



CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN



Te koop:
Rust en Vreugdlaan 14, Wassenaar

Vraagprijs €1.765.000 k.k.



Stijlvol wonen in Wassenaar

Onder architectuur gebouwde villa met fraai aangelegde tuin rondom en diverse zonneterrassen. Dat is fijn thuiskomen. Via de oorspronkelijk entree van het perceel, aan de Rust en Vreugdlaan, bereikt u de woning te voet of met de fiets. De huidige hoofdentree bevindt zich aan de Schouwweg.



Hier is een ruime oprit die leidt naar de dubbele garage. Het perceel ligt mooi op de hoek van deze twee statige lanen gesitueerd, uitkijkend over een beschermd bosgebied hetgeen u garandeert dat de vrije ligging zal blijven bestaan. Een niet onbelangrijk gegeven vandaag de dag.



Stylish villa in Wassenaar

Architecturally pleasing villa with beautifully landscaped gardens all around and various sun terraces. Always a welcoming home-coming. You can reach the house on foot or by bicycle via the original gate entrance of the plot, on the Rust en Vreugdlaan. The current



main entrance is located on the Schouwweg. Here is a spacious driveway leading to the double garage. The plot is beautifully situated on the corner of these two tree-lined avenues, overlooking a protected natural woodland which guarantees that the open location will continue to exist. A not insignificant fact these days.











Kenmerken:

Vraagprijs:	€ 1.765.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Kadastraal bekend:	WASSENAAR F 11034
Bouwjaar:	1925
Perceelgrootte:	1.363 m ²
Gebruiksoppervlak woonruimte:	272 m ²
Overige inopandige ruimte:	41 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Bruto inhoud:	1.145 m ³
Woningtype:	Vrijstaande villa
Aantal kamers:	10
Aantal slaapkamers:	6
Aantal badkamers:	3
Buitenruimte:	Tuin rondom
Parkeren:	Op eigen terrein en dubbele garage
Energielabel:	F













Stijlvol wonen in Wassenaar

Begane grond

De fraaie voordeur met daarboven een afdak vormt de entree tot een ruime voorhal met garderobekast. Hier is tevens een groot gastentoilet. De voorhal loopt over in een ruime centrale hal voorzien van parketvloer welke toegang geeft aan de studeerkamer aan de voorzijde van de woning (thans televisieruimte): een kamer met prachtige lichtinval door twee grote raampartijen. Vanuit de centrale hal zijn eigenlijk alle ruimten goed bereikbaar zoals de woonkamer en suite alsmede de grote keuken. De woonkamer is voorzien van een gezellige ziterker welke gericht is op de gashaard met schouw. De woonkamer kan door middel van twee schuifdeuren gesepareerd of juist aaneengesloten worden van de naastgelegen eetkamer. Er zijn diverse ingebouwde kasten. De grote raampartijen geven zicht op de ruime voor-, zij- en achtertuin. De ramen aan de zuid- en oostgevels zijn voorzien van externe zonwering.

De keuken is ruim van opzet en volledig functioneel. Een gezellige eethoek maakt deel uit van de indeling. Hier is een deur die toegang geeft tot achtertuin, terrassen en de vijver. Over een terras is een zonnescerm. Via de keuken en aangesloten bijkeuken waar thans de opstelling was- en droogmachine is, bereikt u de oprit. In de keuken is er een toegang met vaste trap naar de kelderruimte. Hier kunt u een fraaie collectie wijn opslaan. In een kast bevindt zich een veranderde kluis, evenals de gas- en watermeter. De aangebouwde dubbele garage biedt ruim plek voor twee personenauto's alsmede diverse fietsen, tuingereedschap en opslag.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. De trap is afgesloten door middel van een tussendeur op het eerste bordes. De overloop is zeer ruim en geeft toegang tot vier ruime slaapkamers. De twee slaapkamers aan de zuidoostzijde hebben een eigen voorportaal dat ze afsluit van de overloop. Beide slaapkamers zijn ruim van opzet en de ouderslaapkamer heeft een zonnig balkon dat uitziet over de groene tuin. Tussen deze twee slaapkamers is een badkamer voorzien van ligbad, bidet, toilet, dubbele wastafel en planchet. De derde en de vierde slaapkamer zijn eveneens ruim van opzet en zijn beiden voorzien van inbouwkasten. Op de overloop nog de toegangsdeur tot de tweede badkamer met toilet en instapdouche wastafel en planchet.

