

TE KOOP



Rijksstraatweg 346 A, Wassenaar

Vraagprijs € 735.000 k.k.

i4 Housing
Molenplein 2
2242 HV Wassenaar

070-5117571
www.i4housing.nl
info@i4housing.nl





“Kom binnenkijken! | Have a look inside!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
209 m²

Inhoud
782 m³

Bouwjaar
1929

Energie label
B

> Omschrijving

4SALE

Royaal, sfeervol, gelijkvloers appartement van ruim 209 m². Dit appartement wil je niet missen! Geheel gerenoveerd in 2018-2019, biedt dit appartement heerlijk wooncomfort. De ruime living en luxe woonkeuken met groot kookeiland zorgen ervoor dat je urenlang kunt tafelen met vrienden en familie. Achter de keuken vind je een verrassing: een heerlijke lounge-ruimte, die ook perfect te gebruiken is als 'home office'. De extra hoge plafonds zorgen voor een open en ruimtelijk gevoel. Met de schuifdeuren naar de achtertuin combineer je gemakkelijk binnen met buitenleven.

BUITENLEVEN

De Rijksstraatweg staat bekend om de drukte van de N44, maar laat je hierdoor niet afschrikken! Door de gunstige ligging van de achtertuin kun je in alle rust heerlijk een boek lezen. Door de komst van de recent geopende tunnel is er al veel minder doorgaand verkeer en er zijn plannen van Rijkswaterstaat om in 2025 een geluidswand langs de N44 te plaatsen. We nodigen je graag uit om het zelf te ervaren.

LOCATIE

De locatie is zeer centraal, grenzend aan de N44, en daardoor direct gelegen bij verschillende uitvalswegen naar Den Haag, Amsterdam en Leiden. Nabij de Amerikaanse School en de Britse School. Het treinstation van Voorschoten en het centrum van zowel Wassenaar, Voorschoten als Den Haag liggen op fietsafstand.

GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte 209 m²;
- Perceel van 341m²;
- Volledig gerenoveerd, turn-key;
- Energie label B;
- V.V.E. kosten €245,- per maand;
- 4 slaapkamers, 2 moderne complete badkamers;
- Royale leefruimte met luxe open woonkeuken en lounge;
- HR++ glas met nieuwe kunststof kozijnen met houtnerf aan achter- en zijkant;
- Geluidswand realisatie door Rijkswaterstaat langs de N44 (2025);





> Details

Living space
209 m²

Cubic metre
782 m³

Construction year
1929

Energylabel
B

> Description

4SALE

Spacious, attractive, ground floor apartment of over 209 m². You don't want to miss this apartment! Completely renovated in 2018-2019, this apartment offers wonderful living comfort. The spacious living room and luxurious kitchen with large cooking island ensure that you can dine for hours with friends and family. Behind the kitchen you will find a surprise: a wonderful lounge area, which can also be used perfectly as a 'home office'. The extra high ceilings provide an open and spacious feeling. With the sliding doors to the backyard you can easily combine indoor and outdoor living.

OUTDOOR LIVING

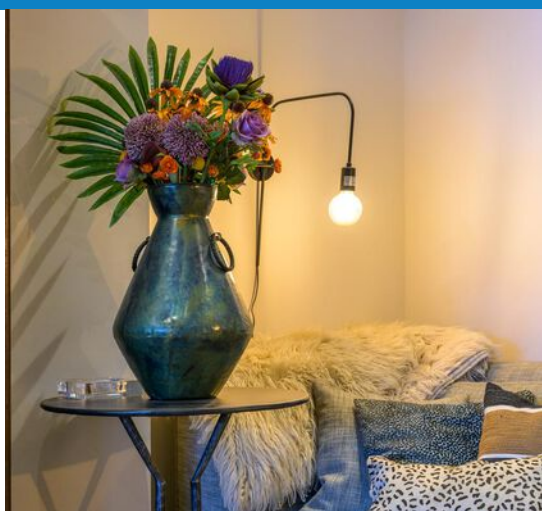
The Rijksstraatweg is known for the hustle and bustle of the N44, but don't let that put you off! The favorable location of the backyard allows you to read a book in peace. The arrival of the recently opened tunnel has already resulted in much less traffic and Rijkswaterstaat has plans to install a noise barrier along the N44 in 2025. We would like to invite you to experience it for yourself.

