



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

WARMOND - NORREMEERSTRAAT 3



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 NORREMEERSTRAAT 3

Type	: Zeer fraaie en uitstekend onderhouden geschakelde villa gelegen aan het water met vrij uitzicht en volop privacy. De woning heeft 3 woonlagen, 6 slaapkamers, 2 badkamers, royale berging/garage, grote tuin met terrassen en een privé steiger. Het pand voldoet geheel aan de luxe en comfort van deze tijd.
Bouwjaar	: 1996
Kadastraal	: Gemeente Warmond, Sectie D, perceel nummer 4517, groot 2 are en 55 centiare.
Woonoppervlakte	: 178 m ²
Inhoud woning	: 616 m ³
Tuin	: Achtertuin met privé steiger aan binnenhaven van de Warmonder Leede
Verwarming	: Cv-ketel, Nefit Excellent Ecomline HR (2007) open haard en vloerverwarming.
Warm water	: Cv-ketel
Isolatie	: De woning is volledig geïsoleerd
Elek. Installatie	: 9 groepen, 1x 380 en 1 aardlekschakelaar.
OZB	: € 566,99
Voorschot energiekosten	: € 235,30
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 998.000,-- k.k.







Aan het eind van de doodlopende straat komen we aan bij deze prachtige, uitstekend onderhouden en aan het water gelegen, geschakelde villa.

Door de grote ramen en ruim bemeette dakkapellen is er veel lichtinval in de woning.





Aan de voorkant van de woning is middels een elektrische deur toegang tot de fietsenberging.

De ruime entree, met gastentoilet en meterkast met slimme meter, geeft toegang tot de ruime bijkeuken/garderobe met aansluiting voor wasmachine en droger.

De gehele benedenverdieping is voorzien van een lichte Anneke Dekkers vloer voorzien van vloerverwarming.









Via de en-suite schuifdeuren komt men in de sfeervolle, zeer ruime en lichte woonkamer die is voorzien van een Anneke Dekkers gashaard.

Door de grote raampartijen en de gunstige ligging van de woning ten opzichte van de zon heeft deze kamer een zeer prettige lichtinval. De 2 paar openslaande deuren geven toegang tot de fraaie tuin met aanlegsteiger en zonnenterras.









