

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Kaag
Irenelaan 11



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
NVM Register Makelaar / NVM Register Taxateur



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49



www.irenelaan11.nl

KAAG
IRENELAAN 11

Type	: 2-onder-1 kapwoning met steiger en aanlegplaats
Bouwjaar	: 1960, verbouwd in 2006
Kadastraal	: Alkemade, sectie A perceelnummer 1180, 2000, 2005 en 1127
Perceeloppervlakte	: 661m ²
Woonoppervlakte	: 241m ²
Externe bergruimte	: Blokhut van ca. 5m ²
Inhoud woning	: 846m ³
Tuin en steiger	: Voortuin, zijtuin met oprit voor meerdere auto's en royale achtertuin. Aansluitend aan de voorzijde is een vlonderterras met eigen steiger en aanlegplaats
Verwarming	: CV-installatie Nefit HR, vloerverwarming in badkamer boven, woonkamer en kelder
Warm water	: CV-installatie Nefit HR
Isolatie	: Vloer en dakisolatie en dubbele beglazing HR ++
Zonnepanelen	: 38 zonnepanelen
Energie label	: A
Onroerend zaak bel.	: € 682,38 per jaar
Voorschot	
Energiekosten	: € 190,- per maand (gas/elektra)
Bouwkundige keuring	: Van deze woning komt 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	: € 1.150.000,-- kosten koper





Uniek wonen aan het water met ruimte, comfort en luxe!

Stap binnen in deze prachtige 2-onder-1-kapwoning uit 1960 met steiger en ligplaats, volledig verbouwd in 2006 en v.v. energielabel A dankzij maar liefst 38 zonnepanelen.

De Kaag is een uniek eilanddorp midden in het Groene Hart, bekend om zijn schilderachtige ligging, watersportmogelijkheden en gemoedelijke sfeer. Hier ervaar je het echte vakantiegevoel, terwijl je toch centraal woont: op korte afstand van Leiden, Schiphol en Amsterdam. Een plek waar rust, natuur en gezelligheid samenkomen. De pont vaart 24 uur per dag en kost u €29,- per jaar per auto.



De woning biedt een verrassende indeling:

Je komt via de voortuin binnen in een ruime en lichte living met fraaie openhaard in schouw, een moderne open keuken in rechte opstelling en grote schuifpuien naar het verhoogde terras aan de achterzijde.









De moderne keuken in rechte opstelling is voorzien van allerlei inbouwapparatuur waaronder een; koelkast, vriezer, afzuigkap, gasfornuis, combi magnetronoven.



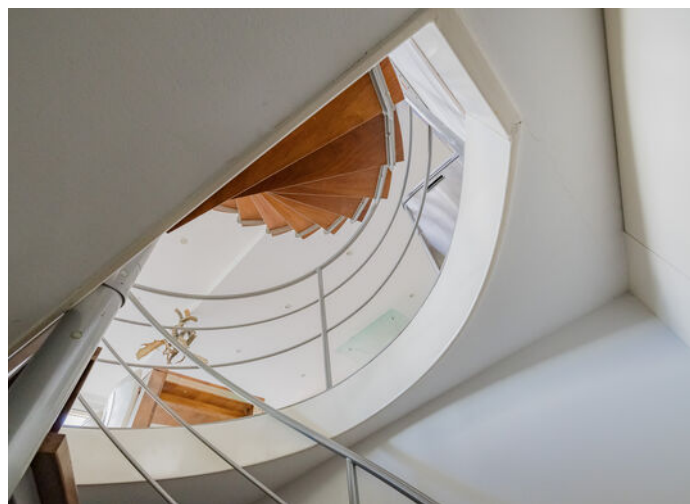


Er is een schuifpui naar de handige bijkeuken met opstelling van wassen en drogen. Vanuit hier is er ook een deur naar het verhoogde terras.