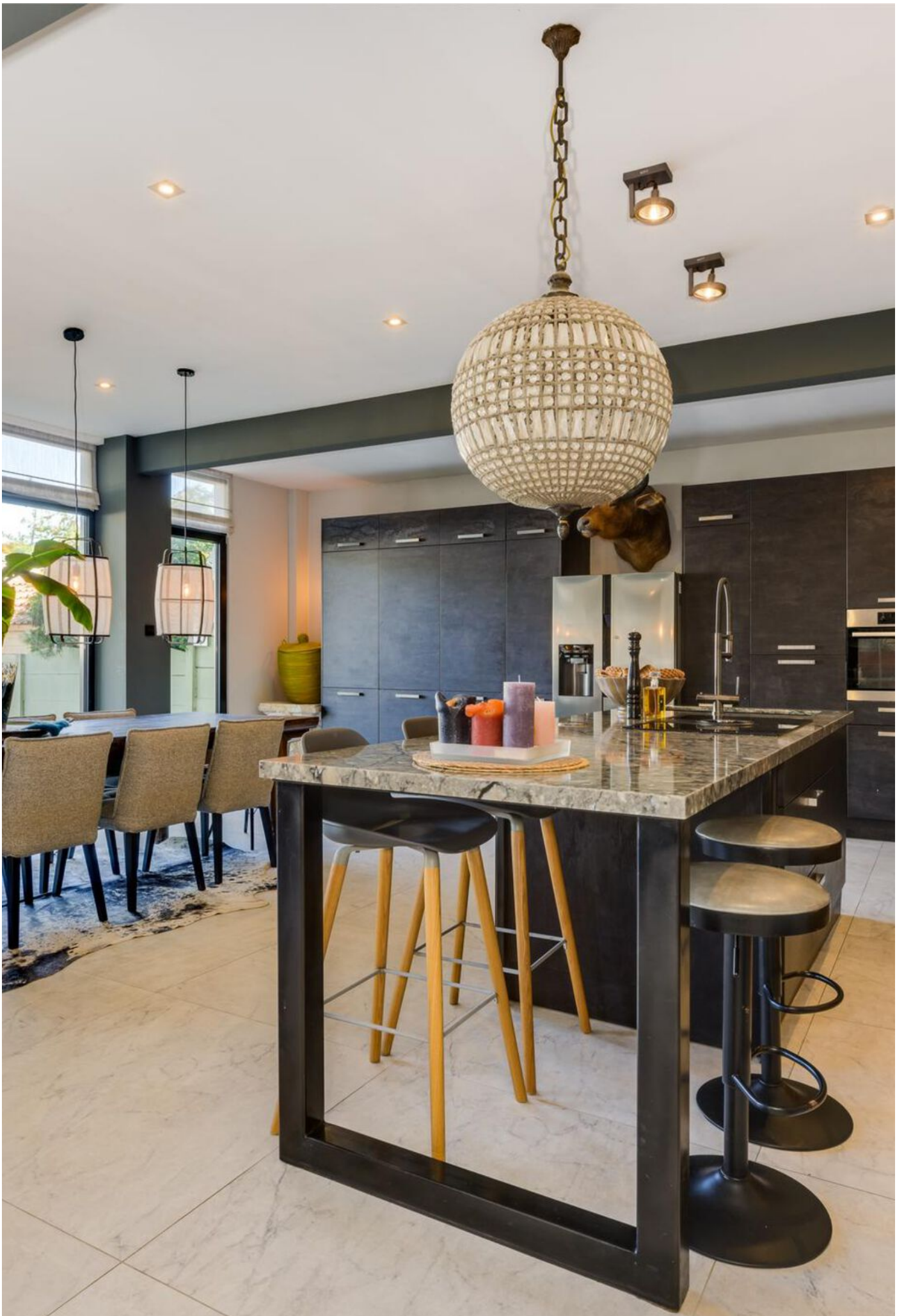
LOCATION

The location is very central, adjacent to the N44, and therefore directly located on various highways to The Hague, Amsterdam and Leiden. Near the American School and the British School. Voorschoten train station and the center of Wassenaar, Voorschoten and The Hague are within cycling distance.

GOOD TO KNOW

- Living area 209 m²;
- Plot 341m²;
- Completely renovated, turnkey;
- Energy label B;
- V.V.E. costs €245 per month;
- 4 bedrooms, 2 modern full bathrooms;
- Spacious living space with luxurious open kitchen and lounge;
- HR++ glass with new plastic frames with wood core at rare and the back;
- Noise wall construction by Rijkswaterstaat along the N44 (2025);
- Gigantic basement space of approx. 150m²;







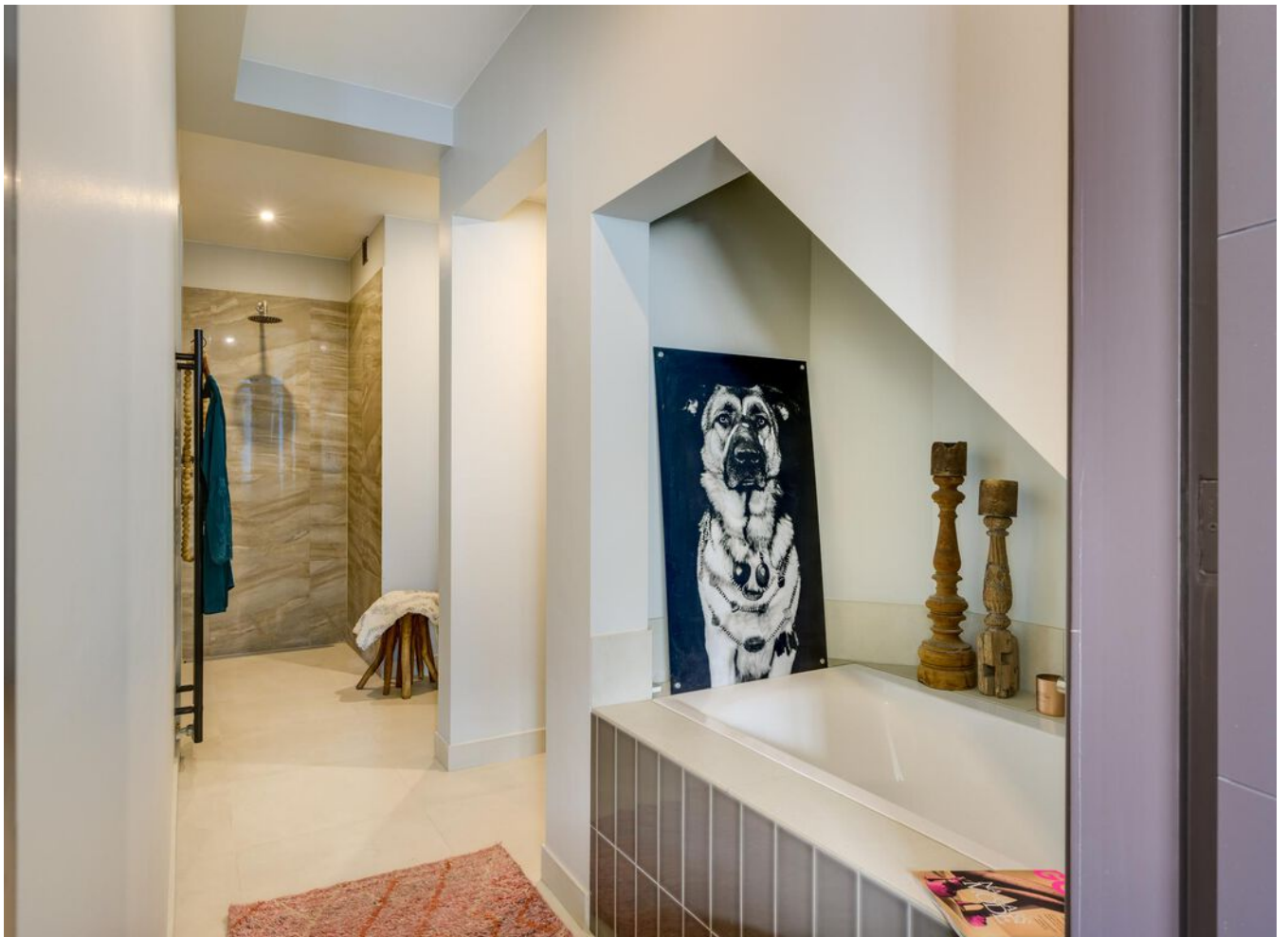


MARKO HOOPS PHOTOGRAPHY















> Plattegrond

