



# Violierenweg 40 Wassenaar

*Hoekherenhuis met riante uitbouw*





# 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!

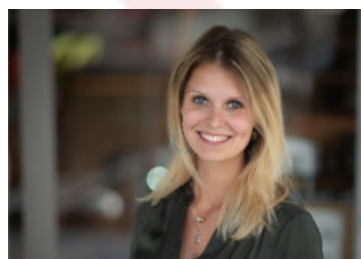
Dit zijn wij! Wie ben jij?

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?

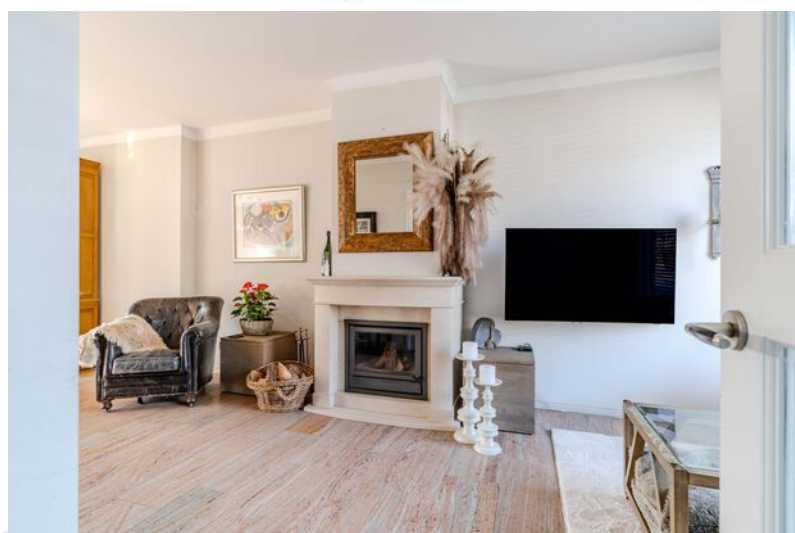
Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.





# Violierenweg 40

2241 XR | Wassenaar





# Een korte introductie

## 4SALE!

Ruim en karaktervol hoekherenhuis met ruime achtertuin en uitbouw over de volledige breedte op drie verdiepingen.

## WOONCOMFORT

Aan de Violierenweg 40 woon je in een ruim en verrassend licht gezinshuis waar comfort, ruimte en een fijne indeling samenkomen. De begane grond beschikt over een zeer lichte L-vormige woonkamer met een gezellig eetgedeelte en een open woonkeuken met bar – een ideale plek voor een kop koffie in de ochtend of voor kinderen om aan te schuiven met hun huiswerk. Zowel de keuken als het eetgedeelte bevinden zich aan de achterzijde van de woning en kijken uit op de tuin. De woning is over de gehele breedte uitgebouwd, waardoor een prachtige leefruimte is ontstaan met meerdere openslaande deuren naar de tuin en een naadloze verbinding tussen binnen en buiten. Het knusse zitgedeelte bevindt zich aan de voorkant van het huis waar je gezellig bij de open (of gesloten) haard de avonden met de familie kan doorbrengen. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

- **Bouwjaar 1950**
- **Woonoppervlakte 150 m<sup>2</sup>**
- **Perceeloppervlakte 353 m<sup>2</sup>**
- **Energielabel C**
- **5 slaapkamers en 2 badkamers**
- **Eigen oprit met carport en garage**





# Wooncomfort

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één beschikt over een praktische walk-in kast. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met vloerverwarming, een ligbad met jacuzzi, een dubbele inloopdouche, een dubbele wastafel, toilet en bidet. De hoofdslaapkamer heeft daarnaast een riant balkon dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de uitbouw, een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen of juist af te sluiten. De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer met douche en aansluiting voor de wasmachine. Op de overloop bevindt zich een nieuwe in 2026 geplaatste CV-ketel en zowel de overloop als bergzolder bieden veel ruimte voor het opbergen van spullen.

## BUITENLEVEN

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De voortuin beschikt over een eigen oprit met carport en garage, wat zorgt voor comfortabel parkeren op eigen terrein. De achtertuin is bijzonder diep en biedt meerdere sfeervolle zitplekken, zoals een loungehoek onder het zonnescherm, een plek voor een grote eettafel en gezellige veranda waar je het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten.

De echte verrassing van deze woning bevindt zich boven de vrijstaande garage. Deze is opgebouwd en ingericht als extra multifunctionele ruimte. Op de begane grond vind je de ingang van de ruime garage waar genoeg ruimte is om fietsen te stallen of een auto. Via de veranda of via de garage komen we in een eigen woonvertrek met een eigen cv-ketel, een badkamer met toilet en inloopdouche en vloerverwarming op de begane grond, op de verdieping bevinden zich een ruime slaapkamer en een woonkamer met pantry met een inductie kookplaat, koelkast en spoelbak. Deze ruimte is ideaal als guesthouse, voor een nanny als chillplek of voor opgroeiende kinderen die al graag hun eigen plek willen hebben.

