



Poolshof12 Wassenaar

Een plek waar gezinsleven als thuiskomen voelt





Welkom bij i4 Housing!

Wij willen je allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide fotopresentatie, een kadastrale kaart en plattegronden.

Benieuwd naar de waarde van je woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij ons op kantoor in Wassenaar of bij je thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.

First of all, we would like to thank you for your interest in this property. This brochure includes an extensive photo presentation, a cadastral map, and floor plans.

Curious about the value of your home and would you like to get to know us? This can be done for free and without obligation! At our office in Wassenaar or at your home. Of course, while enjoying a cup of coffee.





Meet our team!

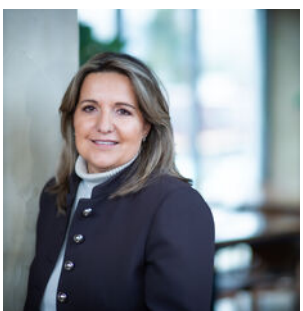
Dit zijn wij! Wie ben jij?

Jouw wens staat centraal. Uiteraard heeft iedere klant andere wensen om gelukkig te wonen en te leven. Jouw woonomgeving is minimaal net zo belangrijk als de woning op zich. Dat realiseren wij ons maar al te goed.

—

This is us, who are you?

Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.





Poolshof 12

2241 BA | Wassenaar



Een korte introductie

4SALE!

Stel je voor: je kinderen spelen veilig buiten op het rustige woonerf, terwijl jij met een kop koffie in de zon zit. Welkom bij Poolshof 12 in Wassenaar – een plek waar gezinsleven als thuiskomen voelt.

Deze fijne eengezinswoning heeft alles wat je nodig hebt. Vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidoosten en zelfs je eigen parkeerplek voor de deur (dus nooit meer rondjes rijden op zoek naar een plek). En via de achtertuin loop je zo de gezamenlijke binnentuin in – ideaal voor extra speelruimte en buurtgevoel.

WOONCOMFORT

De woonkamer is heerlijk licht en kijkt uit op de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Hier is genoeg plek voor gezellige avonden, spelletjes op tafel of gewoon even neerploffen na een drukke dag.

De ruime woonkeuken is echt het hart van het huis. Denk aan lange ontbijtjes in het weekend, samen koken terwijl de kinderen aan tafel tekenen, en etentjes met vrienden. Met een grote oven, 6-pits gasfornuis, vaatwasser en koel-vriescombinatie heb je alles bij de hand.

- **Bouwjaar 1971**
- **Woonoppervlakte 113 m²**
- **Perceeloppervlakte 165 m²**
- **Energie label A**
- **4 slaapkamers, 1 badkamer**
- **18 zonnepanelen**



Wooncomfort

Boven vind je vier slaapkamers – genoeg ruimte voor ieder gezinslid, een werkplek of een logeerkamer. Eén kamer heeft zelfs toegang tot een balkon aan de achterzijde.

De badkamer is licht en compleet, met een ligbad voor relaxmomenten, een douche voor de snelle ochtenden en plek voor wasmachine en droger.

BUITENLEVEN

De achtertuin ligt perfect op het zuidoosten, dus zon genoeg! Hier zie je het al voor je: zomerse BBQ's, kinderen die spelen terwijl jij ontspant, en een fijne schaduwplek dankzij de zonwering.

Aan de voorkant vind je een praktische schuur met elektra – ideaal voor fietsen, speelgoed en klusspullen.

LOCATIE

De woning ligt in een rustige, groene buurt in Wasseenaar. Scholen, sportclubs en winkels zijn allemaal dichtbij, net als de uitvalswegen richting Den Haag, Leiden en Amsterdam. En voor een frisse neus? Binnen no-time sta je op het strand bij de Wasseenaarse Slag of wandel je door Meijendel of het Panbos.

GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte 113 m² op een perceel van 165 m²;
- 4 slaapkamers en 1 badkamer;
- Energielabel A;
- 18 zonnepanelen;
- Airconditioning aanwezig;
- Camerasysteem aanwezig;
- Kabels/schakelaars voor laadpaal aanwezig;
- Dak is recent vernieuwd;
- Gelegen op een woonerf;
- Achtertuin op het Zuidoosten;
- Eigen parkeerplaats voor het huis;
- VvE kosten € 128,76 per kwartaal voor het gezamenlijk onderhoud van het platte dak en de binnentuin;
- Bouwjaar 1971;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing.