Centraal in de living is een spiltrap naar het souterrain en de 1e etage. In totaal zijn er 3 slaapkamers op deze verdieping.



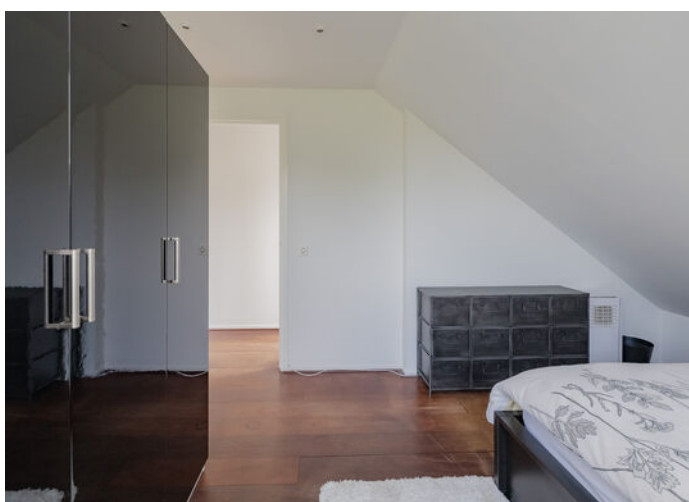


Riante ouderslaapkamer met toegang tot een heerlijk dakterras, check het mooie uitzicht over het water en de boten.





De andere slaapkamers hebben ook toegang tot een klein dakterras, vanuit hier is er uitzicht over de tuin.





Er is een nette badkamer met douche, wastafel en toilet. Op de overloop is er een deur naar een dakterras waar ruimte is om een zitje te plaatsen.





Spiltrap naar het souterrain met een verrassende grote ruimte v.v. een zeer royale badkamer met ligbad op een verhoging, aparte douche, toilet, bidet en dubbele wastafel – perfect voor ultiem ontspannen. Het souterrain beschikt bovendien over een eigen fitnessruimte.



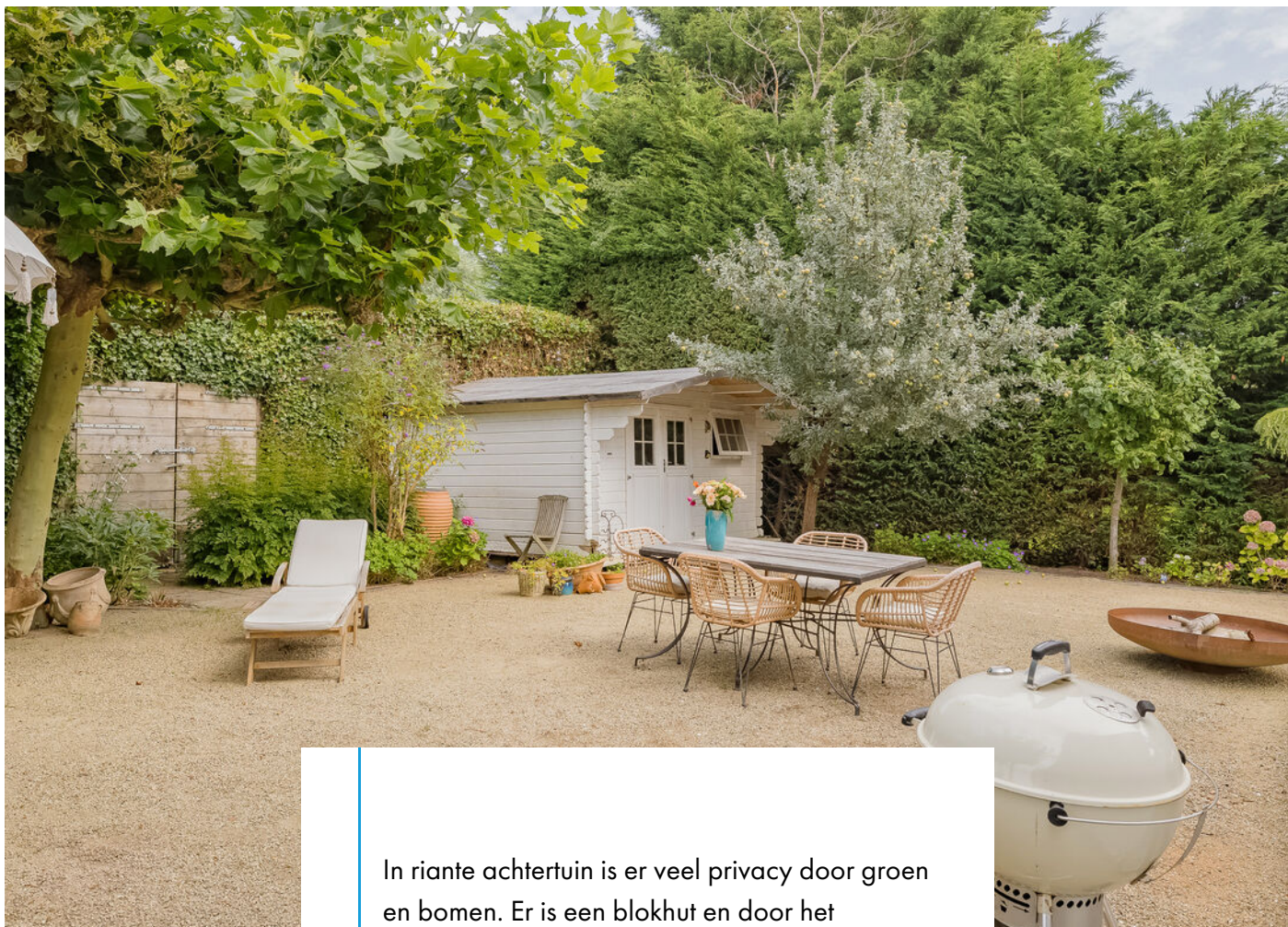




Vanuit de living is er toegang tot het sfeervolle veranda terras. Er is een buitenhaard en heerlijk uitzicht op de groene tuin. De ideale plek voor lange zomeravonden en gezellige diners.







In riante achtertuin is er veel privacy door groen en bomen. Er is een blokhut en door het grotendeels met grint bedekte tuin is het ook nog zeer onderhoudsvriendelijk.











Vanuit de voortuin heb je heerlijk uitzicht over het water en onder de grote zonneschermen bij zonnig weer is het aangenaam in de schaduw zitten.





De woning heeft een steiger met
bootaanlegplaats direct aan het vaarwater
richting de Kagerplassen. Vanuit je huis vaar je
zo de prachtige Hollandse plassen op!





De woning is voorzien van energielabel A en maar liefst 38 zonnepanelen. Hierdoor profiteer je van lage energielasten én een duurzaam thuis dat klaar is voor de toekomst. Comfort en milieubewust wonen gaan hier perfect samen.

