



WILBRINK V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

WARMOND - HERENWEG 73



GARANTIE
MAKELAARS



Beste geïnteresseerde,

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

Wellicht is dit de vrijstaande 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 HERENWEG 73

Type	: Vrijstaand herenhuis gelegen in het pittoreske dorp Warmond, met twee woonlagen, drie badkamers, openkeuken, gastenverblijf, sauna, royale achtertuin op het zuidwesten en eigen parkeerplaatsen.
Bouwjaar	: 1900, compleet vernieuwd, uitgebouwd, gerenoveerd en gemoderniseerd in 2017
Kadastraal	: Warmond, sectie D, nr. 3334, groot 4 are en 48 centiare.
Woonhuis opp.	: 174m ²
Inhoud woonhuis	: 417m ³
Verwarming	: Via Remeha Calenta cv-combiketel (2017), vloerverwarming parterre, openhaard
Warm water	: Via Remeha Calenta cv-combiketel (2017)
Isolatie	: Dak, muur-en vloerisolatie, voorzetramen en gedeeltelijk dubbele beglazing
Elek. installatie	: 7 groepen (waarvan sauna 1 losse groep) 230 V + 1 krachtgroep 380 V + 3 aardlekschakelaars
OZB	: € 387,-- per jaar
Voorschot energiekosten	: € 287,-- per maand
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 719.000,-- k.k.







Dit vrijstaande pand bevindt zich in het populaire (watersport) dorp Warmond. Het pand is gesitueerd tegenover de prachtige 18-eeuwse Matthias kerk, nabij het 'Pleintje bij de Pomp' en op loopafstand van de supermarkt, diverse winkels, basisschool, uitstekende restaurants en prachtige natuurgebieden als het recreatie-eiland Koudenhoorn. Deze laatste is binnen enkele minuten, lopend over het bruggetje van de Warmonderleede, te bereiken.

Watersport clubs-en diverse sportorganisaties, middelbare scholen, openbaar vervoer (treinstation Sassenheim en Leiden CS) en uitvalswegen (o.a. A44) naar de kust, Den Haag en Amsterdam zijn in directe nabijheid.

Het dorp is prachtig gelegen aan de Kagerplassen en grenzend aan de Bollenstreek dan wel de stad.







De hoofdentree van het pand bevindt zich aan de 'Vrouw Bakkersdam' zijde.

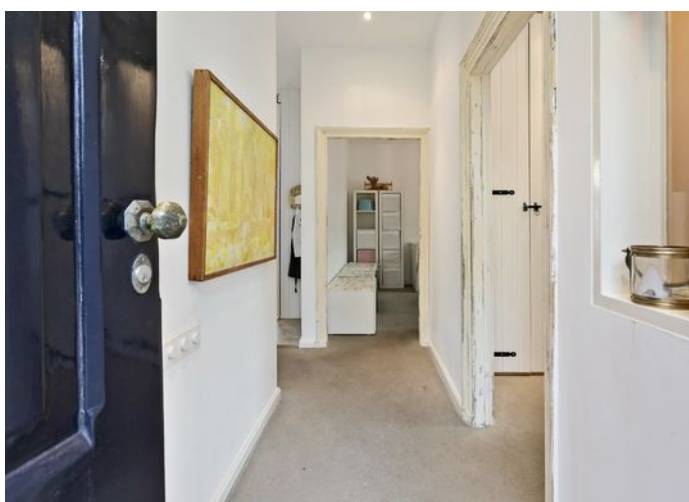
De entreehal is voorzien van een garderobe, gastentoilet, meterkast en vaste houten trap naar de 1e etage en toegang tot diverse vertrekken van het pand.





Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de zeer ruime kantoor-/werk kamer met royale inbouw kasten.

Verderop in de hal is de royale kinder-/televisie kamer met grote ramen, uitkijkend op de flinke achtertuin dan wel de Herenweg.





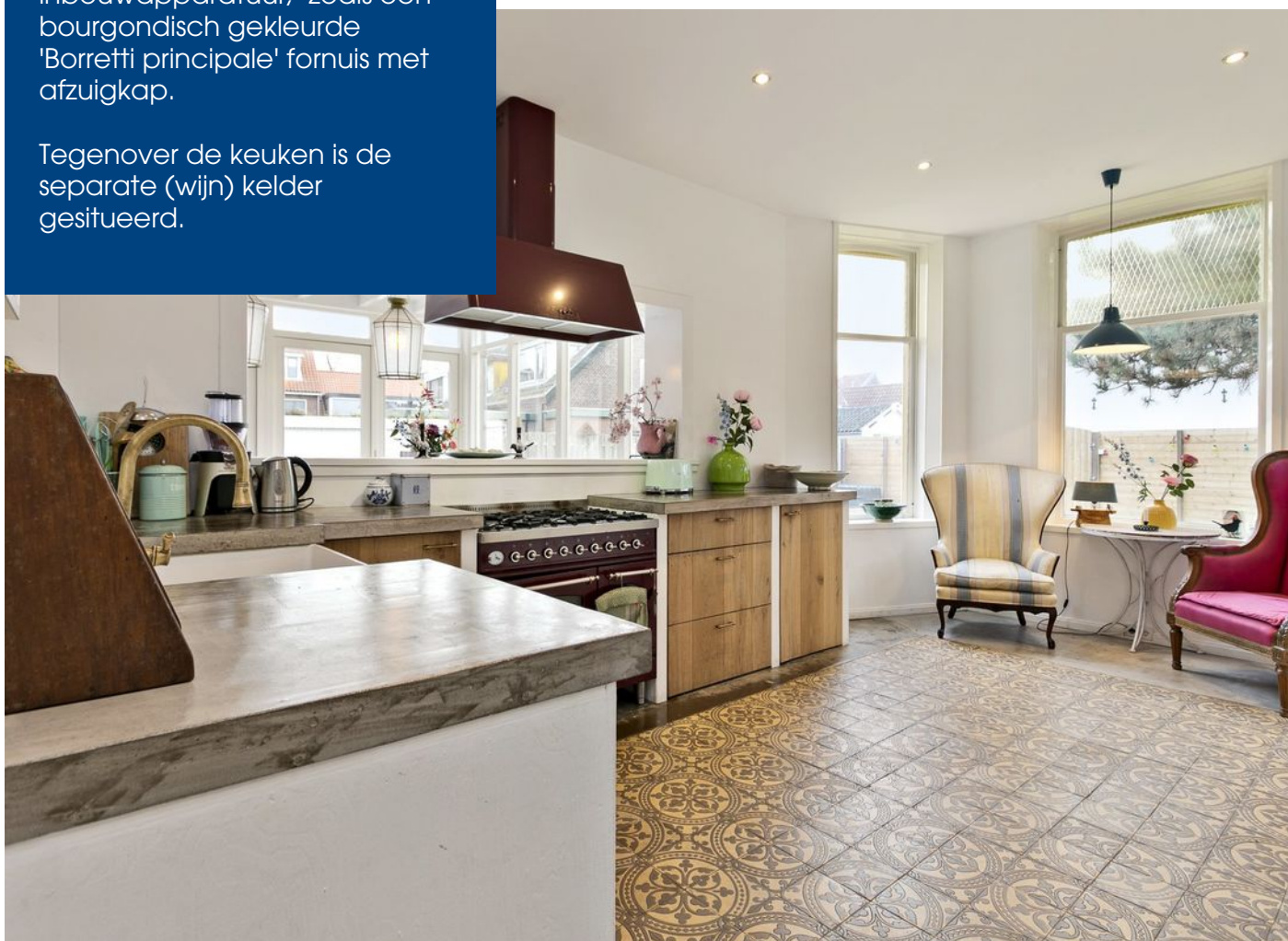




Vanuit de hal komt men bij de fraaie half open keuken met originele erker.

De keuken is voorzien van een prachtige tegelvloer, opbergkasten en diverse luxe inbouwapparatuur, zoals een bourgondisch gekleurde 'Borretti principale' fornuis met afzuigkap.

Tegenover de keuken is de separate (wijn) kelder gesitueerd.











De woonkamer met houten wanden en authentiek balkenplafond, is voorzien van een geheel nieuwe openhaard met ronde schouw.

De flinke uitbouw van de woonkamer en serre met dubbele openslaande terrasdeuren, bieden een mooie, natuurlijke lichtinval en fraai zicht op de royale achtertuin.









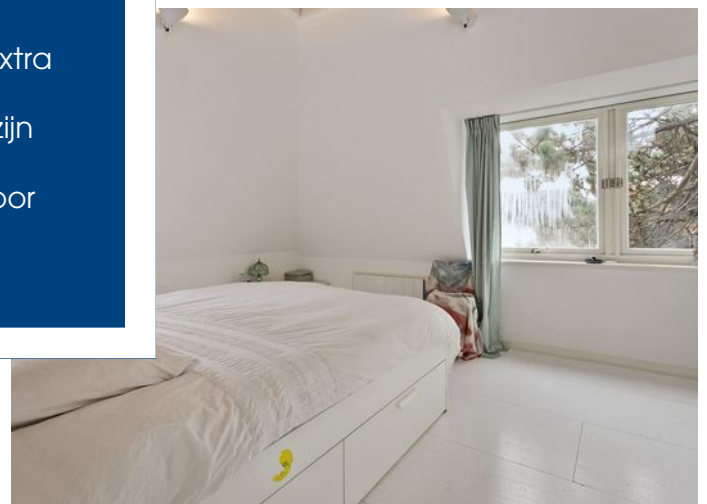


Middels vaste houten trap vanuit de entreehal komt men bij de bovenverdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers.

De hoofdslaapkamer heeft een eigen badkamer met ligbad, wastafel, regen douche en toilet.

Tevens zijn er op maat gemaakte inbouwkasten en een vide voor extra berging.

Terugkerend in het gehele pand zijn de robuuste schuifdeur systemen, welke ruimte besparend zijn en voor een landelijke sfeer zorgen.

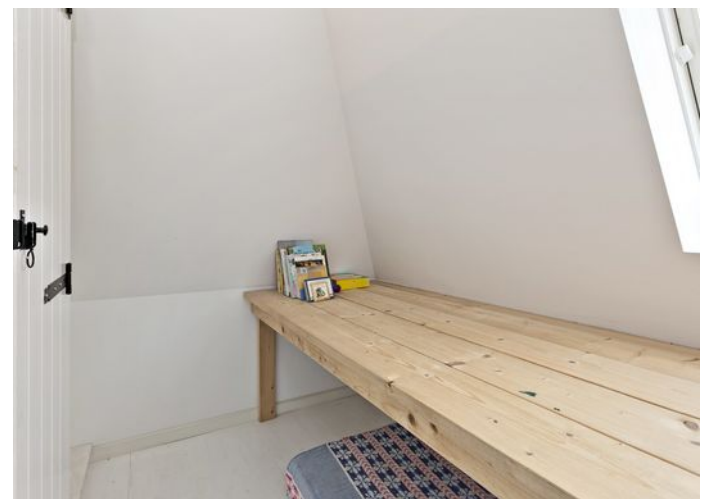






Vanuit de overloop zijn de overige twee slaapkamers (waarvan één ook met vide) gesitueerd. Tussen deze slaapkamers is een separate badkamer gelegen, welke voorzien is van een douche, wastafel en toilet.

Alle kamers op deze verdieping zijn tevens voorzien van nieuwe Velux ramen en dakkapellen.





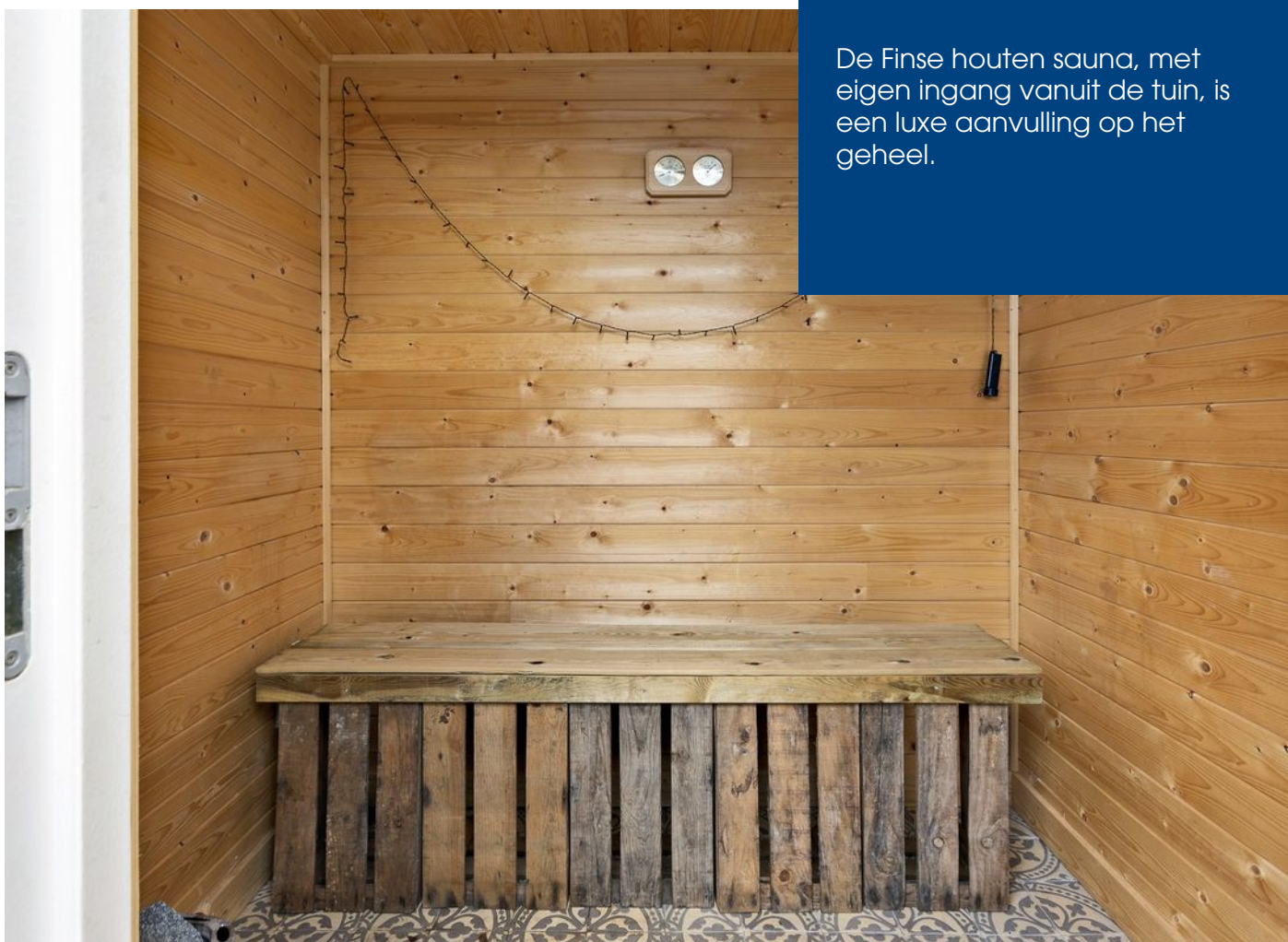
Het gastenverblijf, tevens bereikbaar via privé ingang vanuit de achtertuin, heeft een tussenhal naar de woonkamer.

Deze tussenhal wordt huidig gebruikt als berging. Tevens zitten hier ook de aansluitingen voor het was apparaat.





Dit vertrek heeft een eigen badkamer met douche en toilet en een houtenzoldertrap naar de slaapruijnte/vide.



De Finse houten sauna, met eigen ingang vanuit de tuin, is een luxe aanvulling op het geheel.



De royale achtertuin, welke gelegen is op het zuid-westen, heeft een riant zonneterras en biedt tevens vele mogelijkheden tot diverse zitgelegenheden. Naast het terras is er een groot gazon, welke omringd is door een houten schutting.

Middels openslaande poortdeuren kan men het terrein eventueel ook bereiken met de auto. Ook is er een separate (fiets) ingang / achterom.

Eigen parkeergelegenheden zijn zowel bij de entree als aan de achterzijde van het pand.

Naast de twee bestaande parkeerplaatsen, kan extra parkeergelegenheid gecreëerd worden in de achtertuin.









Een zeer fraaie, geheel vernieuwde, vrijstaande woning (herenhuis) op een unieke locatie in het prachtige dorp Warmond, welke gelegen is aan de Kagerplassen en grenzend aan de Bollenstreek dan wel de stad.

Kortom: Vrijstaand wonen in de Randstad!

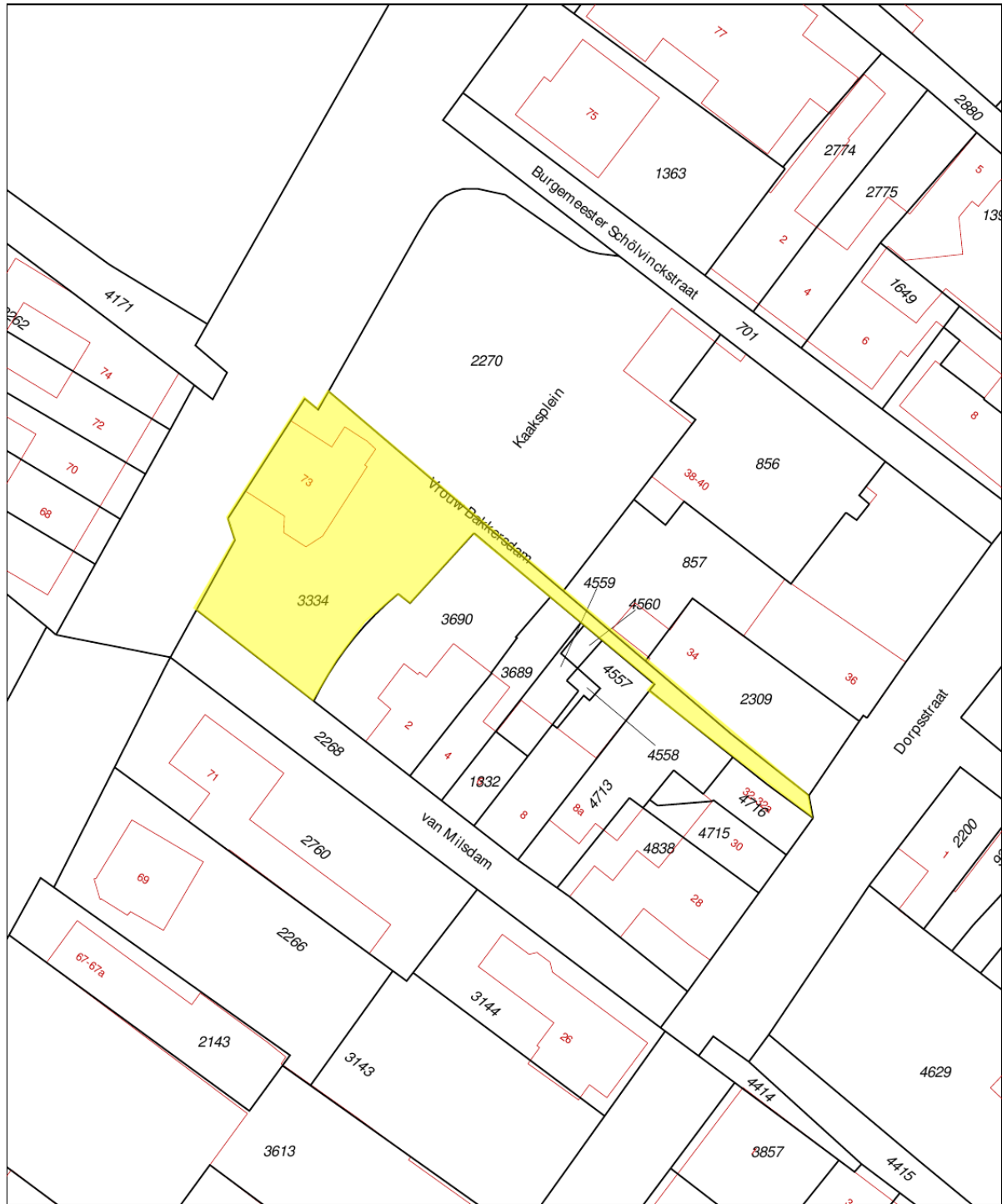
Garantiewoning =
Bouwtechnokeuring +
Garantieverzekering



Kadastrale kaart

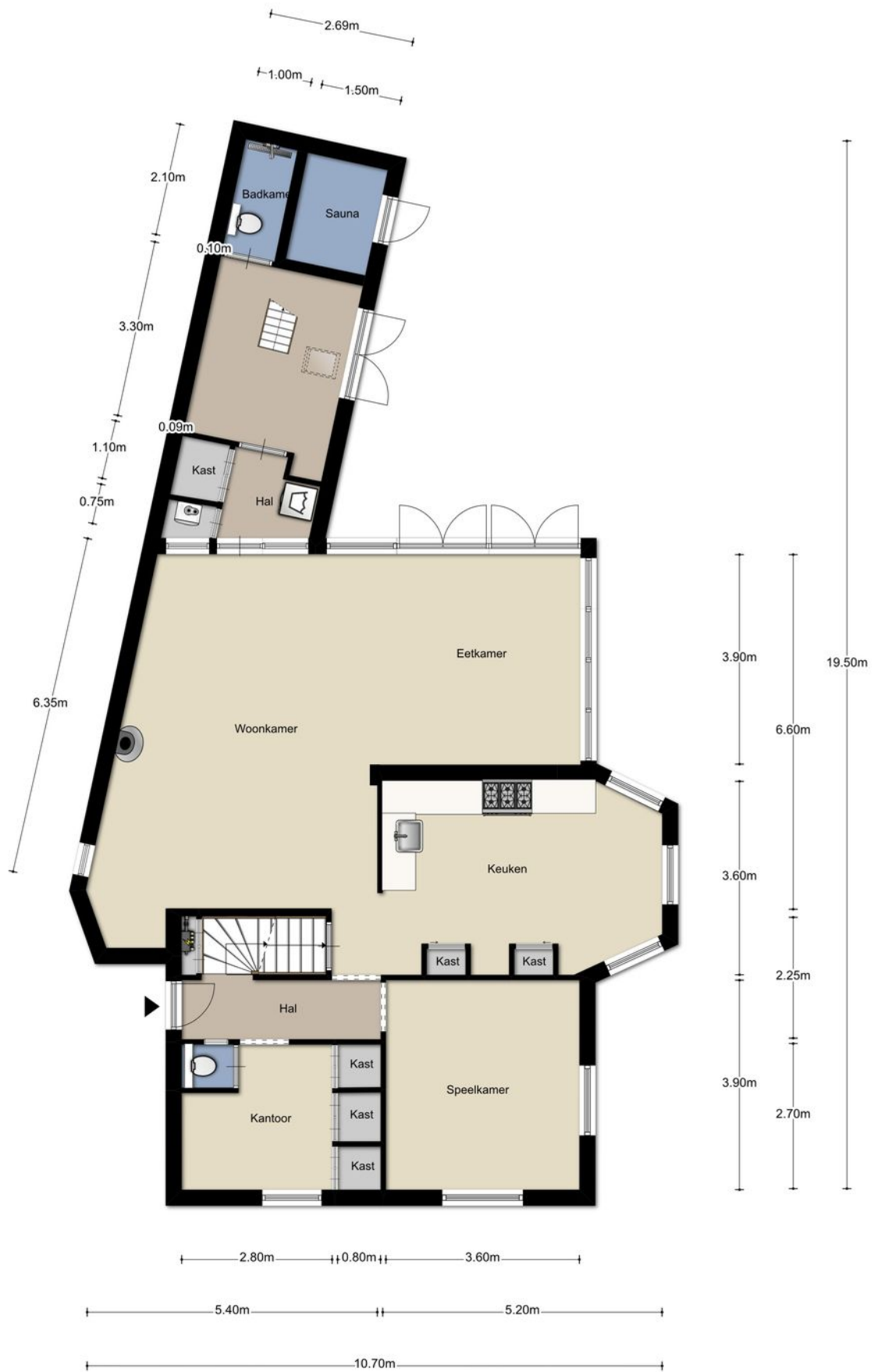
Uittreksel Kadastrale Kaart

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, 21 augustus 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente WARMOND</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3334</p>	
---	--	--

Plattegrond: begane grond



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

Plattegrond: bovenverdieping



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

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		
Woning			
Rookmelders	X		
(Voordeur)bel	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages		X	
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Keukenapparatuur			
(gas)fornuis			X
Magnetron / koelkast / vriezer		X	
Afzuigkap			X
Koel-vries combinatie / vaatwasser	X		
Oven			X
Verlichting			
Losse (hang)lampen		X	
Opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
Inbouwspots/dimmers	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten legplanken			
(losse) kasten en legplanken	X		
Toilet accessoires			
Toilet, toiletrol + borstel houder, fontein	X		
Badkamer accessoires			
Toilet / toiletrol houder	X		
Ligbad, douche, wastafel + meubel	X		
Overige zaken			
Telefoon/internetaansluiting	X		
Algemeen			
Radiatorafwerking	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		
Sauna met toebehoren	X		

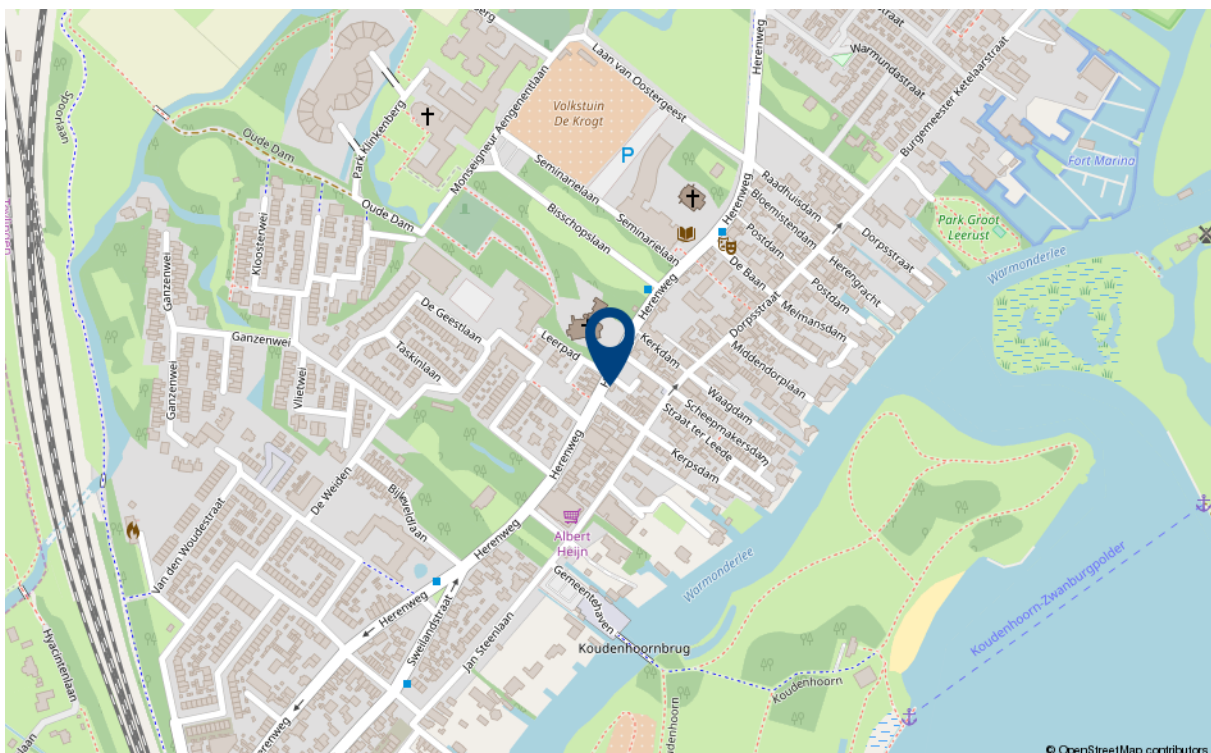
WONEN IN GEMEENTE TEYLINGEN

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 VIP Adviesgroep en Finance Care 4 You zijn wij in staat u objectief en degelijk te 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.

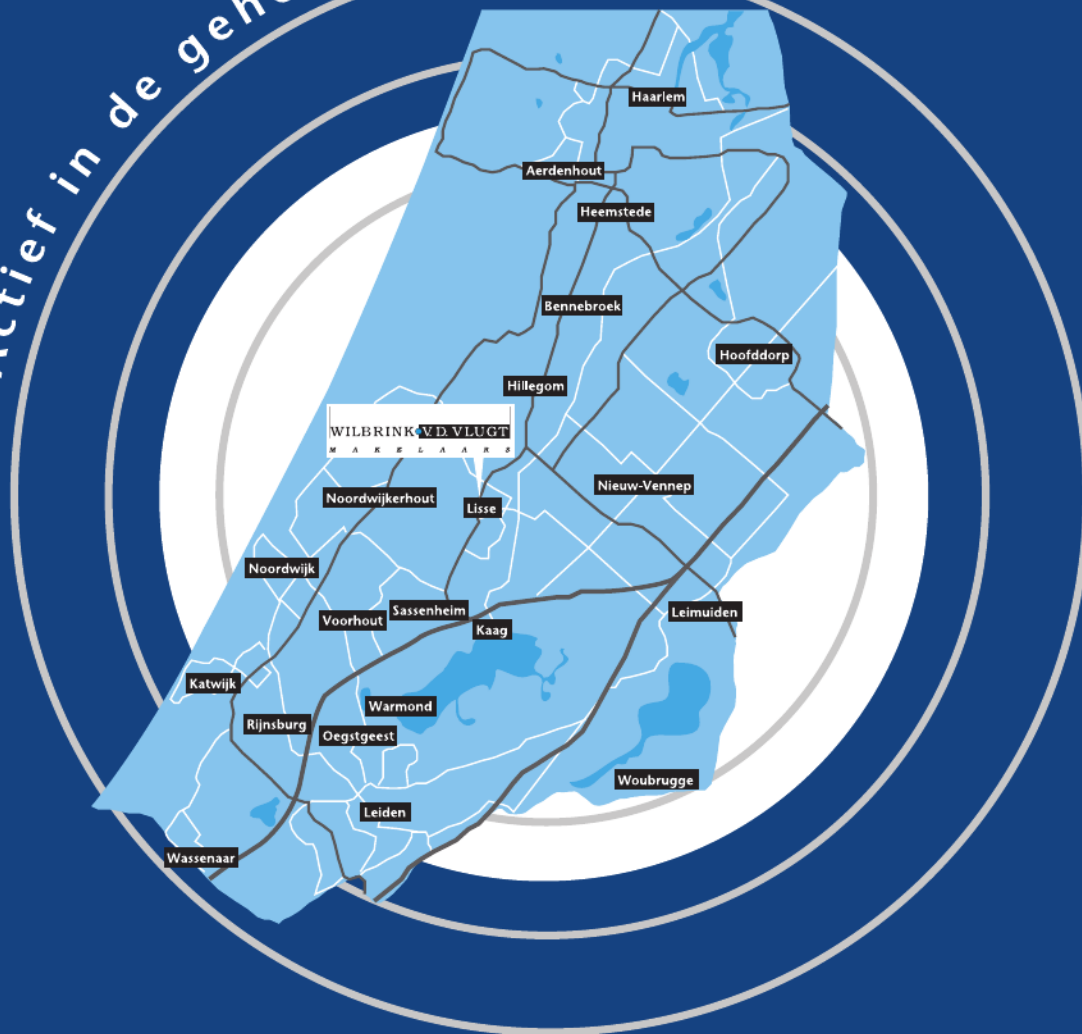
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

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