QUALIS

WILBRINK V. D. VLUGT
MAKELAARS

ROELOFARENDSVEEN - ADERWEG 6

NVM

GARANTIE MAKELAARS

QUALIS

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

Rick Broekhof RMT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

ROELOFARENDSVEEN ADERWEG 6

Type	: Halfvrijstaande, onder architectuur gebouwde en ingerichte woning met dubbele garage. Deze woning ligt aan het water van "de Wijde AA" met verbinding naar het Braassemermeer
Bouwjaar	: 1992
Kadastraal	: Alkemade, sectie H, nummer 3172, perceelgrootte ca. 5000m²
Woonoppervlakte	: 266m²
Overige Inpandige ruimte	: 20m² (kelder)
Gebouwgeb. buitenruimte	: 16m² balkon/terras.
Externe bergruimte	: 70m² (garage, berging)
Inhoud woning	: 1235m³
Verwarming	: Via cv-combiketel + vloerverwarming in de serre en open haard
Warm water	: Via cv-combiketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd + dubbele beglazing
WOZ p/j	: € 927,--
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 1.095.000,-- k.k.

QUALIS

Deze bijzondere villa ligt op een unieke locatie in het buitengebied, in de nabijheid van het recreatiepark 'De Wijde Aa'.

De woning is vanaf de dijk te bereiken via een lange oprijlaan naar de Wijde AA. Het ruime plein aan de voorzijde biedt voldoende parkeerruimte. Bovendien is er een dubbele garage.

Heerlijk landelijk wonen in een waterrijk gebied.

Dat kan in deze zeer ruime, onder architectuur gebouwde en ingerichte half vrijstaande woning aan het water van "de Wijde Aa".

Dit huis met maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers heeft een dubbele garage, een serre en een riante tuin met terras aan het water.

En uw boot ligt veilig aan een brede steiger.

Op de begane grond bevindt zich de hal met spiltrap en garderobe. Verder een grote slaapkamer met eigen badkamer en inloopkast.

Beneden is ook de bijkeuken met een keukenblok en aansluitingen voor wassen en drogen.

De woonkamer op begane-grondniveau heeft openslaande deuren naar het terras; het iets hogere tweede woongedeelte heeft een ruim balkon en kijkt uit op het water.

De keuken is voorzien van alle luxe en comfort en kijkt uit over de grasvelden aan de achterzijde.

Vanuit de keuken komt u in de ruime serre met glazen dakconstructie en vloerverwarming.

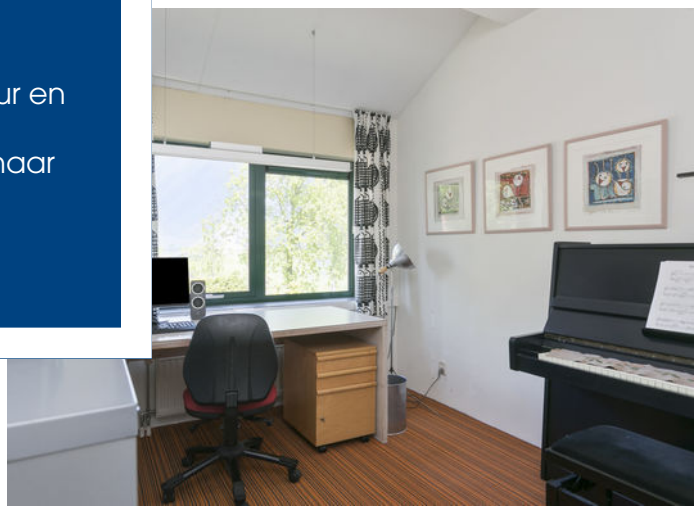
De serre heeft een schuifpui naar de fraai aangelegde tuin op het zuiden en biedt ook toegang tot de berging en de garage.

