

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Roelofarendsveen
Langeweg 86



www.langeweg86.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
NVM Register Makelaar / NVM Register Taxateur



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.langeweg86.nl

ROELOFAREND SVEEN
LANGEWEG 86

Type	: Uitstekend onderhouden vrijstaande villa met garage en een fraai aangelegde tuin rondom.
Bouwjaar	: 1977
Kadastraal	: Alkemade sectie K 1311, 2310,
Perceeloppervlakte	: 589m ²
Woonoppervlakte	: 181m ²
Overige inpandige ruimte	: 61m ²
Inhoud woning	: 824m ³
Tuin	: Royale tuin rondom met aan de voorzijde meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein.
Verwarming	: Via cv-installatie Nefit HRC 30 combiketel
Warm water	: Via cv-installatie Nefit HRC 30 combiketel
Isolatie	: De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing
Zonnepanelen	: 12 zonnepanelen x 3.2 kwp
Energie label	: C
Onroerend zaak bel.	: € 767,12 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 220,- per maand (gas & 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	: € 1.095.000,-- kosten koper







Ontdek deze schitterende, moderne en uitstekend onderhouden vrijstaande villa met garage en een fraai aangelegde tuin rondom. Voor de garage ligt een royale oprit met ruimte voor meerdere auto's.

De ligging is ideaal: vlak bij de jachthaven aan het Braassemermeer, perfect voor watersportliefhebbers.

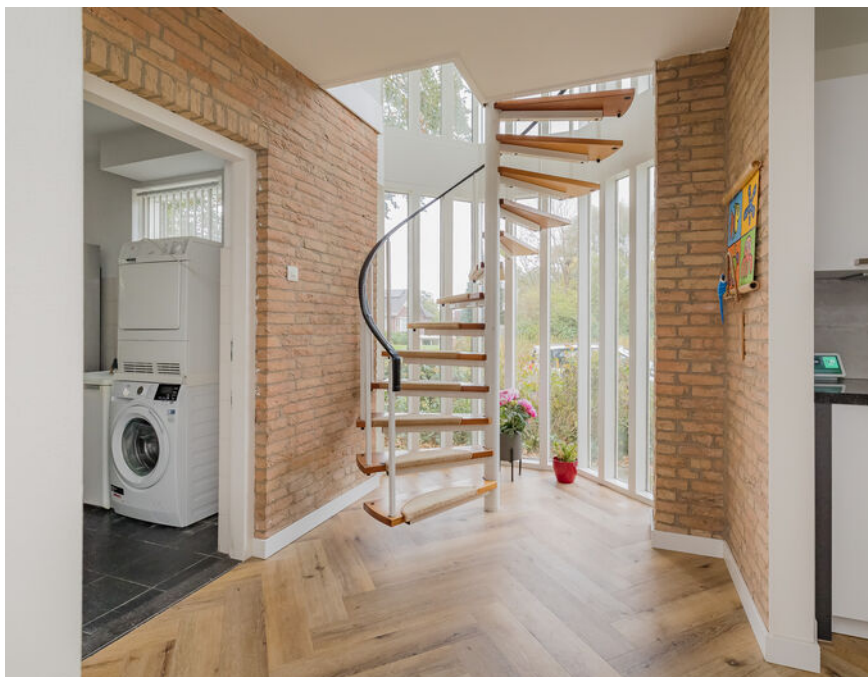
- Royale vrijstaande villa met garage en oprit
- Goed onderhouden en instap klaar
- Vijf slaapkamers, twee badkamers





Je komt binnen in een ruime hal met een modern toilet en fonteintje. Er is een slaapkamer op de begane grond welke nu in gebruik is als kantoor.





Vanuit de entreehal stap je de royale woonkamer met halfopen keuken, eethoek en een sfeervolle eikenhouten vloer. De luxe keuken in L-opstelling is voorzien van alle inbouwapparatuur en heeft lichte fronten die zorgen voor een frisse uitstraling.





De wanden zijn licht gestuukt en
via twee schuifpuien loop je zo de
tuin in.







De strakke open haard is prachtig verwerkt in de schouw en vormt een echte eyecatcher.







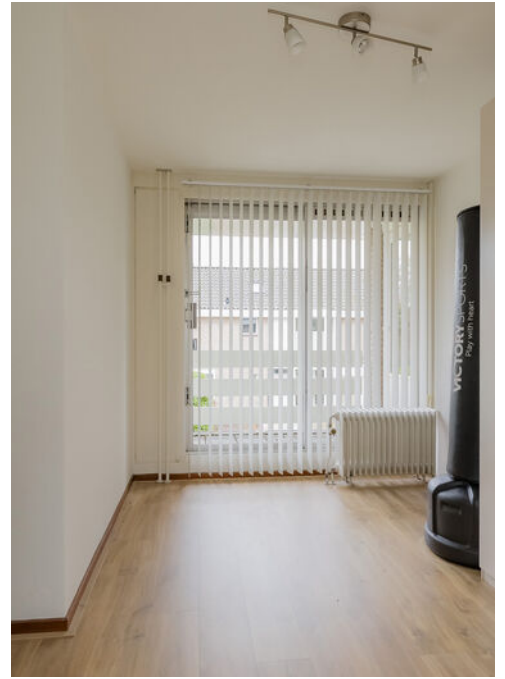
Vanuit de keuken heb je toegang tot de hal én de praktische bijkeuken met ruimte voor wasmachine en droger. De bijkeuken biedt doorgang naar de verwarmde garage met wateraansluiting — ideaal voor de auto of als extra berging.





