



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

KAAG - JULIANALAAN 54



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



KAAG, JULIANALAAN 54

Type	: Fraai direct aan het water van de Kagerplassen gelegen vrijstaande villa met garage, eigen aanlegsteiger en parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's
Bouwjaar	: 1960
Kadastraal	: Alkemade, sectie A; perceel nr. 1275, groot 4 are en 25 centiare Alkemade, sectie A; perceel nr. 1274, groot 1 are en 5 centiare Alkemade, sectie A; perceel nr. 2069, groot 4 centiare
Perceeloppervlakte	: 534m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 148m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	: 47m <sup>2</sup> (garage)
Gebouw gebonden buitenruimte	: 12m <sup>2</sup> (balkon)
Inhoud woning	: 721 m <sup>3</sup>
Tuin	: Fraai aangelegde achtertuin met diverse terrassen, grenzend aan de Kagerplassen, met eigen aanlegsteiger en zwemtrap
Verwarming	: Via Vaillant cv-combiketel (2008) en vloerverwarming gehele begane grond
Warm water	: Via Vaillant cv-combiketel (2008) en Quooker
Isolatie	: Volledig geïsoleerd en dubbele beglazing
Elek. installatie	: 13 automatische groepen en 3 aardlekschakelaars
Voorschot Energiekosten	: € 300,-- per maand (gas, water, elektra)
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 1.395.000,-- k.k.











Een prachtig verbouwde én aangebouwde woning, gelegen op één van de mooiste locaties van het Kaageiland, met vrij uitzicht over een breed gedeelte van de Kagerplassen.

Dit is dé kans om op het eiland te wonen, direct aan het water, met de mogelijkheid om een boot aan te leggen aan de eigen steiger, die tevens is uitgerust met een zwemtrap.



De villa is bereikbaar via de betegelde oprit met sierhekwerk, die leidt naar de overdekte entree met verlichting. Vervolgens komt men in de hal met lichte keramische tegelvloer, die voorzien is van vloerverwarming.

In de hal bevinden zich de garderobe, de meterkast en de toiletruimte met fonteintje. Ook bevindt zich in deze hal de trap naar de 1e etage.













Dubbele deuren geven toegang tot de ruime, fraai uitgebouwde woon-/eetkamer. De lichte tegelvloer met vloerverwarming vanuit de hal is hier doorgetrokken. Een groot erkerraam aan de voorzijde en raampartijen aan de zijkant van de woning, zorgen voor een optimale lichtinval in het zitgedeelte aan de voorzijde.

Blikvanger is de strak vormgegeven gasgestookte doorkijk open haard, die tevens vanuit de hal zichtbaar is. Een subtiele taupekleurige wand zorgt bovendien voor een extra accent in deze kamer.

