



Johan de Wittstraat 73, Wassenaar

MODERNE HOFWONING VLAKBIJ HET DORP





Johan de Wittstraat 73, Wassenaar

Vraagprijs: € 685.000 k.k.

Deze royale en heerlijk lichte, 3 laags woning (139 m2 woonoppervlak) heeft 4 slaapkamers, 2 badkamers en een eigen parkeerplaats en berging in de onderbouw. Op 3 verschillende terrassen aan de voorzijde of de achterzijde kunt u genieten van de zon en het buiten-zijn. Het energielabel A+, de vloerverwarming en de warmte-terugwin installatie zorgen voor een lage energierekening en veel wooncomfort. De ligging aan de gemeenschappelijke binnentuin van het 'Havenaer' complex geeft een gevoel van veiligheid. De zorgen voor het buitenonderhoud van het huis en voor de gemeenschappelijke voorzieningen zijn voor de VVE.

"...Veel ruimte, gemak en comfort ..."

De locatie, met om de hoek een park, openbaar vervoer, medisch centrum en sportvoorzieningen is ideaal. Op loopafstand bevinden zich ook het centrum van Wassenaar, de winkels op het Stadhoudersplein en het haventje van Wassenaar. Wassenaar heeft nog altijd een dorpskarakter met een grote variëteit aan winkels en restaurants. Het is een fijne plek vlakbij diverse sportvoorzieningen, American school, (international) Rijnlands Lyceum, het strand van Wassenaar en op maar 20 autominuten van Schiphol, 35 autominuten van Amsterdam en 15 autominuten van centrum Den Haag. De uitvalswegen (A44/N44/N14) zijn uitstekend bereikbaar.



Vanaf de overdekte entree van het complex bereikt u de woning via de gemeenschappelijke hal en binnentuin. Bij de entree van uw huis heeft u een eigen terras. U komt binnen in de hal met garderoberuimte en gastentoilet. Vanuit de hal bereikt u de eetkamer annex openkeuken en - via de trap - de 1e verdieping.

De eetkamer heeft een vide die uitkijkt over de spectaculair hoge woonkamer en grenst direct aan de openkeuken.

Deze openkeuken heeft hoogglans keukenkasten, een natuurstenen aanrechtblad en Siemens inbouwapparatuur: een koelkast, een vriezer, een vaatwasser, een combi magnetron/oven, een 5 pits gaskookplaat met schouwafzuigkap en een koffieautomaat voor een heerlijk kopje koffie.

Met een paar treden naar beneden bereikt u de woonkamer. De mooie houten parketvloer, het 4 meter hoge plafond en de grote raampartijen geven veel grandeur. Openslaande deuren geven toegang tot en uitzicht op het vaarwater richting de haven.

“...Veel ruimte, gemak en comfort ...”

De overloop op de eerste verdieping bereikt u via trap in de hal. Op deze verdieping ligt een mooie eiken laminaatvloer.





De master bedroom is heerlijk licht en ruim (circa 15 m²). Twee openslaande deurpartijen geven toegang tot het dakterras.

Ook de 2e slaapkamer aan de voorzijde is ruim (meer dan 12 m²).

De badkamer heeft een inloopdouche, een wastafelmeubel, een hangend toilet en een designradiator.

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping. Deze is heerlijk licht door het grote dakraam. Op deze etage bevinden zich 2 slaapkamers, een badkamer en een waskamer. Ook hier overal eiken laminaat op de vloer.

Slaapkamers 3 en 4 hebben een uitstekend formaat (respectievelijk 14 m² en 10 m²). Eén van de kamers heeft een eigen balkon. De andere slaapkamer een Frans balkon met 2 grote raampartijen met openslaande deuren.

De tweede badkamer heeft een inloopdouche, een wastafel, een hangend toilet en een designradiator.

De waskamer is een praktische ruimte. Hier vindt u de was- en droogmachine aansluitingen en ook de cv-ketel en de WTW-installatie.



Op iedere verdieping heeft u de mogelijkheid om te genieten van het buiten-zijn. Op de begane grond vindt u een terras aan de voorzijde (voor uw kopje koffie in de ochtendzon). Op de eerste verdieping een royaal dakterras (14 m2) met optimale zonligging (zuid/west), uitkijkend op het water. Een groot elektrisch zonneschermb houdt het teveel aan zonlicht buiten. Op de tweede verdieping een beknopt terras, ook met goede zonligging.

Hier wonen betekent dus geen tuinonderhoud, maar wel genoeg buitenruimte en de keuze of u in de zon of in de schaduw wilt zitten.

Parkeren kunt u op uw eigen parkeerplaats onder het gebouw in de afgesloten parkeerkelder. Daar heeft u ook uw eigen berging. Er is een gezamenlijke fietsenberging.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Eiken parket- of laminaatvloer door de gehele woning
- Dak-, vloer- en muurisolatie, dubbele beglazing.
- Energielabel A+;
- Ferroli HR CV ketel (2014)
- Videofooninstallatie
- Gezonde VvE, servicekosten voor de woning bedraagt €261,51 per maand en voor de parkeerplaats € 29,12 per maand
- Oplevering in overleg, kan snel

Kernpunten:

- Inhoud:	circa 541 m3
- Woonoppervlakte:	circa 139 m2
- Aantal kamers:	6
- Onderhoud:	goed/uitstekend
- Terrassen:	zuid/west en noord/oost
- Bouwjaar:	2013



English translation

MODERN COURTYARD HOME NEAR THE VILLAGE CENTRE.

This spacious and wonderfully light three-level home (139 m² of living space) offers 4 bedrooms, 2 bathrooms, a private parking space, and a storage unit in the basement. With three different terraces—at the front and rear—you can enjoy the sun and outdoor living throughout the day. The A+ energy label, underfloor heating, and heat recovery system ensure low energy costs and optimal living comfort. Located along the communal courtyard of the 'Havenaer' complex, the home offers a sense of security. Exterior maintenance and communal facility upkeep are managed by the homeowners' association (VvE).

The location is ideal, with a park, public transport, medical center, and sports facilities just around the corner. Within walking distance are the center of Wassenaar, the shops at Stadhoudersplein, and Wassenaar's charming harbor. Wassenaar retains its village character with a wide range of shops and restaurants. It is a pleasant area near various sports facilities, the American School, the (international) Rijnlands Lyceum, Wassenaar beach, and just 20 minutes by car from Schiphol, 35 minutes from Amsterdam, and 15 minutes from The Hague city center. The major roads (A44/N44/N14) are easily accessible.

"...spacious, convenient, and comfortable..."

From the covered entrance of the complex, you reach the home via the communal hallway and courtyard. At the entrance to your home, you have your own terrace. You enter into a hallway with cloakroom space and a guest toilet. From the hallway, you access the dining area and open-plan kitchen, and via the stairs, the first floor.

The dining area features a gallery overlooking the spectacularly tall living room and is directly connected to the open-plan kitchen.

The modern kitchen includes high-gloss cabinetry, a natural stone countertop, and Siemens built-in appliances: fridge, freezer, dishwasher, combination microwave/oven, 5-burner gas cooktop with extractor hood, and a built-in coffee machine for a perfect cup of coffee.

A few steps down leads to the living room, featuring elegant wooden parquet flooring, a 4-meter-high ceiling, and large windows for a grand ambiance. French doors open onto and provide views of the canal leading to the harbor.

The landing on the first floor is reached via stairs in the hallway. This level is fitted with attractive oak laminate flooring.

The master bedroom is bright and spacious (approx. 15 m²). Two sets of French doors open onto the rooftop terrace.

The second bedroom at the front is also generously sized (over 12 m²).

The bathroom features a walk-in shower, vanity unit, wall-mounted toilet, and designer radiator.

"...worry-free living..."

A fixed staircase leads to the second-floor landing, which is filled with natural light thanks to a large skylight. On this floor, you'll find two more bedrooms, a second bathroom, and a laundry room. Oak laminate flooring continues throughout.

Bedrooms 3 and 4 are well-sized (respectively 14 m² and 10 m²). One has its own balcony, while the other has a French balcony with large windows and French doors.

The second bathroom includes a walk-in shower, sink, wall-mounted toilet, and designer radiator.

The laundry room is practical and houses connections for a washing machine and dryer, as well as the central heating boiler and heat recovery system.

Each floor offers outdoor space to enjoy the fresh air. On the ground floor, a front terrace catches the morning sun—perfect for a cup of coffee. The first floor boasts a spacious 14 m² rooftop terrace, ideally oriented to the south/ west and overlooking the water. A large electric awning provides shade when needed. The second floor has a compact terrace with good sun exposure. This home offers outdoor living without the burden of garden maintenance—allowing you to choose sun or shade at your leisure.

Parking is available in your private space in the secure underground garage, where you also have a private storage unit. A shared bicycle storage area is also provided.

Additional Features:

- Oak parquet or laminate flooring throughout the home
- Roof, floor, and wall insulation; double glazing
- Energy label A+
- Ferroli HR central heating boiler (2014)
- Video intercom system
- Healthy and active Homeowners' Association (VvE); service charges: €261.51/month for the home, €29.12/month for the parking space
- Delivery upon agreement; quick transfer possible



Core points:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - Volume: | 541 m ³ |
| - Living area: | 139 m ² |
| - Number of rooms: | 6 |
| - Maintenance: | good/Excellent |
| - Year of construction: | 2013 |

Omgeving

Waarom wonen in Wassenaar vlakbij het dorp aantrekkelijk is
Wonen nabij het dorpscentrum van Wassenaar biedt een unieke mix van rust, luxe en gemak:

🌳 Charmant dorp

Het centrum heeft een historische, dorpse sfeer met exclusieve winkels, horeca en een gezellige markt. Alles is op loopafstand, maar de omgeving blijft rustig en ruim.

🏠 Kwalitatief wonen

De wijk rond het dorp bestaat uit ruime woningen, villa's en goed onderhouden straten. Het is een veilige, welvarende buurt met veel privacy.

🌊 Natuur en strand dichtbij

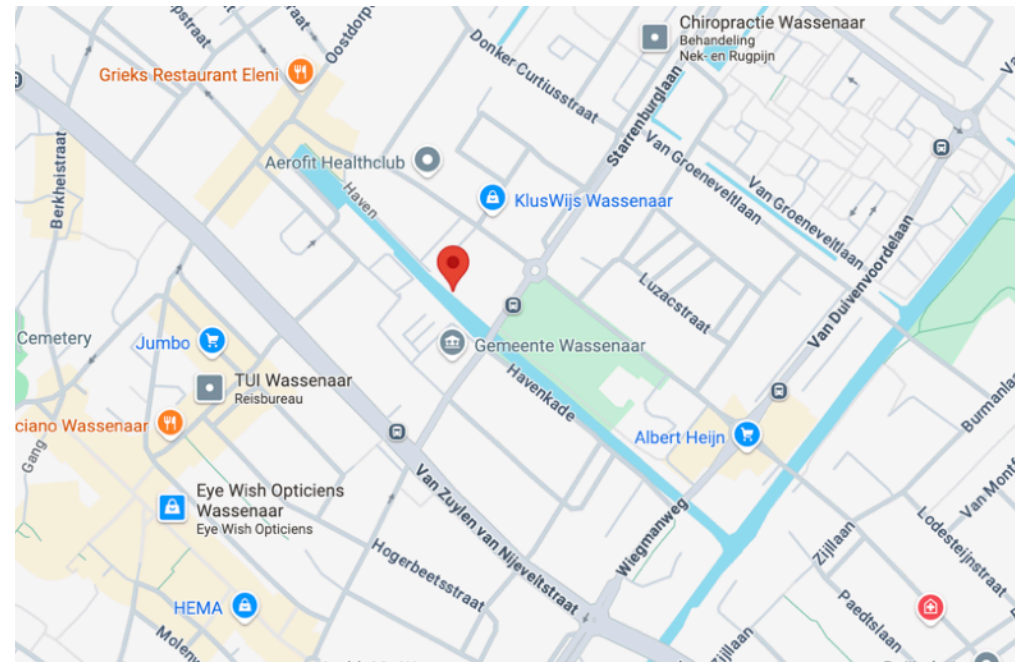
Binnen enkele minuten zit je in de duinen, het bos of op het rustige strand van Wassenaarse Slag – ideaal voor natuurliefhebbers.

🚗 Centrale ligging

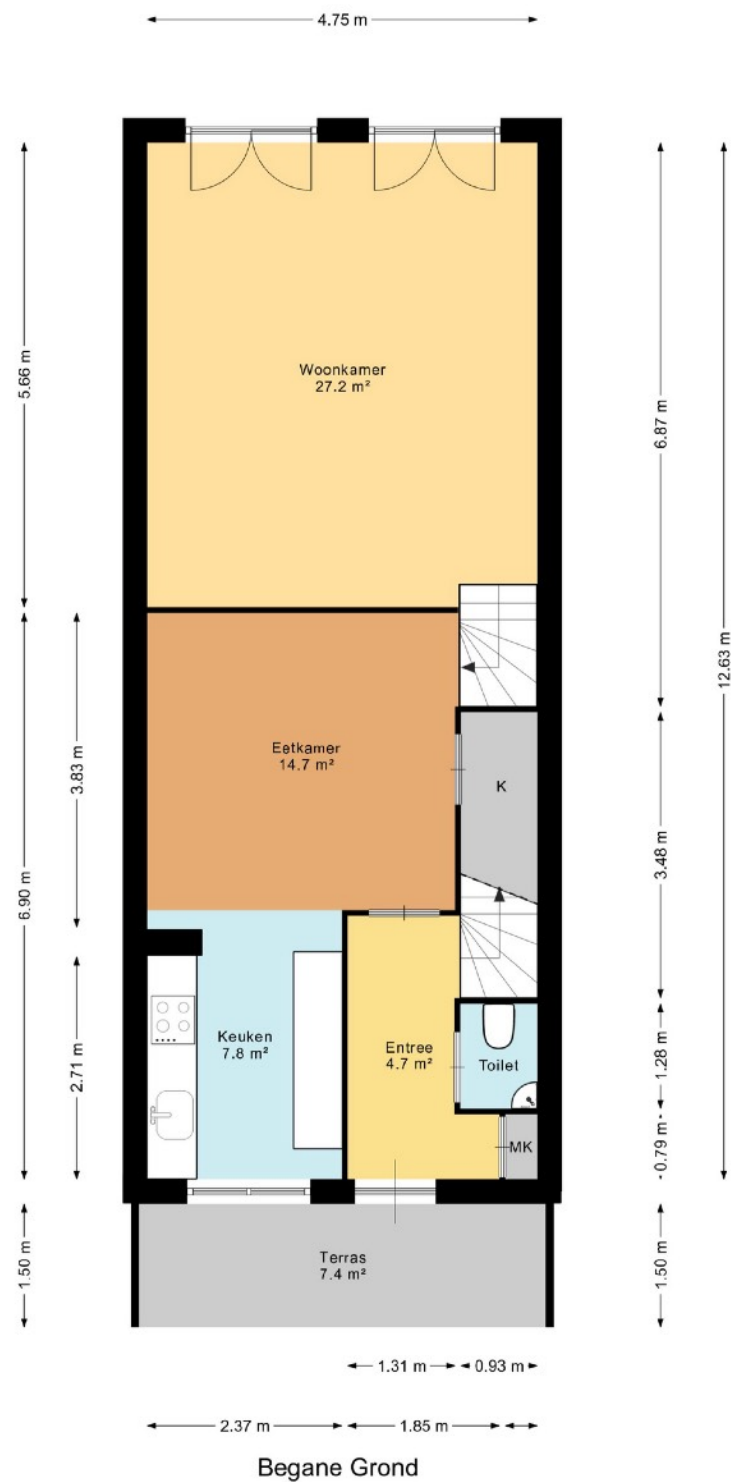
Wassenaar ligt strategisch tussen Den Haag, Leiden en Amsterdam, met goede wegen en OV. Internationale scholen zijn dichtbij, wat het aantrekkelijk maakt voor expats.

👨‍👩‍👧 Gezinsvriendelijk

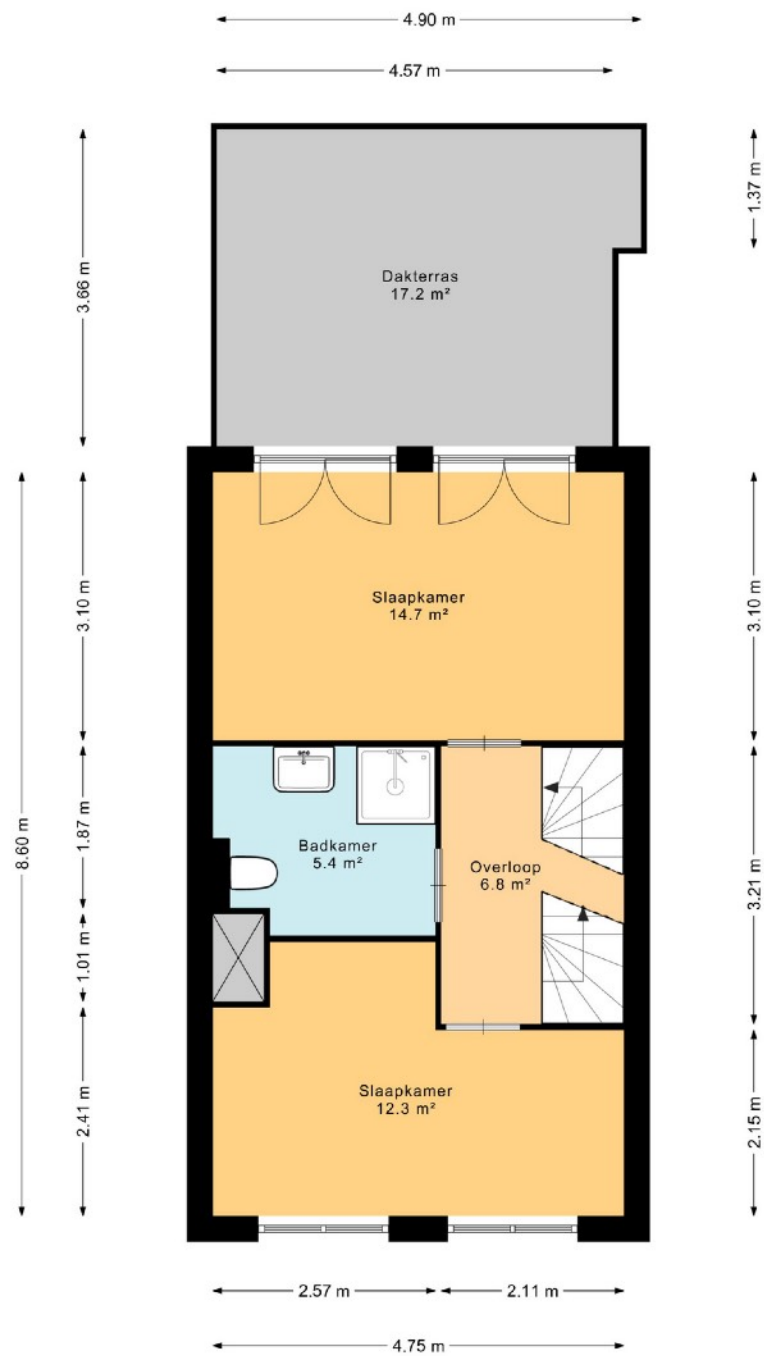
Er zijn goede (basis)scholen, sportclubs en veilige speelplekken. Het dorp heeft een actieve gemeenschap.



Plattegrond begane grond

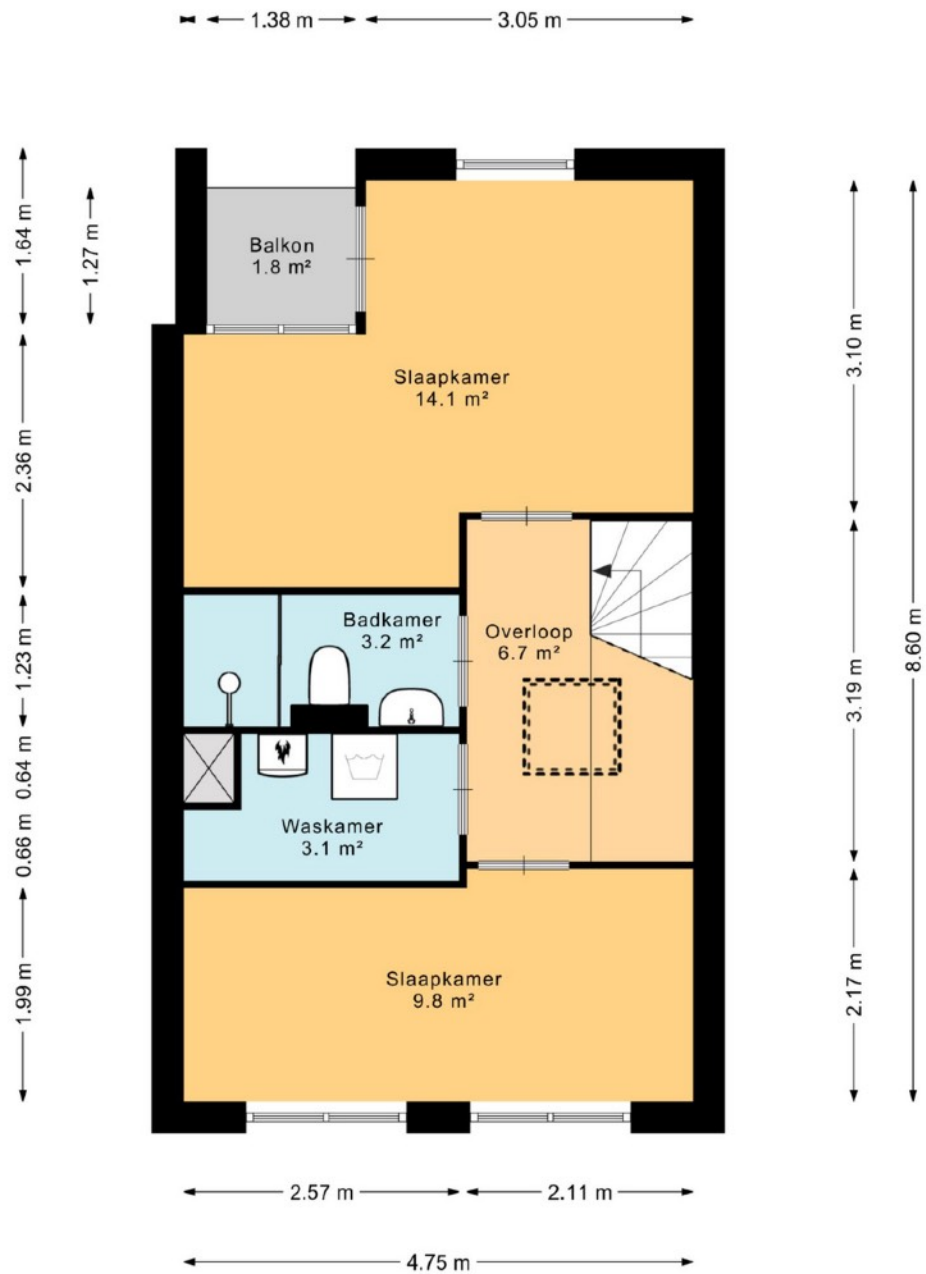


Plattegrond 1e verdieping



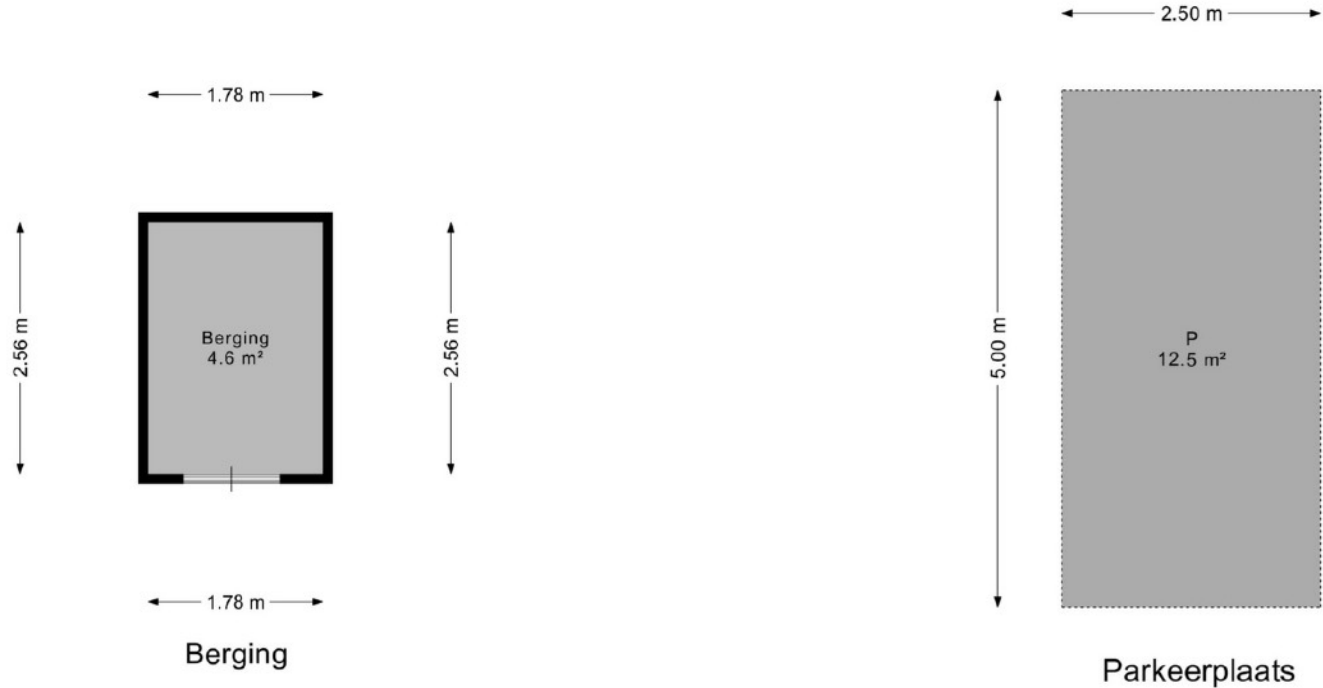
1e Verdieping

Plattegrond 2e verdieping



2e Verdieping

Plattegrond berging en parkeerplaats



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte appartementsrecht

Betreft: Johan de Wittstraat 73, 2242TW Wassenaar

Kadastraal bekend: Gemeente WASSENAAR sectie B, nummer 11636, A115

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	☐	☐	☐	x
- buitenverlichting	☐	☐	☐	x
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
- tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	x
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen	☐	☐	☐	x
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	x
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	☐	☐	☐	x
- (voordeur)bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	x
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	x
- rookmelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	x	☐	☐	☐
- zonwering binnen	x	☐	☐	☐
- vliegenhorren	☐	☐	☐	x
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	x
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	☐	x	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	x
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	x
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	x
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	x	☐	☐	☐
- airconditioning	☐	☐	☐	x

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Johan de Wittstraat 73, Wassenaar

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

Lijst van zaken behorende bij:
koopakte appartementsrecht

Betreft: Johan de Wittstraat 73, 2242TW Wassenaar

Kadastraal bekend: Gemeente WASSENAAR sectie B, nummer 11636, A115

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	☐	☐	☐	x
- buitenverlichting	☐	☐	☐	x
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
- tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	x
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen	☐	☐	☐	x
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	x
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	☐	☐	☐	x
- (voordeur)bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	x
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	x
- rookmelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	x	☐	☐	☐
- zonwering binnen	x	☐	☐	☐
- vliegenhorren	☐	☐	☐	x
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	x
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	☐	x	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	x
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	x
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	x
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	x	☐	☐	☐
- airconditioning	☐	☐	☐	x

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Johan de Wittstraat 73, Wassenaar

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1



Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

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.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.