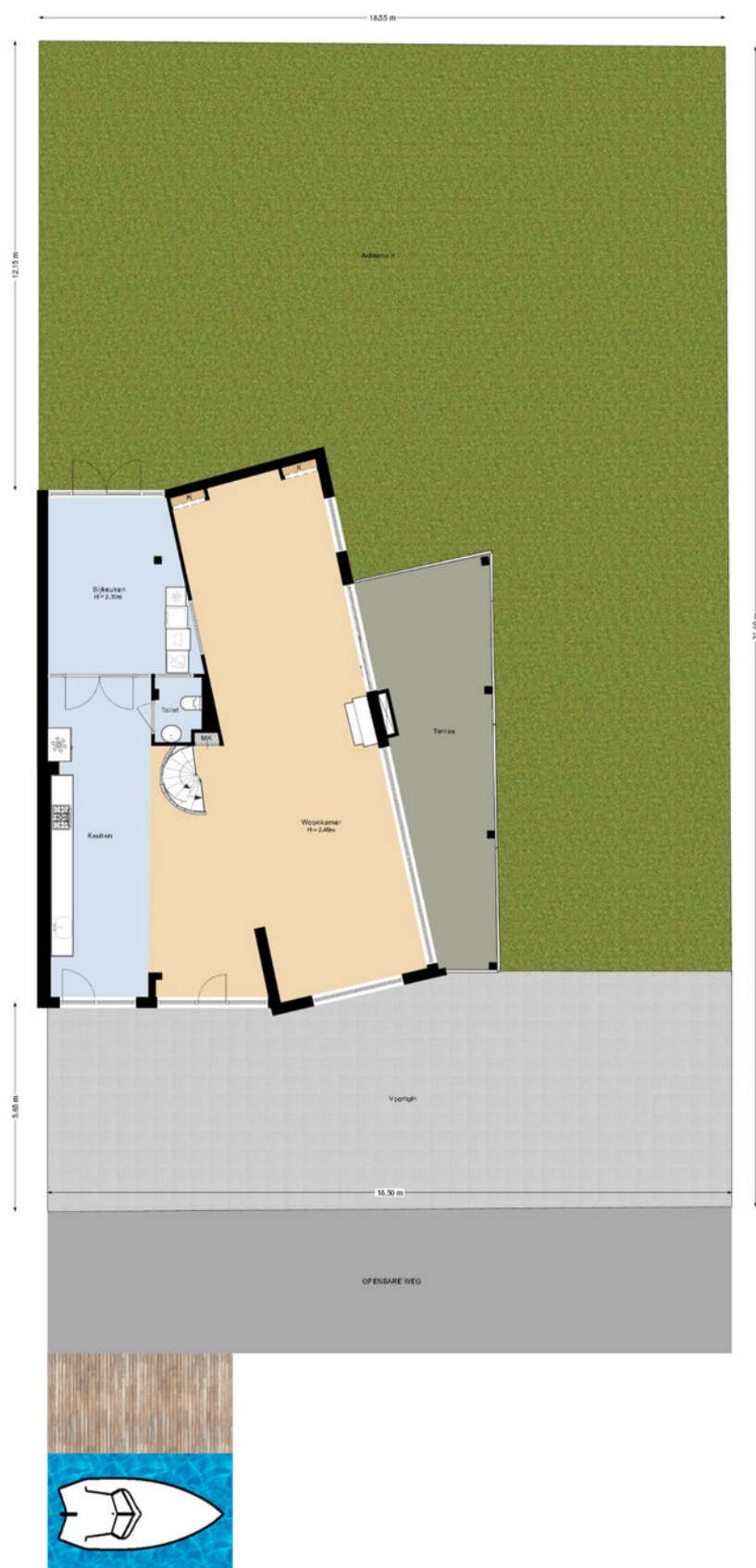




Bijzonderheden:

- Eigen steiger voor bootaanleg
- Energielabel A en 38 zonnepanelen
- 3 slaapkamers met dakterras
- 2 badkamers
- Souterrain: zeer ruime 2e badkamer en Fitness ruimte
- Moderne open keuken met zeer grote living en openhaard
- Verhoogd zonneterras met schuifpui
- Ruime tuin met veel privacy en beplantingen
- Eigen oprit voor meerdere auto's
- De pont vaart 24 uur per dag en kost u €29,- per jaar per auto

