QUALIS

WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS

LEIMUIDEN - WESTERDIJK 58

NVM GARANTIE MAKELAARS QUALIS

WILBRINK V.D. VLUGT
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

Rick Broekhof RMT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z

WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS

LEIMUIDEN , WESTERDIJK 58

Type	:	Vrijstaande villa heerlijk aan het water gelegen met tuin, 13 meter aan steiger, een botenlift, een grote schuur met overheaddeur, aparte garage en twee appartementen!
Bouwjaar	:	1932
Kadastraal	:	Leimuiden, sectie A, perceelnummer 1225
Perceeloppervlakte	:	680m²
Woonoppervlakte Woning	:	150m²
Woonoppervlakte Appartement 1	:	70m²
Woonoppervlakte Appartement 2	:	100m²
Schuur/loods	:	180m²
Garage	:	15m²
Kelder	:	11m²
Inhoud woning	:	425m³
Tuin	:	Royaal betegelde tuin met gazon aan het water gelegen (zuid/west)
Verwarming	:	3 x cv-installatie (combiketel) en openhaard
Warm water	:	3 x cv-installatie (combiketel, woonhuis en 2 appartementen
Isolatie	:	Dakisolatie, spouwmuren en dubbele beglazing
Oplevering	:	In overleg
Vraagprijs	:	€ 795.000,-- k.k.

QUALIS

Deze bijzonder villa heeft een unieke ligging aan de Wetering met om de hoek het watersportgebied de Braassemermeer.

Ideale woning voor een ZZP'er of voor een bedrijf aan huis met uitstekende verhuur mogelijkheden voor de appartementen, kortom een woning met heel veel mogelijkheden!

Entree van de woning aan de achterzijde met hal met granitovloer, toiletruimte, garderobekast en toegang tot de riante living met openhaard en parketvloer.

Verder zijn er openslaande deuren naar het terras met gazon en steiger voor boot aanleg.

Vanuit deze living heeft u schitterend zicht over het water en tuin welke gelegen is op het zuidwesten.

De half open keuken is om de hoek van de woonkamer gesitueerd, deze keuken in hoek opstelling is voorzien van allerhande apparatuur.

Hier bevindt zich ook de achteruitgang en een deur naar de handige bijkeuken.

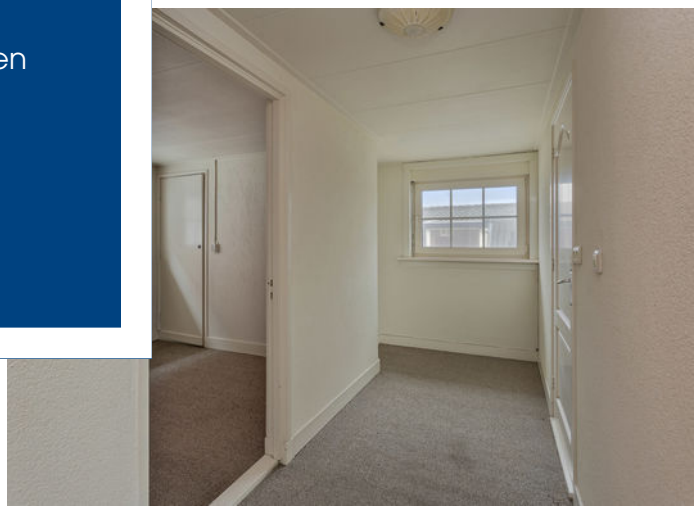
Vanuit hier is er tevens toegang tot de schuur.

Via een afsluitbaar hek is er toegang naar de voordeur en de voortuin.
De royaal betegelde tuin heeft naast het groot stuk gazon een steiger van wel 13 meter (over de gehele breedte) met insteekhaven en een geïntegreerde botenlift die tot 4000kg kan tillen!

De botenlift is geheel automatisch te bedienen via een afstandsbediening.

Vanuit de hal is er een vaste trap naar de 1e etage met overloop, toegang tot 3 slaapkamers en een zeer ruime badkamer met hoekligbad, een toilet, dubbele wastafelmeubel en een hoekdouche.

Trap naar 2e etage met aldaar een ruime slaapkamer met dakraam, berging en kast.



APPARTEMENT 1

Via de zijkant van de loods is de entree naar het trappenhuis van appartement 1.

