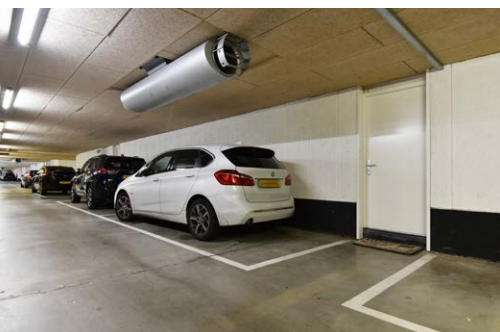




**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Rijksstraatweg 751 te Wassenaar**

Van Boetzelaerlaan 1  
Den Haag  
T 070 - 355 84 00  
info@korffdegidts.nl  
www.korffdegidts.nl





# Algemeen

Deze gezinswoning, onderdeel van het project 'de Warande' is met allure in 2009 gebouwd. Het beschikt over 2 privé parkeerplaatsen, 5 grote slaapkamers, 2 badkamers, een woonkeuken en een riante woonkamer. In het souterrain bevindt zich een multifunctionele ruimte, ideaal te gebruiken als gym, 'chill room' of logeerkamer.

De woning is super centraal gelegen t.o.v. diverse faciliteiten, internationale scholen en in een mum van tijd ben je in Amsterdam en Den Haag.

# Locatie

- De zeer centrale ligging zorgt ervoor dat je binnen 10 minuten op CS Den Haag staat, binnen 10 minuten in de dorpskern bent, maar ook binnen 10 auto minuten in het grootste winkelcentrum van ons land staat, The Shopping Mall of the Netherlands in Leidschendam.
- Openbaar vervoer/bushalte ligt op slechts 500 meter van je voordeur
- Gunstige ligging t.o.v. diverse internationale scholen.
- De buurt is zeer groen en kindvriendelijk
- Deze ventweg heeft alleen bestemmingsverkeer
- De uitvalswegen richting Amsterdam en Den Haag zijn uitstekend te bereiken

# Indeling

Via de voortuin bereik je de entree van het huis. In de hal is een modern toilet met een fonteintje, een garderobekast en een meterkast.

De woonkamer is aan achterzijde gesitueerd met uitzicht op prachtige bomen. Middels de openslaande deuren kom je in de achtertuin. Hier bevindt zich een mooi aangelegd terras, welke voorzien is van een luxe zonnescherm. De tuin is sfeervol aangelegd met verlichting. Via een trapje kom je in de achtertuin, hier is een stukje kunstgras aangelegd wat ideaal is voor kinderen. Onder het terras bevindt zich extra bergruimte voor je tuinspullen.

Vanuit de woonkamer kom je via de openslaande deuren in de woonkeuken, deze is voorzien van een koel-/vries combinatie, oven, vaatwasser, 6-pits kookplaat, afzuiging, magnetron en een bergkast.

Trap naar de 1e etage. Op de overloop ligt een laminaatvloer en er is een vaste kast voor extra opbergmogelijkheden. Aan de achterzijde zijn 2 kamers waarvan 1 groter is dan de andere.

De grotere kamer heeft openslaande deuren naar achterbalkon.

De tussengelegen badkamer is voorzien van een douche, vrij hangend toilet en een wastafel.

Aan de voorzijde is een kamer over de gehele breedte van het huis met een frans balkon en een 2e badkamer. Deze is voorzien van een bad, dubbele wastafel en een vrij hangend toilet.

Trap naar de 2e etage. Op de overloop is een inpandige berging met de cv-ketel opstelling en de wasmachine- en drogeraansluiting. De royale achterkamer heeft een dakkapel, een hoog plafond en uitzicht op het groen aan de achterzijde. Tevens is hier ook een bergkast met het warmte-terugwin-systeem en de mechanische ventilatie.

De ruime voorkamer is over de gehele breedte van het huis met vrij uitzicht aan de voorzijde.

Via het trappenhuis bereik je het souterrain. Deze is onlangs gemoderniseerd en voorzien van veel bergruimte onder de trap. Via een mooie stalen deur kom je in de hal met toegang tot de voorkamer aan de straatzijde welke voorzien is van een klein raampje. Dit is een multifunctionele ruimte en ideaal om bijvoorbeeld te gebruiken als game room of gym. Op deze verdieping bevindt zich nog een 2e ruime berging en de toegang tot de achtergelegen parkeergarage met 2 eigen parkeerplaatsen.





**Korff de Gidts**  
Makelaardij

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 275 m<sup>2</sup> volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode)
- Energielabel A, volledig geïsoleerd.
- Bouwjaar 2009
- Elektra 7 groepen met aardlekschakelaars
- Cv ketel met warmwatervoorziening (bouwjaar 2022)
- De heater op het terras is ter overname
- Tuinverlichting en zonnescherm blijft achter
- 2 parkeerplaatsen in de parkeerkelder
- Fraaie jaren '30 stijl: erker, raampartijen met roedeverdeling;
- Het souterrain (verbouwd in 2022) biedt indien gewenst ook de mogelijkheid voor een kantoor aan huis
- Alarminstallatie aanwezig in de woning
- Mechanische ventilatie
- De woning is onderdeel van een VvE (w.o. de gezamenlijk garage), de VvE bijdrage bedraagt € 150,- per maand
- Rondom volledig geïsoleerd
- Achtertuin op het zuidoosten
- De geluidschermen en de extra geluidswerende beglazing zorgen voor rustig verblijf, zo ook in de achtertuin kan je heerlijk genieten
- Kozijnen aan de voorzijde op de 1e en 2e etage zijn extra geïsoleerd en het plafond op op de 2e etage ook
- Eigen grond
- Kijk ook naar onze omgevingsfilm
- Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing
- De op te maken koopovereenkomst zal conform het NVM-model zijn

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

Kadastrale omschrijving:  
Gemeente Wassenaar, sectie D, nummer 2993-A6

Oplevering: In overleg



## Social Media



Korff de Gidts NVM Makelaardij Van Boetzelaerlaan 1 Den Haag  
tel. 070- 355 84 00 info@korffdegidts.nl  
www.korffdegidts.nl