u de woonkeuken.

De kamer-en-suite is stijlvol afgewerkt en heel gezellig. Samen met de zijkamer en serre is er veel leefruimte (totaal 88 m²) zodat alle familieleden samen kunnen zijn, maar toch hun eigen plek vinden. De eikenhouten vloer, in Hongaarse punt gelegd, heeft vloerverwarming, de wanden zijn strak gestuukt, de hoge plafonds hebben nog de oorspronkelijke cassette afwerking, de ensuite separatie is origineel en de erker en de hout gestookte openhaard geven extra sfeer. Openslaande deuren vanuit de serre geven toegang tot het terras in de achtertuin. De achterkamer staat middels openslaande deuren in verbinding met de eetkeuken.

“...Een ideaal familiehuis ...”

De eetkeuken is voorzien van een luxe Bulthaup keuken met greeploze kasten en voorzien van alle denkbare kwaliteitsapparatuur (stoomoven, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, Quooker). In het rvs-aanrechtblad vindt u 4 wokbranders. Er is een eiland met gezellige bar. De separate koffiecorner heeft een gootsteen met een extra Quooker. De eethoek en de openhaard maken het geheel compleet. Hier zult u veel samenzijn met uw gezin.

Vanuit de keuken gaat u met de vaste trap naar het souterrain.

De royale overloop op de eerste verdieping bereikt u via de stijlvolle bordestrap in de hal. Deze loopt langs 3 bijzondere ramen; hierdoor is het er heerlijk licht. Op deze verdieping vindt u de master suite met en-suite badkamer en 2 slaapkamers met een gezamenlijke badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een eiken parketvloer



De master suite is riant (ruim 53 m²). U loopt dit privé gedeelte in langs een op maat gemaakte kastenwand. Vervolgens vindt u aan de rechterzijde de master bedroom, aan de linkerzijde de badkamer en aan het einde de werkkamer. De master bedroom en de werkkamer hebben openslaande deuren naar een royaal balkon. De master bedroom heeft van 2 kanten lichtinval en gaat over in een royale walk-in closet. De luxe en-suite badkamer beschikt over een extra breed, Philip Starck jacuzzi-bad, een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, overal Dornbracht kranen en een toilet. Fijn is de daglichttoetreding en de vloerverwarming. In de ruime werkkamer kunt u ongestoord aan het werk zijn met een mooi uitzicht op de tuin.

“...Hier kunt u optimaal wonen en leven ...”

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning (bijna 22 m²) heeft openslaande deuren naar een eigen balkon en een vaste kastenwand. De 3e slaapkamer (ruim 12 m²) heeft ook een op maat gemaakte kast.

De 2e badkamer heeft een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, een op maat gemaakte kast en een hangend toilet. Hier treft u hetzelfde hoge afwerkingsniveau aan als in de eerste badkamer. Ook vindt u hier de mogelijkheid om uw was- en droogmachine te plaatsen. Het is er veel natuurlijk licht door de 3 ramen.

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping. Op deze etage bevinden zich 3 slaapkamers, een badkamer en een royale strijkkamer/bergruimte.



De 3 slaapkamers hebben een uitstekend formaat (respectievelijk 17,3 m², 16,9 m² en 16 m²). Ze zijn voorzien van dakkapellen en cosy hoekjes. Twee slaapkamers hebben toegang tot een gezamenlijk balkon. In alle slaapkamers ligt een eikenhouten parketvloer.

De royale, derde badkamer heeft een inloofdouche, een dubbele wastafelmeubel en een hangtoilet.

De strijkkamer/bergruimte is een praktische ruimte. Hier vindt u nog een extra mogelijkheid om uw was- en droogmachine te plaatsen.

“...Hier kunt u meteen starten met genieten...”

Via een vlizotrap gaat u naar de vliering met veel bergruimte.

In het souterrain bevinden zich de wijnkelder, een provisieruimte en een multifunctionele ruimte. Door sealing van de buitenmuren is het er helemaal droog.

Naast de villa vindt u een volledig geïsoleerd tuinhuis met een guesthouse/ kantoorruimte en een berging. Het guesthouse/kantoor heeft dubbele openslaande deuren naar de tuin en is kwalitatief hoogstaand afgewerkt met vaste kasten, een sfeervolle haard, een pantry, een badkamer en een eigen CV. Voor de kinderen kan dit een heerlijke plek zijn om te chillen.



