



## **Rijksstraatweg 797 2245 CG Wassenaar**

Vraagprijs € 1.500.000,- k.k.  
Huurprijs € 5.750,- per maand

## Omschrijving

4SALE!

Riante vrijstaande villa, Engelse landhuis stijl, gebouwd in 1926 met rondom tuin, een brede carport en houten schuur. Parkeren kan met meerdere auto's op eigen terrein. Er zijn veel originele details bewaard gebleven met aan de binnenzijde een fraaie woonkeuken en sanitair. De kavel grootte is ruim 1.100m<sup>2</sup>.

### INDELING

Begane grond,

entree met originele wandtegels en dubbele tochtdeuren met roedeverdeling naar de hal, voorzijkamer nu in gebruik als studeer/ werkkamer, ruime woonkamer over de breedte aan de voorzijde met originele schouw, erker en deur naar de zij-tuin en radiator omtimmeringen, schuifdeuren naar een riante woonkeuken met eetbar/ werkblad in het midden, inbouw apparatuur en dubbele oven in een breed fornuis en Amerikaanse koelkast en twee sets dubbele deuren naar zij- en achter terrassen. Bijkeuken, modern hangend toilet met fontein, berging met achter entree, voormalige inpandige garage nu als ruime familyroom in gebruik. Alle vertrekken zijn voorzien van een moderne eikenvloer en shutters.

Fraaie bordestrap naar de eerste verdieping.

overloop, modern toilet met fontein, drie slaapkamers aan de noordoostzijde met inbouwkasten, moderne doucheruimte met wastafel, voorslaapkamer met inbouwkasten, ruime hoofdslaapkamer met kastenwand, dubbele deuren naar het terras aan de achterzijde, Aansluitend aan de hoofdslaapkamer ligt een kleedkamer ook met balkon. ruime moderne badkamer, bereikbaar vanaf de overloop en hoofdslaapkamer met ligbad, inloopdouche, hangend toilet en handdoekradiatoren.

Tweede verdieping,

gigantische overloop met twee dakkapellen, moderne badkamer met douche hangend toilet , wastafel en handdoekradiator, Twee slaapkamers beide met dakkapel.

Beide verdiepingen hebben ook een moderne eiken houtenvloer en shutters.

Vliering met cv combiketel en bergruimte.

Grote kelder met bergruimte en was/ droogruimte.

Interesse in dit huis? Schakel 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.

## 4SALE!

Spacious, detached villa, English country house style, built in 1926 with surrounding garden, a large carport and wooden shed. Parking is possible for several cars on the private drive. Many original details have been preserved with a beautiful kitchen and bathroom on the inside. The plot size is over 1.100m<sup>2</sup>.

### LAY OUT

#### Ground floor

entrance with original wall tiles and double doors with partition to the hall, front room, now used as study, spacious living room across the width at the front with original fireplace, bay window and double doors to the side garden and radiator paneling, sliding doors to a spacious dining kitchen with breakfast bar/ worktop in the middle, built-in appliances and double oven in a wide stove and American fridge and two sets of double doors to side and rear terraces. Utility room, modern, hanging, toilet with washbasin, storage room with rear entrance, former indoor garage now used as a spacious family room. All rooms are equipped with a modern oak floor and shutters. Traditional and lazy staircase to the first floor.

#### 1st floor

landing, modern toilet with fountain, three bedrooms on the northeast side with fitted wardrobes, modern shower room with washbasin, front bedroom with fitted wardrobes, spacious master bedroom with cupboard wall, double doors to the terrace at the rear, adjacent to the master bedroom is a dressing room with balcony. spacious modern bathroom, accessible from the landing and master bedroom with bath, walk-in shower, hanging toilet and towel heaters.

#### Second floor

gigantic landing with two dormers, modern bathroom with shower, hanging toilet, sink and towel radiator, Two bedrooms both with dormer windows.

Both floors also have a modern oak wooden floorcovering and shutters.

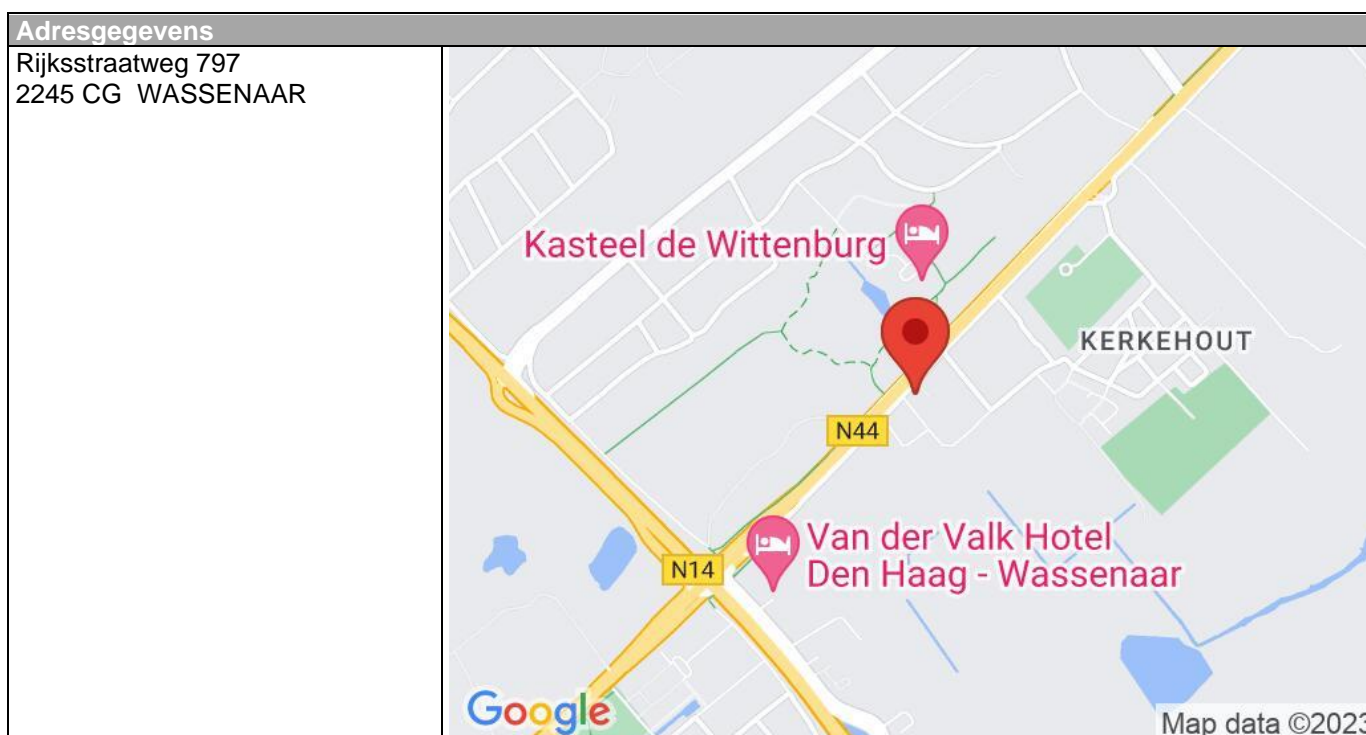
Attic with central heating boiler and storage space.

Large basement with storage space and washing / drying room.

## Kenmerken

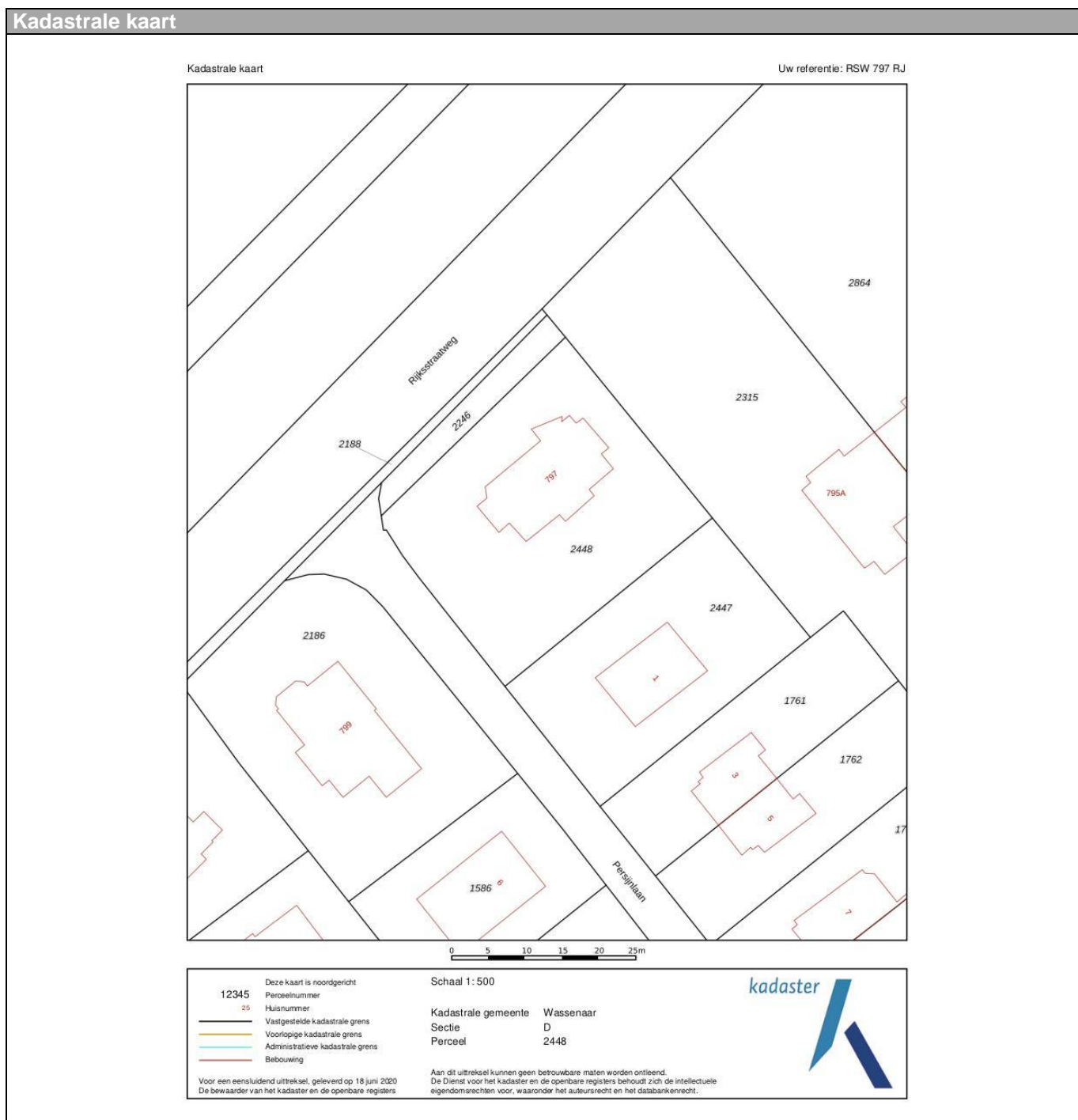
|  |  |
|--|--|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 1.500.000,- k.k. / huurprijs € 5.750,- per maand |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis   |
| <b>Type woning</b>                     | : Vrijstaande woning                                 |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 10 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)                  |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 1.415 m <sup>3</sup>                               |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 1.108 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 360 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Soort woning</b>                    | : Villa  |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1926   |
| <b>Ligging</b>                         | : In woonwijk  |
| <b>Tuin</b>                            | : Tuin rondom  |
| <b>Garage</b>                          | : Geen garage  |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel   |
| <b>Isolatie</b>                        | : Gedeeltelijk dubbel glas                           |
| <b>Energie label</b>                   | : E  |

## Locatie



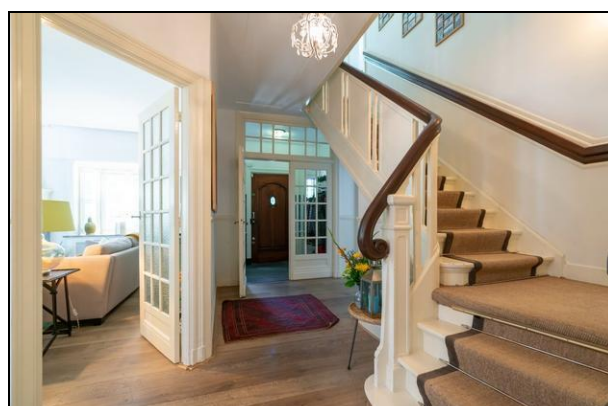
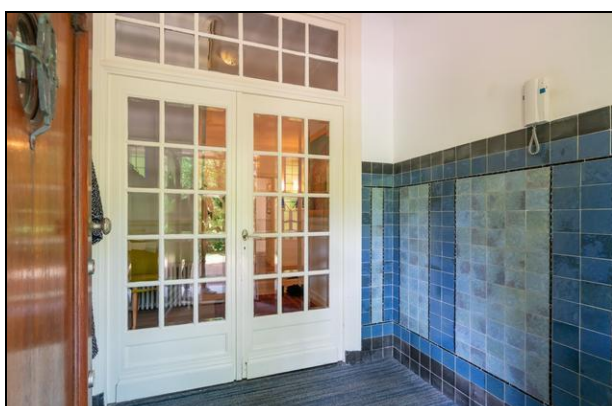
# Kadaster

| Kadastrale gegevens |                      |
|---------------------|----------------------|
| Adres               | Rijksstraatweg 797   |
| Postcode / Plaats   | 2245 CG Wassenaar    |
| Gemeente            | wassenaar            |
| Sectie / Perceel    | D / 2448             |
| Oppervlakte         | 1.108 m <sup>2</sup> |
| Soort               | Volle eigendom       |





## Foto's



## Foto's





## Foto's





## Foto's

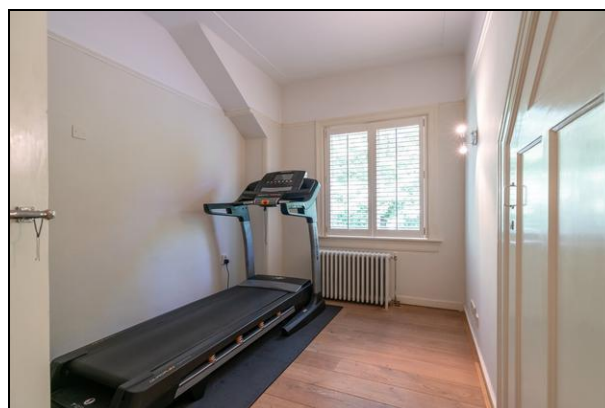
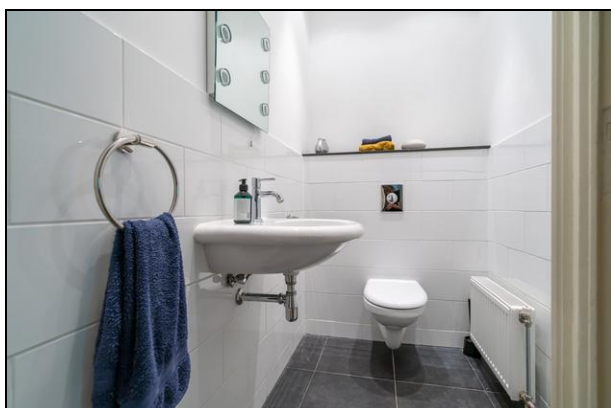


## Foto's



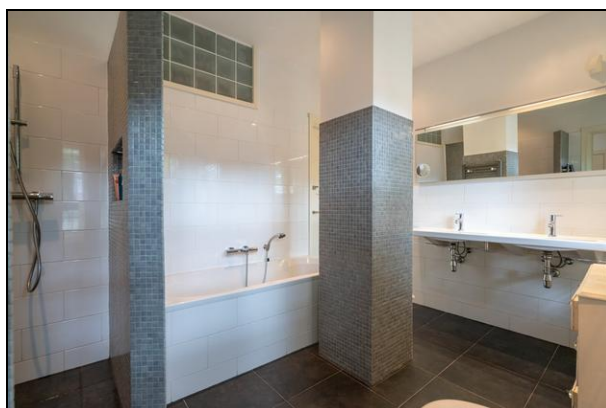


## Foto's





## Foto's



## Foto's



## Plattegrond



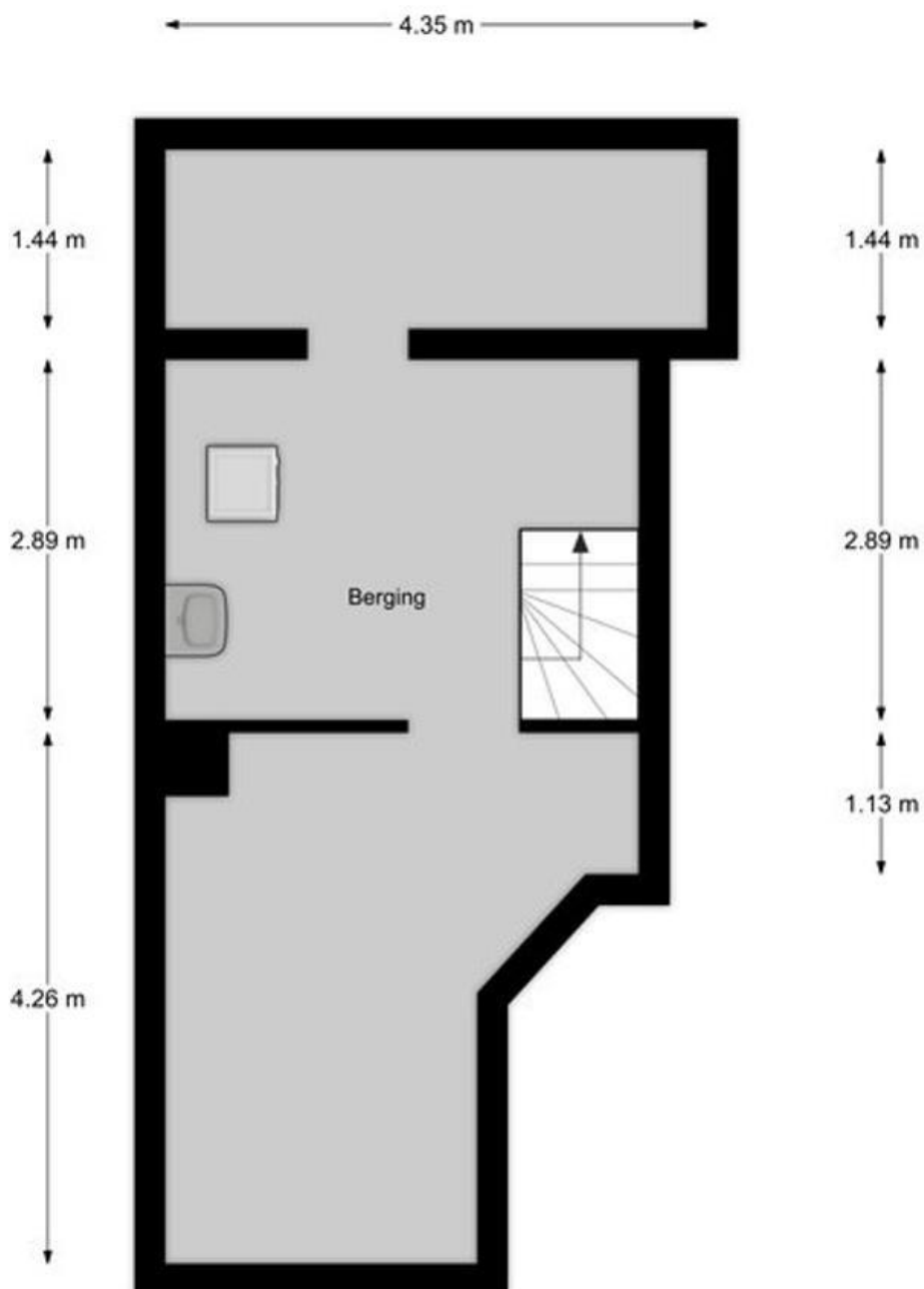




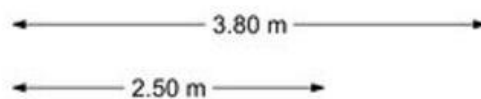


2e Verdieping  
h = 2,77 m  
© Alex Plattegronden



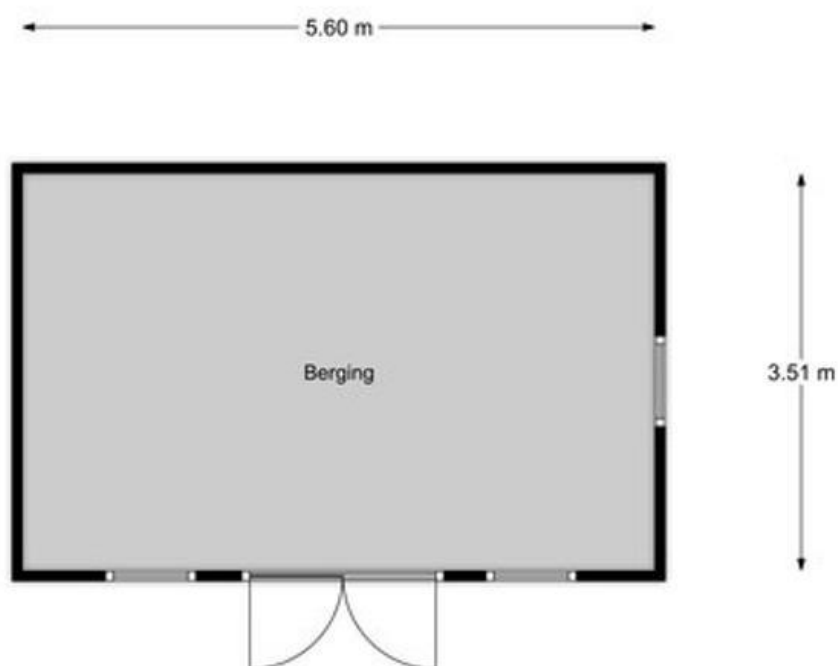


Kelder  
h = 1,81 m  
© Alex Plattegronden









Berging  
© Alex Plattegronden



Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben neemt u dan gerust contact op met ons kantoor. Wij zijn te bereiken op telefoonnummer 070-5117571 of per e-mail: [info@i4housing.nl](mailto:info@i4housing.nl).

Bij het tot stand komen 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, danwel 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.
- Koper verklaart ermee bekend te zijn dat dit huis meer dan 80 jaar oud is, tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebouw.
- 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. i4 Housing aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel onjuist vermelde gegevens. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.