

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Kaag
Nassaulaan 8



www.nassaulaan8.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. Vlugt Makelaars



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



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.nassaulaan8.nl

KAAG
NASSAULAAN 8

Type	: Vrijstaande villa met steiger aan vaarwater
Bouwjaar	: 1960, in 2014 gemoderniseerd
Kadastraal	: Alkemade, sectie A, perceelnummer 1157
Perceeloppervlakte	: 490m ²
Woonoppervlakte	: 168m ²
Externe bergruimte	: 4m ²
Inhoud woning	: 507m ²
Tuin	: Voortuin met gazon, vaste planten en ruimte voor parkeren. Houten steiger met overdekt vlonderterras aan de achterzijde.
Verwarming	: Via nieuwe Remeha cv-installatie combi (2023), vloerverwarming in badkamer 1 ^e etage, 4 x airco Daikin (nieuw)
Warm water	: Via nieuwe Remeha cv-installatie combi (2023)
Isolatie	: Dubbel glas, dak- en vloerisolatie
Energielabel	: D
Onroerend zaak bel.	: € 866,76 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 98,- per maand
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	: 1.095.000,-- kosten koper

An aerial photograph of a residential area on an island. In the foreground, there's a wooden picnic table on a paved area next to a green lawn. A canal runs through the middle ground, separating several houses. The houses have various roof styles, including dark grey tiles and a blue corrugated metal roof. In the background, a large body of water stretches to the horizon under a blue sky with scattered white clouds. A few sailboats are visible on the water.

Wilt u genieten van de rust en de natuur op een van de mooiste plekjes van Nederland? Dan is deze vrijstaande villa op de Nassualaan 8 op Kaag eiland echt iets voor u!

Met een steiger aan het vaarwater van de Kaag en vrij uitzicht over de weilanden is dit de ideale woning voor wie op zoek is naar rust en ontspanning.





De woning heeft een woonoppervlakte van 168m² en staat op een perceeloppervlakte van 490m² aan het vaarwater.

De villa beschikt maar liefst over 4 slaapkamers en 3 badkamers, waardoor er meer dan genoeg ruimte is voor een groot gezin.

De voortuin is met een elektrisch toegangshek en er is ruimte om te parkeren. Er is een groot gazon waar een leuke zit is gecreëerd met een picknick tafel, vanuit hier is er heerlijk vrij uitzicht over de weilanden.

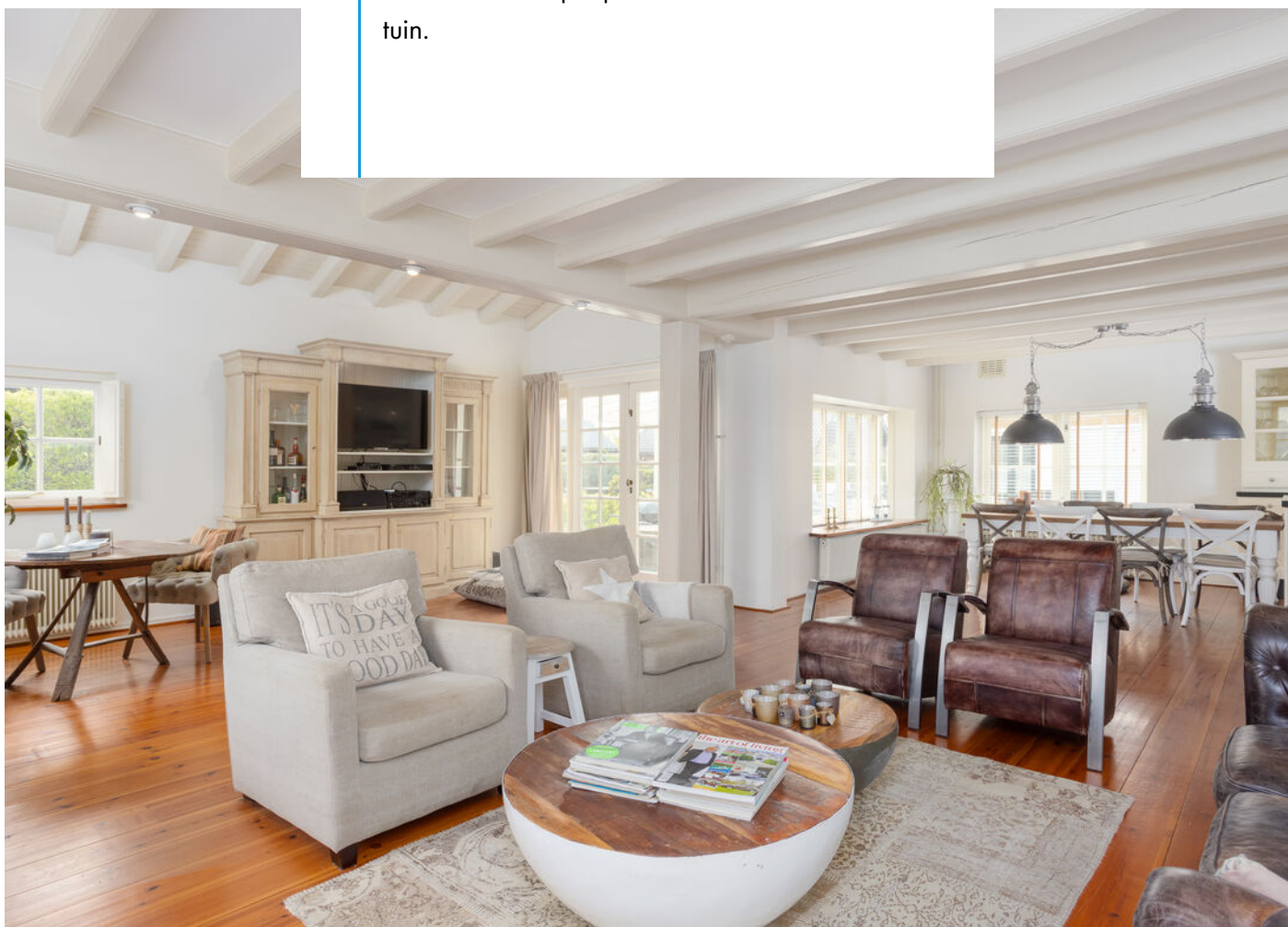
Via de oprit en overdekte entree is er toegang tot de woning met ruime hal voorzien van garderobe, toiletruimte, trap naar etage en deur naar de woonkamer.







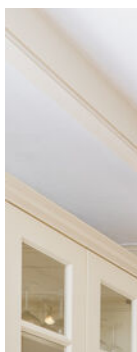
De woonkamer is voorzien van een uitbouw, waardoor er veel natuurlijk licht de ruimte binnenkomt. Er is een sfeervolle openhaard in schouw en er zijn openslaande deuren naar de tuin.

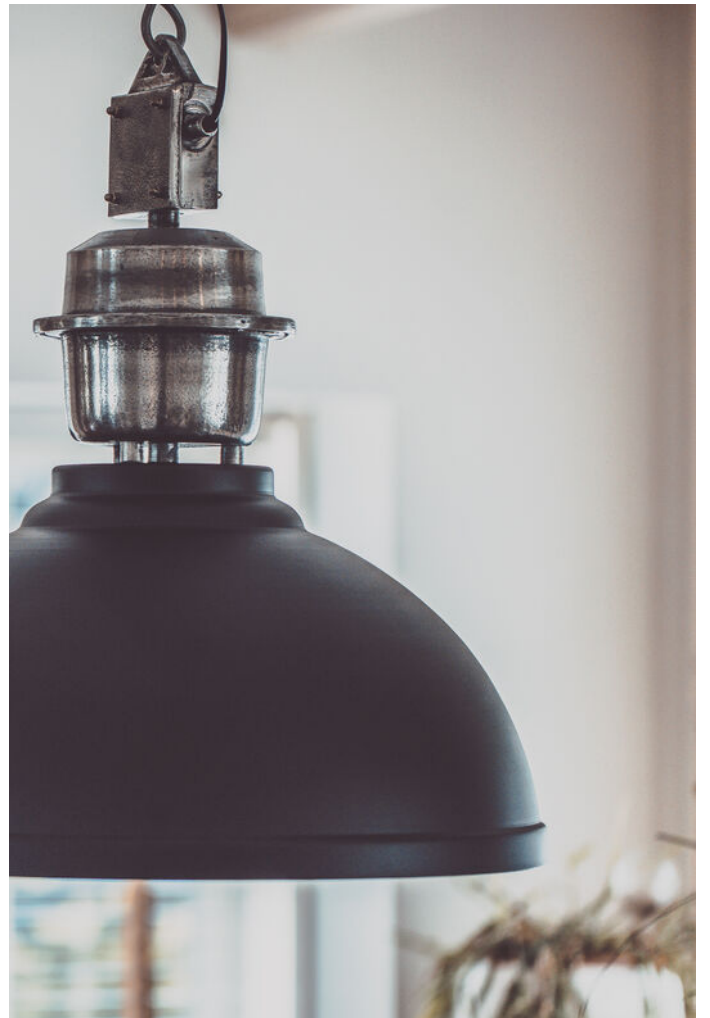




De moderne keuken, met keukeneiland is van alle gemakken voorzien om de lekkerste maaltijden te bereiden.

Er is een deur naar de handige bijkeuken met opstelling van koelen, vriezen, wassen en drogen en vanuit hier is er ook toegang tot de royale steiger aan het vaarwater.

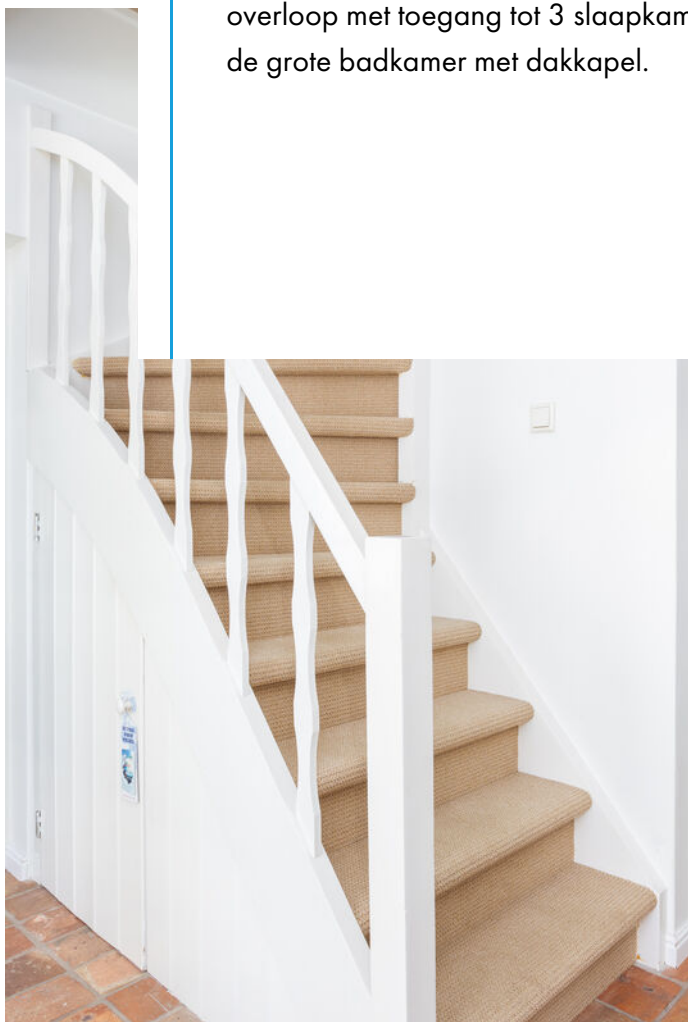






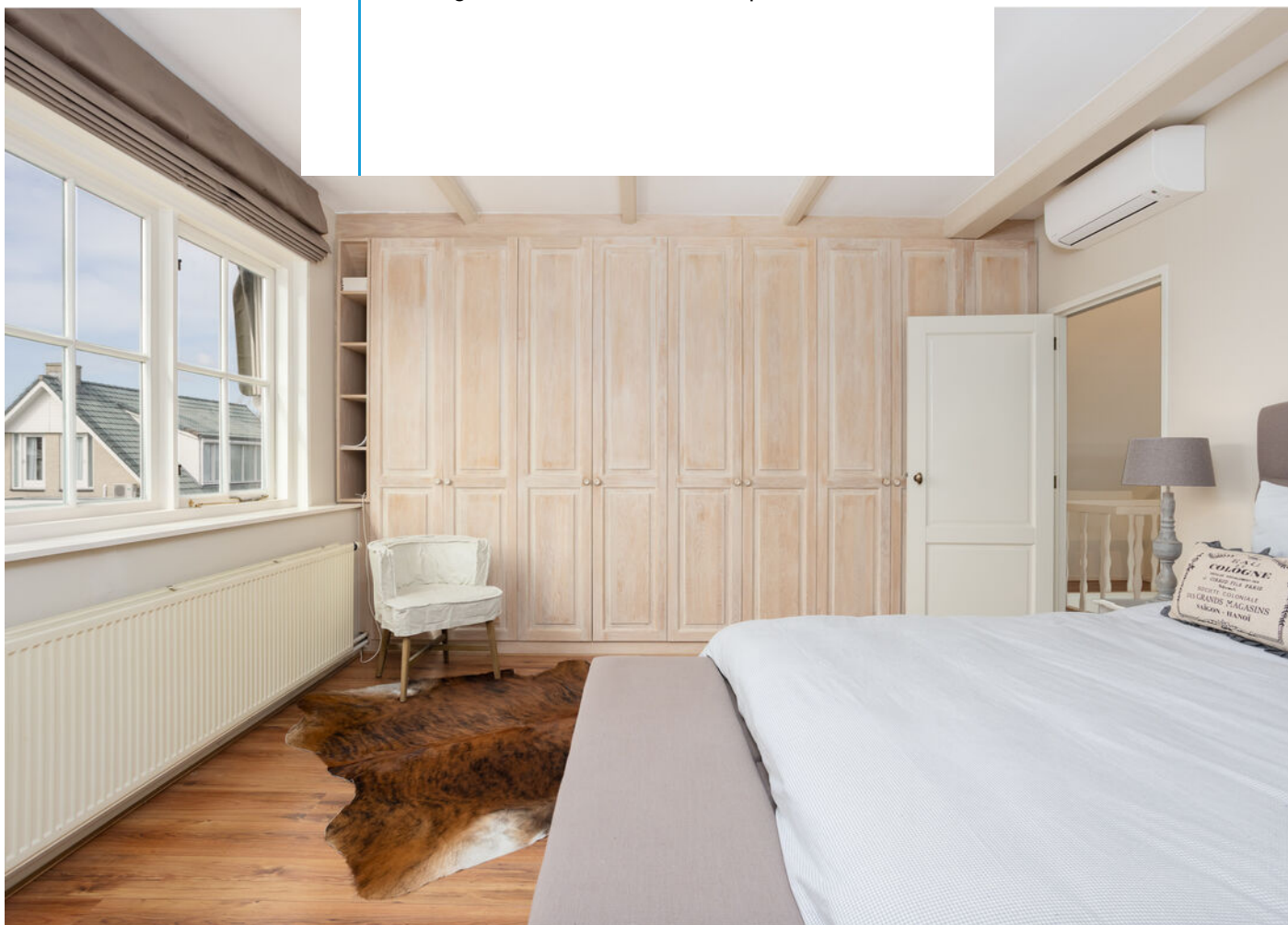
Op de begane grond is een slaapkamer van prima formaat met eigen badkamer v.v. een douche en een wastafel.

Vaste trap vanuit de entreehal naar de overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de grote badkamer met dakkapel.





De royale ouderslaapkamer heeft toegang tot een eigen badkamer, hoe heerlijk is dat!





De grote badkamer heeft een dakraam, een dubbele wastafel in meubel, een hoekdouche, toilet en een fijn ligbad.

De badkamer aan de ouderslaapkamer is voorzien van een dubbele wastafel in meubel, hoekdouche en een toilet.







De overige slaapkamers zijn prima van formaat en net als de ouderslaapkamer zeer net afgewerkt, leuk detail is de meisjes slaapkamer waar het bed fraai verwerkt is in een bedstee.





De achtertuin ligt fantastisch aan vaarwater! Er is een houten steigerterras over de gehele breedte van het perceel. Aan de achterzijde is een overdekt terras waar u heerlijk kunt genieten van de buitenlucht en zicht heeft over het water.

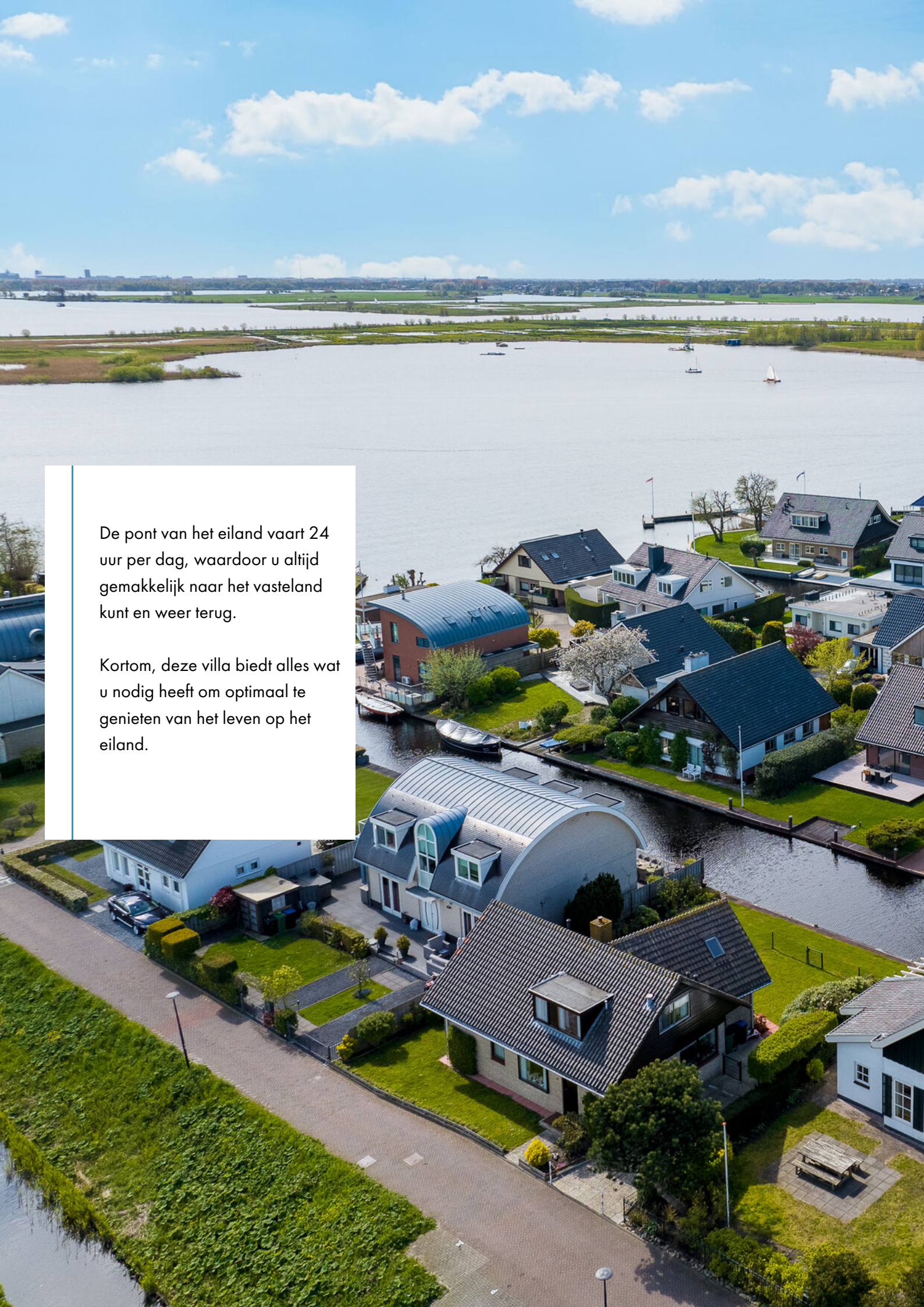






De gehele woning is voorzien van airconditioning, wat zorgt voor aangename temperaturen tijdens de warme zomermaanden. Daarnaast is er een nieuwe cv-installatie geïnstalleerd en is de buitenkant van de woning recent geschilderd (2023)



An aerial photograph of a residential island. In the foreground, a paved road runs along a grassy area. Several houses are visible, including a prominent white house with a large, curved, metallic roof. A canal winds through the island, with a small boat docked. In the background, a large body of water stretches towards the horizon under a blue sky with scattered white clouds. The overall scene is bright and sunny.

De pont van het eiland vaart 24 uur per dag, waardoor u altijd gemakkelijk naar het vasteland kunt en weer terug.

Kortom, deze villa biedt alles wat u nodig heeft om optimaal te genieten van het leven op het eiland.

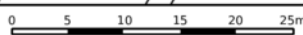





Bijzonderheden:

- Gelegen aan de Kagerplassen
- Idyllisch wonen op een eiland
- Afsluitbare hekwerken (elektr.) in de tuin
- Aanlegsteiger (18meter)
- Uitgebouwde woonkamer
- Elektrisch overdekt terras
- Keuken met kookeiland
- 3 badkamers
- 4 ruime slaapkamers
- Parkeren op eigen terrein
- 4 x airco
- Pont vaart 24u per dag

Kadastrale kaart



<p>1235 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkemade</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1157</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eenzijdig uittreksel gelasteld op 3 april 2023

Plattegronden



Situatie
Nassaulaan 8 te Kaag
FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden

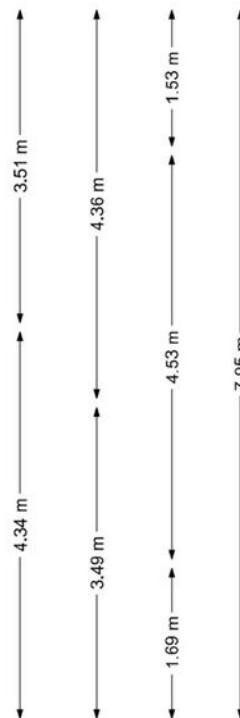
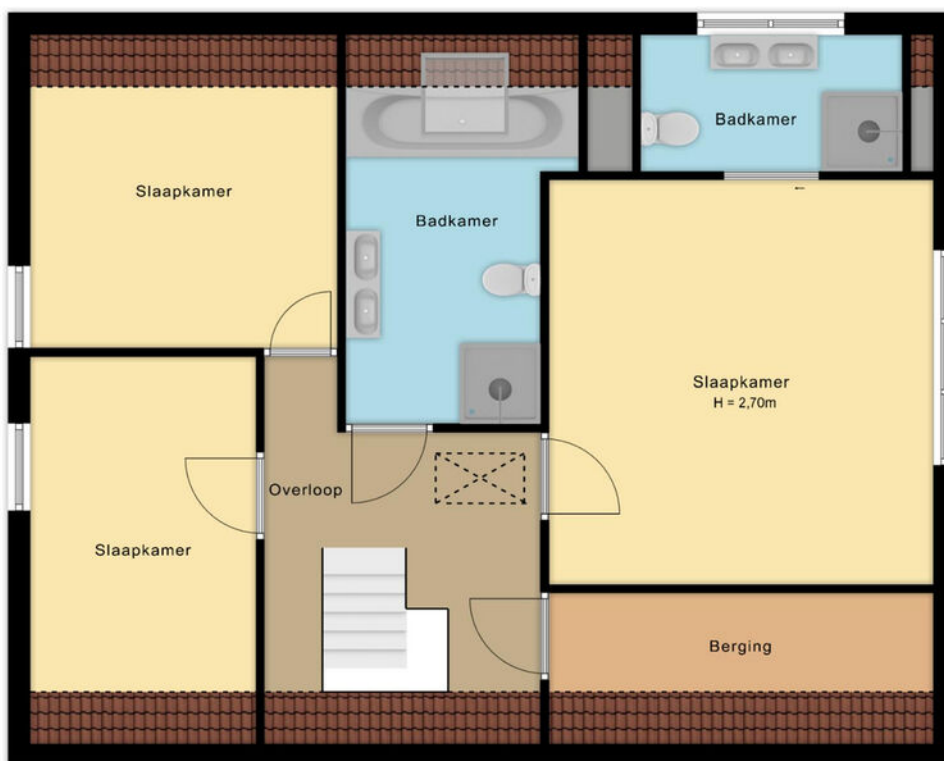
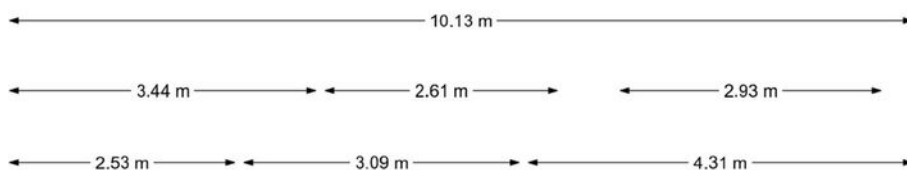


Begane grond
Nassaulaan 8 te Kaag

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



1e verdieping Nassaulaan 8 te Kaag

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend


GEGEVENS

Datum : 21-04-2023
 Specialist : Pim Hendriks

Object type : Woning

Straat : Nassaulaan
 Huisnummer : 8
 Postcode : 2159 LR
 Plaats : Kaag

MEETSTAAT

 FIM VASTGOED	BEGANE GROND	1 ^o VERDIEPING			TOTAAL
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Wonen (Woonoppervlakte)	97,4 m ²	70,5 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	167,9 m ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Overige inpandige ruimte	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Externe berguimte	3,9 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	3,9 m ²
TOTAAL	101,3 m²	70,5 m²	0,0 m²	0,0 m²	171,8 m²

TOTALE BRUTO INHOUD

507,1 m³

Aan de gebruiksoppervlakte & bruto inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten	X		
- meubilair			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Borden, glazen, inventaris.			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

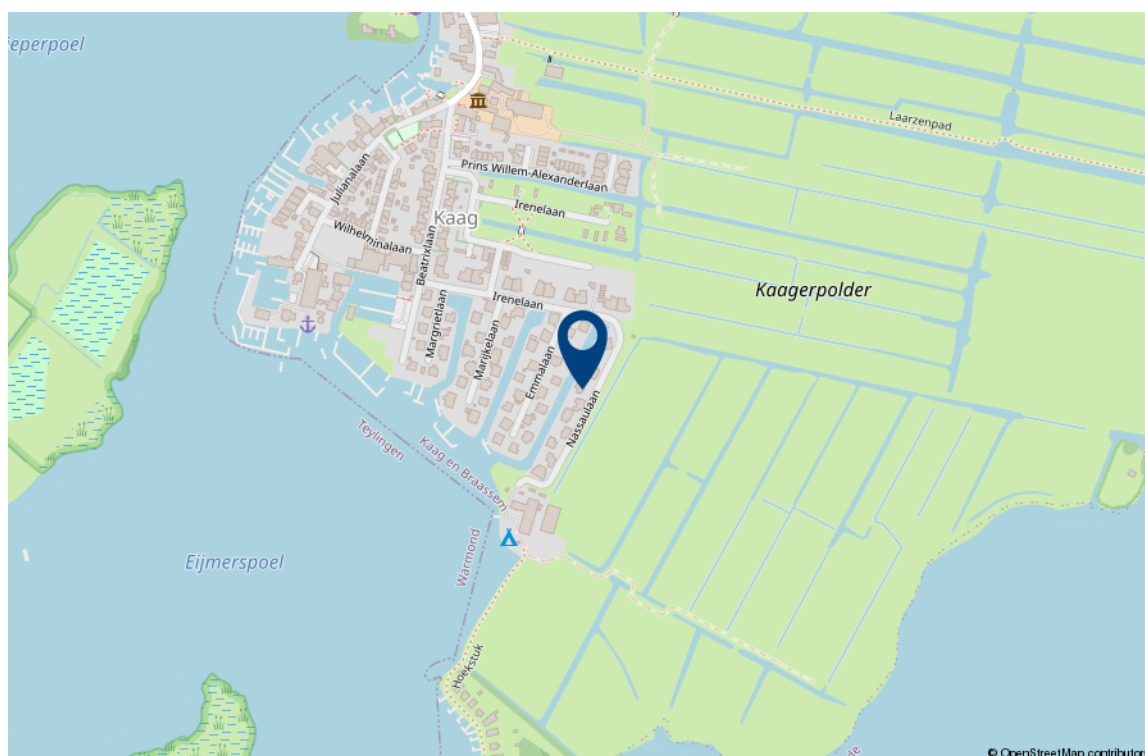
Wonen in gemeente Kaag & Braassem

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!



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 dient dit ten alle tijde schriftelijk bevestigd te worden aan Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Dit kan per email (info@wilbrinkvandervlugt.nl) of via de eigen woning website. 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.

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. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

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. Vlucht Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht 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. Vlucht 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 Baerz.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