



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

WARMOND - DORPSSTRAAT 9



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 DORPSSTRAAT 9**

<b>Type</b>	: Op top locatie direct aan open vaarwater (De Leede) gelegen, uitzonderlijke vrijstaande villa met groot botenhuis, riante tuin rondom met privé oprit en elektrisch hek. Staande mastroute naar Kagerplassen. Amsterdam, Schiphol Airport en Den Haag 20 autominuten.
<b>Bouwjaar</b>	: 1919
<b>Kadastraal</b>	: Warmond, sectie D, nr. 3747, groot 35 are en 58 centiare. Warmond, sectie D, nr. 4893, groot 56 centiare.
<b>Woonoppervlakte</b>	: 377m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: 31 m <sup>2</sup>
<b>Geb. gebonden buiten ruimte</b>	: 66 m <sup>2</sup>
<b>Externe berging:</b>	: 131m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 1566m <sup>3</sup>
<b>Verwarming</b>	: Via 2 x cv combiketel Nefit Ecomline (2005), laatst gecontroleerd in 2017. Via 2 x openhaard en vloerverwarming in de keuken.
<b>Warm water</b>	: Via indirect gestookte cv boiler Nibe 300L (1995).
<b>Isolatie</b>	: Gedeeltelijk geïsoleerd.
<b>Elek. installatie</b>	: 23 groepen 230 V + 3 krachtgroep 380 V + 5 aardlekschakelaars.
<b>OZB</b>	: € 1.890,-- per jaar.
<b>Voorschot energiekosten</b>	: € 805,-- per maand.
<b>Oplevering</b>	: In overleg.
<b>Vraagprijs</b>	: € 4.500.000,-- k.k.













Op een toplocatie gelegen, bijzonder fraaie karaktervolle vrijstaande villa met groot botenhuis en riante tuin rondom met verschillende terrassen.

De villa, met volop parkeergelegenheid op eigen terrein, ligt direct aan vaarwater naar de Kagerplassen, op een perceel eigen grond van maar liefst 3.614m<sup>2</sup>.











Het pand is voorzien van een eigen oprij pad met elektrisch bedienbaar sierhek.

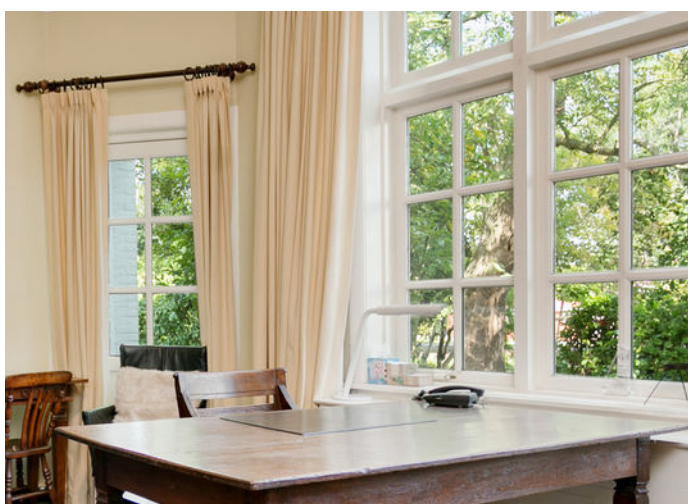
U komt aan bij de overdekte entree naar de ruime vestibule en ontvangthal met garderobe, een gasgestookte openhaard en een separaat gastentoilet.







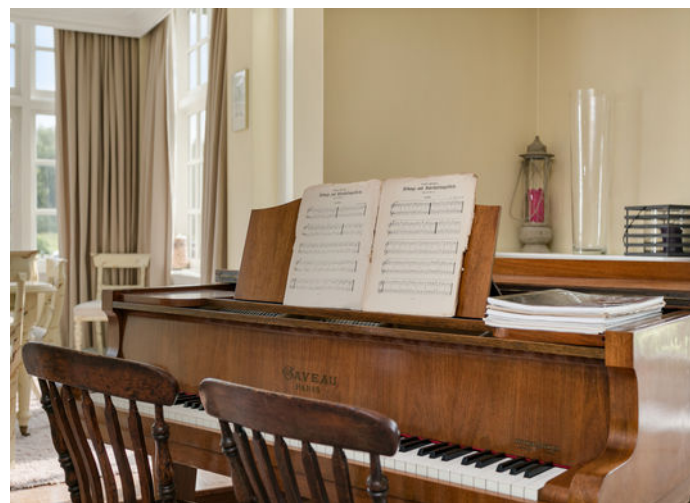
Er bevindt zich tevens een ruime werkkamer/bibliotheek, een grote (wijn) kelder en een bijkeuken met aansluitingen voor de was/ droogapparatuur.







De riante woonkamer heeft een eikenhouten parketvloer, een hout gestookte openhaard en driemaal dubbele deuren naar de voortuin, en een royale serre.







Vanuit de woonkamer heeft u een werkelijk schitterend uitzicht op het vaarwater van de Warmonder Leede, het aangrenzende natuurgebied en het eiland Koudenhoorn.























De royale luxe woonkeuken heeft een kook/werkeiland met diverse moderne inbouwapparatuur en toegang tot het achtergelegen terras.









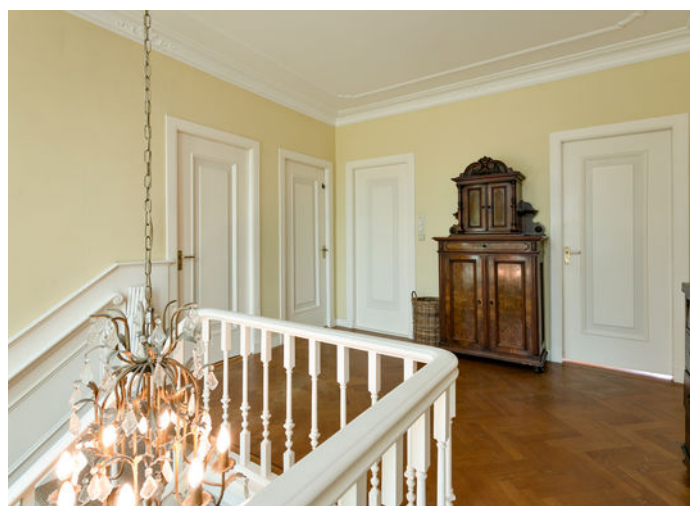


Via een bordestrap bereikt u de overloop met prachtige glas-in-lood ramen.

Op deze etage bevindt zich de hoofslaapkamer met balkon en eigen luxe badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

Tevens is er een kamer en suite, welke geheel voorzien is van inbouwkastenwanden.

Vanuit deze royale hoofslaapkamer kijkt u uit over het vaarwater en het natuurgebied (Koudenhoo).













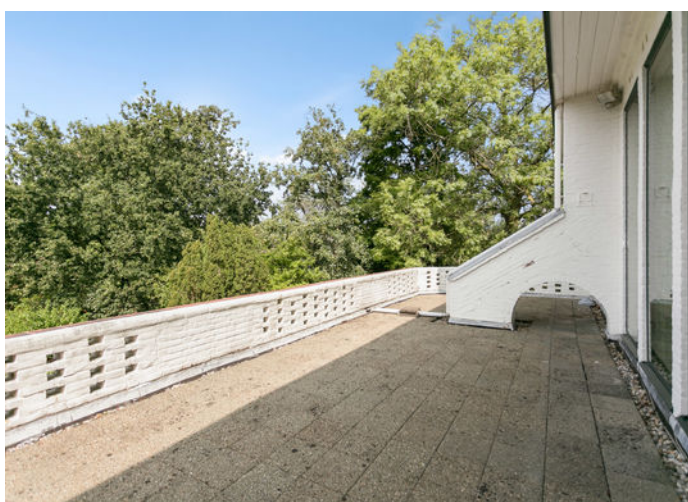






Op deze etage bevinden zich nog twee royale slaapkamers met een aangrenzend balkon.

Eén van de slaapkamers heeft een eigen badkamer met ligbad, wastafel en toilet.













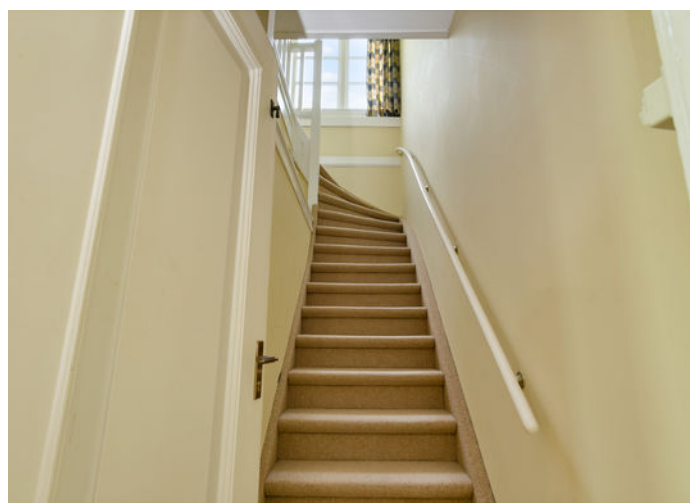






Via een vaste trap komt u bij de overloop met toegang tot drie royale slaapkamers en een 3e badkamer met douche, wastafel en toilet.

3e Etage: Hier bevindt zich een royale zolderberging.















Ook de locatie, direct aan het water met staande mastroute naar de Kagerplassen en de knusse dorpskern op loopafstand, zorgt voor optimaal woonplezier.

Uitvalswegen naar snelweg en het NS station van Sassenheim zijn op slechts enkele minuten afstand.

Een uniek object op een unieke locatie met vrij uitzicht en volop privacy in een adembenemende ambiance.



# Kadastrale kaart





# Plattegrond: Begane grond



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond: 1e etage



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond: 2e etage

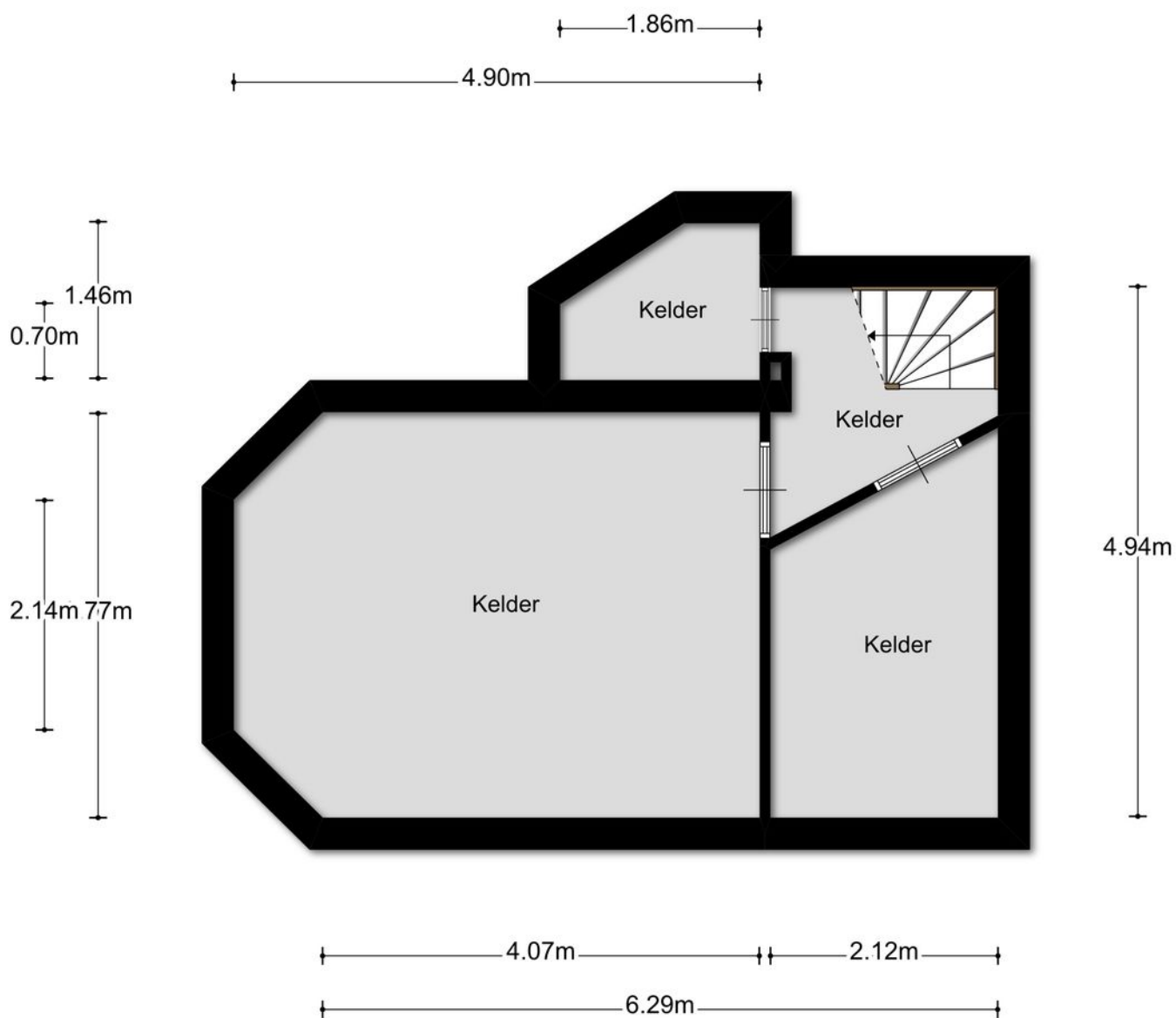


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond: Kelders

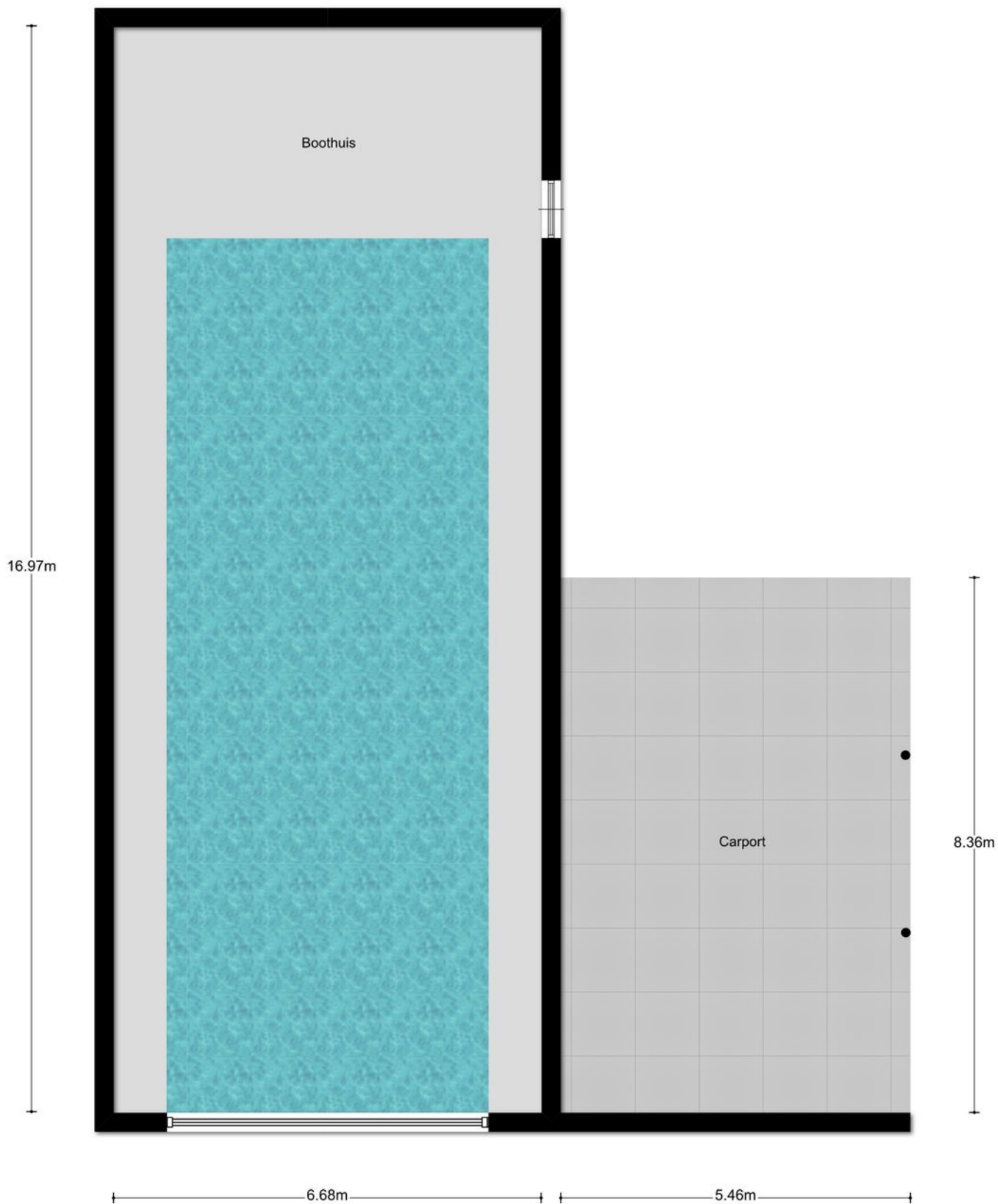


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond: Boothuis & carport

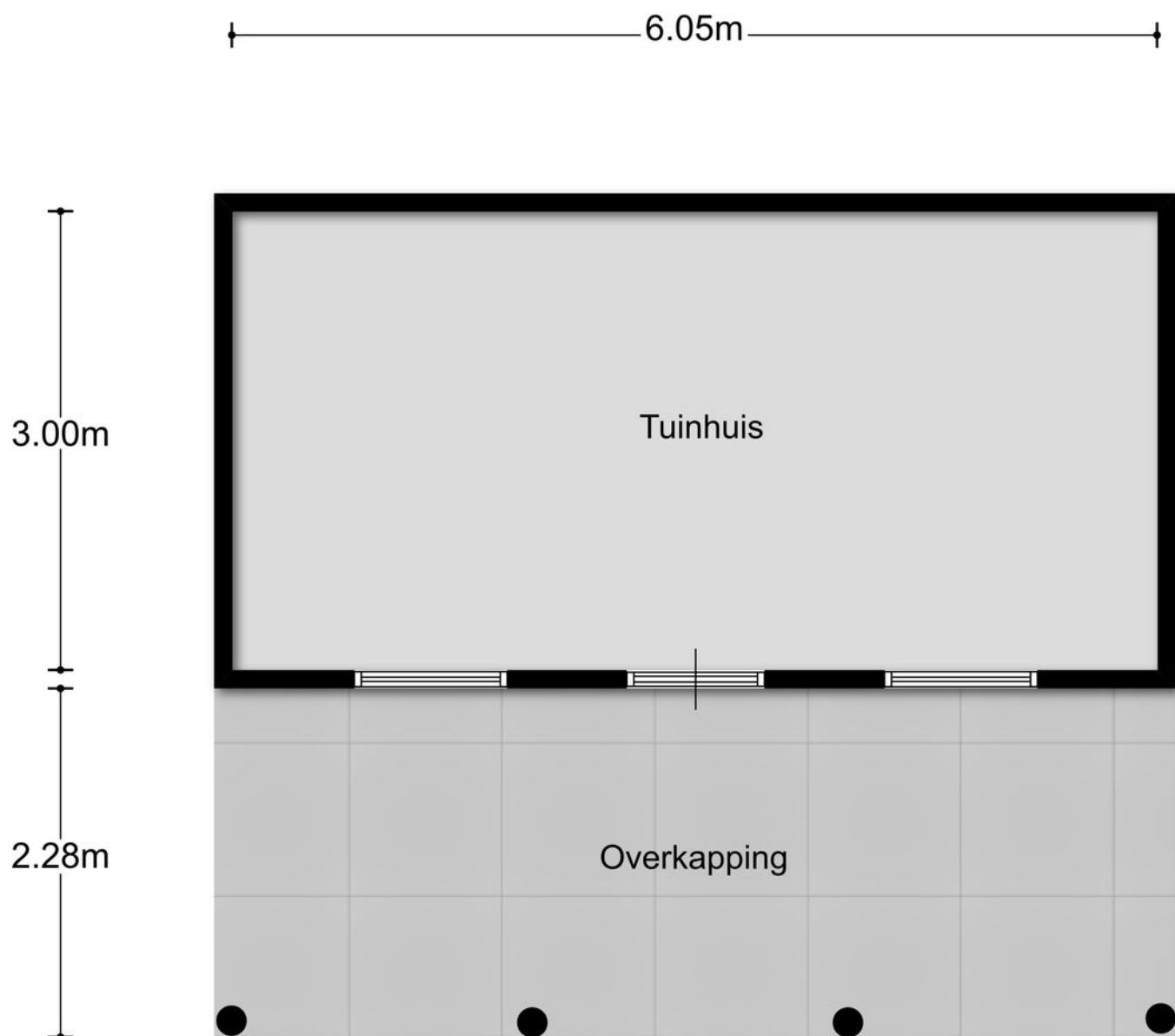


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



## Plattegrond: Tuinhuis



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



## 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		
Tuin overige			
Electrische boottakel botenhuis	X		
Deurklopper achterdeur		X	
Lamp bij voordeur		X	
Woning			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	X		
Vloerbedekking	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening overige			
Boiler	X		
CV installatie	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		
<b>Keukenapparatuur</b>			
Kookplaat	X		
Magnetron	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Oven	X		
<b>Keukenaccessoires</b>			
Vaatwasser + Quooker	X		
Koffiezetapparaat		X	
Koelkast + vriezer	X		
<b>Verlichting</b>			
Losse hanglampen		X	
Opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers		X	
Inbouwspots/dimmers	X		
<b>Losse kasten legplanken</b>			
Losse lasten en legplanken		X	
<b>Toilet accessoires</b>			
Toiletborstel houder	X		
Fontein	X		
Toilet + toiletrolhouder	X		
<b>Badkamer accessoires</b>			
Wastafel & meubel	X		



## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Planchet, toiletrol + borstel houder	X		
Ligbad, douche, toilet (kast), toilet	X		
Contracten			
Telefoon/internetaansluiting	X		
Overige zaken			
Sierhek	X		
Algemeen			
Lamellen & overgordijnen	X		
Houten vloer(delen)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		
Wastafels met accessoires	X		
Sauna met toebehoren	X		
Datum laatste wijziging			



## 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 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](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)