

# TE KOOP



## Groot Haesebroekseweg 55

Vraagprijs € 2.800.000 k.k.

i4 Housing  
Molenplein 2  
2242 HV Wassenaar

070-5117571  
[www.i4housing.nl](http://www.i4housing.nl)  
[info@i4housing.nl](mailto:info@i4housing.nl)







*“Kom binnenkijken! | Have a look inside!”*



## > Kenmerken

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

Perceeloppervlakte  
**1987 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**1775 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**D**



## > Omschrijving

### **4SALE!**

Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande villa met een gebruiksvriendelijke indeling en een fijne tuin met diverse terrassen waardoor u direct kunt genieten van de eerste zonnestralen in het voorjaar? Een echt familie huis waar u zich direct thuis zult voelen? Dat is namelijk precies wat onze makelaars ervaren, zodra ze dit huis binnen lopen.

Wij nodigen u graag uit om deze villa zelf te komen bekijken!

De villa heeft een woonoppervlakte van 413 m<sup>2</sup>, beschikt over zeer hoge plafonds en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van om en nabij 2000 m<sup>2</sup>.

Het huis is gebouwd in 1920 en heeft een energielabel D.

Daarnaast bevindt zich een alarmsysteem met GPS in de tuin, wat zorgt voor een veilig gevoel!

### **WONEN**

In deze villa is het heerlijk vertoeven in diverse vertrekken op de begane grond. Zo bevindt zich de woonkeuken aan de achterzijde van het huis, met toegang tot de tuin en het ruime terras om in de zomermaanden buiten te kunnen dineren. De keuken is ruim opgezet en heeft een werkeiland, wat uitkijkt op de lange eettafel.

Aangrenzend bevindt zich een hele ruime bijkeuken (voorheen garage). Deze biedt ook toegang tot het huis vanaf de zijkant en is een fijn binnenkomen met bijvoorbeeld de boodschappen!

Vanuit de keuken is de woonkamer toegankelijk. Wij kunnen ons goed voorstellen dat daar juist in de winterse maanden ruimschoots gebruik van wordt gemaakt door de ruime bankopstelling en aanwezigheid van een open haard.

Ook bevindt zich nog een kamer aan de voorzijde, wat goed kan dienen als televisiekamer of kantoor om rustig te kunnen werken.

In de kelder is ruimte voor opslag. Daarnaast geniet deze kelder ook van een kleine sauna en douche voor de liefhebber.

### **WERKEN**

Wat voorheen garage was, is nu de ideale plek geworden om te werken aan huis. Direct bij de entree van deze villa bevindt zich aan de linkerkant van de woning twee aparte werkruimtes met een bescheiden keukenopstelling





## SLAPEN

Op de eerste verdieping zijn vier fijne slaapkamers en twee ruim opgezette badkamers te vinden. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon, een geweldige kastenkamer en een badkamer en suite met bad, toilet, inloopdouche en dubbele wastafels.

Er is daarnaast nog een aparte kamer, wat toegang biedt tot de tweede verdieping.

Eenmaal op de tweede verdieping zijn nog eens twee slaapkamers te vinden met een enorme bergruimte. Deze bergruimte zou indien gewenst nog omgetoverd kunnen worden tot een derde grote badkamer (een zogeheten Jack & Jill). Speciaal voor u hebben wij meerdere artist impressions toegevoegd waarbij wij de charme van de authentieke glas-in-lood vide zorgt voor verbintenis tussen de twee slaapkamers. Tevens is dit voor u ook uitgetekend in een "te realiseren" plattegrond.

## ARCHITECT CO BRANDES / DE KIEVIET

Groot Haesebroekseweg 55 is gelegen in buurtschap de Kieviet. Deze omgeving kenmerkt zich door royale landhuizen, een betrekkelijk rustige omgeving gekeken naar de bevolkingsdichtheid en zeer kindvriendelijk met relatief veel gezinnen.

Veel van deze villa's zijn ontworpen door de architect Co Brandes, zo ook deze villa. Co Brandes heeft een belangrijke rol gespeeld bij het ontwikkelen van Wassenaar tot villadorp.

Groot Haesebroekseweg 55 vertoont invloeden van de Engelse en Duitse landhuisstijl. De architect heeft de villa wat expressionistische trekjes gegeven, die zich manifesteren in o.a. decoratieve luiken, balkons die zijn versierd met ornamenten en prachtige zuilen bij de entree.

