

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Roelofarendsveen
Waterryck 102



www.waterryck102.nl

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars



Rick Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.waterryck102.nl

ROELOFARENDVSVEEN , WATERRYCK 102

Type	: Vrijstaande villa met dubbele garage voorzien van alle luxe en comfort, eigen "parkeerpleintje", vlonders, terrassen en een insteekhaven voor de boot. Tevens is er een tuinhuis met veranda, alles gelegen op de punt van een eilandje.
Bouwjaar	: 2002.
Kadastraal	: Alkemade, sectie K, nummer 2462.
Perceeloppervlakte	: 1.045m ² .
Woonoppervlakte	: 209m ² .
Overige inpandige ruimte	: 40m ² .
Gebouwgeb. buitenruimte	: 81m ² .
Inhoud woning	: 925m ³ .
Tuin	: De fraai aangelegde tuin is rondom gelegen en heeft diverse terrassen en plantenborders. De insteekhaven voor de boot is in 2019 van nieuwe beschoeiing voorzien en het terras is onderheid. Aan het water staat een tuinhuisje met veranda.
Verwarming	: Combiketel Nefit HR (2007), openhaard.
Warm water	: Combiketel Nefit HR (2007).
Onroerend zaak bel.:	ca € 1.600,- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 590,-- G/E. per maand
Energie label	: B, geldig tot 25-04-2029
Oplevering	: In overleg.
Vraagprijs	: € 1.095.000,-- k.k.













De perfecte locatie om te wonen!

Een fantastische vrijstaande villa met dubbele garage en geweldig zicht op vaarwater. De villa is voorzien van alle luxe en comfort, een eigen 'parkeerpleintje', vlonders, terrassen en een insteekhaven voor een sloep (3m x 8m).

Tevens is er een tuinhuis met veranda. Dit alles gelegen op de punt van een eilandje.





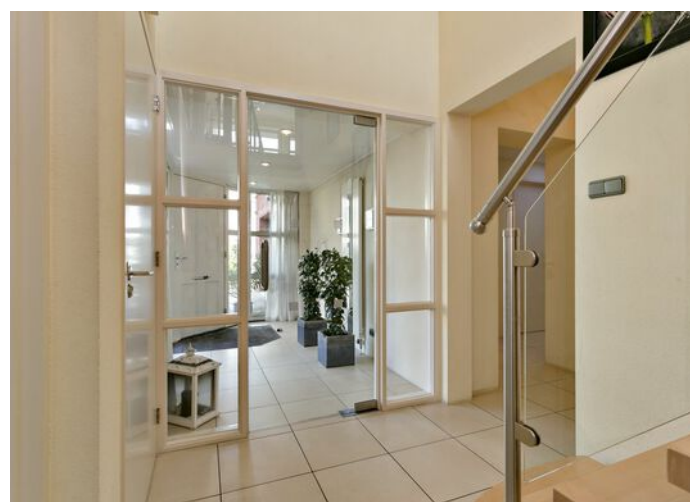




Entree via de oprit naar de hal. Van hieruit naar het trappenhuis met vide.

Een dubbele toegang naar de keuken en de woonkamer.

De woonkamer met erker is fantastisch licht en biedt mooie zichtlijnen over het water. De fraaie moderne doorkijk-openhaard is daarbij een mooie scheiding tussen de eet- en woonkamer. Het plafond is voorzien van inbouwspots en een sterrenhemel. Deze verlichting is centraal te regelen. Vanuit de woonkamer is het grote terras met steiger bereikbaar.