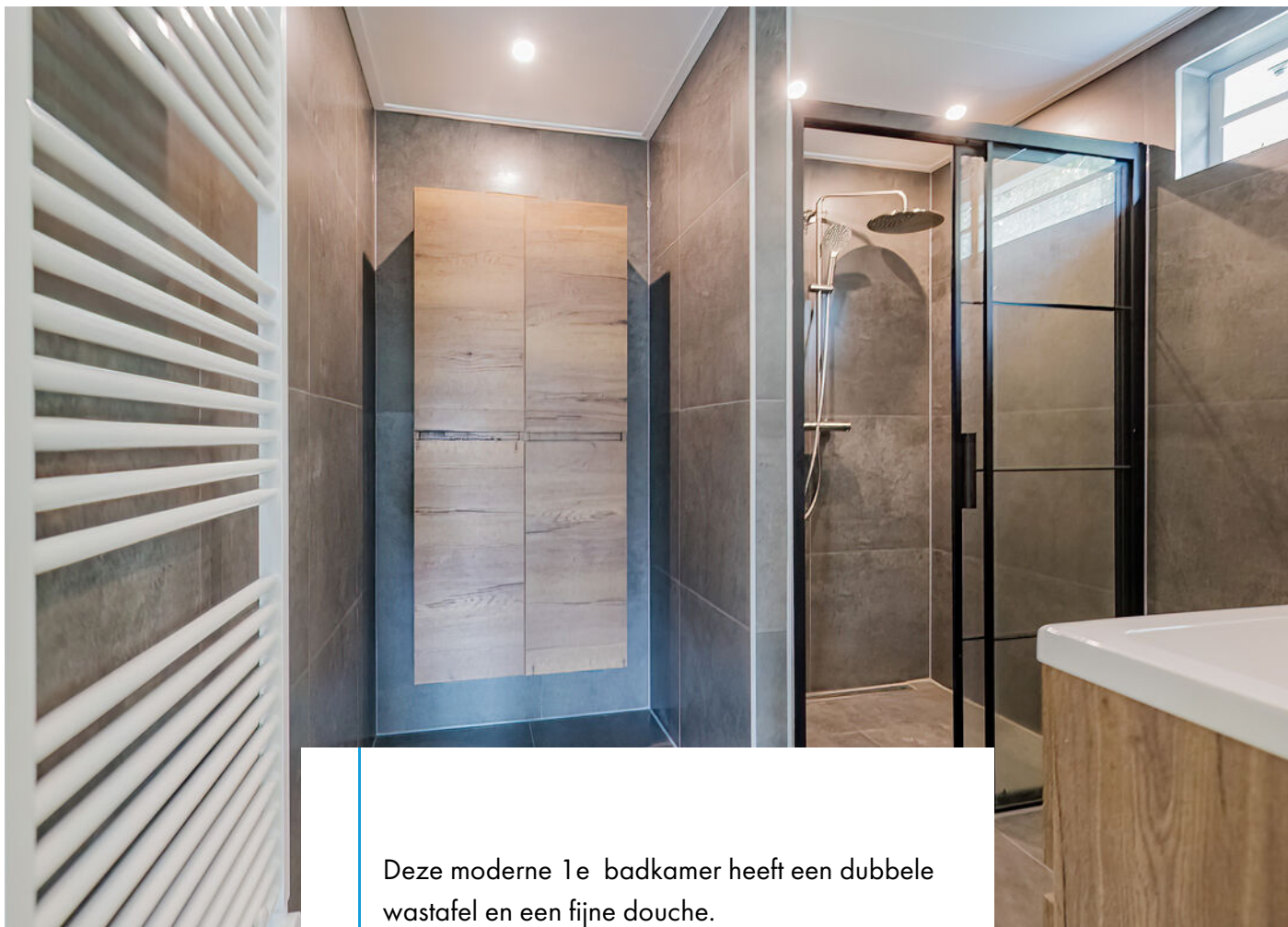
Via een bijzonder vormgegeven trap met veel glas bereik je de eerste etage. De royale overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en twee badkamers.





De ouderslaapkamer heeft een vaste kastenwand en directe toegang tot de eerste badkamer en een balkon.

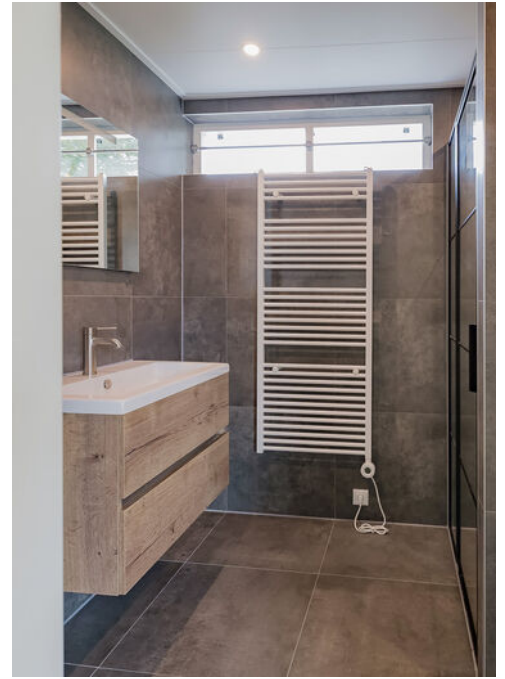




Deze moderne 1e badkamer heeft een dubbele wastafel en een fijne douche.