## LOCATIE

Onder de rook van de dynamische residentiestad Den Haag, vind je in Wassenaar de rust van een overigens levendig dorp. Ruim 26.000 inwoners telt de gemeente Wassenaar, waaronder vele expats die het dorp zijn verrassende, internationale sfeer geven.

Wassenaar is ruim van opzet. Zowel het dorpshart met historische gevels als het groen worden gekoesterd. Het duingebied nabij Wassenaar en het verderop gelegen Noordzeestrand nodigen uit tot

heerlijke wandel- en fietstochten.

Wassenaar is kleinschalig en overzichtelijk. En toch is alles voorhanden wat jong en oud nodig hebben. Zo is er een gevarieerd winkelaanbod, gezellige horeca en uitstekende catering. Je vindt er tal van sportvoorzieningen als golf, hockey, tennis, padel, voetbal, atletiek en volleybal. Verder is er een zwembad en worden het jaar rond sportevenementen georganiseerd. Ook op cultureel gebied is er van alles te doen. Wassenaar heeft een bibliotheek, een filmhuis en een klein maar fijn theater.

Wassenaar heeft meerdere basisscholen, twee instellingen voor voortgezet onderwijs en de internationale American School. Bij wijze van spreken 'om de hoek' bevindt zich de universiteitsstad Leiden en met een kleine 30 minuten rijden ben je in Amsterdam. Nóg dichterbij ligt Den Haag, met een breed aanbod aan theaters, musea, winkels, horeca, sport, evenementen.

Allesomvattend, u kunt in Wassenaar genieten van 'het dorpse', maar u bent ook binnen een ommezwaai in de bruisende omgeving van de omliggende steden.

## GOED OM TE WETEN;

- Woonoppervlakte 413 m2 op een perceel van 1.987 m2;
- 6 slaapkamers en 2 badkamers;
- Hoge plafonds met uitzondering van woonkeuken;
- Werken aan huis mogelijk;
- Gelegen in Wassenaar-Zuid;
- Energielabel D;





## > Details

Living space  
**413 m<sup>2</sup>**

Plot area  
**1987 m<sup>2</sup>**

Cubic metre  
**1775 m<sup>3</sup>**

Energylabel  
**D**



## > Description

### **4SALE!**

Are you looking for a spacious detached villa with a user-friendly layout and a nice garden with various terraces so that you can immediately enjoy the first rays of the sun in spring?

A real family house where you will feel right at home.

That is exactly what our real estate agents experience as soon as they walk into this house!

We would love to invite you to come and experience this villa for yourself!

The villa has a living area of 413 m<sup>2</sup> and is located on a spacious plot with an area of approximately 2000 m<sup>2</sup>.

The house was built in 1920 and has an energy label D.

In addition, there is an alarm system with GPS in the garden, which ensures a safe feeling!

### **LIVING**

In this villa you can relax in various rooms on the ground floor. For example, the kitchen is located at the rear of the house, with access to the garden and the spacious terrace for outdoor dining in the summer months. The kitchen is spacious and has an island, which overlooks the long dining table. Adjacent is a very spacious utility room (formerly garage). This also offers access to the house from the side and is a nice way to enter with groceries. The living room is accessible from the kitchen. We can well imagine that this is widely used in the winter months due to the spacious sofa arrangement and the presence of a fireplace.

There is also another room at the front, which can serve as a television room or office to work quietly.

Furthermore, there is more than enough room for storage in the basement. This basement also enjoys a small sauna and a shower.

### **WORKING**

What used to be a garage has now become the ideal place to work at home. Immediately at the entrance of this villa, on the left side of the house, there are two separate work areas with a modest kitchen layout and separate toilet. The villa is easily accessible, and several cars can be parked in front of the house. It is very well possible to receive people for work, without the need to enter your own home!





## SLEEPING

On the first floor you will find four nice bedrooms and two spacious bathrooms. The largest bedroom is located at the rear with patio doors to the balcony, a great closet room and an en-suite bathroom with bath, toilet, walk-in shower and double sinks.

There is also a separate room, which provides access to the second floor.

Once on the second floor you will find another two bedrooms with a huge storage space. This storage space could be transformed into a third large bathroom if desired (a so-called Jack & Jill). Especially for you, we have added multiple artist impressions where we used the charm of the authentic stained glass loft to create a connection between the two bedrooms. This has also been realised in a new floorplan.

## ARCHITECT CO BRANDES / DE KIEVIET

Groot Haesebroekseweg 55 is located in the hamlet of the Kieviet. This area is characterized by spacious country houses, a relatively quiet environment considering the population density and very child-friendly with a relatively large number of families.

