



WILBRINK **V. D. VLUGT**  
M A K E L A A R S

RIJNSBURG - WATERBOSLAAN 30



GARANTIE  
MAKELAARS



Beste geïnteresseerde,

Namens de verkopers bedanken wij u voor de getoonde interesse in hun woning!

Wellicht is dit de woning die u zoekt! Een spannende periode breekt aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers.

Uiteraard zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook ons uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover in kunnen lichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met mij!

Met vriendelijke groet,  
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits R. Wilbrink RMT  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



**RIJNSBURG, WATERBOSLAAN 30**

<b>Type</b>	: Riante luxe vrijstaande villa met ruime garage en royaal botenhuis voor 2 sloepen.
<b>Bouwjaar</b>	: 2006
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Rijnsburg; Sectie C; Nummer 5429 Opp. 2.080m <sup>2</sup> Gemeente Rijnsburg; Sectie C; Nummer 5967 Opp. 46m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 2126m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 295m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: 57m <sup>2</sup>
<b>Boothuis</b>	: 71m <sup>2</sup> / 299m <sup>3</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 928m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Rondom, onder architectuur aangelegd, aan water met eigen aanlegsteiger, fraai kunstgras, vijver en sierhek.
<b>Verwarming</b>	: cv-ketel, hout gestookte open haard en vloerverwarming gehele BG (m.u.v. de slaapkamer), badkamer boven, garage.
<b>Warm water</b>	: cv-ketel, close-in-boiler
<b>Isolatie</b>	: volledig geïsoleerd, energielabel A.
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 1.054,82 p.j.
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 418,- p.m. gas en elektra
<b>Oplevering</b>	: in overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 2.195.000,- k.k.







Riante en luxe vrijstaande villa met ruime garage en royaal botenhuis voor 2 sloepen. Uniek gelegen; in een rustige buurt, op een groot perceel eigen grond, met een prachtige tuin rondom en met een eigen aanlegsteiger vanwaar er directe doorvaart is naar de "Kagerplassen".

Met de masterbedroom en eigen badkamer op de begane grond is de woning tevens levensloop bestendig.

De woning heeft een hoog afwerkingsniveau en kenmerkt zich door luxe en comfort.

Garantiewoning = bouwtechnokeuring + garantieverzekering.



Door het zwart gecoate en elektrisch bedienbare rvs hek loopt men over het sierpad naar de statige entree. De fraaie lampen aan weerszijde van de voordeuren zijn voorzien van camera's.

Via deze openslaande voordeuren komt men binnen in de imposante entree met antieke koperen lamp, vide, fraaie houten trap en waar licht en ruimte direct opvallen. Deze centraal gelegen entree geeft toegang tot alle ruimtes.

In de garderobe-nis is een gastentoilet met fontein gesitueerd.













Door de openslaande deuren met facet geslepen glas komt men in de riante living met hout gestookte open haard in marmere schouw, erker, inbouwspots en fraaie eetkamer met schitterend uitzicht over de onder architectuur aangelegde tuin.

De gehele begane grond (muv de slaapkamer) is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming.











De lichte luxe Siematic keuken heeft een donker composiet aanrechtblad met anderhalve spoelbak en close-in-boiler en is voorzien van Siemens inbouwapparatuur als; afzuigkap in schouw, 5-pits inductiekookplaat, combi oven/magnetron, vaatwasmachine en koel/vries combinatie.

De Belgisch hardstenen vloer is voorzien van vloerverwarming.