## LOCATIE

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving in Wassenaar, met scholen, The American School, sportverenigingen en winkels op korte afstand. Ook het strand, de duinen en uitvalswegen richting Den Haag, Leiden en Amsterdam zijn gemakkelijk bereikbaar. Hierdoor combineert deze locatie het beste van twee werelden: rustig en ruim wonen met alle voorzieningen en steden binnen handbereik.

## GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte 150m<sup>2</sup>, guesthouse ca 30m<sup>2</sup>;
- Perceel van 363 m<sup>2</sup>;
- 5 slaapkamers en 2 badkamers + extra slaapkamer met eigen badkamer in guesthouse;
- Uitgebouwd aan achterzijde over gehele breedte;
- Eigen oprit met carport en garage;
- Energielabel C;
- Ruime achtertuin van ca 145m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1950;
- Ouderdomsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst.



# A first impression

4SALE!

Spacious and characterful corner townhouse with a large backyard and a full-width extension over three floors.

## LIVING COMFORT

At Violierenweg 40 you will live in a spacious and surprisingly bright family home where comfort, space and a pleasant layout come together. The ground floor features a very bright L-shaped living room with a cozy dining area and an open living kitchen with a bar — an ideal place for a morning coffee or for children to sit down with their homework. Both the kitchen and the dining area are located at the rear of the house and overlook the garden.

The house has been extended across the entire width, creating a beautiful living space with multiple French doors opening to the garden and a seamless connection between indoor and outdoor living. The cozy sitting area is located at the front of the house, where you can spend evenings with family by the open (or closed) fireplace. The entire ground floor is equipped with underfloor heating. On the first floor there are three bedrooms, one of which features a practical walk-in closet. The modern bathroom is fully equipped with underfloor heating, a bathtub with jacuzzi, a double walk-in shower, double washbasin, toilet and bidet. The master bedroom also has a spacious balcony stretching across the full width of the extension — a wonderful place to start or end the day in peace.

- **Construction year 1950**
- **Living space 150 m<sup>2</sup>**
- **Plot area 353 m<sup>2</sup>**
- **Energylabel C**
- **5 bedrooms and 2 bathrooms**
- **Private driveway with carport and garage**





# Living experience

The second floor offers two additional spacious bedrooms and a second bathroom with a shower and a connection for the washing machine. On the landing you will find a new central heating boiler installed in 2026, and both the landing and the attic storage area provide ample space for storage.

## OUTDOOR LIVING

This property also offers plenty of outdoor space. The front garden features a private driveway with a carport and garage, providing comfortable parking on your own property. The backyard is exceptionally deep and offers several attractive seating areas, including a lounge corner under the awning, a space for a large dining table, and a cozy veranda where you can enjoy outdoor living all year round.

The real surprise of this property is located above the detached garage. This space has been built up and designed as an additional multifunctional living area. On the ground floor you will find the entrance to the spacious garage with enough room to store bicycles or park a car.

Via the veranda or through the garage you enter a private living space with its own central heating boiler, a bathroom with toilet and walk-in shower, and underfloor heating on the ground floor. Upstairs there is a spacious bedroom and a living room with a pantry equipped with an induction cooktop, refrigerator and sink.

This space is ideal as a guesthouse, accommodation for a nanny, a chill area, or for growing children who would enjoy having their own place.

## LOCATION

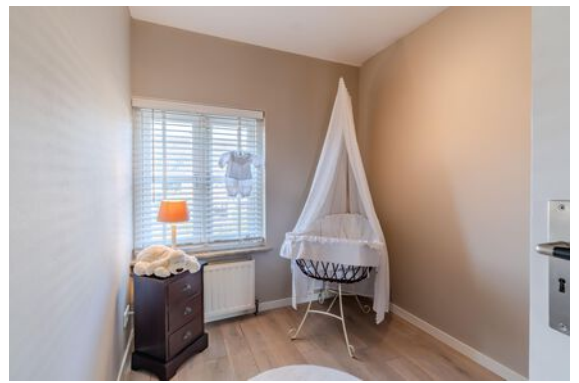
The property is located in a quiet and green residential area in Wassenaar, with schools, The American School, sports clubs and shops nearby. The beach, dunes and major roads towards The Hague, Leiden and Amsterdam are also easily accessible.

