



# Van Bergenlaan 1 A Wassenaar

*Sfeervolle riante vrijstaande villa*





# Welkom bij i4 Housing!

Wij willen je allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide fotopresentatie, een kadastrale kaart en plattegronden.

Benieuwd naar de waarde van je woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij ons op kantoor in Wassenaar of bij je thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.

First of all, we would like to thank you for your interest in this property. This brochure includes an extensive photo presentation, a cadastral map, and floor plans.

Curious about the value of your home and would you like to get to know us? This can be done for free and without obligation! At our office in Wassenaar or at your home. Of course, while enjoying a cup of coffee.





# Meet our team!

Dit zijn wij! Wie ben jij?

Jouw wens staat centraal. Uiteraard heeft iedere klant andere wensen om gelukkig te wonen en te leven. Jouw woonomgeving is minimaal net zo belangrijk als de woning op zich. Dat realiseren wij ons maar al te goed.

—

This is us, who are you?

Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.





*Van Bergenlaan 1 A*

2242 PV | Wassenaar



# Een korte introductie

Deze ruime en sfeervolle villa, onder architectuur van de gerenommeerde van Egmond architecten gebouwd, ligt grenzend aan de duinen in de rustige villawijk Rijksdorp. Dit familiehuis straalt warmte en elegantie uit en is perfect geschikt voor een groot gezin.

Bij binnenkomst valt direct de zonovergoten, ruimtelijke hal op met het chique ronde trappenhuis naar het souterrain én de 1e verdieping. De doordachte indeling op de begane grond creëert een gezellige sfeer, met royale ruimtes. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, een studie en de woon-eetkeuken. De ruime woonkamer met open haard heeft een zit- en eethoek met wijds uitzicht over de tuin en de duinen. De studeerkamer annex bibliotheek heeft een ruime werkplek. In de open woonkeuken (met bijkeuken) is ruimte voor een grote eettafel en een open doorgang naar de tv-kamer met ruime zithoek.

Op de 1e verdieping bevindt zich een hal met prachtige hoge ramen. Deze verdieping beschikt over vijf slaapkamers, waaronder een master bedroom met een inloopkast, eigen badkamer met ligbad en balkon en uitzicht over de duinen.

- **Bouwjaar 2005**
- **Woonoppervlakte 523 m<sup>2</sup>**
- **Perceeloppervlakte 4.000 m<sup>2</sup>**
- **5 slaapkamers en 4 badkamers**
- **Energie label A**



# Wooncomfort

Daarnaast zijn er nog twee badkamers, waarvan één met een ligbad, en heeft een van de andere slaapkamers ook een balkon waar u van de ochtendzon kunt genieten.

Tevens is een aparte ruimte voor de wasmachine en droger en ten slotte een ruime zolder met cv-ruimte en een grote berging.

Het souterrain biedt een royaal extra woonvertrek, met een gezellige bar, fitnessruimte, muziekkamer, douchekamer, toilet en een zonnig terras. Ook beschikt het souterrain over een inpandige garage waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. Vanuit de garage is er een goederenlift naar de bijkeuken.

De villa ligt op loopafstand van de duinen, het strand van Wassenaar en bevindt zich nabij het beschermde natuurgebied Lentevreugd.

Voor gezinnen met kinderen biedt de omgeving genoeg basis- en middelbare (internationale) scholen. Op het gebied van sport is er volop keuze in onder meer tennis-, hockey- en golfverenigingen. De gezellige dorpskern van Wassenaar met zijn kwaliteitswinkels is op korte afstand. Nabijgelegen uitvalswegen zorgen voor uitstekende verbindingen met Den Haag, Leiden, Schiphol, Rotterdam en Amsterdam.