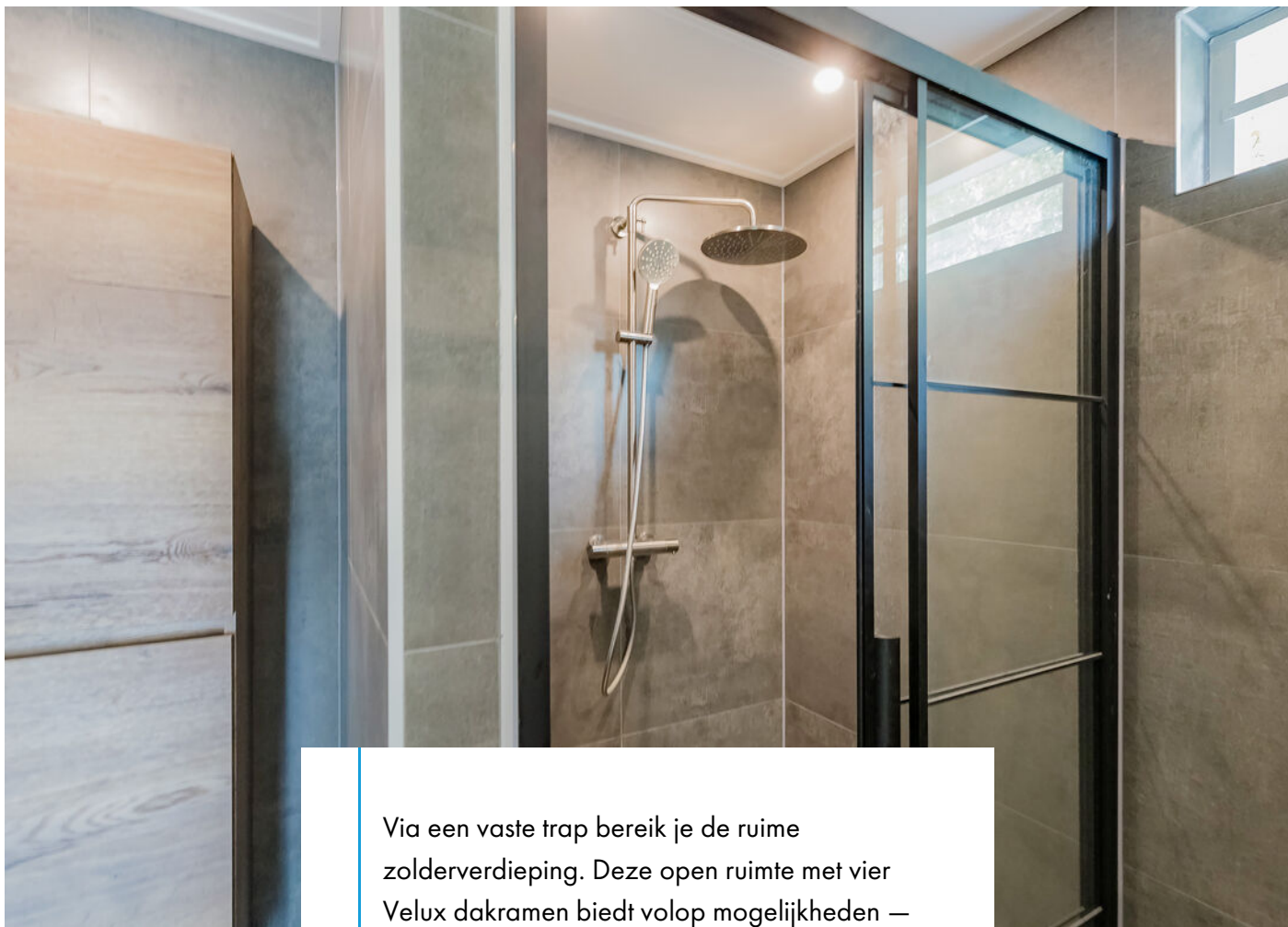




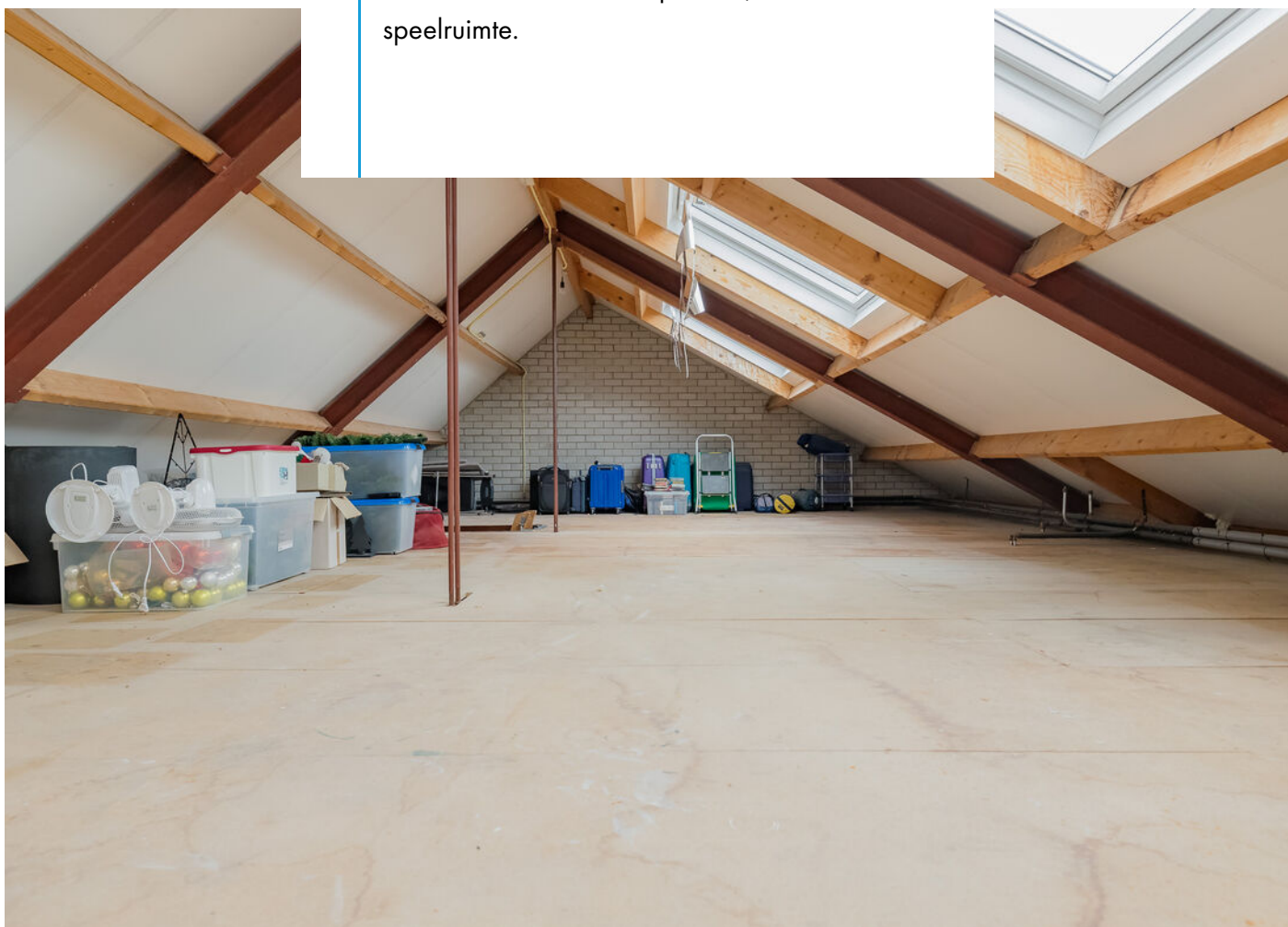


De 2e badkamer is uitgerust met een douche, toilet en wastafel. Alle slaapkamers hebben toegang tot één van de twee balkons.





Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze open ruimte met vier Velux dakramen biedt volop mogelijkheden — denk aan een extra slaapkamer, werkkamer of speelruimte.