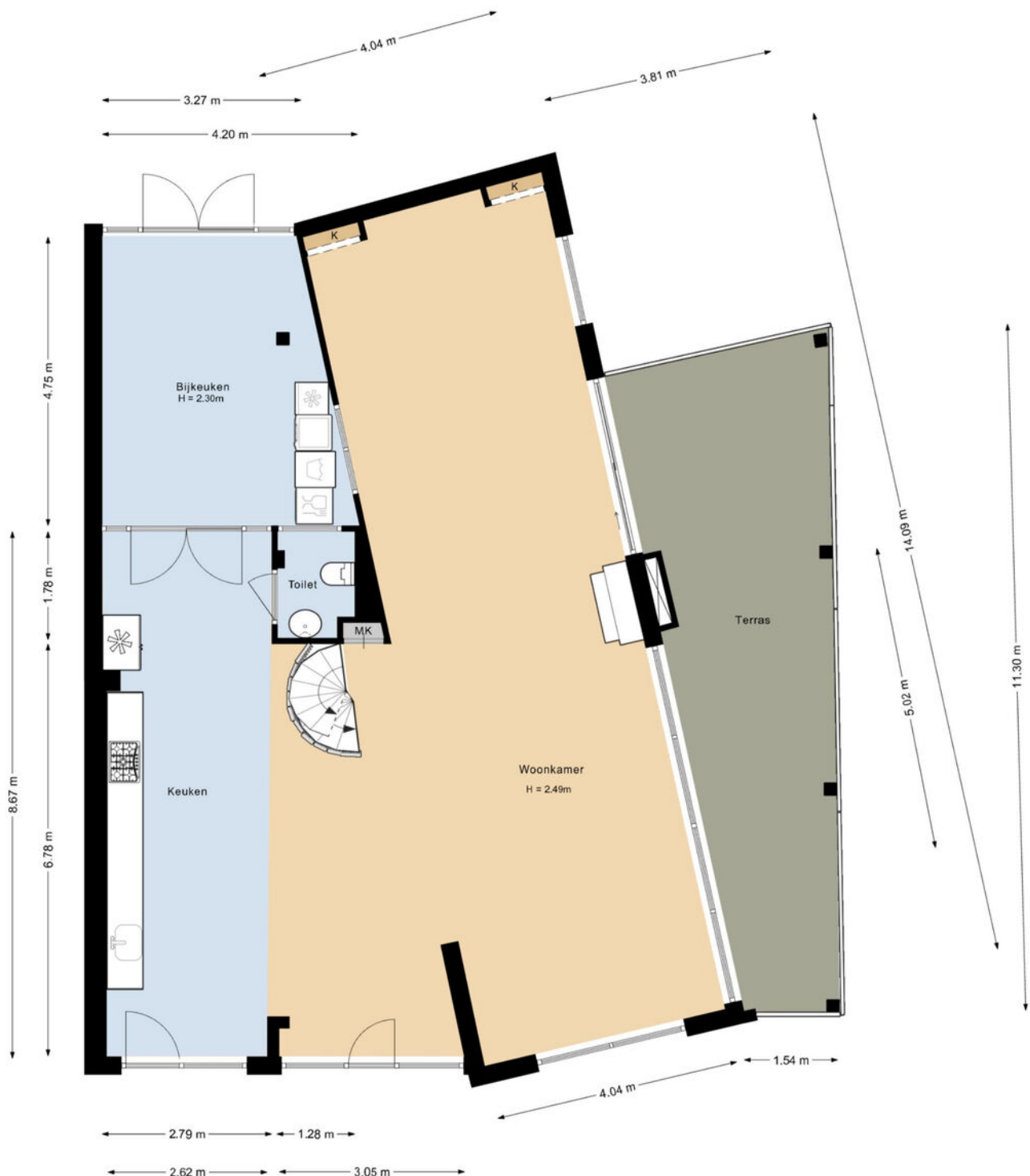
Plattegronden



Situatie
Irenelaan 11
Kaag

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

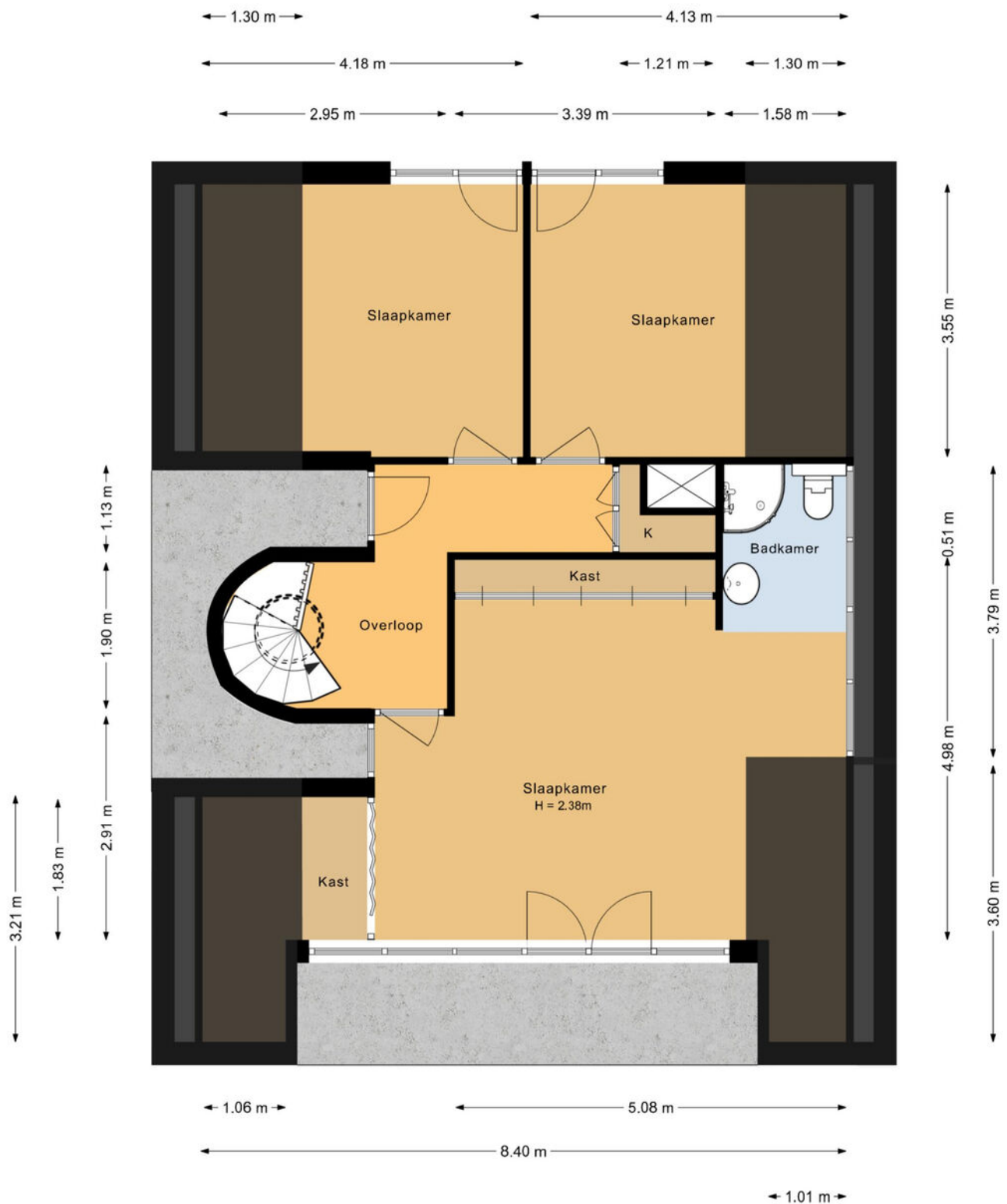
Plattegronden



Begane grond
Irenelaan 11
Kaag

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

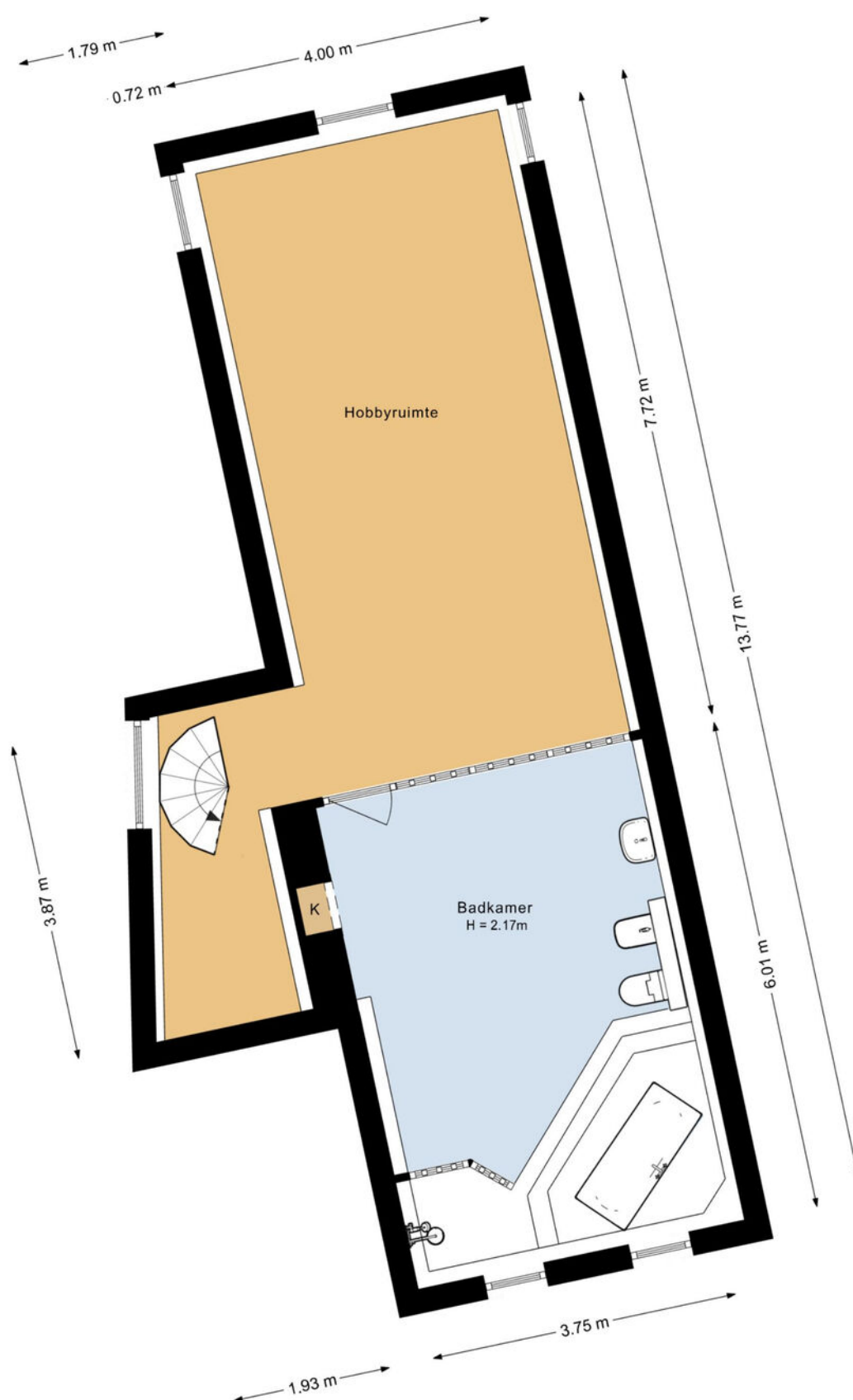
Plattegronden



Eerste verdieping
Irenelaan 11
Kaag

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



Souterrain
Irenelaan 11
Kaag

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Irenelaan 11
2159 LL, Kaag

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars	
Datum opname:	04-08-2025	
Datum meetrapport:	07-08-2025	
Type woning:	Hoekwoning	
Opname door:	TibiMedia	
Beschrijving		Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa	241.0
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	28.8
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	241.0
Bruto Inhoud in m3:	circa	846

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 07-08-2025

TibiMedia

Kadastrale kaart



1235
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkemade
Sectie A
Perceel 1180

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

kadaster

Voor een eenduidig uittreksel gelieve op 7 december 2024





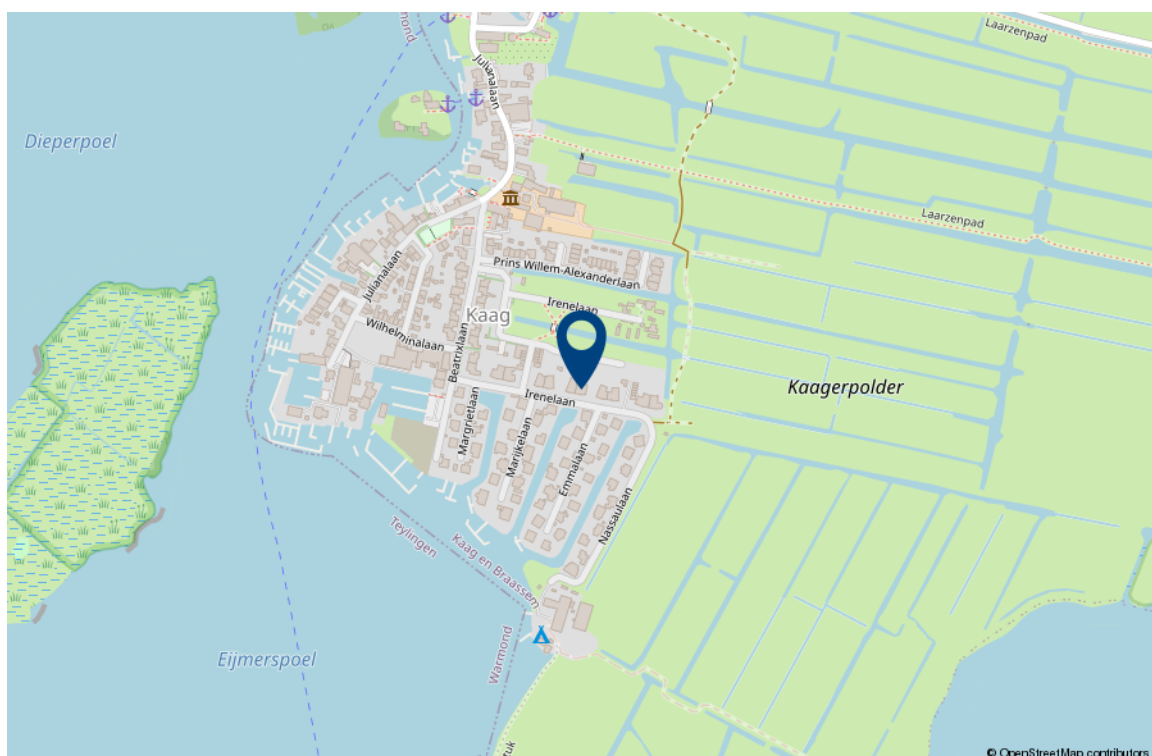
Wonen in gemeente Kaag & Braassem

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!



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	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		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	

Keukenaccessoires, te weten

- X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X

- jacuzzi/whirlpool X

- douche (cabine/scherf) X

- stoomdouche (cabine) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

- planchet X

- toiletkast X

- toilet X

- toiletrolhouder X

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
- Mechanische ventilatie	X		
- Luchtbehandeling	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	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. 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 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. 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 twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, 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.

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.

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. 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 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

NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc

NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Pim van der Deijl

NVM Makelaar
Verhuur Specialist



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Madelon van Dam

Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst