WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS

# Kaag

## Beatrixlaan 2

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

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. Vlugt Makelaars

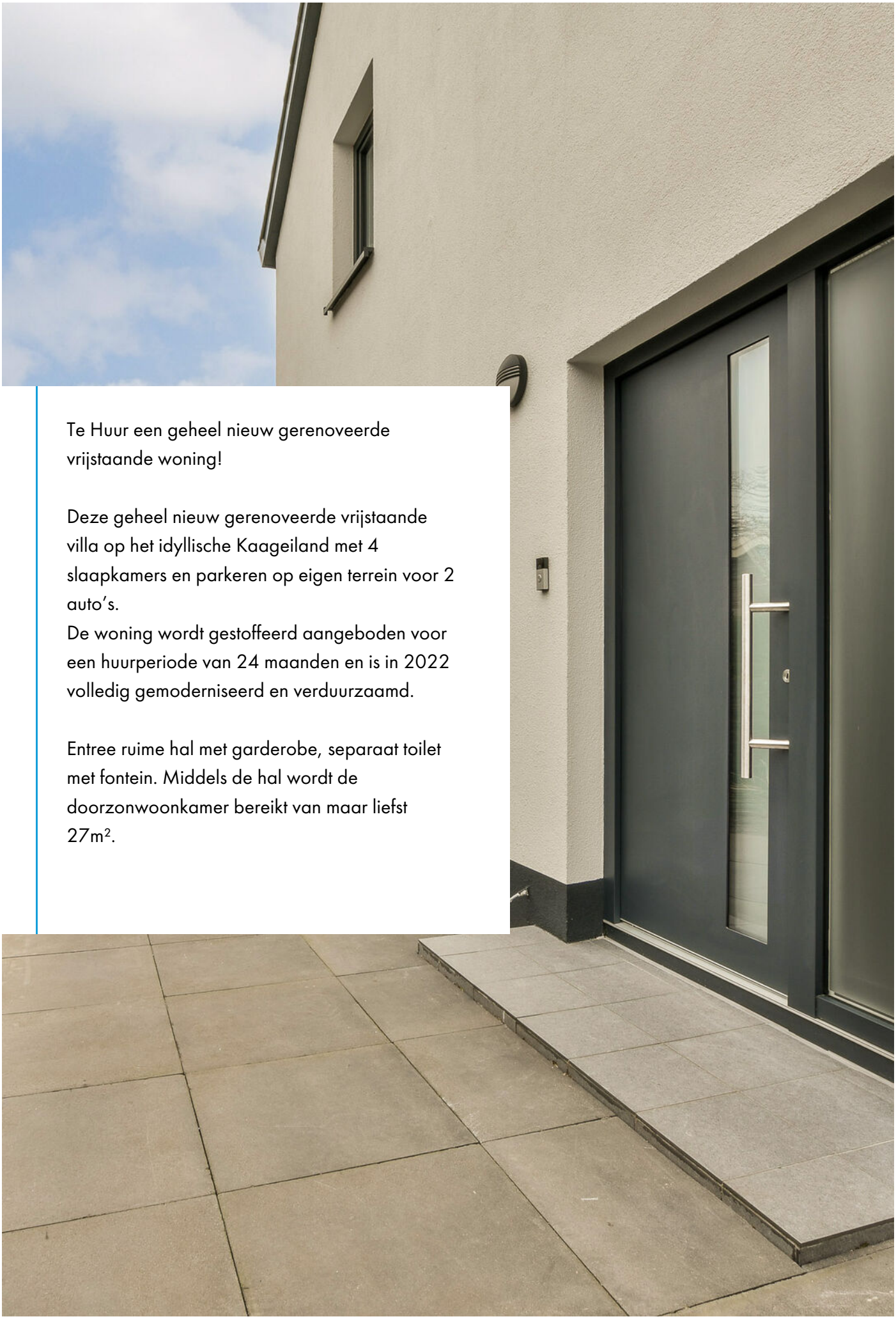
Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur

info@wilbrinkvandervlugt.nl
(0252) 41 90 49

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

**KAAG**
**BEATRIXLAAN 2**

| | |
|---|---|
| **Type** | : Deze geheel nieuw gerenoveerde vrijstaande villa op Kaageiland met 4 slaapkamers en parkeren op eigen terrein voor 2 auto's. |
| **Bouwjaar** | : 1970 |
| **Kadastraal** | : Alkemade, sectie A, perceelnummer 2231 |
| **Perceeloppervlakte** | : 268m² |
| **Woonoppervlakte** | : 137m³ |
| **Inhoud woning** | : 493m³ |
| **Tuin** | : Voortuin met parkeerruimte voor 2 auto's, zij-tuin met terras. |
| **Verwarming** | : Via cv-installatie |
| **Warm water** | : Via cv-installatie |
| **Isolatie** | : Volledig gemoderniseerd, verduurzaamd en geïsoleerd. |
| **Ligplaats** | : Tegen meerprijs is er een ligplaats met gazon voor grote boot te huur, informatie hierover bij onze makelaar. |
| **Energielabel** | : B |
| **Oplevering** | : In overleg |
| **Huur** | : Huur periode van maximaal 24 maanden, de huurprijs is exclusief nutsvoorzieningen en gemeentelijke lasten, gunning voorbehouden aan verhuurder. Huisdieren en roken niet toegestaan. |
| **Huurprijs** | : € 2.595,- per maand |
| **Autopas voor pond** | : € 29,75 per jaar (onder voorbehoud van prijswijzigingen) |



Te Huur een geheel nieuw gerenoveerde vrijstaande woning!

Deze geheel nieuw gerenoveerde vrijstaande villa op het idyllische Kaageiland met 4 slaapkamers en parkeren op eigen terrein voor 2 auto's.
De woning wordt gestoffeerd aangeboden voor een huurperiode van 24 maanden en is in 2022 volledig gemoderniseerd en verduurzaamd.

Entree ruime hal met garderobe, separaat toilet met fontein. Middels de hal wordt de doorzonwoonkamer bereikt van maar liefst 27m².

De woonkamer beschikt over veel grote raampartijen aan weerszijden en heeft plafondhoogte van 2,6m. De wanden zijn gestuct en afgewerkt in lichte kleurstelling.

De half gesloten moderne keuken is praktisch opgezet en heeft een speelse half-openverbinding met de woonkamer.

Daarnaast beschikt de keuken over allerhande inbouwapparatuur, waaronder: Miele oven, Bosch magnetron, koel-/ vriescombinatie, vaatwasser, afzuigkap en inductiekookplaat.

In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor het wassen en drogen, daarnaast kan deze ruimte ook fungeren als berging voor de fietsen.

Vanuit de entreehal een vaste trap naar de overloop met drie slaapkamers en een badkamer.

De ruime slaapkamers aan de voorzijde zijn bijna identiek aan elkaar, waarvan de ene kamer beschikt over een wastafel met meubel en de andere over een frans balkon.

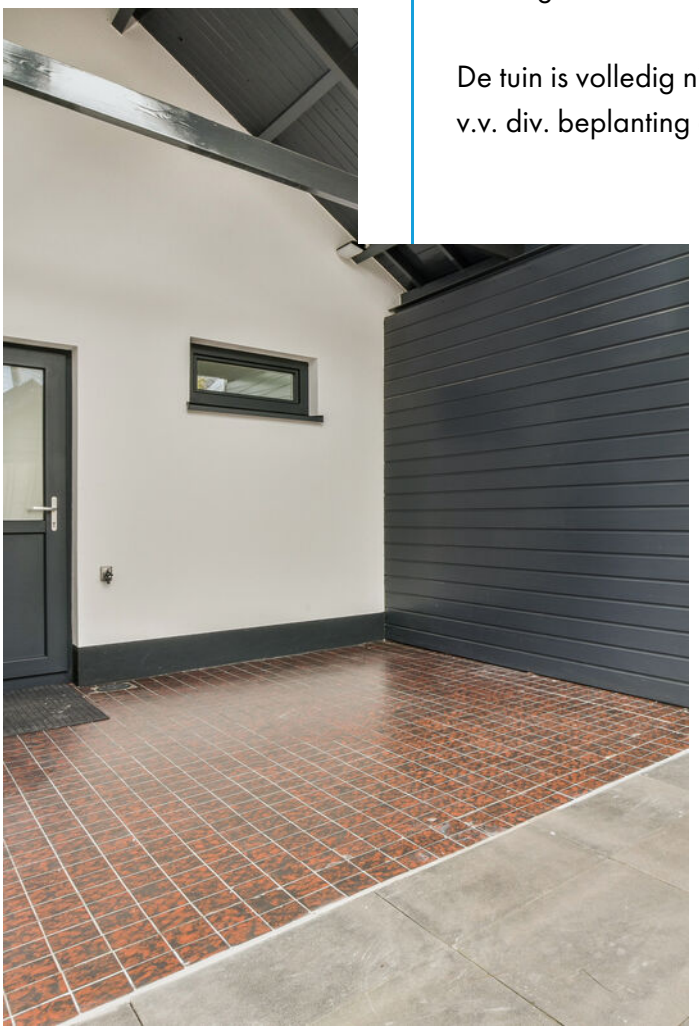
De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is ook van goed formaat. Tevens bevinden zich in alle slaapkamers ingebouwde kastruimte.

De moderne badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstelling is geheel nieuw betegeld en beschikt over een inloopdouche, toilet, radiator en wastafel met meubel.

Vaste trap met directe toegang tot de zeer ruime slaapkamer v.v. vloerbedekking, 2 dakramen en een prachtige open nok.

Ruime voortuin met parkeren op eigen terrein voor 2 auto's. Aan de achterzijde van de woning is er een terras gelegen op het westen en gedeeltelijk overkapt. Hier kunt u genieten van uw privacy en rust.

De tuin is volledig nieuw aangelegd en v.v. div. beplanting en luxe bestrating.



Tevens is er tegen meerprijs een stuk grond met gazon en ligplaats voor een boot op Kaageiland te huur.

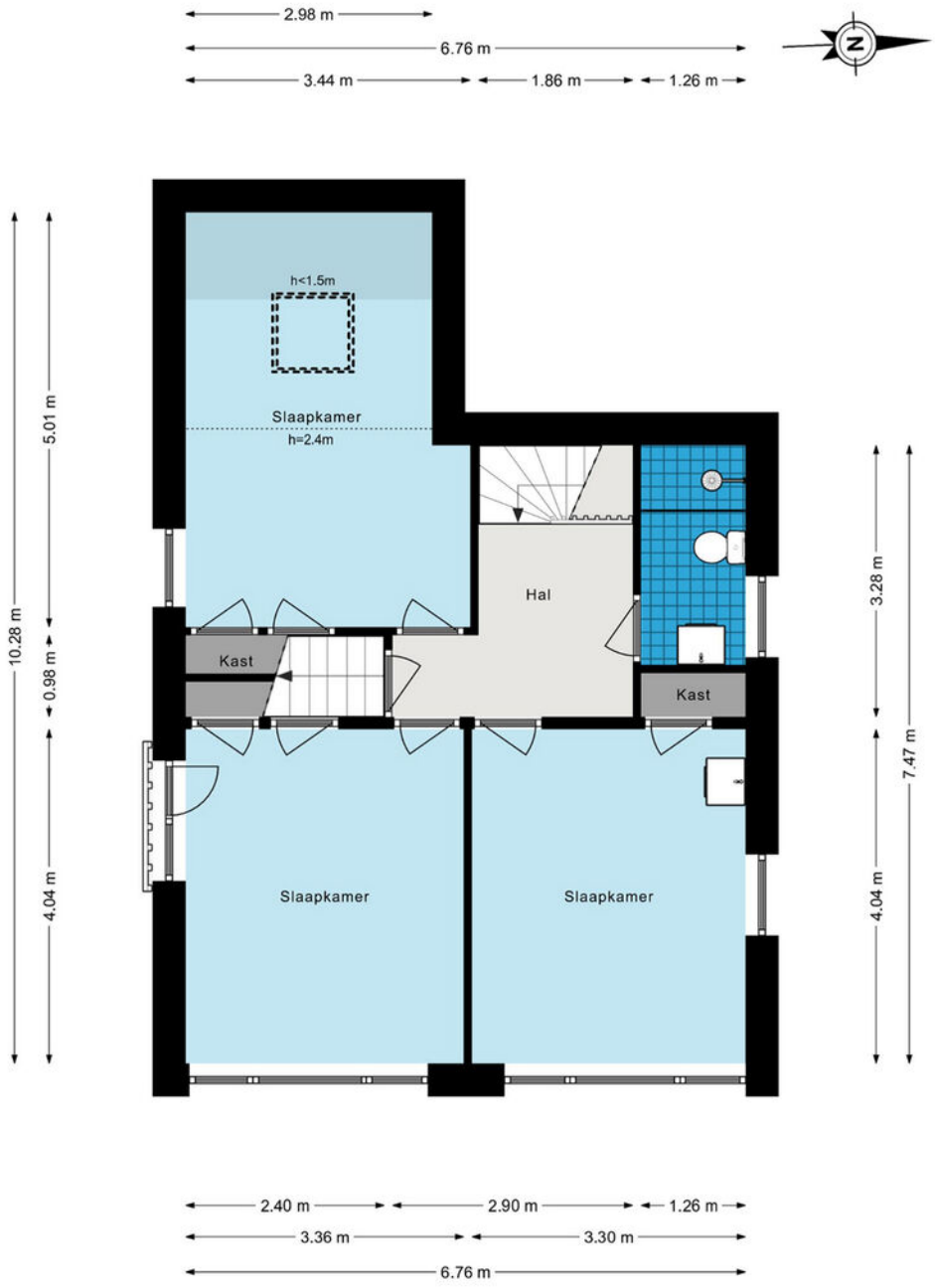
Daar is een steiger met ruimte voor een grote boot, een stuk privégrond met zitje voor heerlijk vertoeven aan het water.

# Plattegrond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

# Plattegronden

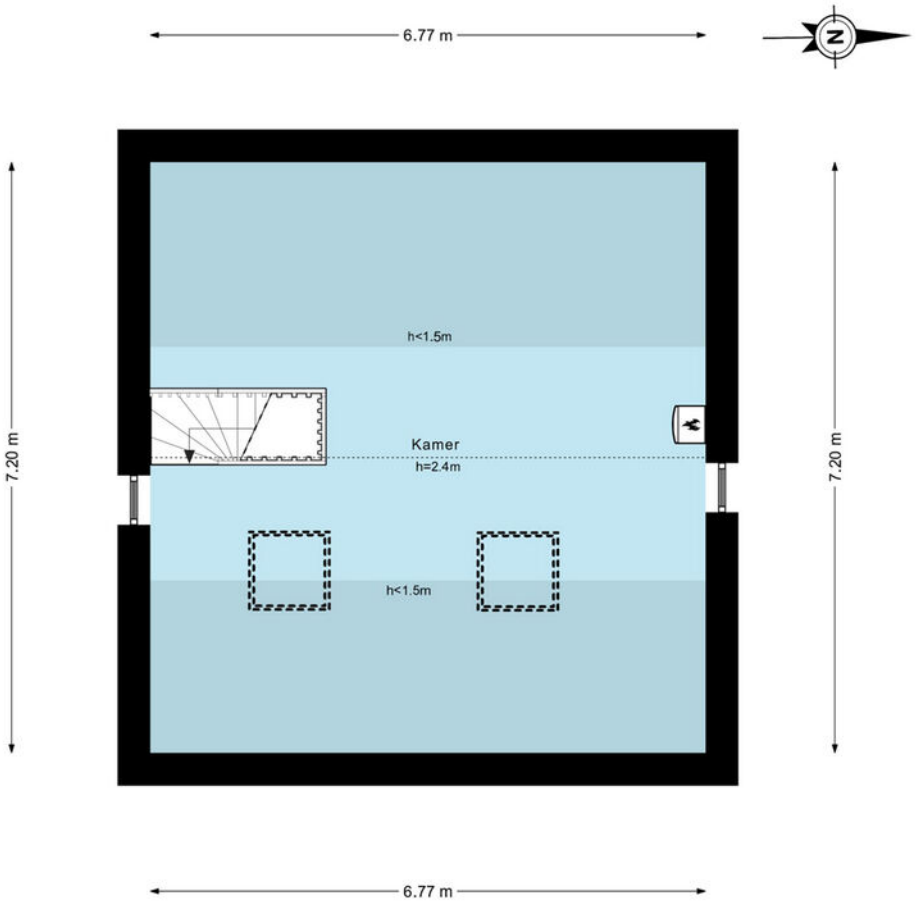
**Beatrixlaan 2 - Kaag**
**Eerste verdieping**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

# Plattegronden

**Beatrixlaan 2 - Kaag**
**Tweede verdieping**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

## Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Wibrink & v.d. Vlugt Makelaars** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

| | |
|---|---|
| Object: | Woning |
| Adres: | Beatrixlaan 2 |
| Postcode: | 2159LJ |
| Plaats: | Kaag |
| Meetmethode: | Meetinstructies BBMI; type A : Op locatie gemeten |
| Certificaatnummer: | WMNL-00002 |
| Datum meetopname: | 25 januari 2023 |
| Datum meetrapport: | 31 januari 2023 |

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.

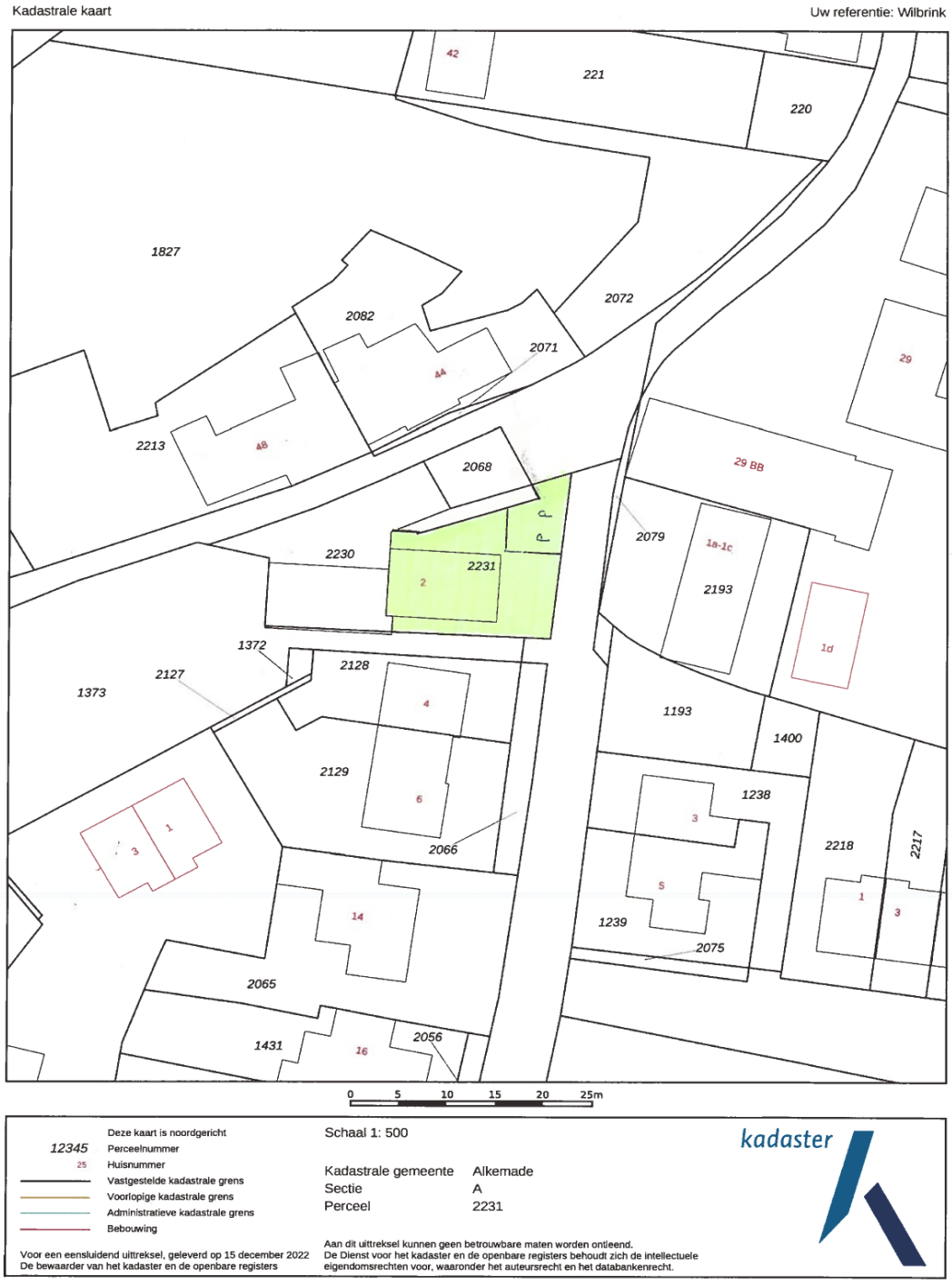
## Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

| | BG | 1e V | 2e V | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Bruto Vloeroppervlak woning | 74,90 | 70,50 | 57,30 | 202,70 m² |
| G.O. Wonen | 62,00 | 56,00 | 19,00 | 137,00 m² |
| G.O. Overige inpandige ruimte | - | - | - | 0,00 m² |
| G.O. Gebouwgebonden buitenruimte | - | - | - | 0,00 m² |
| G.O. Externe bergruimte | - | - | - | 0,00 m² |
| Aftrekposten: Vides | - | - | - | 0,00 m² |
| Aftrekposten: Trapgaten | - | - | - | 0,00 m² |
| Aftrekposten: Tarra | 12,90 | 11,40 | 9,00 | 33,30 m² |
| Aftrekposten: h<1.50m | - | 3,10 | 29,30 | 32,40 m² |
| Bruto Inhoud woning | 217,21 | 190,35 | 85,95 | 493,51 m³ |

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,
Woning Media Nederland

# Kadastrale kaart Beaxtrixlaan 2



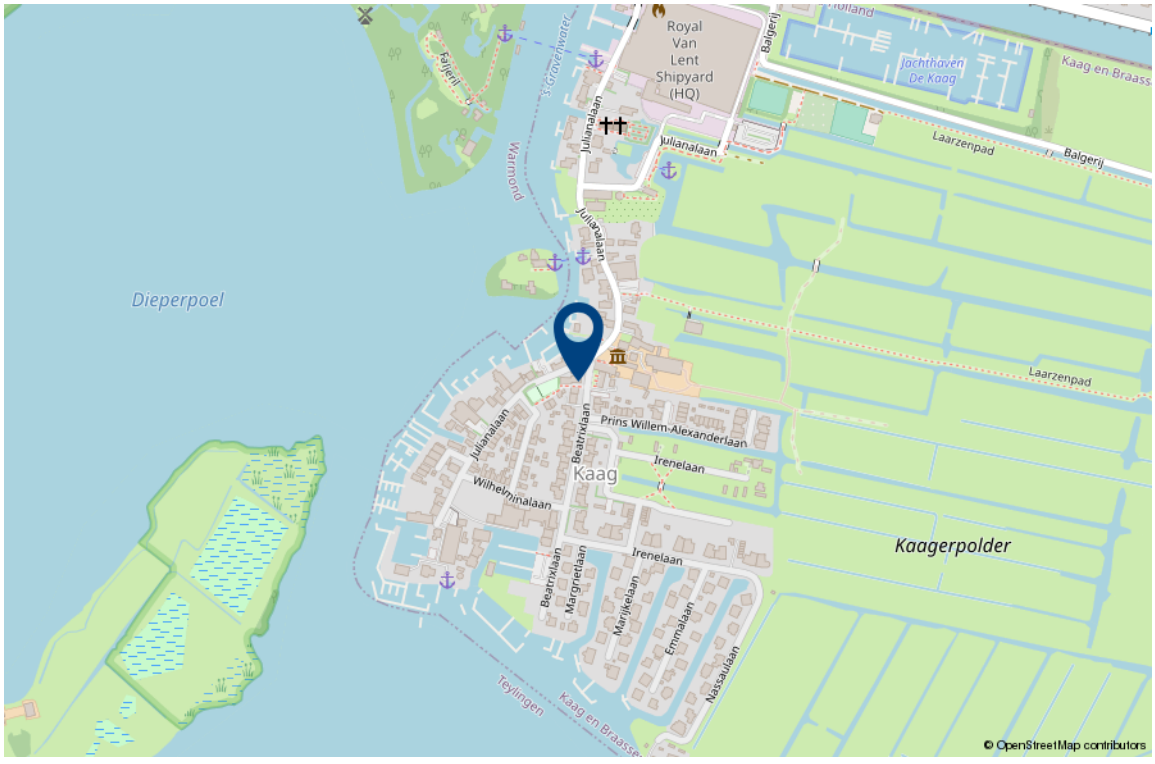
# Wonen in gemeente
## Kaag & Braassem

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!



# Kadastrale kaart tuin met steiger

WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS

# Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vind 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 stuken. 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 waardebepaling 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. 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.

## Ook uw woning verkopen?

# Met elkaar maken wij het waar(d).

**Wilbrink & v.d. Vlugt 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. Vlugt 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. Vlugt 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