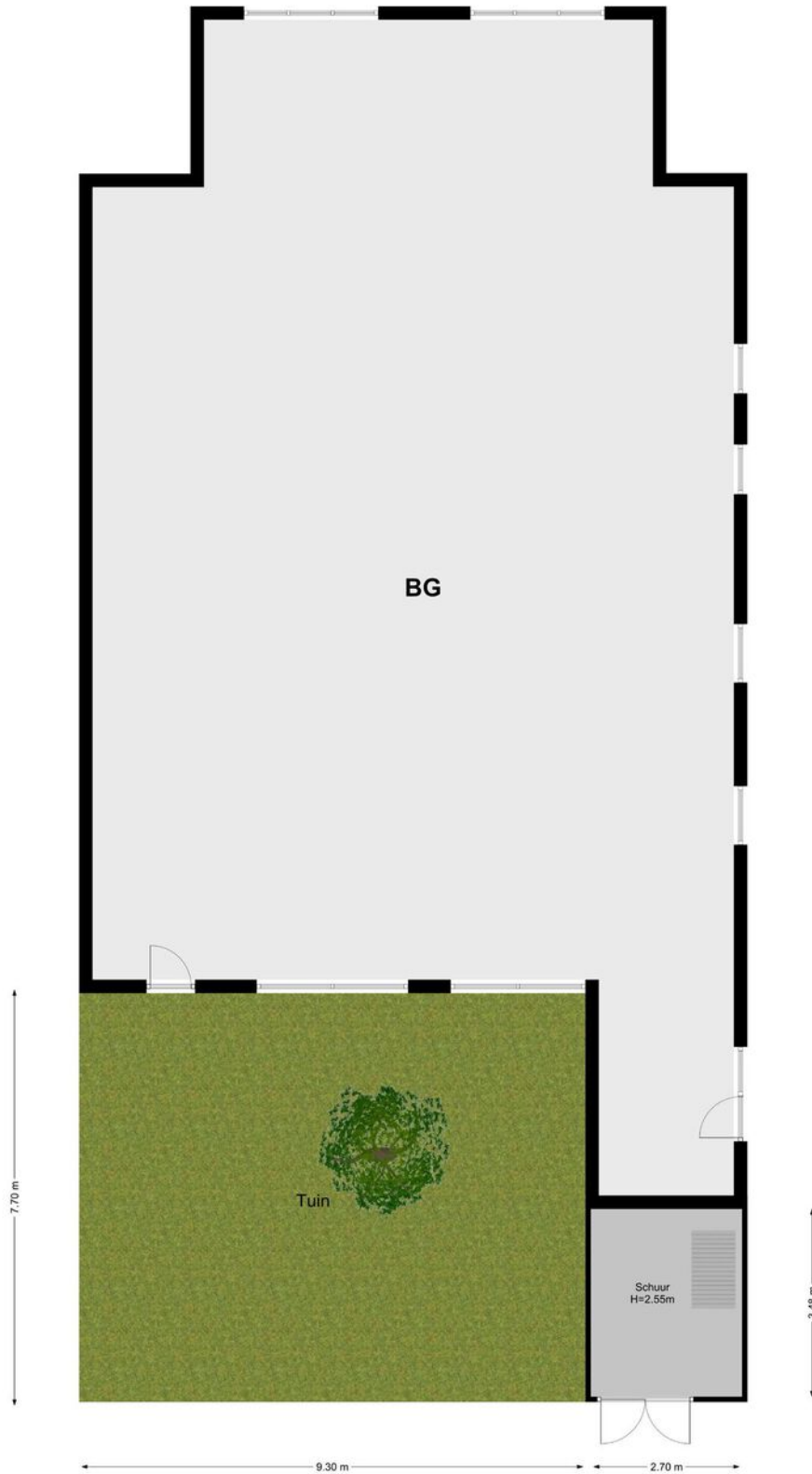
Ontdek deze woning
Discover this property



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

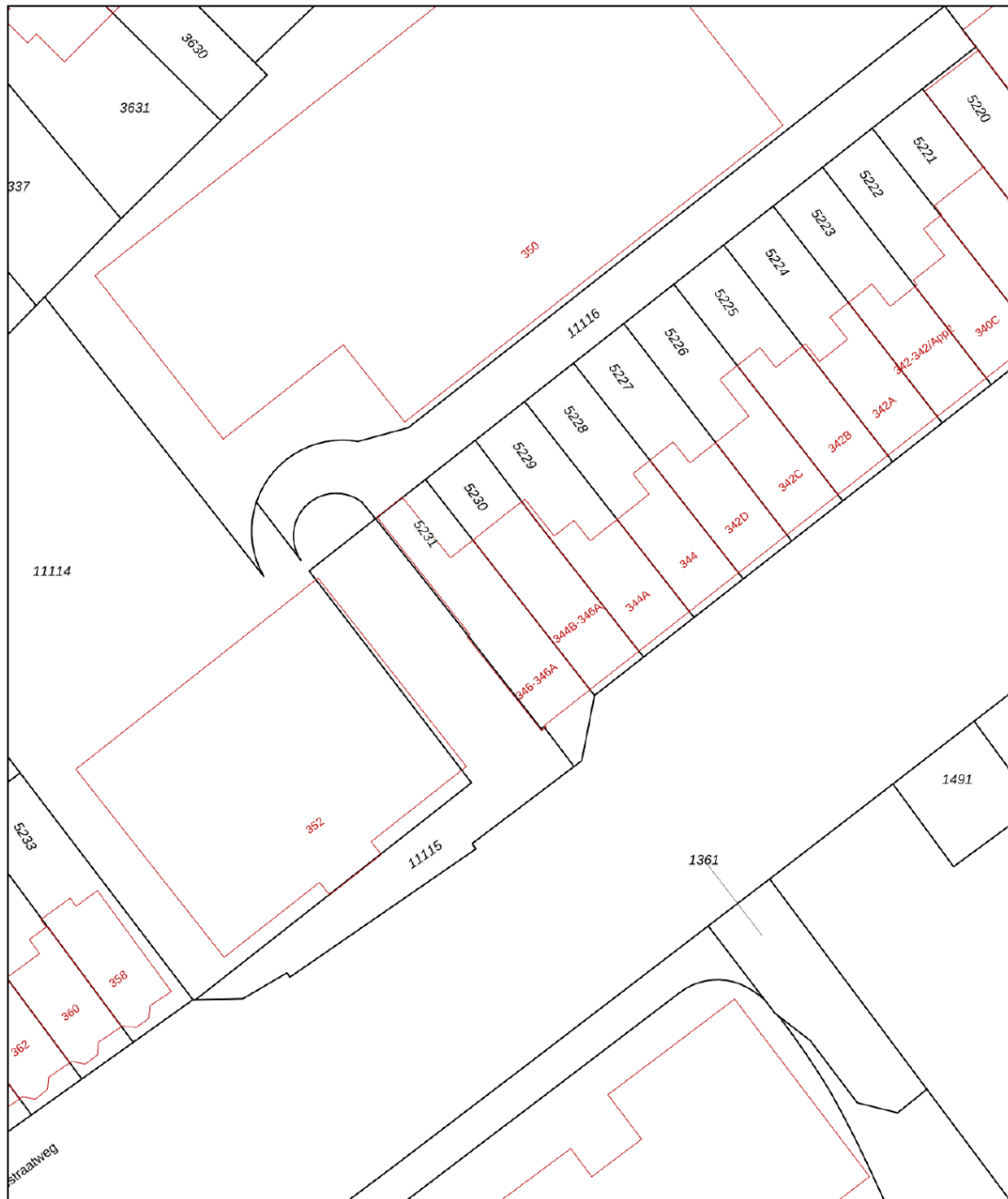
Ontdek deze woning
Discover this property




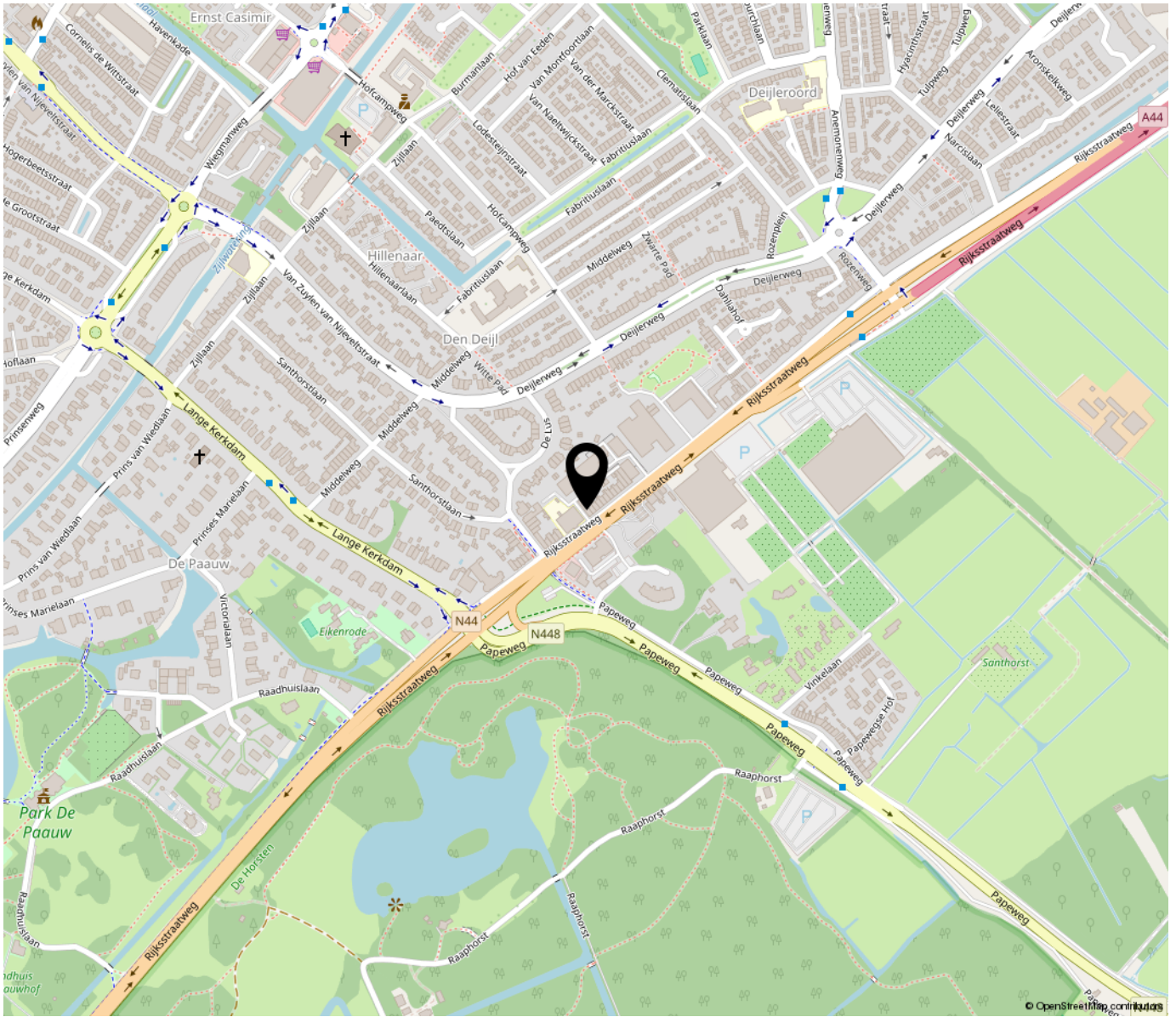
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksstraatweg 346A