A first impression

4SALE!

Imagine this: your children playing safely outside on a quiet residential courtyard, while you sit in the sun with a cup of coffee. Welcome to Poolshof 12 in Wassenaar – a place where family life truly feels like coming home.

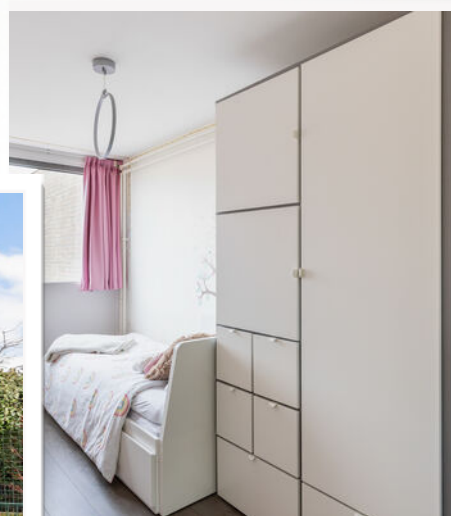
This lovely family home has everything you need. Four bedrooms, a sunny southeast-facing garden, and even your own parking space right in front (so no more driving around looking for a spot). Through the backyard, you also have direct access to a shared inner garden – perfect for extra play space and a real sense of community.

LIVING COMFORT

The living room is wonderfully bright and overlooks the garden, creating a seamless connection between indoor and outdoor living. There's plenty of space here for cozy evenings, board games at the table, or simply unwinding after a busy day.

The spacious kitchen-diner is truly the heart of the home. Think long weekend breakfasts, cooking together while the kids draw at the table, and hosting dinners with friends. Equipped with a large oven, 6-burner gas stove, dishwasher, and fridge-freezer, everything you need is within reach.

- **Construction year 1971**
- **Living space 113 m²**
- **Plot area 165 m²**
- **Energylabel A**
- **4 bedrooms, 1 bathroom**
- **18 solar panels**





Living experience

Upstairs, you'll find four bedrooms – plenty of space for every family member, a home office, or a guest room. One of the rooms even has access to a balcony at the rear. The bathroom is bright and fully equipped, featuring a bathtub for relaxing moments, a shower for busy mornings, and space for a washing machine and dryer.

OUTDOOR LIVING

The backyard is perfectly positioned to the southeast, so you'll enjoy plenty of sunshine! Picture summer BBQs, children playing while you relax, and a comfortable shaded area thanks to the sunshade. At the front, there is a practical storage shed with electricity – ideal for bikes, toys, and DIY tools.

LOCATION

The property is located in a quiet, green neighborhood in Wassenaar. Schools, sports clubs, and shops are all nearby, as well as main roads leading to The Hague, Leiden, and Amsterdam. And for some fresh air? Within minutes you'll be at the beach at Wassenaarse Slag or walking through Meijendel or the Panbos nature areas.

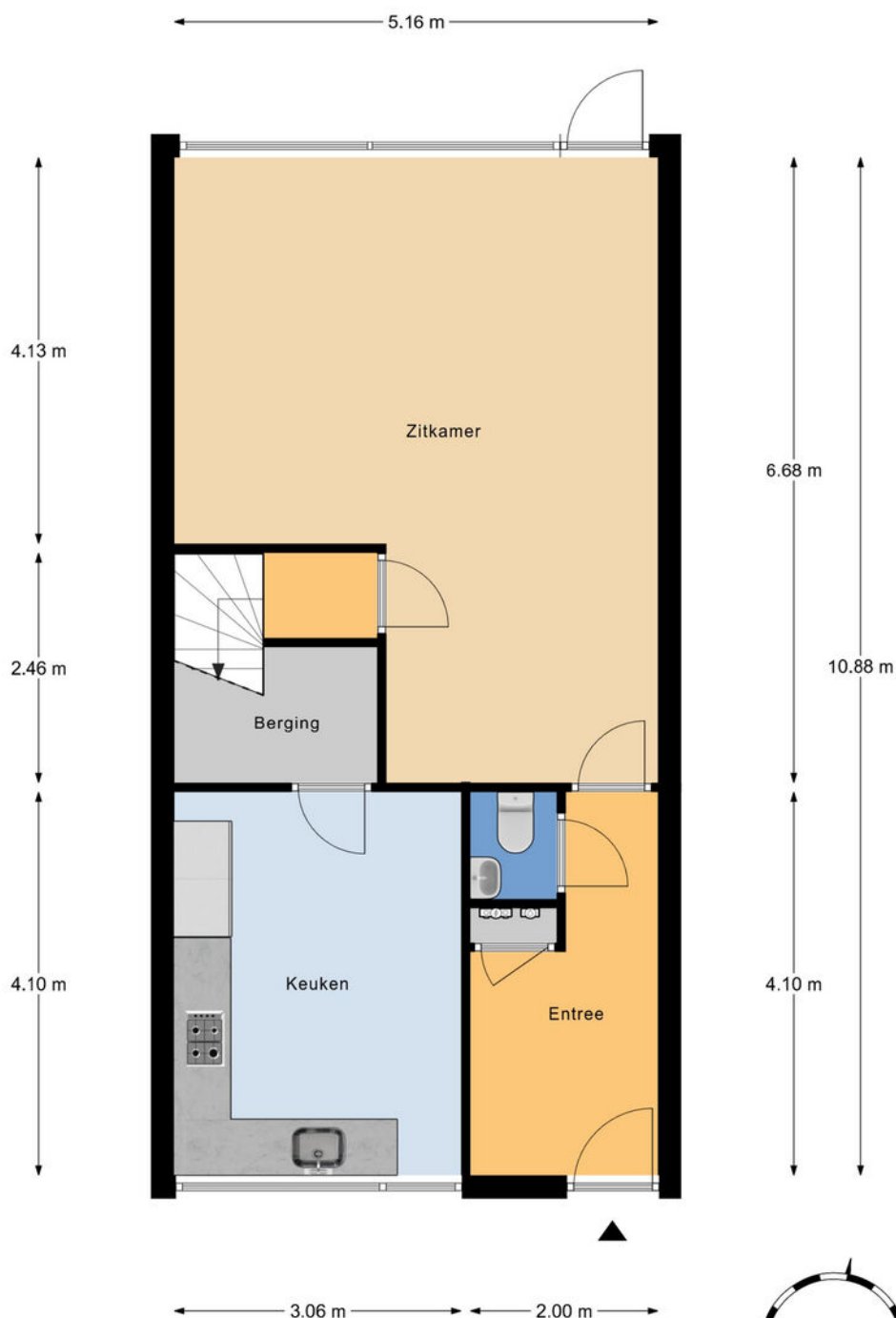
GOOD TO KNOW

- Living area: 113 m² on a 165 m² plot;
- 4 bedrooms and 1 bathroom;
- Energy label A;
- 18 solar panels;
- Air conditioning present;
- Security camera system installed;
- Wiring/switches prepared for electric vehicle charging point;
- Roof recently renewed;
- Located on a residential courtyard;
- Southeast-facing backyard;
- Private parking space in front of the house;
- HOA (VvE) contribution: €128.76 per quarter for maintenance of the flat roof and shared garden;
- Built in 1971;
- Age and asbestos clauses apply.