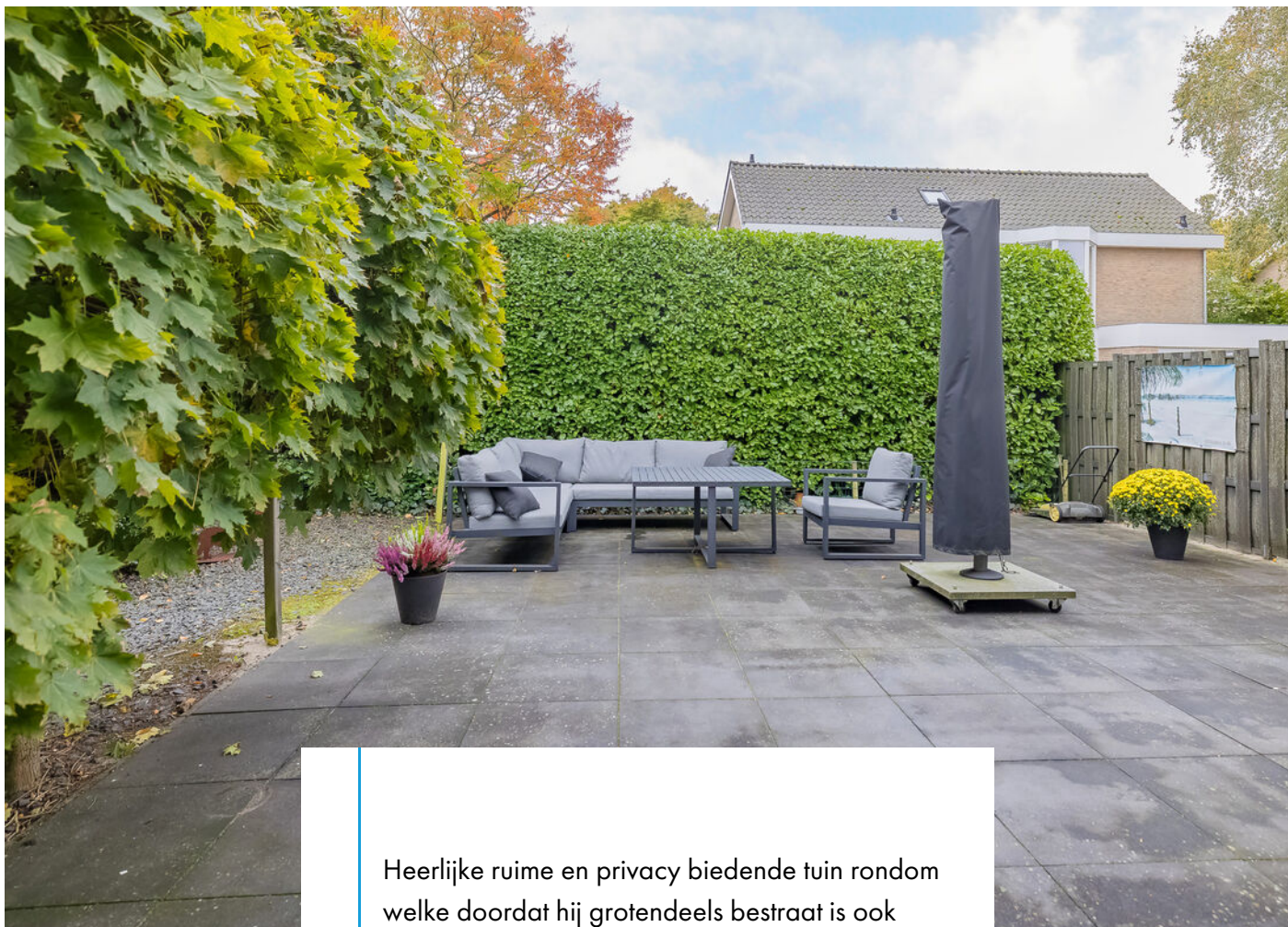




An aerial photograph showing a villa estate. In the foreground, a paved path leads to a small bridge over a canal. A person is walking across the bridge. To the right of the canal is a road with a zebra crossing and a silver car. A dense line of trees separates the road from a marina filled with many boats. In the background, a large body of water (Braassemermeer) stretches to the horizon under a cloudy sky.

De woning ligt in een rustige villawijk nabij het Braassemermeer en de jachthaven. Binnen 5 min. fiets je naar het centrum van Roelofarendsveen met winkels, scholen