Tweede verdieping

De centrale trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevinden zich slaapkamer vijf en zes. Tevens is er een kamer nog in originele staat en niet geïsoleerd, thans in gebruik als opslagruimte. Dan is er nog een derde badkamer voorzien van ligbad, douche, toilet en wastafel.

Tuin

In de tuin bevinden zich een bloemenkas en een houten tuinhuis. Hier is tevens een opstelling voor de afvalbakken overdekt opgesteld. De tuin kent diverse verhardingen, gazons en een kleine vijverpartij. Heggen scheiden de tuin van de wegen en de omliggende bebouwing, zodat u bent verzekerd van privacy op het terrein. De oprijlaan is voorzien van een grindverharding en de tuin zelf kent diverse tegelpaden en staptegels. Een klein gedeelte gras is vervangen door kunstgras doordat dit deel een schaduwplek betreft. Hierdoor ziet het er verzorgd uit. De borders zijn zeer gevarieerd en bieden een fleurige blik met een waar kleurenpalet. De tuin heeft een automatisch schakelende besproeiingsinstallatie, waarbij het water wordt opgepompt uit een waterbron op het perceel.

Stylish villa in Wassenaar

Ground floor

The beautiful front door and covered porch form the entrance to a spacious front hall with wardrobe. Here is also a large guest toilet. The front hall follows on into a spacious central hall with parquet floor which gives access to the study at the front of the house (currently used as a television room): a nice room with beautiful light through two large windows. All areas are easily accessible from the central hall, such as the living room suite and the large kitchen. The living room has a cozy sitting area which is aimed at the gas-fired open fireplace. The living room can be separated or connected from the adjacent dining room by means of two sliding doors. There are several built-in bookcases and display cabinets. The large windows provide a view of the spacious front, side and back gardens. The south and east facing ground floor windows have sun awnings.

The kitchen is spacious and fully functional. A cozy dining area is part of the layout. Here is a door that gives access to the back garden and terraces, and fishpond. There is a remotely operated sun awning over one terrace. You can also reach the driveway through the kitchen and connected utility room where the washing and drying machine is currently located. In the kitchen there is an access with a staircase to the basement. Here you can store a fine collection of wine. A cupboard contains an anchored safe, as well as the gas and water meters. The attached double garage provides ample space for two passenger cars as well as various bicycles, garden tools and storage.

First floor

You reach the first floor via the stairs in the hall. The staircase is closed off by a connecting door on the half landing. The main landing is very spacious and gives access to four spacious bedrooms. The two bedrooms on the southeast side have their own hall that separates them from the landing. The master bedroom has a nice sunny balcony overlooking the green garden. Between these two bedrooms is a bathroom with bath, bidet, toilet, double sink and shelf. The third and fourth bedrooms are also spacious, and all bedrooms have fitted wardrobes. On the landing is the access door to the second bathroom with toilet and walk-in shower, sink and shelf.