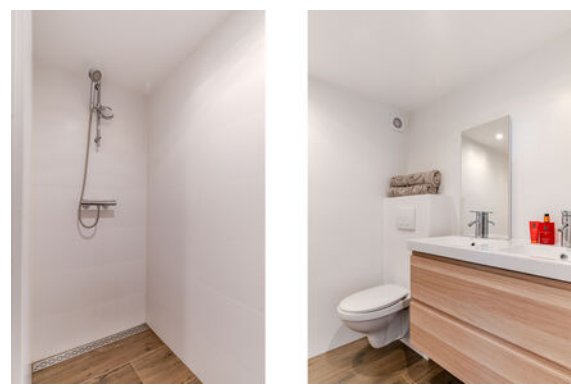
This location therefore combines the best of both worlds: peaceful and spacious living with all amenities and cities within easy reach.

## GOOD TO KNOW

- Living area approx. 150 m<sup>2</sup>, guesthouse approx. 30 m<sup>2</sup>;
- Plot size: 363 m<sup>2</sup>;
- 5 bedrooms and 2 bathrooms + additional bedroom with private bathroom in the guesthouse;
- Full-width rear extension;
- Private driveway with carport and garage;
- Energy label C;
- Spacious backyard of approx. 145 m<sup>2</sup>;
- Built in 1950;
- An age clause will be included in the NVM purchase agreement.



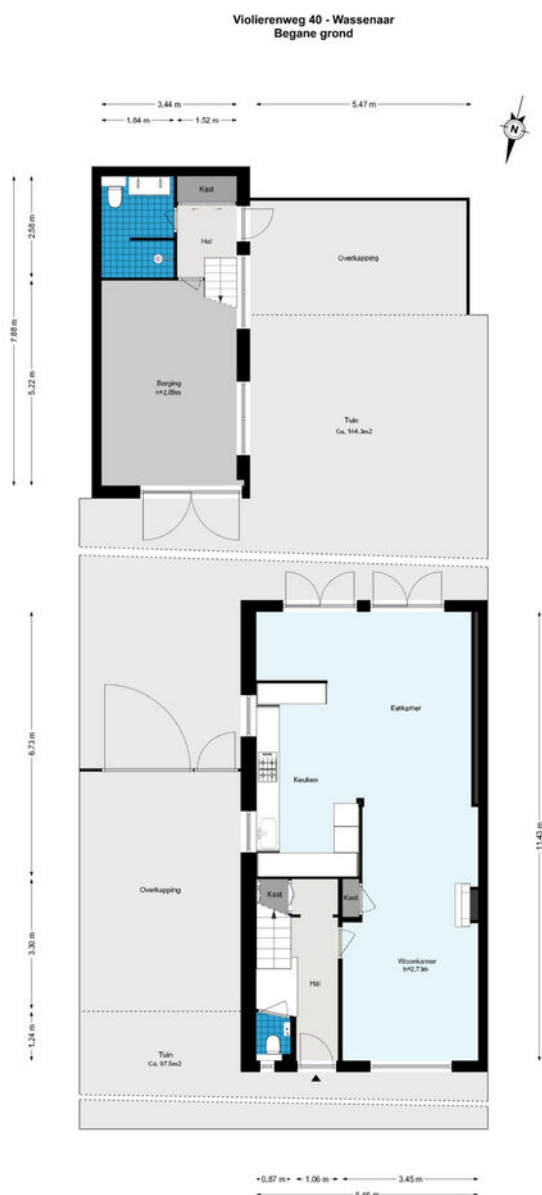






# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property

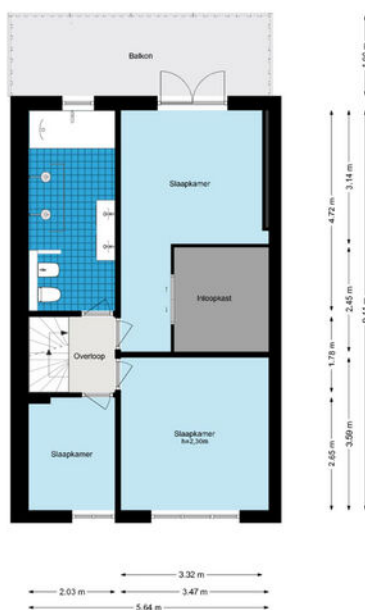
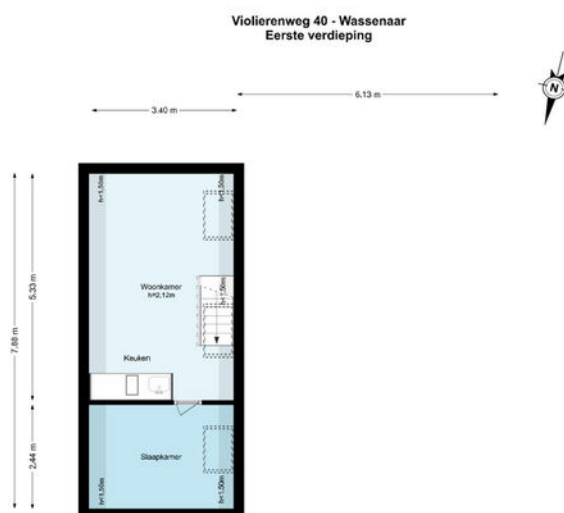


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property

## Violierenweg 40 - Wassenaar Tweede verdieping

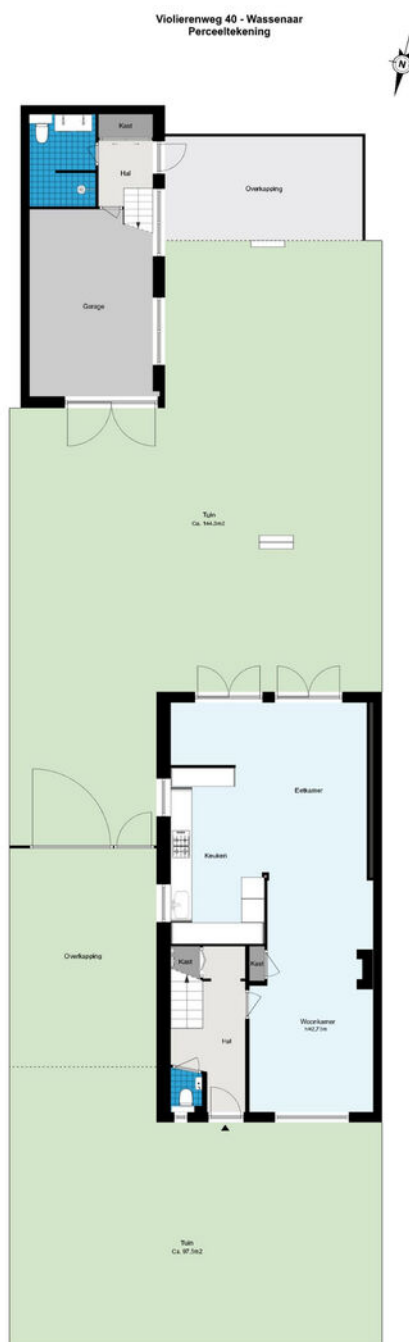


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property





# Plattegrond

Ontdek deze woning  
Discover this property





# Details

<b>Soort</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers waarvan 5 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	689 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	353 m <sup>2</sup>
<b>Gebruikersoppervlakte</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1950
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin, zijtuint
<b>Parkeren</b>	Openbaar parkeren
<b>Bijzonderheden</b>	Energielabel C
<b>Vraagprijs</b>	€ 1.050.000,- k.k.



# Details

<b>Type</b>	Single-family home
<b>Type of property</b>	Corner house
<b>Number of rooms</b>	6 rooms of which 5 bedrooms
<b>Cubic metres</b>	689 m <sup>3</sup>
<b>Plot area</b>	353 m <sup>2</sup>
<b>Living space</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Construction year</b>	1950
<b>Surface area</b>	On a quiet road, in a residential area
<b>Garden</b>	Back garden, front garden, side garden
<b>Parking</b>	Public parking
<b>Details</b>	Energy label C
<b>Asking price</b>	€ 1,050,000 kk



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Violierenweg 40 MvD



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wassenaar	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6554	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

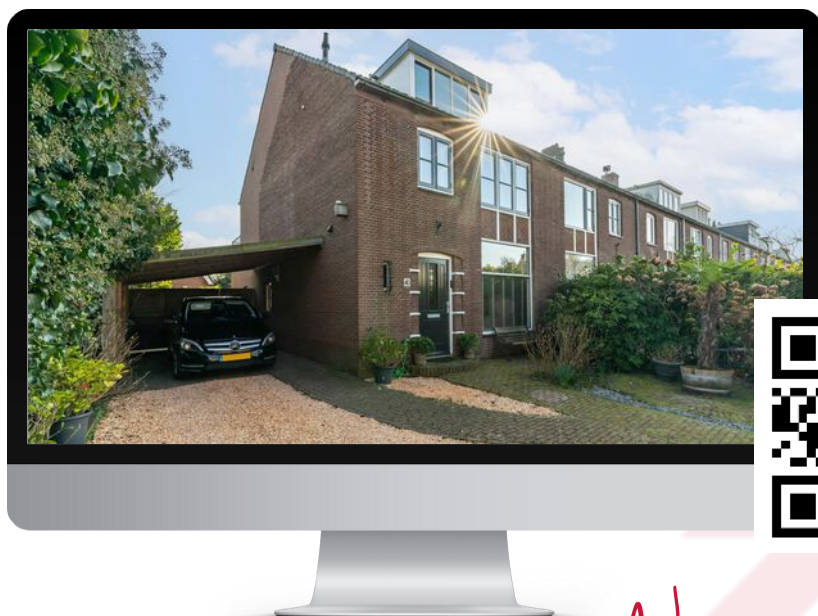
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.