



# Wittenburgerweg 170 Wassenaar

*Royale en charmante 2-onder-1 kapwoning*





# 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!

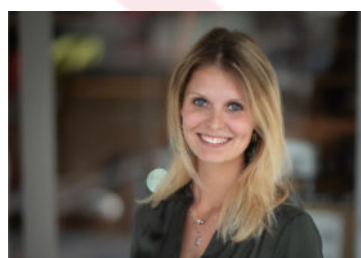
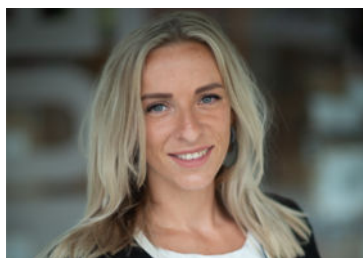
Dit zijn wij! Wie ben jij?

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.





Wittenburgerweg 170

2244 CH | Wassenaar



# Een korte introductie

## 4SALE!

Voel je direct thuis in deze royale en charmante jaren '30 heren 2-onder-1 kapwoning.

## WOONCOMFORT

Ontdek deze ruime gezinswoning op een zeer gewilde locatie in Wasseenaar-Zuid.

De woning beschikt over een riante woonkamer (L-vormig) met houtgestookte open haard en eetkamer ensuite. Openslaande deuren geven toegang tot de zonnige achtertuin (middag- en avondzon) met berging en garage inclusief carport. De moderne keuken is uitgerust met de benodigde inbouwapparatuur en beschikt tevens tot toegang naar de tuin.

Op de bovenverdiepingen bevinden zich 5 slaapkamers en 3 badkamers.

Dankzij de enorme ruimte die deze woning biedt, is het heerlijk vertoeven voor de gehele familie. Dit maakt de woning perfect voor een groot gezin.

- **Bouwjaar 1929**
- **Woonoppervlakte 233 m<sup>2</sup>**
- **Perceeloppervlakte 600 m<sup>2</sup>**
- **5 slaapkamers en 3 badkamers**
- **Energie label E**





# Wooncomfort

## BUITENLEVEN

Op deze locatie kunt u elke dag genieten van de zon! De diepe achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om te ontspannen. Heerlijk genieten van zwoele zomeravonden met vrienden en/of familie. Parkeren kan gemakkelijk op eigen oprit.

## LOCATIE

De woning is gunstig gelegen nabij uitvalswegen, diverse (internationale) scholen en The Mall of the Netherlands. Daarnaast bevindt zich het " Wittenburgerbos" en de duinen op steenworp afstand om bijvoorbeeld lekker te wandelen of uw kinderen te laten spelen. Sportvelden zijn (hockey, voetbal en golf) zijn in minder dan 5 minuten fietsafstand.

## GOED OM TE WETEN;

- Woonoppervlakte van 233 m2 op een perceel van 600 m2;
- 5 slaapkamers en 3 badkamers;
- Kelder (ca 15m2)
- Eigen oprit;
- Garage met carport;
- Energielabel E;
- Bouwjaar 1929;
- Ouderdomsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst.



# A first impression

## 4SALE!

Feel right at home in this spacious and charming 1930s semi-detached house.

## LIVING COMFORT

Discover this spacious family home in a highly sought-after location in Wasseenaar-Zuid.

The house has a spacious living room (L-shaped) with wood-burning fireplace and dining room ensuite. French doors give access to the sunny backyard (afternoon and evening sun) with storage room and garage including carport. The modern kitchen is equipped with the necessary built-in appliances and also has access to the garden.

On the upper floors there are 5 bedrooms and 3 bathrooms.

Thanks to the enormous space that this house offers, it is wonderful to stay for the entire family. This makes the house perfect for a large family.

- **Construction year 1929**
- **Living space 233 m<sup>2</sup>**
- **Plot area 600 m<sup>2</sup>**
- **5 bedrooms and 3 bathrooms**
- **Energylabel E**





# Living experience

## OUTDOOR LIVING

At this location you can enjoy the sun every day! The deep backyard is located on the south and offers plenty of opportunities to relax. Enjoy sultry summer evenings with friends and/or family. Parking is easy on your own driveway.