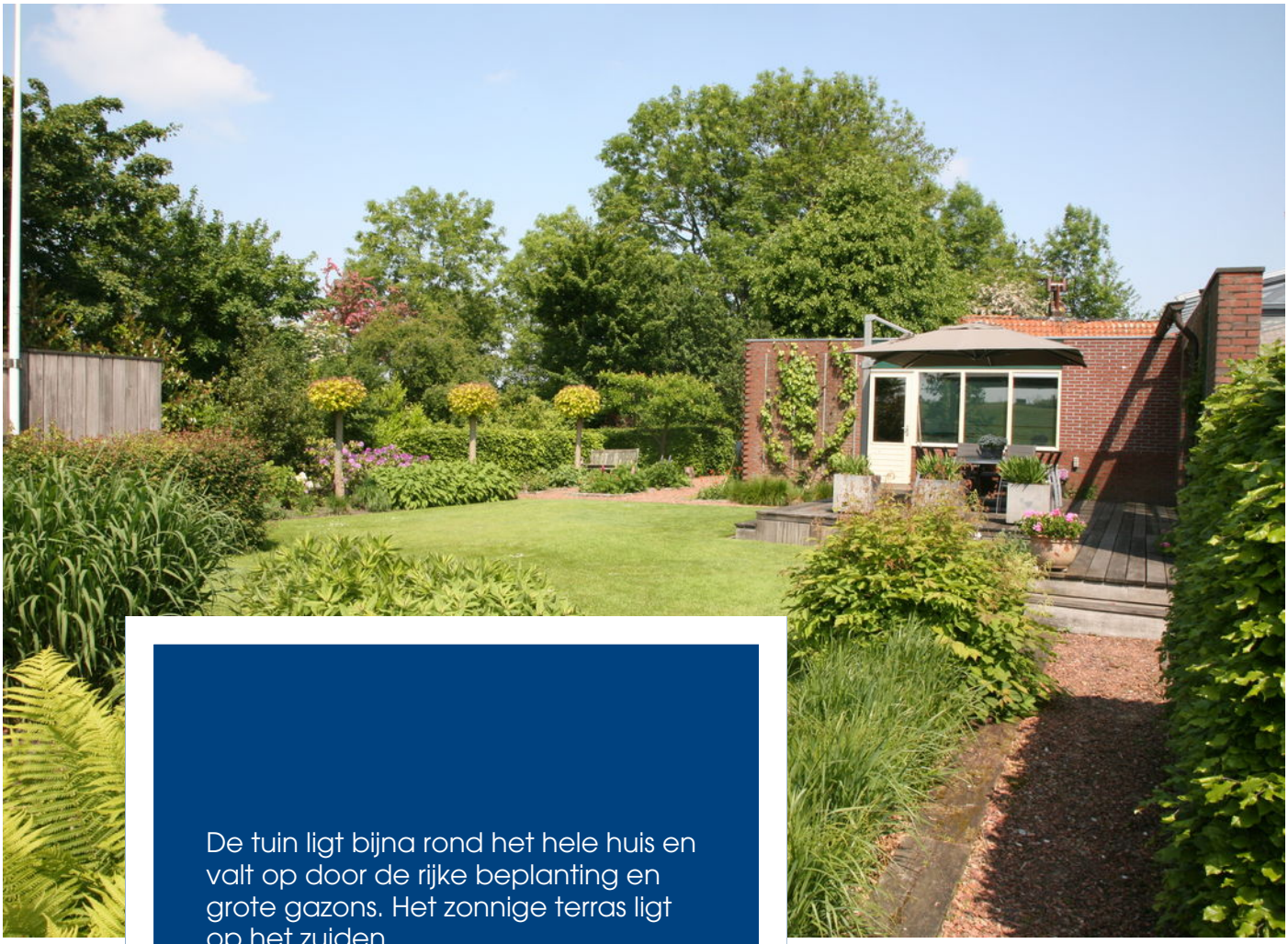
De kelder is op dit moment in gebruik als fitness-ruimte.

1e Etage:
Op de eerste verdieping vindt u een royale overloop met vaste kasten. Verder zijn er vier slaapkamers en de tweede badkamer met inloopdouche en toilet.