## GOED OM TE WETEN

- Bouwjaar 2005
- Energielabel A
- Woonoppervlakte: 523 m<sup>2</sup>
- Royaal perceel van 4.000 m<sup>2</sup>
- Souterrain met compleet tweede woonvertrek
- 5 slaapkamers, 4 badkamers
- Master bedroom met inloopkast, badkamer en balkon
- Inpandige garage waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden
- Laadpaal op eigen oprit
- Elektrisch toegangshek
- Gelegen in de exclusieve villawijk Rijksdorp

# A first impression

This spacious and charming villa, designed by the renowned Van Egmond architects, is located adjacent to the dunes in the tranquil locality of Rijksdorp. This family home exudes warmth and elegance, making it perfect for a large family.

Upon entering, the sun-drenched spacious hallway immediately catches the eye, featuring a chic round staircase leading to both the basement and the first floor. The layout of the ground floor creates a cozy atmosphere while providing generous living spaces. From the hallway, you have access to a drawing room, a study library and the kitchen-dining area with an adjacent living room. The magnificent drawing room has a large fireplace and includes both a sitting and dining area, offering stunning views over the garden and dunes. The study library provides an ideal workspace and room to relax. The open-plan kitchen and living area is designed for modern family living creating a perfect social space.

On the first floor, a hallway with beautiful high windows leads to five bedrooms and a bathroom. The master bedroom features a walk-in closet, an en-suite bathroom with a bathtub, and a balcony with breathtaking dune views. One of the four other bedrooms has its own bathroom with a shower and a private balcony where you can enjoy the morning sun.

- **Construction year 2005**
- **Living space 523 m<sup>2</sup>**
- **Plot area 4.000 m<sup>2</sup>**
- **5 bedrooms and 4 bathrooms**
- **Energylabel A**





# Living experience

The third bathroom includes both a shower and a bathtub. There is also a separate laundry room with space for a washing machine and dryer.

Finally, the attic, which runs the whole length of the house, offers ample storage space and houses the boiler.

The basement provides an expansive additional living space, complete with a bar, fitness area, music room, shower room, toilet, and a sunlit terrace. The basement also features an indoor garage with space for multiple cars. A goods lift connects the garage to the utility room.

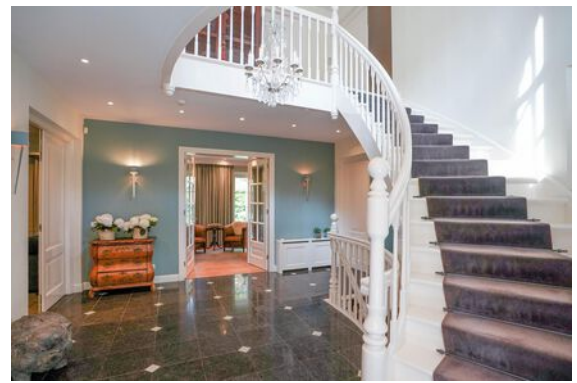
This villa is within walking distance of the dunes, Wassenaar's beach and the protected nature reserve Lentevreugd.

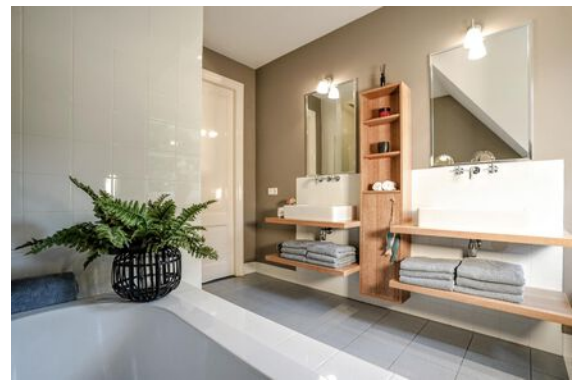
For families with children, the area offers a variety of primary and secondary (international) schools. Sports enthusiasts will find plenty of options, including tennis, hockey, and golf clubs. The charming village center of Wassenaar, known for its high-quality shops, is just a short distance away. Convenient access to major roads ensures excellent connections to The Hague, Leiden, Schiphol Airport, Rotterdam, and Amsterdam.

Do you value peace, privacy, elegant living, and nature? Then this stunning villa is definitely worth viewing!

