



QUALIS



WILBRINK V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

AALSMEER - HERENWEG 102



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



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

**AALSMEER HERENWEG 102 (OP DE GRENS VAN LEIMUIDEN)**

<b>Type</b>	: Zeer aantrekkelijk vrijstaande riet gedekte villa met 2 woonlagen, gelegen in natuurgebied met direct vaarwater naar de Westeinderplassen. Het pand biedt heeft een privé oprit, dubbele garage en maar liefst 8 kamers, waarvan 3 slaapkamers met allen en suite badkamers, een riante woonkamer en royale tuin rondom. Binnen 5 autominuten op de A4 naar Leiden, Den Haag, Schiphol en Amsterdam. De plezierige woning is zeer geschikt voor (expat) gezinnen.
<b>Bouwjaar</b>	: 2000
<b>Kadastraal</b>	: Aalsmeer, sectie E, nr. 1855, deelperceel groot 34 are en 76 centiare. Ter overname: naast gelegen deelperceel 10.784m <sup>2</sup> en volledig perceel van 21.085m <sup>2</sup> ter overname.
<b>Woonoppervlakte</b>	: 200m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 860m <sup>3</sup>
<b>Verwarming</b>	: Via c.v. ketel type Remeha W60-m ECO (1999), laatst gecontroleerd in 2018. Vloerverwarming benedenverdieping, incl. garage + gashaard.
<b>Warm water</b>	: Via boiler NIBE 500L (1999) + close in boiler DAALDEROP 15L.
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd.
<b>Elek. installatie</b>	: 20 groepen 230V + 2 krachtgroepen 380V + 4 aardlekschakelaars
<b>OZB</b>	: € 1.063,-- per jaar.
<b>Voorschot energiekosten</b>	: € 387,-- per maand.
<b>Oplevering</b>	: In overleg.
<b>Vraagprijs</b>	: € 1.690.000,-- k.k.









Zeer aantrekkelijke riet gedekte villa met 2 woonlagen, gelegen in natuurgebied en direct vaarwater naar de Westeinderplassen.

Het pand biedt volop privacy en heeft een privé oprit, dubbele garage en maar liefst 8 kamers, waarvan 4 slaapkamers (3 met en suite badkamers), een riante woonkamer, grote (wijn) kelder en royale tuin rondom.

Binnen 5 autominuten op de A4 en andere uitvalswegen naar Leiden, Den Haag, Schiphol Airport en Amsterdam.

De charmante, keurige vrijstaande woning is zeer geschikt voor (expat) gezinnen en water(sport) liefhebbers.



Het goed onderhouden pand ligt op de grens van Leimuideren op een prachtig stuk perceel bestaande uit land en water met volop privacy met uniek weids uitzicht.









Entree/hal: royale hal voorzien van een mooie stenen vloer met vloerverwarming, garderobe, toilet, meterkast en intercom. Tevens bevindt zich hier ook de toegang tot de royale (wijn)kelder en overige vertrekken op de begane grond.

Middels een hardhouten trapopgang komt men vanuit de hal op de bovenverdieping.

Naast de centrale entree kan men ook het pand betreden via de ingang van de bijkeuken dan wel vanuit de garage.







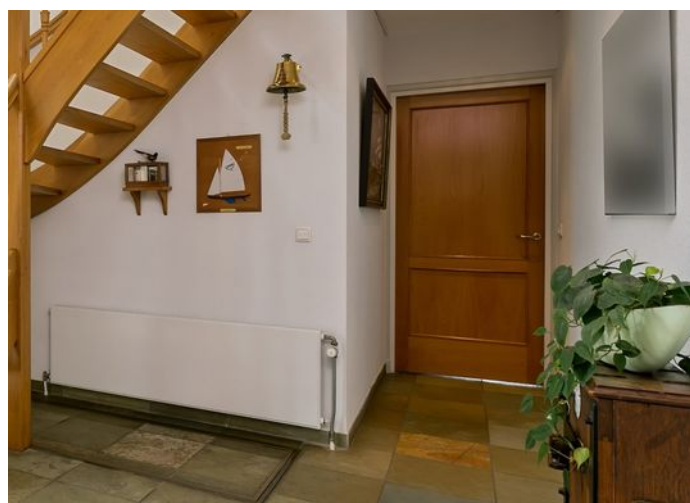
Woonkamer: vanuit de hal, komt men in de ruime, naar de achtertuingerichte eetkamer met half open keuken en dichte bijkeuken.

Middels de royale schuifpui heeft men direct toegang tot de overdekte veranda.

Vanuit de eetkamer komt men in de plezierige woonkamer, welke veel natuurlijk licht heeft dankzij de grote raampartijen met zicht op de tuin rondom.

Het balkenplafond, gevormd naar de nok van het dak, zorgt voor een ruimtelijk effect. Een prachtige gas dan wel hout gestookte sfeervolle openhaard is een excellente aanvulling op deze living.

Vanuit de living heeft men tevens direct toegang, middels schuifpui, tot de aanlegsteiger met terras en het boothuis.

















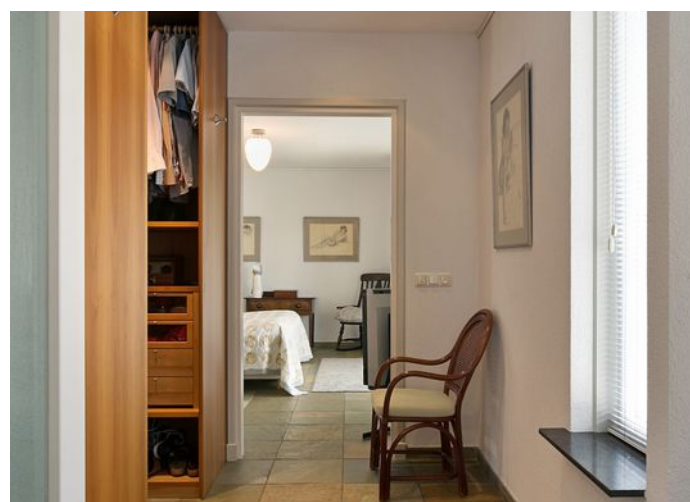


Keuken en bijkeuken: de open keuken, tevens bereikbaar via de bijkeuken, heeft een natuurstenen werkblad, inbouw spots en slim ingedeelde opbergkasten. Verder is de keuken voorzien van 1½ spoelbak, 5 pits gasfornuis (Boretti) met ingebouwde afzuigkap (Miele), combimagnetron (Inno-wave), vaatwasser (Siemens), Quooker, koelkast en separate vriezer.

Speels detail is de op maat gemaakte bar, met zitgelegenheid, welke een prachtige doorkijk biedt dankzij het grote raam, naar de fraai aangelegde voortuin en tevens voor een natuurlijke lichtinval zorgt. Zeer aangenaam aan het pand is de bijkeuken, welke tevens een eigen vooringang heeft. Hier bevindt zich de 2de koelkast, 2de vriezer en handig in te richten opbergkasten. Plezierig is de extra watervoorziening in deze ruimte middels spoelbak.