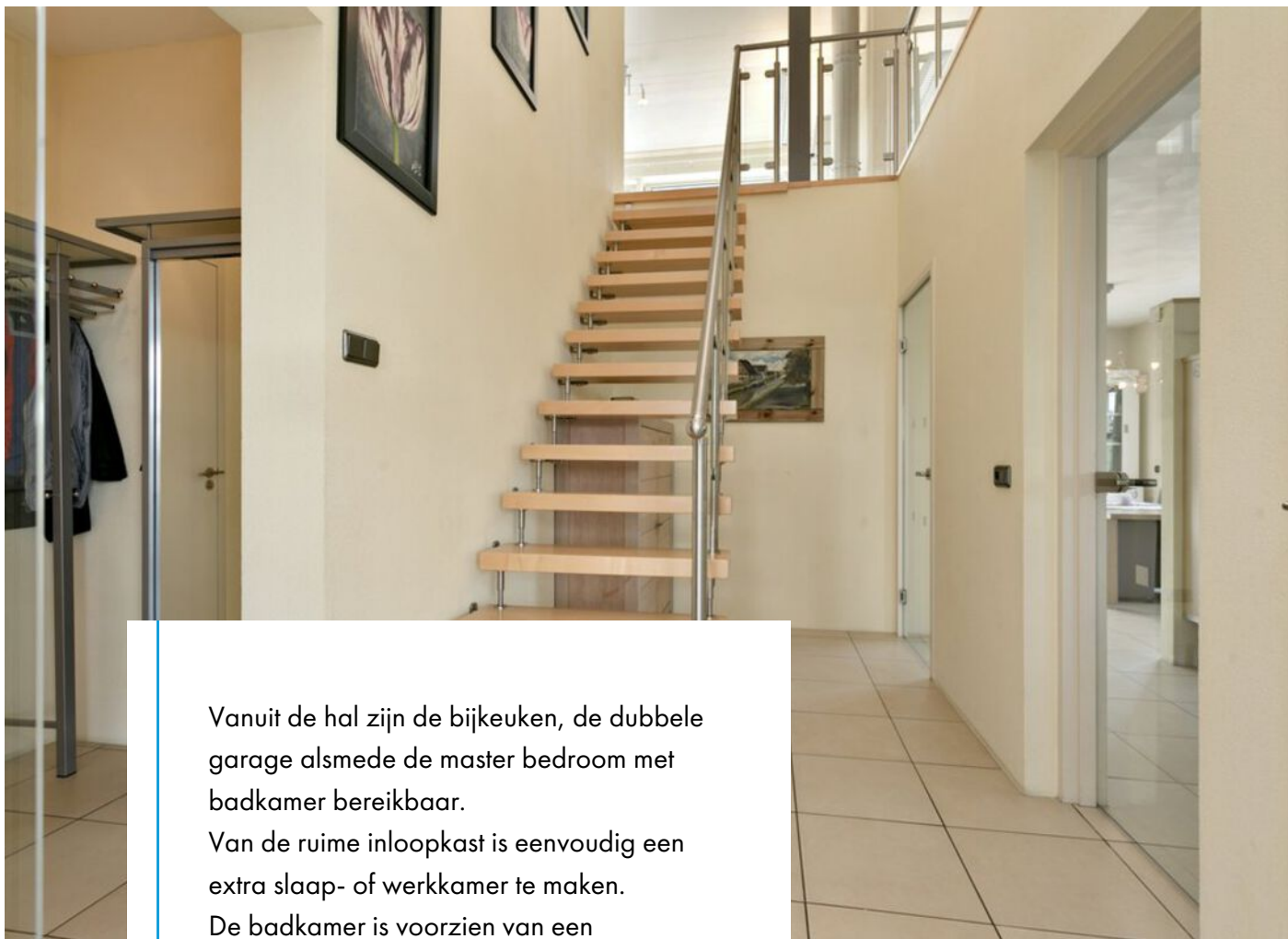






De luxe keuken staat in een carrè-opstelling en is voorzien van luxe inbouwapparatuur als; elektrische/keramische kookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast, vaatwasmachine (2018) en een vriezer in de bijkeuken.



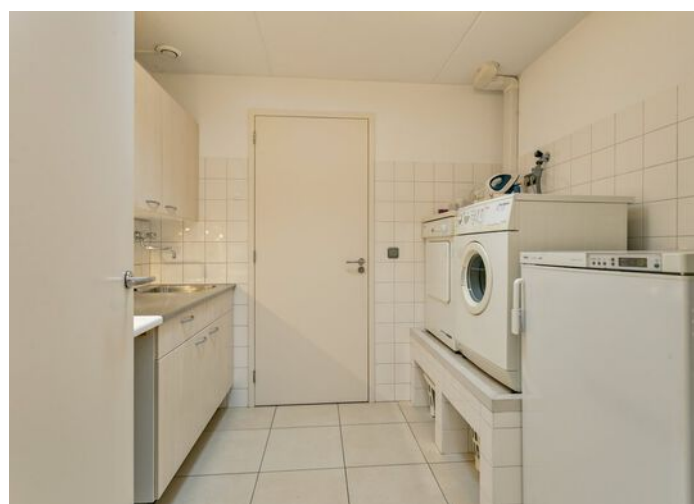


Vanuit de hal zijn de bijkeuken, de dubbele garage alsmede de master bedroom met badkamer bereikbaar.

Van de ruime inloopkast is eenvoudig een extra slaap- of werkkamer te maken.

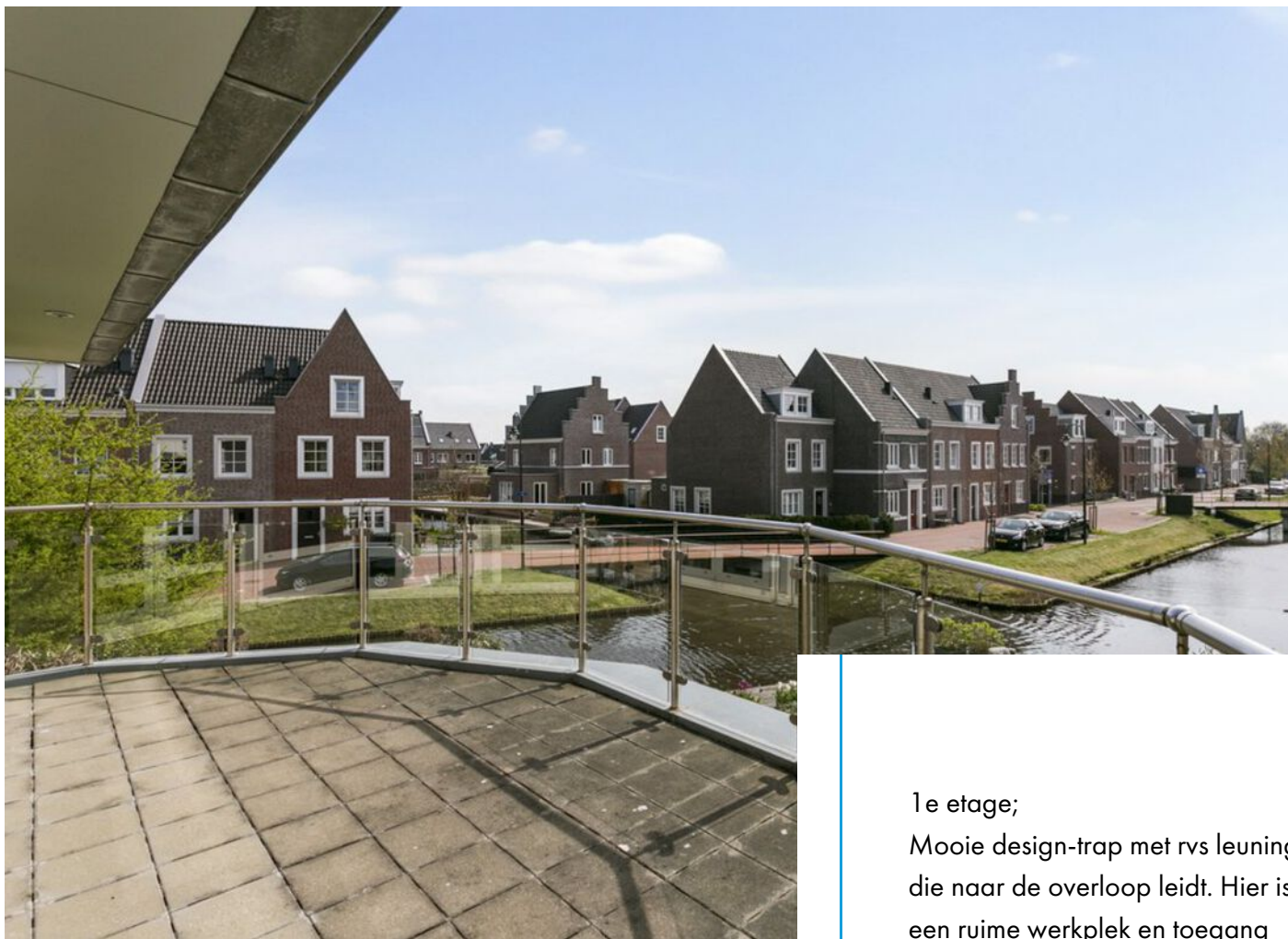
De badkamer is voorzien van een hoekdouche, toilet, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming.

In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur.