## GOOD TO KNOW:

- Year of construction: 2005
- Energy label A
- Living space: 523 m<sup>2</sup>
- Generous plot of 4,000 m<sup>2</sup>
- Basement with a fully equipped second living area
- 5 bedrooms, 4 bathrooms
- Master bedroom with walk-in closet, bathroom, and balcony
- Indoor garage for multiple cars
- Private charging station on the driveway
- Electric entrance gate
- Located in the exclusive Rijksdorp



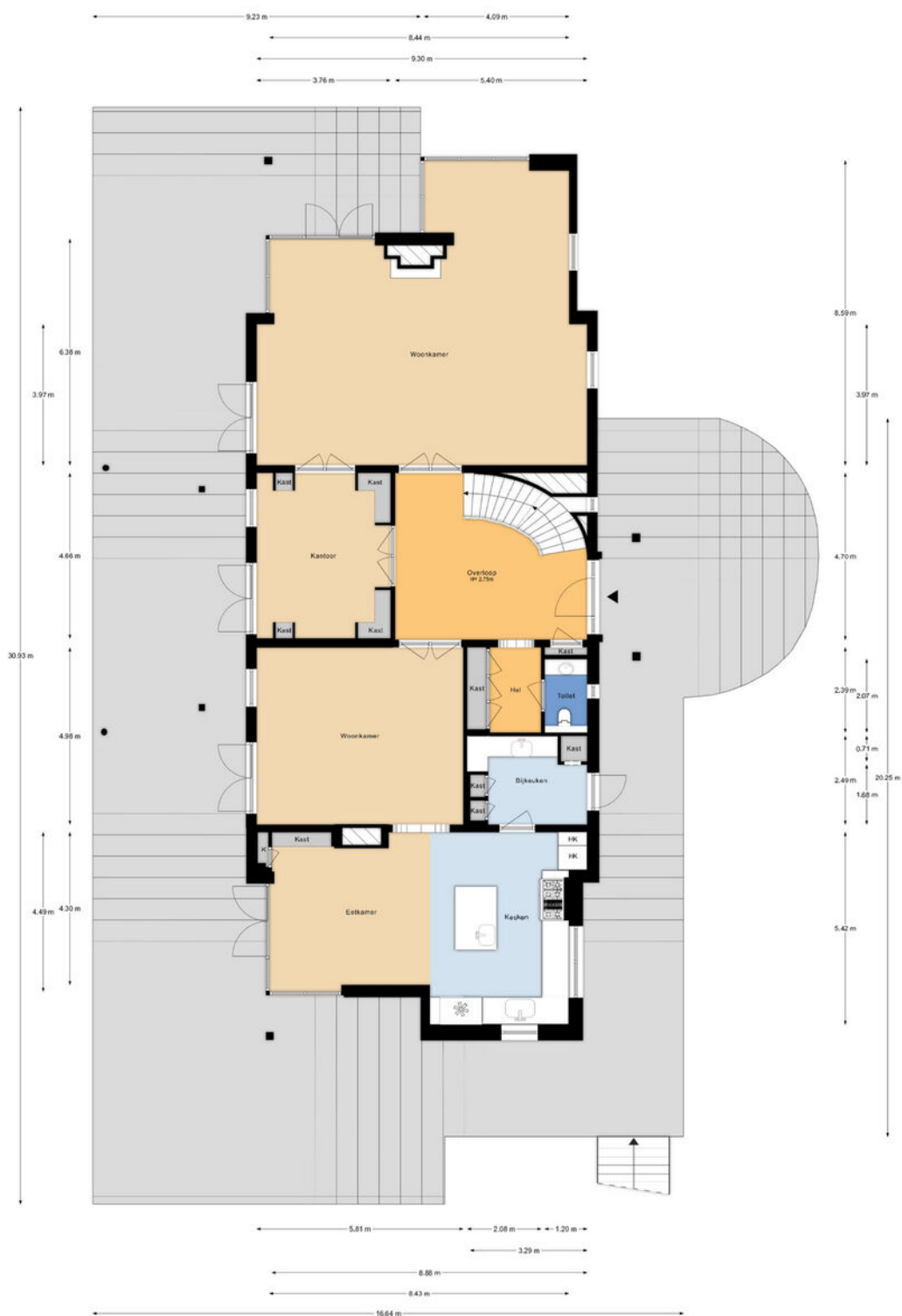




# Plattegrond

Ontdek deze villa

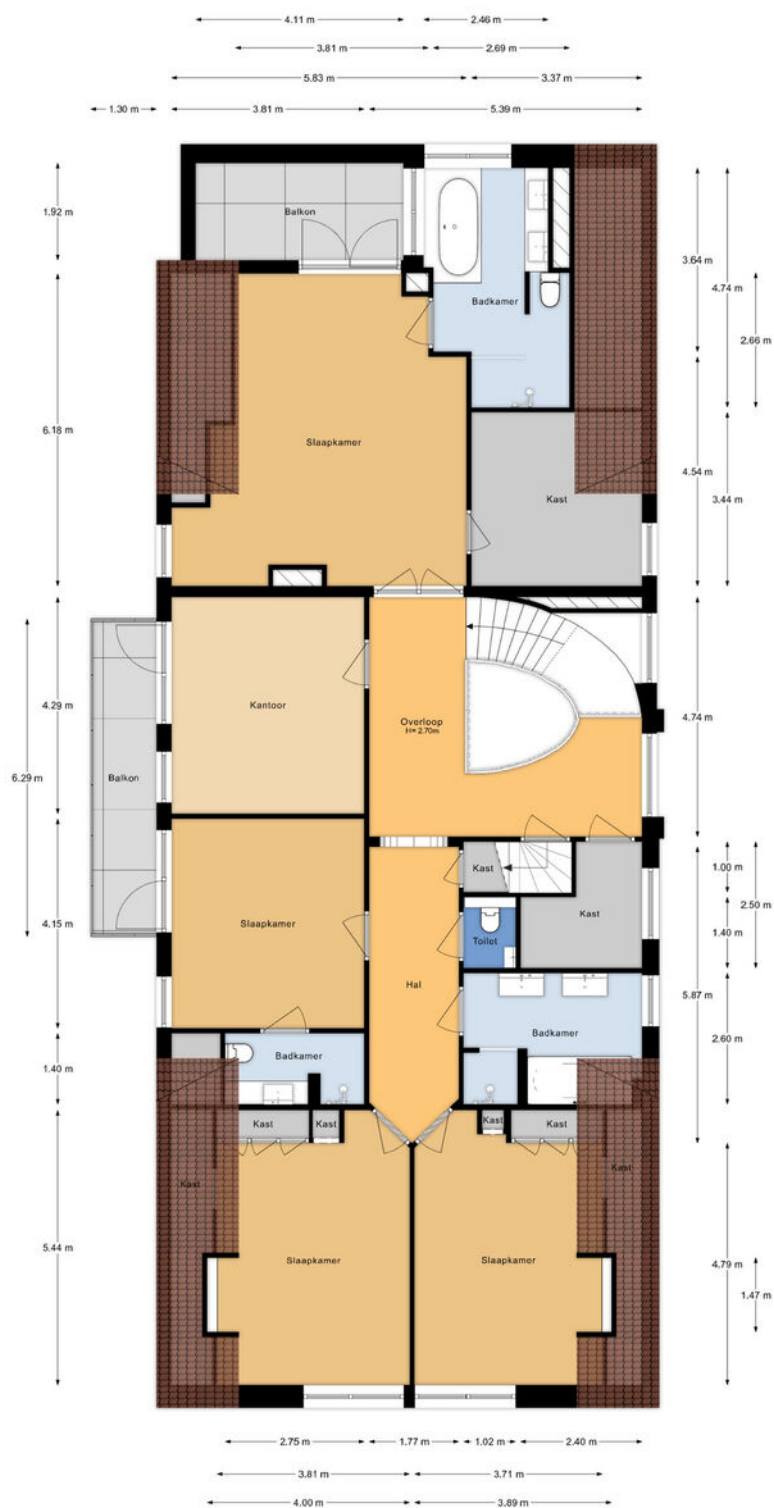
Discover this villa



# Plattegrond

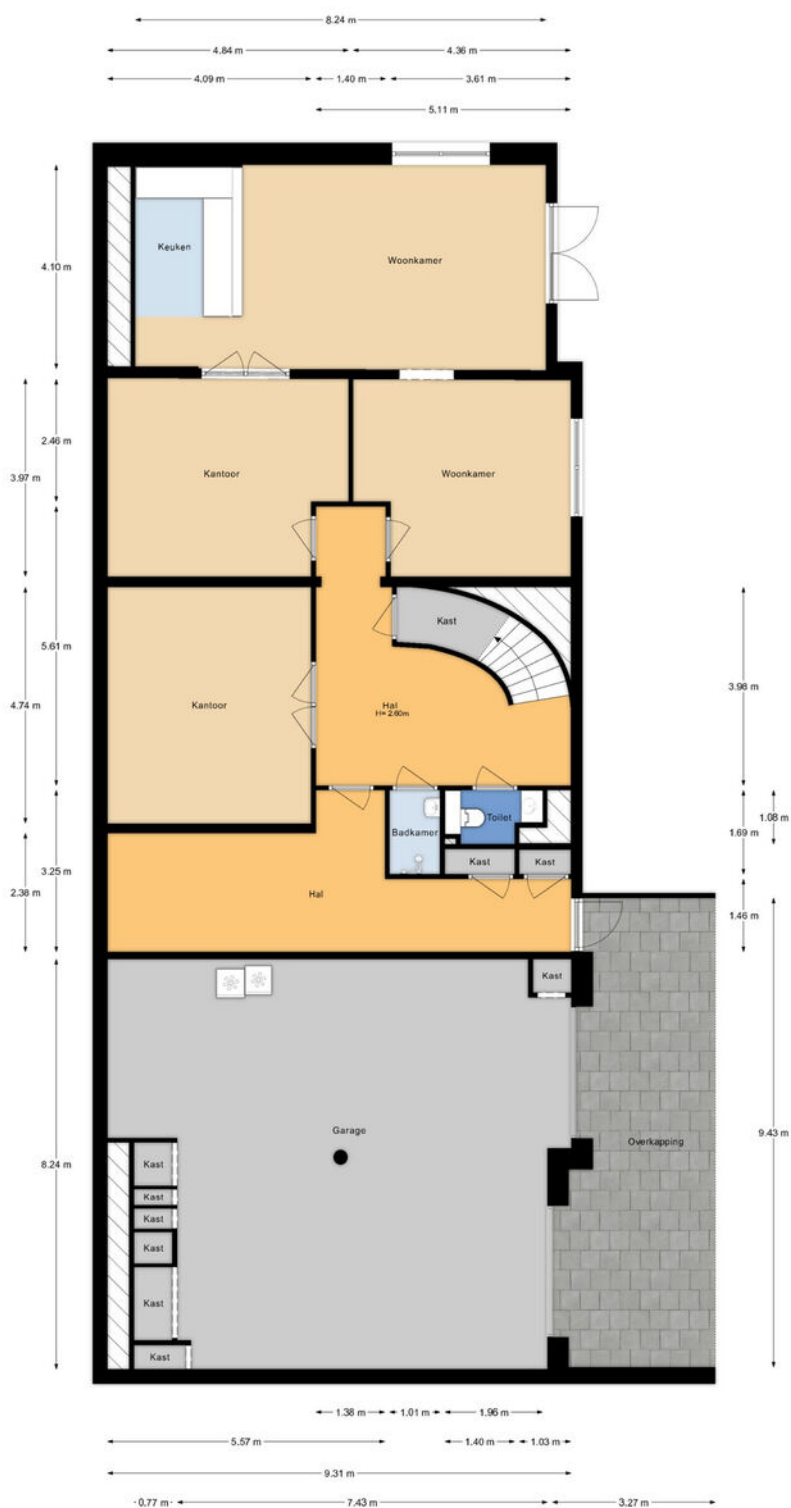
Ontdek deze villa

Discover this villa



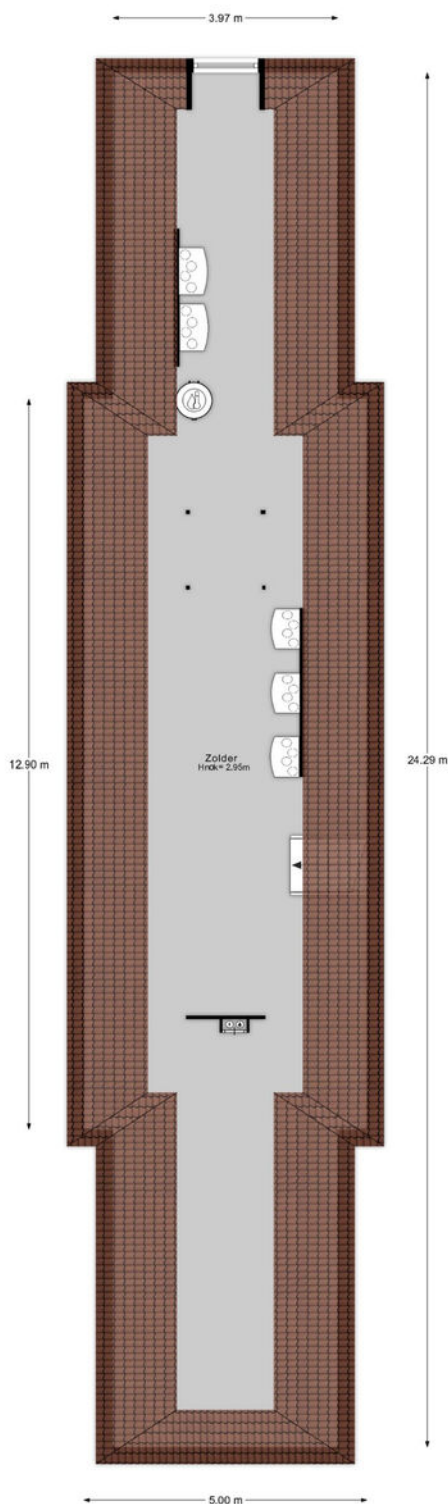
# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa



# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa



[illegible]



# Details

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Soort</b>                 | Villa                           |
| <b>Type woning</b>           | Vrijstaande woning              |
| <b>Aantal kamers</b>         | 14 kamers waarvan 5 slaapkamers |
| <b>Inhoud woning</b>         | 2168 m <sup>3</sup>             |
| <b>Perceeloppervlakte</b>    | 4000 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gebruikersoppervlakte</b> | 523 m <sup>2</sup>              |
| <b>Bouwjaar</b>              | 2005                            |
| <b>Tuin</b>                  | Tuin rondom                     |
| <b>Parkeren</b>              | Op eigen terrein                |
| <b>Bijzonderheden</b>        | Energie label A                 |
| <b>Vraagprijs</b>            | € 4.850.000,- k.k.              |