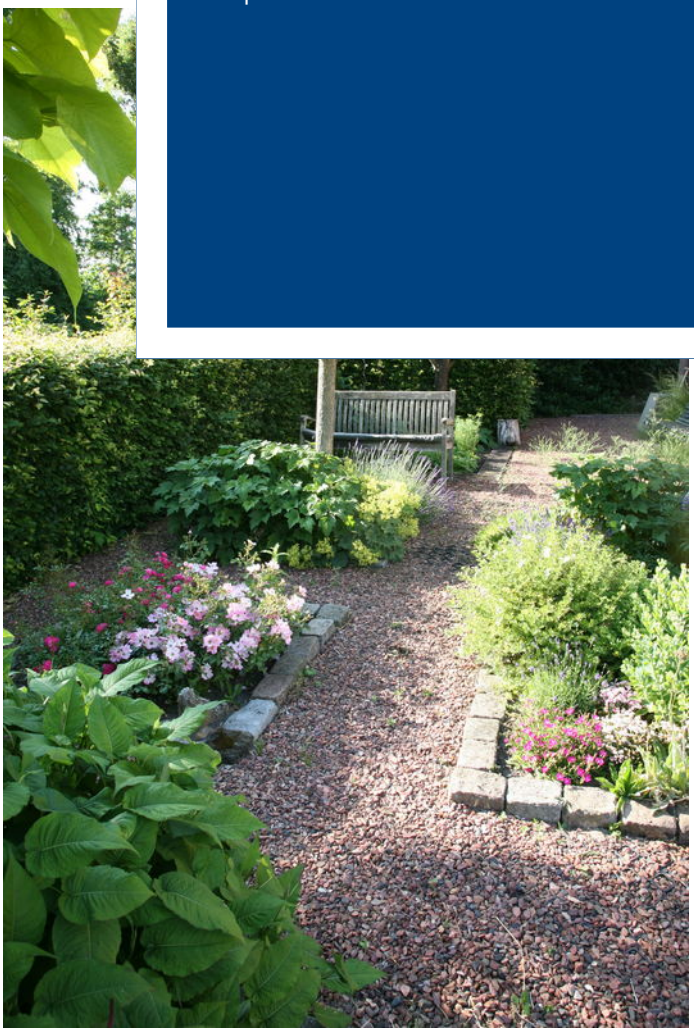
De grote bergzolder is via een vlizotrap te bereiken.

Ruime garage met elektrische deur en bergkasten. Hiernaast is de ruime berging met ramen en een deur naar de tuin.





De tuin ligt bijna rond het hele huis en valt op door de rijke beplanting en grote gazons. Het zonnige terras ligt op het zuiden.



Aan de hardhouten steiger kunnen meerdere (eigen) boten worden afgemeerd.
Handig is het hellinggat, waarmee het te water laten een fluitje van een cent is.
Het recreatiewater is onderdeel van het Braassemermeer.

Kortom: dit is een heel bijzondere, landelijk gelegen woning met veel ruimte in een oase van rust.

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Wilbrink

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 november 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	ALKEMADE
Sectie	H
Perceel	3172

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.