Dit appartement heeft een woonkamer met een bordes, badkamer en een vide met slaapgelegenheid.

Verder is er een open keuken in hoekopstelling bij het bordes en via het bordes is toegang tot het terras met fabuleus uitzicht over de Braassemermeer.

In de vide is een etage waar heel speels een slaapkamer is gerealiseerd. Het appartement heeft een eigen berging met cv installatie.

Een aparte ruime badkamer met heerlijk ligbad, een hoekdouche en een toilet.

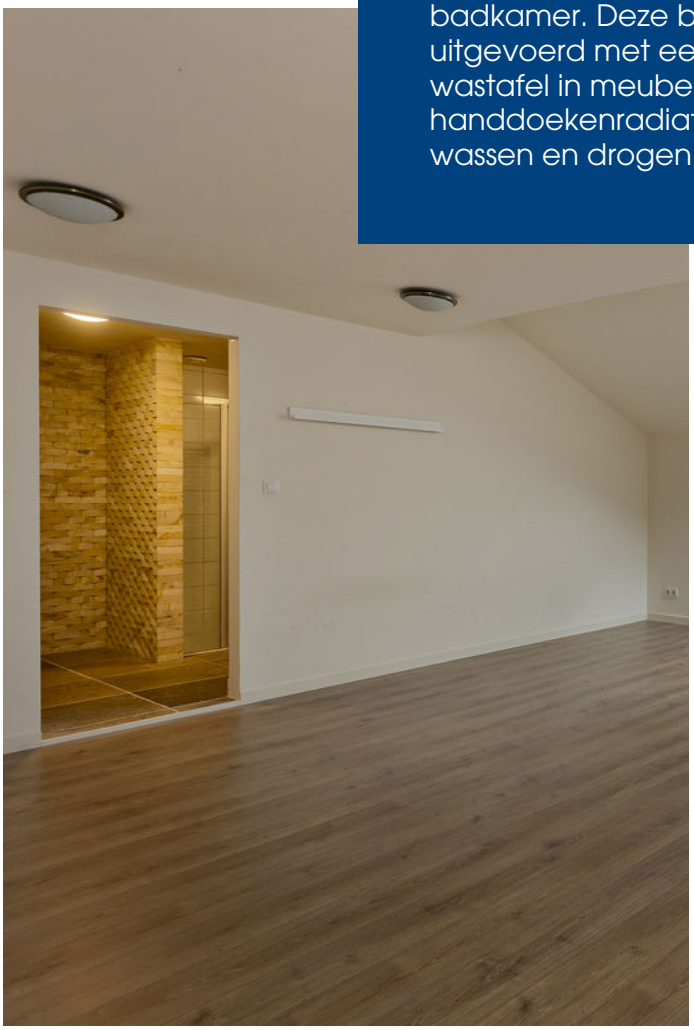
Entree appartement 2 is aan de voorzijde (tegenover entree van het woonhuis) met trappenhuis en toegang tot de garage.

Spiltrap naar de overloop met toegang tot de zeer royale woonkamer.

APPARTEMENT 2

Royale woonkamer met open keuken en heerlijk uitzicht.

De grote slaapkamer is via de woonkamer bereikbaar. Verder aansluitend een zeer grote fraaie badkamer. Deze badkamer is uitgevoerd met een hoekdouche, wastafel in meubel, handdoekenradiator en aansluitingen wassen en drogen.