De rondom gelegen tuin is door de huidige bewoners volledig opnieuw aangelegd, met veel liefde verzorgd en werkelijk een plaatje! De borders staan vol met weelderige beplanting, de pergola's met klimplanten zorgen voor beschutting, diverse terrassen geven de ruimte om op verschillende momenten van de dag te genieten van rust of gezelligheid, stijlvolle klinkerpaden zorgen voor een duidelijke routing. Strategisch geplante hagen zorgen voor privacy in de diverse tuinkamers. Zo is er een afgescheiden 'kamer' voor de buiten-jacuzzi, voor de trampoline, voor speel- en fitnessattributen, voor de groentetuin en de kippenren. Daarnaast is er nog genoeg 'vrije ruimte' om te spelen.

Het aan het huis grenzende terras heeft een elektrisch bedienbare overkapping en een heater. Hier kunt u het grootste deel van het jaar heerlijk toeven. De beregeningsinstallatie met eigen bron en automatische pomp maakt het onderhoud eenvoudig.

Parkeren kunt u met meerdere auto's op eigen terrein voor de woning. Er is een ruime overkapping voor de fietsen.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Buitenschilderwerk in 2022 uitgevoerd
- Geheel voorzien van dubbel glas en vernieuwde kozijnen m.u.v. in de strijkkamer;
- Dak geheel vernieuwd en geïsoleerd;
- Vloer begane grond geheel vernieuwd en voorzien van isolatie en vloerverwarming;
- Diverse geluiddempende vloeren en tussenmuren;
- Alle elektra en leidingwerk vervangen;
- Gehele verwarmingssysteem vernieuwd in 2014;
- Alarmsysteem.
- Energielabel E: verschillende isolatievoorzieningen zijn niet meegenomen bij het bepalen van het label waardoor deze lager is uitgevallen dan het zou moeten zijn. De woning is energiezuinig gezien zijn grootte en bouwjaar;

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|------------|
| - Inhoud: | 1555 m3 |
| - Woonoppervlakte: | 406 m2 |
| - Aantal kamers: | 11 |
| - Perceel grootte: | 1001 m2 |
| - Onderhoud: | uitstekend |
| - Bouwjaar: | 1929 |



Wassenaar bestaat uit een dorpskern met daaromheen een bosrijke omgeving met villa's en landhuizen. Vele hiervan zijn vanouds buitenplaatsen, zomerverblijven voor welgestelde stedelingen.

Wassenaar heeft verschillende sportverenigingen, zoals de hockeyclubs De Kieviten en HGC, voetbalclubs zoals RKSV Blauw-Zwart en SV Wassenaar (ook honk- en softbal) en handbalclub Olympia '72. Daarnaast diverse binnensporten zoals volleybalvereniging WV, badmintonvereniging BCW en zwemvereniging WZK. Ook zijn er tennisbanen zoals De Oude Eik en De Kieviten. Er zijn een paar golfclubs waaronder de Haagse Golf & Country Club, Wassenaarse Golf Groenendaal en de GC Rozenstein.

Het is dus een fantastische woonomgeving. Zeker wanneer u bedenkt dat het landgoed op 20 autominuten van Schiphol, 35 autominuten van Amsterdam en 15 autominuten van Centrum Den Haag ligt.



