

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Warmond

Burgemeester Ketelaarstraat 15 k



www.burgemeesterketelaarstraat15k.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



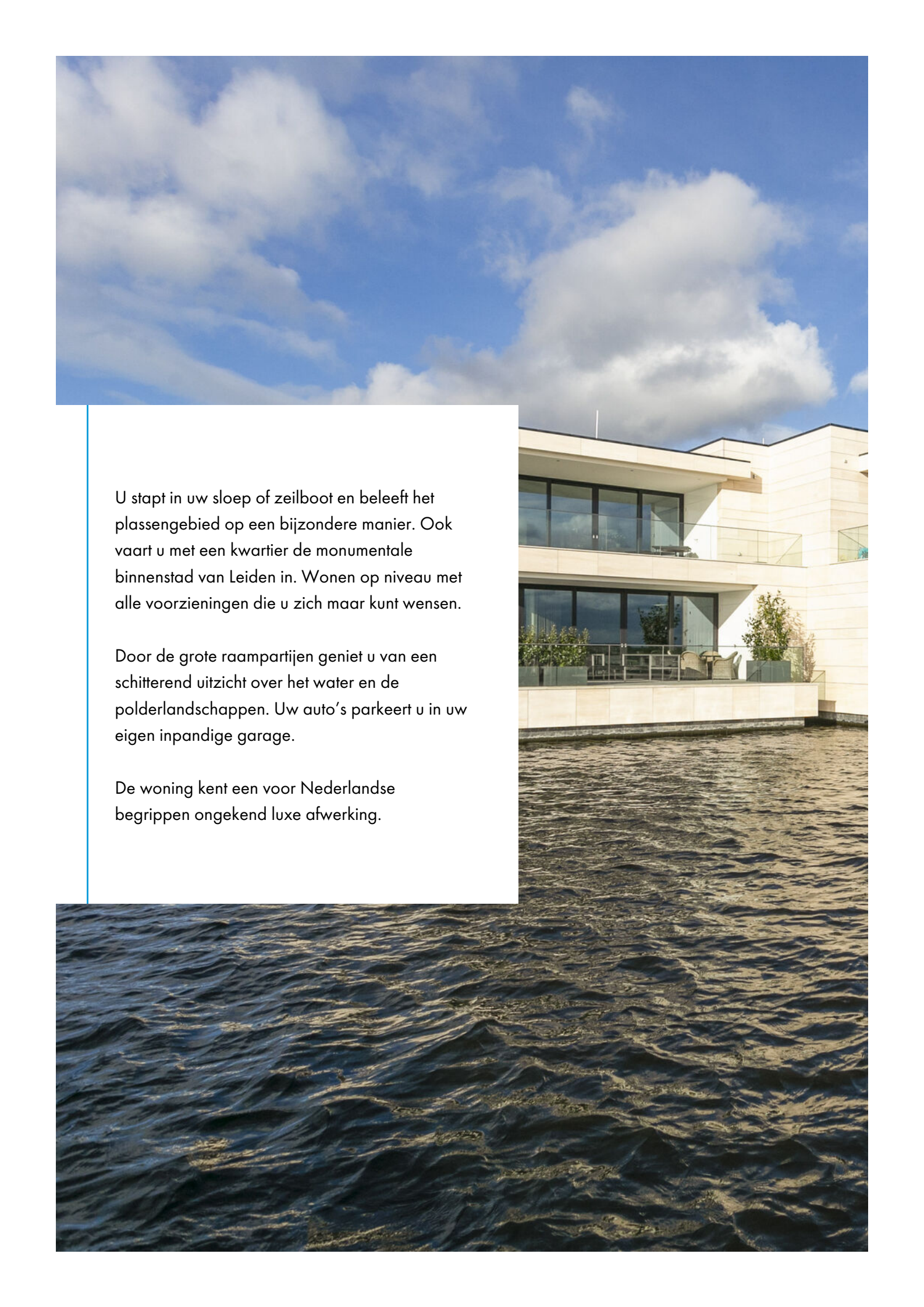
 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.burgemeesterketelaarstraat15k.nl

