

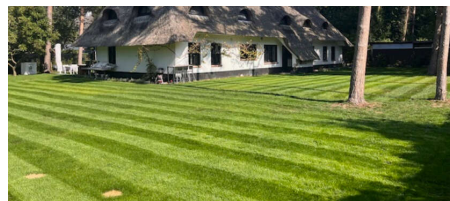
## Te koop - Villa

9250

Wassenaar

Op aanvraag

Ref. 6522289   

Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Garages: 2

Bew. opp.: 446m<sup>2</sup>

Grond opp.: 1792m<sup>2</sup>

Buurt: villa wijk

Type beglazing: thermische en  
akoestische onderbreking

Type verwarming: stookolie cv

# Omschrijving

Deze villa is gelegen op een mooi terrein van 1792 m<sup>2</sup> op de Heide van Waasmunster. De woning is momenteel opgedeeld in een privé- en beroepsgedeelte, waardoor ze tal van mogelijkheden biedt. Zowel voor wie wonen en werken wil combineren, als voor grotere gezinnen is dit een uitgelezen pand.

Deze villa combineert ruimte, comfort en een prachtige ligging in een groene omgeving. De Lentelaan is een rustige straat op de Heide met weinig doorgaand verkeer.

Bij het binnenkomen betreedt u de ruime inkomhal, die toegang geeft tot zowel het privé- als het beroepsgedeelte. De privé-woonruimte op het gelijkvloers omvat een sfeervolle woonkamer met een rustieke open haard, een eetruimte met zicht op de groene omgeving en een keuken met aansluitende berging. Vanuit de keuken kan je via een sas naar het zuidgerichte zonneterras.

Het beroepsgedeelte beschikt over royale bureauruimtes en garage voor twee wagens. Deze ruimtes kunnen naar wens worden ingericht als kantoor, praktijkruimte of extra leefruimte.

Er zijn twee traphallen die u naar boven leiden (privé en werk gedeelte) tot de eerste verdieping, waar u 4 slaapkamers kan vinden.

Eén van de slaapkamers is de master bedroom met nieuwe ensuite badkamer en dressing (verder af te werken). De zolderruimte met vaste trap biedt tal van mogelijkheden.

De aangelegde tuin biedt een oase van rust en privacy.

Virtuele tour: [https://360.zibber.eu/share/collection/7bP25?](https://360.zibber.eu/share/collection/7bP25?logo=0&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1)

[logo=0&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1](https://360.zibber.eu/share/collection/7bP25?logo=0&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1)

Plaatsbezoek is mogelijk op afspraak via 0476452517

EPC 280kWh/m<sup>2</sup> label C UC 20120612-0002428104-RES-1

---

## Financieel

Prijs: Info op kantoor

Onder BTW stelsel: Nee

Kadastraal inkomen: € 3.173,00

Servitude: Nee

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 446,00 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1986

Staat: Goede staat

Aantal verdiepingen: 2

Type dak: Rieten dak

Oriëntatie achtergevel: Zuid

Oriëntatie voorgevel: Noord

## Comfort

Gemeubeld: Nee

Handicapvriendelijk: Nee

Lift: Nee

Zwembad: Nee

## Energie

Dubbele beglazing: Ja

Type beglazing: Thermische en akoestische

## Ligging

Buurt: Villa wijk, bosrijk

School nabij: 1.000m

Winkels nabij: 500m

Openbaar vervoer nabij: 500m

Autosnelweg nabij: 2.000m

## Terrein

Grondoppervlakte: 1.792,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja (1.500,00 m<sup>2</sup>)

## Indeling

Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd

Bureau: Ja

Badkamer type: Alle comfort

Wasplaats: Ja

Kelder: Ja

Geventileerde ruimte: Ja

Zolder: Ja

## Technieken

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

onderbreking

Ramen: Hout

Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform

Type verwarming: Stookolie cv

Verwarming: Individueel

## **Stedenbouw**

Bestemming: Parkgebied

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Ja

Voorkooprecht: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

Dagvaarding: Nee

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

G-score: A

P-score: B

Vonnissen: Nee

## **Parking**

Garage: 2

Parkings buiten: 4

Parkings binnen: 2