

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Zoeterwoude
Weipoortseweg 57



www.weipoortseweg57.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



Frits Wilbrink RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.weipoortseweg57.nl

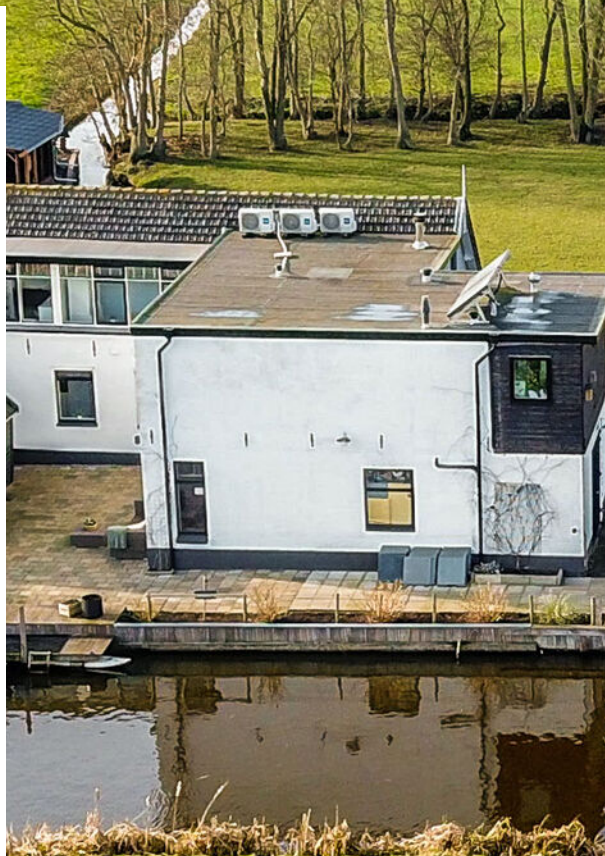
PLAATS
ADRES

ZOETERWOUDE
WEIPOORTSEWEG 57

| | |
|---|---|
| Type | : Vrijstaande woning op een ruim perceel, gelegen aan vaarwater |
| Bouwjaar | : ca 1904 |
| Kadastraal | : Gemeente Zoeterwoude; Sectie G; Nummer 207 Gemeente Zoeterwoude; Sectie G; Nummer 206 |
| Perceeloppervlakte | : 745m ² |
| Woonoppervlakte | : 171m ² |
| Overige inpandige ruimte | : 45 m ² |
| Externe bergruimte | : 29 m ² |
| Inhoud woning | : 768m ³ |
| Tuin | : Rondom met houten berging, stenen garage en een dierenverblijf |
| Verwarming | : cv-ketel (2015), vloerverwarming begane grond (m.u.v. de werkkamer), vloerverwarming badkamer, houtkachel |
| Warm water | : cv-ketel, close-in boiler, zonneboiler |
| Isolatie | : gevel- en dakisolatie, geïsoleerde beglazing muv dakkapellen voorzijde |
| Elek. installatie | : vernieuwd in 2021 |
| Energietabel | : C, geldig tot 20-09-2032 |
| Onroerend zaak bel. | : € 679,68 per jaar |
| Voorschot | |
| Energiekosten | : € 300,- per maand aan gas en elektra |
| Bouwkundige keuring | : van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd. |
|  | |
| Oplevering | : in overleg |
| Vraagprijs | : € 939.000,- kosten koper |



Op een unieke locatie, in Het Groene Hart, en gelegen aan vaarwater naar de Oude Rijn en de Noord Aa ligt deze sfeervolle vrijstaande woning met garage. Landelijk gelegen in de 'Weipoort' met een schitterend uitzicht over de landerijen maar ook met uitvalswegen naar de N11 en de A4 in de nabije omgeving. Steden als Leiden, Alphen aan den Rijn, Den Haag en Amsterdam / Schiphol zijn uitstekend te bereiken.

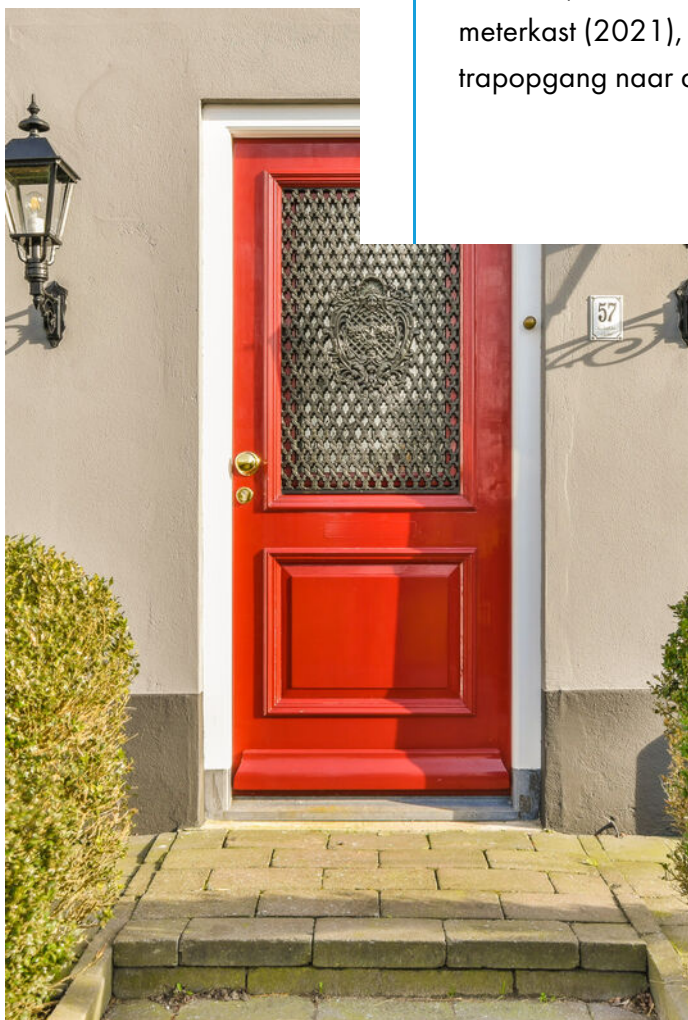








Bij binnenkomst in de woning is de houten balkenconstructie direct zichtbaar welke de warme sfeer van de woning weergeeft. In de hal, met leistenen vloer, is een meterkast (2021), een gastentoilet en de trapopgang naar de 1e etage en kantoor.





Openslaande deuren geven toegang tot de gezellige lichte living met houtkachel. Er is plaats voor een ruime zithoek en een grote eettafel.









De halfopen lichte keuken heeft een leistenen vloer en is voorzien van een 5-pits gasfornuis met 3 ovens, afzuigkap in schouw, koelkast, vriezer, combi oven/magnetron, vaatwasmachine en een close-in boiler. Vanuit de keuken is de tuin te bereiken die over de gehele breedte aan het water ligt en vanwaar er een weids uitzicht over de landerijen is. Op de begane grond is bovendien nog een werkkamer met fraai uitzicht.









Via de hal heeft u toegang tot het kantoor welk aan de voorzijde van de woning bevindt.

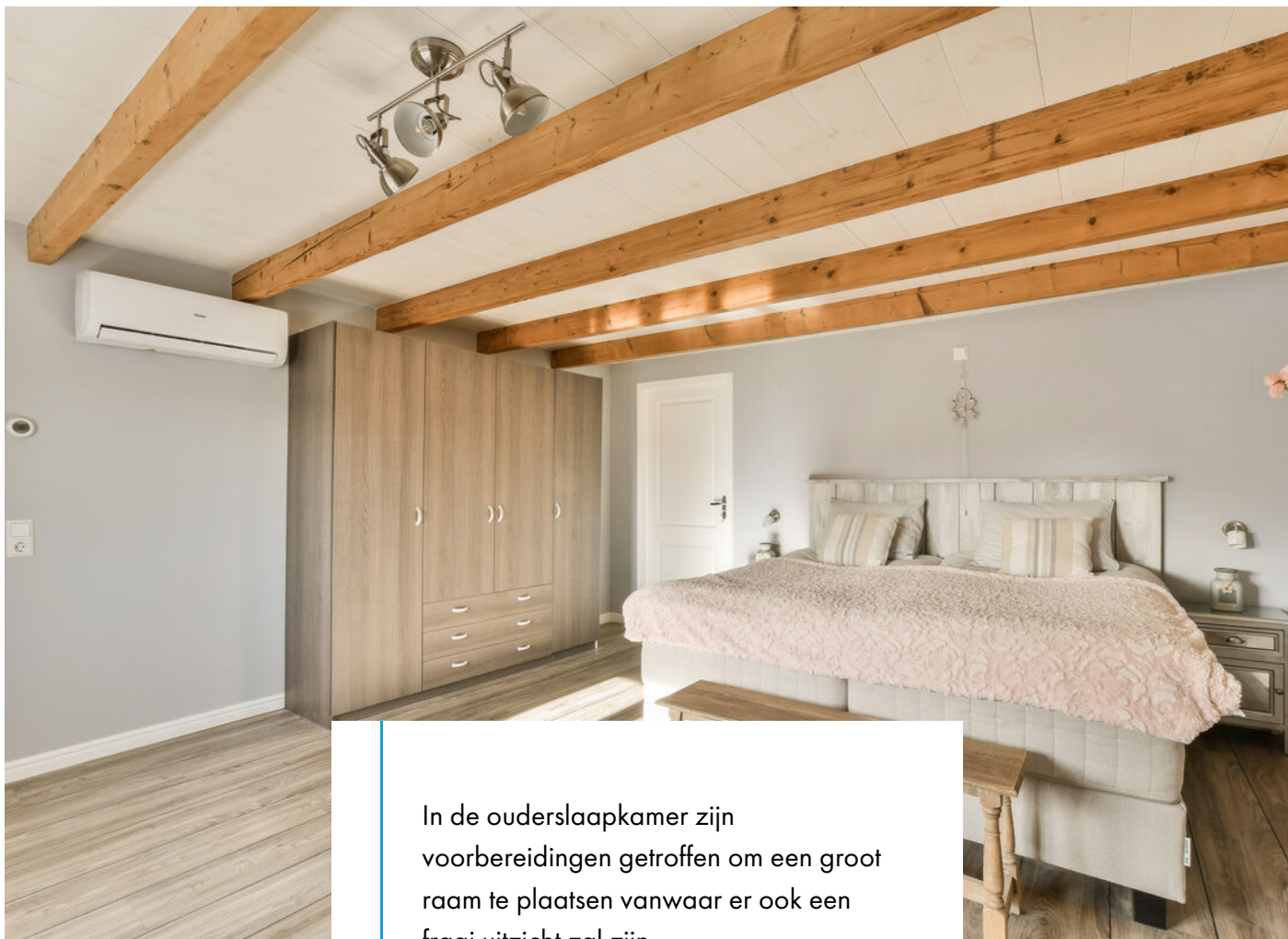




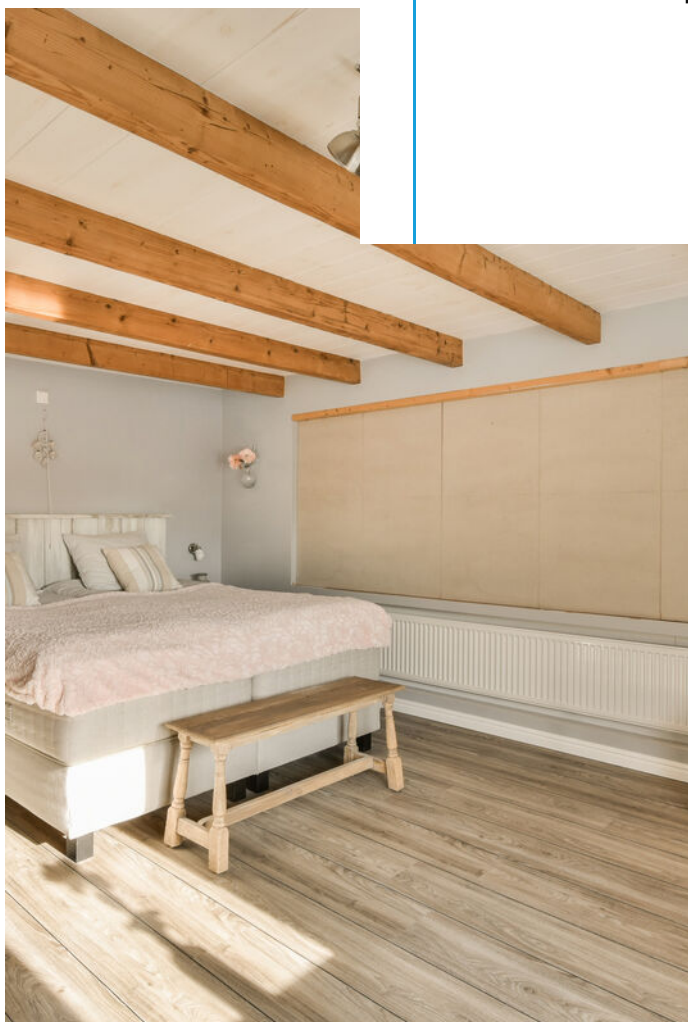
1 e etage;

De ruime overloop heeft een dakkapel en meerdere bergruimten. Ook op deze etage zorgt de houten balkenconstructie voor de fijne sfeer.

Deze verdieping telt 4 slaapkamers, meerdere dakkapellen, veel bergruimte en de 3 airconditionings zorgen dat het zomers lekker koel blijft.



In de ouderslaapkamer zijn voorbereidingen getroffen om een groot raam te plaatsen vanwaar er ook een fraai uitzicht zal zijn.





Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 grote slaapkamers met dakkapel.





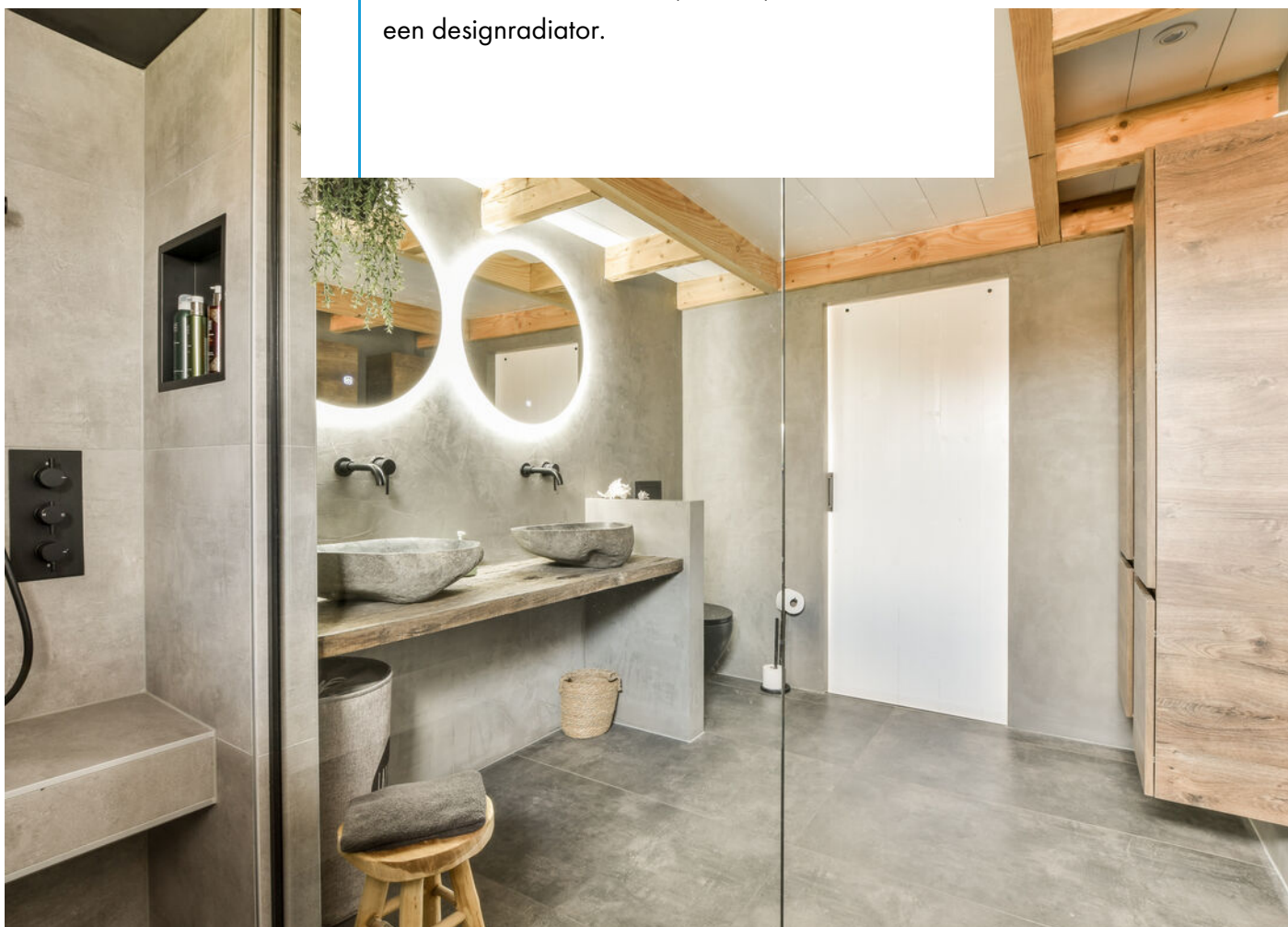


Het uitzicht over de landerijen is vanuit alle kamers fenomenaal.





De luxe badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche met stort- en handdouche, een wastafelmeubel van oude wagoondelen met 2 natuurstenen waskommen, kasten, een toilet en een designradiator.







De achtertuin grenst over de gehele breedte aan de 'Weipoortse Vliet', vanaf de eigen aanlegsteiger vaart u enerzijds naar de 'Noord Aa' en anderzijds naar de 'Oude Rijn'.

In de tuin staat een houten berging en een aangebouwde stenen garage waar zich de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden. Deze garage is thans in gebruik als werkplaats maar kan, indien gewenst, bij de woning betrokken worden en voorzien worden van 3 extra ramen.





Naast de woning is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's en in de aangrenzende tuin bevinden zich een dierenverblijf en een hooiberg.





De woning ligt in Het Groene Hart, in landelijk gebied maar met de N11 en de A4 in de directe omgeving zijn alledaagse woonvoorzieningen binnen handbereik. Met de eigen aanlegsteiger in de 'Weipoortse Vliet' kunt u heerlijk genieten van de omliggende watersportgebieden.





Bijzonderheden;

- Fantastische locatie;
- Gelegen aan vaarwater;
- Eigen aanlegsteiger;
- Sfeervolle woning;
- Vloerverwarming in de hal, de woonkamer, de keuken en de badkamer



Plattegrond - Begane grond

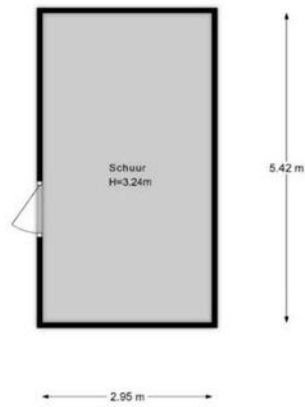


Plattegrond - 1e Etage



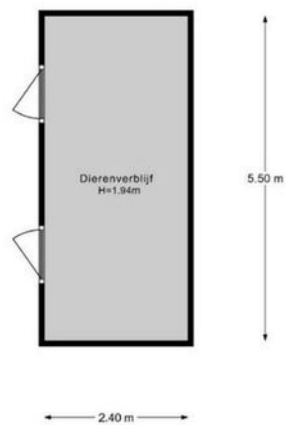
Plattegrond - Schuur

Weipoortseweg 57 - Zoeterwoude
Schoor



Plattegrond - Dierenverblijf

Weipoortseweg 57 - Zoeterwoude
Dierenverblijf



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: wldrnk



| | | | |
|--------------------|---|---------------------|-------------|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 500 | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente | Zoeterwoude |
| | Voorlopige kadastrale grens | Sectie | G |
| | Administratieve kadastrale grens | Perceel | 207 |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





Meetrapport

Weipoortseweg 57, 2381 NG ZOETERWOUDE

| 1e Woonlaag | Woonhuis | Bijgebouw | |
|---|--------------|-------------|----------------------|
| Totaal gebruiksoppervlak wonen | 70.11 | 0.00 | M² |
| Gebruiksoppervlak bouwlaag | 114.63 | 0.00 | M ² |
| Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides) | 0.00 | 0.00 | M ² |
| Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte | 44.52 | 0.00 | M ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 0.00 | 0.00 | M ² |
| Externe bergruimte | 29.19 | 0.00 | M ² |

| 2e Woonlaag | Woonhuis | Bijgebouw | |
|---|---------------|-------------|----------------------|
| Totaal gebruiksoppervlak wonen | 100.51 | 0.00 | M² |
| Gebruiksoppervlak bouwlaag | 104.69 | 0.00 | M ² |
| Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides) | 4.18 | 0.00 | M ² |
| Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte | 0.00 | 0.00 | M ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 0.00 | 0.00 | M ² |
| Externe bergruimte | 0.00 | 0.00 | M ² |

| Totaal | Woonhuis | Bijgebouw | |
|--|------------|-----------|----------------------|
| Gebruiksoppervlak Wonen | 171 | 0 | M² |
| Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte | 45 | 0 | M² |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 0 | 0 | M² |
| Externe Bergruimte | 29 | 0 | M² |
| Bruto inhoud woning | 768 | 0 | M³ |

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 24/10/2022



Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kasten slaapkamer en werkkamer | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - PVC vloer | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | 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 | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Screens | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - Zonneboiler + 2 zonnepanelen | X | | |
| | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | X | | |
| | | | |

Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Dierenverblijf | X | | |
| Hooiruiven + waterbakken | | X | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - Trampoline | X | | |

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