Many of these villas were designed by the architect Co Brandes, including this villa.

Co Brandes played an important role in the development of Wassenaar into a villa village.

Groot Haesebroekseweg 55 shows influences of the English and German country house style. The architect has given the villa some expressionist features, which manifest themselves in decorative shutters, balconies decorated with ornaments and beautiful columns at the entrance.

## LOCATION

Under the smoke of the dynamic residential city of The Hague, you will find the tranquility of an otherwise lively village in Wassenaar. The municipality of Wassenaar has more than 26,000 inhabitants, including many expats who give the village its surprising, international atmosphere.

Wassenaar is spacious. Both the village center with historic facades and the greenery are cherished. The dune area near Wassenaar and the North Sea beach further on invite you to enjoy wonderful walking

and cycling trips.

Wassenaar is small-scale and well-arranged. And yet everything is available that young and old need. There is a varied range of shops, cozy restaurants, and excellent catering. You will find numerous sports facilities such as golf, hockey, tennis, padel, football, athletics, and volleyball. There is a swimming pool and sporting events are organized throughout the year. There is also plenty to do in the cultural field. Wassenaar has a library, a cinema and a small but nice theatre.

Wassenaar has several primary schools, two secondary education institutions and the international American School.

In a manner of speaking, 'around the corner' is the university city of Leiden and you are in Amsterdam in less than 30 minutes by car. Even closer is The Hague, with a wide range of theaters, museums, shops, restaurants, sports, and events.

Basically, everybody can enjoy 'the village feeling' in Wassenaar, but if you want some action, you will be in the bustling environment of the surrounding cities only a heartbeat away!

## GOOD TO KNOW;

- Living space 413 m2 on a plot of 1.987 m2;
- 6 bedrooms and 2 bathrooms;
- High ceilings with exception of living kitchen;
- Very high ceilings on the ground floor;
- Working from home is possible;
- Located in Wassenaar South;
- Energylabel D;





























## HUIDIGE SITUATIE

## TE REALISEREN



## HUIDIGE SITUATIE

## TE REALISEREN







**ARTIST IMPRESSION**



**ARTIST IMPRESSION**











# > Plattegrond

## Ontdek deze vrijstaande villa

Discover this detached villa



Groot Haesebroekseweg 55, Wassenaar | Begane grond H = 3.47 m



# > Plattegrond

Ontdek deze vrijstaande villa

Discover this detached villa



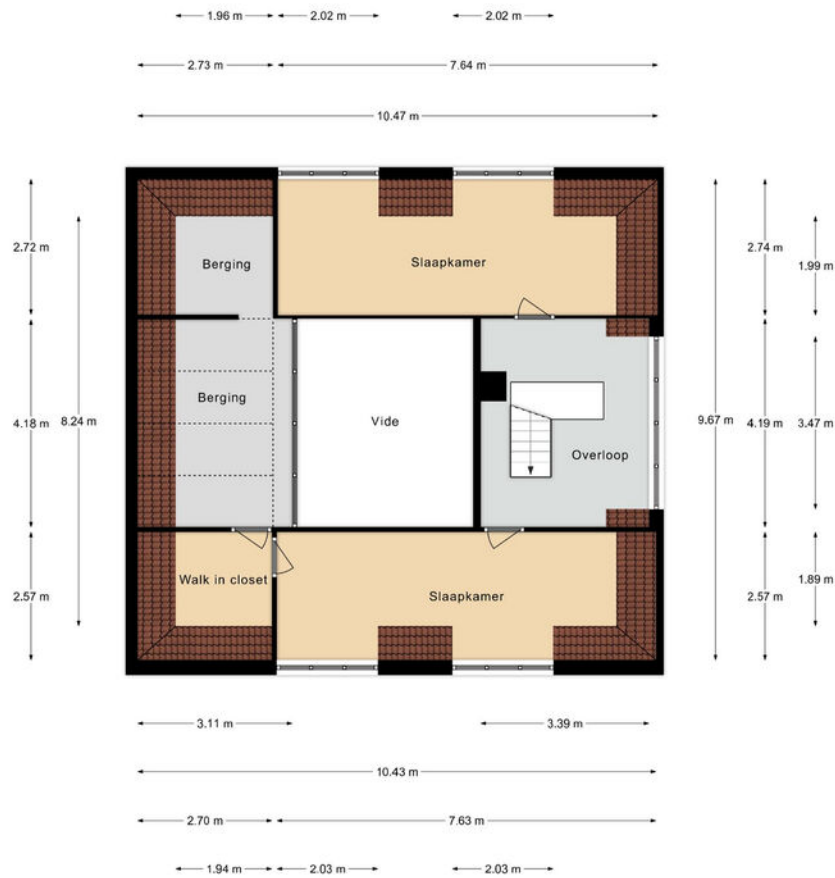
Groot Haesebroekseweg 55, Wassenaar | 1e verdieping H = 2.72 m