# Details

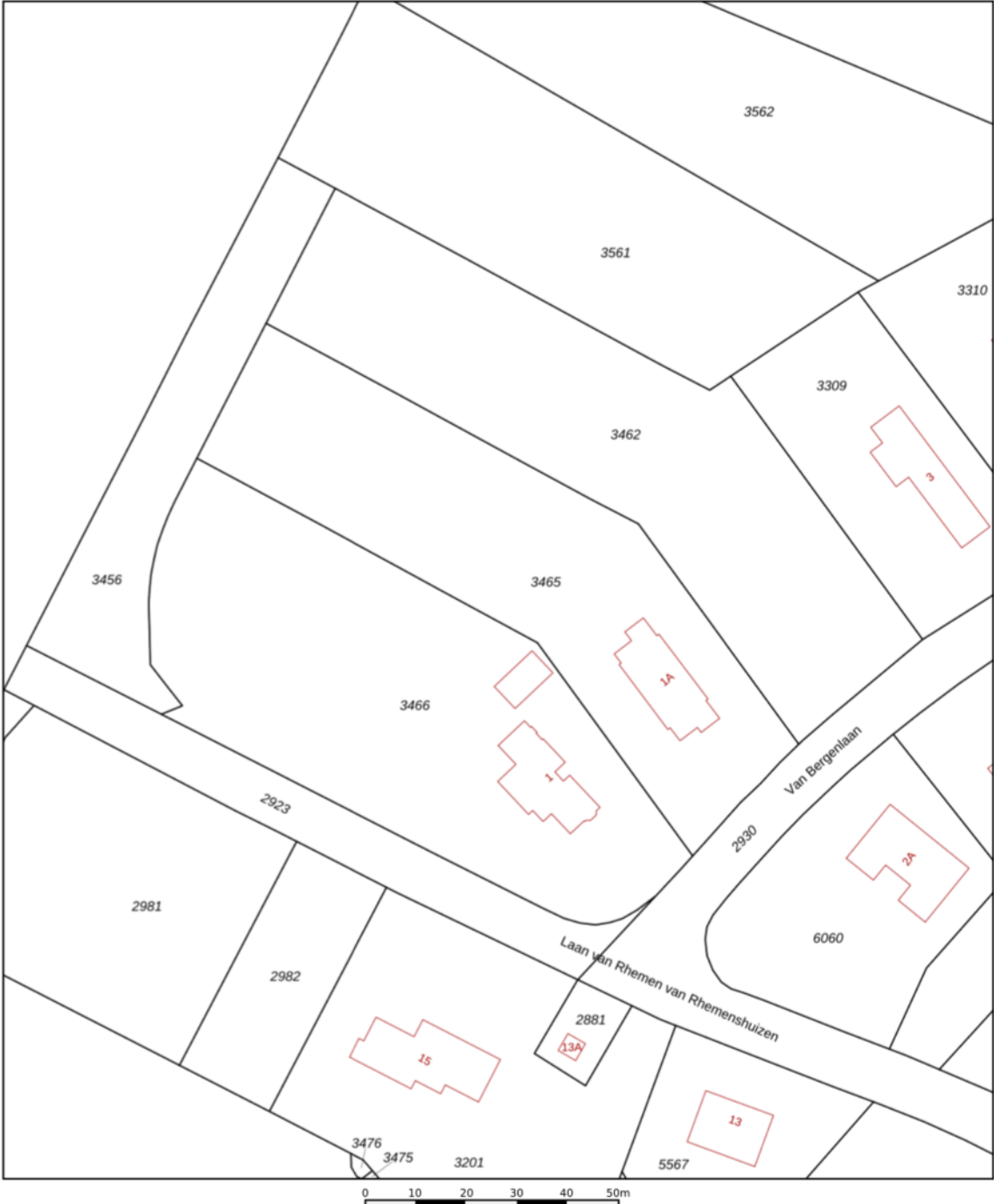
|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| <b>Type</b>             | Villa                        |
| <b>Type of property</b> | Detached house               |
| <b>Number of rooms</b>  | 14 rooms of which 5 bedrooms |
| <b>Cubic metres</b>     | 2168 m <sup>3</sup>          |
| <b>Plot area</b>        | 4000 m <sup>2</sup>          |
| <b>Living space</b>     | 523 m <sup>2</sup>           |
| <b>Contruction year</b> | 2005                         |
| <b>Garden</b>           | Garden all around            |
| <b>Parking</b>          | On private property          |
| <b>Details</b>          | Energy label A               |
| <b>Asking price</b>     | € 4,850,000,- kk             |



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: TvS\_Van Bergen1A



**12345**  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kadastrale gemeente | Wassenaar |
| Sectie              | G         |
| Perceel             | 3465      |