en sportvoorzieningen. De ligging ten opzichte van de A4 en A44 is uitstekend, waardoor je snel onderweg bent richting Leiden, Amsterdam, Schiphol.





Heerlijke ruime en privacy biedende tuin rondom welke doordat hij grotendeels bestraat is ook nog onderhoudsvriendelijk is.





In je vrije tijd kun je naast genieten in eigen tuin, wandelen langs de oevers van het Braassemermeer, met uitzicht op de "Woudse Dom" en zeilboten. Café De Haven, bij het gezellige sluisje, is een perfecte plek voor een tussenstop — ca. half uur wandelen van huis.

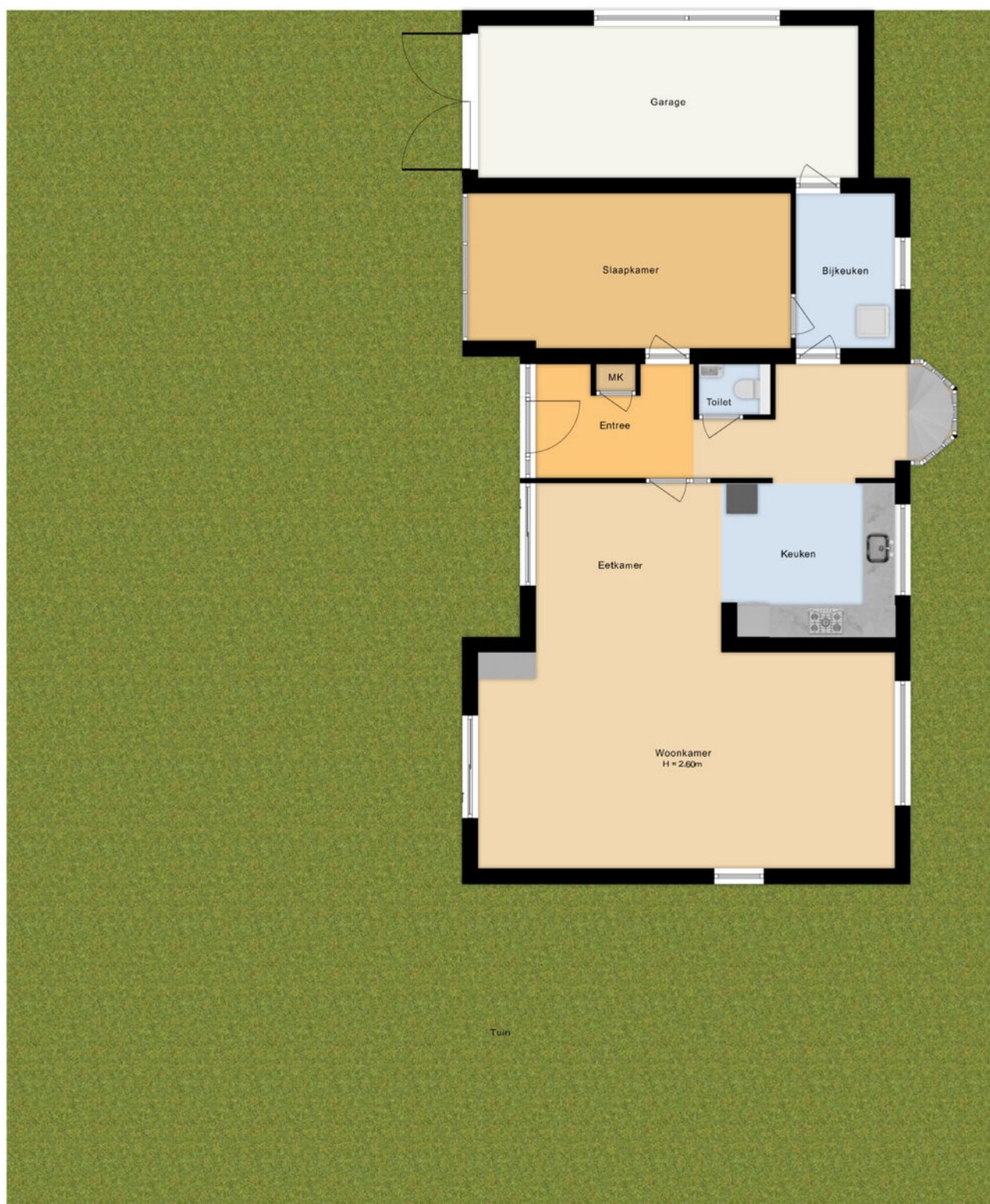




Bijzonderheden;