Plattegrond

Ontdek deze woning
Discover this property



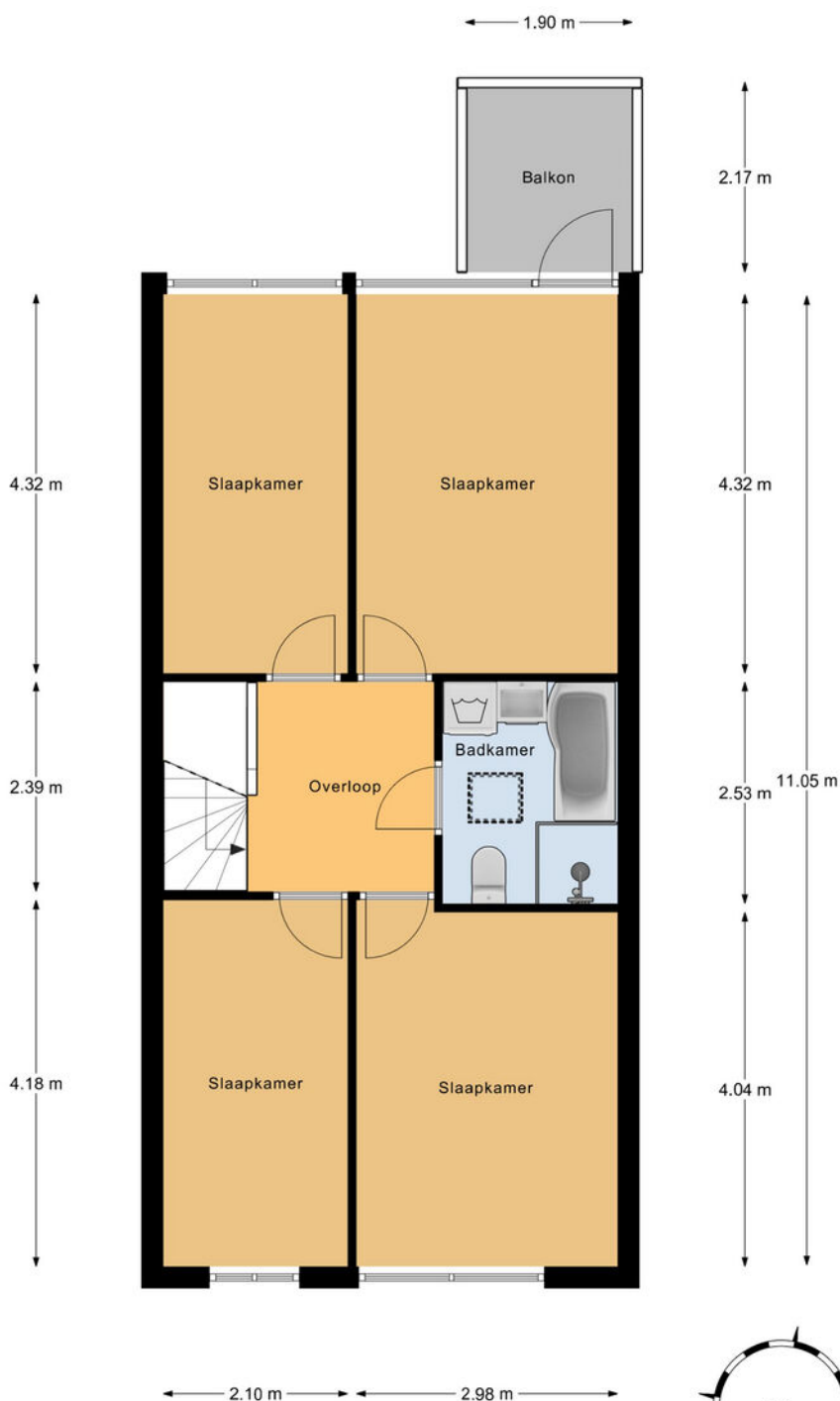
Begane grond
h = 2,62 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze woning
Discover this property



1e Verdieping
h = 2,35 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Ontdek deze woning
Discover this property





Details

Soort	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	377 m ³
Perceeloppervlakte	165 m ²
Gebruikersoppervlakte	113 m ²
Bouwjaar	1971
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Parkeren	Openbaar parkeren
Bijzonderheden	Energielabel A
Vraagprijs	€ 550.000,- k.k.



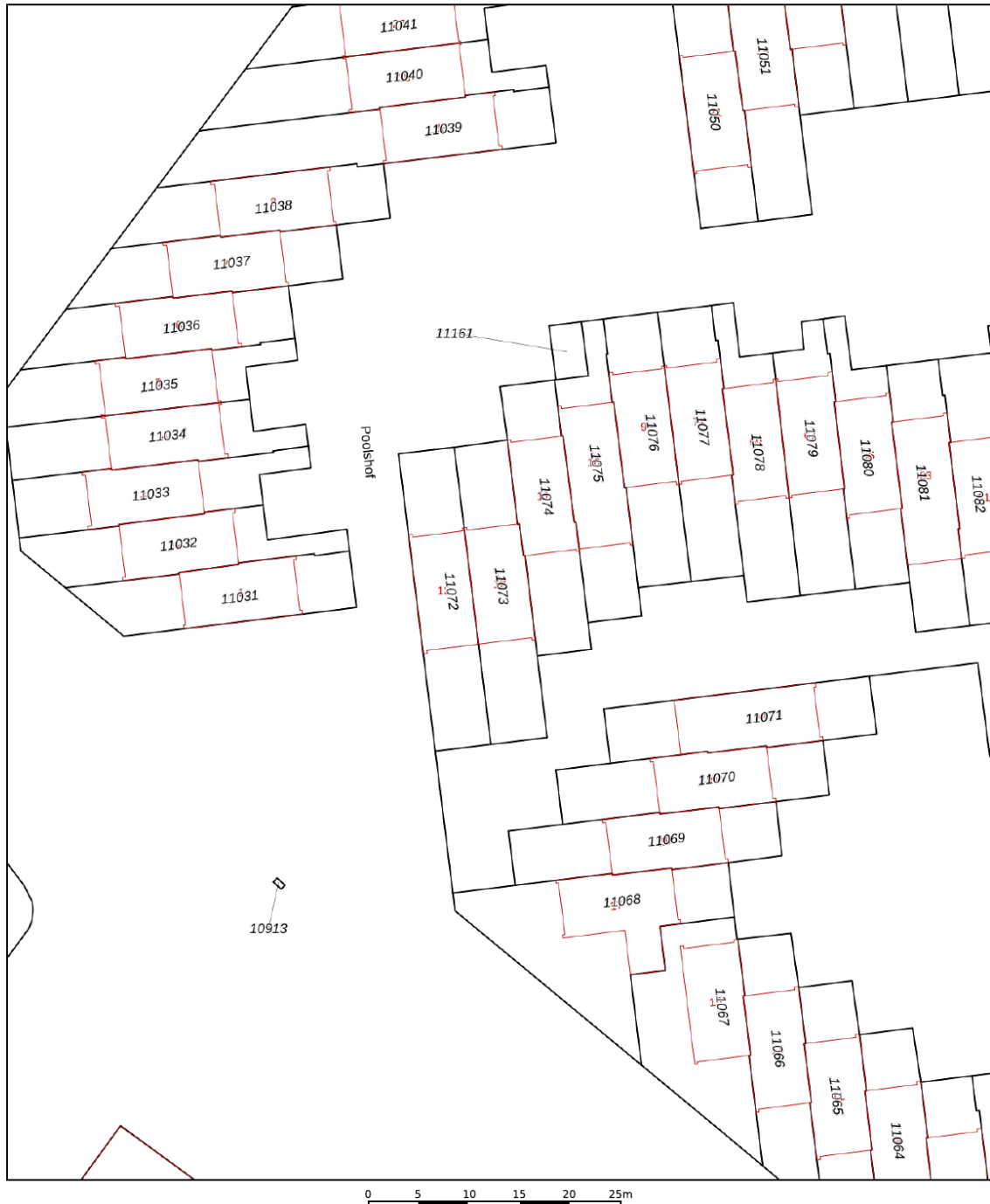
Details

Type	Single-family home
Type of property	Semi-detached house
Number of rooms	5 rooms of which 4 bedrooms
Cubic metres	377 m ³
Plot area	165 m ²
Living space	113 m ²
Contruction year	1971
Surface area	On a quiet road, in a residential area
Garden	Back garden, front garden
Parking	Public parking
Details	Energy label A
Asking price	€ 550,000 buyer's costs

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Poolshof 12



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wassenaar

Sectie B

Perceel 11073

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026
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.



Interesse in deze woning?

Interested in this property?



Neem contact met ons op!

Contact us for more information



Vanaf het eerste gesprek tot de levering van uw wens, zijn wij uw partner. We luisteren naar uw voorkeuren en denken geheel met u mee.

U krijgt de service die wij zelf ook graag ervaren!

We are your partner from the very first meeting until the delivery of your wish. We listen to what your preferences are and brainstorm together with you.

You will get the service we would like to receive ourselves!

Contact



Marc van Dijk
i4 Housing

marc@i4housing.nl
+31 6 55 8577 82
www.i4housing.nl



Bepaal de waarde van uw woning

Een goed vertrekpunt om te weten wat uw mogelijkheden binnen de woningmarkt zijn, is het laten bepalen van de waarde van uw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor u!

Scan de QR-code voor meer informatie:



Voorwaarden

Bij het totstandkomen 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, dan wel 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. Wanneer de woning ouder is dan 20 jaar verklaart koper akkoord te zijn met het opnemen van de ouderdomsclausule in de NVM-koopovereenkomst. 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. The buyer has/has not used this. If the property is older than 20 years, the buyer declares that he/she agrees to add the age clause in the NVM purchase agreement. 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. i4Housing accepts no liability for any incorrect information.