

A row of brick houses with a courtyard. The houses have a red brick exterior and a dark brown tiled roof with white dormer windows. The ground floor features large windows with red awnings and a central glass door leading to a garden. The courtyard is paved with red bricks and contains a wooden bench, a dining table with chairs, and a lawn area. A blue door is visible on the left side of the image.

Laan de Goede Herder 8, Wassenaar

Wonen in een monument voorzien van alle hedendaagse luxe en comfort



PIUS X HOF



Laan de Goede Herder 8, Wassenaar

Vraagprijs: € 695.000 k.k.

Deze stijlvol gerenoveerde woning (circa 130 m2 woonoppervlak) is een heerlijk familiehuis.

De woning is gelegen in het "Pius X hof" achter de Goede Herder Kerk aan de Stoeplaan in Wassenaar-Zuid. In dit voormalig schoolgebouw zijn, omringd door veel groen, 11 woningen gerealiseerd rondom een schitterend aangelegde binnentuin. Het monumentale gebouw is in 2008 met veel oog voor detail omgebouwd tot moderne woningen waarbij veel originele details bewaard zijn gebleven.

“...veilig en comfortabel wonen in een oase van rust...”

In de directe nabijheid ligt de Bloemcampschool, 't Zandje, Landgoed de Wittenburg en diverse sportverenigingen. Openbaar vervoer bevindt zich op 100 meter afstand. Met de bus bent u in 15 minuten in hartje Den Haag. Ook de uitvalswegen (A44/N44/N14) zijn uitstekend bereikbaar.



U betreedt het monumentale complex via een mooi, afgesloten toegangshek en komt binnen in de prachtig aangelegde binnentuin, met aan 3 zijden de woningen. Het gebouw betreedt u via de grote deuren in de hoek van het kwadrant. U loopt de gang in, gaat de hoek om en arriveert bij huisnummer 8.

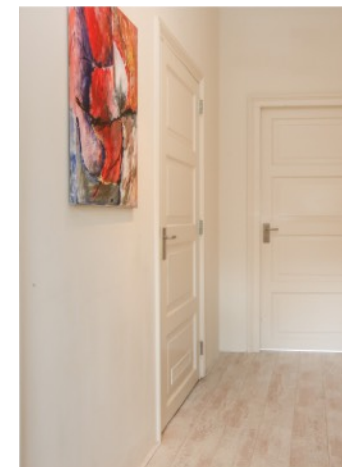
U komt de woning binnen in de ruime entree. Wat direct opvalt zijn de hoge plafonds en het hoogstaande afwerkingsniveau. Vanuit hier heeft u toegang tot de living, het ruime toilet met fonteintje en een afzonderlijke kleine hal met de trap naar de 1e verdieping.

“...mooie authentieke details zijn bewaard gebleven...”

De living is heerlijk licht en heeft openslaande deuren naar het eigen terras met zicht op de fraaie gemeenschappelijke tuin. Er is een sfeervolle openhaard met licht stenen schouw. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt. Op de vloer ligt een lichte natuurstenen vloer van Anneke Dekkers. Authentieke elementen maken het wonen en leven in dit monument heel bijzonder, zoals de originele vaste kast met schuifdeuren, de authentieke nissen, sierlijsten en raampartijen. De living gaat over in de open keuken.

De open keuken is voorzien van een L-vorming Siematic keuken met Belgisch hardstenen aanrechtblad met hoge plint. Deze mooie landelijke keuken is voorzien van diverse kwaliteitsinbouwapparatuur waaronder een oven, een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, een Itoh RVS schouwafzuigkap, een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser en een close-in boiler.

Via de vaste trap in de hal bereikt u de 1e verdieping. Het trappenhuis is heerlijk licht door het ronde raam dat zorgt voor een schitterende lichtinval. De originele trapeuning is bewaard gebleven. De royale overloop heeft voldoende ruimte voor een aangename werkplek.





Opvallend zijn alle in het oog springende spanten en binten. In combinatie met de strakke wanden en plafonds en de lichte laminaatvloer geeft dit een bijzondere uitstraling en sfeer welke u aantreft op deze hele verdieping. De overloop geeft toegang tot de master bedroom, 2 slaapkamers, het separate toilet, de badkamer en 2 grote bergkasten.

