

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



## Warmond Langebrug 5



[www.langebrug5.nl](http://www.langebrug5.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](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49

 [www.langebrug5.nl](http://www.langebrug5.nl)

**PLAATS**  
**ADRES**

**WARMOND**  
**LANGEBRUG 5**

---

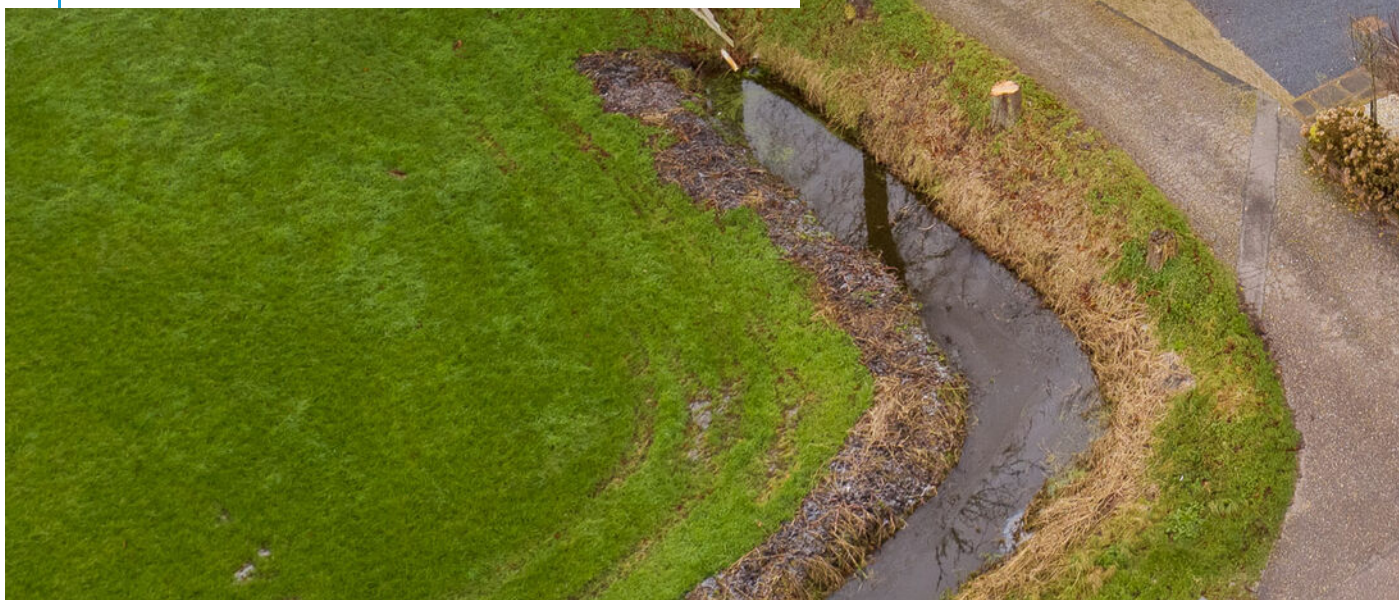
<b>Type</b>	: Vrijstaande woning met garage en veranda
<b>Bouwjaar</b>	: 1961
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Warmond, sectie B, nummer 344 Gemeente Warmond, sectie B, nummer 566 Gemeente Warmond, sectie B, nummer 568
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 565m <sup>2</sup> (inclusief water)
<b>Woonoppervlakte</b>	: 183m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: 23m <sup>2</sup>
<b>Berging</b>	: 6m <sup>2</sup>
<b>Veranda</b>	: 12m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 753m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Rondom, gelegen aan vaarwater met eigen aanlegsteigers
<b>Verwarming</b>	: cv-ketel (2019), vloerverwarming entree, garage en eetgedeelte van de woonkeuken, houtkachel en pelletkachel
<b>Zonnepanelen</b>	: 16 stuks
<b>Warm water</b>	: cv-ketel
<b>Isolatie</b>	: vloerisolatie gedeeltelijk (details onbekend), dak, muren, isolerende beglazing
<b>Elek. installatie</b>	: moderne meterkast vernieuwd in 2022
<b>Energie label</b>	: C, einddatum; 30-11-2033
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 403,56 per jaar
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 194,00 (gas en elektra) per maand
<b>Oplevering</b>	: in overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 1.195.000,- kosten koper





Sfeervolle vrijstaande villa met garage, gelegen aan vaarwater naar de 'Kagerplassen' het 'Braassemmeer' en het 'Het Joppe', waar rust, ruimte en natuur elkaar ontmoeten. De woning omarmt het serene karakter van het landelijke leven terwijl het toch alledaagse woonvoorzieningen op fietsafstand heeft.