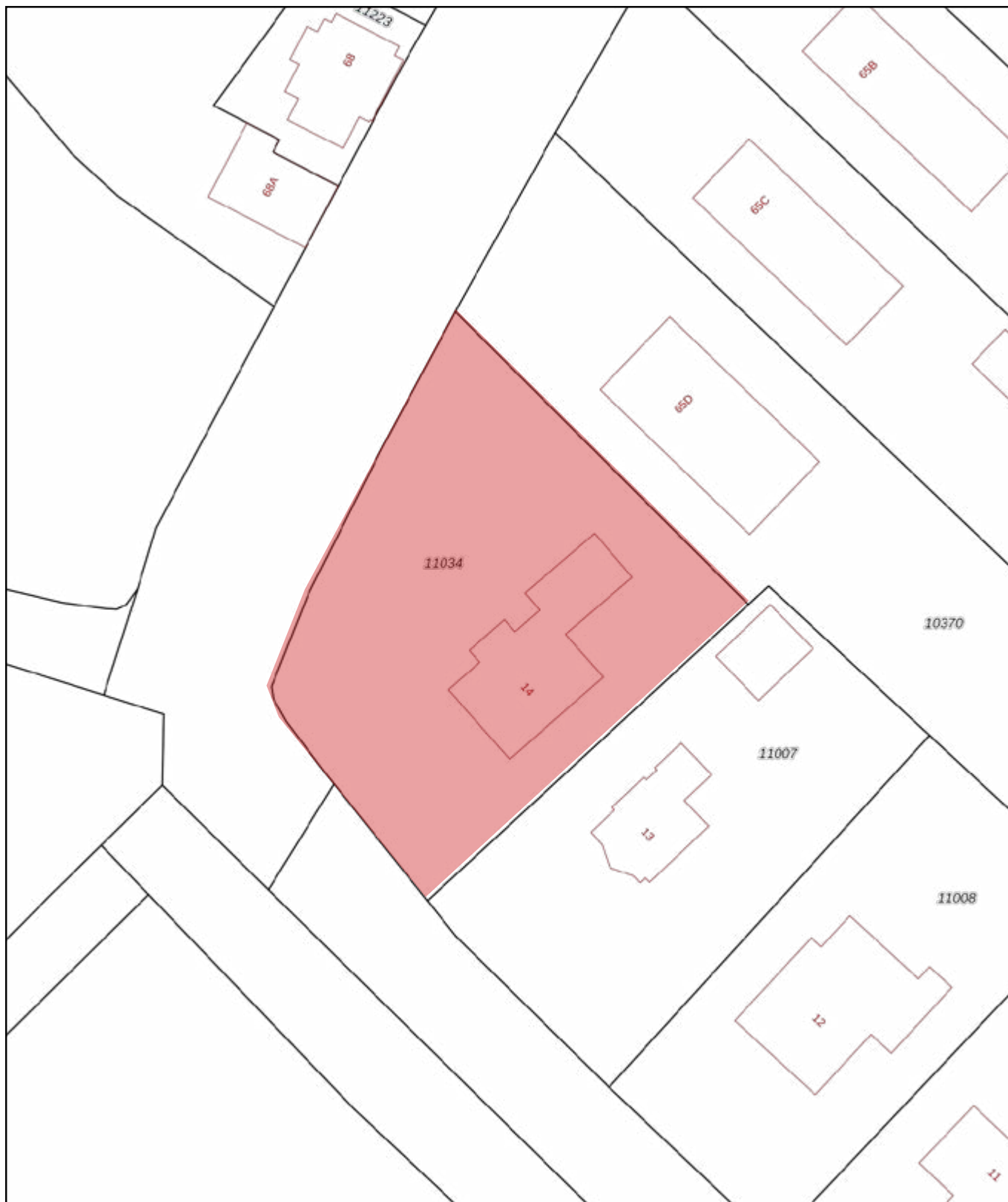
Second floor

The central staircase leads to the second floor. Bedrooms five and six are located here. There is also a room still in its original state and not insulated, currently used as storage space. Then there is a third bathroom with bath, shower, toilet and sink.


Garden

In the garden there is a flower greenhouse as well as a wooden garden house/storage room for bicycles and garden tools. There is also a covered overhang for the waste bins here. The garden has various pavements, lawns, and a small fishpond. Hedges shield you from the roads and neighboring properties, so you are assured of absolute peace and privacy wherever you go. The driveway has a gravel surface and the garden itself has various tiled paths and steps. A small part of the grass has been replaced by artificial grass because this part is a shady spot. This makes it look nice and neat. The borders are very varied and offer a colorful look with a true color palette. There is an automated watering system over the whole garden which draws its water from an onsite borehole.

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wassenaar Sectie F Perceel 11034</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond situatie



Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Regio Den Haag, Wassenaar

Conduct Vastgoed B.V.
Langstraat 23
2242 KJ Wassenaar
Telefoon 070 3310536
info@conductvastgoed.com
www.conductvastgoed.com

Regio Bollenstreek, Leiden en Noord-Holland

Conduct Vastgoed B.V.
Herenweg 96
2361 EV Warmond
Telefoon 071 3019121
info@conductvastgoed.com
www.conductvastgoed.com