Hoofdslaapkamer: dit ruime vertrek bevindt zich tevens op begane grond en heeft direct toegang tot de overdekte veranda middels schuifpui. Deze kamer is verder voorzien van een slim ingedeelde, op maat gemaakte inloopkast.





Extra opbergruimte is gecreëerd middels een tussenruimte, welke keurig afgewerkt is met openslaande matglazen deuren. In deze ruimte zijn ook de wasmachine aansluitingen.

Badkamer 1: de luxe badkamer is voorzien van een jacuzzi, dubbele wastafel met meubel, toilet, bidet en tevens een inlopdouche met stoomcabine.

Middels glazen deur kan de badkamer afgesloten worden van de overige ruimtes. De inbouw spots zorgen voor een sfeervolle belichting.





Bovenverdieping: vanuit de hal, komt men via de open houten trap, op de overloop met houtenvloer en houten plinten. Vanuit hier heeft men toegang tot diverse (slaap) kamers en tevens het royale dakterras. Onder de trap bevindt zich de op afstand bedienbare kelder toegang.

Slaapkamer 1 met dakterras: in het midden van de bovenverdieping is een slaapkamer welke huidig ingericht is als werkkamer met ruimte voor een groot bureau dan wel kingsize bed.

Middels de schuifpui komt men op het royale zonnige dakterras. Vanuit hier heeft men schitterend zicht over het terrein met aangrenzend natuurgebied en kan men de boten zien varen op de Westeinderplassen en de Ringvaart.



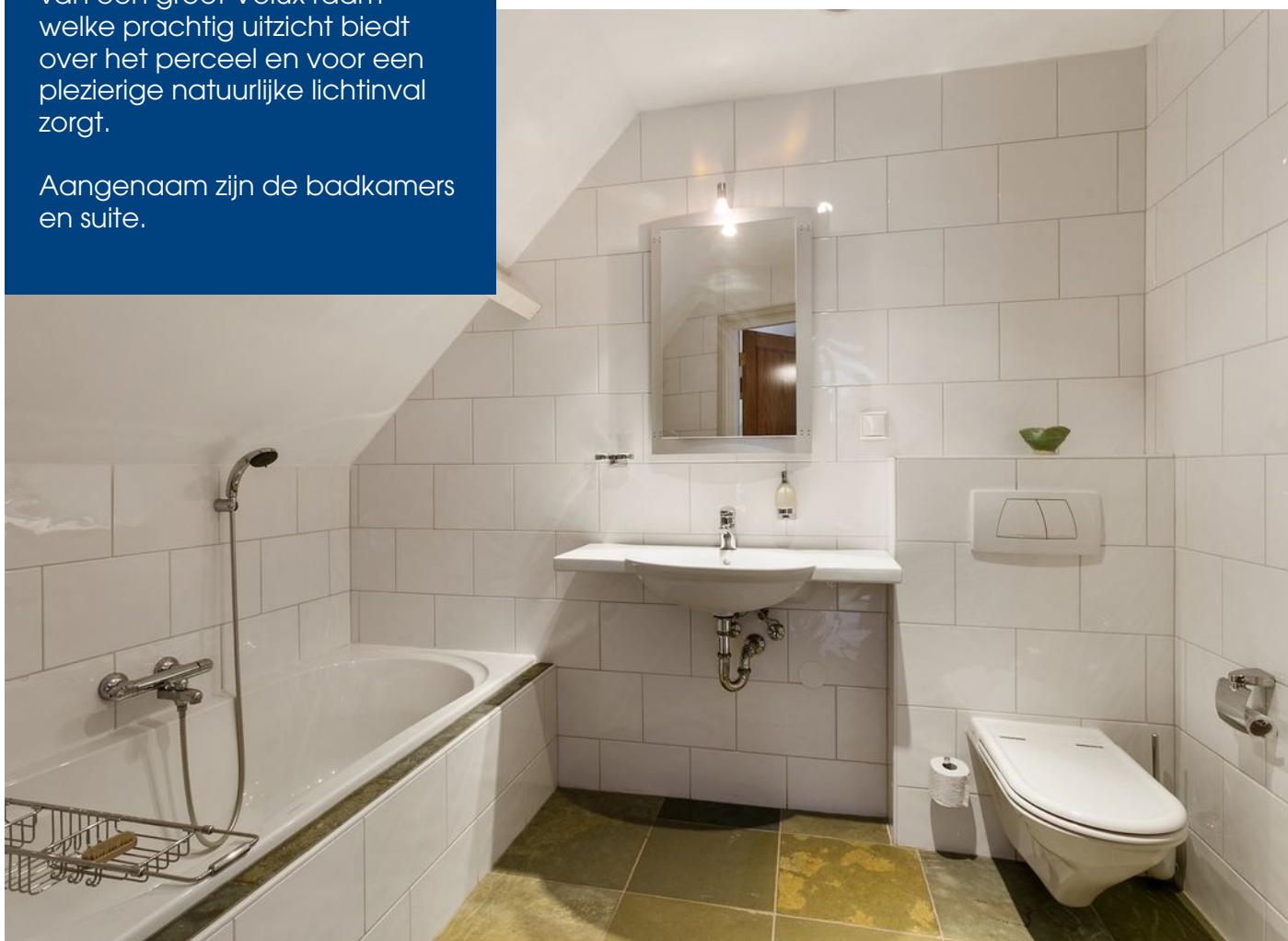




Slaapkamer 3 & 4: op deze etage zijn nog 2 royale slaapkamers gerealiseerd met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed.

Beide vertrekken zijn voorzien van een groot Velux raam welke prachtig uitzicht biedt over het perceel en voor een plezierige natuurlijke lichtinval zorgt.

Aangenaam zijn de badkamers en suite.



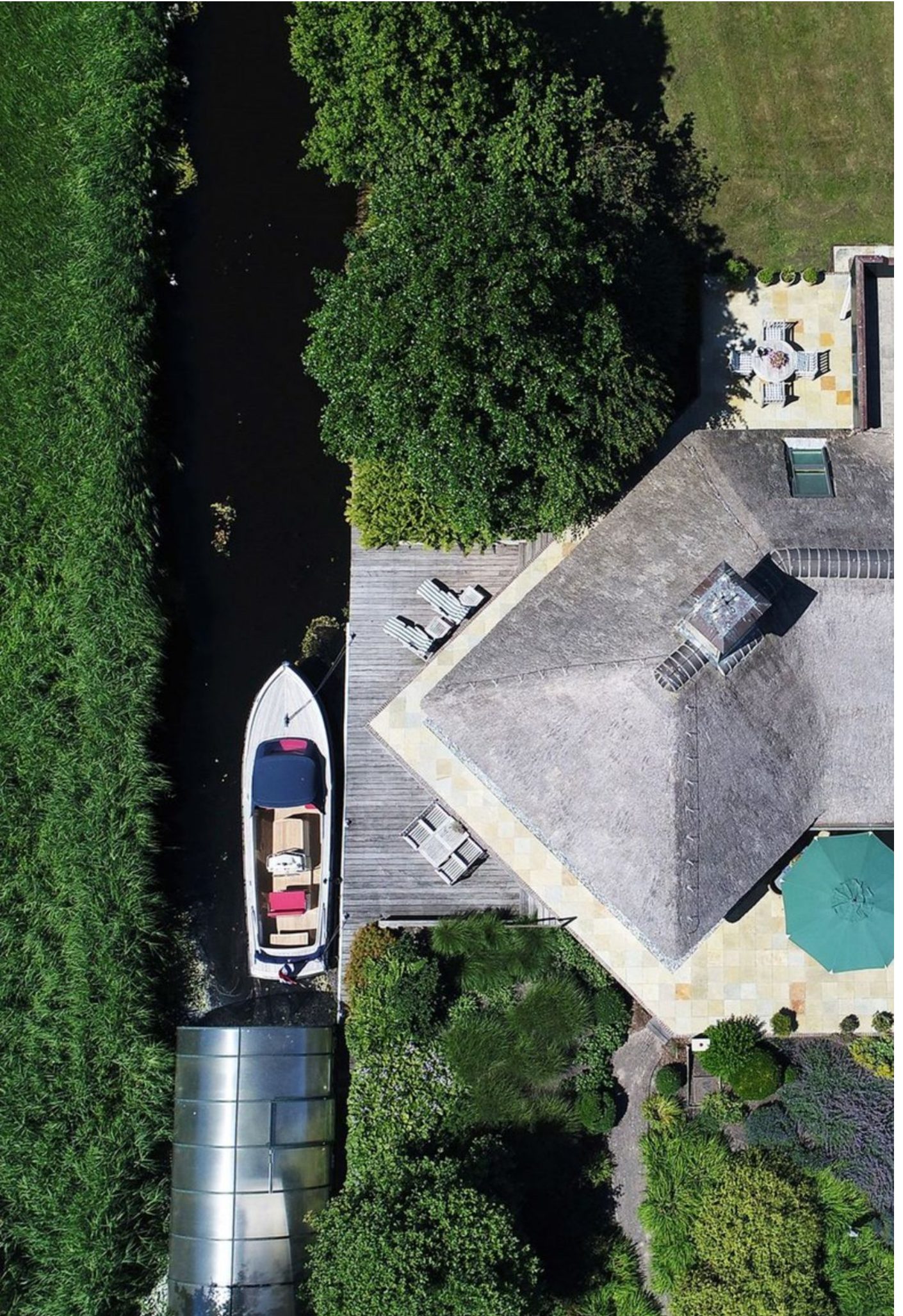


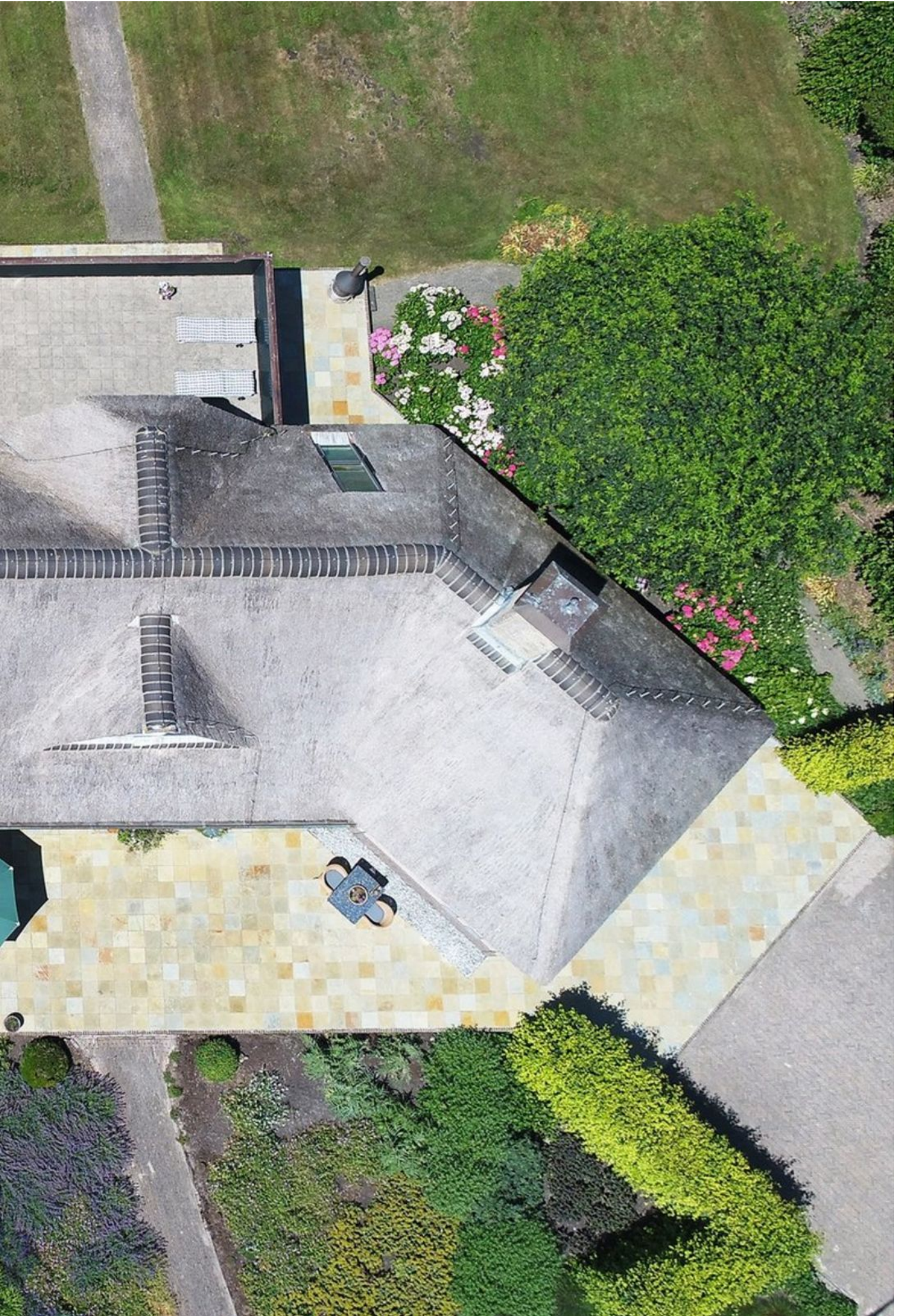


Badkamers: deze zijn voorzien van moderne inbouw spots, douche, wastafel en meubel, toilet en designradiator. Ook hier is goed nagedacht over de indeling van de inbouwkasten voor optimaal gebruik van de ruimte.



De 3de badkamer heeft als extra een royaal ligbad. Verder zijn beide ruimtes voorzien van vloerverwarming, welke een luxe aanvulling is op het geheel.









Tuin: de onder architectuur aangelegde tuin rondom, is gelegen op het noordwesten en voorzien van diverse zon en schaduw zitgelegenheden.

De royale veranda, met aangrenzend de vaargeul, biedt maximaal comfort en prachtig vrij uitzicht over het natuurgebied. Het tuingereedschap en watersproei systeem zijn vanuit het houten tuinhuis met veel berguimte, te bereiken.

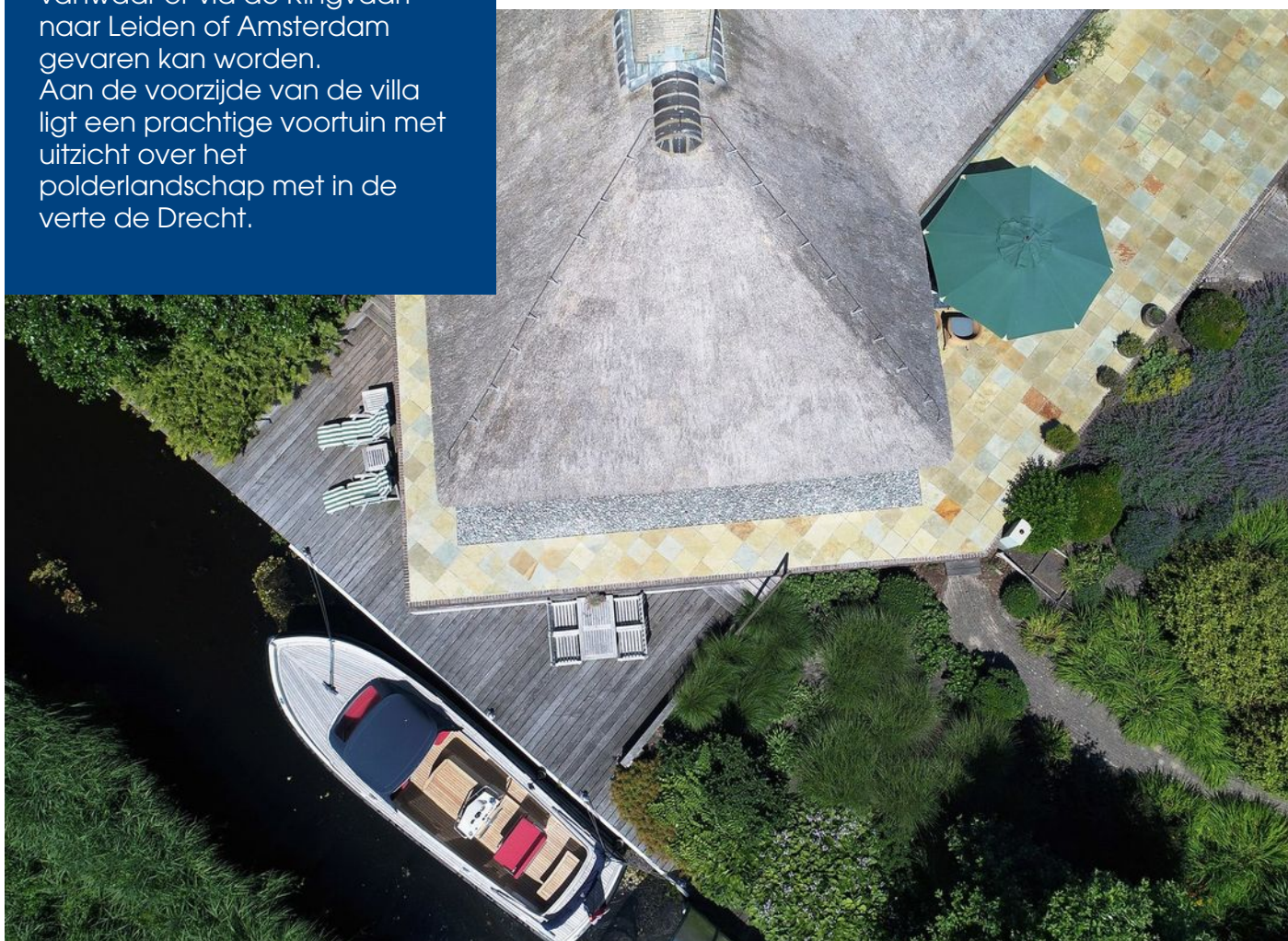








Boothuis: direct naast de woning ligt de overkapte ligplaats (10x3.75mtr) met aanlegsteiger en diverse zitgelegenheden. Vanuit deze vaargeul heeft men toegang tot de Westeinderplassen, vanwaar er via de Ringvaart naar Leiden of Amsterdam gevaren kan worden. Aan de voorzijde van de villa ligt een prachtige voortuin met uitzicht over het polderlandschap met in de verte de Drecht.

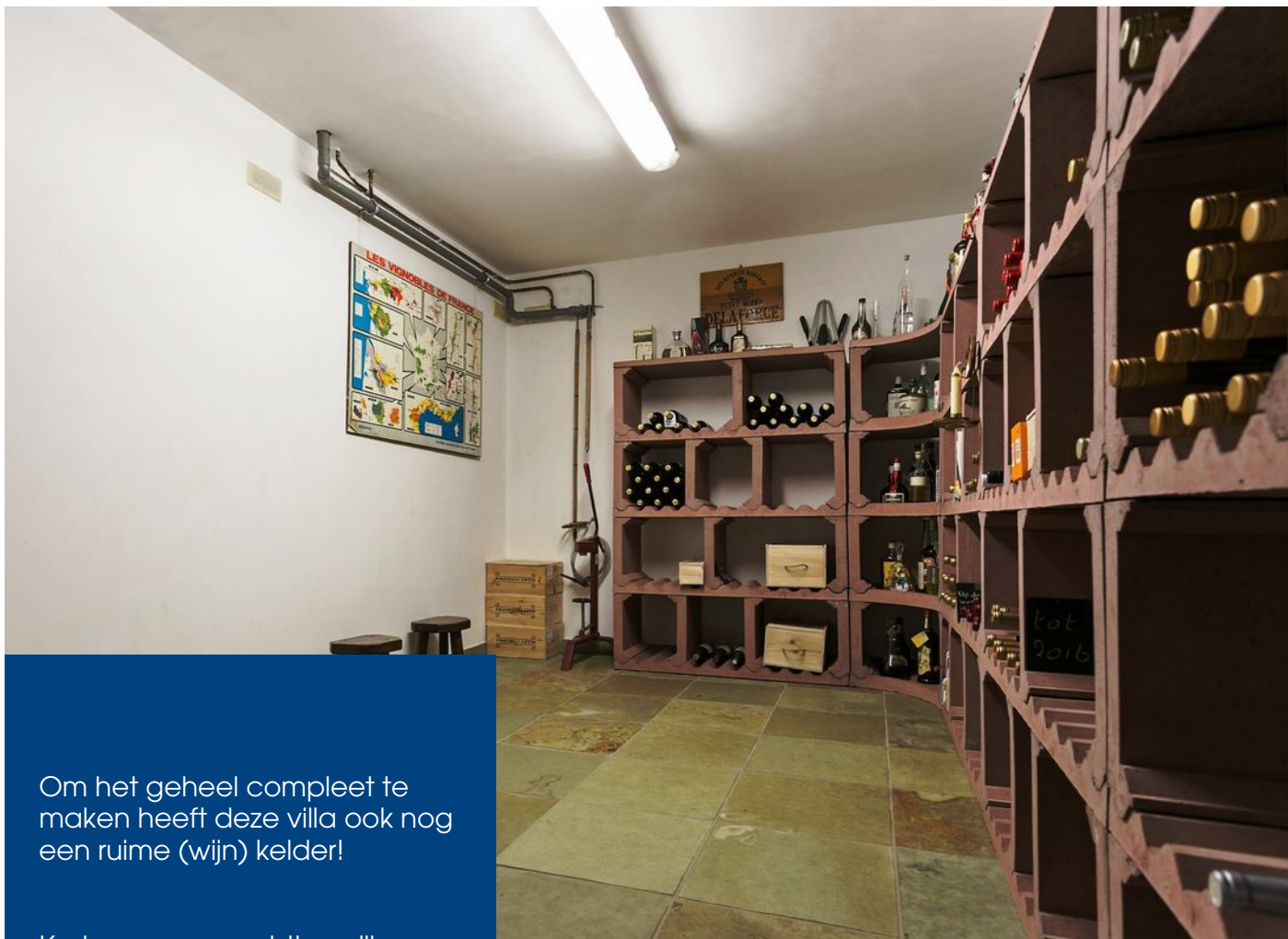






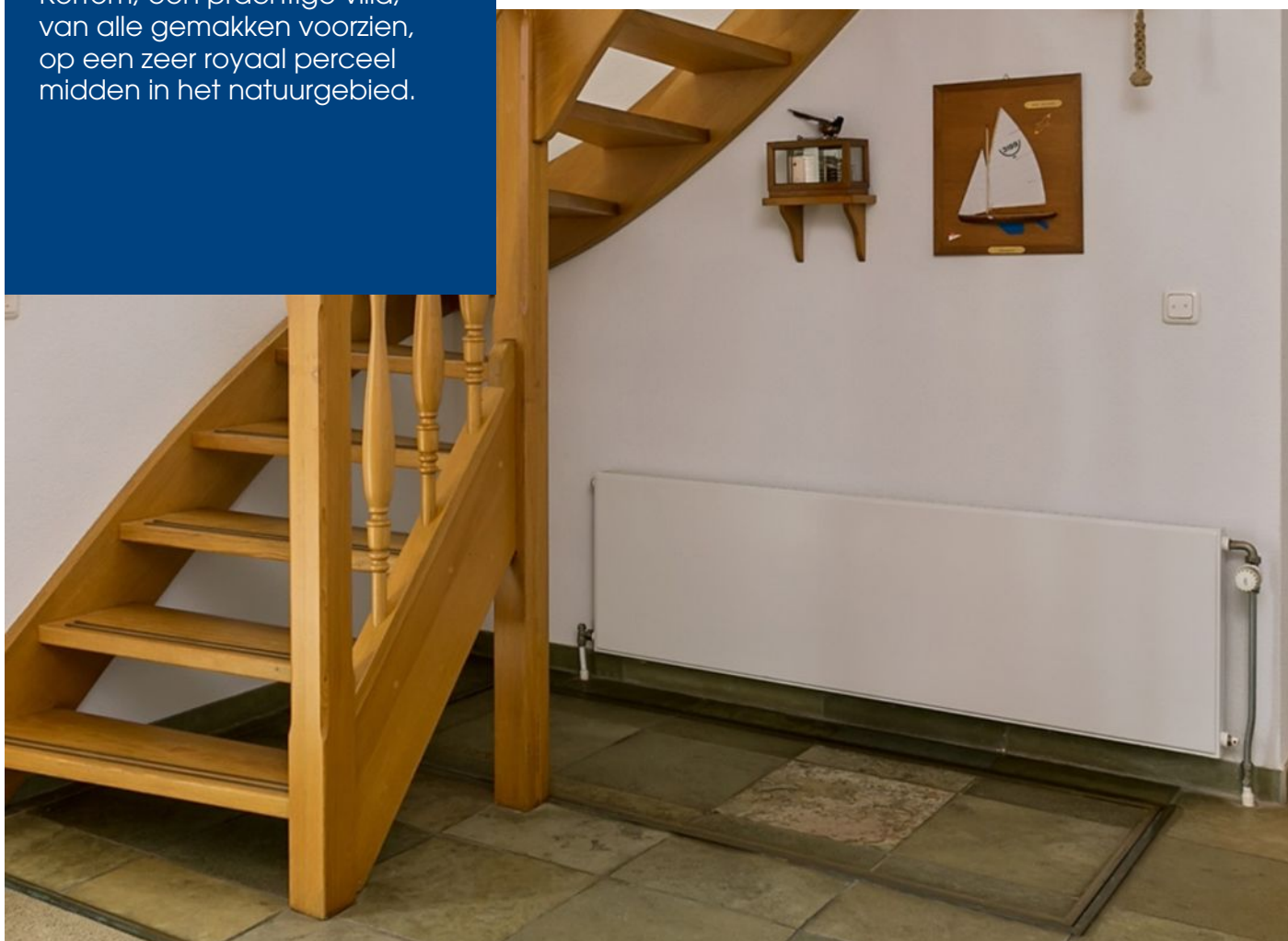
Garage: De dubbele garage, welke plaats biedt voor 2 auto's, is op afstand bedienbaar en heeft tevens een eigen zijingang. Bovendien is aanwezig elektriciteit en water. Boven de garage ruimte is een open vide gecreëerd welke zeer veel opbergruimte biedt. Ook hier is goed nagedacht over de ruimte indeling en is het geheel keurig afgewerkt.





Om het geheel compleet te maken heeft deze villa ook nog een ruime (wijn) kelder!

Kortom, een prachtige villa, van alle gemakken voorzien, op een zeer royaal perceel midden in het natuurgebied.





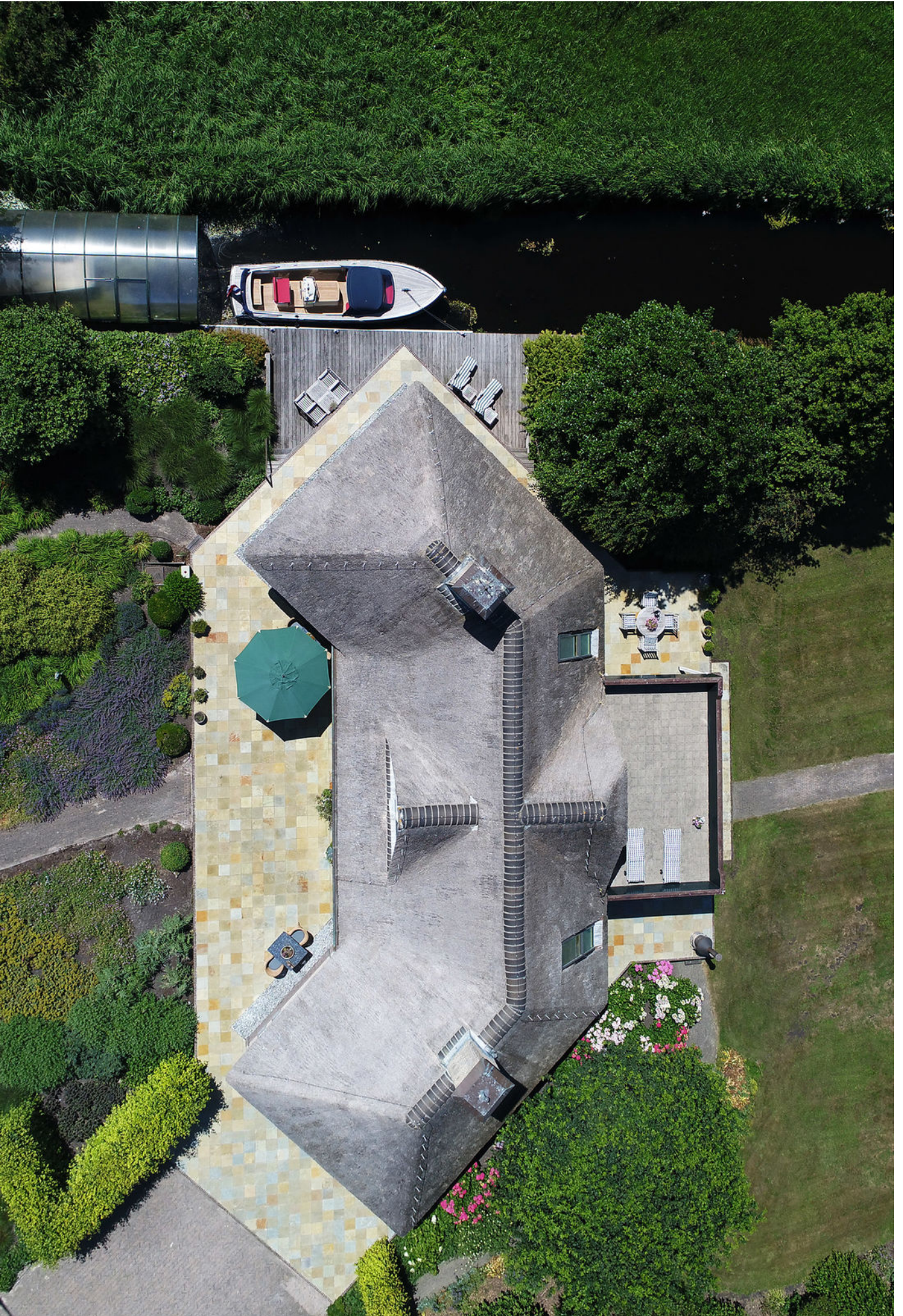




Kenmerken:

- Vrijstaande riet gedekte villa op royaal perceel
- 4 slaapkamers (3 met en suite badkamer)
- Diverse zon en schaduwterrassen
- Tuin rondom & royaal parkeren op eigen terrein
- Hoog afgewerkt en goed onderhouden
- Veel privacy
- Zeer geschikt voor (expat) gezinnen en watersport liefhebbers
- Nabij uitvalswegen naar Den Haag, Schiphol en Amsterdam

Garantiewoning =  
Bouwtechnokeuring + Garantieverzekering



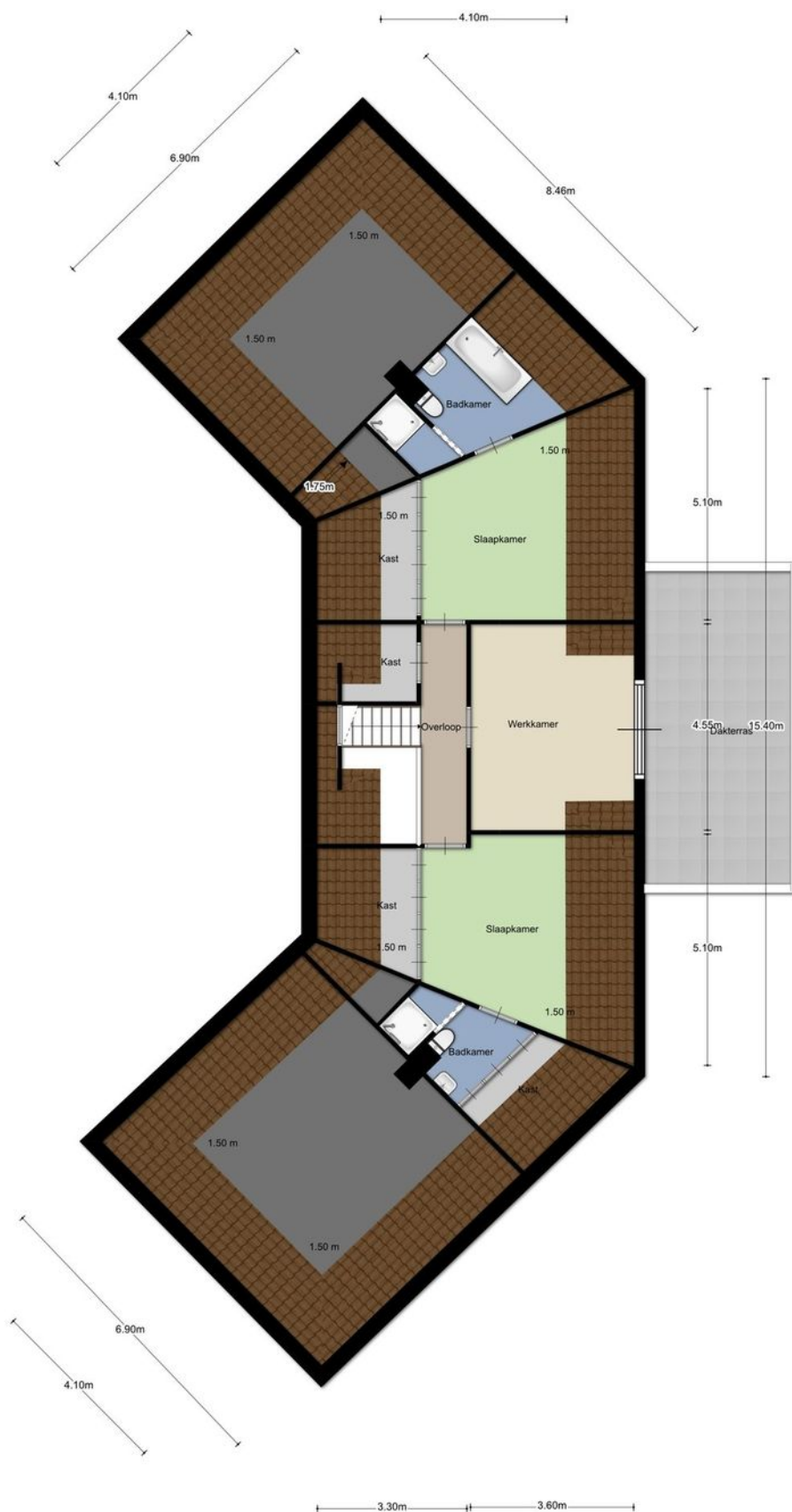
# Plattegrond: begane grond



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond: bovenverdieping



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

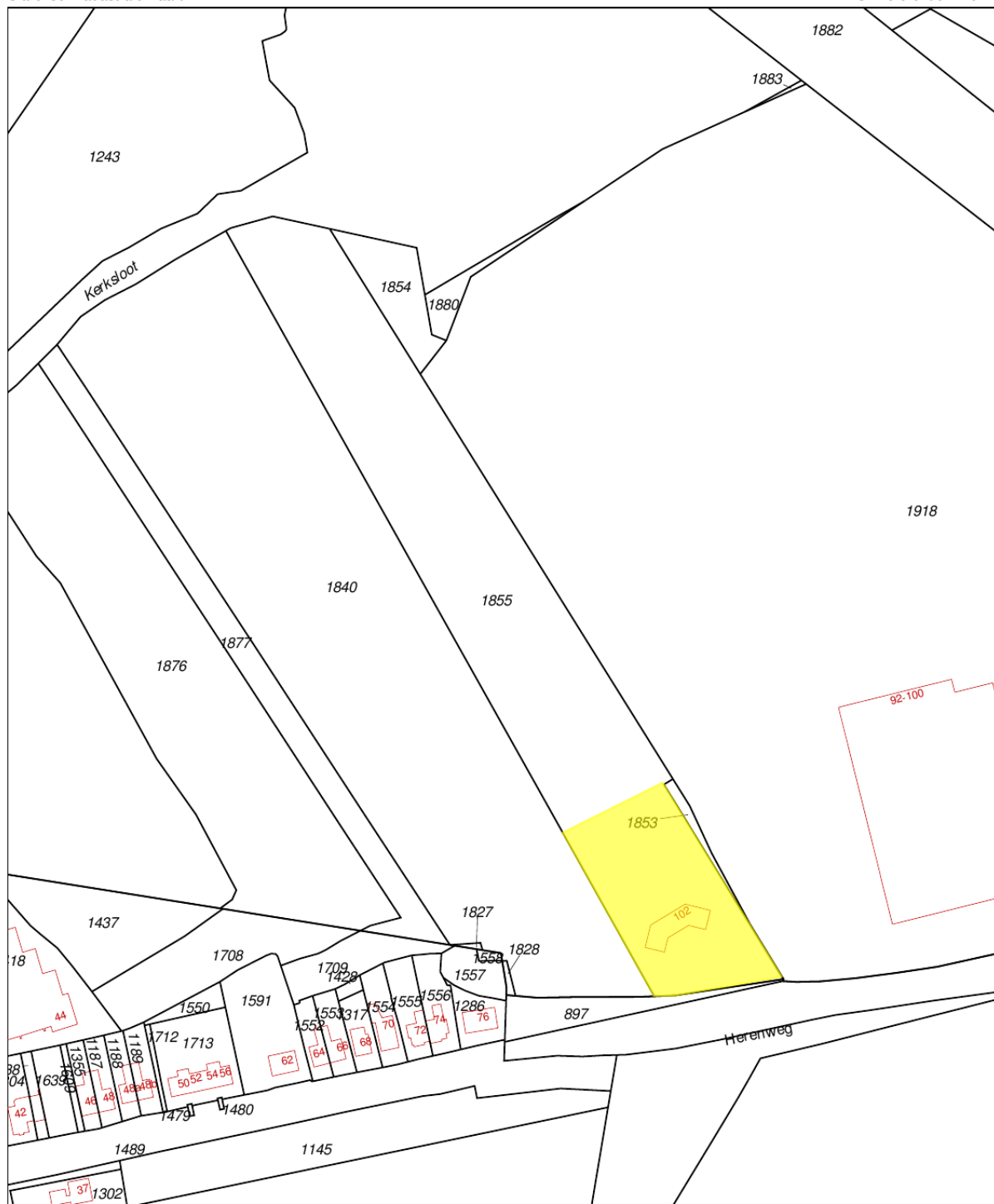
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Kadastrale kaart: perceel en woning

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wilbrink

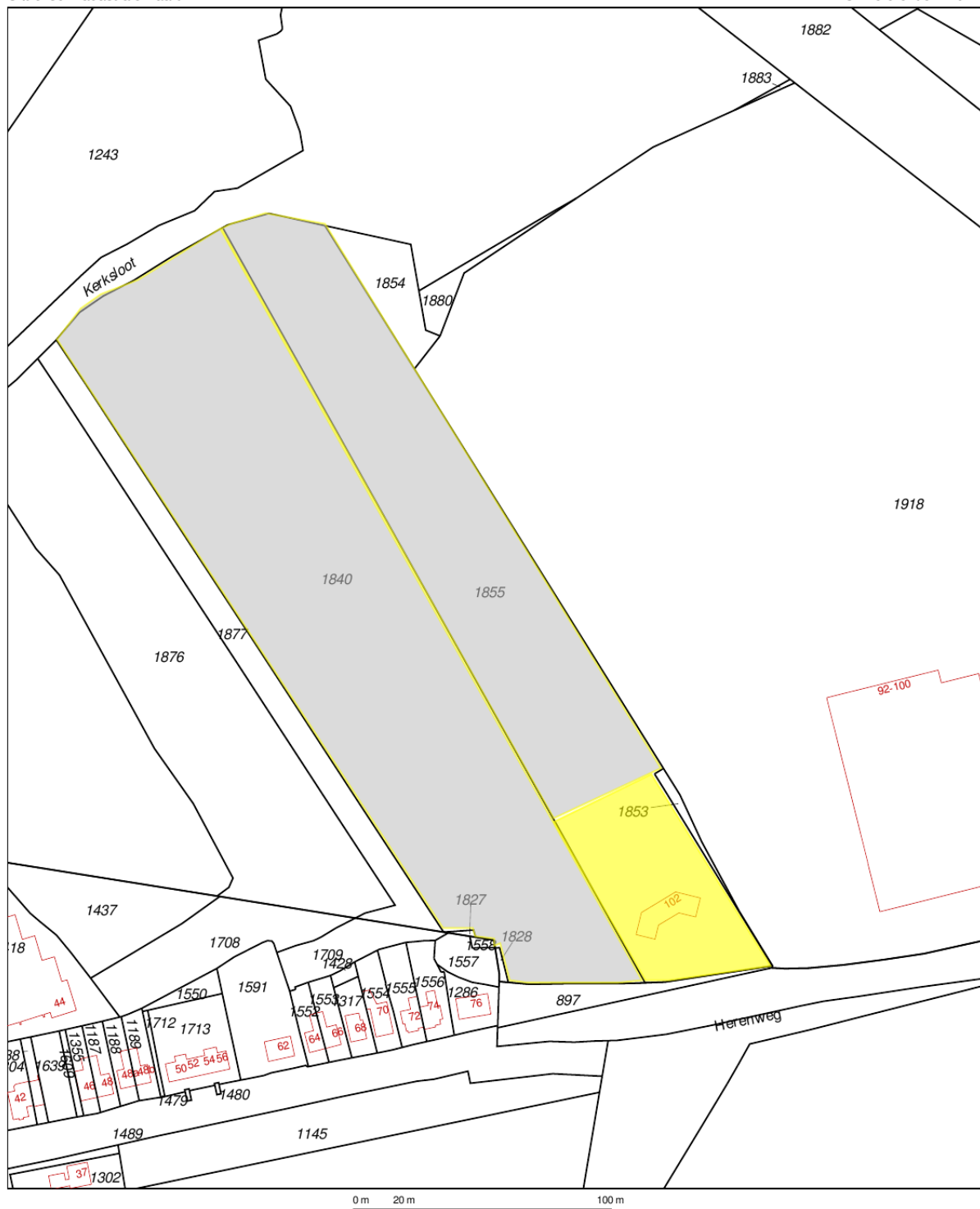


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 juni 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente AALSMEER</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1855</p>	
---	--	--

# Kadastrale kaart: perceel woning + percelen ter overname

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wilbrink



0 m 20 m 100 m

<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 juni 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente <b>AALSMEEER</b></p> <p>Sectie <b>E</b></p> <p>Perceel <b>1855</b></p>	
---	--	---

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging			X
Tuin overige			
Botenhuis 10 x 3.75 mtr	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Vliegenhorren	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Veiligheidssloten/ inbraakpreventie	X		
Zonwering binnen	X		
Vlaggenmast	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening overige			
Boiler	X		

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Warmwatervoorziening</b>			
CV met toebehoren	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Isolatievoorzieningen	X		
Mechanische ventilatie	X		
<b>Keukenapparatuur</b>			
Magnetron	X		
Afzuigkap	X		
Fornuis met 2 ovens	X		
2 x vriezer	X		
2 x koelkast	X		
<b>Verlichting</b>			
Vaste verlichting	X		
<b>Losse kasten legplanken</b>			
Inbouwkasten door gehele pand	X		
<b>Toilet accessoires</b>			
Toilet, toiletrol + borstel houder, fontein	X		
<b>Badkamer accessoires</b>			
Stoommachine	X		
Bubbelbad	X		
<b>Overige zaken</b>			
Kluis	X		
Wijnrekken kelder			X
Tuinmeubelen			X
<b>Algemeen</b>			

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schilderijophangstelsysteem	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		
Spiegelwanden	X		
Wastafels met accessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	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.

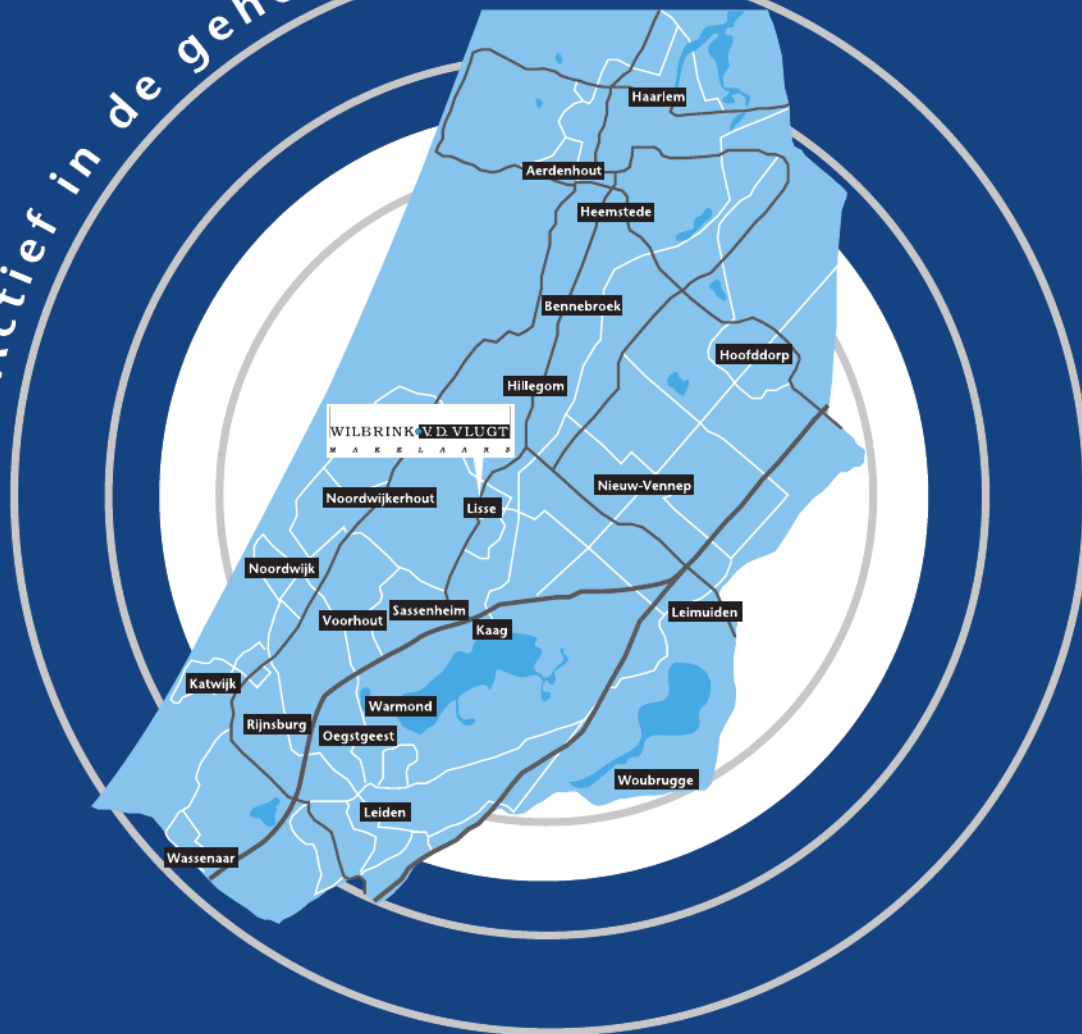
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

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)