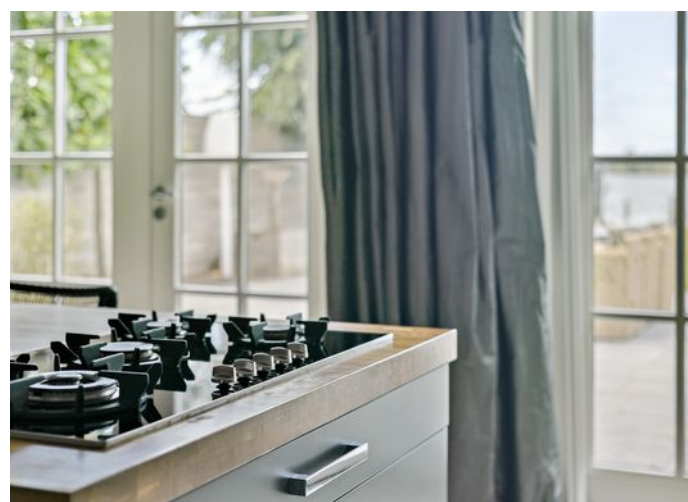




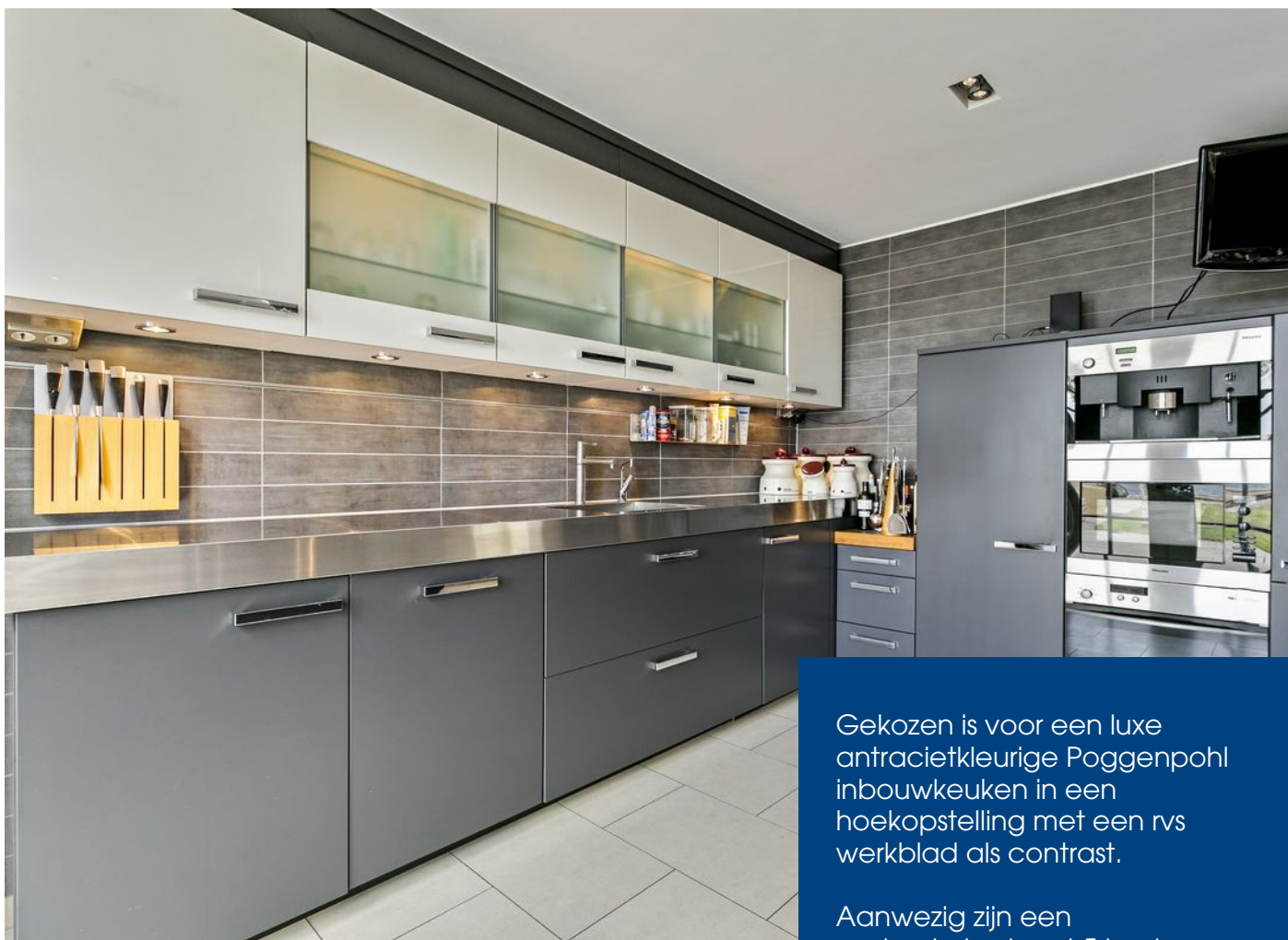


Aan de achterzijde van de kamer is de open keuken gesitueerd. Deze keuken met luxe inbouwapparatuur heeft een kookeiland, met geïntegreerde eettafel, die voorzien is van een houten blad. Van hieraf heeft men prachtig uitzicht over de tuin en het water. Plezierig zijn 3 x dubbele deuren, die de gehele achterwand beslaan en toegang geven tot het terras en de tuin.

De vele (carrousel)kasten en laden ook bij het kookeiland, zorgen voor optimale bergruimte.







Gekozen is voor een luxe antracietkleurige Poggenpohl inbouwkeuken in een hoekopstelling met een rvs werkblad als contrast.

Aanwezig zijn een gaskookplaat met 5 kookzones en een extra brede afzuigkap, een heteluchtoven, een magnetron, een koelkast, een vrieskast, een vaatwasser, een ingebouwde koffiemachine, een Quooker en een enkele speelbak.







De bijkeukendie bereikbaar is vanuit de woonkeuken heeft een zijentree vanaf de oprit. een vaste kastenwand met schuifpanelen zorgt voor nog meer bergruimte. Verder zijn er aansluitingen voor de wasapparatuur geplaatst.

