



**Wassenaarseweg 196**  
**2596 EC Den Haag**

**€ 1.095.000 k.k.**

|                            |                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>          | € 1.095.000 k.k.                                                  |
| <b>Inrichting</b>          | Gestoffeerd                                                       |
| <b>Status</b>              | Beschikbaar                                                       |
| <b>Oplevering</b>          | Per direct                                                        |
| <b>Soort woonhuis</b>      | Herenhuis, tussenwoning                                           |
| <b>Soort bouw</b>          | Bestaande bouw                                                    |
| <b>Bouwjaar</b>            | 1936                                                              |
| <b>Onderhoud binnen</b>    | Goed                                                              |
| <b>Onderhoud buiten</b>    | Goed                                                              |
| <b>Ligging</b>             | In woonwijk, vrij uitzicht                                        |
| <b>Bijzonderheden</b>      | Beschermde stads- of dorpgezicht                                  |
| <b>Oppervlakte</b>         | 185m <sup>2</sup>                                                 |
| <b>Perceel</b>             | 172m <sup>2</sup>                                                 |
| <b>Overig</b>              | 24m <sup>2</sup>                                                  |
| <b>Inhoud</b>              | 697m <sup>3</sup>                                                 |
| <b>Kamers</b>              | 9                                                                 |
| <b>Slaapkamers</b>         | 5                                                                 |
| <b>Badkamers</b>           | 2                                                                 |
| <b>Verdiepingen</b>        | 3                                                                 |
| <b>Voorzieningen</b>       | Buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal, schuifpui           |
| <b>Energie label</b>       | E                                                                 |
| <b>Warm water</b>          | C.v.-ketel                                                        |
| <b>Verwarming</b>          | C.V.-ketel                                                        |
| <b>Ketel</b>               | Hr ketel (combi-ketel, eigendom)                                  |
| <b>Balkon</b>              | Ja                                                                |
| <b>Tuin</b>                | Achtertuint, voortuin                                             |
| <b>Achtertuint</b>         | Noordwest, 61m <sup>2</sup> , 625×980cm                           |
| <b>Schuur</b>              | Aangebouwd hout                                                   |
| <b>Faciliteiten schuur</b> | Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water |

Ten aanzien van de juistheid kan door geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Wassenaarseweg 196 – Den Haag | Benoordenhout

RESIDENCE MAKELAARS PRESENTEERT: KARAKTERVOL JAREN '30 FAMILIEHUIS MET ROYALE LEEFVERTREKKEN, VIJF SLAAPKAMERS, MOGELIJKHEID VOOR EEN ZESDE SLAAPKAMER EN EEN HEERLIJKE VOOR- EN ACHTERTUIN

Op een bijzonder aantrekkelijke locatie in het geliefde Benoordenhout, aan de rustige en groene parallelweg van de statige Wassenaarseweg, bevindt zich dit royale en karaktervolle jaren '30 familiehuis. Met thans vijf slaapkamers, de relatief eenvoudige mogelijkheid voor een zesde slaapkamer, twee bad-/doucheruimten, een kelder, vliering, balkon en zowel een royale voortuin als een diepe, besloten achtertuin, biedt deze woning uitzonderlijk veel ruimte voor een gezin.

De woning ademt de sfeer en allure van de geliefde architectuur uit deze periode. De karakteristieke erker, en-suite woon- en eetkamer, vaste kasten, royale vertrekken en fraaie verhoudingen, vormen samen een prachtig klassiek geheel. Juist de combinatie van deze authentieke jaren '30 uitstraling met de royale maatvoering en uitstekende gezinsindeling maakt Wassenaarseweg 196 tot een bijzonder aantrekkelijk familiehuis.

Bovendien vormt de woning een uitstekende basis om naar eigen smaak verder te moderniseren, waarbij het karakter van de jaren '30 prachtig kan worden gecombineerd met het wooncomfort en de luxe van deze tijd.