## > Plattegrond

### Ontdek deze vrijstaande villa

Discover this detached villa



Groot Haesebroekseweg 55, Wassenaar | 2e verdieping H = 2.21 m



## > Plattegrond

Ontdek deze vrijstaande villa

Discover this detached villa



Groot Haesebroekseweg 55, Wassenaar | Kelder H = 2.00 m

## > Plattegrond

Ontdek deze vrijstaande villa

Discover this detached villa



Groot Haesebroekseweg 55, Wassenaar | Perceel (indicatief)

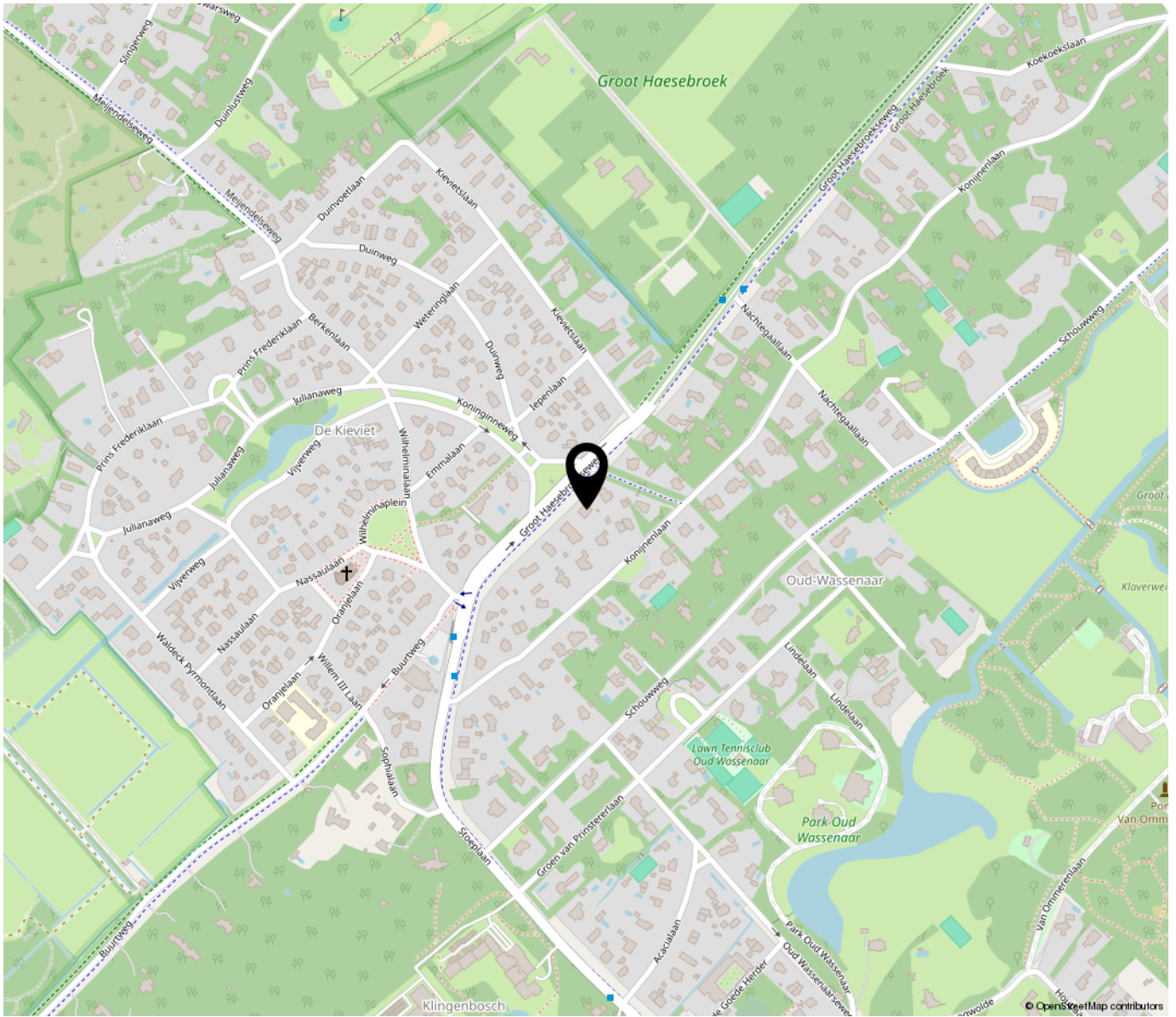


# > Kadaster

## Ontdek het perceel...

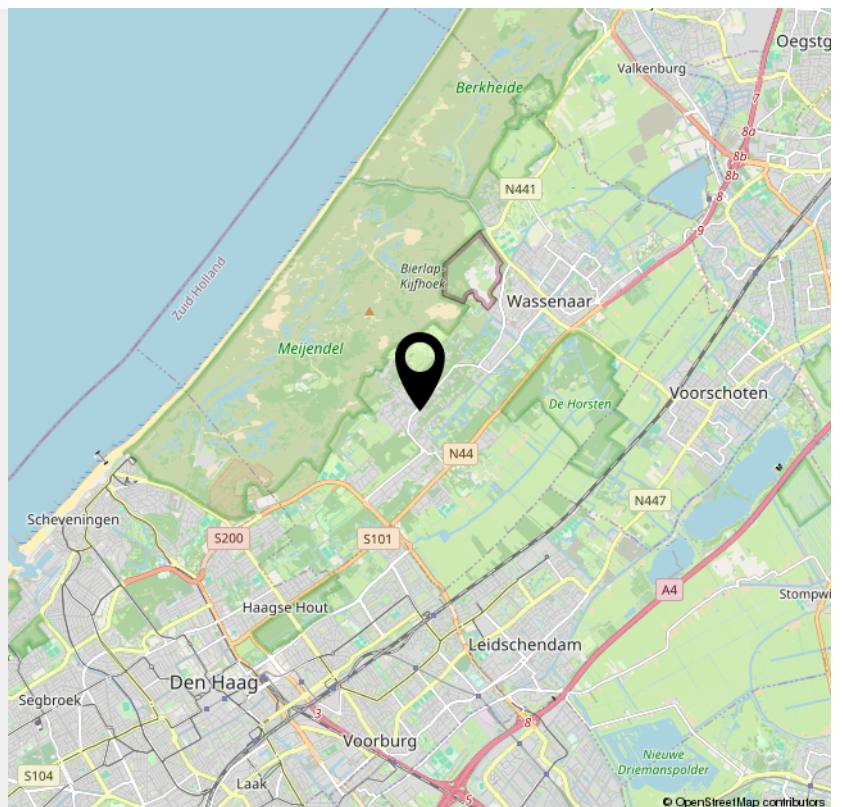
Discover the plot...





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

-----  
"Will you be living at this location?"





> Bekijk deze  
woning online!

[www.i4housing.nl](http://www.i4housing.nl)



Groot Haesebroekseweg 55, Wassenaar



*Scan deze code voor  
meer informatie.  
Scan this code for  
more information.*





# INTERESSE

Interested in this property?



**Neem gerust contact met ons op!**

Contact us for more information!

---

*i4 Housing  
Molenplein 2  
2242 HV Wassenaar*

*070-5117571  
www.i4housing.nl  
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 kennis genomen 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 gebruiksooppervlakte. 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 90 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 woongebruk.
- 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.

When concluding an agreement, we will supplement the NVM purchase agreement with the following additional clauses:

- The buyer has taken note of the non-binding object information before concluding the purchase agreement and expressly accepts its contents.
- The Measurement Instruction is based on the NVM measurement instruction. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations in carrying out the measurement.
- The buyer has been given the opportunity to have the home inspected by a construction agency before concluding the purchase agreement to determine any structural defects, or to have the home checked for the presence of asbestos-containing materials and/or the substrate for any contamination. have it investigated. The buyer has/has not used this.
- The buyer declares that he is aware that this house is more than 90 years old, unless the seller has guaranteed its quality, the seller is not responsible for the floors, the pipes for electricity, water and gas, the sewerage and the absence of penetrating or rising damp. Structural quality defects are deemed not to hinder the residential use described in Article 6.3.
- At the time of the construction or renovation of the immovable property, it was common to process lead- and asbestos-containing materials. It cannot therefore be ruled out that such materials were used. The buyer declares that he is aware that special measures must be taken if these materials are removed. The buyer indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos in the real estate.

This brochure, including the floor plans, has been carefully compiled with information provided by the owner/occupant. i4 Housing accepts no liability for any incorrect information.