



Bremhorstlaan 22, Wassenaar

Een oase van rust, ruimte, groen en privacy op een gewilde locatie





Bremhorstlaan 22, Wassenaar

Vraagprijs: € 3.975.000 k.k.

Deze, vanaf de straat bescheiden ogende, vrijstaande villa heeft maar liefst 622 m2 woonoppervlak en een dubbele vrijstaande garage. Het verrassend grote formaat en de indeling in combinatie met de grote tuin (2148 m2) en de ligging maken het een geweldig familiehuus. Kenmerkend zijn de karakteristieke jaren '30 elementen als brede overstekken, dakkapellen, erkers, een opvallende daklijn en hoge bouwkwiteit. U ervaart hier een uitzonderlijk gevoel van rust en privacy.

“...Soms vindt u een parel op een onverwacht moment ...”

De Bremhorstlaan is een van de mooie en gewilde lanen in de kindvriendelijke Bloemcampbuurt in Wassenaar-Zuid. Aan deze rustige, lommerrijke weg liggen veel prachtige huizen en villa's. De ligging is ideaal op loopafstand van de Bloemcampschool en landgoed de Wittenburg, Het is een heerlijke plek vlak bij diverse sportverenigingen, openbaar vervoer, American school, Rijnlands lyceum, het strand van Wassenaar en op maar 20 autominuten van Schiphol, 30 autominuten van Amsterdam en 15 autominuten van centrum Den Haag. Benoordenhout (met diverse scholen) bevindt zich op nog geen 15 minuten fietsafstand.



Via de overdekte entree komt u de woning binnen in het portaal met meterkast. Het portaal gaat over in de royale hal. Hier treft u het imposante trappenhuis en de garderobe. Op de vloer een stijlvolle, eiken visgraat parketvloer die doorloopt in de living en de eetkamer. Vanuit de hal heeft u toegang tot de living, de family room en het royale toilet. Vanuit de eetkamer en de family room bereikt u de woonkeuken. De woonkeuken gaat over in de bijkeuken.

De living (circa 60 m²) wordt gekenmerkt door openslaande deuren naar de hal, een hoog plafond, een comfortabele breedte en veel ramen. U vindt er veel sfeer. Mooi zijn de royale halfronde erker en de klassieke schouw openhaard. Het uitzicht op tuin zorgt voor een echt wow-effect.

“...Een beter familiehuus kunt u zich niet wensen ...”

De eetkamer (circa 29 m²) wordt gescheiden van de woonkamer door een schuifdeurseparatie. Ook deze kamer heeft een mooie erker. Het is een fantastische ruimte voor het organiseren van stijlvolle diners.

Vanuit de eetkamer bereikt u de keuken met serre. Deze zonnige woonkeuken (circa 39 m²) is royaal en onder meer voorzien van veel op maat gemaakte kasten met een natuurstenen aanrechtblad, een originele AGA, een Amerikaanse koelkast, een vaatwasser, een Quooker en veel bergruimte. Een spoeleiland met eetbar zorgt voor gezelligheid en gemak. In combinatie met de royale eethoek vormt deze ruimte een hele comfortabele woonkeuken. Vanuit de keuken kunt u naar de tuin, de family room en de bijkeuken.

In de bijkeuken vindt u bergruimte, een wastafel en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Handig is de shoot waardoor de was van boven naar beneden kan glijden. Een praktische ruimte met toegang tot de achtertuin.

De family room (circa 65 m²) is een geweldige, multifunctionele plek voor kinderen, feesten en partijen. Het heeft toegang tot de achtertuin en is heerlijk licht door de grote raampartijen. Onder de vloer bevindt zich een binnenzwembad (thans niet meer in gebruik, maar eenvoudig weer operationeel te krijgen).



De royale overloop op de eerste verdieping bereikt u via de imposante bordestrap in de hal. Ook hier een mooie, eiken visgraat parketvloer. Op deze verdieping vindt u 5 slaapkamers (waarvan één momenteel in gebruik als kleedkamer en één als werkkamer), 2 badkamers en een vaste (linnen)kast.

De master suite is riant: De slaapkamer (circa 39 m²) heeft een groot aantal vaste kasten. De ensuite badkamer (18 m²) beschikt over een extra breed ligbad, een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een separate toiletruimte. Prettig is de vloerverwarming. Deze badkamer gaat over in een heerlijke kleedkamer (circa 19 m²) met veel vaste kasten.