De aangebouwde stenen garage biedt parkeergelegenheid aan 2 auto's. Deze verwarmde ruimte, met lichte vloertegels, heeft openslaande deuren aan de voorzijde. Dubbele loopdeuren met roedeverdeling, zowel aan de achterzijde als aan de zijkant, geven toegang tot de tuin















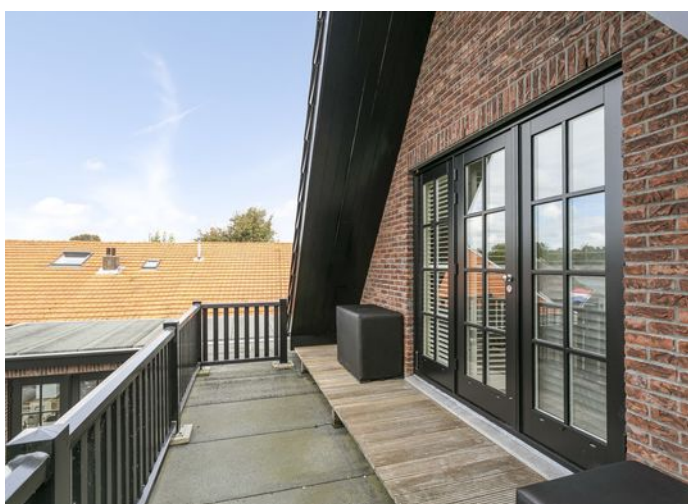


De trap in de hal leidt naar de 1e etage, waar 2 slaapkamers en de badkamer zijn gesitueerd. Op de overloop, die licht is door een groot zijraam, is gekozen voor een sfeervolle houten vloer. Verder bevindt zich hier het luik met vlizotrap naar de bergzolder, die over de gehele woning loopt en in het midden stahoogte heeft. Hier is volop ruimte voor opslag en tevens is hier de cv-ketel geplaatst





De hoofslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en kijkt prachtig uit over de achtergelegen tuin en de Kagerplassen. Deze slaapkamer heeft een hoog plafond die gevormd wordt door de houten balkenconstructie van het dak. Vaste kasten, voorzien van Louvre deuren zorgen bovendien voor optimale bergruimte.





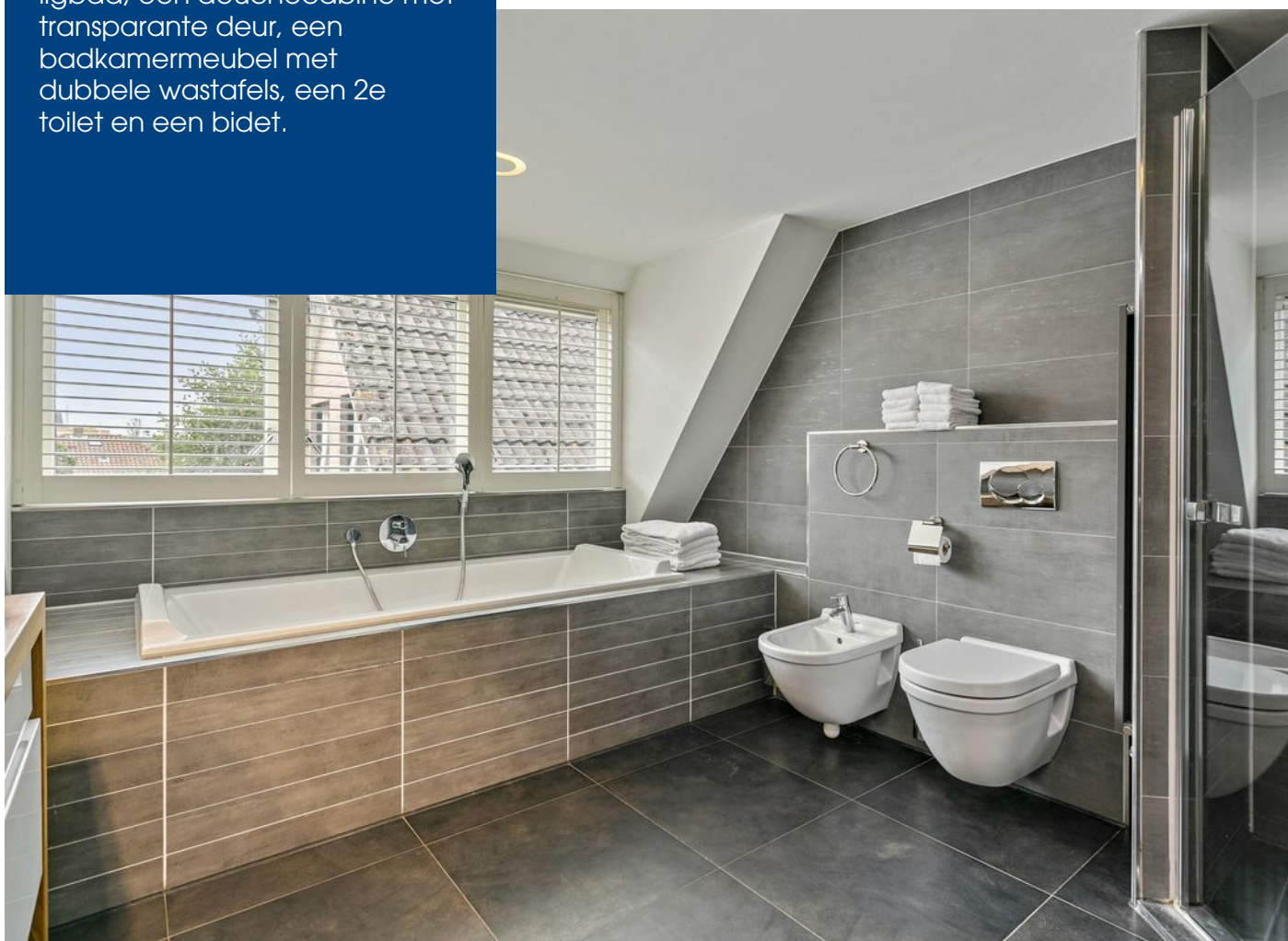
De 2e slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en kijkt uit over de Julianalaan. Net als in de hoofdslaapkamer zijn hier shutters aangebracht, die niet alleen functioneel, maar vooral ook decoratief zijn. Vaste kasten met Louvre deuren maken het geheel compleet.







De luxe badkamer is strak vormgegeven en eveneens bijzonder ruim. Gekozen is voor antracietkleurige vloertegels en een taupekleurige wand als contrast. Aanwezig zijn een ligbad, een douchecabine met transparante deur, een badkamermeubel met dubbele wastafels, een 2e toilet en een bidet.







De royale achtertuin, grenzend aan het water, is fraai aangelegd en biedt volop ruimte aan tuin- en/of loungemeubilair op verschillende terrassen.

Antracietkleurige tegels sieren het terras, dat rondom het gazon is aangelegd. Ideaal is de eigen aanlegsteiger van 10 meter met zwemtrap, waaraan een royale boot kan worden afgemeerd. Decoratieve beplanting zoals leibomen en karakteristieke zilverberken zorgen voor een afwisselend geheel. Een buitenkraan en buitenverlichting maken het geheel af.









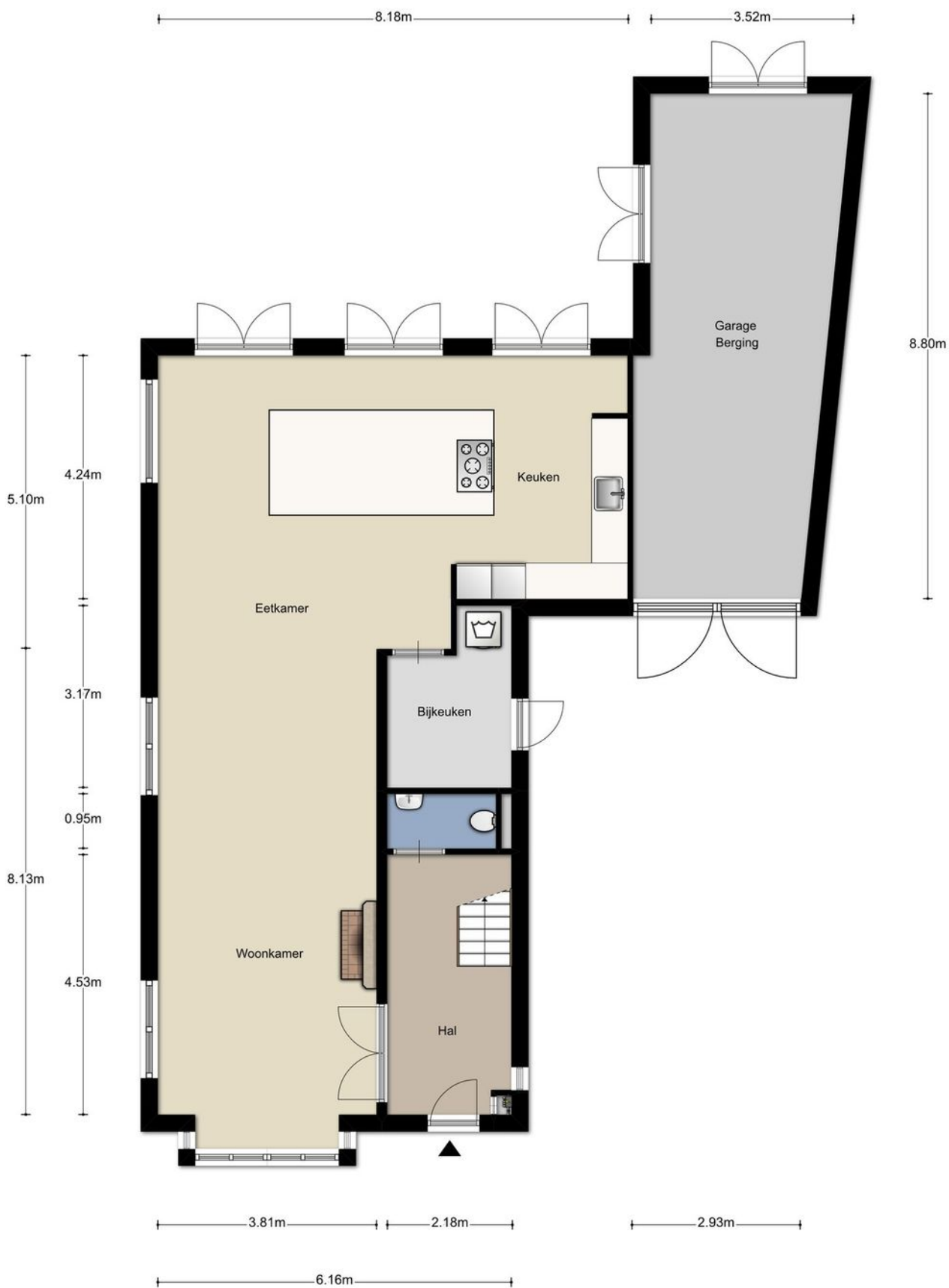




Bijzonderheden:

- Doorkijk open haard.
- De veerpont heeft voor de bewoners van het eiland 7 dagen per week, een 24-uurs service.
- Mogelijkheid om een boot aan te leggen aan de eigen steiger (10 m.).
- Aan de voorzijde zorgt een sierhekwerk voor een decoratieve erfafscheiding. Praktisch is ook de mogelijkheid om via het pad aan de zijkant van de woning met fietsen e.d. achterom te kunnen komen.
- In 2008 volledig verbouwd.

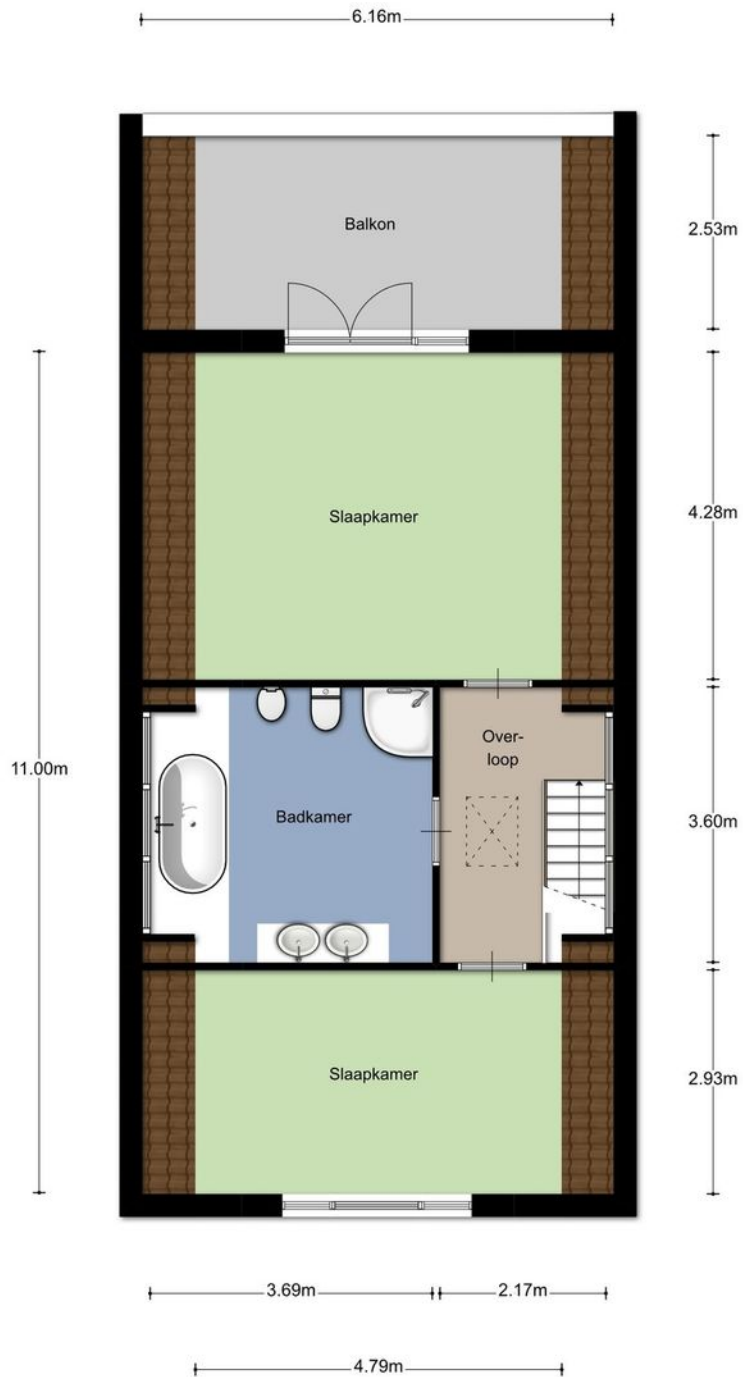
# Plattegronden



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

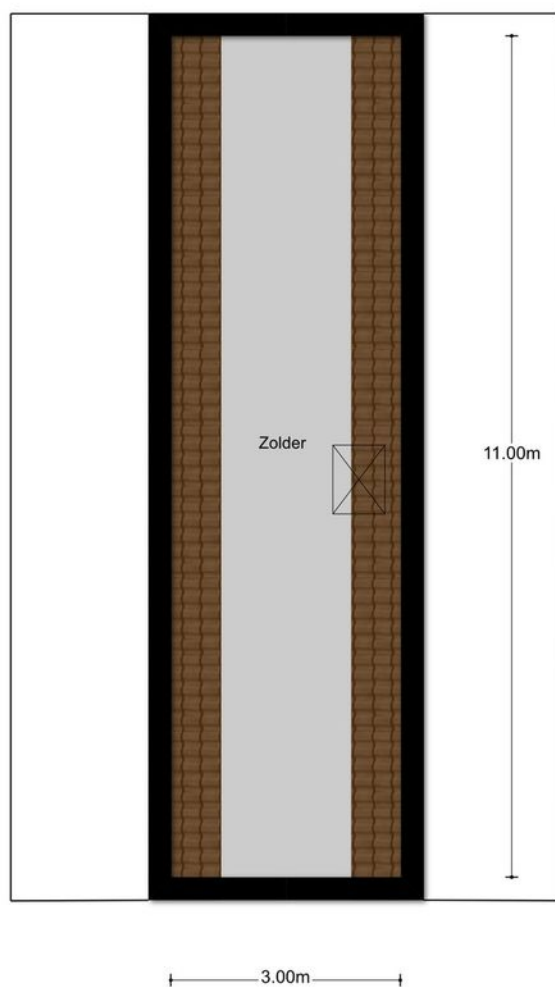


# Plattegronden



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

# Plattegronden



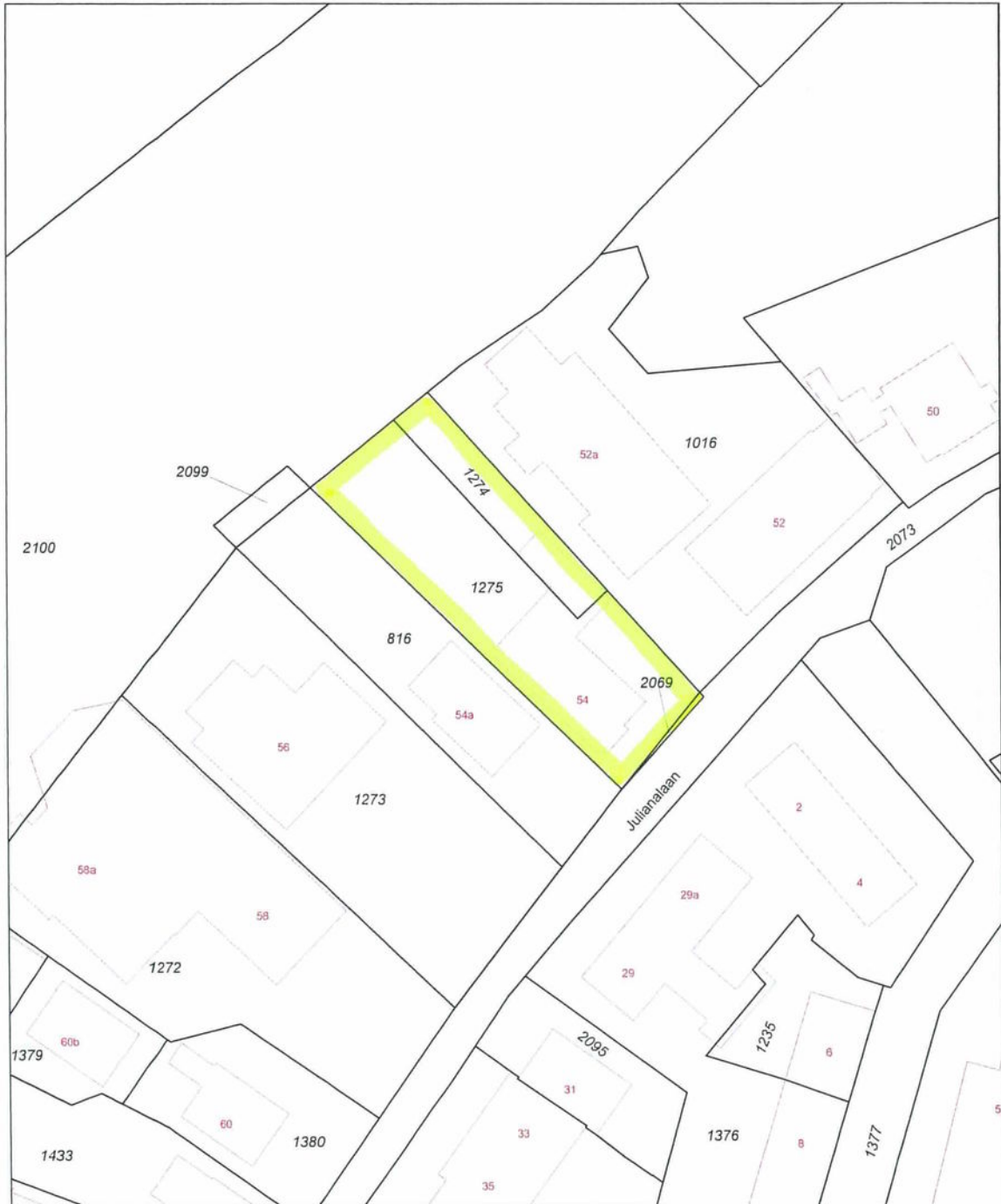
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ebr



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 14 december 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente ALKEMADE Sectie A Perceel 1275</p>	
--	---	---

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		



## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
CV met toebehoren	X		
Mechanische ventilatie	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



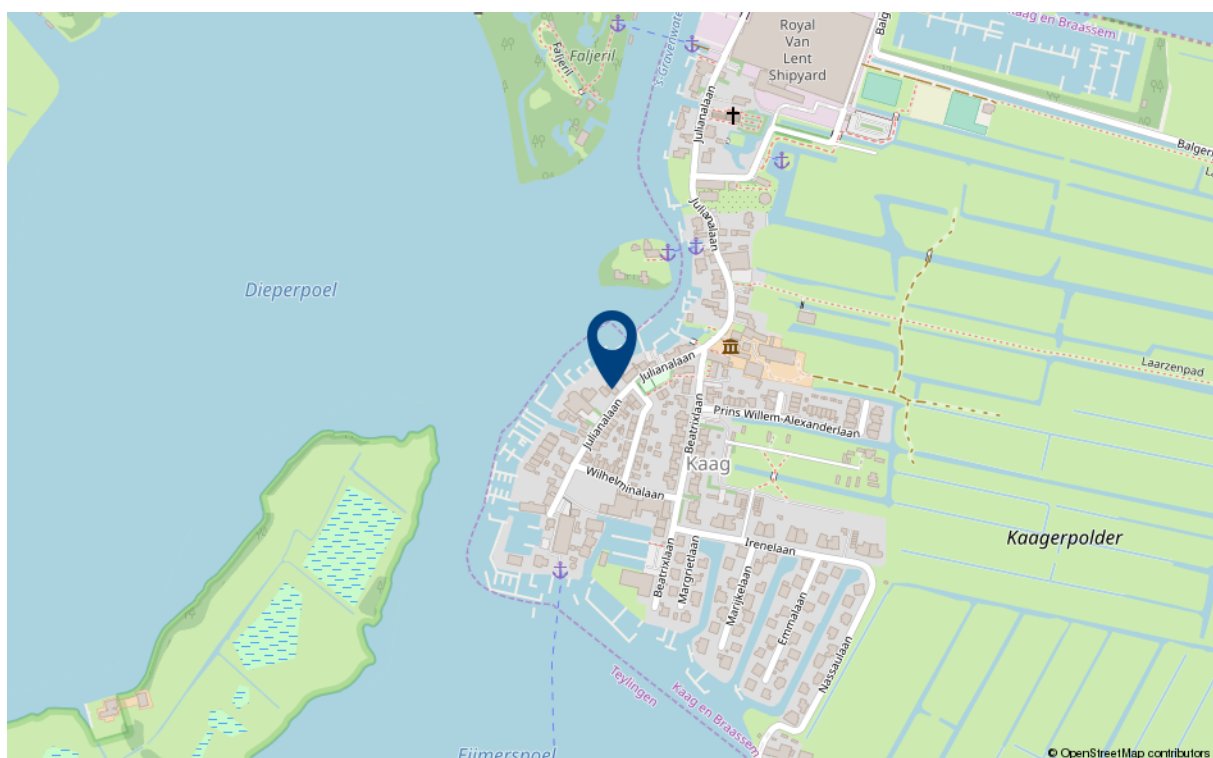
# WONEN IN GEMEENTE KAAG & BRAASSEM

Kaag & Braassem is een gemeente in Zuid-Holland en bestaat uit 10 dorpen; Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen, Bilderdam en Woubrugge.

In het polderlandschap van Kaag & Braassem domineren uitgestrekte weilanden, meren, molens, boerderijen en historische dorpjes. Varen, zwemmen en vissen, het kan er allemaal.

Op diverse punten worden er dan ook veerpontjes ingezet. Uitzondering is het pontje naar de Kaag: het is de enige toegang tot het eiland en vaart dan ook dag en nacht.

De omgeving heeft schitterende wandel-/fiets-/rij- en vaarroutes. Werkelijk een plek om heerlijk te onthaasten en de drukte achter u te laten!



## 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. Vlucht 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. Vlucht 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.wilbrinkvandervluchtgarantiemakelaars.nl](http://www.wilbrinkvandervluchtgarantiemakelaars.nl). Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

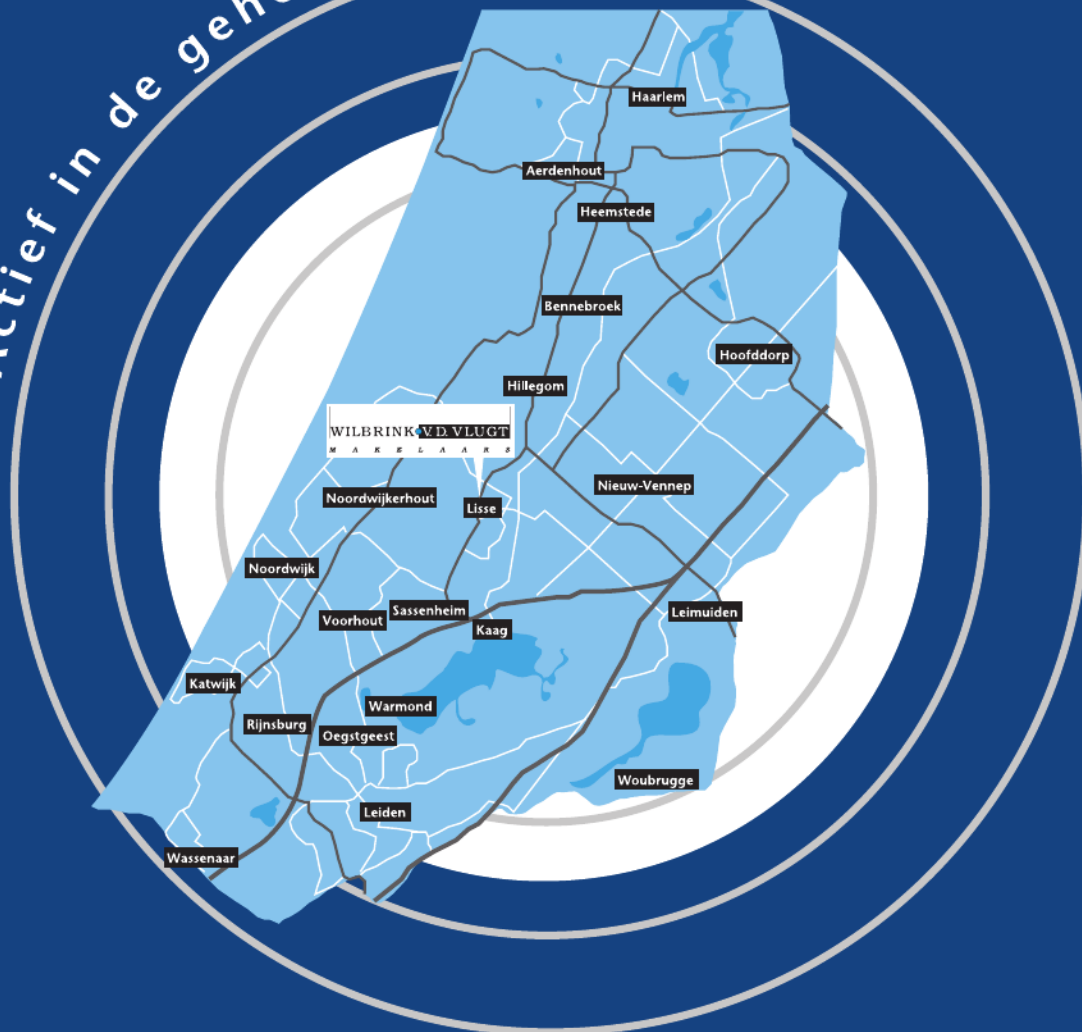
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

In het Qualis Magazine beschikt Wilbrink & v.d. Vlucht 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)