#### WONEN IN HET BENOORDENHOUT

Het Benoordenhout behoort al jarenlang tot de meest geliefde en hoogwaardige woonwijken van Den Haag. De wijk staat bekend om haar statige architectuur, brede lanen, volwassen groen en de bijzonder prettige combinatie van rustig wonen en stedelijk comfort. Op korte afstand bevindt zich de gezellige Van Hoytemastraat, al jarenlang een begrip in Den Haag. Hier vindt u een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod van delicatessenwinkels, speciaalzaken, boetieks, restaurants en gezellige terrassen. Voor de dagelijkse boodschappen, een goede lunch of een kop koffie hoeft u de wijk nauwelijks te verlaten.

Ook voor liefhebbers van natuur en buitenleven is de ligging uitstekend. Het prachtige Landgoed Clingendael, met zijn uitgestrekte wandelgebieden en beroemde Japanse Tuin, ligt vlakbij. Ook het Haagse Bos en diverse sportvoorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving.

Diverse goede en internationale scholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaarvervoersverbindingen zijn uitstekend bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Amsterdam, Rotterdam en Utrecht goed bereikbaar. Het centrum van Den Haag, Scheveningen, het strand, de zee en de duinen bevinden zich eveneens op korte fiets- of rijafstand.

Een belangrijk pluspunt is de ligging aan de rustige parallelweg van de Wassenaarseweg. Hierdoor woont u hier verrassend rustig en beschut, terwijl alle voorzieningen van het Benoordenhout binnen handbereik liggen.

#### INDELING

Begane grond

Via de royale voortuin van circa 6,20 meter diep bereikt u de entree van de woning. Doordat het huis op ruime afstand van de straat ligt, ontstaat direct een prettig gevoel van privacy.

Entree, vestibule en ruime karakteristieke hal met garderobe, separaat toilet, trapopgang naar de verdiepingen en toegang tot de kelder.

Vanuit de hal bereikt u de bijzonder sfeervolle en royale en-suite woon- en eetkamer, die zich over vrijwel de volledige diepte van het huis uitstrekt.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime zitkamer met de voor jaren '30 architectuur zo kenmerkende erker. De open haard vormt een sfeervol middelpunt van de ruimte en de grote raampartijen zorgen voor een prettige natuurlijke lichtinval.

Via de karakteristieke en-suitepartij met vaste kasten bereikt u de royale eetkamer aan de tuinzijde. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel en vormt het uitzicht op het groen van de achtertuin een prachtig decor. Vanuit de eetkamer is de tuin direct bereikbaar, waardoor binnen en buiten op aangename wijze met elkaar worden verbonden.

De afzonderlijke keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de aangebouwde houten bijkeuken/berging. Deze praktische ruimte beschikt onder andere over de opstelplaats voor de wasapparatuur, biedt volop extra bergruimte en heeft directe toegang tot de tuin.

#### VOOR- EN ACHTERTUIN

Een van de grote kwaliteiten van Wassenaarseweg 196 is zonder twijfel de hoeveelheid buitenruimte.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale voortuin van circa 6,20 meter diep en circa 6,33 meter breed. Hierdoor ligt het huis prettig terug van de parallelweg en ontstaat een fraaie groene overgang tussen de woning en de straat.

Aan de achterzijde bevindt zich de heerlijke, besloten achtertuin van maar liefst circa 9,60 meter diep en circa 6,25 meter breed.

De tuin biedt veel privacy en beschikt dankzij de royale maatvoering over volop ruimte voor meerdere zitgedeelten, terrassen, groen en speelruimte voor kinderen. Een heerlijke plek om midden in de stad in alle rust van het buitenleven te genieten.

#### Eerste verdieping

Ruime overloop met separaat toilet en toegang tot de verschillende vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich een indrukwekkend ruime slaapkamer over vrijwel de volledige breedte van het huis. Ook hier zorgen de karakteristieke vormgeving en erker voor een bijzonder sfeervolle ruimte. De kamer beschikt bovendien over diverse vaste kasten.

Centraal op deze verdieping bevindt zich de royale badkamer, die zowel vanuit de overloop als rechtstreeks vanuit de voorslaapkamer bereikbaar is. De badkamer is voorzien van een zeer ruime inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede bijzonder royale slaapkamer met een uitgebreide vaste kastenwand.

De oorspronkelijke achterzijdekamer is momenteel bij deze slaapkamer betrokken, waardoor hier één zeer royale ruimte is ontstaan. Door deze ruimte opnieuw af te scheiden kan desgewenst een extra, zesde slaapkamer worden gecreëerd.

Vanuit de achterkamer is het balkon bereikbaar, dat zich over vrijwel de volledige breedte van de woning uitstrekt en een fraai uitzicht biedt over de achtertuin.

#### Tweede verdieping

Overloop met toegang tot de verschillende vertrekken en de vliering.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer over de volle breedte van de woning.

Aan de achterzijde bevinden zich nog eens twee afzonderlijke slaapkamers. Deze ruimtes zijn vanzelfsprekend ook uitstekend geschikt als kinderkamer, logeerkamer, thuiswerkplek of studeerkamer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een tweede badkamer/doucheruimte met douche en wastafel.

Via de overloop is de vliering bereikbaar, waardoor ook aan praktische bergruimte geen gebrek is.

## EEN ÉCHT JAREN '30 FAMILIEHUIS

Wassenaarseweg 196 is bij uitstek een woning voor wie op zoek is naar een royaal, karaktervol en sfeervol familiehuis op een uitstekende locatie in het Benoordenhout.

Het huis beschikt over de geliefde uitstraling van de jaren '30, met fraaie verhoudingen, een karakteristieke erker, en-suite-indeling en vaste kasten. Tegelijkertijd biedt de woning de ruimte en flexibiliteit die voor een modern gezin zo belangrijk zijn.

De grote leefruimten op de begane grond vormen het hart van het huis, terwijl de verdiepingen voldoende ruimte bieden om ieder gezinslid een eigen plek te geven. Met vijf huidige slaapkamers en de mogelijkheid om een zesde slaapkamer te creëren, zijn er bovendien volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken en logés. De woning biedt daarnaast een uitstekende kans voor een nieuwe eigenaar om het huis verder naar eigen smaak te moderniseren en te verduurzamen. Zo kan hier een bijzonder comfortabel en eigentijds familiehuis worden gerealiseerd, met behoud van de charme en architectonische kwaliteiten van de jaren '30.

## BIJZONDERHEDEN

- \* Karaktervol jaren '30 familiehuis;
- \* Gelegen in het zeer geliefde Benoordenhout;
- \* Zeer aantrekkelijke ligging aan de rustige parallelweg van de Wassenaarseweg;
- \* Fraaie en herkenbare jaren '30 architectuur;
- \* Royale vertrekken en mooie verhoudingen;
- \* Karakteristieke erker;
- \* En-suite woon- en eetkamer met vaste kasten;
- \* Sfeervolle open haard;
- \* Thans vijf slaapkamers;
- \* Mogelijkheid om een zesde slaapkamer te realiseren;
- \* Twee bad-/doucheruimten;
- \* Separaat toilet op de begane grond en eerste verdieping;
- \* Kelder;
- \* Vliering met aanvullende bergruimte;
- \* Veel vaste kasten en bergruimte;
- \* Aangebouwde houten bijkeuken/berging met wasmachineopstelling;
- \* Royale voortuin van circa 6,20 meter diep;
- \* Diepe achtertuin van circa 9,60 meter;
- \* Achtertuin circa 6,25 meter breed;
- \* Veel privacy in de achtertuin;
- \* Balkon over vrijwel de volledige breedte aan de achterzijde;
- \* Uitstekende mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren;
- \* Winkels, speciaalzaken en terrassen van de Van Hoytemastraat op korte afstand;
- \* Landgoed Clingendael en het Haagse Bos in de nabije omgeving;
- \* Diverse goede en internationale scholen in de omgeving;
- \* Goede openbaarvervoersverbindingen;
- \* Gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen;
- \* Centrum van Den Haag, Scheveningen, strand, zee en duinen eenvoudig bereikbaar.

Dit karaktervolle jaren '30 huis is zeker een bezichtiging waard en wij heten u van harte welkom. Interesse in deze woning, maar uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling.















