



VOORHOUT - 'S-GRAVENDAMSEWEG 34 A



Beste geïnteresseerde,

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

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



VOORHOUT 'S-GRAVENDAMSEWEG 34A

Type	: Prachtige onder architectuur gebouwde Paardekooper villa aan vaarwater, gastenverblijf/kantoor, ruime garage met carport en zwembad. Gelegen op een royaal perceel met een onder architectuur aangelegde tuin rondom
Bouwjaar	: 1965, geheel gerenoveerd en gemoderniseerd vanaf 2002
Kadastraal	: Voorhout, sectie A, nr. 5404, groot 31 are en 50 centiare Voorhout, sectie A, nr. 5402, groot 95 centiare Voorhout, sectie A, nr. 5400, groot 1 are en 5 centiare
Woonoppervlakte	: 215m ²
Inhoud woning	: 775m ³
Opp. Bijgebouwen	: 100m ²
Verwarming	: Via cv-ketel Daalderop Combi HR (2010) en openhaard
Koeling	: Airco (2017) in master bedroom
Zonne energie	: 20 zonnecollectoren (2015)
Warm water	: Via cv-ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Elek. Installatie	: 6 groepen 230V + 3 groepen 380V + 1 aardlekschakelaar + warmtepomp zwembad.
Garage	: Royale garage met ruimte voor 3 auto's + grote carport. Met elektrische installatie voor zwembad, zonnecollectoren en oplaadpaal elektrische auto.
OZB	: € 907,-- per jaar
Voorschot energiekosten	: € 640,-- per maand
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 1.385.000,-- k.k.









Via een sfeervolle voortuin/
binnentuin, waar men heerlijk uit de
wind van de zon kan genieten, heeft
men toegang tot deze unieke,
sfeervolle woning.

Het voorpoortaal met glas, leidt naar
de royale eentreehal, welke
uitgevoerd is met een zwart/wit
geblokte marmeren vloer en strak
afgewerkte wanden.

In de hal bevindt zich een garderobe
met bergingruimte. Verder is er een
gastentoilet, een meterkast en heeft
men via fraaie paneeldeuren met
glaswerk toegang tot diverse
vertrekken van het pand.

Dubbele openslaande deuren geven
toegang tot de lichte fraai ingerichte
woonkamer.







Het vrijstaande pand heeft een prachtige, lichte en sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar het zonnige terras en tevens naar de ontvangsthal.

Verder heeft dit vertrek een openhaard in schouw, een mooie houten vloer en een moderne kastenwand met schuifdeuren naar de en suite eetkamer.



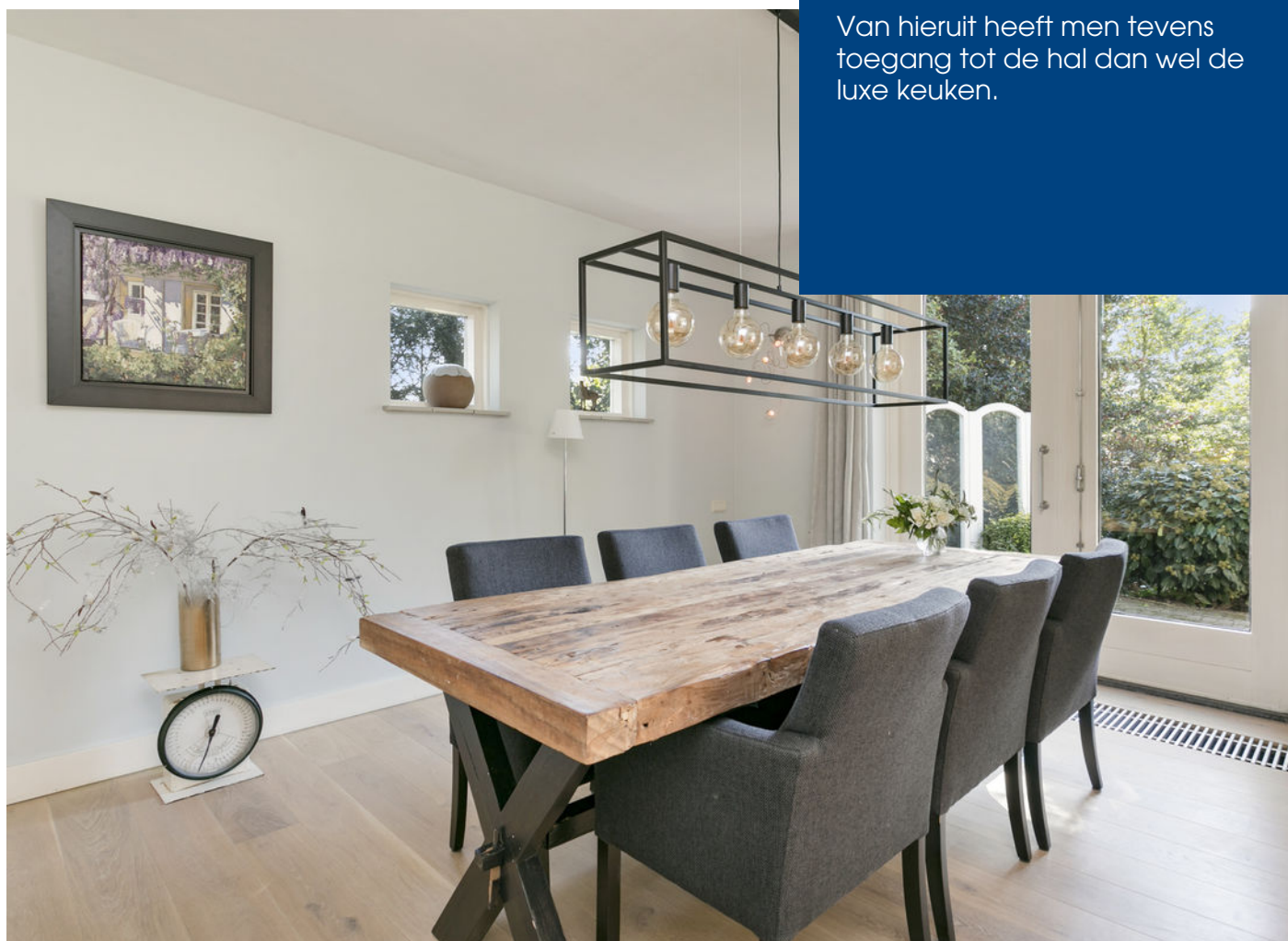
De openhaard is houtgestookt en rondom deze haard is een zithoek gecreeërd waar men van de warmte en van het zicht op de tuin kan genieten.