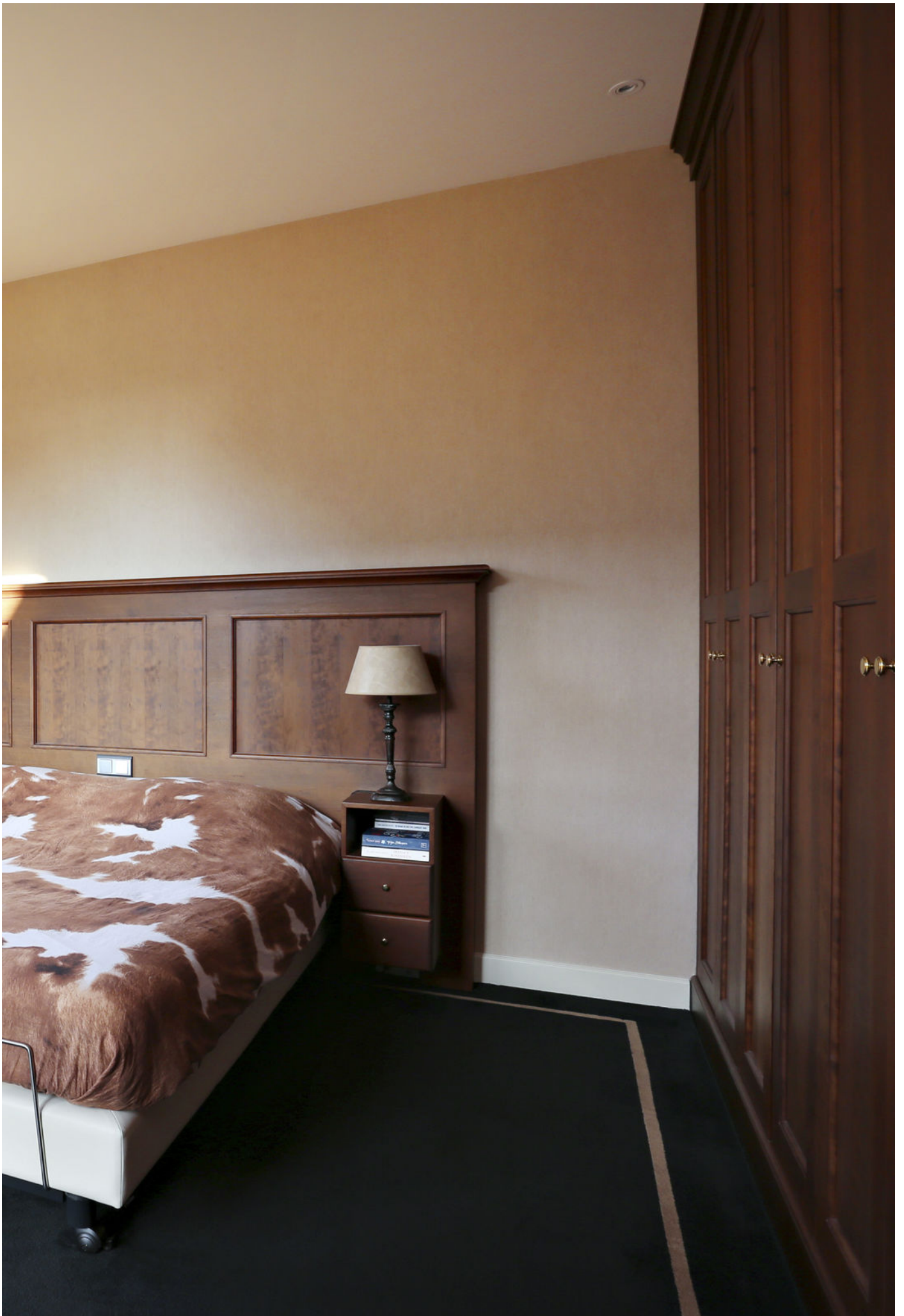


Aan de achterzijde van de woning en voorzien van openslaande deuren naar de tuin, bevindt zich de masterbedroom. Deze slaapkamer heeft inbouwspots en een grote kastenwand voorzien van kledingliften. De eigen luxe badkamer heeft een dubbele wastafel in meubel, spiegelkast met geïntegreerde verlichting en make-up spiegel, toilet, inloop douche en een designradiator.









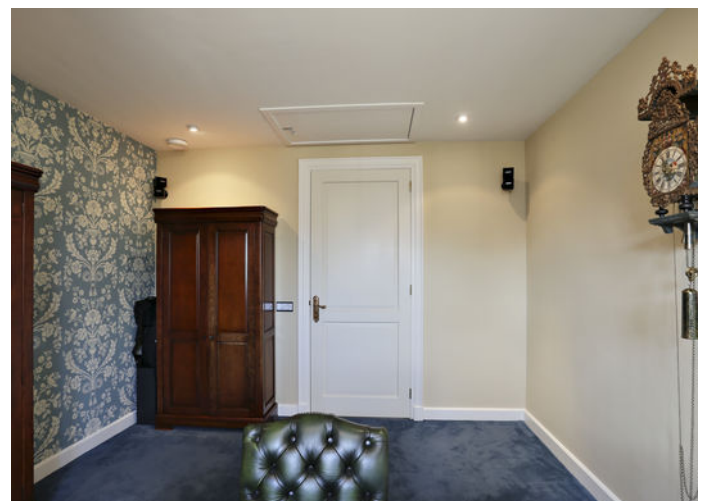






Vanaf de speelse overloop is er toegang tot de slaapkamers, de 2e badkamer en de bergruimte. De 2 zeer royale slaapkamers aan de zijkanten van de verdieping hebben een dakkapel met draai-/kiepramen, een inloopkast en inbouwspots in het plafond. Een 3e ruime slaapkamer, die thans in gebruik is als werkkamer, heeft een dakkapel met draai-/kiepramen en een vlizotrap naar de ruime bergvliering.







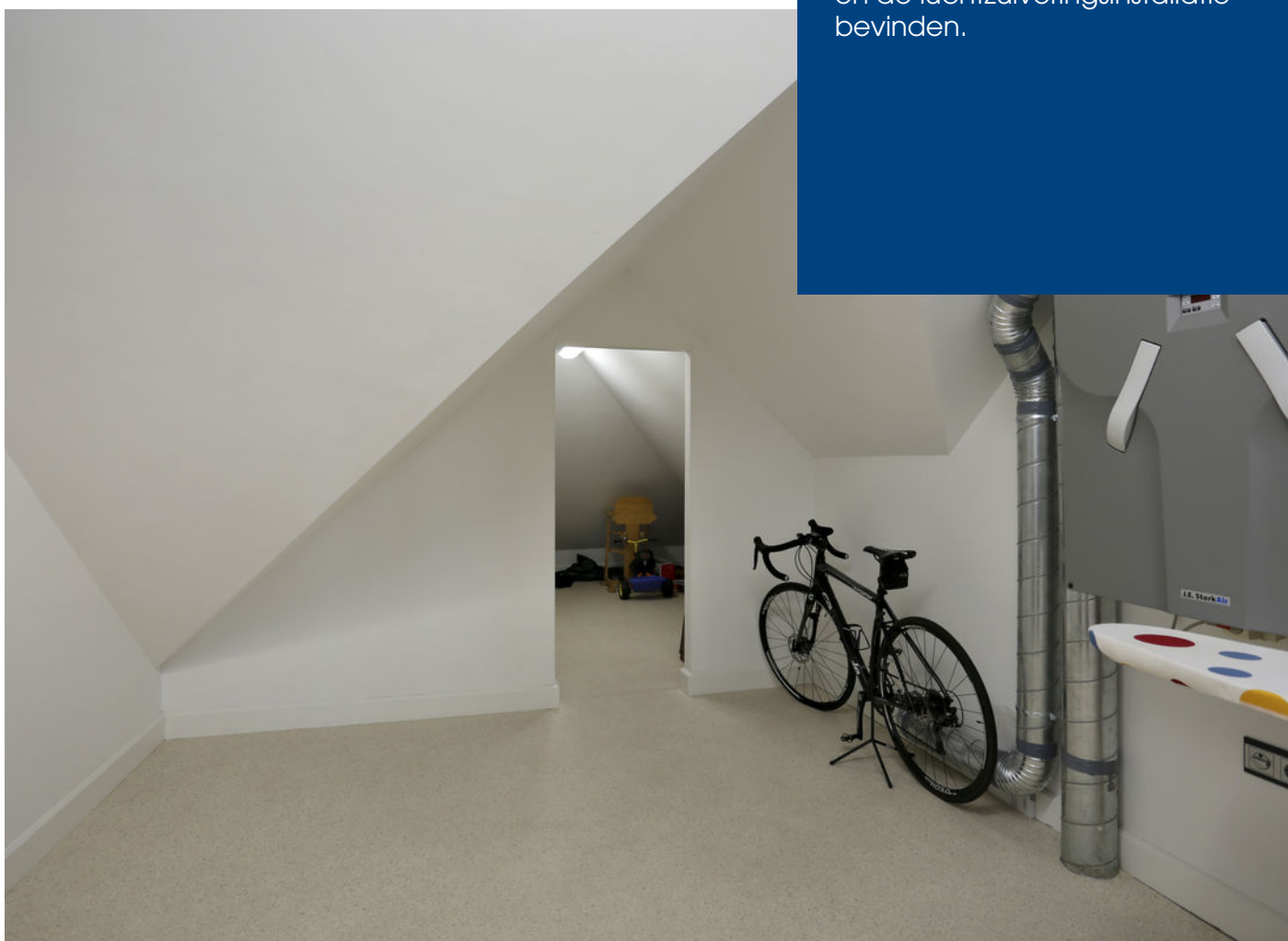
De licht luxe 2e badkamer is voorzien van een ligbad met handdouche, douchecabine met regendouche, toilet, wastafel in meubel, spiegel met geïntegreerde verlichting, designradiator en vloerverwarming.

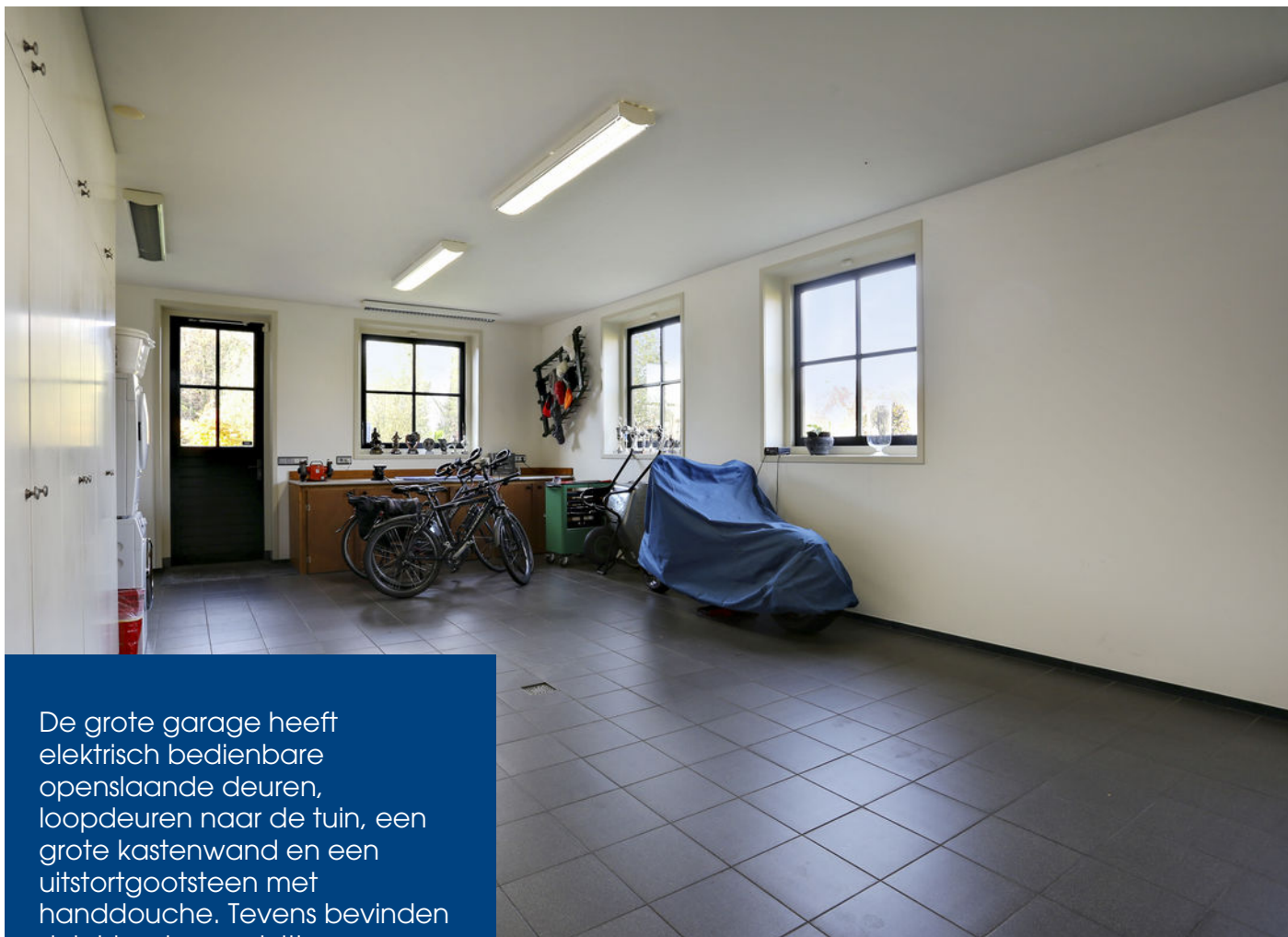
De dakkapel zorgt voor een prettige lichtinval.





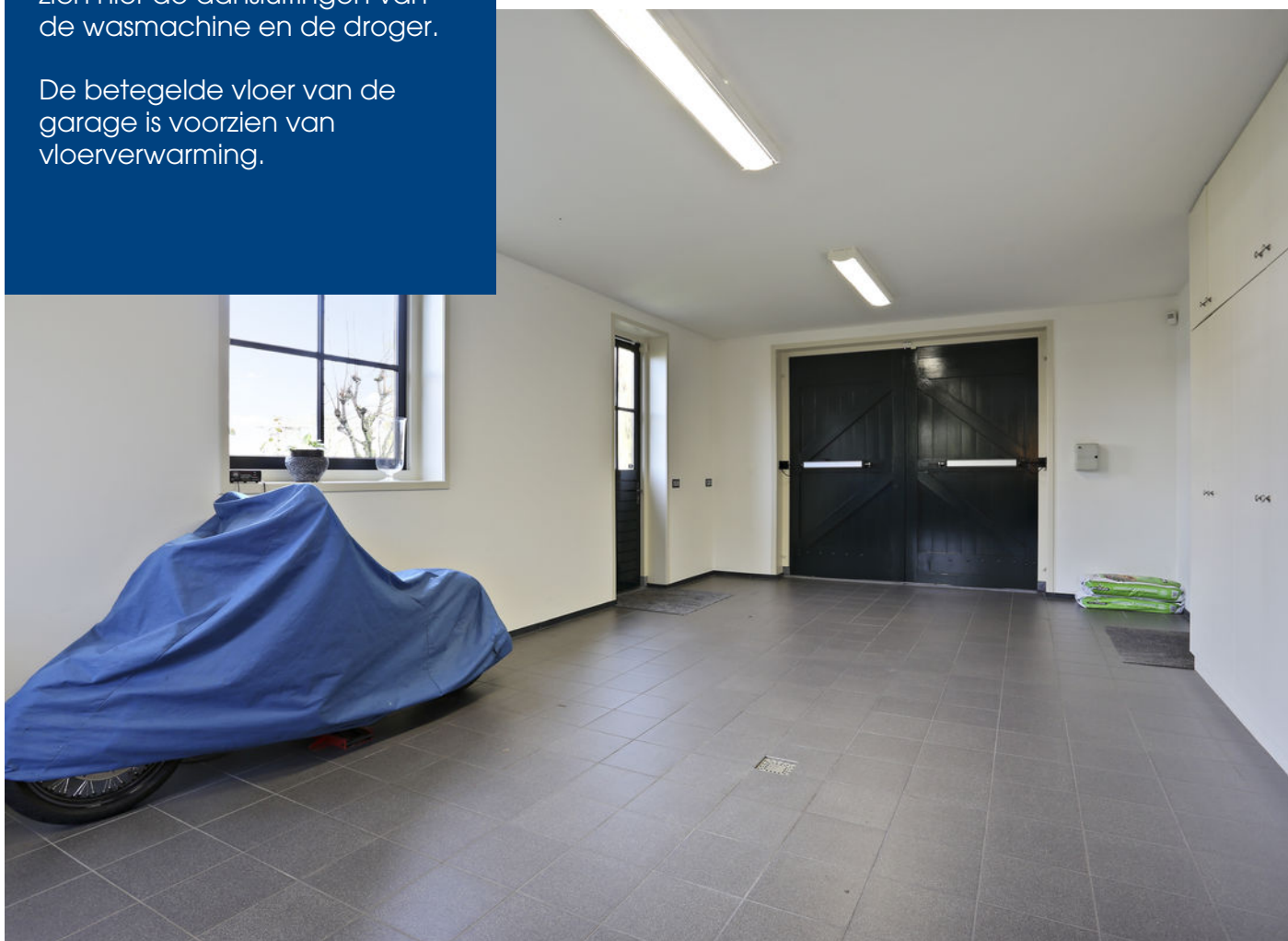
Tevens is er nog een dubbele berging waarbij er zich in het voorste gedeelte de cv-ketel en de luchtzuiveringsinstallatie bevinden.





De grote garage heeft elektrisch bedienbare openslaande deuren, loopdeuren naar de tuin, een grote kastenwand en een uitstortgootsteen met handdouche. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen van de wasmachine en de droger.

De betegelde vloer van de garage is voorzien van vloerverwarming.











De zonnige tuin is onder architectuur aangelegd met fraaie sierpaden van Oud-Hollandse klinkertjes, bloemborders, terrassen, een vijver, een beregeningsinstallatie met pomp en een aanlegsteiger. Aan de voorzijde van de woning is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

In de tuin staat een royaal botenhuis voor 2 sloepen tot 7m. Eén sloep kan middels een elektrisch takelsysteem boven het water uit getild worden.











De woning is ideaal gelegen;

- op een groot perceel eigen grond zodat u altijd van de zon of juist van de schaduw kunt genieten;
- aan het water;
- in een rustige doodlopende straat met alleen doorgang voor fietsverkeer;
- in en rustige kindvriendelijke wijk;
- nabij uitvalswegen naar de A44 waardoor Leiden, Den Haag, Haarlem, Schiphol en Amsterdam uitstekend te bereiken zijn.















Bijzonderheden;

- Plafond met ornamenten en een hoogte van 2.95m;
- Koperen regenpijpen;
- Alarm met intercom, trilsensoren en camera's in de lampen bij de voordeur;
- Eigen aanlegsteiger (7m);
- Botenhuis voor 2 sloepen tot 7m en voorzien van een elektrische roldeur en een elektrisch takelsysteem;
- Luxe binnendeurkozijnen;
- De erker heeft luxe vensterbanken met geïntegreerde verlichting;
- Luchtzuiveringsinstallatie;
- Beregeningsinstallatie met pomp;
- Huis is onder architectuur gebouwd;
- Tuin is onder architectuur aangelegd;
- Verlichtingsplan is door een lichtdesigner geadviseerd;
- Tuinhek en afdakje op de schoorstenen zijn van zwart gecoat rvs vervaardigd.

# Begane grond



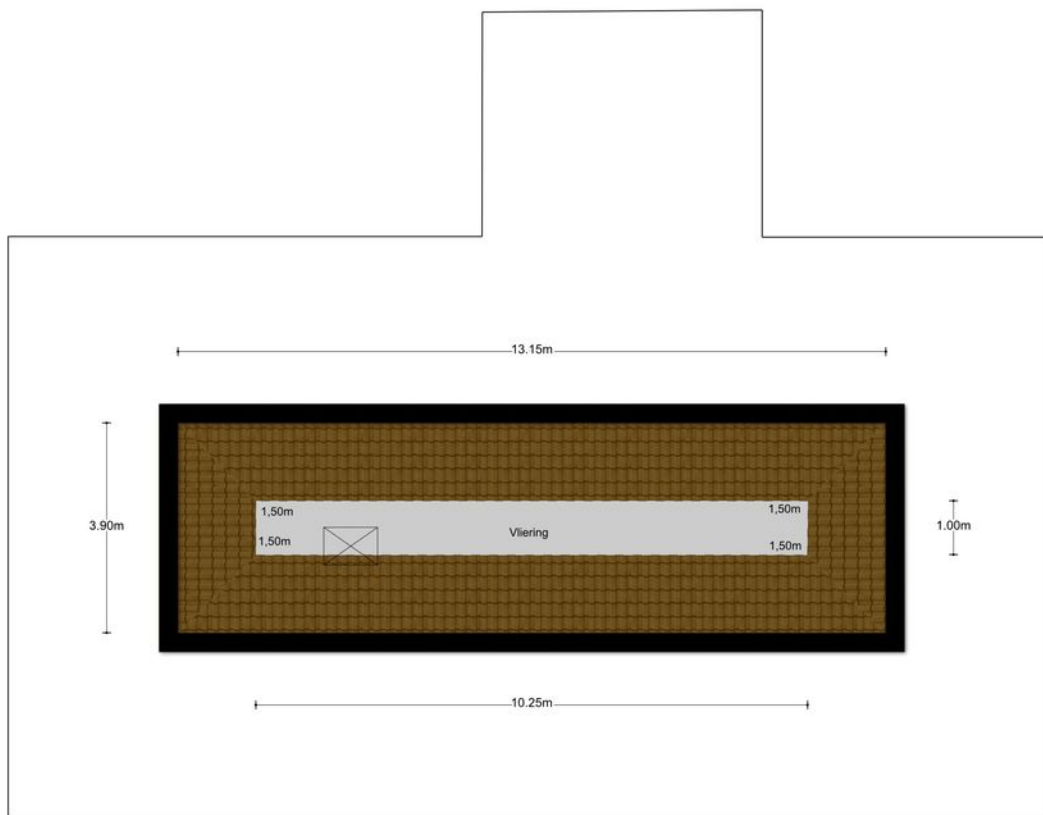
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

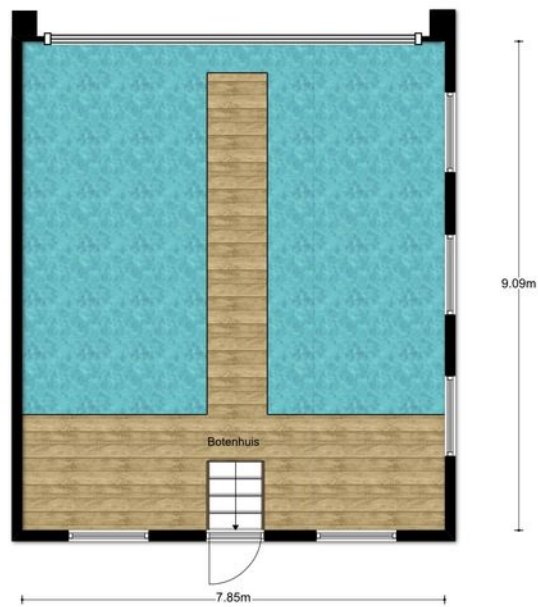
# BergvlIERing



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Botenhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wilbrink



0 m 5 m 25 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsburg</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5429</p>	
--	---	--

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.

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- Losse hanglamp in de hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Gordijnrails in de slaapkamer BG		X	
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Marmeren vloer	X		
Overig, te weten			
- Slaapkamer ameublement 1e verd.			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Inductieplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Luchtbehandeling	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- close-in boiler	X		
Tuin - Inrichting			

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
2 Bewakingscamera's	X		
Tuin - Bebouwing			
Botenhuis incl lift	X		
Sloep			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Slaapkamer ameublement			X

## Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Meetinstructie

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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Onderzoekplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## BouwTechnoeking

Vraag bij de makelaar of er een onafhankelijk bouwtechnisch rapport is gemaakt van deze woning. Indien dit het geval is, wordt door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars een gratis Garantieverzekering afgesloten (maximaal 1 jaar geldig). Op uw verzoek kunnen zowel het bouwtechnisch rapport als de polisvoorwaarden aan u toegezonden worden.

## Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

## Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.



## Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



## Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige onroerende zaak. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

## Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

## De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.



## Professioneel en persoonlijk. **Gegarandeerd.**

### **KANTOORPROFIEL** Ervaring, kennis en kwaliteit

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is sinds 1990 actief in de regio Duin- en Bollenstreek, tussen Haarlem en Den Haag. De grote belangen rondom onroerend goed transacties betekenen een grote verantwoordelijkheid voor de makelaar. Er valt veel te winnen, maar ook te verliezen. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars heeft daarom, vanaf het prille begin, de koers op kwaliteit gezet en biedt u de zekerheid van ervaring, kennis en kwaliteit.

### **Specialisten in wonen**

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is specialist in wonen in elk marktsegment. Van kleine appartementen tot riante villa's en landhuizen. We volgen de markt nauwgezet en we lopen er zelfs op vooruit. Dankzij ons uitgebreide netwerk weten we regelmatig van ontwikkelingen voordat ze plaatsvinden. Daarmee vergroten we de kans dat onze cliënten op de eerste rang zitten.

### **NVM-Makelaar**

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een kandidaat-makelaar, zes gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

### **Garantiemakelaar**

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. We zijn geselecteerd op basis van bewezen kwaliteit, omzet en NVM-lidmaatschap. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.



## Het segment exclusieve woonhuizen vraagt om speciale expertise

Het exclusieve woonsegment vereist een aparte benadering. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijke aspecten. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Het spreekt dan ook voor zich, dat u gebaat bent bij een makelaar die door jarenlang netwerken vraag en aanbod snel bij elkaar weet te brengen. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in deze regio.

## Qualis Makelaar

Het Qualis label wordt gevoerd door een selectie van NVM-Makelaars die een sterke en veelal leidende marktpositie innemen in het exclusieve segment.

Zo ook Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars. De vaak bijzondere objecten vragen om een benadering die ruimte laat voor maatwerk en zich richt op een 'marktbrede' – dus meer dan plaatselijke of regionale – doelgroep. Qualis staat voor deze benadering.