- Royale vrijstaande villa met garage en oprit
- Goed onderhouden en instap klaar
- Vijf slaapkamers, twee badkamers
- Luxe keuken en sfeervolle woonkamer met open haard
- Ruime zolder met veel mogelijkheden
- Groene, privacy biedende tuin rondom
- Nabij Braassemermeer en jachthaven
- Centrale ligging t.o.v. steden en Schiphol

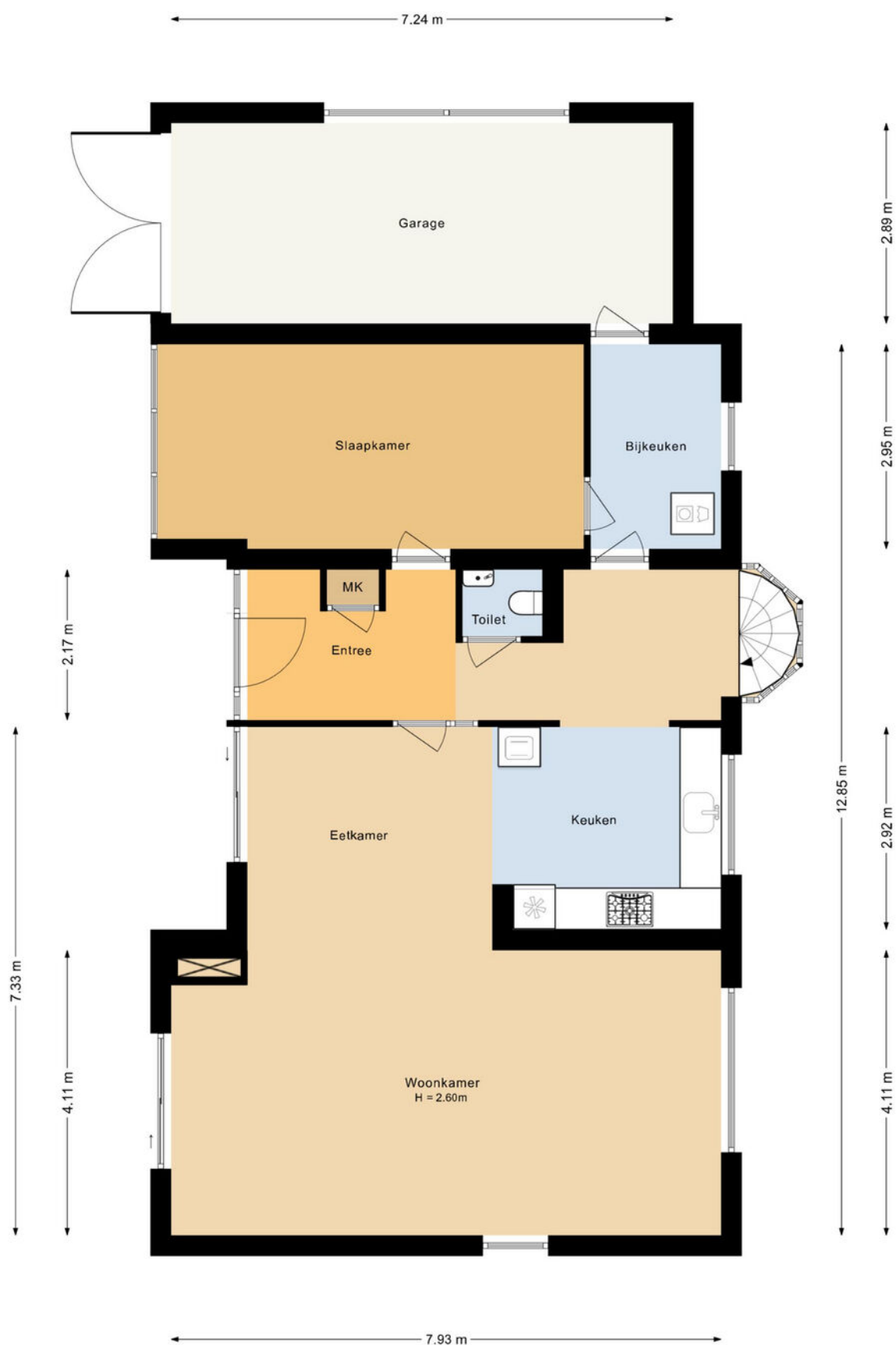
Plattegronden



Situatie
Langeweg 86
Roelofarendsveen

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



Begane grond
Langeweg 86
Roelofarendsveen

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

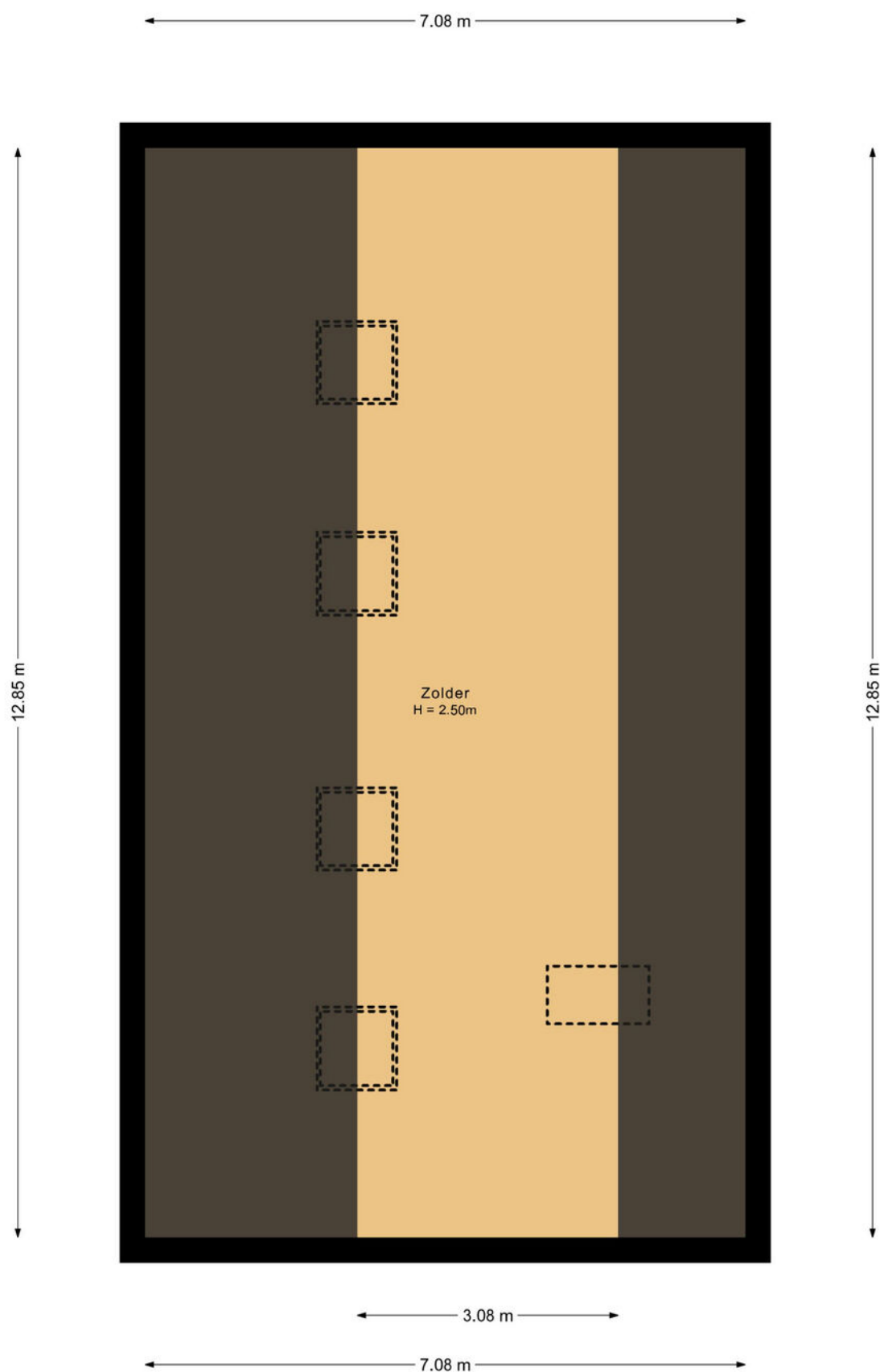
Plattegronden



Eerste verdieping
Langeweg 86
Roelofarendsveen

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



Zolder
Langeweg 86
Roelofarendsveen

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Langeweg 86 2371 EJ, Roelofarendsveen

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	21 augustus 2025
Datum meetrapport:	22 augustus 2025
Type woning:	Eengezinswoning - vrijstaand
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 180,8
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa 61,4
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 13,3
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 0,0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 242,2
Bruto Inhoud in m3:	circa 824