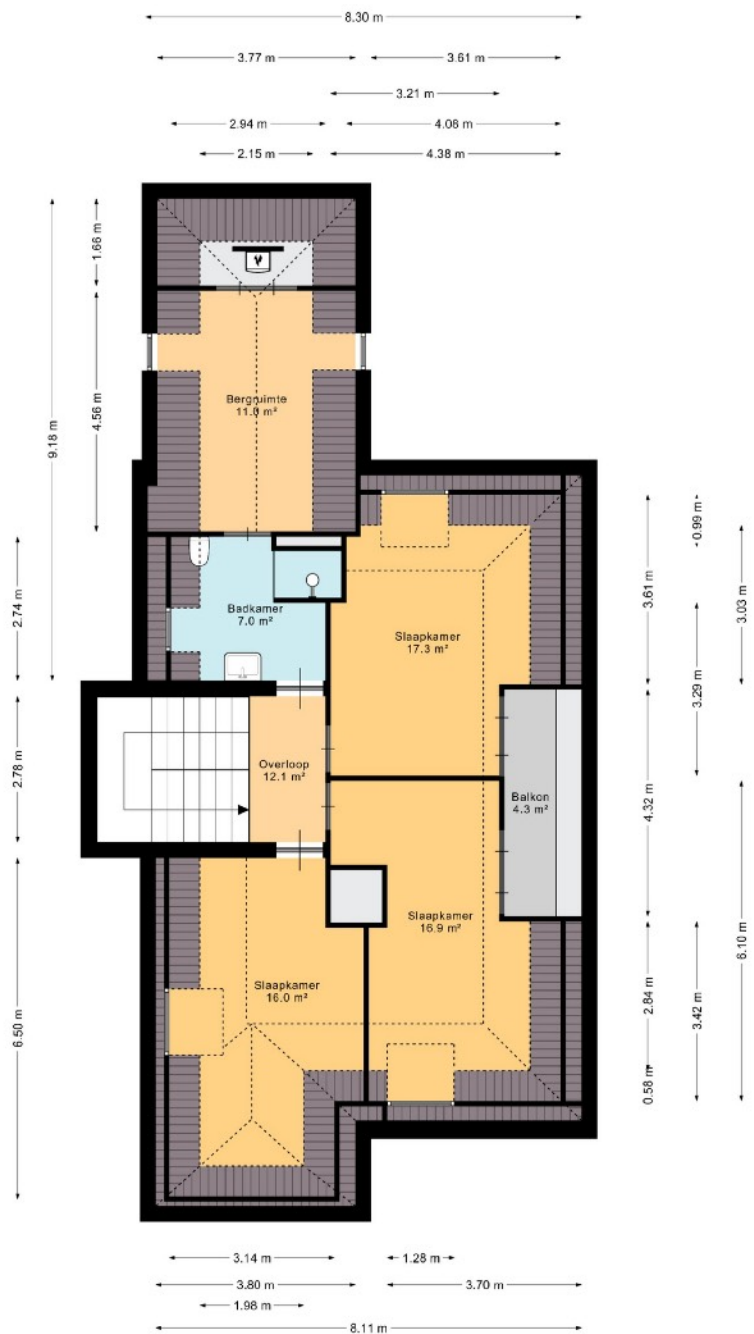
Plattegrond begane grond



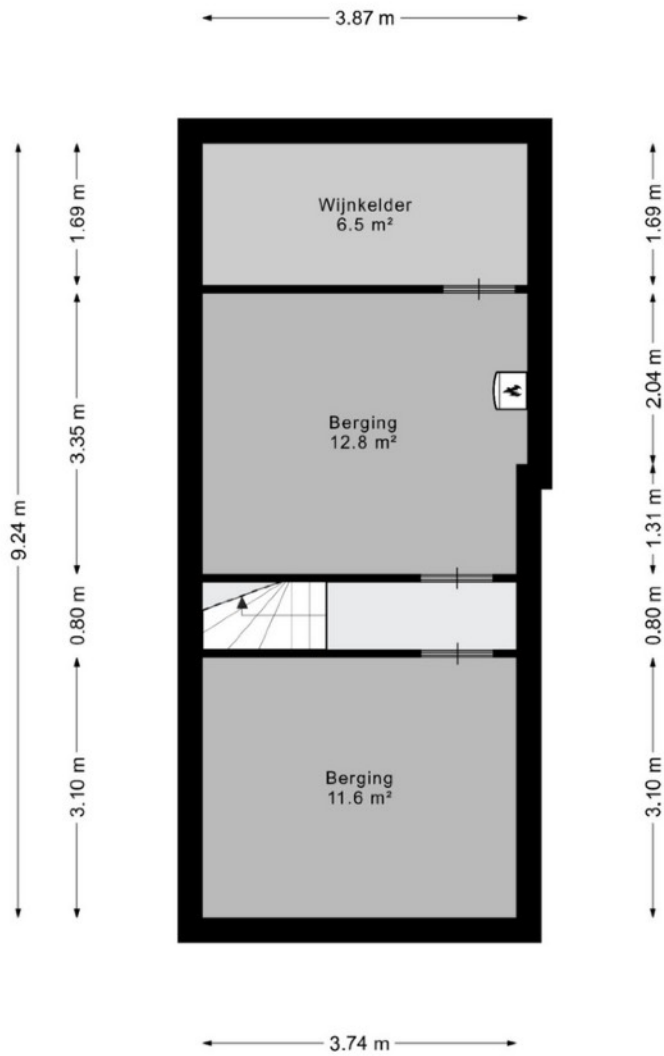
Plattegrond 1e verdieping



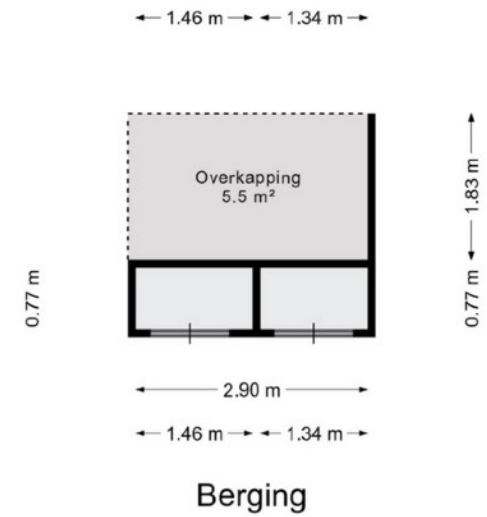
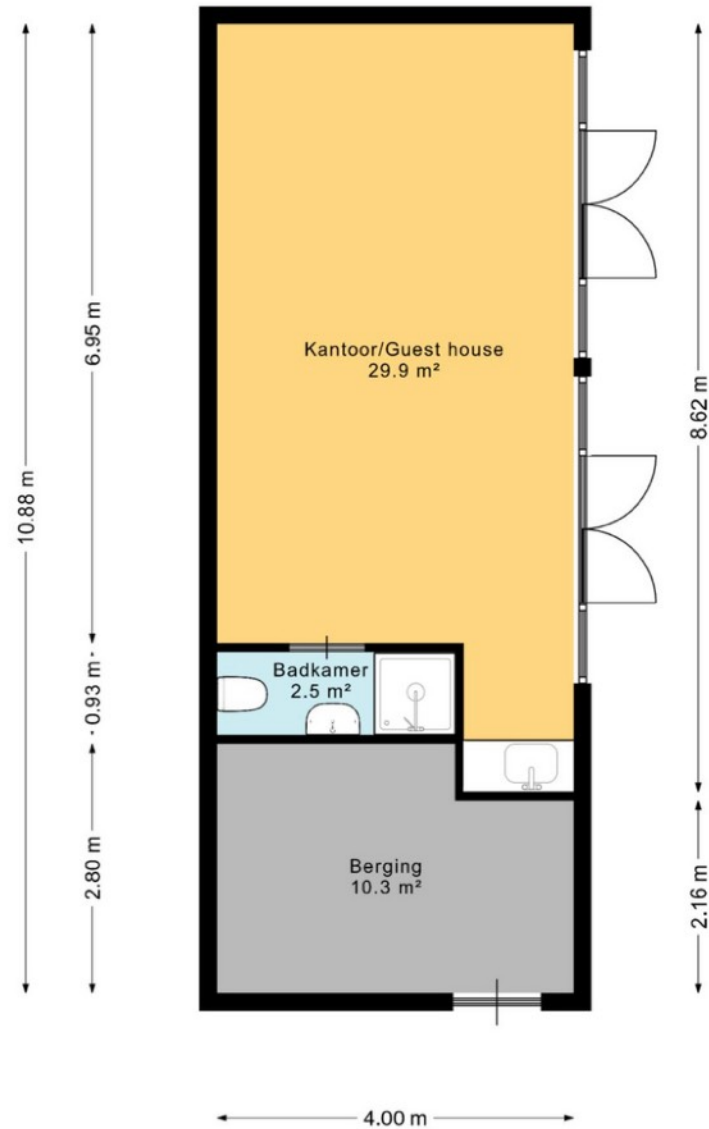
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond souterrain



Plattegrond bijgebouwen



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Wittenburgerweg 160, 2244 CH Wassenaar

Kadastraal bekend: Gemeente Wassenaar, sectie F, nummer 6084 , groot 1001 m2

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
- tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
- (broei)kas	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- overige tuin, te weten: Jacuzzi	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
- schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☒	☐	☐	☐
- (voor)deur)bel	☒	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
- rookmelders	☒	☐	☐	☐
- rolluiken-/ zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- zonwering binnen	☐	☐	☒	☐
- vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☒
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	☒	☐	☐	☐
- thermostaat	☒	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☒	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Wittenburgerweg 160 Wassenaar

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning	☒	☐	☐	☐
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	☒
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	☒	☐	☐	☐
- stoomoven, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer	☒	☐	☐	☐
- Quookers, wokbranders	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
- keukenmachines, snijplank / broodbakken	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten: overal in huis	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	☒
Diversen:				
- kasten, legplanken te weten: in kasten+ 2° etage	☒	☐	☐	☐
- vast bureau (kinderkamers 2e etage)	☒	☐	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	☒
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	☐	☐	☐	☒
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- Lijst met meubels die ter overname zijn beschikbaar	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Wittenburgerweg 160 Wassenaar

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Den Haag bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