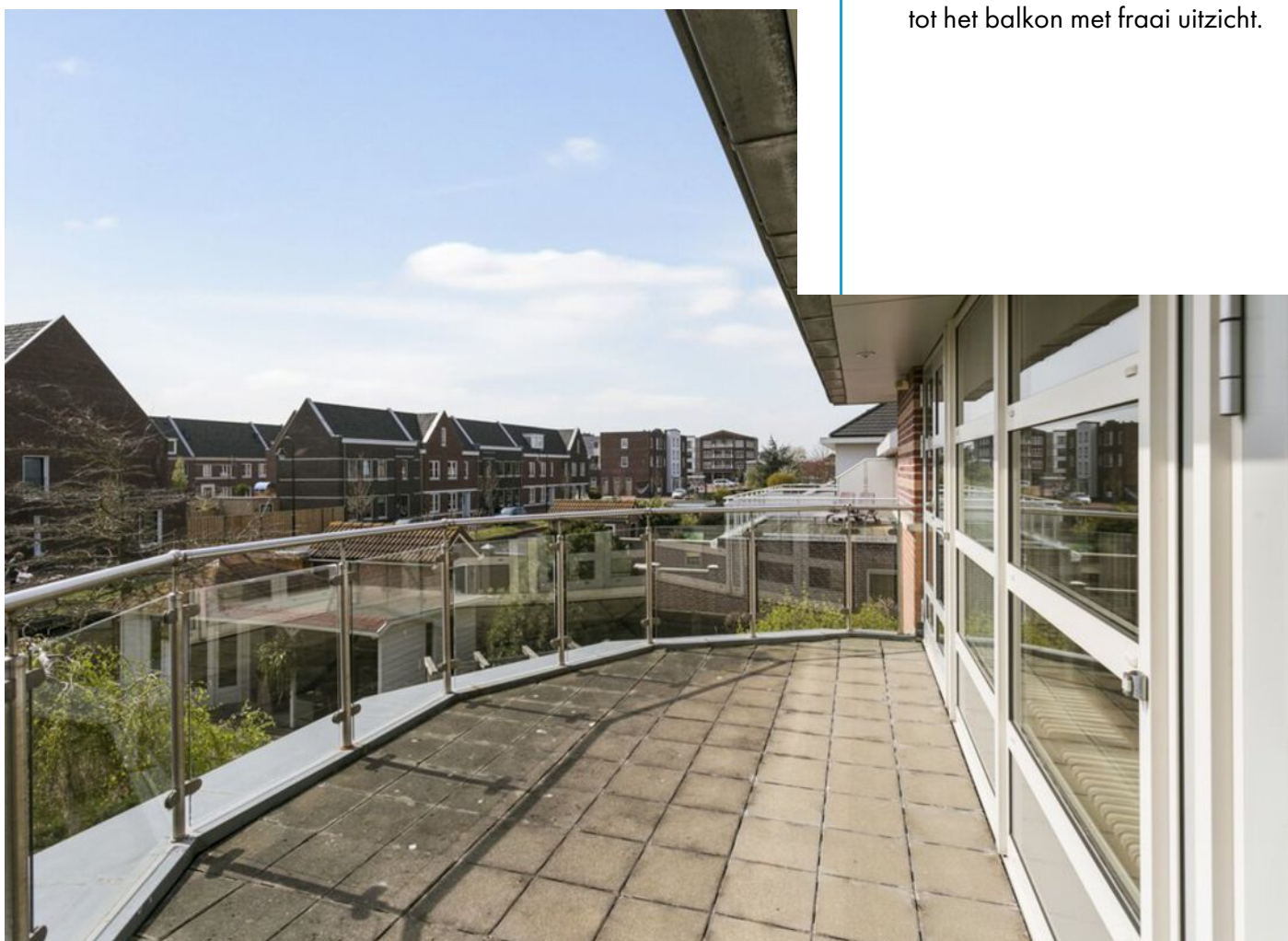








1e etage;
Mooie design-trap met rvs leuning
die naar de overloop leidt. Hier is
een ruime werkplek en toegang
tot het balkon met fraai uitzicht.









Op de verdieping bevinden zich nog 2 slaapkamers en een luxe badkamer.

Eén van de kamers heeft toegang tot het balkon.

De moderne strakke badkamer is uitgevoerd met een ligbad, toilet, bidet, vloerverwarming en een sauna.







Tuin;

De fraai aangelegde tuin is rondom gelegen en heeft diverse terrassen en plantperken. Vanuit uw eigen insteekhaven is er directe verbinding naar het Brassemermeer.

Het hoofdterras is onderheid.













Aan het water staat een tuinhuis met veranda. De berging is uitermate geschikt voor het opbergen van o.a. de tuingereedschappen. In de veranda kunt u heerlijk genieten van de ochtendzon en het prachtige uitzicht over het water.





Bijzonderheden;

- slaapkamer op de begane grond;
- terrassen rondom met steiger;
- beregeningssysteem met pomp in de gehele tuin;
- centraal stofzuigersysteem;
- screens voor de ramen;
- dubbele garage met vliering;
- 2e badkamer met sauna;
- openhaard met doorkijk;
- vloerverwarming op de gehele begane grond;
- luxe afwerking en verlichtingssysteem;
- alarmsysteem;
- onderheid terras;
- dubbele bewoning mogelijk;
- winkelcentrum op 200 meter.





De dubbele garage heeft een elektrische roldeur en een bergvliering.

Aan de voorzijde van de woning is er parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.



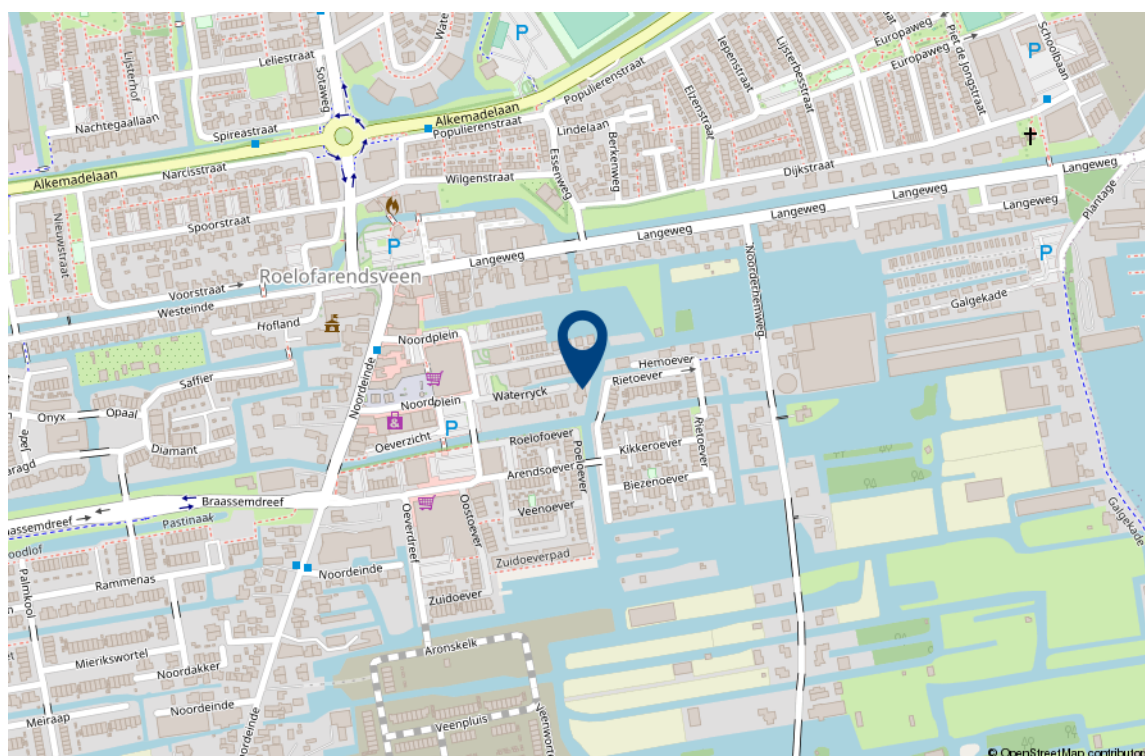
Wonen in gemeente Kaag & Braassem

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



Plattegrond - Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.ubbaa.nl

Plattegrond - 1e etage



Meetstaat

	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	W	h < 1.50m	vide	BI
	Bruto vloeroppervlakte	Terra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige inpandige Ruimte	Gebruiksgebieden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Verticaal Verkeer > 4 m ² & niet toegankelijke ruimten	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/ Schalingat > 4 m ²	Bruto inhoud m ³
Begane Grond	270,80	21,40	144,10	35,80	69,50	0,00	0,00	0,00	0,00	673,74
Woon-/werkruimte	156,20	12,10	144,10	-	-	-	-	-	-	515,46
Garage (OIR)	41,90	6,10	-	35,80	-	-	-	-	-	136,27
Terras (Overdekt)	6,20	0,50	-	-	5,70	-	-	-	-	17,98
Terras (Overdekt)	0,70	-	-	-	0,70	-	-	-	-	2,03
Terras (Niet overdekt)	65,80	2,70	-	-	63,10	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	141,20	22,10	64,60	5,00	11,80	0,00	8,40	29,30	1,50	271,80
Woon-/werkruimte	85,30	12,30	64,60	-	-	-	8,40	-	-	230,31
Berging (OIR)	43,20	8,90	-	5,00	-	-	-	29,30	1,50	41,49
Balkon (Niet overdekt)	12,70	0,90	-	-	11,80	-	-	-	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	412,00	43,50	208,70	40,80	81,30	0,00	8,40	29,30	1,50	945,54
	100%	10,56%		9,90%	19,73%	0,00%				
Totalen (alleen woning)	326,60									925,53



Object opgeleverd per bouwjaar

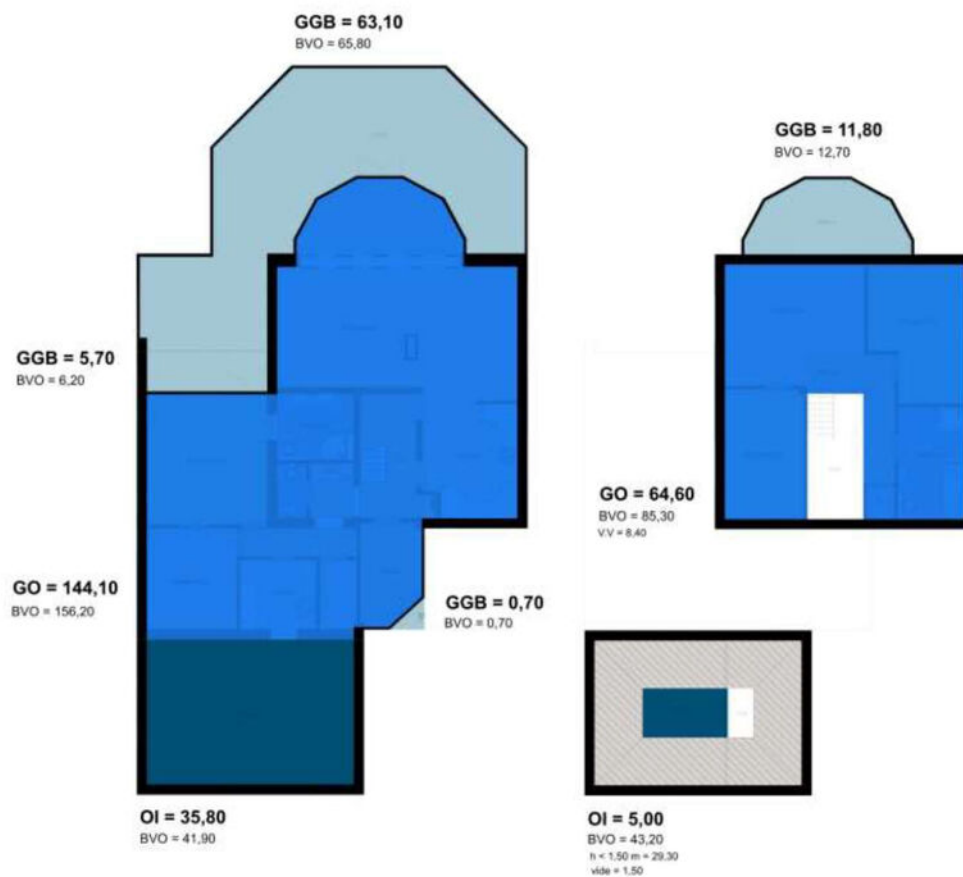
Plattegrond - NEN meetstaat

NEN 2580 Meetrapport

Zibber

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Waterryck 102, 2371 DH Roelofarendsveen en meetrapport met datum: 01-04-2019



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Elektrisch/Keramische kookplaat	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Infrarood sauna			X
- Bidet	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close-in boiler in bijkeuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Waterringleiding met pomp			X

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 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 eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 12 maart 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkemade</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2462</p>	
---	---	--

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.

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

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.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht 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 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.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

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 woning. 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.

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.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf 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. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. 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. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Bearz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

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.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Matthew van Soest K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Tess van der Zon A RMT
Assistent Makelaar o.z.



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Claudia Mens
Marketing & Communicatie
Specialist