PLAATS
ADRES

WARMOND
BURGEMEESTER KETELAARSTRAAT 15 K

Type	: Aan het water gelegen, zeer luxe villa-appartement met inpandige garage voor 2 auto's.
Bouwjaar	: 2020
Kadastraal	: Gemeente Warmond; Sectie D; Nummer 4857 A3 appartement
Woonoppervlakte	: 247m ²
Overige inpandige ruimte	: 5m ²
Buitenruimte	: 101m ²
Inhoud woning	: 826m ³
Verwarming	: Warmtepomp (ook voor verkoeling)/ cv-ketel & vloerverwarming
Warm water	: Boiler
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Energielabel	: Label A
VvE kosten	: €410,98 per maand
Voorschot Energiekosten	: €189,- per maand
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 2.695.000,- kosten koper
Huurprijs	: € 6.000,- per maand excl. gas, water en elektra



U stapt in uw sloep of zeilboot en beleeft het plassengebied op een bijzondere manier. Ook vaart u met een kwartier de monumentale binnenstad van Leiden in. Wonen op niveau met alle voorzieningen die u zich maar kunt wensen.

Door de grote raampartijen geniet u van een schitterend uitzicht over het water en de polderlandschappen. Uw auto's parkeert u in uw eigen inpandige garage.

De woning kent een voor Nederlandse begrippen ongekend luxe afwerking.