- Landelijk gelegen;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Aanlegsteiger voor 4 boten en een zwemtrap;
- Op fietsafstand van winkels, sportaccommodaties, scholen en restaurants;
- Nabij uitvalsweg naar de N445 en de A4.











Bij binnenkomst is de behaaglijke sfeer direct voelbaar. De sfeervolle L-vormige woonkamer met pelletkachel en de luxe keuken bieden warmte en ruimte aan het hele gezin. Onder de parketvloer in de living ligt nog de oude kurkvloer die fungeert als isolatielaag. De garderobe dient tevens als ruime entree naar de tuin















De keuken is geplaatst in 2021 in U-opstelling met keramiek aanrechtblad en houten kastdeuren.

De keuken heeft Siemens inbouwapparatuur;

- Inductiekookplaat met 5 kookvelden
- Afzuigkap (Novy)
- Vaatwasmachine
- Vrieskast
- Grote koelkast
- Combi oven/magnetron.

Verder zijn er 2 carrouselkasten en veel opbergruimte.

Extra berg ruimte is er ook in de kelderkast in de eetkamer.







De veranda, die is uitgerust met een mooie houtkachel en glazen schuifwand, is perfect om te genieten van het uitzicht over het water. In de wintermaanden kun je heerlijk genieten van warmte en gezelligheid.



















De verzorgde tuin heeft diverse terrassen, een hottub, een houten berging en parkeergelegenheid op eigen terrein. Het hoogtepunt van de tuin is natuurlijk de vele meters aanlegsteiger. Er is plaats voor wel 4 boten en het is voorzien van een zwemtrap. Vanaf de eigen aanlegsteiger vaar je door het idyllische polderlandschap in een mum van tijd naar de 'Kagerplassen', 'Het Joppe' of de gezellige grachten van Leiden.







In de garage, tevens was- en stookruimte, is plaats voor een auto en fietsen. Bovendien is de garage voorzien van vloerverwarming.

Voor de garage en naast de woning is er parkeergelegenheid voor auto's.







Op de eerste verdieping is veel bergruimte, een overloop met aparte toiletruimte, een royale master bedroom, nog 2 ruime slaapkamers, een kantoor, een kleedruimte en 2 badkamers.







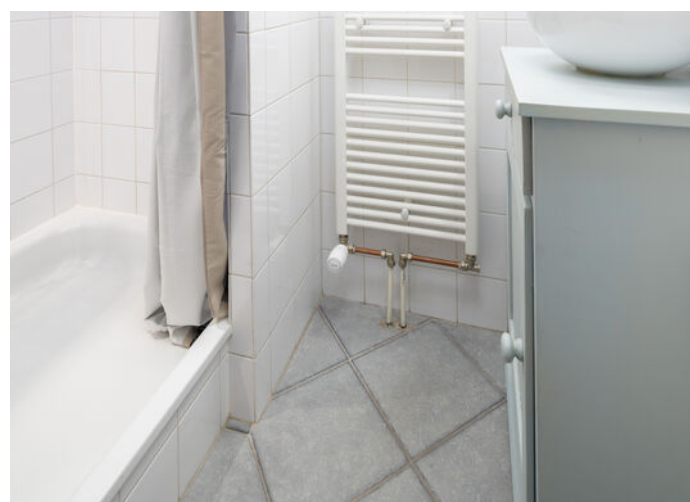
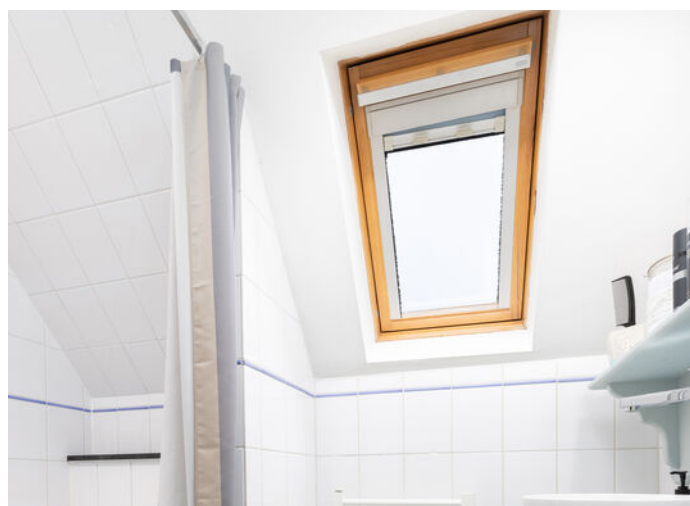








Elke kamer heeft zijn eigen fantastische uitzicht over de landerijen.







De tweede verdieping;  
Overloop met bergruimte en een dakraam en  
2 identieke kamers, elk voorzien van een  
dakraam.

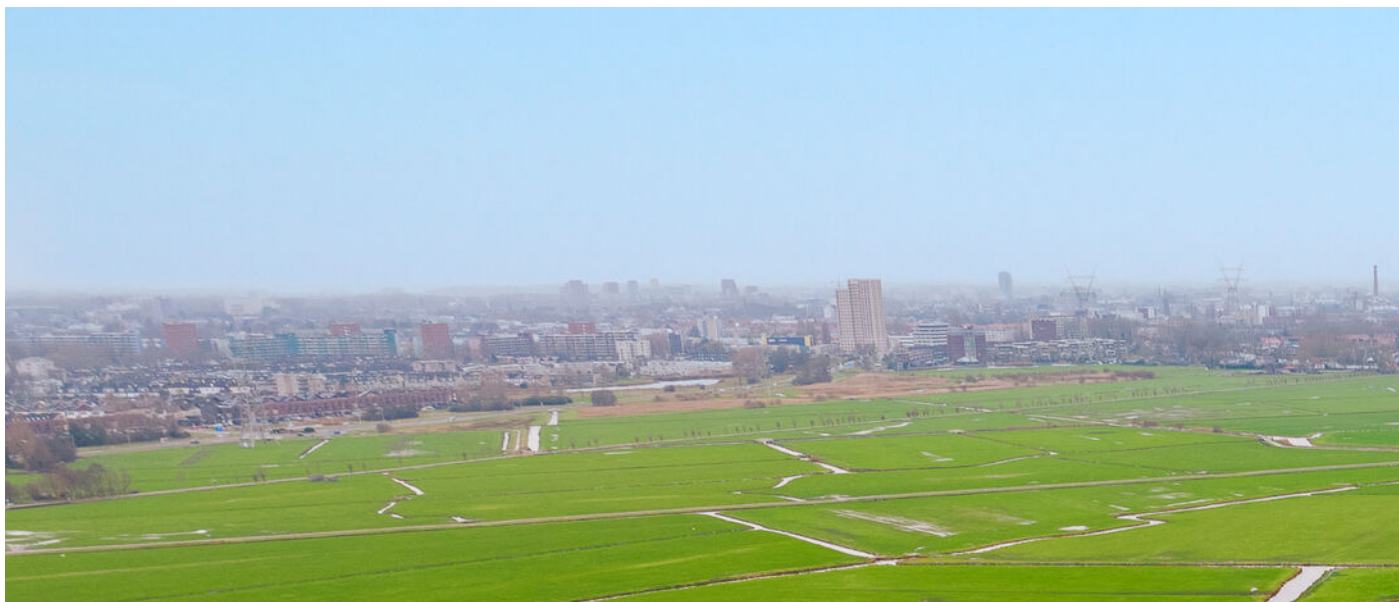
De vele ramen in het huis laten natuurlijk licht  
binnenstromen en de natuur biedt een  
prachtig en divers uitzicht op het omliggende  
landschap.