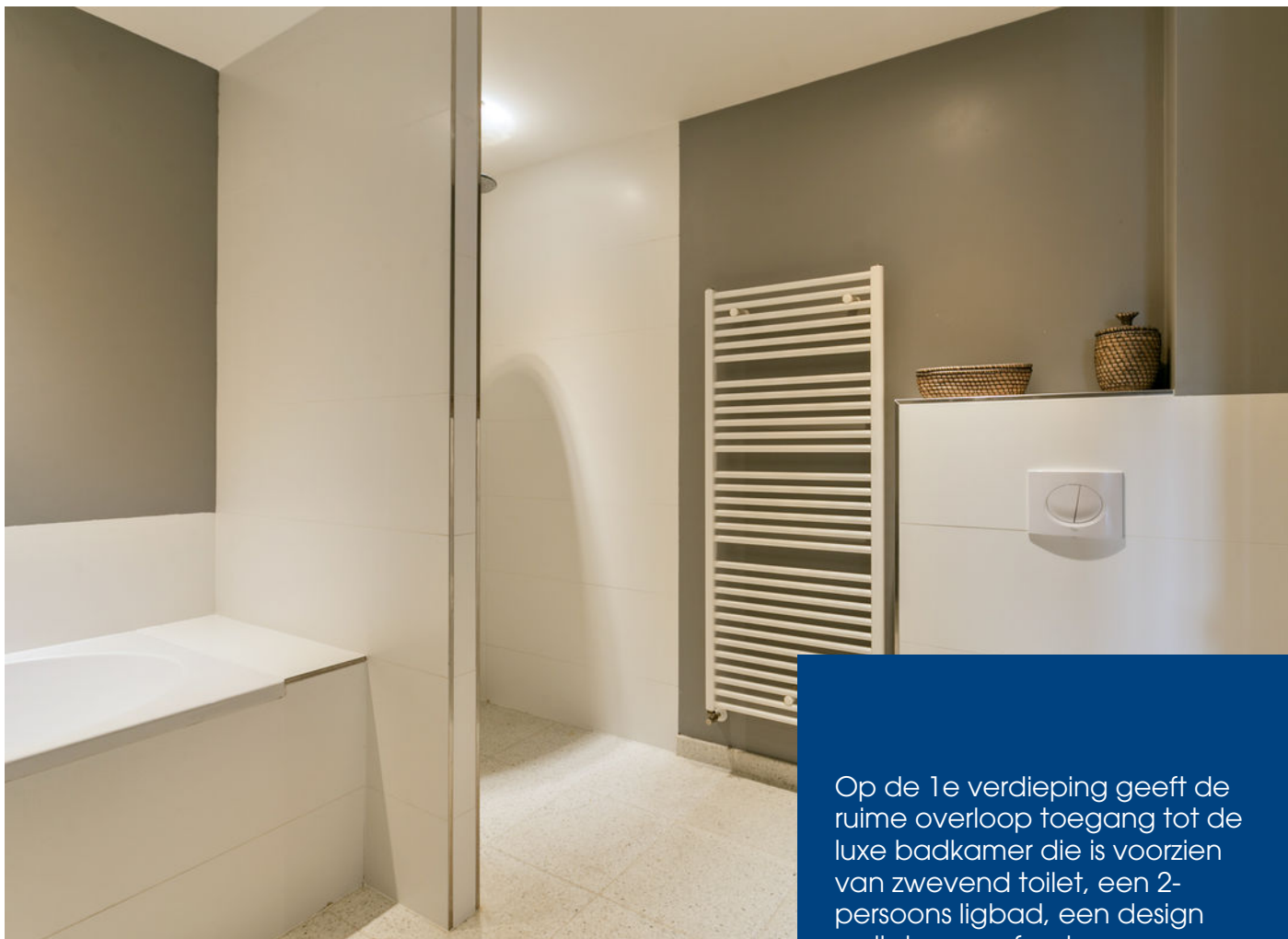




De stijlvolle open keuken heeft een donker, natuurstenen aanrechtblad welk is doorgetrokken waardoor een mooie werkplek ontstaat.

De keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur zoals; een vaatwasser, een afzuigkap, een grote koelkast, een combi oven/magnetron, een heteluchtoven, een 5-pits kookplaat en anderhalve spoelbak.





Op de 1e verdieping geeft de ruime overloop toegang tot de luxe badkamer die is voorzien van zwevend toilet, een 2-persoons ligbad, een design radiator, een fraai badkamermeubel met 2 wasbakken en een grote spiegelkast met verlichting.



Eveneens op de eerste verdieping bevindt zich de masterbedroom. Deze slaapkamer heeft toegang tot het dakterras welk een schitterend en vrij uitzicht biedt over het water. De aangrenzende en met een deur vanuit de slaapkamer toegankelijke ruime klederkamer heeft een groot Velux dakraam.

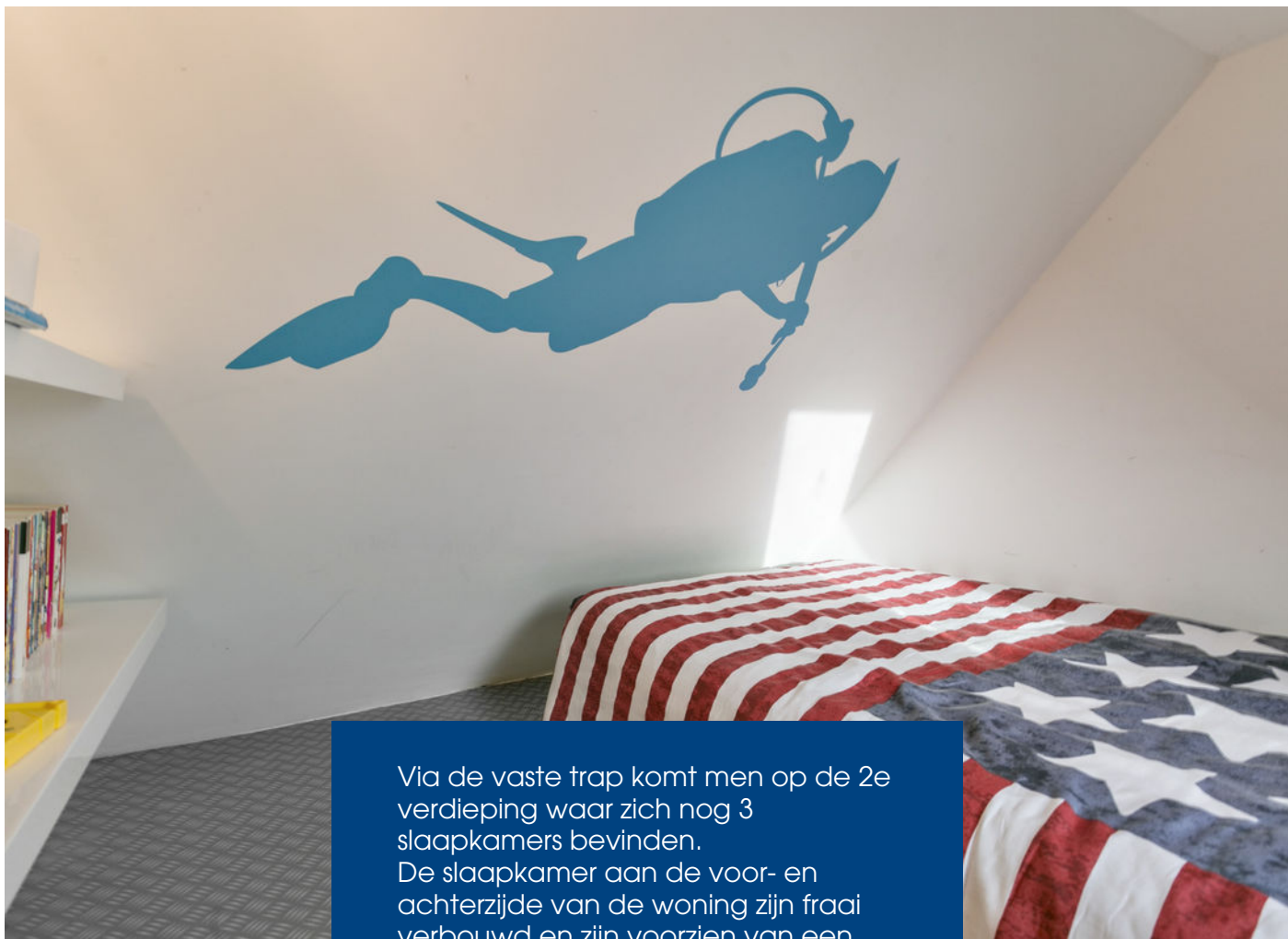




Op de 1e verdieping treft men nog 2 zeer ruim bemeten slaapkamers aan. Ook hier zorgen de grote dakkapellen voor een ruime en prettige lichtinval.

De gehele 1e en 2e verdieping zijn voorzien van eiken, whitewash lamelparket.





Via de vaste trap komt men op de 2e verdieping waar zich nog 3 slaapkamers bevinden.

De slaapkamer aan de voor- en achterzijde van de woning zijn fraai verbouwd en zijn voorzien van een slaapzolder / vide. Beide kamers hebben een ruime dakkapel.

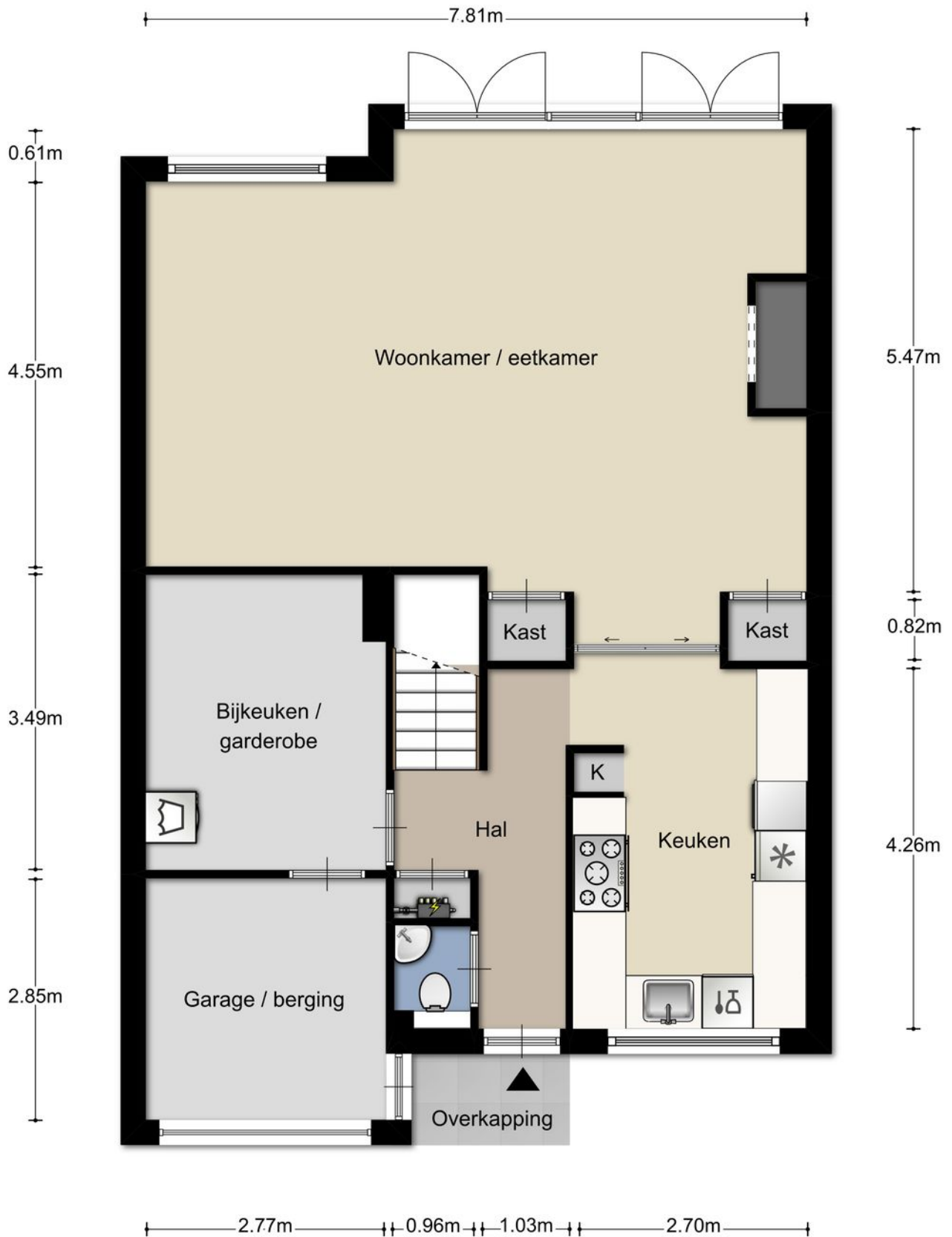


De zijkamer is voorzien van Velux dakramen waardoor er een ruime lichtinval is.





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

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 29 oktober 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Warmond Sectie D Perceel 4517</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
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	X		
Tuin overige			
Zwemtrap + Bolders	X		
Buitentafel			X
Opslagkisten voor + achter	X		
Woning			
Rookmelders	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Veiligheidssloten/ inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages			X
Losse horren/rolhorren	X		
Rolgordijnen	X		
Warmwatervoorziening overige			
Boiler	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Gaskookplaat	X		
Koelkast / vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Vriezer		X	
Oven / Combi-oven / Combi-magnetron	X		
Toilet accessoires			
Toilet, toiletrol, fontein	X		
Badkamer accessoires			
Toiletkast	X		
Ligbad, douche, wastafel + meubel	X		
Overige zaken			
Telefoon/internetaansluiting	X		
Algemeen			
Lamelparket	X		
Schilderijophangstelsysteem	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		

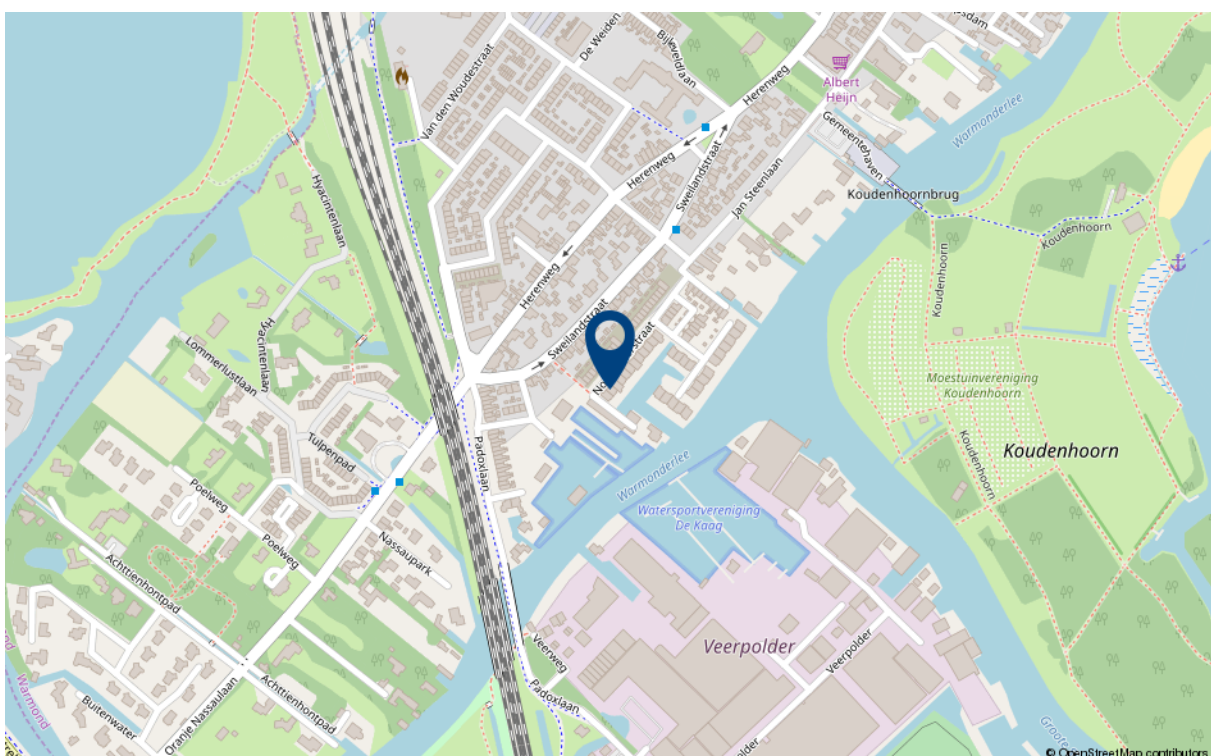
WONEN IN GEMEENTE TEYLINGEN

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.



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 kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op de NVM website www.funda.nl en op de Garantie Makelaars website 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.

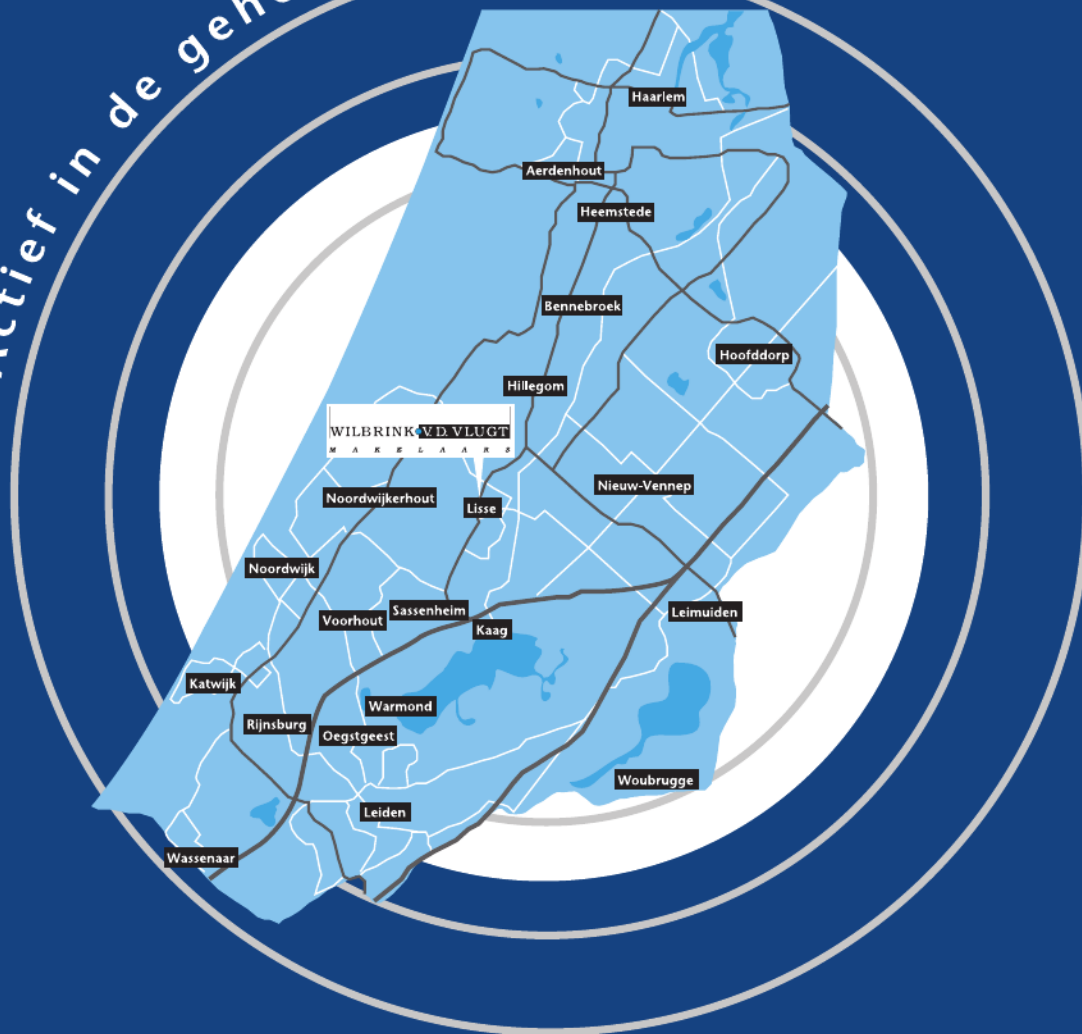
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

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 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