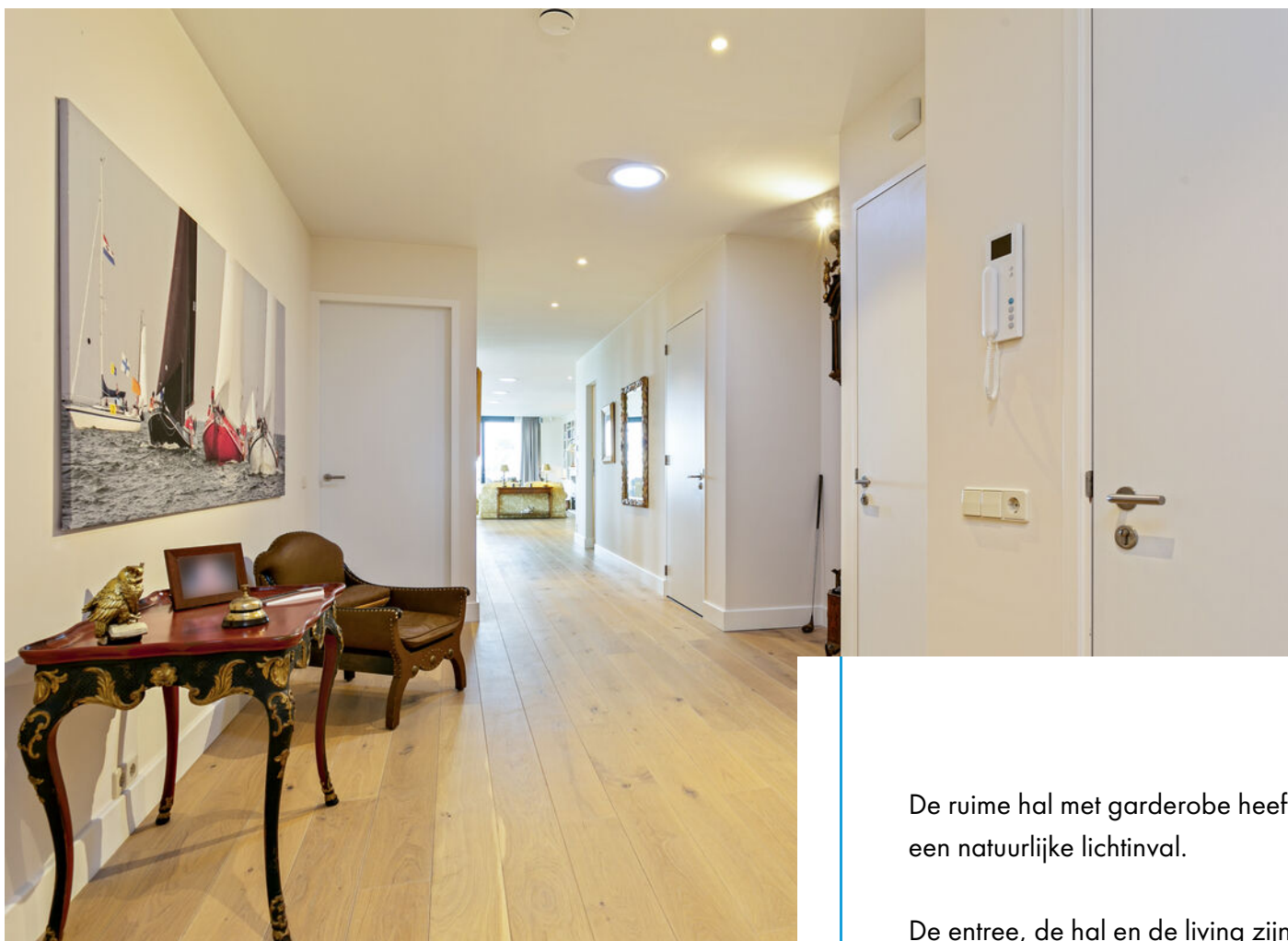


Hof van Leede in Warmond betreft de realisatie van 16 zeer luxe appartementen verdeeld over 4 woongebouwen van elk 4 appartementen op het terrein van jachthaven "Fort Marina". De appartementen zijn ontworpen door Just Architects uit Amstelveen onder inspiratie van de Amerikaanse architect Frank Lloyd Wright wat is terug te zien in de horizontale geleding en de grote raampartijen. De villa-appartementen worden zeer luxe gebouwd en kenmerken zich door licht, ruimte, klasse en grandeur.