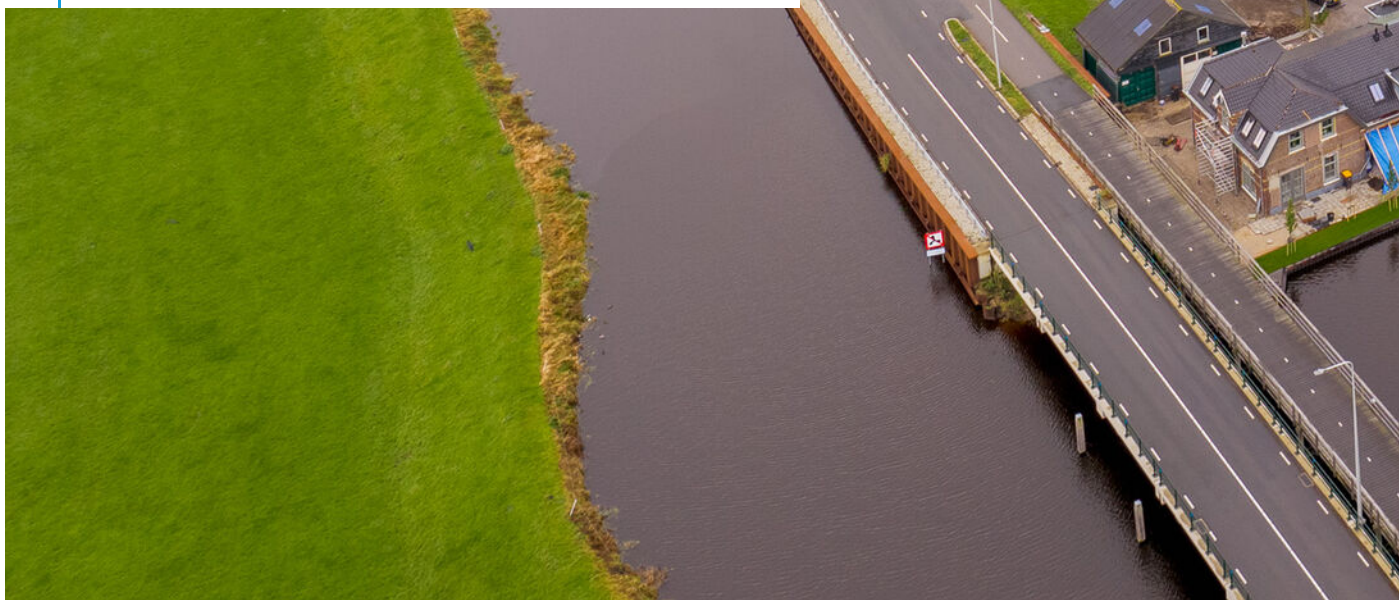








Deze idyllische locatie, hoewel landelijk gelegen, is verrassend dicht bij alle voorzieningen. Op fietsafstand vind je winkels, scholen en recreatiemogelijkheden, waardoor het gemak van het stadsleven binnen handbereik is zonder in te boeten op de rust en stilte van de natuur. Geniet van zonnige middagen op het terras, maak een wandeling of vaar door de polder en bewonder de weelderige groene omgeving. Op enkele minuten afstand liggen de N445 en de A4 waardoor Amsterdam, Schiphol en Den Haag met 20 minuten te bereiken zijn.





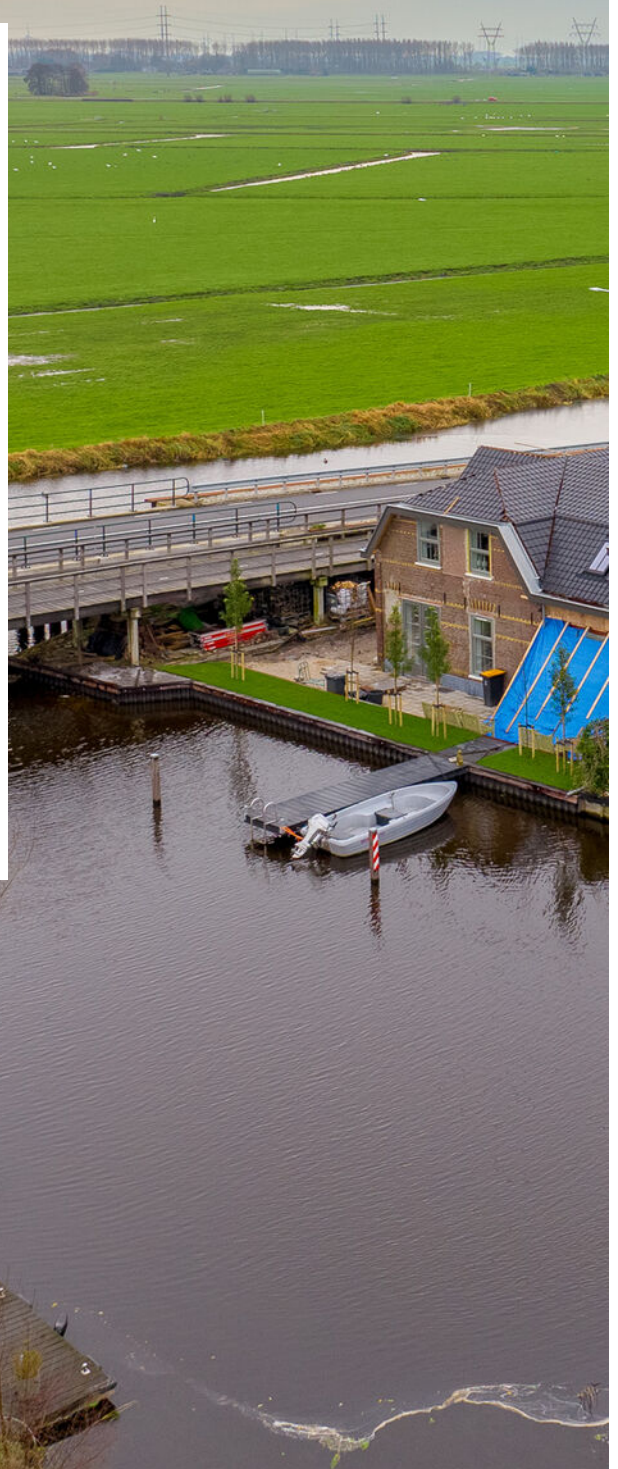




### Bijzonderheden

- sfeervolle watervilla;
- 3 slaapkamers, kantoorruimte, kleedruimte, 2 badkamers en een zolder;
- vloerverwarming in de entree, eetgedeelte van de keuken en de garage;
- keuken vernieuwd in 2021;
- cv-ketel vernieuwd in 2019;
- aanlegsteiger voor meerdere boten.

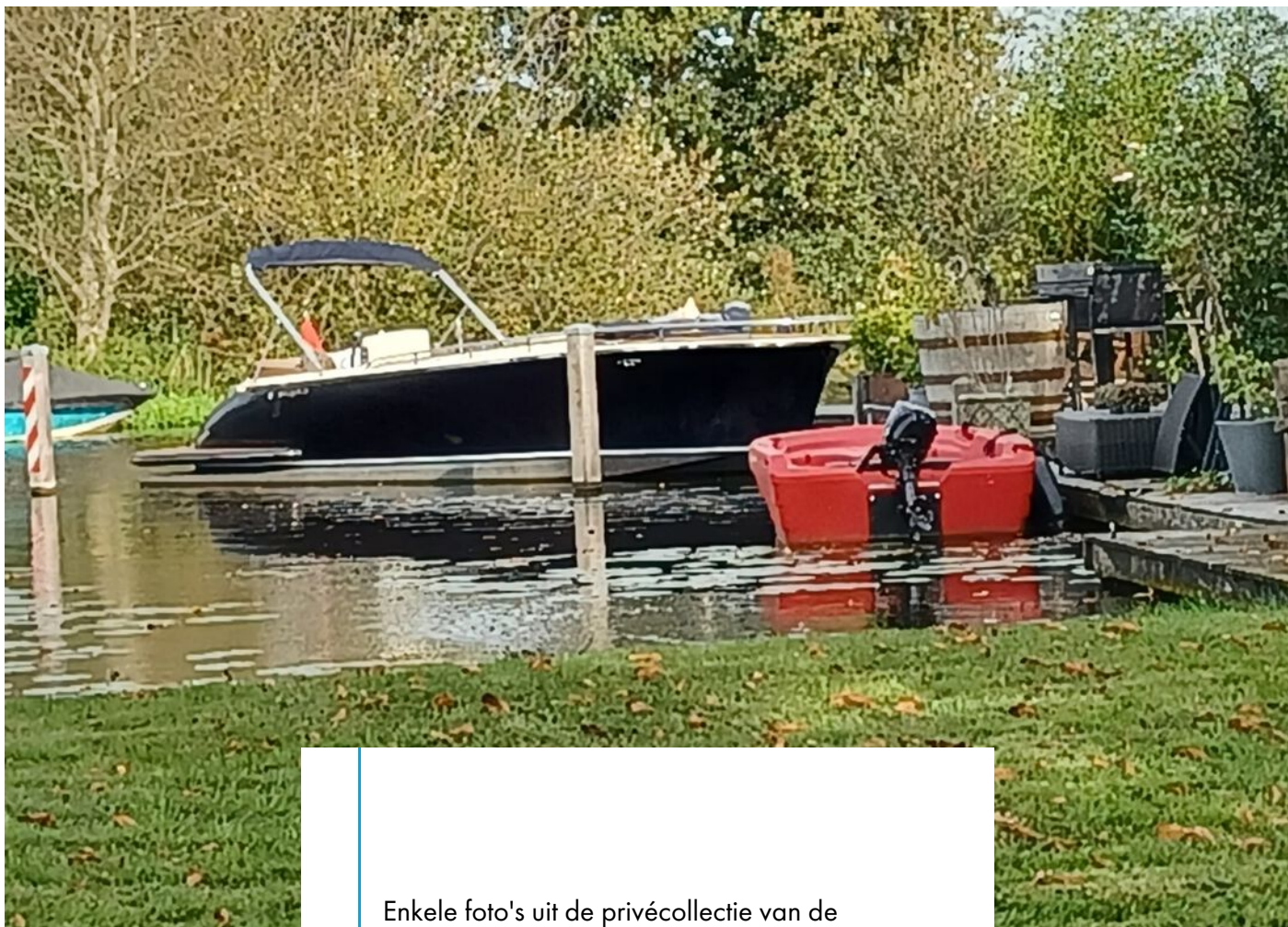
Dit is een zeldzame kans om een thuis te vinden waar rust, ruimte en natuur samenkomen in een harmonieus geheel!











Enkele foto's uit de privécollectie van de eigenaren.









# Plattegrond - Begane grond



Begane grond  
Langebrug 5  
Warmond



# Plattegrond - 1e verdieping

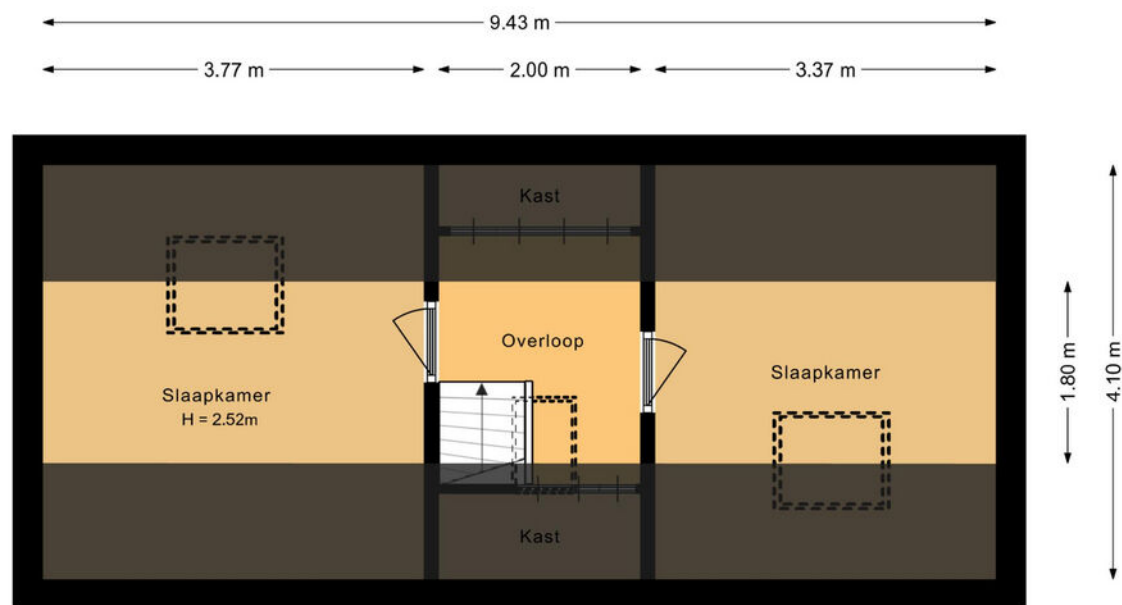


Eerste verdieping  
Langebrug 5



# Plattegrond - 2e Verdieping

---

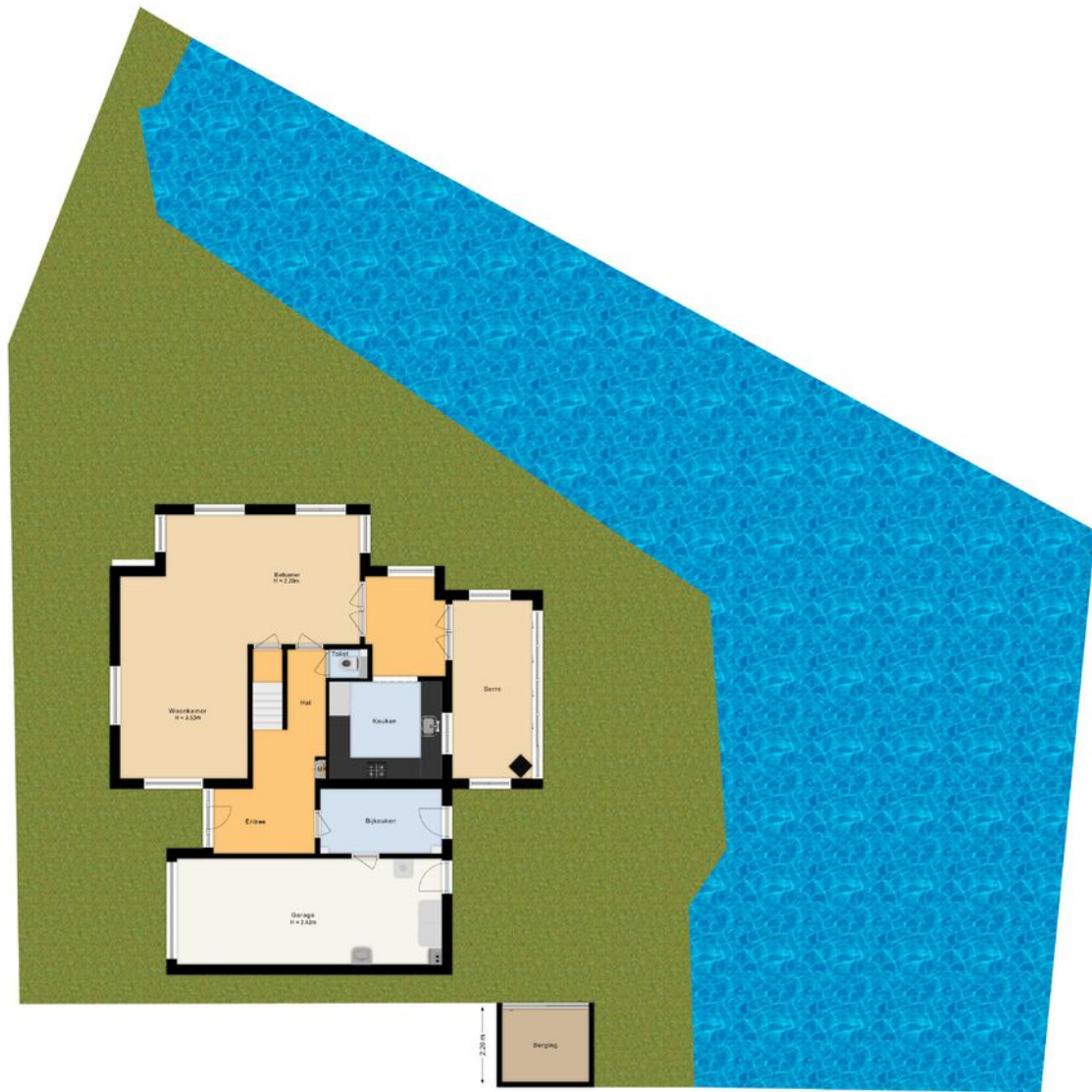


Tweede verdieping  
Langebrug 5  
Warmond



# Situatietekening

---



Situatie  
Langebrug 5  
Warmond



**Langebrug 5  
2362 XA, Warmond**

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
<b>Datum opname:</b>	30 november 2023
<b>Datum meetrapport:</b>	3 december 2023
<b>Type woning:</b>	Eengezinswoning - vrijstaand
<b>Opname door:</b>	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	183,4
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	23,3
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	11,9
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	206,7
Bruto Inhoud in m3:	circa	753

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 3 december 2023

Guus van 't Pad Bosch



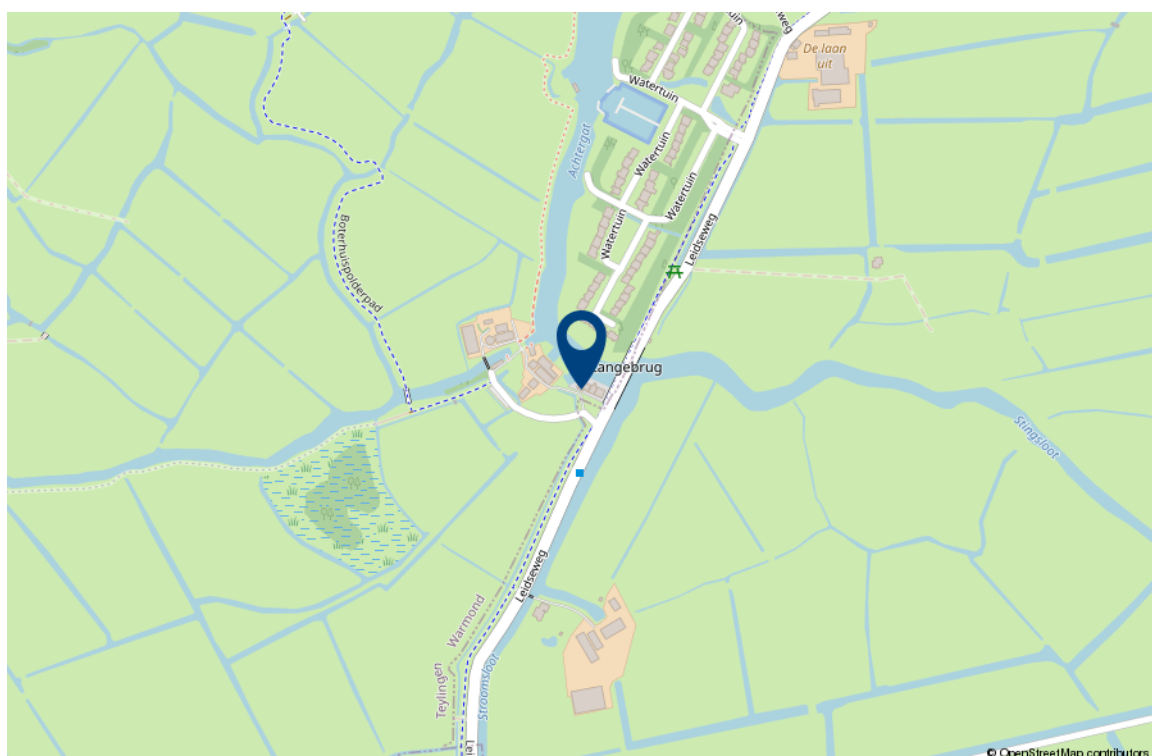
## Wonen in gemeente Teylingen

---

Teylingen is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, ten oosten van Noordwijk en ten noorden van Leiden in het hart van de Bollenstreek. Op 1 januari 2006 is de gemeente ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. De gemeente Teylingen is een middelgrote gemeente met 37.061 inwoners.

De naam van de gemeente is afgeleid van Slot Teylingen, een ruïne in de buurtschap Teijlingen nabij de kern Sassenheim. Daarnaast komt de naam ook voor in de voormaligegemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. In de gemeente Teylingen liggen twee treinstations: Station Sassenheim, sinds 2011 in gebruik en Station Voorhout, sinds 1997 (opnieuw) in gebruik.

De gemeente ligt in het midden van de Duin- en Bollenstreek. Het schitterende plasseengebied, de prachtige natuur en het historische slot maken van Teylingen één van de mooiste plekjes van Nederland. Door de ligging vlakbij het strand, de duinen en het plasseengebied is Teylingen voor toeristen en recreanten zeer aantrekkelijk. In het voorjaar kunt u genieten van de uitgestrekte bollenvelden. In april rijdt het jaarlijkse Bloemencorso van de Bollenstreek door Voorhout en Sassenheim.





# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Inductie kookplaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- 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		
Zonnepanelen 16 stuks	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Hottub	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.



### 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](http://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](http://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](http://www.garantiemakelaars.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Bearz.com](http://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