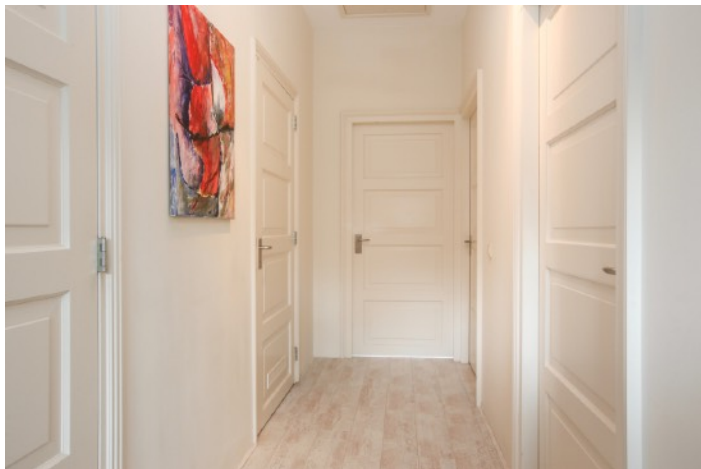
De master bedroom is zeer ruim en voorzien van op maat gemaakte, hoge kasten met stoere deuren. De dakkapel geeft extra ruimte. Elektrisch bedienbare screens houden het teveel aan zonlicht buiten.

De andere 2 slaapkamers hebben ook een uitstekend formaat. De originele spanten en/of dakbalken benadrukken het authentieke karakter en laten u niet vergeten dat u een monumentaal huis bewoont. Indien gewenst kunt u hier een extra vide maken

De royale badkamer heeft een bad, een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, 2 wastafels met spiegel, een designradiator en vloerverwarming. De wanden zijn tot boven betegeld.

Er is een separaat toilet met fonteintje.

Met een vlizotrap komt u op de royale bergvliering. Hier bevinden zich de CV ketel en de warmte/terugwin-installatie met filters voor een gezond binnenklimaat.





Grenzend aan de living bevindt zich een heerlijk eigen privé terras dat aansluit op de prachtig aangelegde gezamenlijke tuin, waar u onbeperkt van kunt genieten, maar niet in hoeft te werken. U heeft wel de lusten, maar niet de lasten, want het onderhoud wordt uitgevoerd door de VVE.

Uw auto parkeert u onder uw eigen carport met daarachter een royale (fietsen)berging voorzien van extra hang- en sluitwerk.

U heeft verder nog de beschikking over een eigen berging in het souterrain van het gebouw en bergruimte tegenover de voordeur. Hier bevinden zich ook de was- en droogmachine aansluitingen en de meterkast.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Luxe afwerkingsniveau;
- Alle sanitaire ruimtes hebben dezelfde afwerking;
- Voorzien van dubbele beglazing of monumenten glas;
- Intergas HRE CV ketel (2019);
- Warmte/terugwin-installatie met filters voor gezond binnenklimaat;
- Parkeren onder eigen carport of op het gezamenlijke parkeerterrein;
- Bijdrage VVE voor onderhoud gebouw en tuin: € 314,47 per maand;
- Mooie jaren '30 stijlelementen;
- Rijksmonument, beschermd dorpsgezicht;
- Erfpacht tot 2057 afgekocht – financierbaar volgens norm NVB.
- In deze verkooppresentatie is een andere inrichting zichtbaar dan die van de huidige bewoners.

Kortom: Een prachtige locatie in Wassenaar op 15 minuten van hartje Den Haag

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| - Inhoud: | circa 653 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 130 m2 |
| - Aantal kamers: | 4 |
| - Onderhoud: | uitstekend |
| - Bouwjaar: | 1928, vernieuwbouwd in 2008 |



Omgeving

De woning is gelegen in het "Pius X hof" achter de Goede Herder Kerk aan de Stoeplaan in Wassenaar-Zuid. In dit voormalig schoolgebouw zijn, omringd door veel groen, 11 woningen gerealiseerd rondom een schitterend aangelegde binnentuin. Wassenaar, gelegen op 10 km ten noorden van Den Haag en 6 km ten zuidwesten van Leiden, is één van de mooiste gemeenten langs de Noordzee met een kustlijn van ruim 8 km.

De sfeervolle dorpskern van Wassenaar wordt omgeven door duinen, bossen, landgoederen en villaparken. Niet voor niets wordt Wassenaar wel "de groene oase van de Randstad" genoemd, een benaming die de gemeente dankt aan haar vele

groen en weldadige rust.

Wassenaar heeft een kustlijn van meer dan 8 km en een breed strand. Toch wordt Wassenaar niet gezien als een echte badplaats. In de eerste plaats omdat het dorp niet direct aan het strand ligt, maar gescheiden wordt door een prachtige duinenrij. In de tweede plaats, omdat het kustgebied zo ongerept en zuiver mogelijk moet blijven.

Het zeer uitgestrekte duingebied binnen de grenzen van Wassenaar, totaal ca. 2400 ha., is grotendeels ongerept en beperkt toegankelijk in verband met de waterwinning. Voor natuurliefhebbers zijn er echter vele mogelijkheden om dit gebied toch te betreden.

Wassenaar is naast de prachtige natuurgebieden bekend om haar vele landgoederen, buitenplaatsen en kapitale landhuizen. In de directe nabijheid ligt de Bloemcampschool, 't Zandje, Landgoed de Wittenburg en diverse sportverenigingen. Openbaar vervoer bevindt zich op 100 meter afstand. Met de bus bent u in 15 minuten in hartje Den Haag. Ook de uitvalswegen (A44/N44/N14) zijn uitstekend bereikbaar.

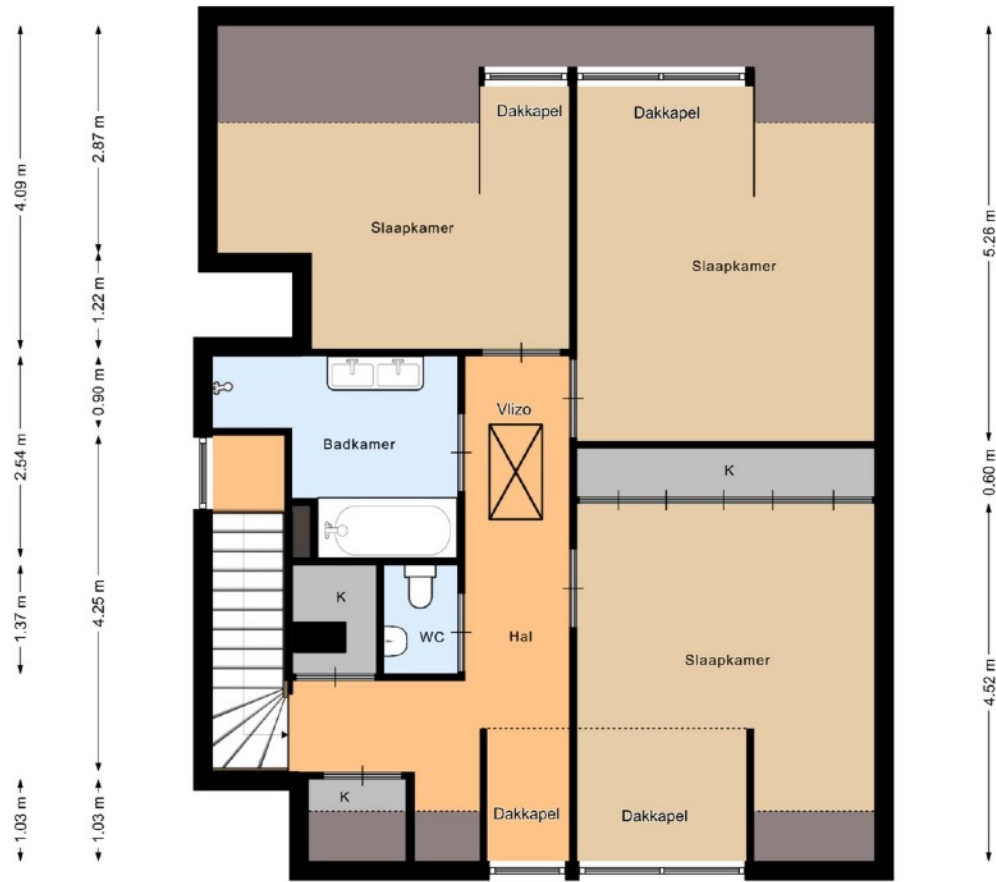


Plattegrond

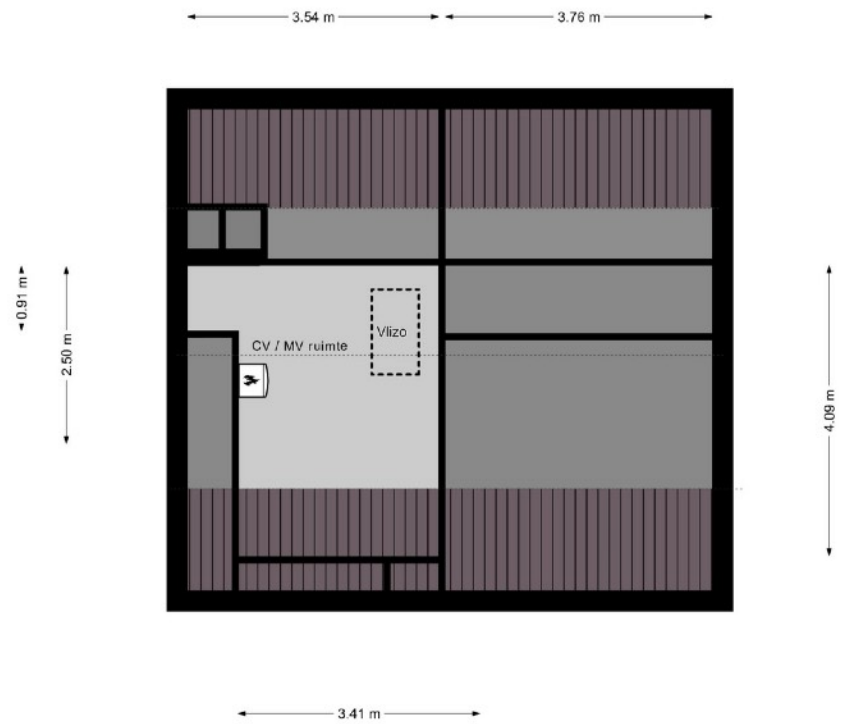


Begane Grond

Plattegrond 1e verdieping

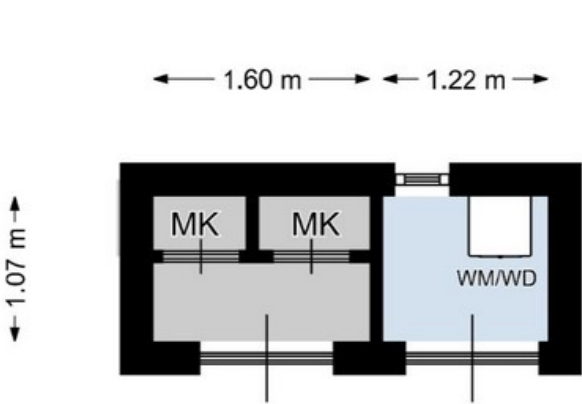


Plattegrond vliering

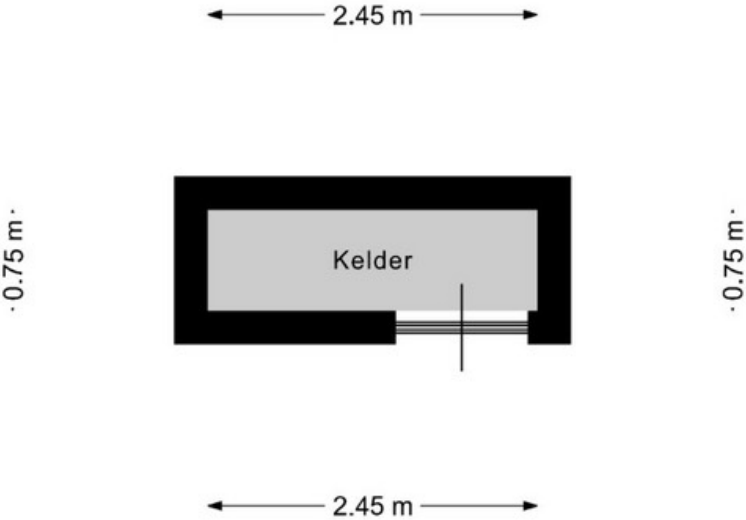


Vliering

Plattegrond wasruimte en kelder



Wasruimte



Kelder

Lijst van zaken behorende bij:
koopakte appartementsrecht

Betreft: Laan de Goede Herder 8 te Wassenaar
Kadastraal bekend: Gemeente WASSENAAR, sectie F, nummer 11183 A11

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:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	x
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voor)deur)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 (roman blinds)	x	☐	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	x
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	x	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: close-in boiler	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	x	☐	☐	☐
- Anneke Dekkers schouw gashaard	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Laan de Goede Herder 8 te Wassenaar Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling Zehnder W950	x	☐	☐	☐
- airconditioning	☐	☐	☐	x
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	x	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	x
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	x	☐	☐	☐
- koelkast, hetelucht oven, vaatwasser, gasfornuis	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- 4 bollampen	☐	☐	x	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	x
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	x	☐	☐	☐
- vast bureau	☐	☐	☐	x
- spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	x
- (huis)telefoonkasten/telefooncentrale	☐	☐	☐	x
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	x	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	x	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	x
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- Wasmachine AEG 7000 serie	☐	☐	x	☐
- Droger AEG	☐	☐	x	☐

Betreft: Laan de Goede Herder 8 te Wassenaar

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

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 gedeponneerd 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.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