Vanuit de woonkamer heeft men toegang tot de en suite eetkamer.





Dit vertrek is voorzien van inbouwkasten en openslaande deuren naar het terras en is thans ingericht als eetkamer met een royale eettafel.



Van hieruit heeft men tevens toegang tot de hal dan wel de luxe keuken.



Moderne en luxe keuken met diverse inbouw apparatuur, te weten: elektrische oven, stoomoven, keramische kookplaat, vaatwasser en inbouwkoelkast.

Verder is de keuken voorzien van een dubbele spoelbak met Quooker Fusion kraan.

Ook deze ruimte heeft openslaande deuren met grote raampartijen, welke toegang heeft tot de binnentuin.

In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor wasapparatuur en er staat momenteel een Amerikaanse koelkast /vriezer.

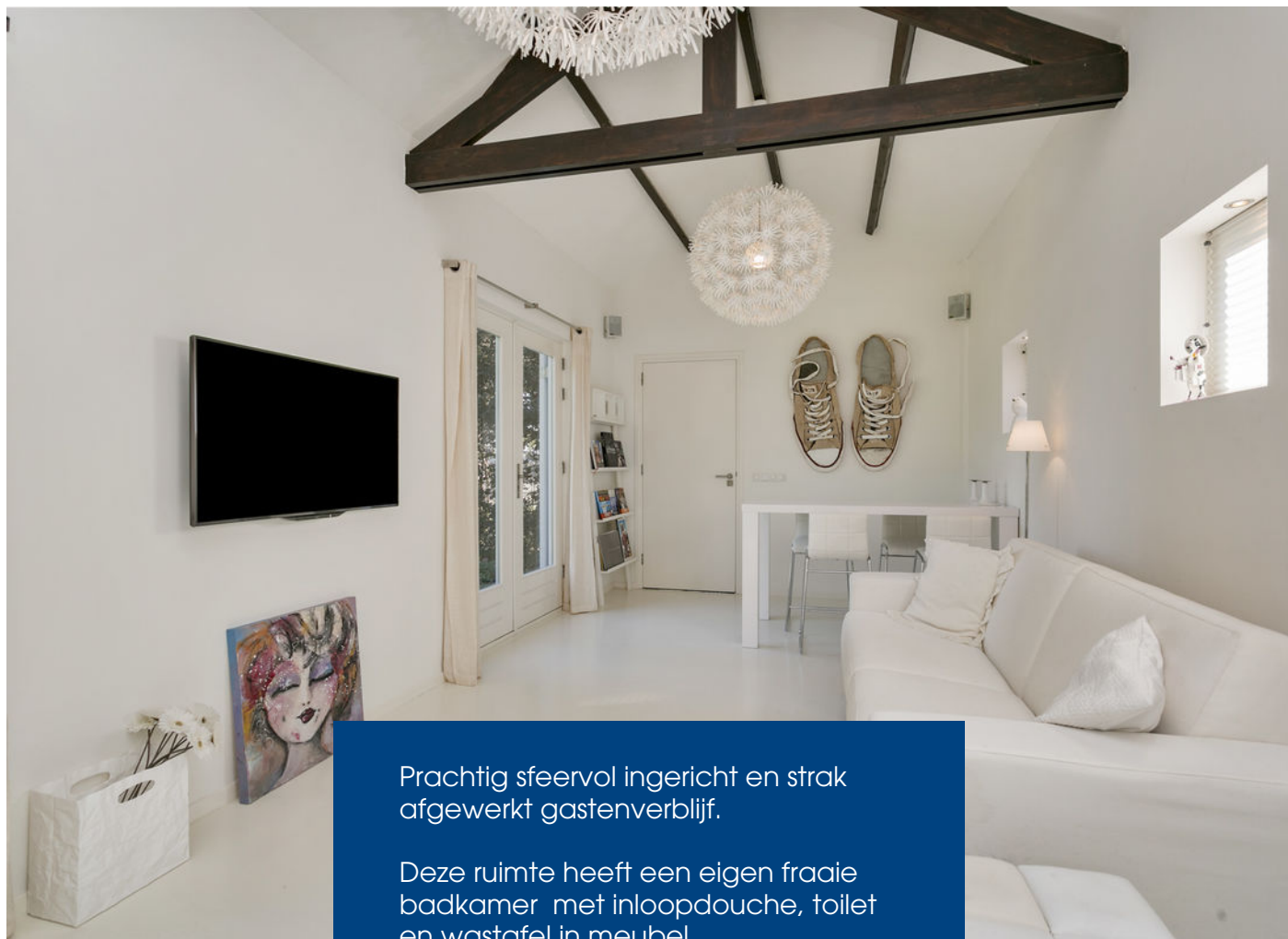
Vanuit de bijkeuken heeft men ook toegang tot het gastenverblijf welke ook heel geschikt is om te gebruiken als kantoor of praktijkruimte.