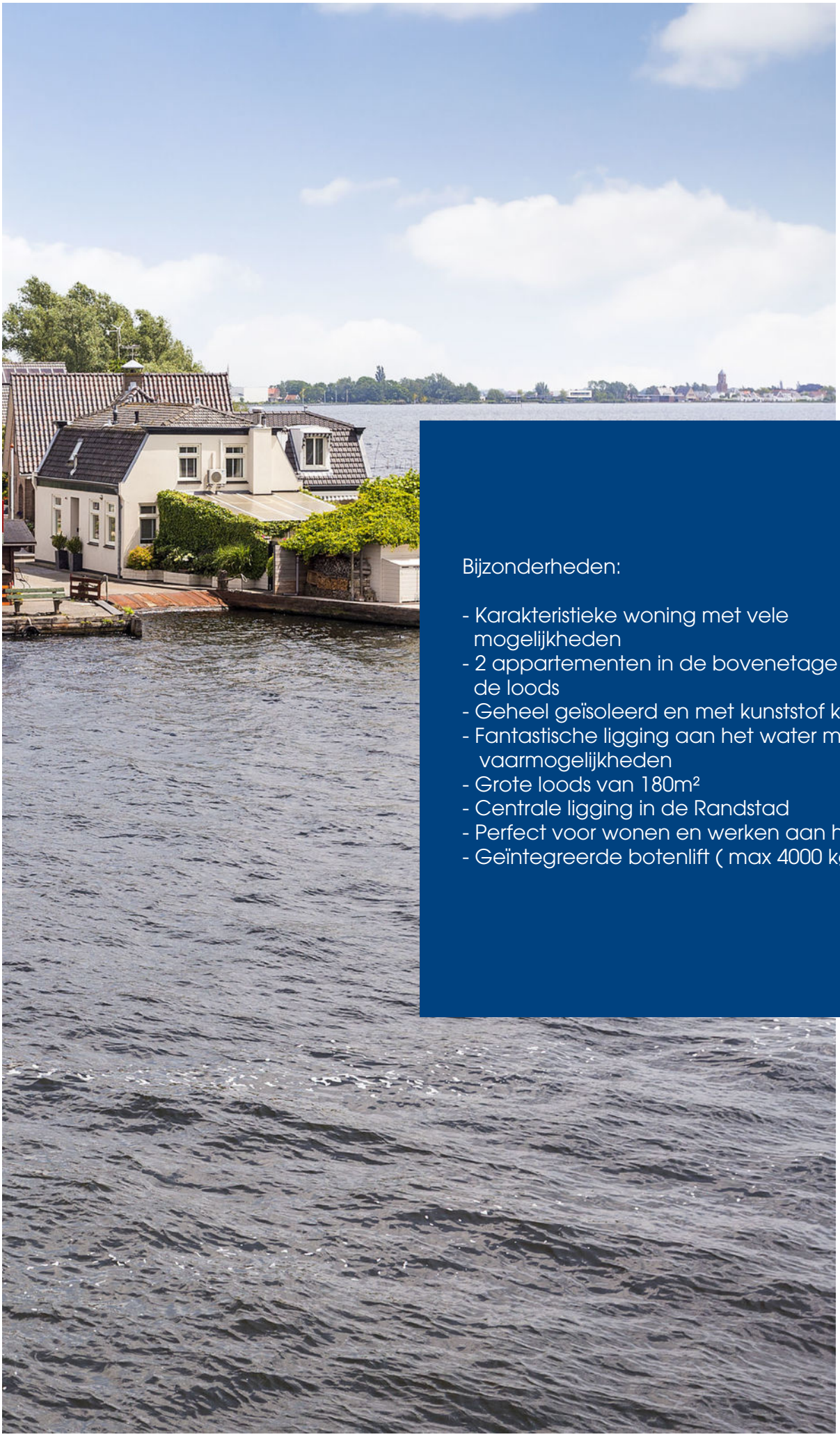
Via overheaddeur is toegang tot de ruime schuur van 180m² met betonnen vloer welke geschikt is voor heftrucks.

Boven deze ruimte zijn 2 appartementen gerealiseerd.

Verder is er een garage met overheaddeur voor de woning of voor het appartement.

Deze bijzonder villa heeft een unieke ligging aan de Wetering met om de hoek het watersportgebied de Braassemermeer.

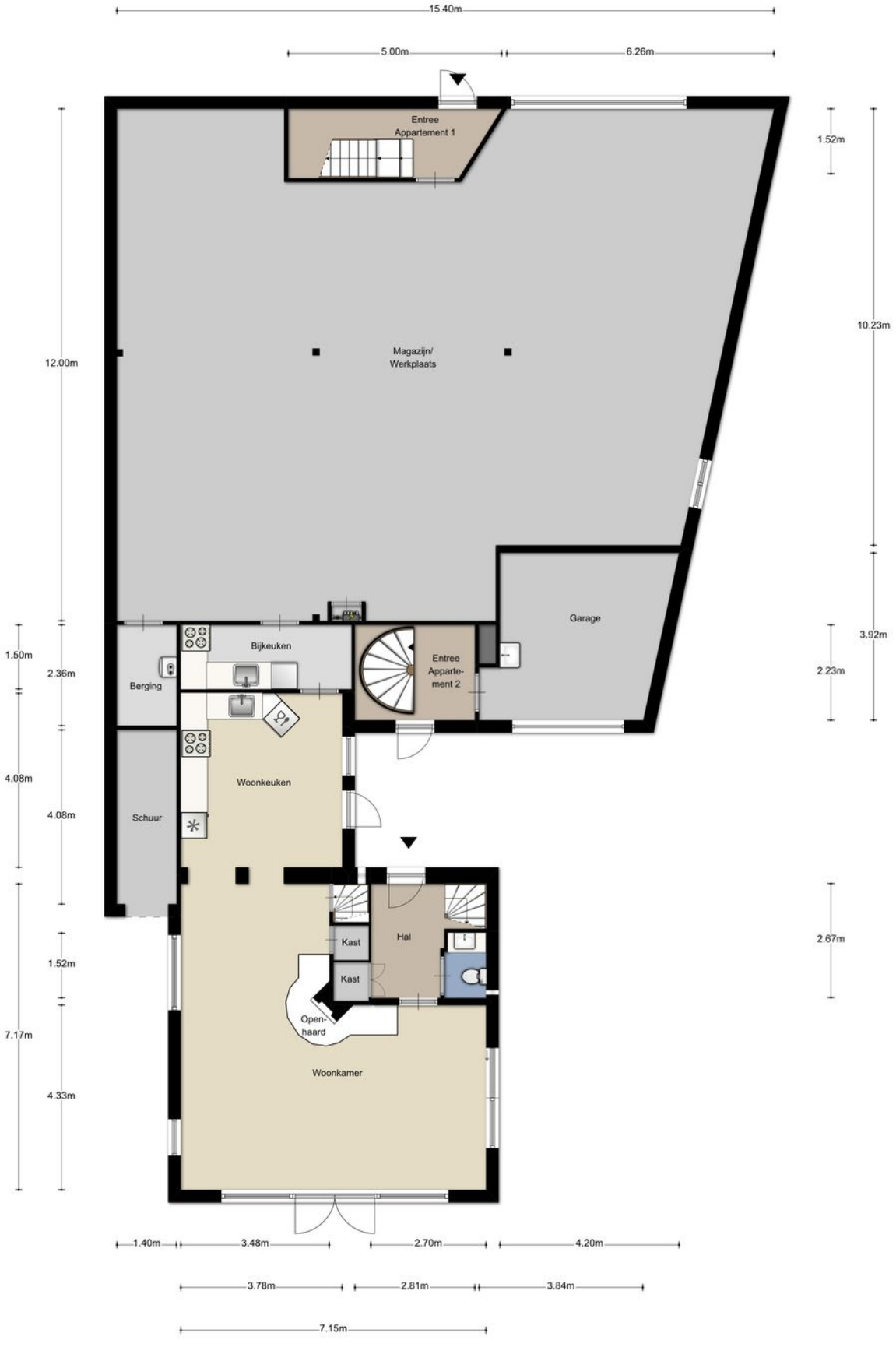
Ideaal voor de watersport liefhebbers, of voor een bedrijf aan huis.



Bijzonderheden:

- Karakteristieke woning met vele mogelijkheden
- 2 appartementen in de bovenetage van de loods
- Geheel geïsoleerd en met kunststof kozijnen
- Fantastische ligging aan het water met vaarmogelijkheden
- Grote loods van 180m²
- Centrale ligging in de Randstad
- Perfect voor wonen en werken aan huis
- Geïntegreerde botenlift (max 4000 kg)

Plattegrond begane grond woonhuis/werkplaats

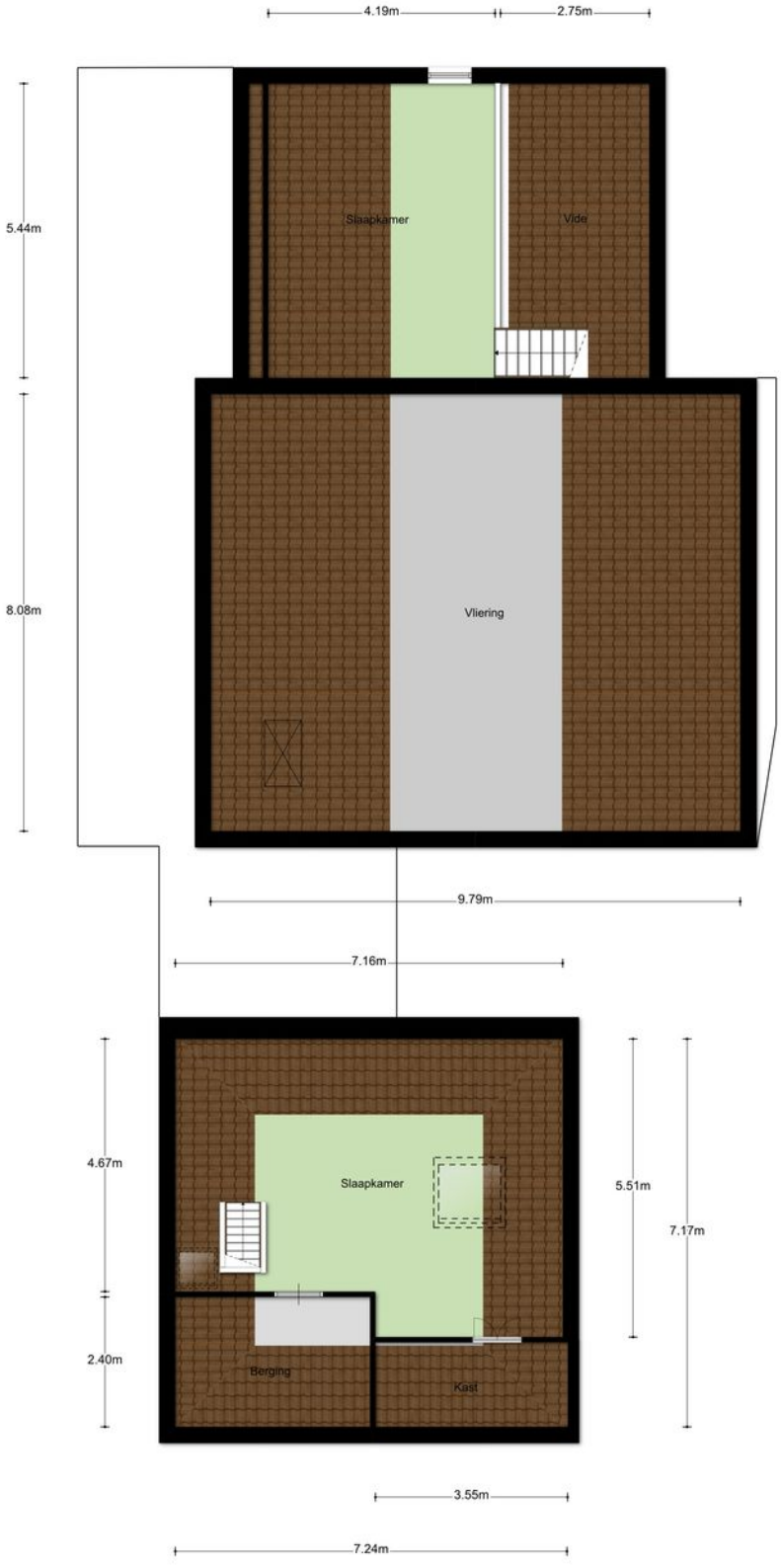


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping woonhuis/appartementen

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

Plattegrond 2e verdieping



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

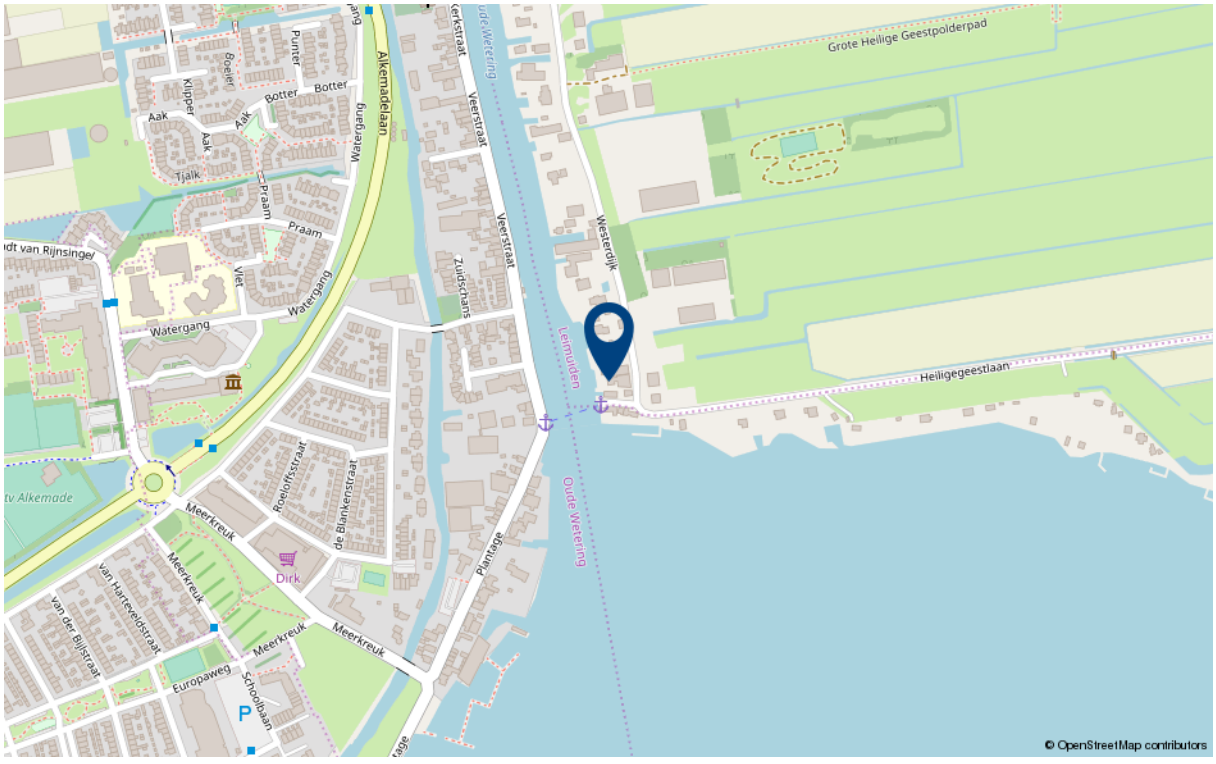
WONEN IN GEMEENTE KAAG & BRAASSEM

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!



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
- Gelhaard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

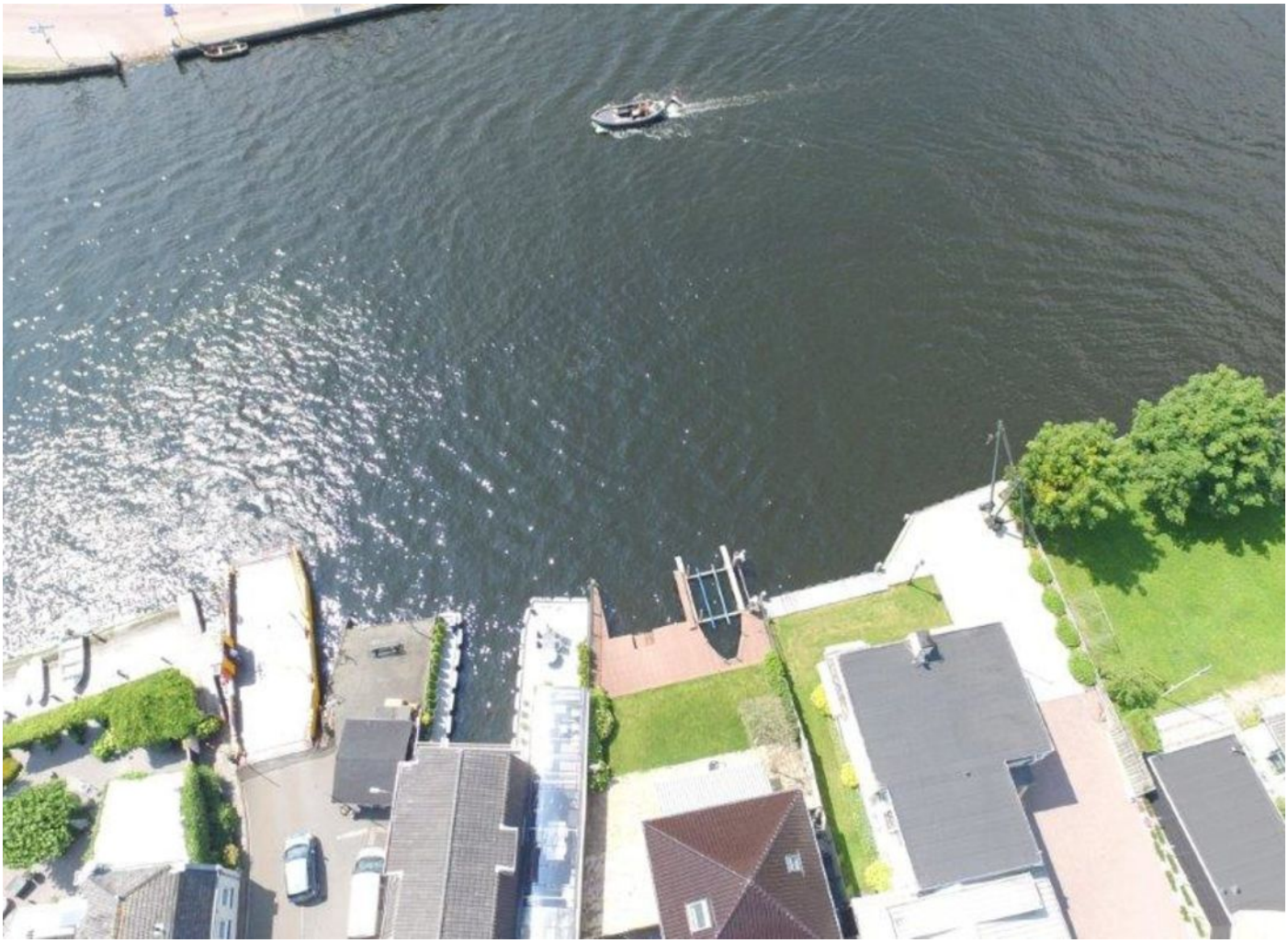
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Luchtbehandeling	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

noord
hinder



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.

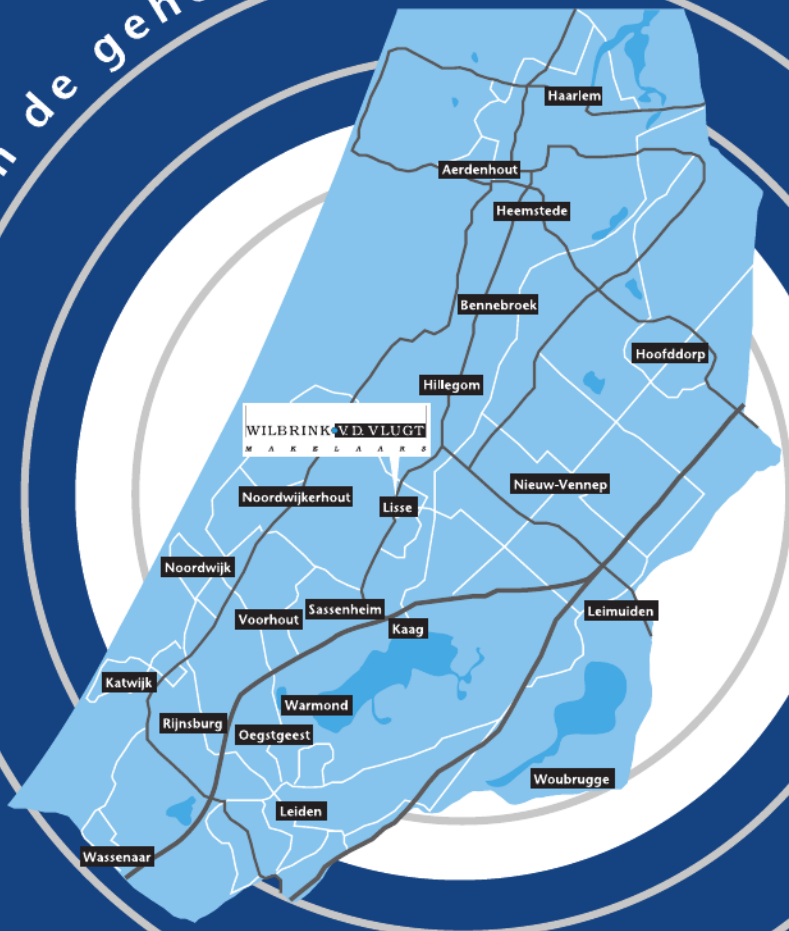
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

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.

Actief in de gehele regio!



WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS

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

www.onsaanbod.nl