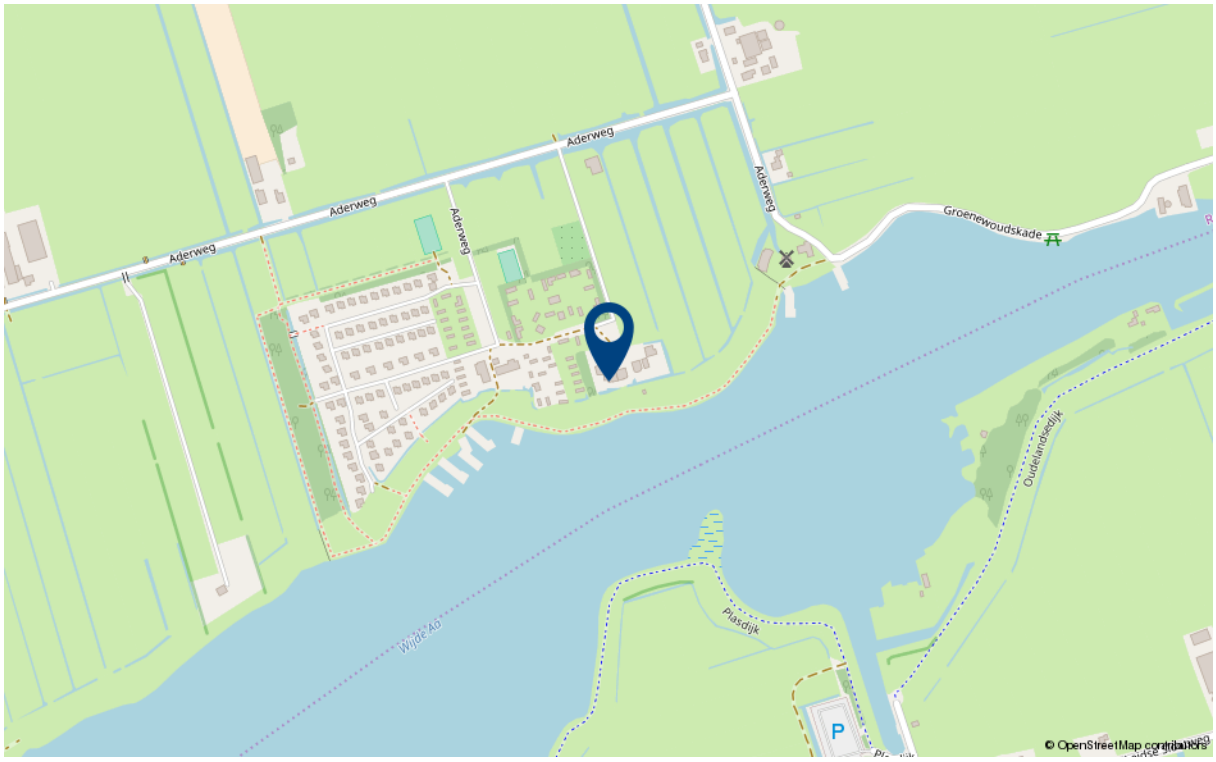
WONEN IN GEMEENTE KAAG & BRAASSEM

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

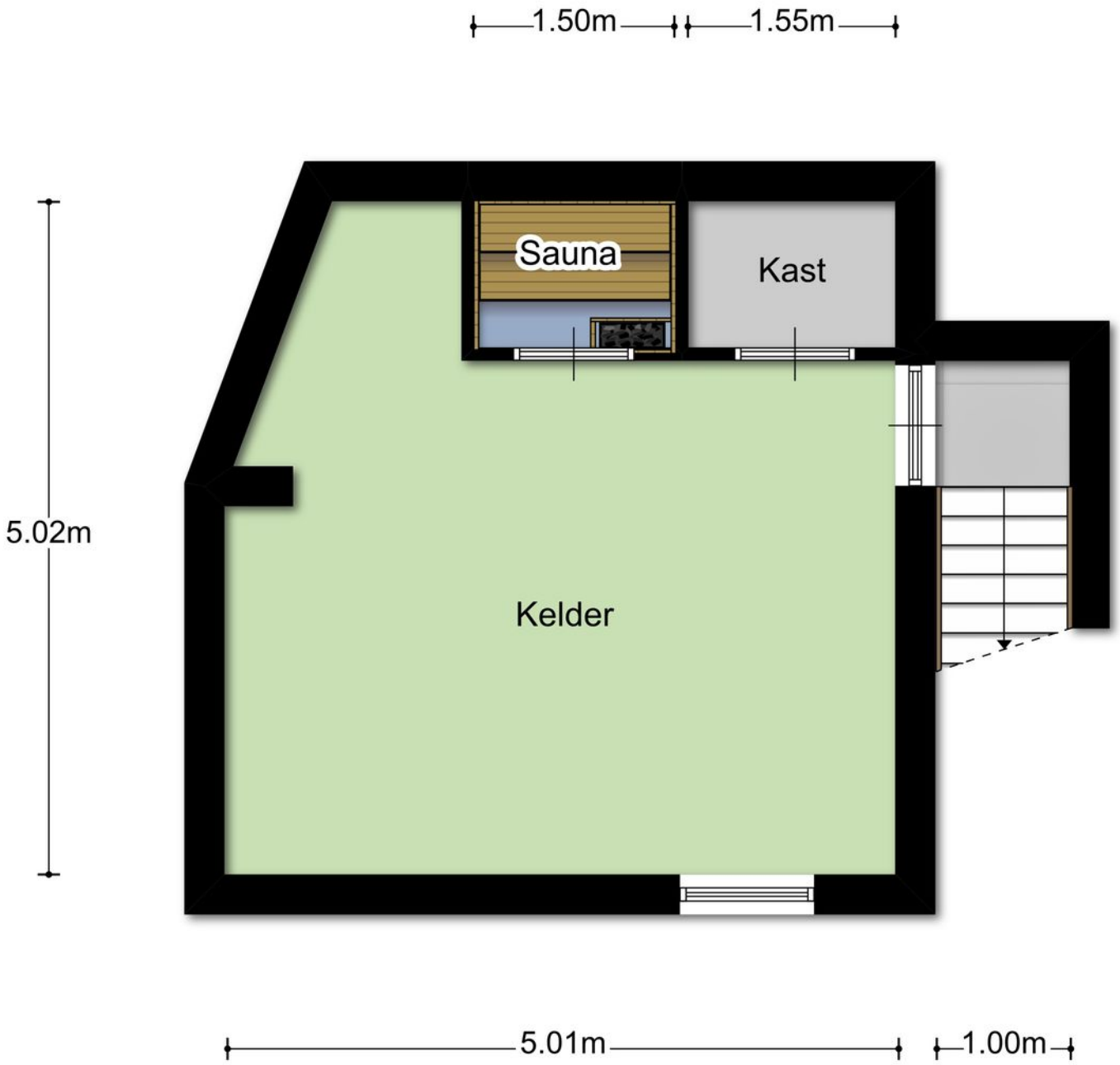
De omgeving heeft schitterende wandel-/fiets-/rij- en vaarroutes. Werkelijk een plek om heerlijk te onthaasten en de drukte achter u te laten!



Begane grond

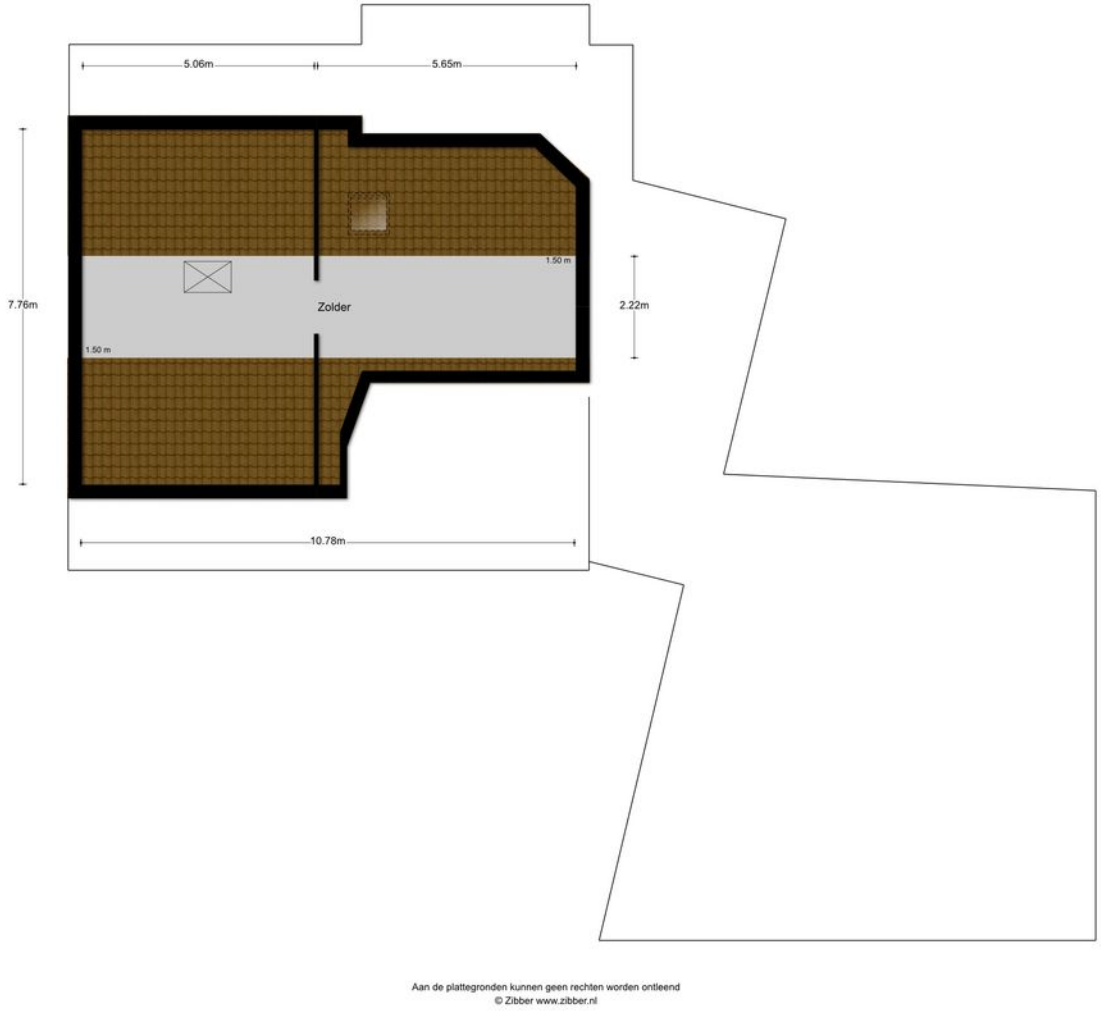
1e Etage

5.90m
2.71m
2.99m
4.68m
1.78m
7.96m
Dakterras
2.80m
3.42m
4.70m
Slaapkamer
Slaapkamer
Overloop
4.93m
10.86m
3.20m
Bad-
kamer
K
K
K
2.80m
Overloop
3.89m
Slaapkamer
Slaapkamer
3.82m
2.72m
2.80m
5.01m
10.78m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

2e Etage / Zolder



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin overige			
2 elektr. veerrol schermen	X		
Werkbank berging	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Rolluiken/Zonwering buiten			X
(Voordeur)bel	X		
Vlaggenmast			X
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages		X	
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Vaatwasser	X		
oven	X		
5 ltr. boiler + 10 ltr. boiler	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken compleet	X		
Keukenaccessoires			
waterpomp (bijkeuken) v.u.h.w.put	X		
Verlichting			
Opbouwverlichting (deels)			X
Opbouwverlichting (deels)		X	
Inbouwverlichting	X		
Losse kasten legplanken			
3x open boekenkasten		X	
Overige zaken			
Meubel tussen keuken-zithoek	X		
Algemeen			
Keukenblok met bovenkasten	X		
Sauna met toebehoren	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.

BouwTechnokeuring

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. Vlugt 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 waardebepaling 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. Vlugt Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d.Vlugt Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

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

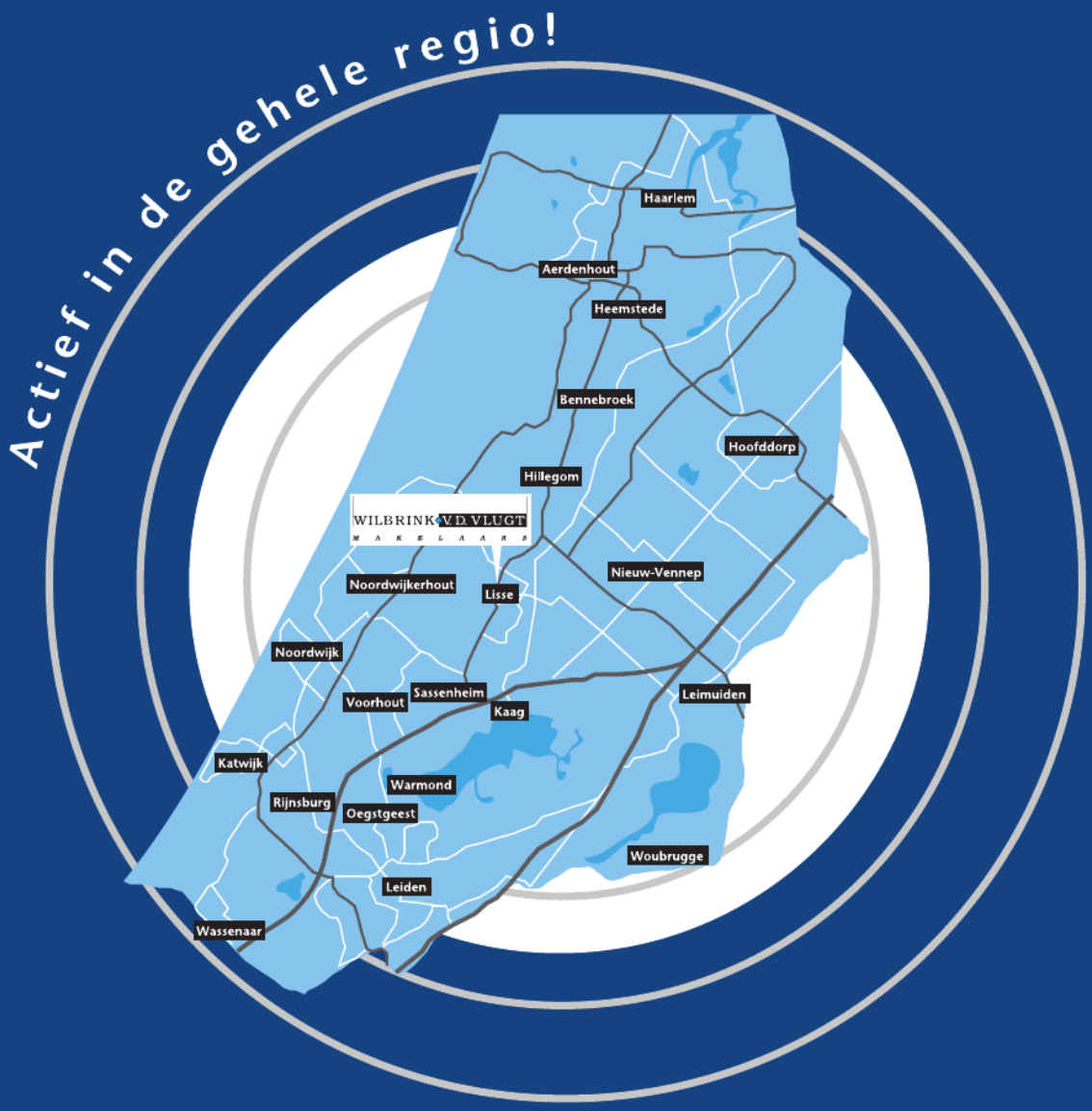
Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op de NVM website www.funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.wilbrinkvandervlugtgarantiemakelaars.nl. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. 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 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.



WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS

Heereweg 231, 2161 BG Lisse
Telefoon 0252 41 90 49
info@wilbrinkvandervlugt.nl

www.onsaanbod.nl