## LOCATION

The house is conveniently located near highways, various (international) schools and The Mall of the Netherlands. In addition, the "Wittenburgerbos" and the dunes are a stone's throw away for a nice walk or to let your children play. Sports fields (hockey, football and golf) are less than 5 minutes by bike.

## GOOD TO KNOW;

- Living area of 233 m<sup>2</sup> on a plot of 600 m<sup>2</sup>;
- 5 bedrooms and 3 bathrooms;
- Cellar (approx. 15m<sup>2</sup>)
- Private driveway;
- Garage with carport;
- Energy label E;
- Year of construction 1929;
- Old age clause applicable in the NVM purchase agreement.

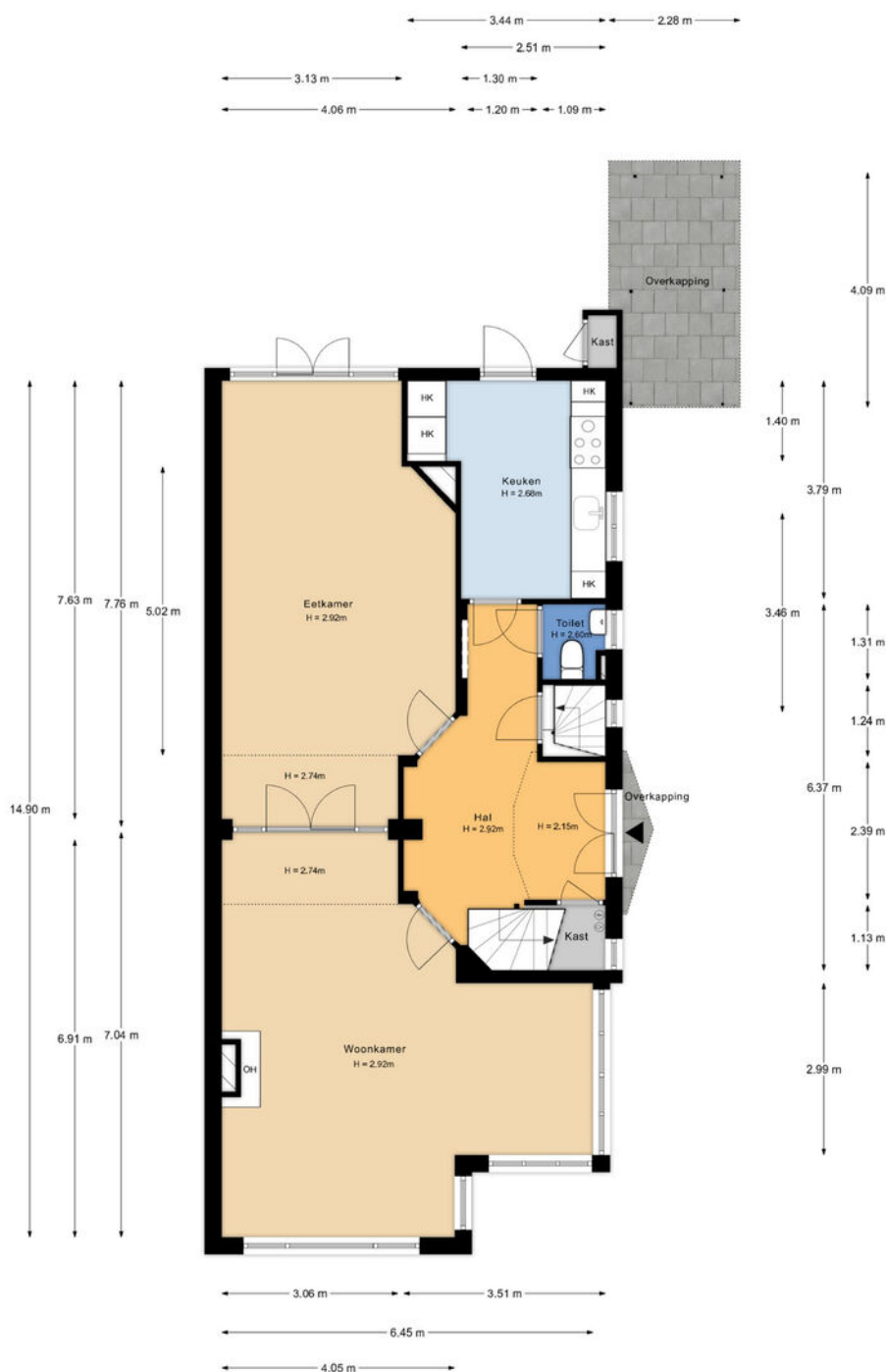






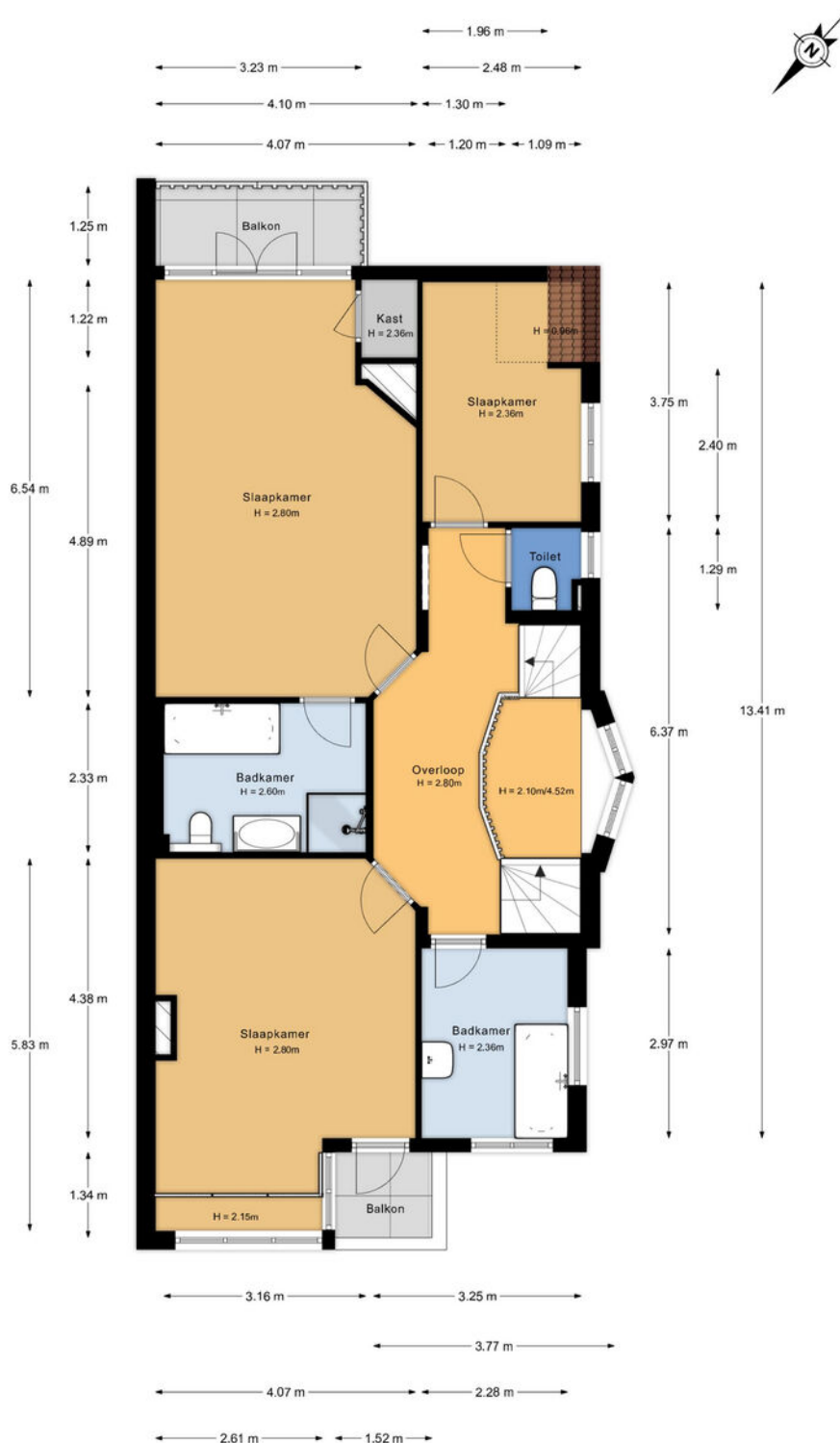
# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



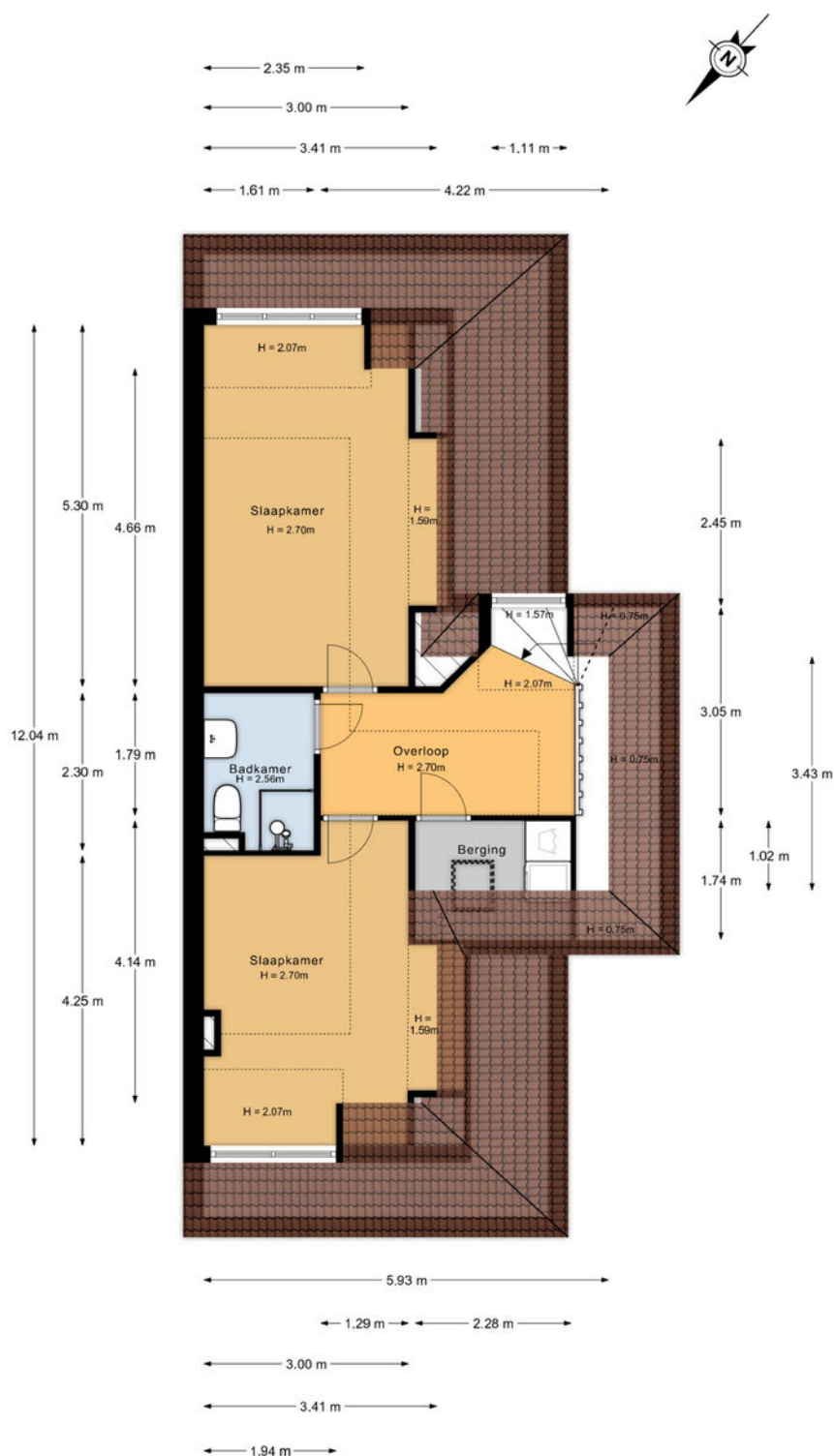
# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



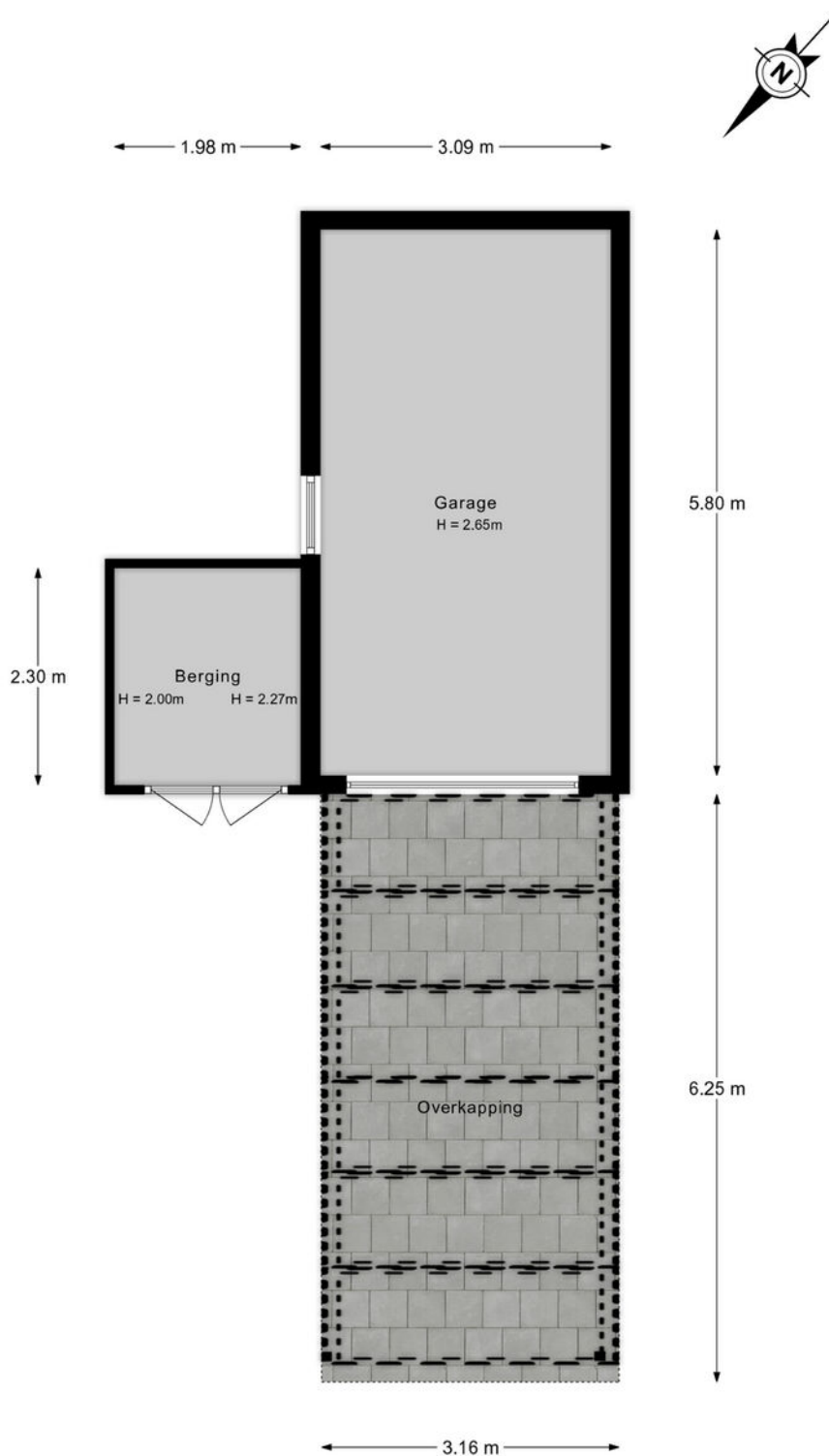
# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



# Plattegrond

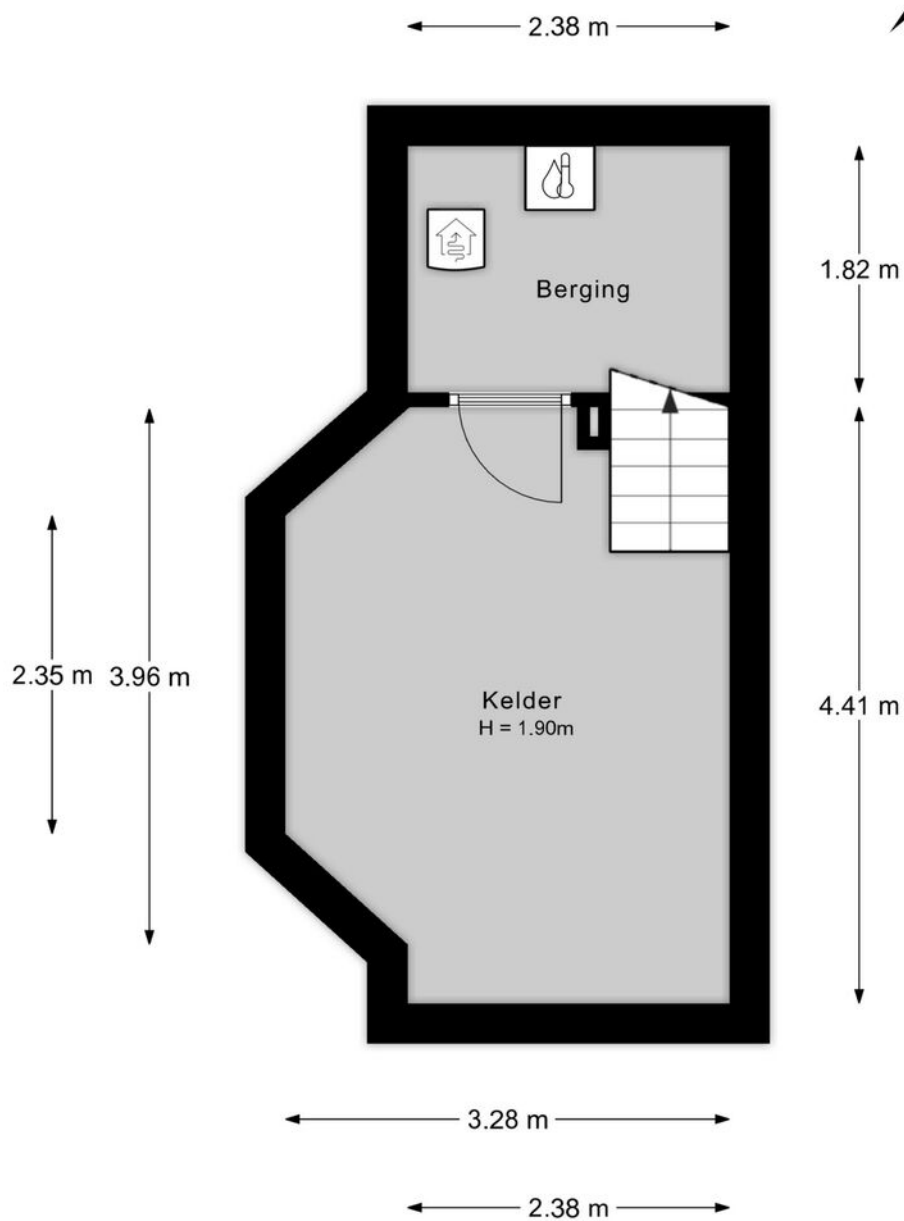
Ontdek deze woning  
Discover this property





# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property





# Details

|                              |                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Soort</b>                 | Villa                                         |
| <b>Type woning</b>           | 2-onder-1-kapwoning                           |
| <b>Aantal kamers</b>         | 7 kamers waarvan 5 slaapkamers                |
| <b>Inhoud woning</b>         | 901 m <sup>3</sup>                            |
| <b>Perceeloppervlakte</b>    | 600 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Gebruikersoppervlakte</b> | 233 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Bouwjaar</b>              | 1929                                          |
| <b>Ligging</b>               | In woonwijk, vrij uitzicht                    |
| <b>Tuin</b>                  | Achtertuint, voortuint, zijtuint, zonneterras |
| <b>Parkeren</b>              | Openbaar parkeren                             |
| <b>Bijzonderheden</b>        | Energie label E                               |
| <b>Vraagprijs</b>            | € 1.295.000,- k.k                             |

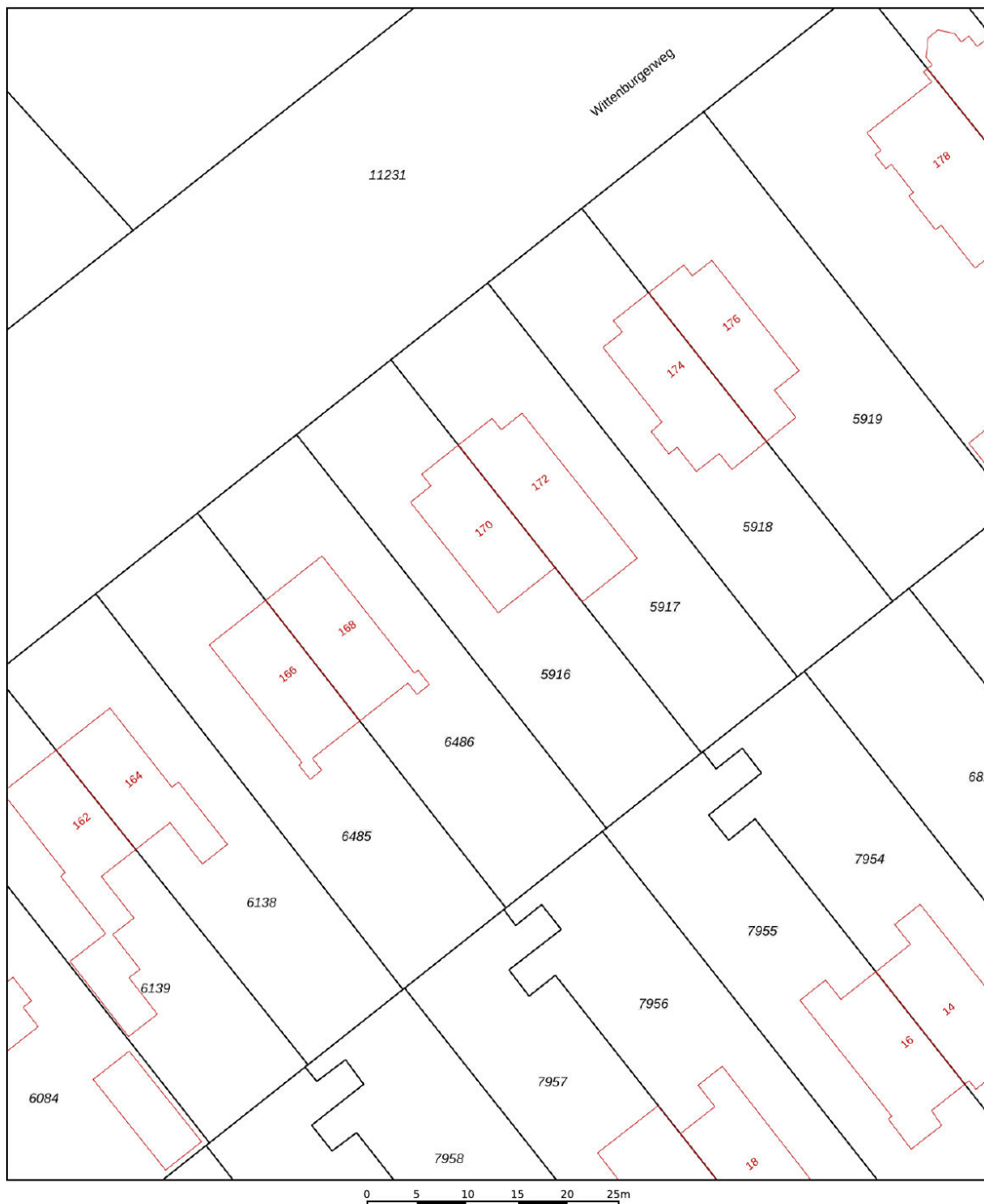


# Details

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Type</b>             | Villa                                               |
| <b>Type of property</b> | Semi-detached house                                 |
| <b>Number of rooms</b>  | 7 rooms of which 5 bedrooms                         |
| <b>Cubic metres</b>     | 901 m <sup>3</sup>                                  |
| <b>Plot area</b>        | 600 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Living space</b>     | 233 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Contruction year</b> | 1929                                                |
| <b>Surface area</b>     | In residential area, unobstructed view              |
| <b>Garden</b>           | Back garden, front garden, side garden, sun terrace |
| <b>Parking</b>          | Public parking                                      |
| <b>Details</b>          | Energy label E                                      |
| <b>Asking price</b>     | € 1.295.000,- kk                                    |

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wittenburgerweg 170



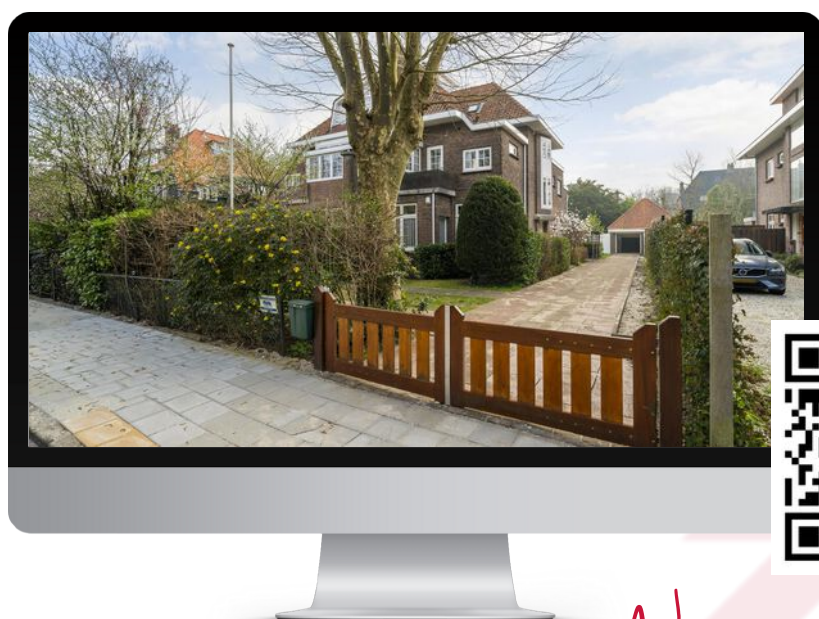
|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b><br/>25<br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wassenaar</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5916</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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



**Ton van Soest**  
**i4 Housing**

**ton@i4housing.nl**  
**+31 6 54 62 16 81**  
**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.