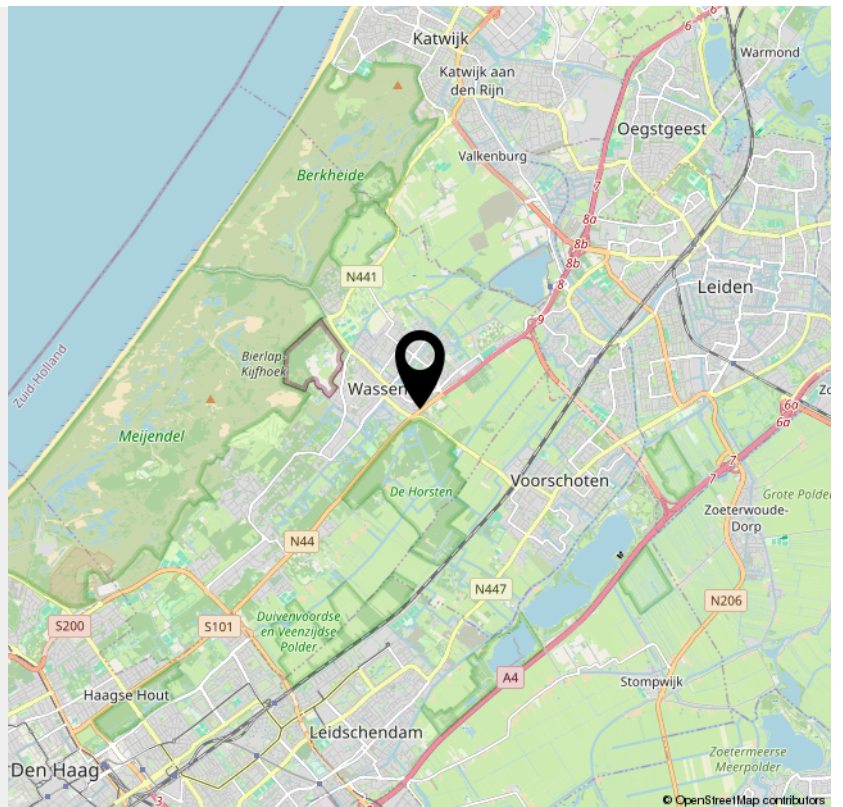


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wassenaar</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5230</p> <p>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.</p>	
---	---	---



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

"Will you be living at this location soon?"



> Bekijk deze
woning online!

www.i4housing.nl



Rijksstraatweg 346 A, Wassenaar



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



INTERESSE

Interested in this property?



MEET THE TEAM

NICOLE VAN DIJK

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 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 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 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.

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.