



WILBRINK V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

WARMOND - HAGHEWEIDE 11



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



WARMOND, HAGHEWEIDE 11

Type	: Uitstekend onderhouden, modern en vrijstaand landhuis. De onder architectuur gebouwde villa is gelegen in de kleinschalige maar ruim opgezette autoluwe villawijk "Hagheweide".
Bouwjaar	: 1991
Kadastraal	: Gemeente Warmond; Sectie D; Nummer 4222; Perceel 930m <sup>2</sup> Gemeente Warmond; Sectie D; Nummer 4223; Perceel 10m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	: 940m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 287m <sup>2</sup>
Garage	: 39m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: 1112m <sup>3</sup>
Tuin	: Onder architectuur aangelegd, onderhoudsvriendelijk, eigen aanlegsteiger en water, diverse terrassen, beregeningsinstallatie en diverse stopcontacten.
Verwarming	: cv-ketel, vloerverwarming gehele begane grond, openhaard.
Warm water	: cv-ketel, close-in-boiler
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Onroerend zaak bel.	: € 1.086,62
Voorschot Energiekosten	: gas en elektra € 275,-
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.595.000,- k.k.







Uitstekend onderhouden, modern en vrijstaand landhuis. De onder architectuur gebouwde villa is gelegen in de kleinschalige maar ruim opgezette autoluwe villawijk "Hagheweide".

De woning heeft een riante living, eetkamer, grote keuken, 4 slaapkamers, 2 badkamers, een fraaie ruime werkkamer en een ruime garage.

Door de grote raampartijen zijn huis en de onder architectuur aangelegde tuin met eigen aanlegsteiger één beleving geworden.







Via de fraai aangelegde tuin komt men bij de entree van de woning.

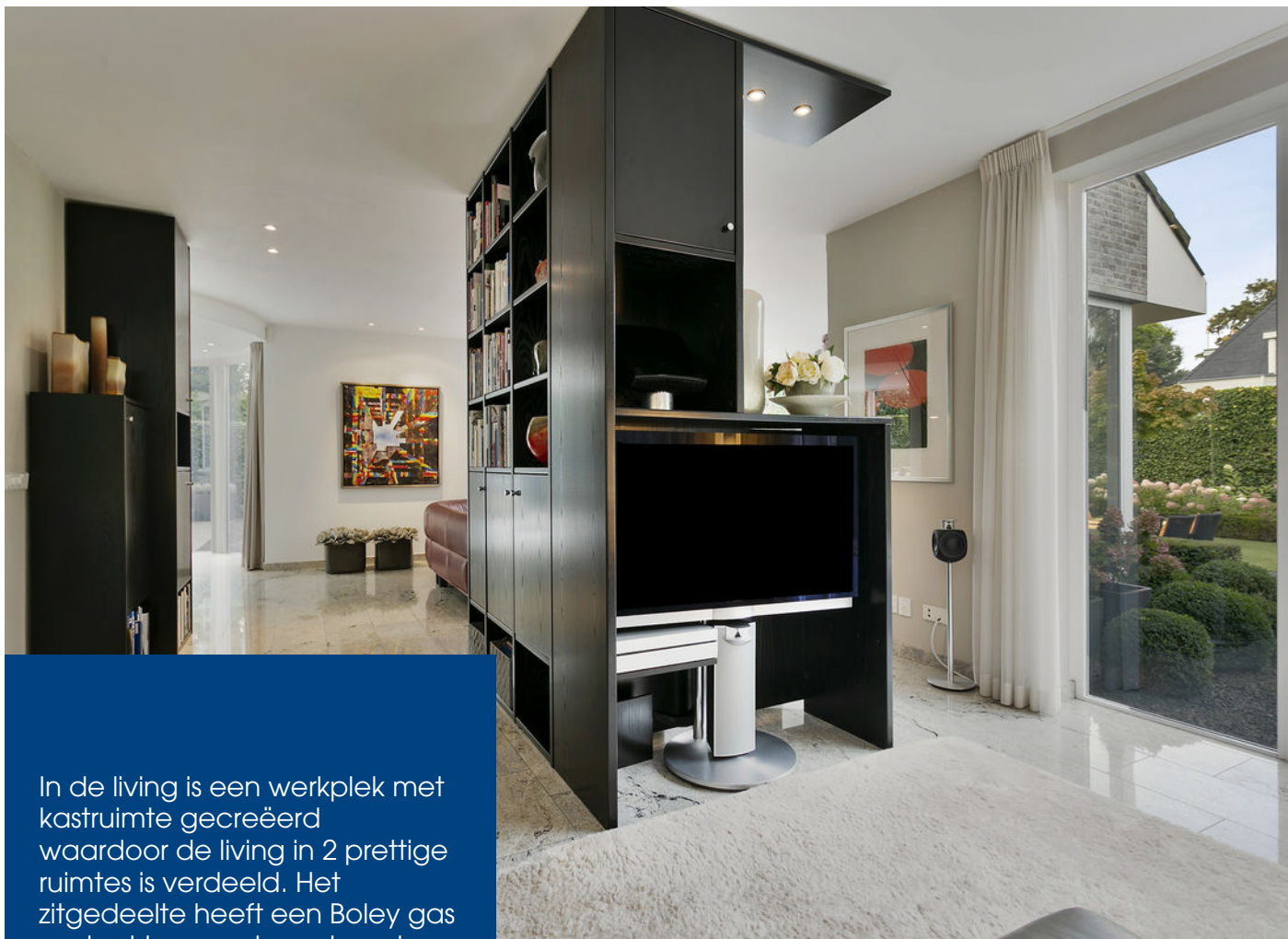
Door de tochtal met glazen deuren betreedt men de hal waar ruimte en licht direct opvallen. Zo is er vanuit de hal toegang tot het gastentoilet met fontein, de keuken, de garderobe-nis, de gekoelde wijn-/voorraadkamer, waar een constante temperatuur van 14 graden is, en het royale trappenhuis. Tevens is er middels openslaande glazen deuren toegang tot riante living.

De gehele begane grond is voorzien van een granieten vloer met vloerverwarming.

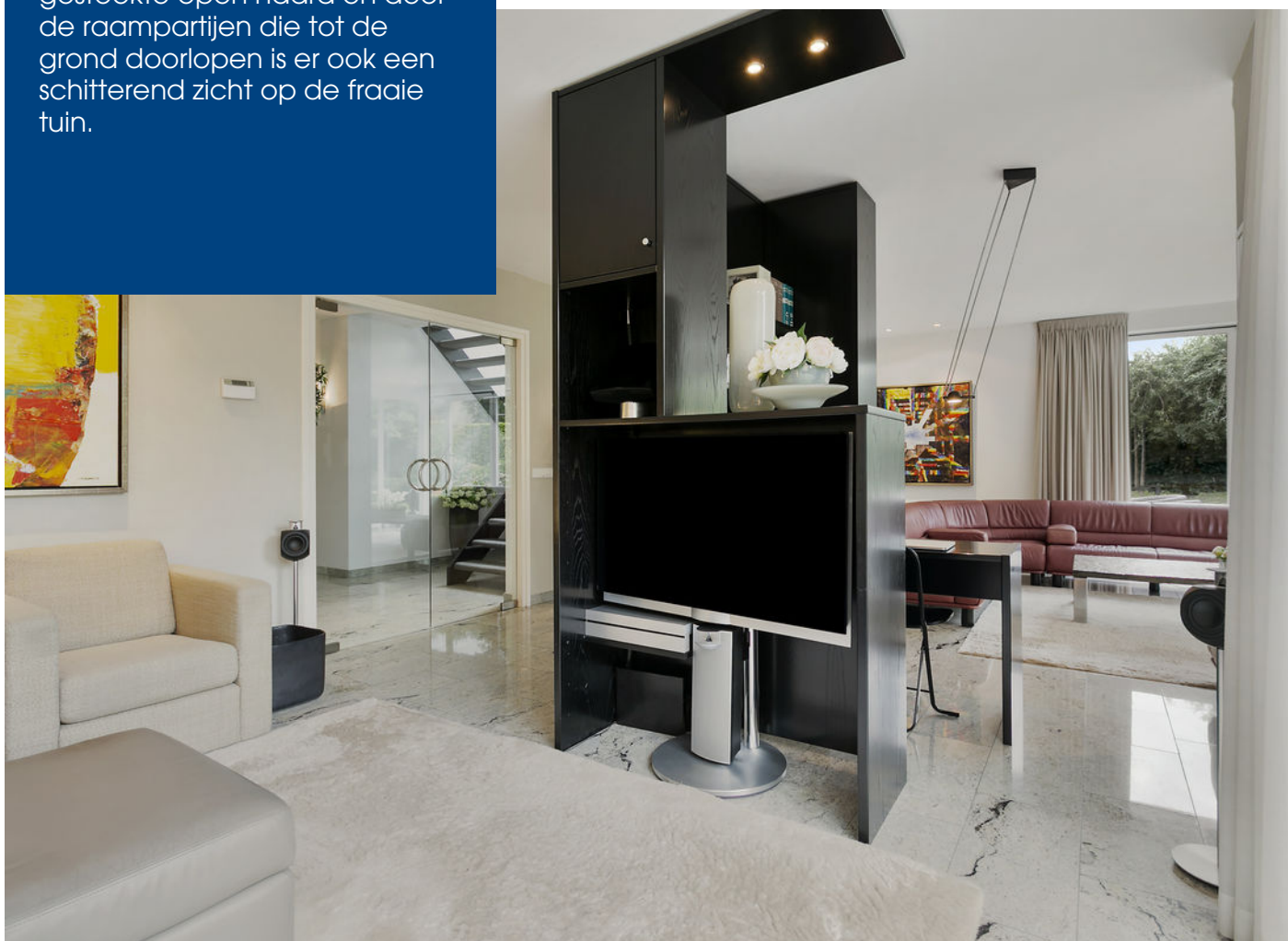








In de living is een werkplek met kastuimte gecreëerd waardoor de living in 2 prettige ruimtes is verdeeld. Het zitgedeelte heeft een Boley gas gestookte open haard en door de raampartijen die tot de grond doorlopen is er ook een schitterend zicht op de fraaie tuin.







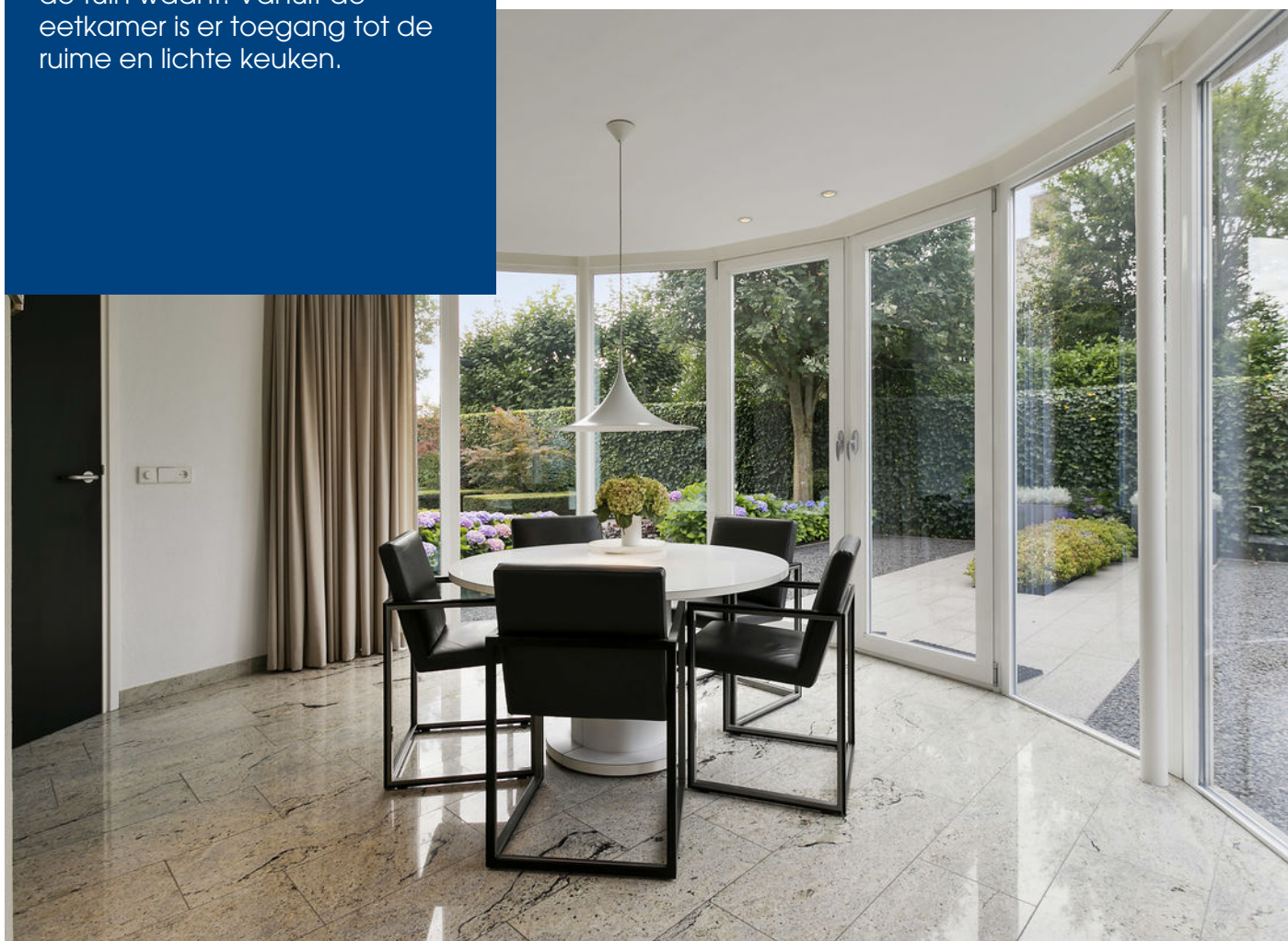




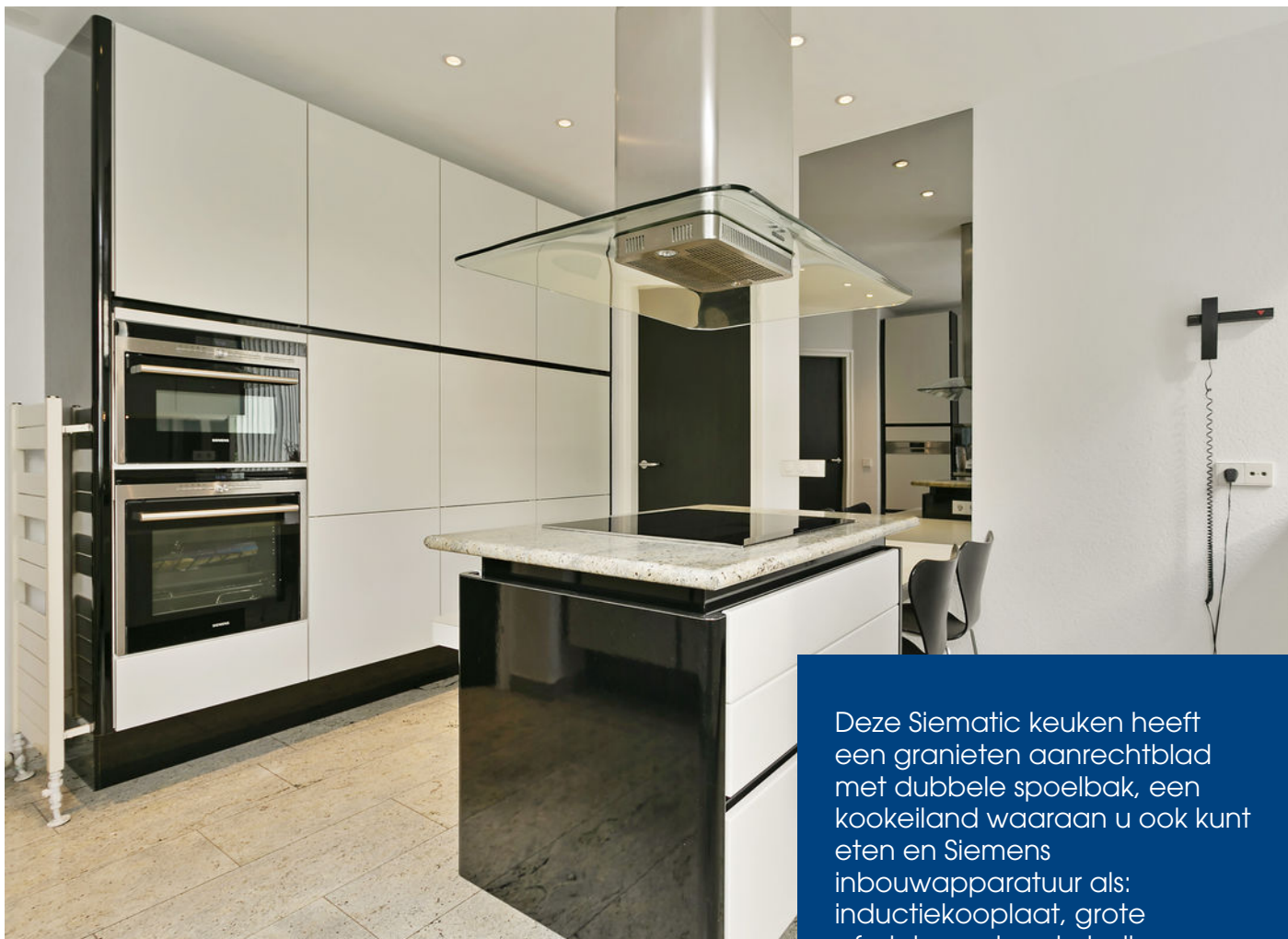




De speelse eetkamer heeft openslaande deuren en veel glas rondom waardoor u zich in de tuin waant. Vanuit de eetkamer is er toegang tot de ruime en lichte keuken.







Deze Siematic keuken heeft een granieten aanrechtblad met dubbele spoelbak, een kookeiland waaraan u ook kunt eten en Siemens inbouwapparatuur als: inductiekooplant, grote afzuigkap, close-in-boiler, ingebouwde afvalbak, vaatwasmachine op werkhoogte, combi oven/ magnetron, oven en een koelkast met vriesvak.





Middels het royale trappenhuis met grote raampartij komt men op de overloop van de 1e verdieping waar zich 4 slaapkamers, 2 badkamers, een wasruimte, een separaat toilet en een royale inbouwkast bevinden. De masterbedroom die voorzien is van airco, heeft vaste kledingkasten, een eigen marmeren badkamer met ligbad, badkamermeubel met 2 waskommen in granieten blad en spiegelkast, toilet, doucheruimte met hand- en zijdouches, een designradiator en inbouwspots. Vanuit de masterbedroom is er toegang tot het eigen inpandige balkon en tot het dakterras. Vanaf het balkon is er een schitterend uitzicht over de achtertuin.















De 2e badkamer (kinderbadkamer) heeft een doucheruimte, een wastafel met spiegelkast, een tegelvloer, inbouwspots en een designradiator.

In de waskamer staan de wasmachine en de droger op werkhoogte opgesteld en is de tegelvloer voorzien van een afvoer.







Slaapkamer 2 is een zeer ruime kamer die toegang heeft tot het dakterras. Slaapkamer 3 is de enige slaapkamer in het huis met een schuine wand. In het dak zijn hier 3 grote Velux dakramen geplaatst zodat dit een zeer lichte kamer is, tevens is er bergruimte achter de knieschotten. Slaapkamer 4 is thans in gebruik als werkkamer en heeft ook ruim lichtinval door de grote ramen.





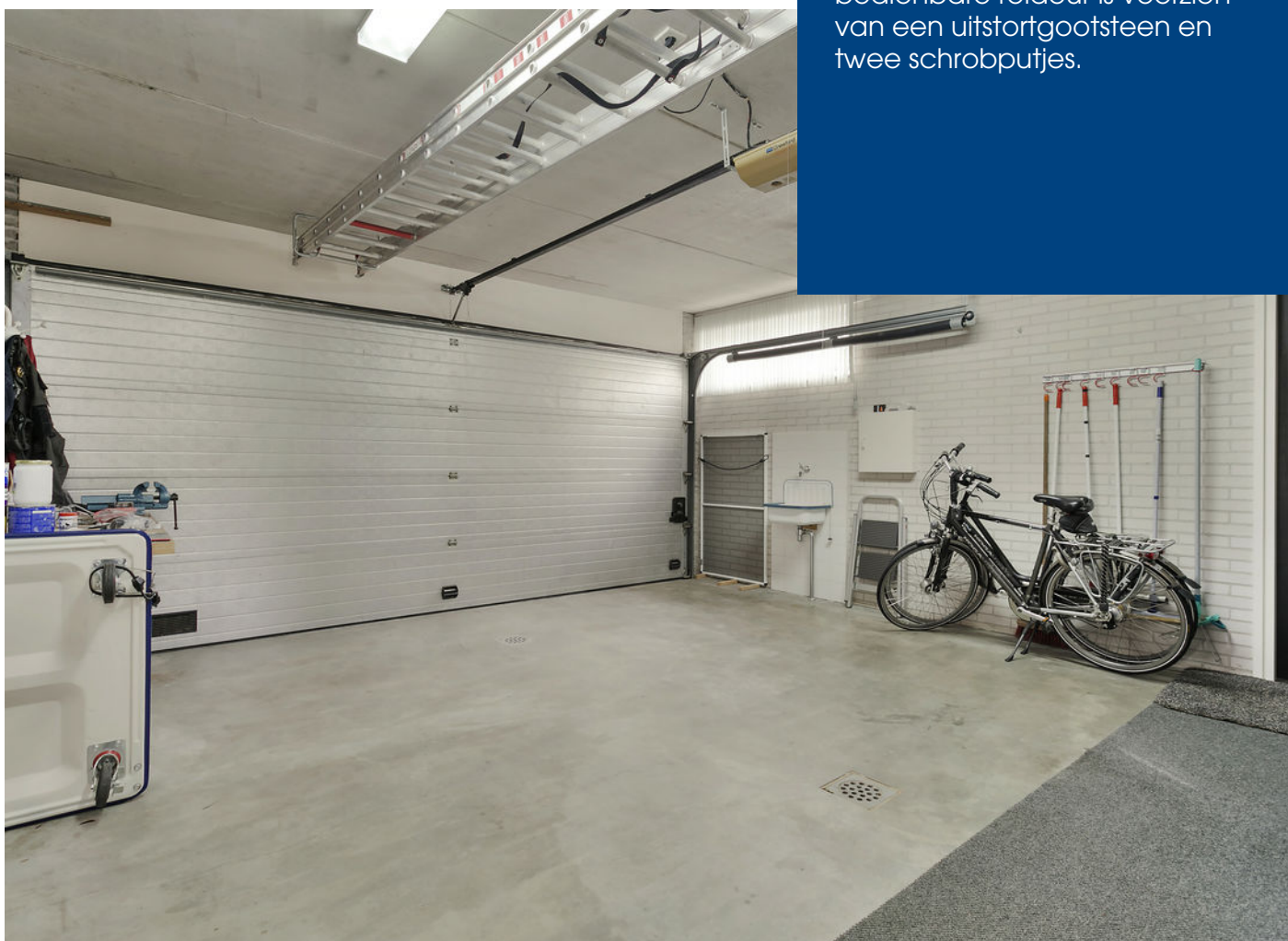


De wenteltrap brengt u op de 2e verdieping waar zich een ruime en zeer lichte overloop, met vaste kasten en de stook-/bergruimte met cv-ketel bevinden. Tevens is hier een royale, lichte werkkamer met veel vaste kasten gecreëerd. Afgetimmerde knieschotten zorgen voor nog extra bergruimte.





De oprit geeft ruimte voor het parkeren van 4 auto's naast elkaar. De ruime garage met extra brede en elektrische bedienbare roldeur is voorzien van een uitstortgootsteen en twee schrobutjes.







De onder architectuur aangelegde en onderhoudsvriendelijke tuin rondom heeft vele sierhagen, sierborders, splitvakken, boomvakken (voor privacy), een eigen aanlegsteiger met eigen water, diverse terrassen en is voorzien van een bewateringsinstallatie met eigen bron en diverse stopcontacten. De tuinverlichting met schemerschakelaar zorgen voor sfeer in de avond. Tuin en woning zijn één geheel waardoor er rust en eenheid is ontstaan.







Bijzonderheden:

- Hoge plafonds en raampartijen tot de grond.
- Alarminstallatie voor de begane grond met een aparte unit voor de verdieping, voorzien van ruimte- en contact detectoren.
- Bewateringsinstallatie met eigen bron (pomp).
- Eigen aanlegsteiger en water.
- Meerdere stopcontacten in de tuin.

Garantiewoning = bouwtechnokeuring +  
garantieverzekering.

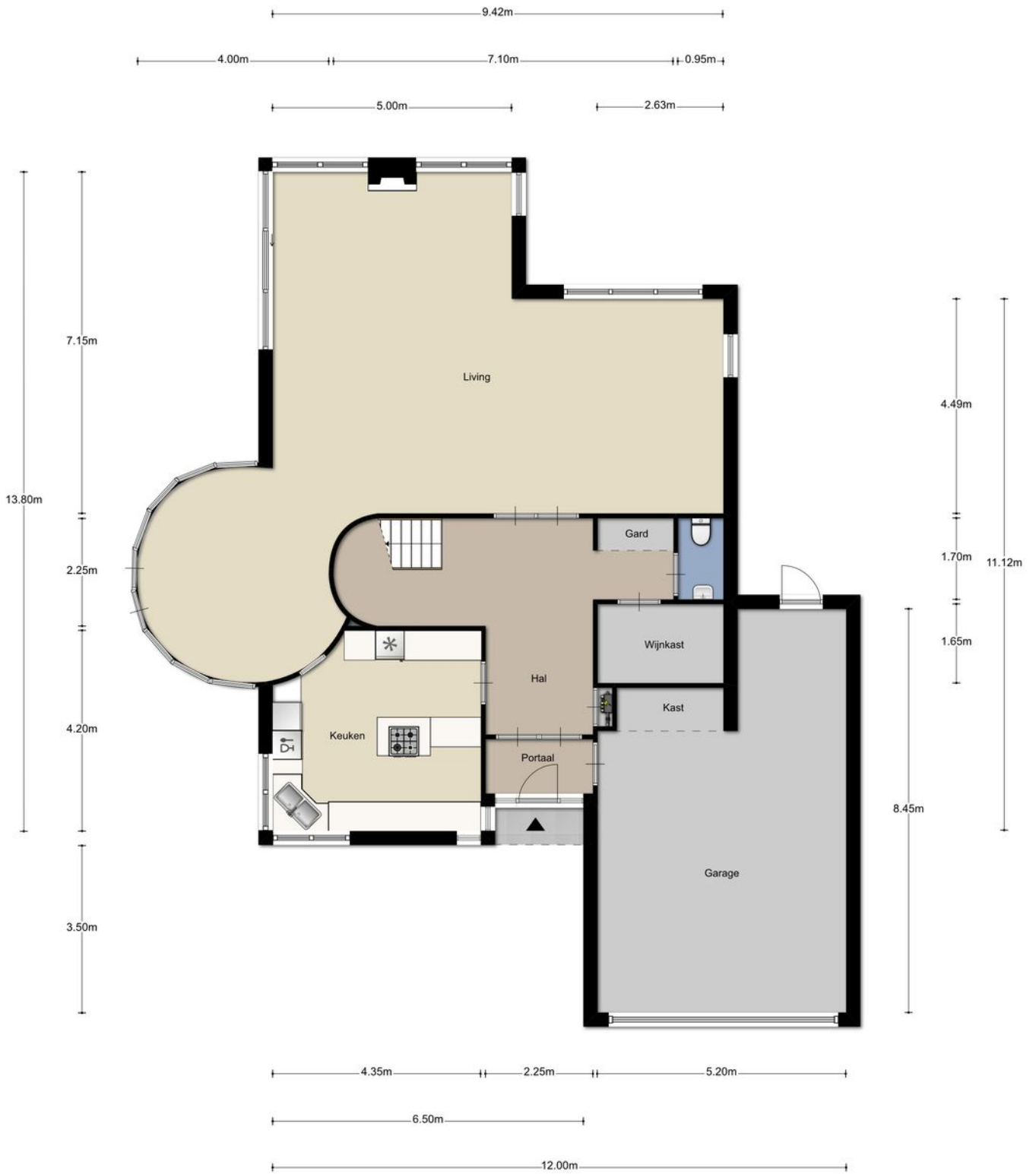




Ligging:

- De villa ligt op fietsafstand van (internationale) scholen en sportaccommodatie als; hockey, tennis, cricket, voetbal, golf en zwembad.
- Directe verbinding met watersportgebied "Het Joppe" en de "Kagerplassen".
- Strand, zee en duinen op 15 autominuten.
- Nabij uitvalswegen waardoor Den Haag en Amsterdam binnen 20 autominuten bereikbaar zijn.

# Begane grond



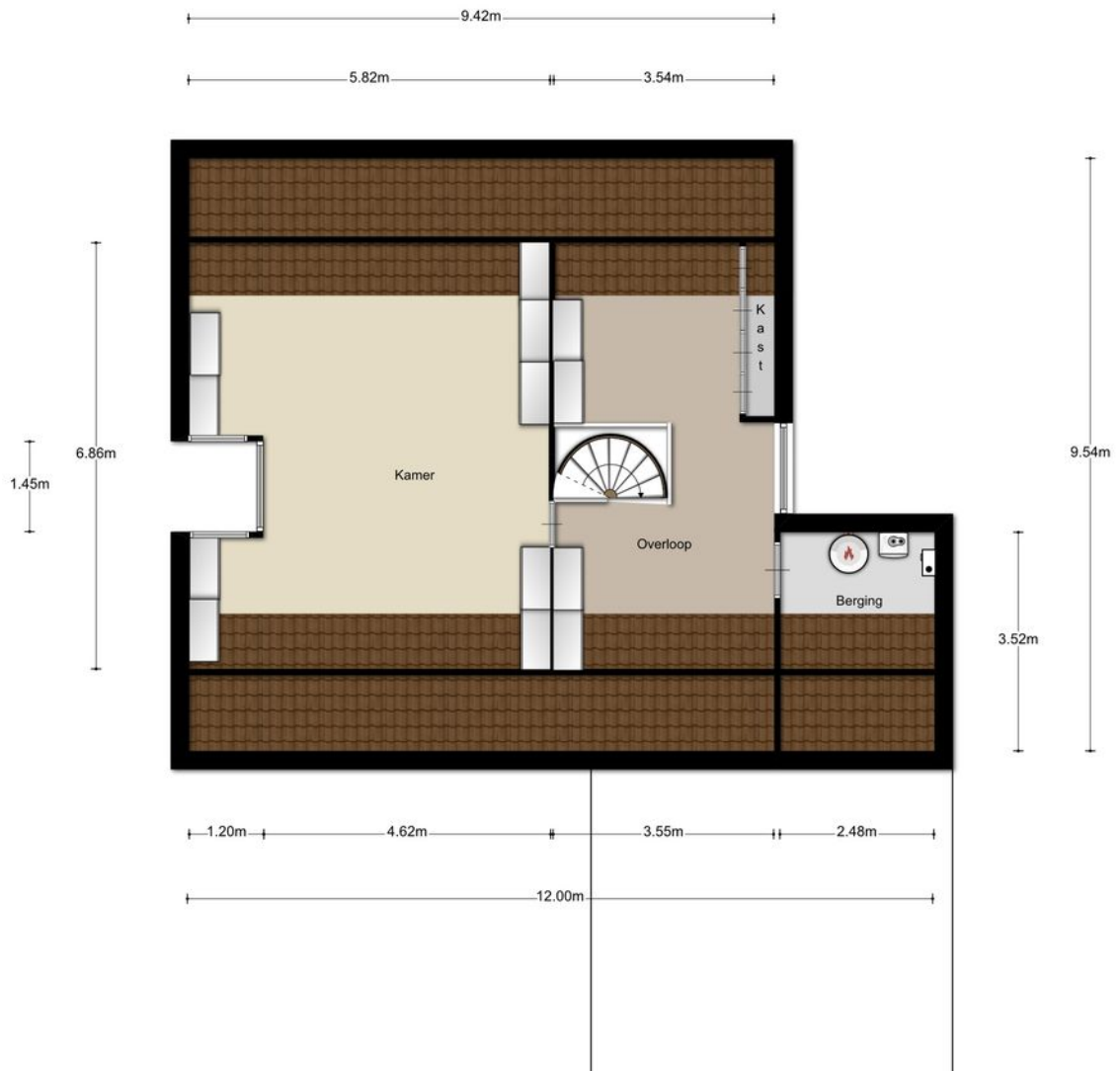
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# 1e Verdieping

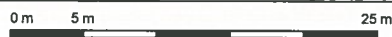


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# 2e Verdieping



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



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>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 23 augustus 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Warmond</p> <p>Secctie D</p> <p>Perceel 4222</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 (hang)lampen		X	
- kasten en bureaus kantoor			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Interlübke kasten woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonnescherm	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- granieten vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Lundia stellingen wijnkamer		X	
- Stellingen garage		X	
Woning - Keuken			



## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Inductieplaat	X		
- Vriezer garage		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Airconditioning met toebehoren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler	X		
- cv met toebehoren beneden vloerverw.	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

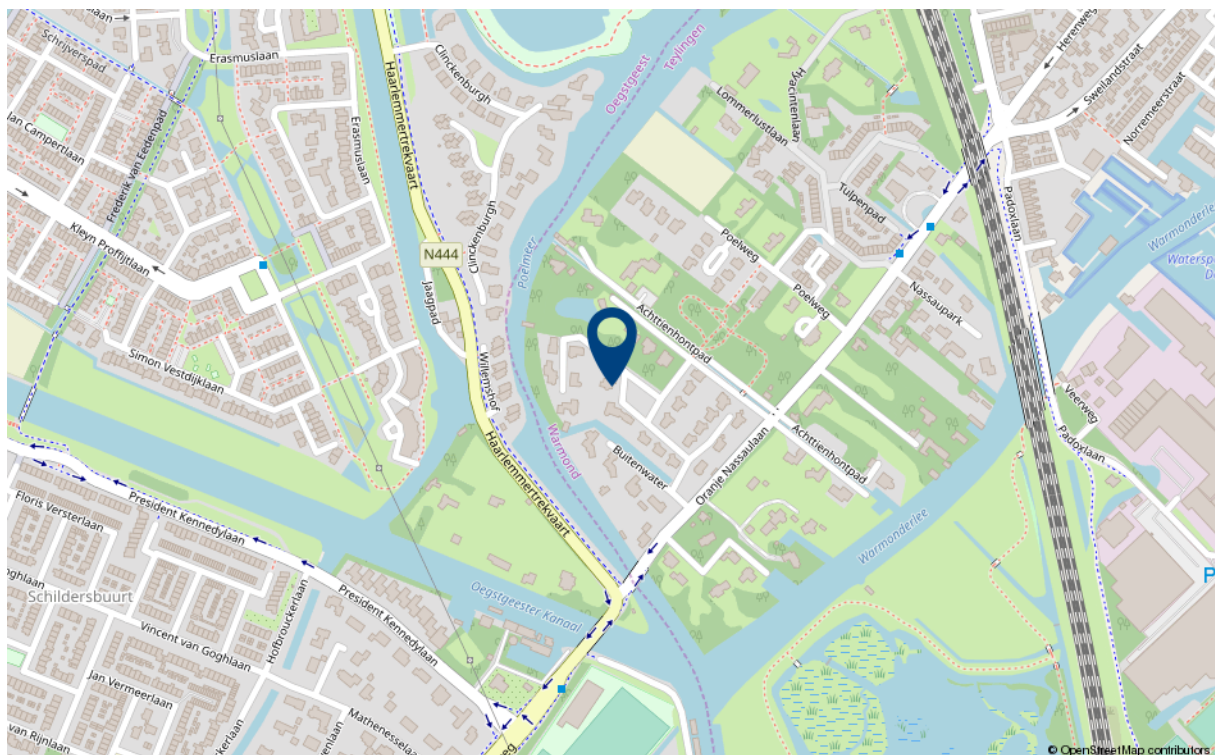
# WONEN IN GEMEENTE TEYLINGEN

Teylingen is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, ten noorden van Leiden in de Bollenstreek. Op 1 januari 2006 is de gemeente ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond.

De naam van de gemeente is afgeleid van Slot Teylingen, een ruïne in de buurtschap Teijlingen nabij de kern Sassenheim. Daarnaast komt de naam ook voor in de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond.

De gemeente grenst aan de gemeenten Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Haarlemmermeer, Kaag en Braassem, Leiderdorp, Leiden, Oegstgeest en Katwijk.

Het grootste deel van de Kagerplassen ligt op het grondgebied van Teylingen. Het polderland aan de oostkant van de Kagerplassen is alleen via buurgemeenten te bereiken.



## 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. Vlucht 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. Vlucht 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. Vlucht 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. Vlucht 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. Vlucht 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.

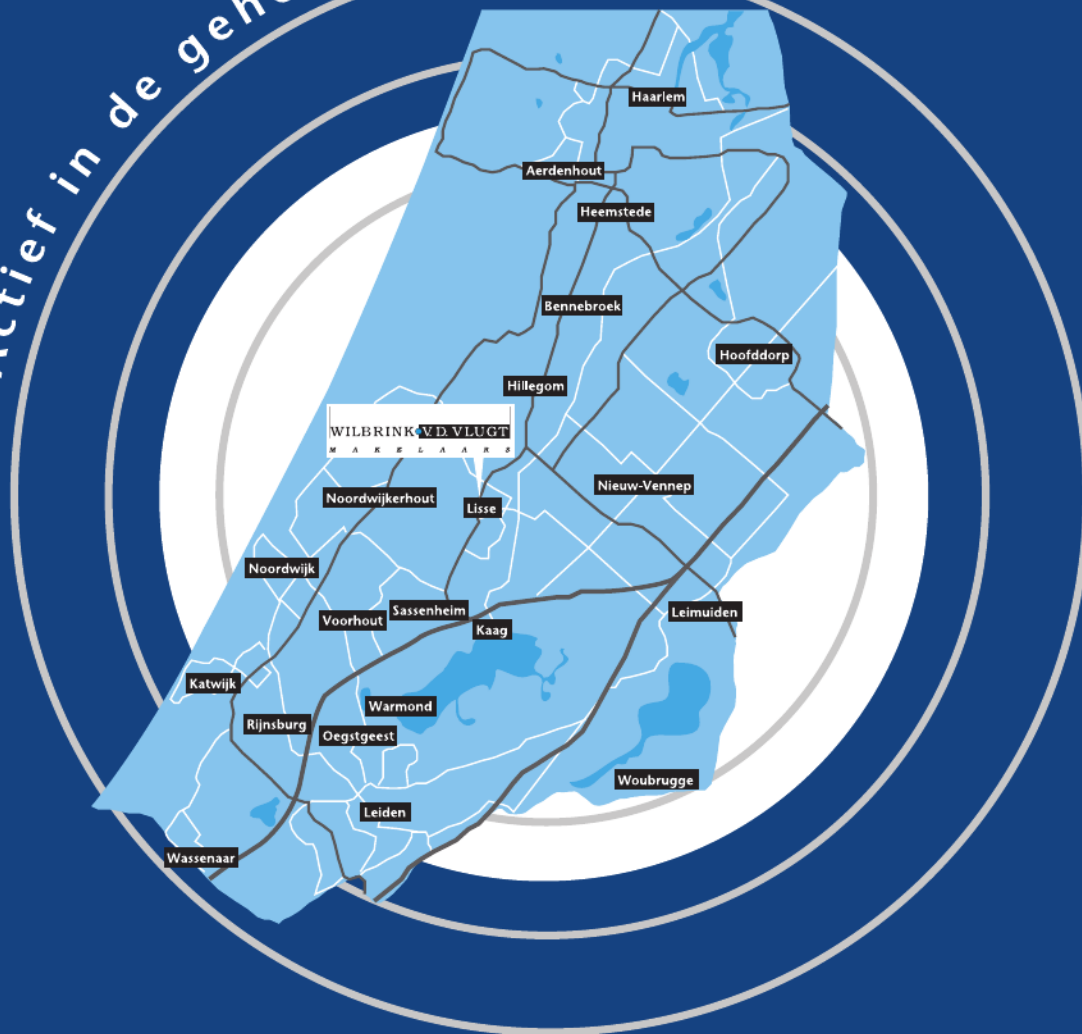
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

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)