“...Hier kunt u optimaal wonen en leven ...”

De overige 3 slaapkamers zijn ook ruim (respectievelijk circa 24 en 20 m²). De grootste slaapkamer, thans in gebruik als kantoor, heeft veel vaste (boeken)kasten, openslaande deuren naar een eigen balkon en toegang tot een gedeeld balkon.

De 2e badkamer heeft een inloofdouche, een dubbele wastafel en een hangend toilet. Aangenaam is de daglichttoetreding.



Via de vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping. Op deze etage treft u 3 slaapkamers, een badkamer en een royale bergruimte.

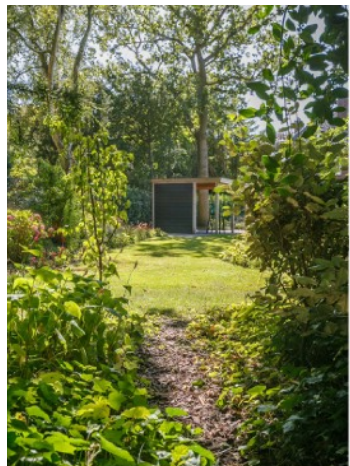
De 3 slaapkamers hebben een uitstekend formaat (respectievelijk 23 m², 17 m² en 22 m²). Ze zijn voorzien van dakkapellen en vaste kasten. Eén van de slaapkamers is -na plaatsing van een pantry - uitstekend geschikt als studio voor bijvoorbeeld een au pair.

De derde badkamer heeft een inloopdouche, een dubbele wastafel, een hangtoilet en een designradiator.

In het souterrain bevinden zich de wijnkelder, de fitnessruimte met sauna annex badkamer (met douche, wastafel en toilet) en de berging/stookruimte

“...Met vrienden en familie genieten van het buiten-zijn ...”

De rondom gelegen tuin is recentelijk opnieuw aangelegd en werkelijk een plaatje! De bosrijke omgeving en hoge hagen zorgen voor veel privacy. De borders staan vol met weelderige beplanting, terwijl stijlvolle klinkerpaden structuur geven. Er zijn verschillende terrassen rondom het huis zodat u de gehele dag van de zon kunt genieten. Onder de in de tuin geplaatste overkapping is het heerlijk toeven.



De beregeningsinstallatie met eigen bron en automatische pomp maakt het onderhoud eenvoudig. Voor uw hond is er een grote kennel. In de schuur kunt u uw tuinspullen kwijt. De achtertuin heeft een toegangspoort aan de Teylingerhorstlaan.

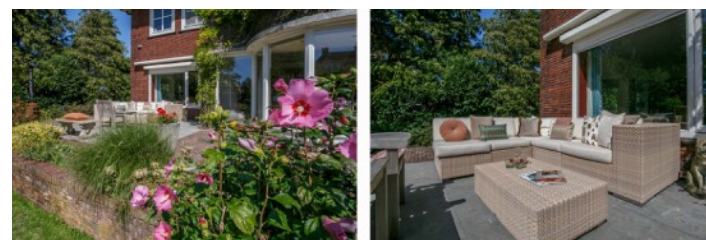
Wat kunt u verder nog verwachten?

- Geheel voorzien van dubbel glas;
- Hoge plafonds, ook op de 1e en 2e verdieping;
- Stofzuigsysteem op begane grond en 1e verdieping;
- Ruim souterrain met onder andere wijnkelder (stahoogte, droog);
- Uitgebreide elektrische installatie met oplaadpunt Tesla;
- HR CV combi-ketel uit 2015;
- Energielabel D;
- Alarmsysteem.

Kortom: Dit familiehuis wordt gekenmerkt door ingetogenheid, bescheidenheid, ruimte en luxe.

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|---------|
| - Inhoud: | 2410 m3 |
| - Woonoppervlakte: | 622 m2 |
| - Aantal kamers: | 12 |
| - Perceel grootte: | 2148 m2 |
| - Onderhoud: | goed |
| - Bouwjaar: | 1937 |



English translation:

An oasis of peace, quiet, greenery and privacy in a desirable location.

This detached villa, which looks modest from the street, has no less than 622 square metres of living space and a detached double garage. Its surprisingly large size and layout, combined with the large garden (2,148 m²) and location, make it a wonderful family home. The property features distinctive 1930s elements, such as wide overhangs, dormers, bay windows, a striking roofline and top construction quality. You will enjoy an exceptional sense of tranquillity and privacy here.

Bremhorstlaan is one of the most scenic and sought-after avenues in the family-friendly Bloemcampbuurt in Wassenaar-Zuid. Many gorgeous houses and villas are located on this quiet, leafy street. The location is just a short walk from Bloemcampschool and the Wittenburg estate. It is a lovely spot within easy reach of various sports clubs, public transport, the American school, Rijnlands lyceum, Wassenaar beach and only 20 minutes by car from Schiphol Airport, 30 minutes from Amsterdam and 15 minutes from The Hague city centre. Benoordenhout (with several schools) can be found at less than 15 minutes' cycling distance.

'... Occasionally, you come across a gem at an unexpected moment...'

Through the covered entrance, you enter the house into the portal with meter cupboard. The portal flows into the generous hallway. Here, you will find the impressive staircase and cloakroom. On the floor, a stylish, oak herringbone parquet floor that continues into the living room and dining room. From the hallway, you can access the living room, family room and spacious toilet. From the dining room and family room, you can reach the kitchen diner. The kitchen diner merges into the pantry.

The living room (about 60 m²) is characterised by French doors to the hallway, a high ceiling, a comfortable width and plenty of windows. It exudes a lot of atmosphere. The generous semi-circular bay window and the classic fireplace hearth are striking. The view of the garden here has a real wow-factor.

The dining room (about 29 m²) is separated from the living room by a sliding door. This room also has a lovely bay window. A great space for hosting classy dinner parties.

From the dining room, you can reach the kitchen with conservatory. This sunny living kitchen (about 39 m²) is generous and includes many custom-made cupboards with a natural stone worktop, an original AGA, an American fridge, a dishwasher, a Quooker and ample storage space. A sink island with breakfast bar offers cosiness and convenience. Combined with the generous dining area, this space forms a very comfortable living kitchen. From the kitchen, you can access the garden, the family room and the pantry.

The pantry offers storage space, a sink and connections for the washing machine and dryer. Conveniently, the shoot allows the laundry to slide down. A practical space with access to the back garden.

The family room (around 65 m2) is a great, multifunctional place for children, parties and celebrations. It has access to the back garden and, with its large windows, is wonderfully bright. An indoor pool is located below the floor (it is currently no longer in use, but is easy to get operational again).

'...You couldn't wish for a better family home...'

The generous landing on the first floor can be reached via the impressive spiral staircase in the hallway. Again, featuring a beautiful, oak herringbone parquet floor. On this floor, you will find 5 bedrooms (one currently used as a dressing room and one as a study), 2 bathrooms and a fixed (linen) closet.

The master suite is spacious: the bedroom (about 39 m2) has multiple fixed closets. The ensuite bathroom (18 m2) features an extra-wide bathtub, a walk-in shower, a double sink unit and a separate toilet. Another very pleasant feature is the underfloor heating. This bathroom flows into a lovely dressing room (about 19 m2) with plenty of fixed closets.

The remaining 3 bedrooms are equally spacious (around 24 and 20 m2 respectively). The largest bedroom, currently used as an office, has plenty of fixed (book) cupboards, French doors to a private balcony and access to a shared balcony.

The 2nd bathroom features a walk-in shower, a double sink and a hanging toilet. The natural light is wonderful.

'...living at its best....'

The fixed staircase takes you to the landing on the second floor. This floor has 3 bedrooms, a bathroom and a generous storage space.

All 3 bedrooms have an excellent size (23 m2, 17 m2 and 22 m2 respectively). They are equipped with dormers and fixed closets. One of the bedrooms, which has been fitted with a pantry, is perfectly suitable as a studio for an au pair, for example.

The third bathroom has a walk-in shower, a double sink, a hanging toilet and a designer radiator.

The basement accommodates the wine cellar, gym with sauna annex bathroom (with shower, washbasin and toilet) and storage/boiler room.

Next to the villa, you will find an outbuilding with a double garage, featuring electrically-operated entrance doors, a bicycle shed and a storage room.

'...enjoying the outdoors with friends and family...'

The surrounding garden has recently been remodelled and is truly a sight to behold! The wooded surroundings and tall hedges provide plenty of privacy. The borders are lushly planted, while stylish clinker paths provide structure. Several terraces surround the villa, allowing you to enjoy the sun all day long. The garden's canopy is a great place to relax. The sprinkler system with its own well and automatic pump makes maintenance easy. A large kennel is available for your dog. You can store your garden equipment in the shed. The back garden has a gate to Teylingerhorstlaan.

What else does this property have to offer?

- Completely double-glazed;
- High ceilings, also on the 1st and 2nd floor;
- Vacuum system on the ground floor and 1st floor;
- Spacious basement including wine cellar (standing height, dry);
- Extensive electrical installation with Tesla charging station;
- HR central heating combi boiler from 2015;
- Energy label D;
- Alarm system.

In short: This family home embodies modesty, space and luxury.

Key points:

- | | |
|----------------------|----------------|
| - Volume: | 2,410 m3 |
| - Floor space: | 622 m2 |
| - Number of rooms: | 12 |
| - Plot size: | 2148 m2 |
| - Maintenance: | good/excellent |
| - Construction year: | 1937 |





Omgeving

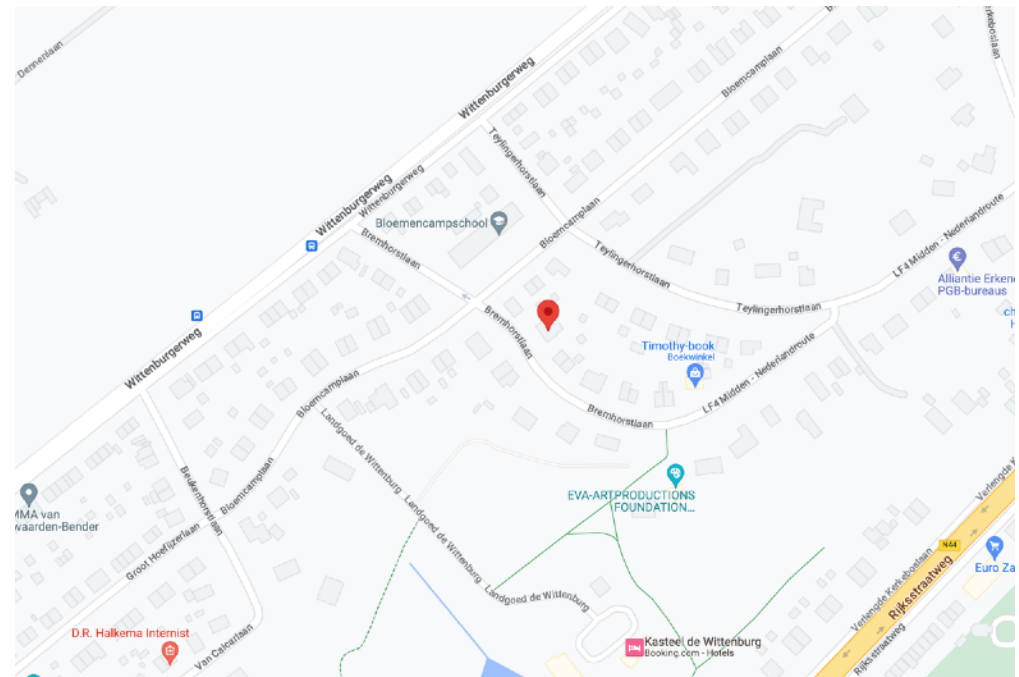
Wassenaar bestaat uit een dorpskern met daaromheen een bosrijke omgeving met villa's en landhuizen. Vele hiervan zijn vanouds buitenplaatsen, zomerverblijven voor welgestelde stedelingen.

In het centrum van Wassenaar staat de oude dorpskerk die deels uit de 12e eeuw dateert, en deels in de 16e eeuw werd opgebouwd na vernielingen in het begin van de Tachtigjarige Oorlog. Naast een klein aantal oude dorpshuizen staat er ook de achttiende-eeuwse windmolen Windlust.

Wassenaar heeft verschillende sportverenigingen, zoals de hockeyclubs De Kieviten en HGC, voetbalclubs zoals RKSv Blauw-Zwart en SV Wassenaar (ook honk- en softbal) en handbalclub Olympia '72. Daarnaast diverse binnensporten zoals volleybalvereniging WVV, badmintonvereniging BCW en zwemvereniging WZK. Ook zijn er tennisbanen zoals De Oude Eik en De Kieviten. Er zijn een paar golfclubs waaronder de Haagse Golf & Country Club, Wassenaarse Golf Groenendaal en de GC Rozenstein.

Het landgoed Duinrell is in gebruik als pretpark. Ook renbaan Duindigt, de enige overgebleven gras-renbaan in Nederland, ligt in Wassenaar.

Het is dus een fantastische woonomgeving. Zeker wanneer u bedenkt dat het landgoed op 20 autominuten van Schiphol, 30 autominuten van Amsterdam en 15 autominuten van Centrum Den Haag ligt.



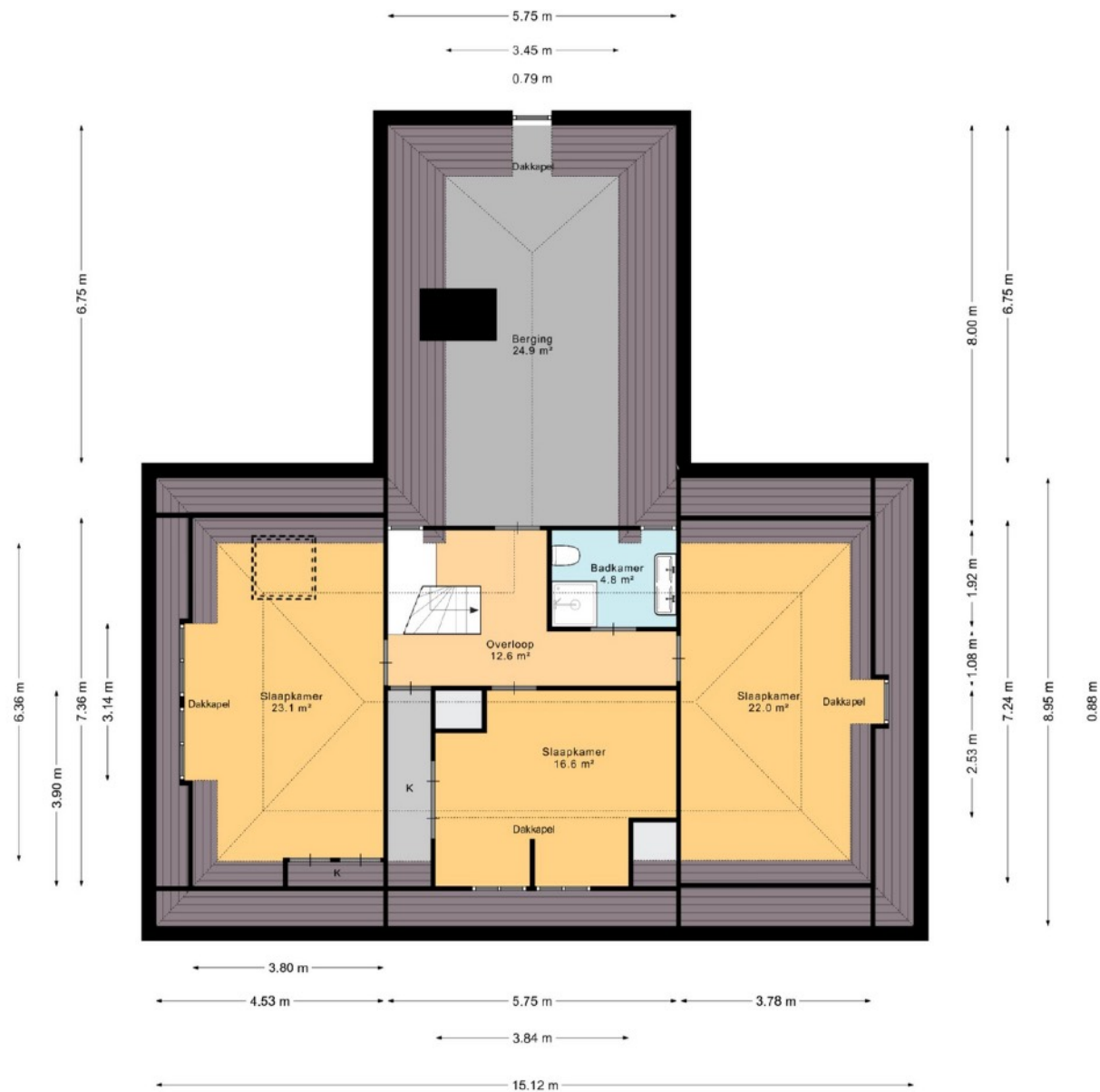
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



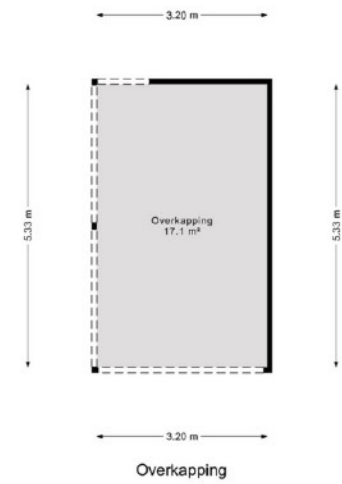
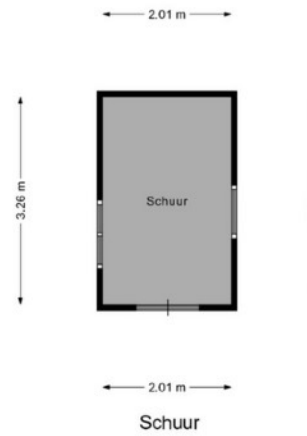
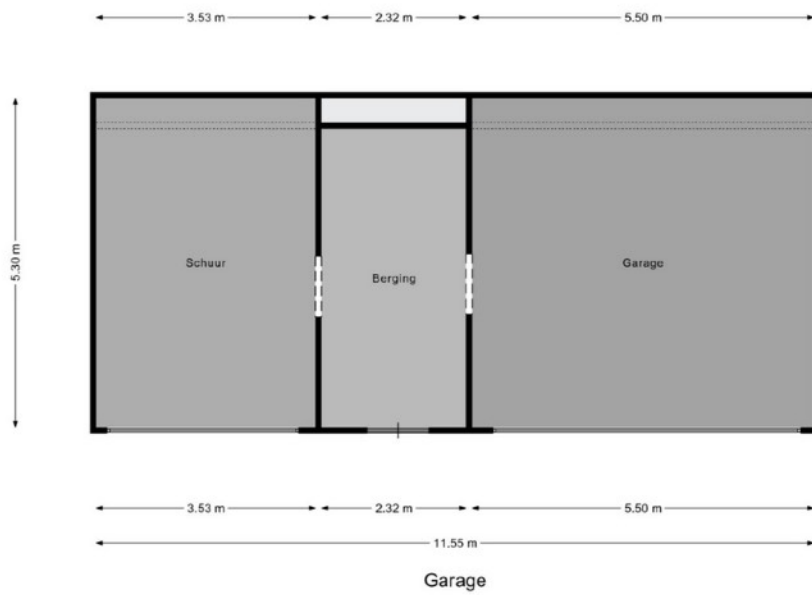
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond souterrain



Plattegrond bijgebouwen



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Bremhorstlaan 22, 2244 ES Wassenaar

Kadastraal bekend: Gemeente Wassenaar, sectie F, nummer 7643 en 9360, groot 1473 resp. 675 m2

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
-	☐	☐	☐	x
Woning:				
- vlaggenmast	x	☐	☐	☐
- schotel/antenne	x	☐	☐	☐
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voor)deur/bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	x	☐	☐	☐
- veiligheidsslots 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:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Bremhorstlaan 22, 2244 ES Wassenaar

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning	☐	☐	☐	☐
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	x	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	x	☐	☐	☐
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	☐	☐	☐	☐
- Aga (indien gewenst)	☐	☐	x	☐
- overige	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- alles muv hanglampen eetkamer, keuken, overloop	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	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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:				
- beamer	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Bremhorstlaan 22, 2244 ES 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 Den Haag 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.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

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