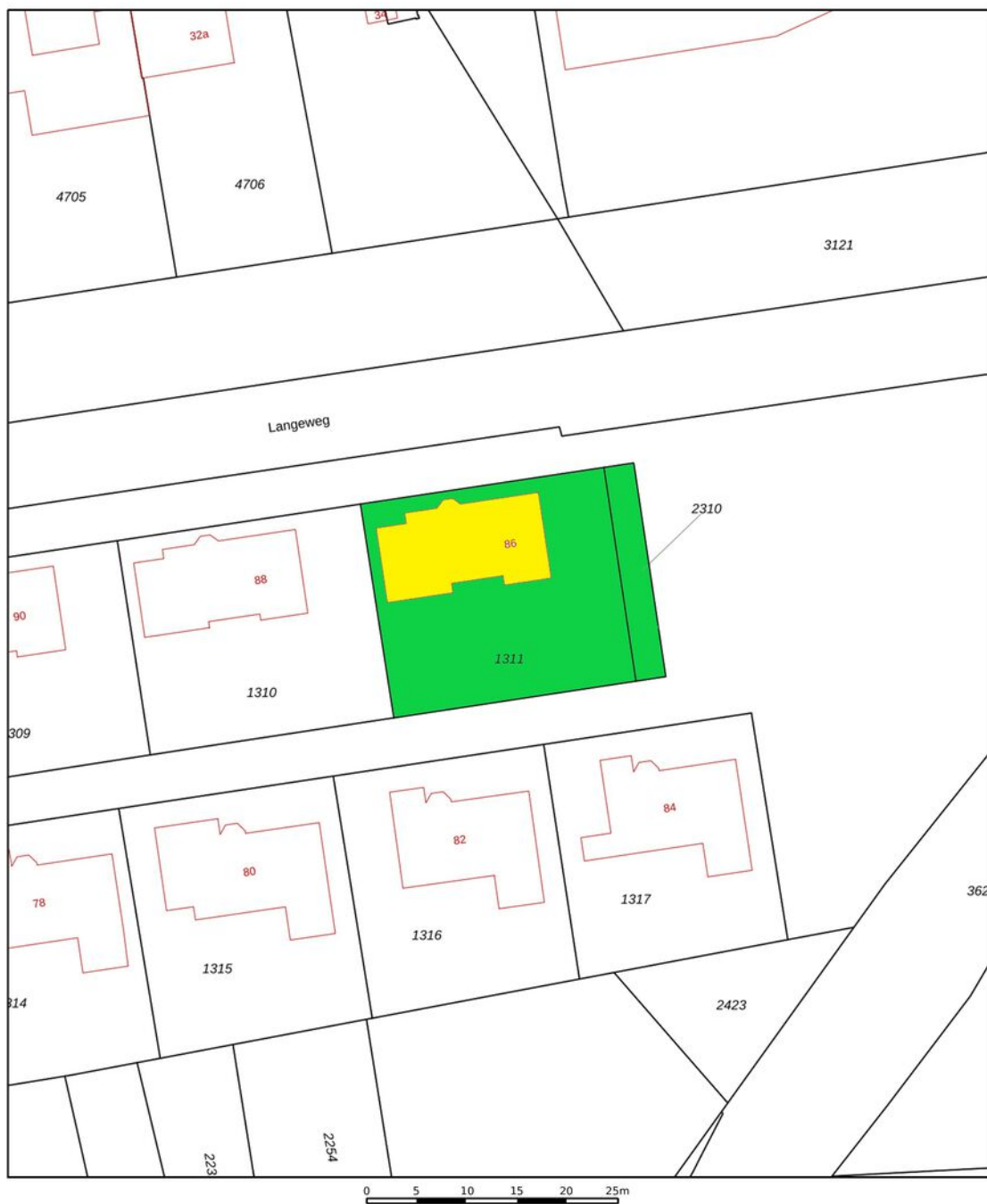
Notities bij meting:

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

Hillegom, 22 augustus 2025

TibiMedia

Kadastrale kaart



1311	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Alkemade	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
—	Voorlopige kadastrale grens	K	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1311
—	Bebouwing		
Voor een eenduidig uittreksel zie artikel 13, juni 2015.			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Close-in boiler	X		
- Mechanische ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

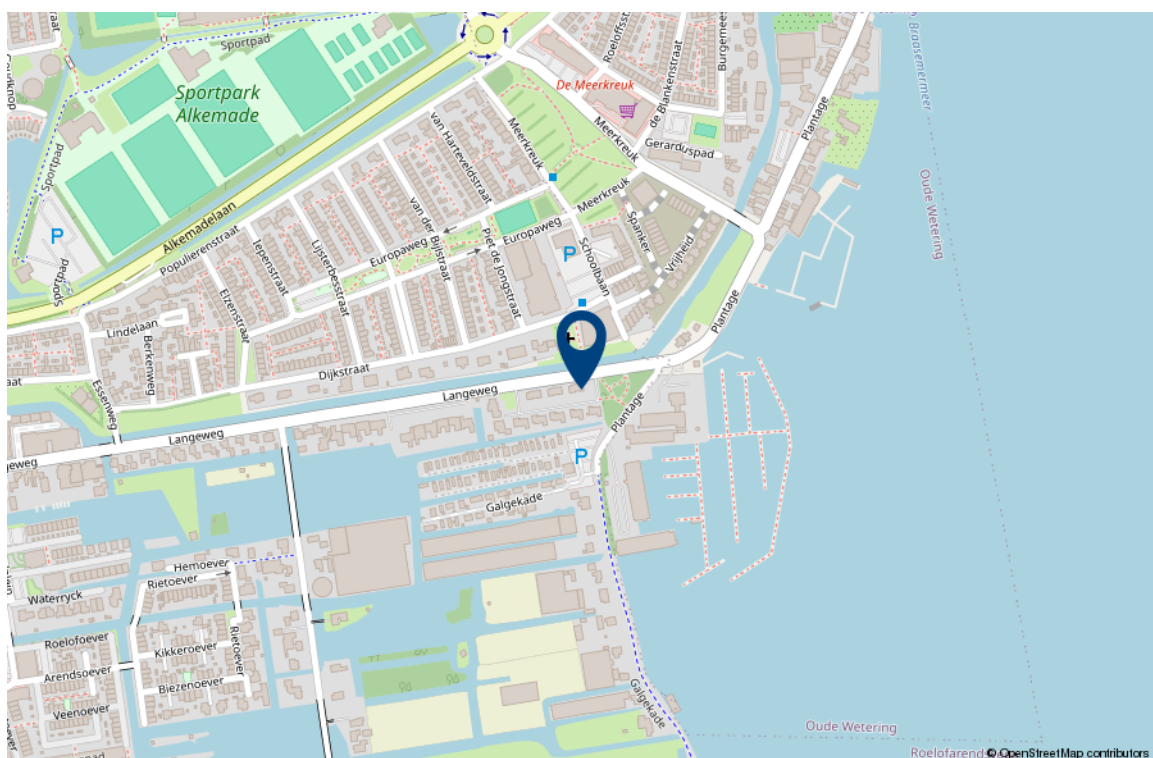
Wonen in gemeente Kaag & Braassem

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 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, K RMT**
NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst