



Backershagenlaan 62 2243 AE Wassenaar

Vraagprijs € 3.975.000,- k.k.

Omschrijving

4SALE

Indrukwekkende-, zeer ruime- en goed onderhouden villa op loop-/ fietsafstand van alle faciliteiten van het centrum van Wassenaar

Gelegen op een perceel van maar liefst 2.400 m² (eigen grond) met veel privacy. De woonoppervlakte is 474 m² maar voelt nog steeds als een beknopt familiehuis. Karaktervolle villa (Jaren '30 stijl) welke modern afgewerkt is.

Het huis heeft een zeer bruikbare indeling met onder meer 2 woonkamers, grote leefkeuken met aangrenzende eetkamer, grote kantoorruimte, 5 slaapkamers, 3 badkamers en meerdere multifunctionele ruimtes.

De tuin biedt de hele dag zon, uitzicht over weilanden, een dubbele garage, berguimtes, een verwarmd zwembad met sauna, een tweede keuken en een wasruimte (voor bijvoorbeeld feesten en personeel).

Indeling:

Begane grond:

Entreehal met garderoberuimte en toilet, hal met indrukwekkend trappenhuis.

Woonkamer met open haard (gas) en doorloop naar family room. Formele eetkamer met gashaard en directe toegang tot de luxe uitgevoerde keuken met zij-entree naar de oprit.

Naast de entree is er een ruim kantoor aan huis met inbouwkasten en uitzicht over de tuin.

Tweede hal naar de wellness/ het zwembad gedeelte met verwarmd zwembad (met afdekking), sauna, badkamer met douche en toilet alsmede een berging en technische ruimte.

Eerste etage:

Open trap naar ruime overloop, hoofdslaapkamer met balkon, twee kleedkamers en een aangrenzende badkamer.

Tevens wasruimte aanwezig.

Tweede slaapkamer met balkon en aangrenzende badkamer.

Tweede etage:

Overloop, inbouwkast, slaapkamer met inbouwkasten en ingebouwd bureau, tweede slaapkamer met inbouwkasten, derde slaapkamer. Badkamer met douche, twee wastafels en toilet. Tevens doorloop naar berging en fitness ruimte (ook bereikbaar middels een vaste trap vanuit de hoofdslaapkamer).

Kelder:

Vorraadkasten alsmede wijnkoelkasten, technische ruimte met opstelplaats CV.

De tuin is voorzien van een hekwerk rondom en heeft een elektrisch bedienbaar entreehek, grote berging/ plek voor 1 auto, dubbele garage, tweede keuken voor personeel en een tweede wasruimte.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte van circa 474m²
- Perceel van 2.400m² (eigen grond)
- Goed onderhouden villa met modern afwerking
- Op loopafstand van alle faciliteiten van het centrum, maar ook nabij scholen zoals Rijnlands Lyceum, ASH en BSN.
- Alle kamers zijn voorzien van airconditioning
- De afgesloten tuin biedt zeer veel privacy, heeft een elektrisch hek en alarm systeem
- Modern verwarmd zwembad en sauna
- Het perfecte huis en tuin om grote feesten te organiseren .

4SALE

Impressive and spacious detached villa in beautiful condition nearby the city center (walking/ bicycle distance) of Wassenaar.

The house is located on a marvelous plot of 2.400m² (freehold) and offers lots of privacy. The house has a living space of approx. 474m² but still feels as a cozy family home. Due to the building period in the 30's it has lots of charm, it has been renovated recently and has for instance 2 living rooms, open family kitchen with adjoining dining room, a big office room, 5 bedrooms, 3.5 bathrooms and several other multipurpose rooms.

The garden has the sun all day, offers an open view over fields, a double garage, storage areas, a heated pool with sauna, reception kitchen and a laundry area (usable for festivities and staff/ au-pair).

Layout

Ground floor:

Entrance with cloak room and guest toilet, hall with big open staircase.

Living room with fireplace (gas) and open access to family room. Formal dining with gas fireplace and direct access to the fully equipped kitchen with side entry to the driveway.

Next to the main entry there is a big office room with built in cabinets and an open view into the garden.

Another hallway with direct access to the relax area with heated covered pool, sauna, bathroom with shower and toilet, as well as a storage area.

Second floor:

Charming open staircase to the landing area, good sized main bedroom/ suite with balcony and en-suite full bathroom and walk through to cabinet and laundry rooms. Second big bedroom with en-suite full bathroom and balcony.

Third floor:

Landing area, built-in cabinet, bedroom with built-in cabinets and desk, second bedroom with built-ins, third decent sized bedroom. Bathroom with shower, double sink and toilet but also walk through to storage and fitness area (also accessible through staircase from the main bedroom).

Basement:

Storage/wine cellar and separate boiler room.

The fenced in garden has a remote controlled gate, a big storage/second one stall garage, double garage, second kitchen area for staff and a second laundry room.

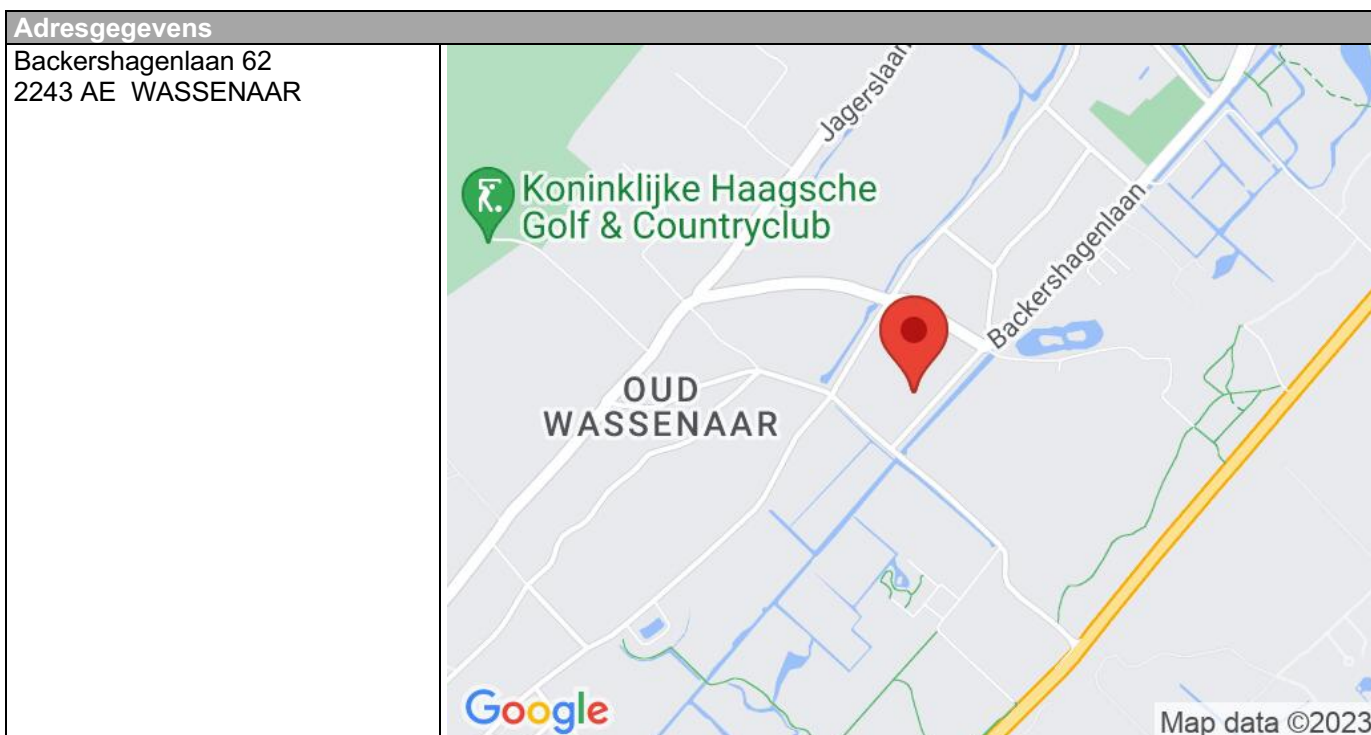
Features:

- Living space of approx 474m²
- Plot of 2.400m² (freehold)
- Well maintained villa with modern finishing
- Within walking distance from all facilities of the center of Wassenaar, but also close to schools, like ASH, BSN and Rijnlands Lyceum.
- All rooms are fitted with air conditioning
- The fenced in garden offers lots of privacy
- Secured garden with electrical gate and alarm system
- Modern heated covered pool and sauna
- Ideal house and garden to entertain big parties

Kenmerken

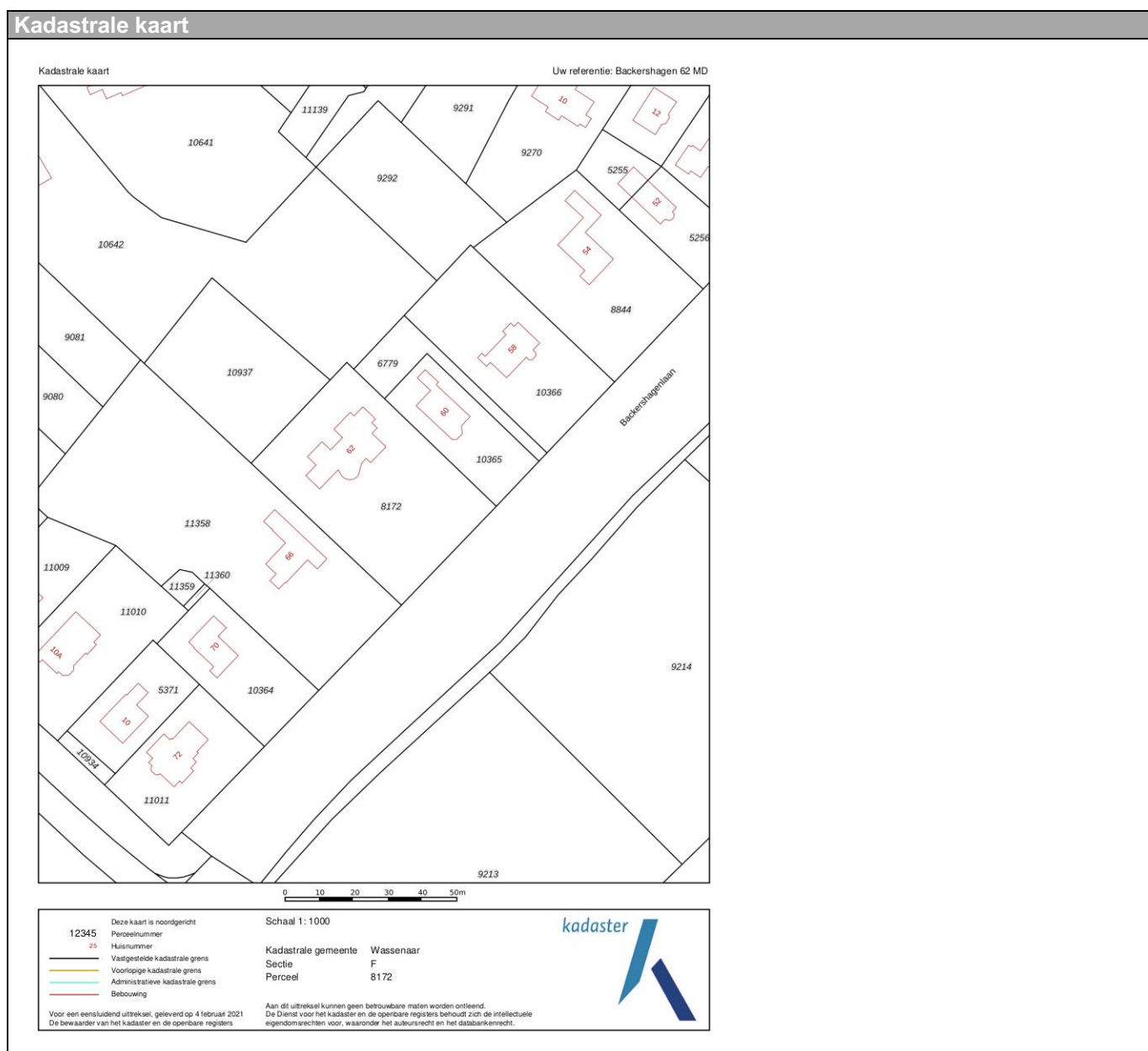
Vraagprijs	: € 3.975.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 12 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.800 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.400 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 474 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1940
Ligging	: In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen 33 m ² (550 bij 609 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Backershagenlaan 62
Postcode / Plaats	2243 AE Wassenaar
Gemeente	Wassenaar
Sectie / Perceel	F / 8172
Oppervlakte	2.400 m ²
Soort	Volle eigendom



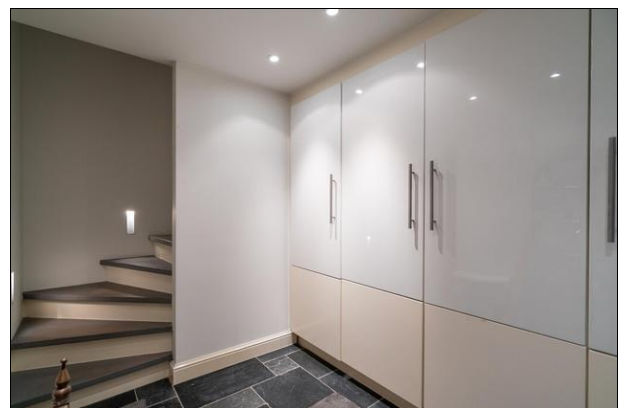
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



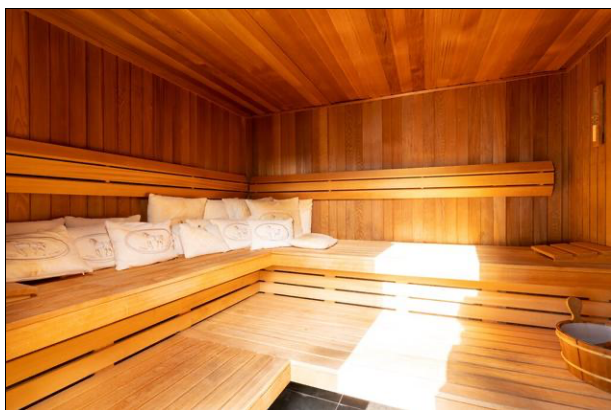
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



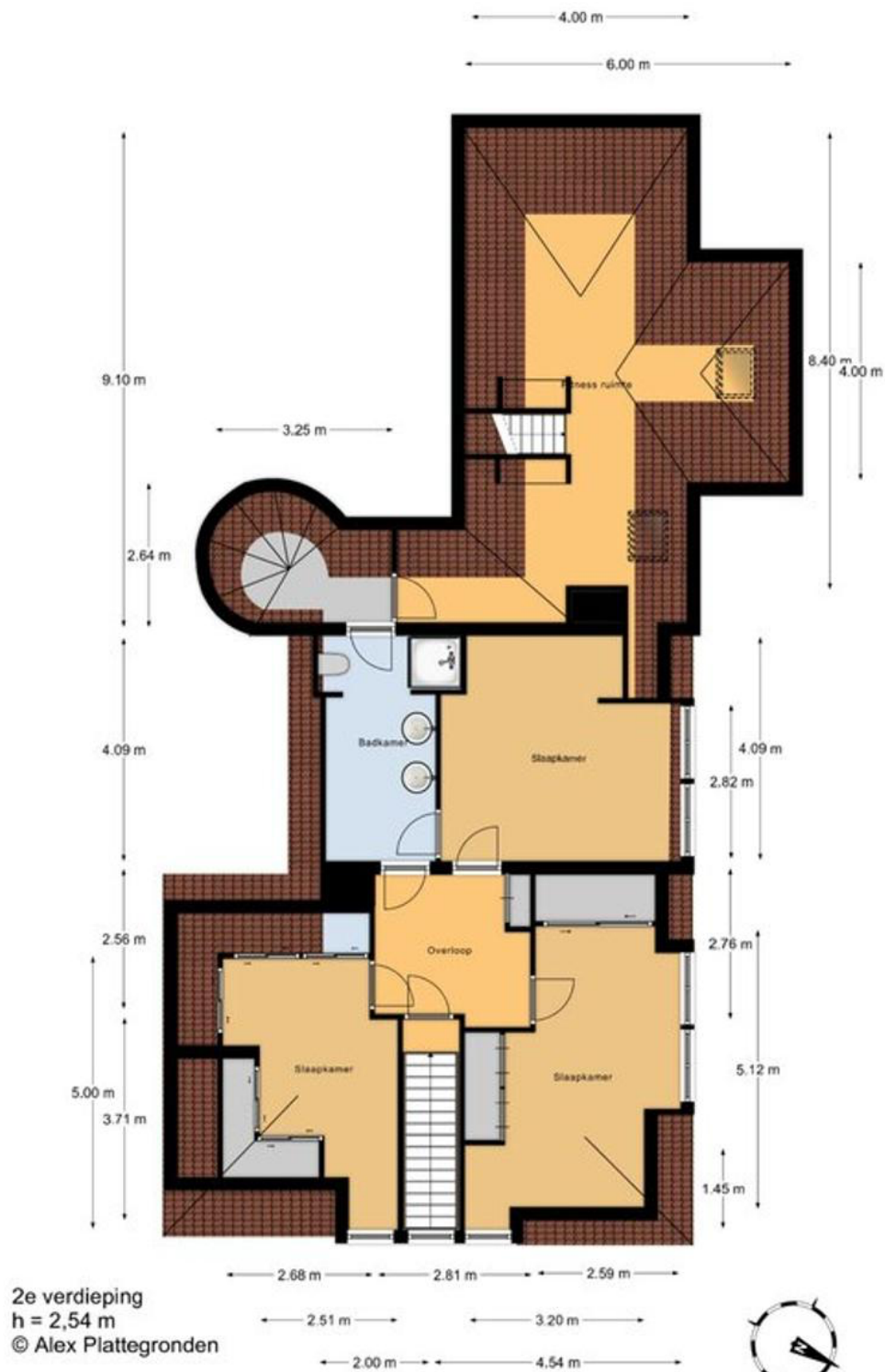
Foto's

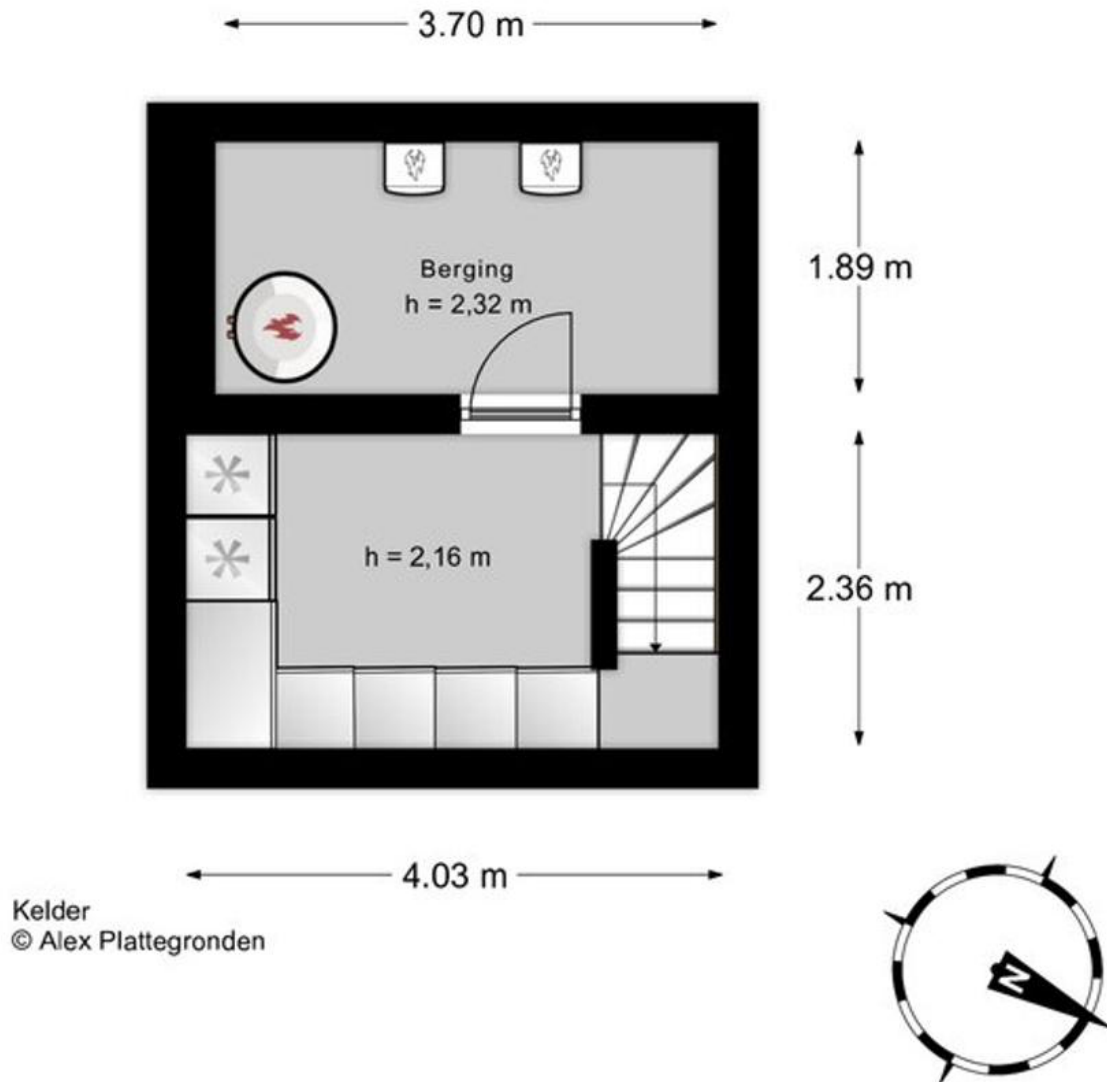


Foto's

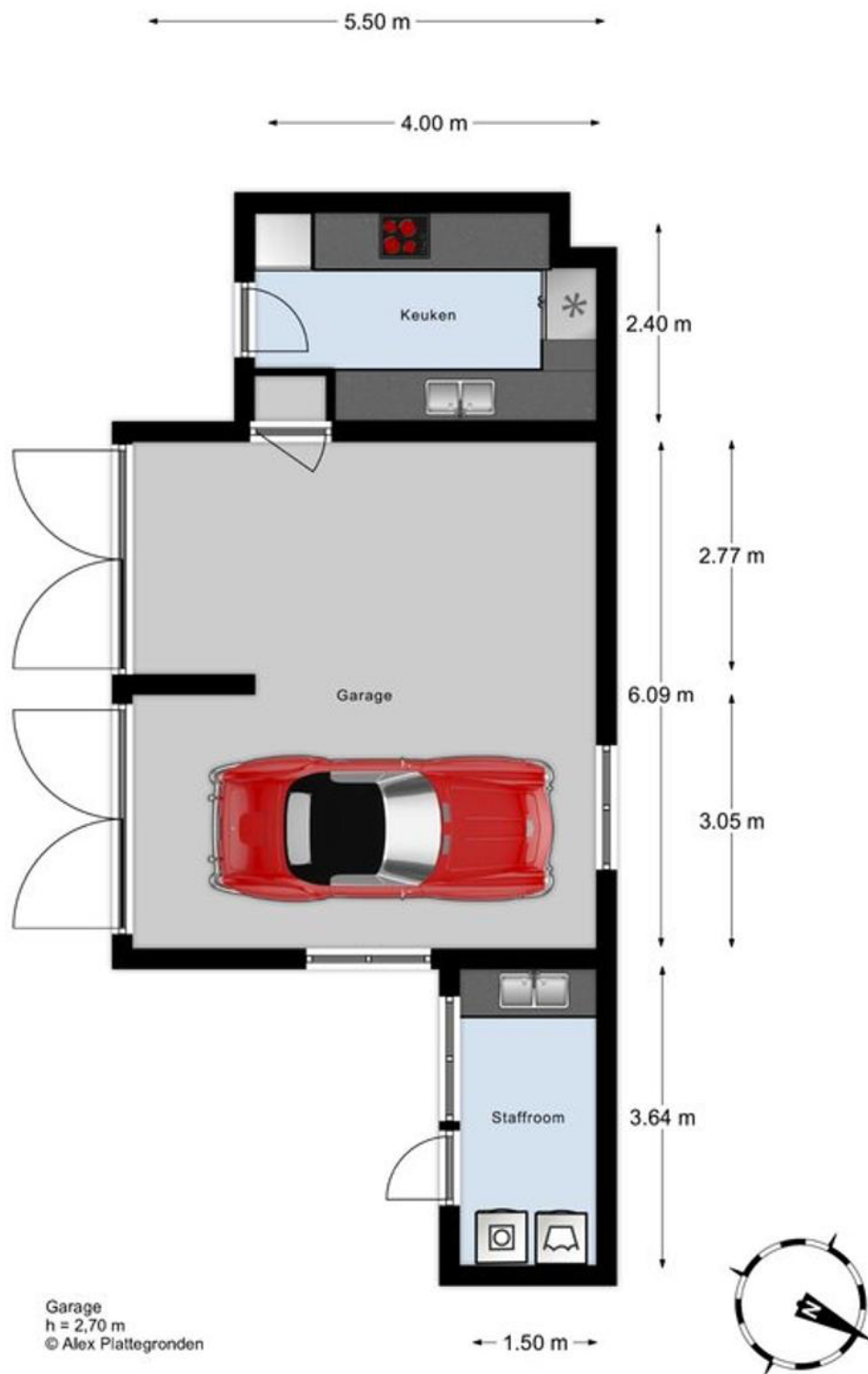












Wij zijn te bereiken op telefoonnummer 070-5117571 of per e-mail: info@i4housing.nl.

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben neemt u dan gerust contact op met ons kantoor.

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 kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan.

- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 70 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 woongebruik.

- 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. i4 Housing aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel onjuist vermelde gegevens. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.