## Financieel advies met VIP Adviesgroep en Finance Care 4 You

De aan- of verkoop van een huis dwingt u vaak tot nadenken over hypotheek, pensioen, verzekeringen en uw financiële planning. Door onze samenwerking met diverse onafhankelijke partners zijn wij in staat u objectief en degelijk te laten adviseren

## Ons aanbod is goed in beeld

Via onze website [www.onsaanbod.nl](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op de NVM website [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en op de Garantie Makelaars website [www.wilbrinkvandervlugtgarantiemakelaars.nl](http://www.wilbrinkvandervlugtgarantiemakelaars.nl). Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

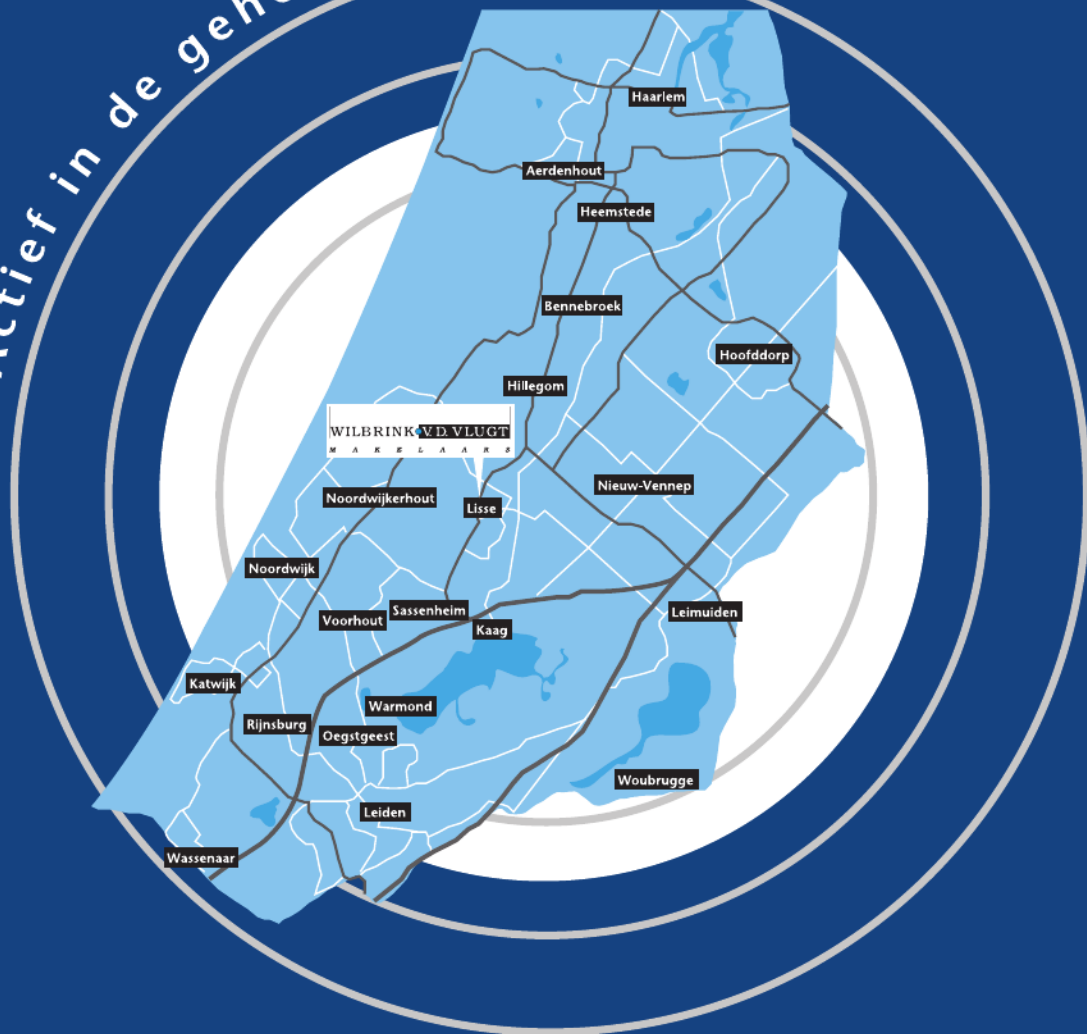
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

In het Qualis Magazine beschikt Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars over een eigen katern waarmee we exclusieve woonhuizen landelijk onder de aandacht brengen. Deze huizen brengen we op de Qualis website [www.qualis.nl](http://www.qualis.nl) nog eens extra onder de aandacht. We hanteren een pandspecifieke benadering.

## Afspraak maken?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. Persoonlijk en professioneel. Gegarandeerd.

Actief in de gehele regio!



WILBRINK v.d. VLUGT

M A K E L A A R S

Heereweg 231, 2161 BG Lisse

Telefoon 0252 41 90 49

info@wilbrinkvandervlugt.nl

[www.onsaanbod.nl](http://www.onsaanbod.nl)