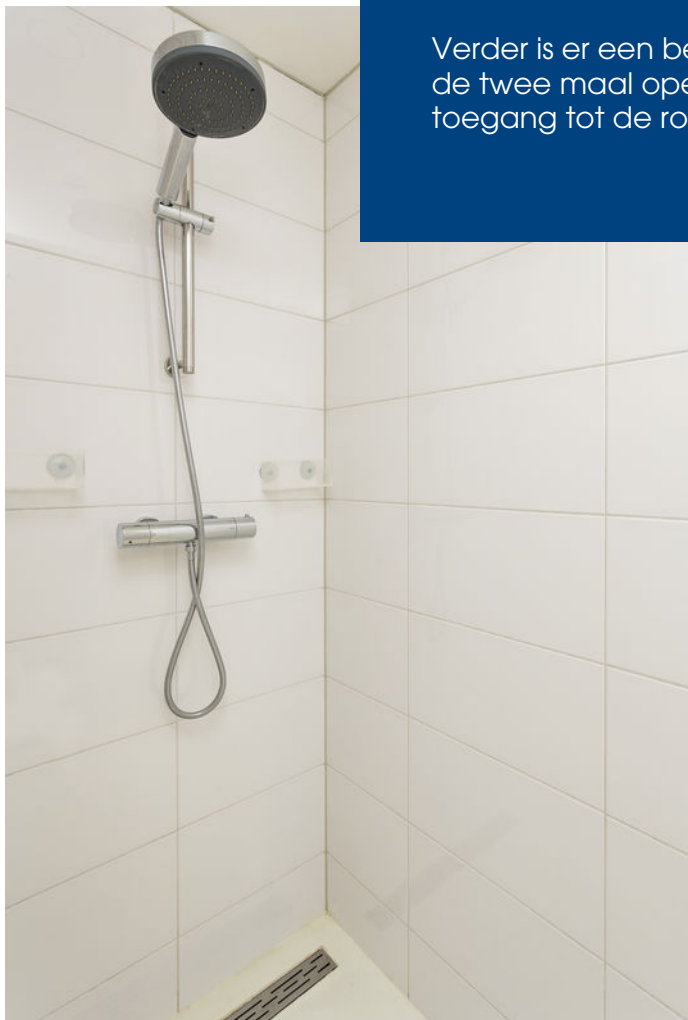




Prachtig sfeervol ingericht en strak afgewerkt gastenverblijf.

Deze ruimte heeft een eigen fraaie badkamer met inloofdouche, toilet en wastafel in meubel.

Verder is er een bergruimte en geven de twee maal openslaande deuren toegang tot de royale achtertuin.





Vanuit de hal is er een vaste trap naar de bovenverdieping waar vier slaapkamers, een royale kleedkamer/walk in closet, een balkon en twee badkamers gesitueerd zijn.

De badkamer horend bij de hoofdslaapkamer, is uitgevoerd met een vrijstaand design ligbad, een meubel met dubbele wastafel, handdoekenradiator en ruime twee persoons inlopdouche.

De hoofdslaapkamer is voorzien van een elektrische haard, welke ingebouwd is in de vaste kastenwand. Vorig jaar is er ook airconditioning geplaatst in deze slaapkamer. De houten shutters geven het geheel een sfeervolle uitstraling.









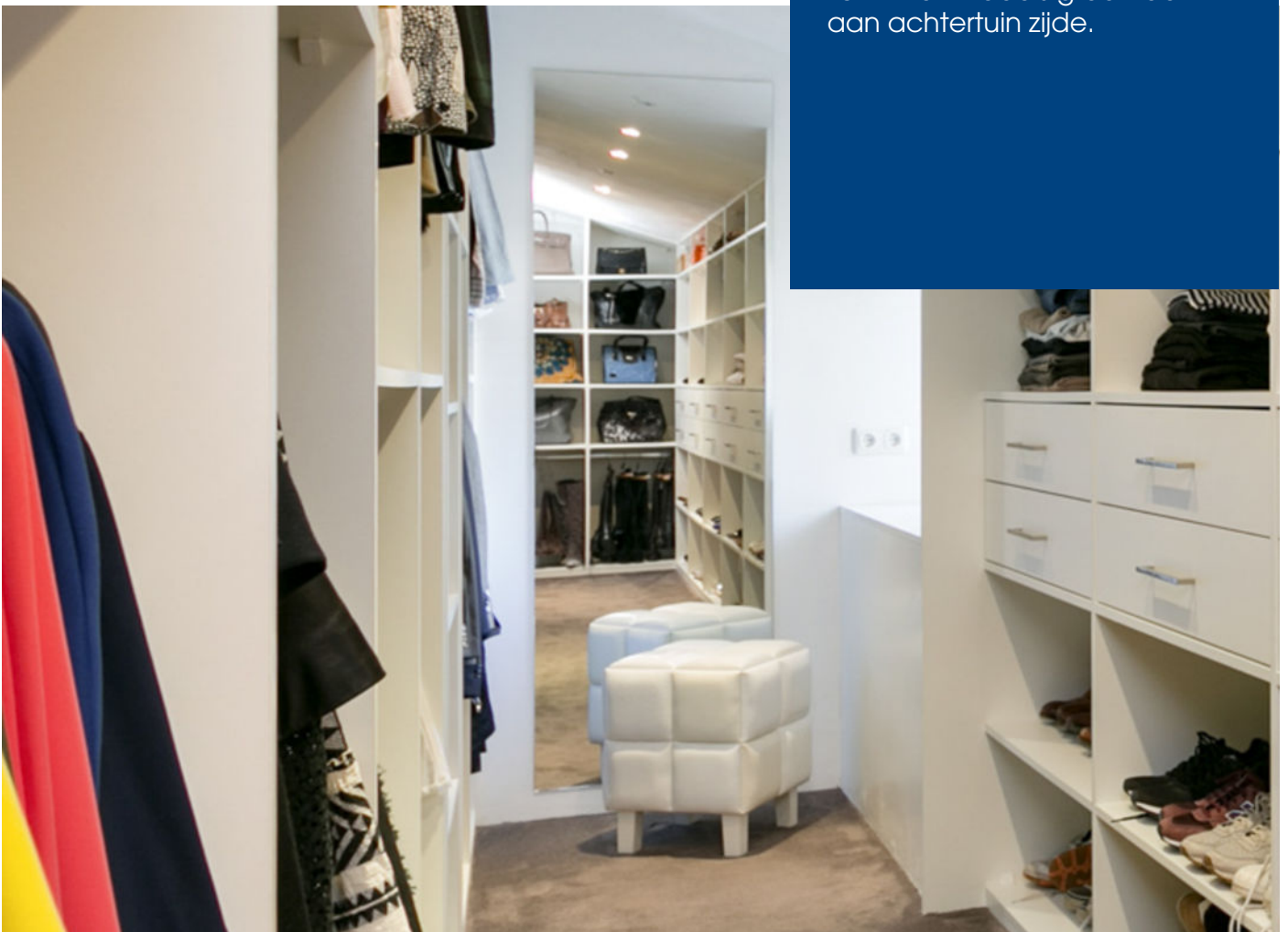
Badkamer 2 is uitgevoerd met een douche, wastafel en wandcloset.

De overige slaapkamers zijn zeer smaakvol afgewerkt en zijn voorzien van een laminaatvloer en luxaflex.





Zeer royale, slim ingerichte kleedruimte/walk in closet met veel bergruimte en natuurlijke lichtinval middels groot raam aan achtertuin zijde.





Zeer fraaie en privacy biedende tuin rondom, geheel onder architectuur aangelegd, met zwembad, diverse terrassen (waarvan 1 verhoogd) en een speelveld.

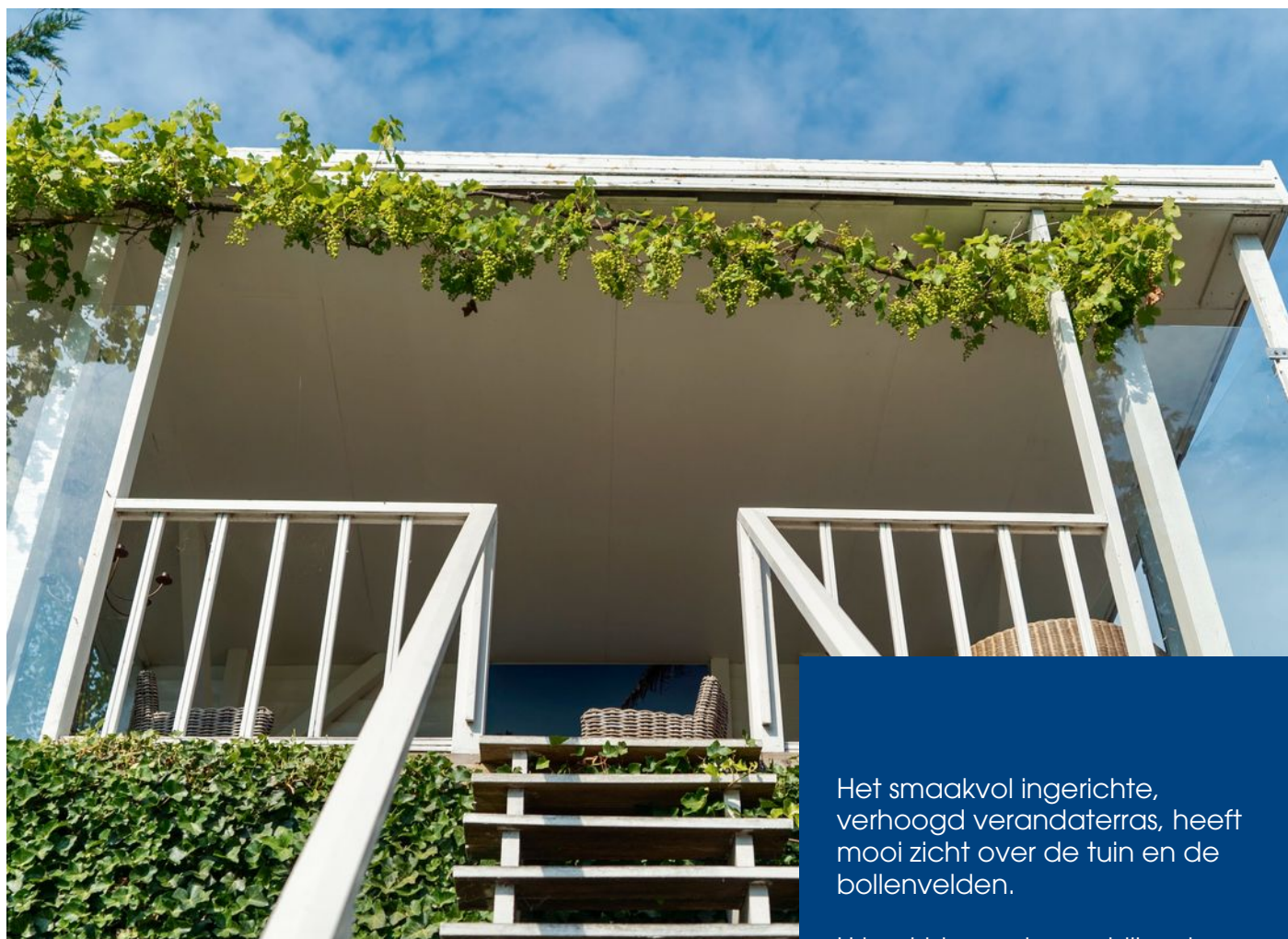
Rondom het zwembad zijn vijf zitgelegenheden gecreëerd, waarvan één met terras aan vaarwater en één verhoogd houten terras met trap en prachtig zicht over de tuin en bollenvelden.

Het zwembad (9x4mtr) op basis van zoutdialyse, is verwarmd en is voorzien van een elektrisch roldek.