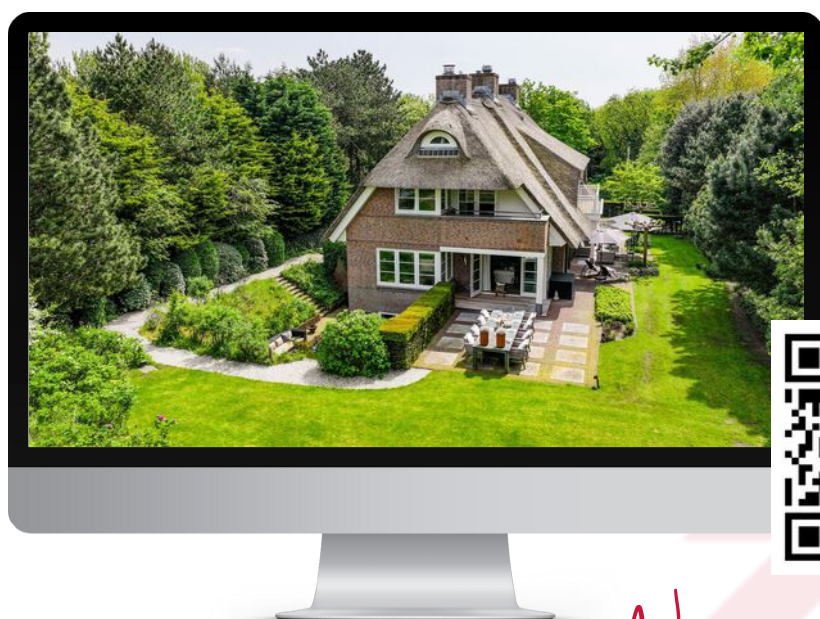
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# Interesse in deze woning?

Interested in this property?



*Neem contact met ons op!*

Contact us for more information



Vanaf het eerste gesprek tot de levering van uw wens, zijn wij uw partner. We luisteren naar uw voorkeuren en denken geheel met u mee.

U krijgt de service die wij zelf ook graag ervaren!

We are your partner from the very first meeting until the delivery of your wish. We listen to what your preferences are and brainstorm together with you.

You will get the service we would like to receive ourselves!

# Contact



**Ton van Soest**  
**i4 Housing**

**ton@i4housing.nl**  
**+31 6 54 62 16 81**  
**www.i4housing.nl**



## Bepaal de waarde van uw woning

Een goed vertrekpunt om te weten wat uw mogelijkheden binnen de woningmarkt zijn, is het laten bepalen van de waarde van uw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor u!

**Scan de QR-code voor meer informatie:**



# Voorwaarden

Bij het totstandkomen van een overeenkomst zullen wij de NVM-koopovereenkomst aanvullen met de volgende extra clausules:

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan. De meetinstructie is gebaseerd op de NVM-meetinstructie. 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. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwkundig bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of ondergrond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Wanneer de woning ouder is dan 20 jaar verklaart koper akkoord te zijn met het opnemen van de ouderdomsclausule in de NVM-koopovereenkomst. Ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak was het gebruikelijk lood- en asbesthoudende materialen te verwerken. Het is derhalve niet uit te sluiten dat dergelijke materialen zijn gebruikt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij eventuele verwijdering van deze materialen speciale maatregelen genomen dienen te worden. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Deze brochure, waaronder tevens de plattegronden, is met zorg samengesteld met gegevens die door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt.

When concluding an agreement, we will supplement the NVM purchase agreement with the following additional clauses:

The buyer has taken note of the non-binding object information before concluding the purchase agreement and expressly accepts its contents. The Measurement Instruction is based on the NVM measurement instruction. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example, due to differences in interpretation, rounding off, or limitations in carrying out the measurement. The buyer has been given the opportunity to have the home inspected by a construction agency before concluding the purchase agreement to determine any structural defects, or to have the home checked for the presence of asbestos-containing materials and/or the substrate for any contamination. The buyer has/has not used this. If the property is older than 20 years, the buyer declares that he/she agrees to add the age clause in the NVM purchase agreement. At the time of the construction or renovation of the immovable property, it was common to process lead- and asbestos-containing materials. It cannot therefore be ruled out that such materials were used. The buyer declares that he is aware that special measures must be taken if these materials are removed. The buyer indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos in the real estate. This brochure, including the floor plans, has been carefully compiled with information provided by the owner/occupant. i4Housing accepts no liability for any incorrect information.