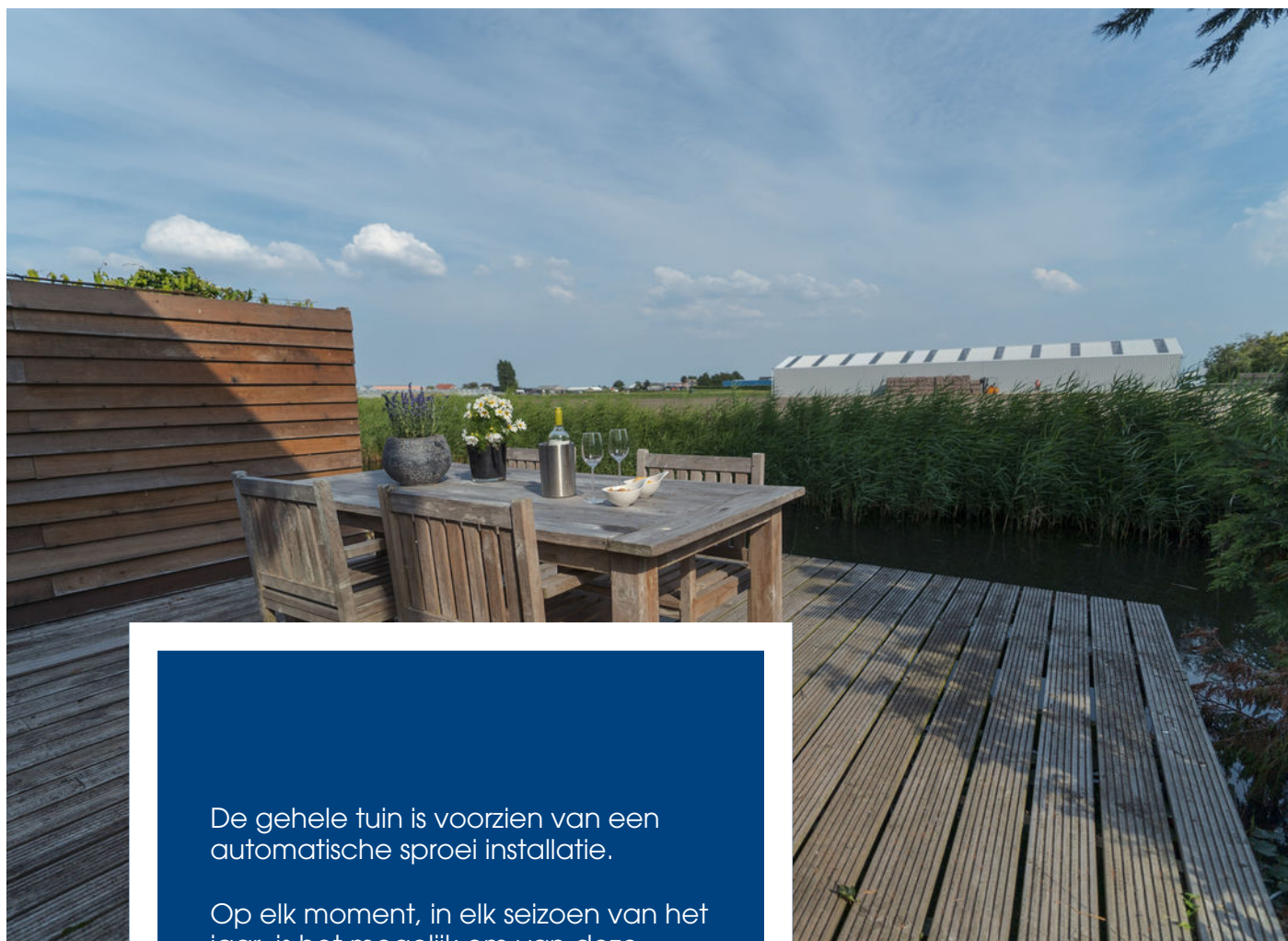


Het smaakvol ingerichte, verhoogd verandaterras, heeft mooi zicht over de tuin en de bollenvelden.

U kunt hier met verschillende weersomstandigheden heerlijk vertoeven.

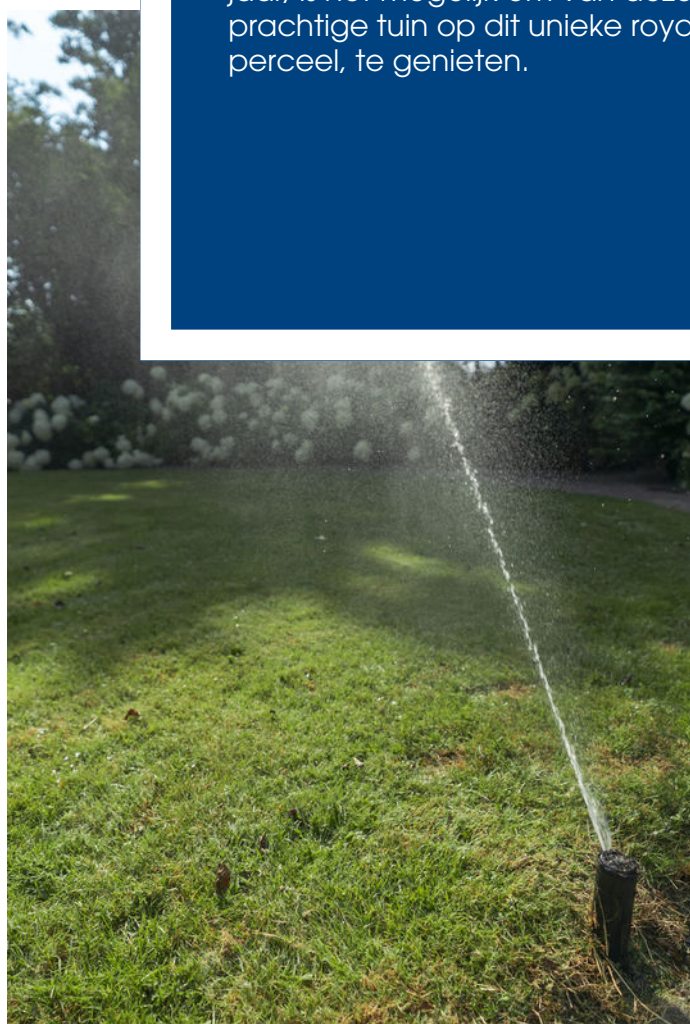
Op de achtergrond van onderstaande foto is het speelveld te zien.



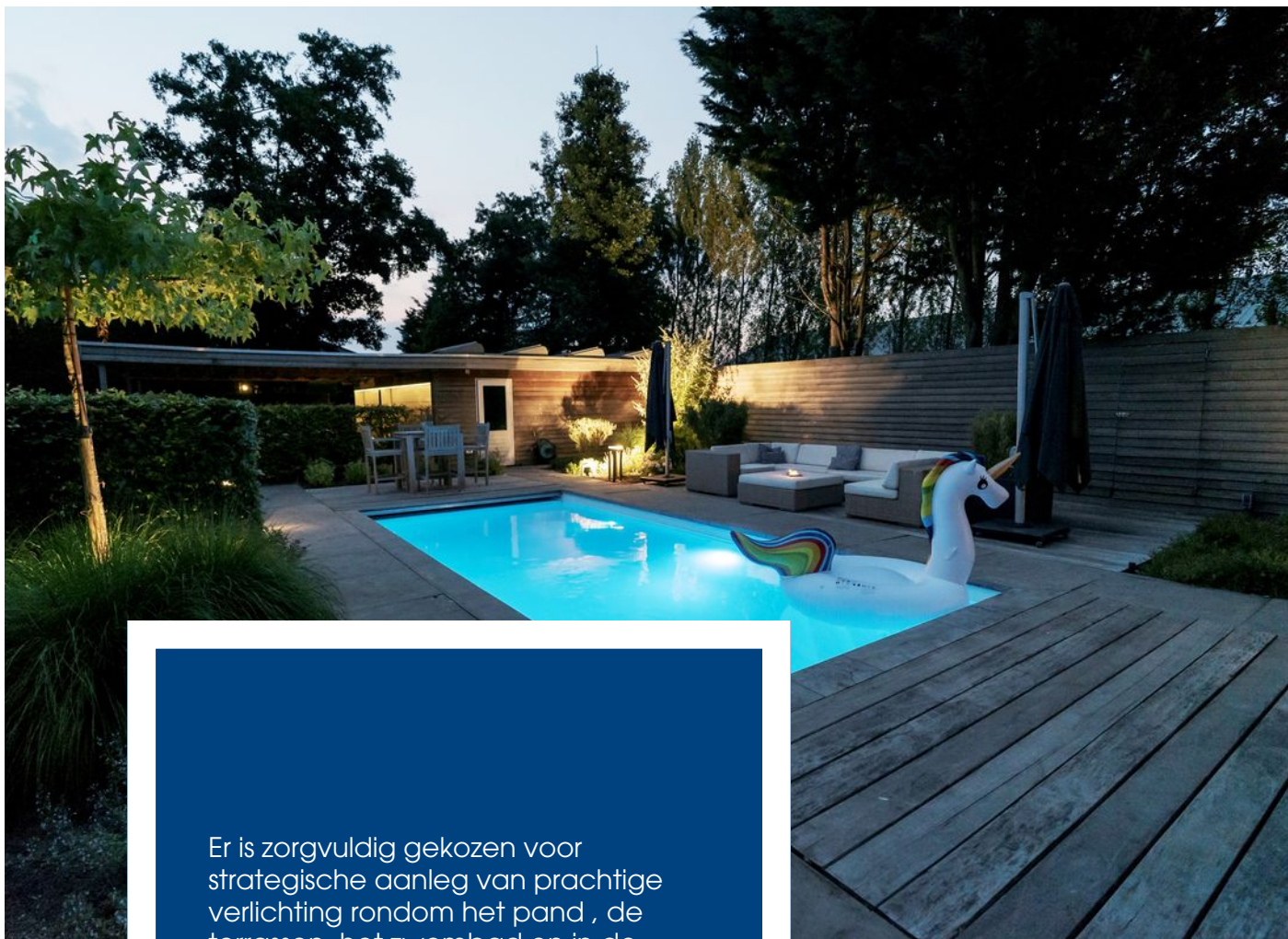


De gehele tuin is voorzien van een automatische sproei installatie.

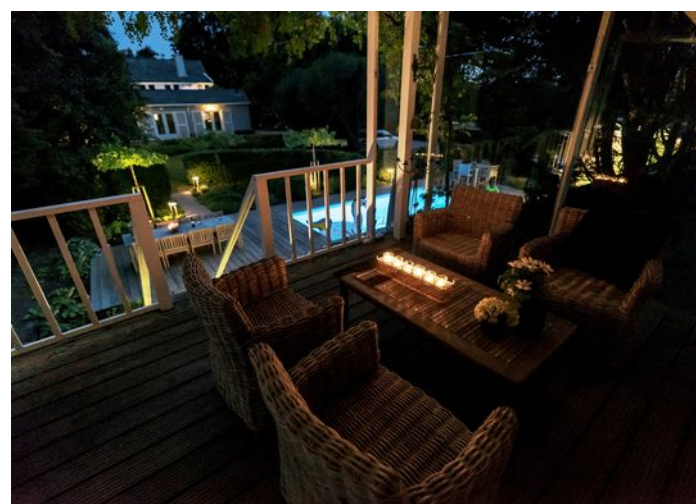
Op elk moment, in elk seizoen van het jaar, is het mogelijk om van deze prachtige tuin op dit unieke royale perceel, te genieten.







Er is zorgvuldig gekozen voor strategische aanleg van prachtige verlichting rondom het pand , de terrassen, het zwembad en in de tuinen. Het geheel straalt een mooie sfeer en tevens ook luxe uit.





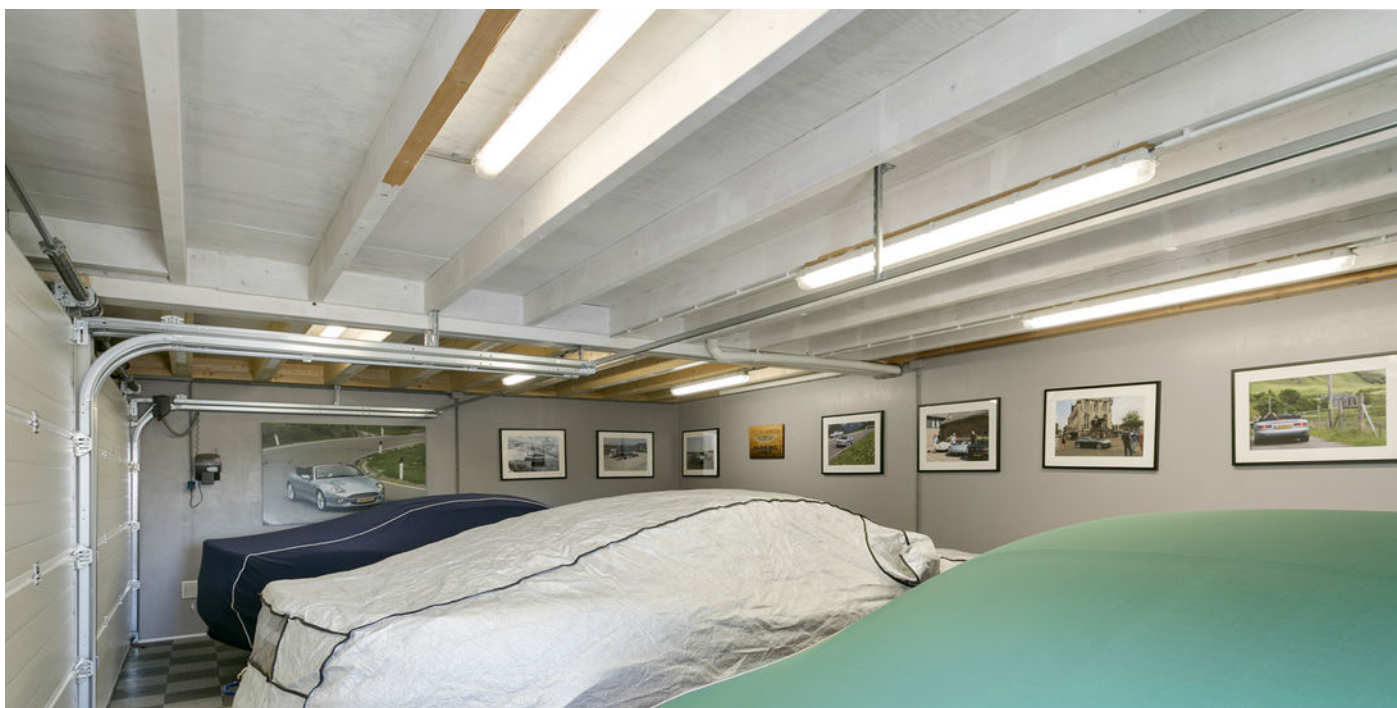




De onder architectuur gebouwde Paardekooper villa aan vaarwater is geheel gerenoveerd en gemoderniseerd vanaf 2002.

Het pand is ook zeer strategisch gelegen, daar men binnen enkele minuten op de A44 naar Schiphol, Amsterdam en Den Haag is.

Tevens is deze zeer prachtige villa gelegen nabij uitvalswegen naar de badplaatsen Noordwijk en Katwijk en wandelgebieden in de duinen.



De garage biedt ruimte voor drie auto's en de ruime carport heeft eveneens ruimte voor nog eens drie auto's.

Een elektrisch oplaadpaal is gesitueerd aan de rechterzijde van de carport.

Op het dak van de garage zijn 20 zonnepanelen geplaatst.



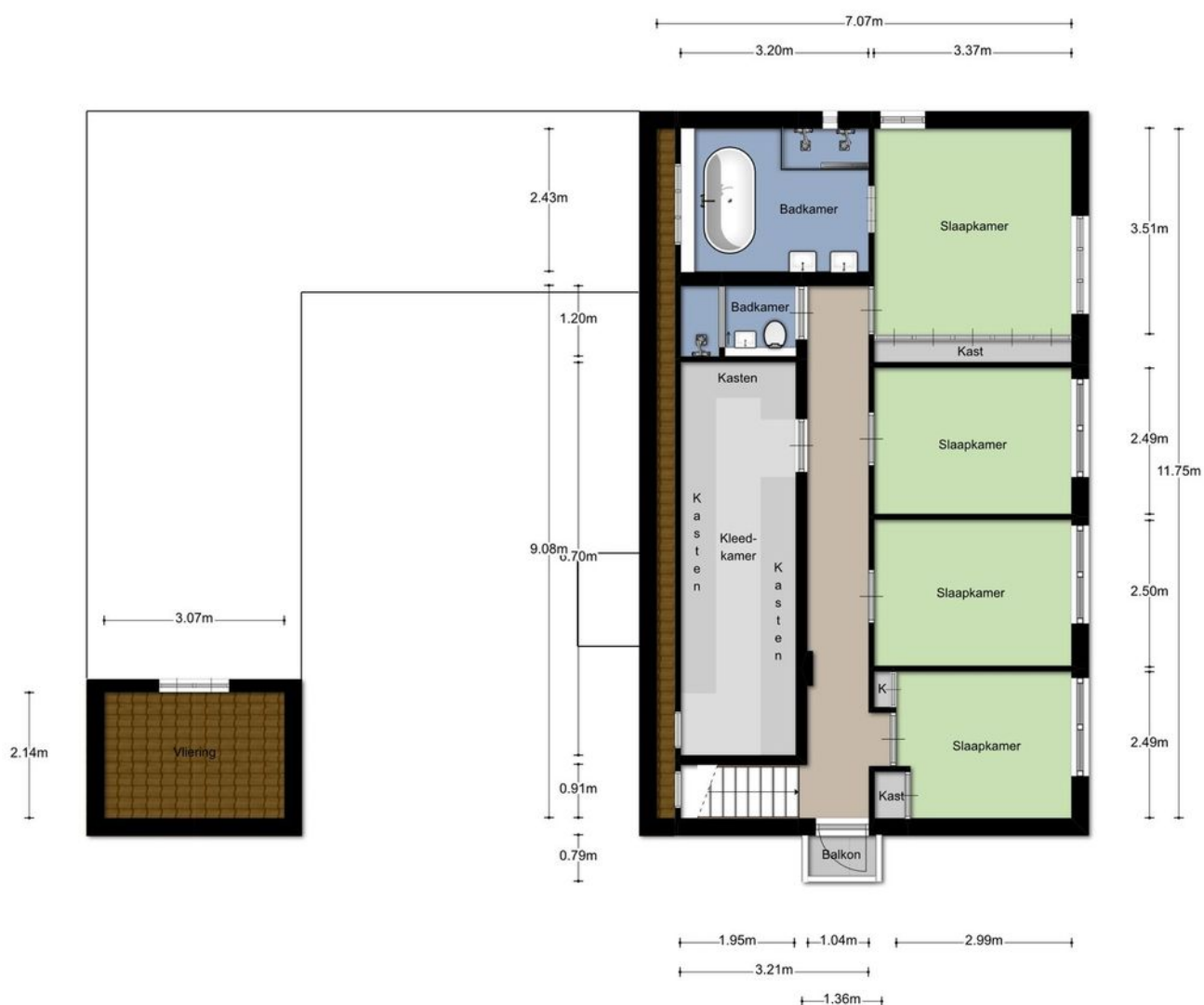
Plattegrond begane grond



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond bovenverdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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			
Zwembad stofzuiger			X
Zwembad + installatie	X		
(sier) hek elektrisch	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidssloten/ inbraakpreventie	X		
Vlaggenmast	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails		X	
Gordijnen/vitrages		X	
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	X		
Warmwatervoorziening overige			
Boiler + close-in boiler	X		
Via CV-installatie	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Kookplaat elektrisch keramiek + afzuigkap	X		
Amerikaanse koelkast			X
Oven + stoomoven	X		
Quooker	X		
Vaatwasser	X		
Keukenaccessoires			
Inbouwkoelkast in keuken	X		
Verlichting			
Losse (hang) lampen			X
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
Inbouwspots/dimmers	X		
Losse kasten legplanken			
(Losse) kasten en legplanken			X
Toilet accessoires			
Toilet+toiletrolhouder+fontein	X		
Badkamer accessoires			
Wastafel + planchet	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
Ligbad	X		
Overige zaken			
Lamellen	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Elektrische oplaadpaal auto			X
Racedekvloer garage + losse buitenverlichting		X	
3 beveiligingscamera's	X		
Telefoon/internet aansluiting	X		
Designradiator(en)	X		
Zonnepanelen(20stuks)	X		
Algemeen			
Houten vloer(delen)	X		
Spiegelwanden	X		
Wastafels met accessoires	X		

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wilbrink



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 september 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

VOORHOUT

A

5404



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.

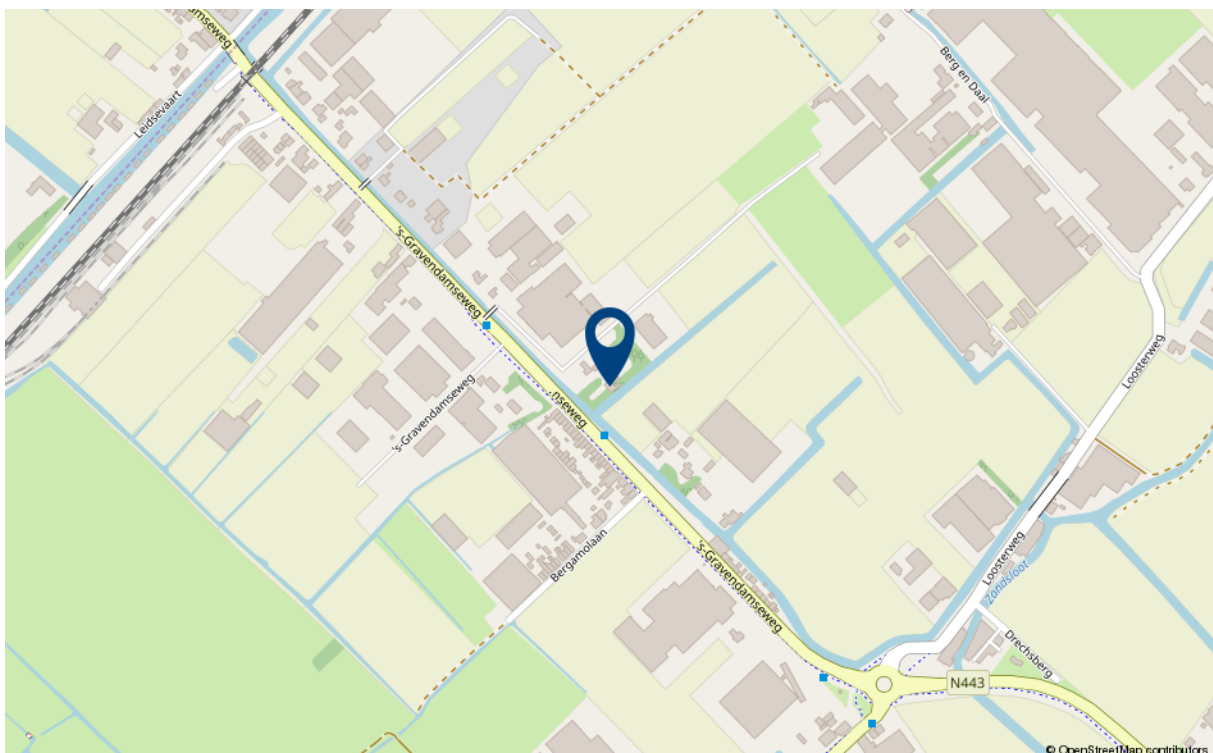
WONEN IN GEMEENTE TEYLINGEN

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.

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. 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.

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.



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.

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