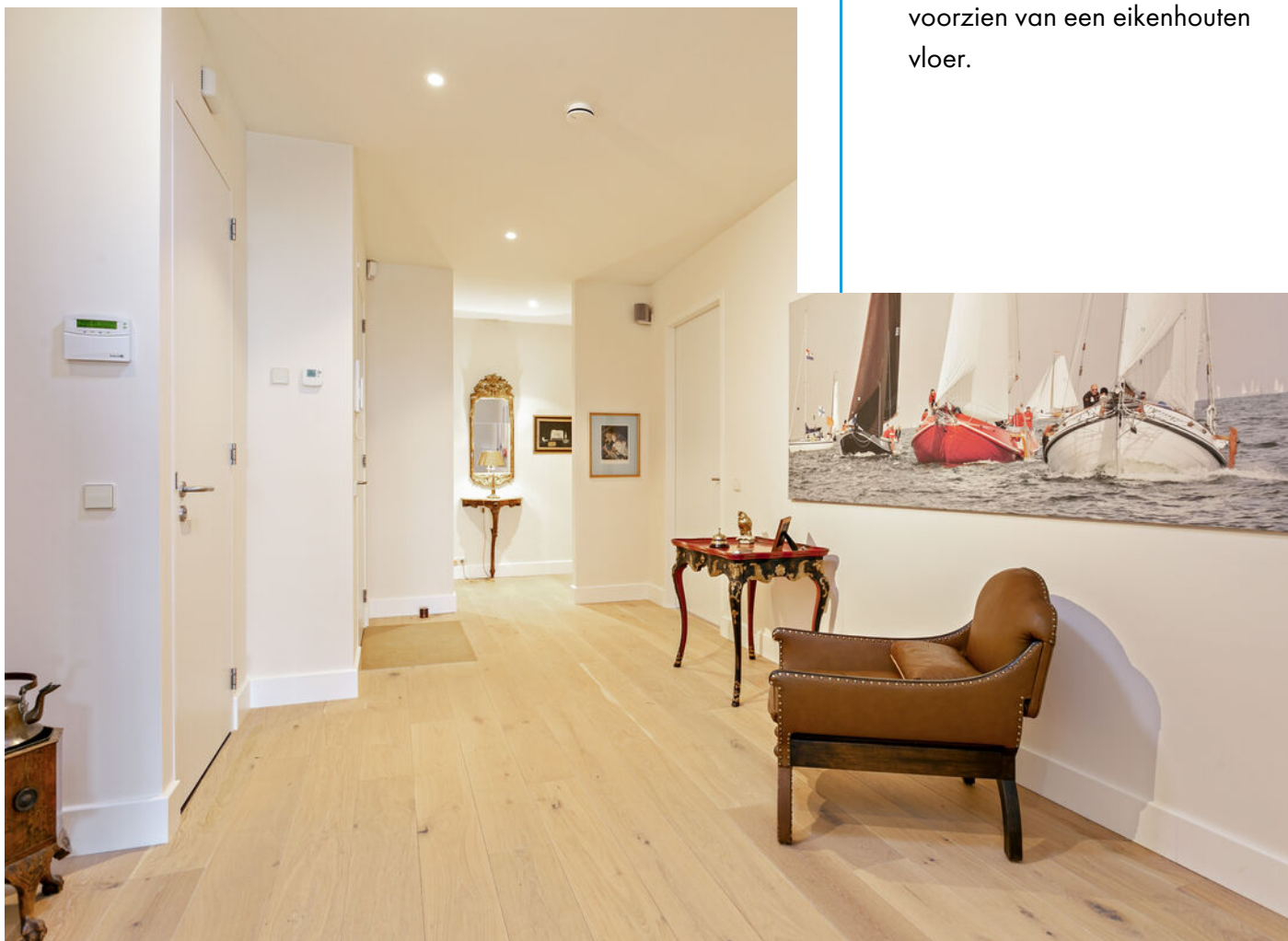


De royale luxe entree van het gebouw is voorzien van trappenhuis en lift, het hoge afwerkingsniveau is hier direct zichtbaar. Het appartement is gelegen in gebouw 3 op de 1e en tevens bovenste verdieping van het complex.



De ruime hal met garderobe heeft een natuurlijke lichtinval.

De entree, de hal en de living zijn voorzien van een eikenhouten vloer.





De zeer riante living met gesloten gashaard in schouw heeft grote glazen puien van plafond tot vloer die voorzien zijn van schuifpuien naar het royale zonnige dakterras met fantastisch uitzicht over de "Kaag".



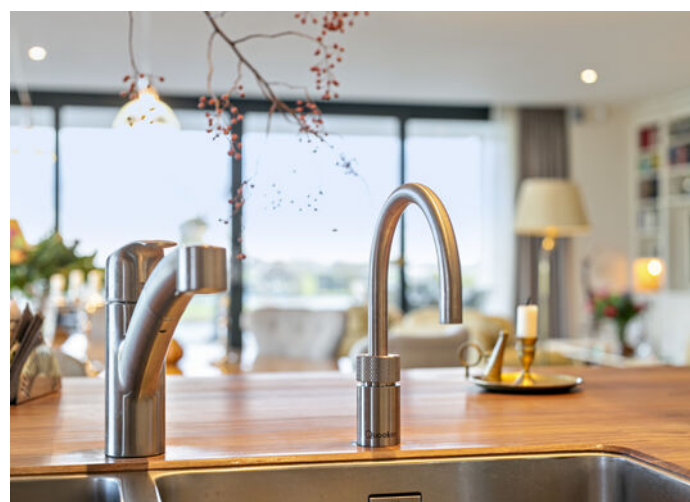


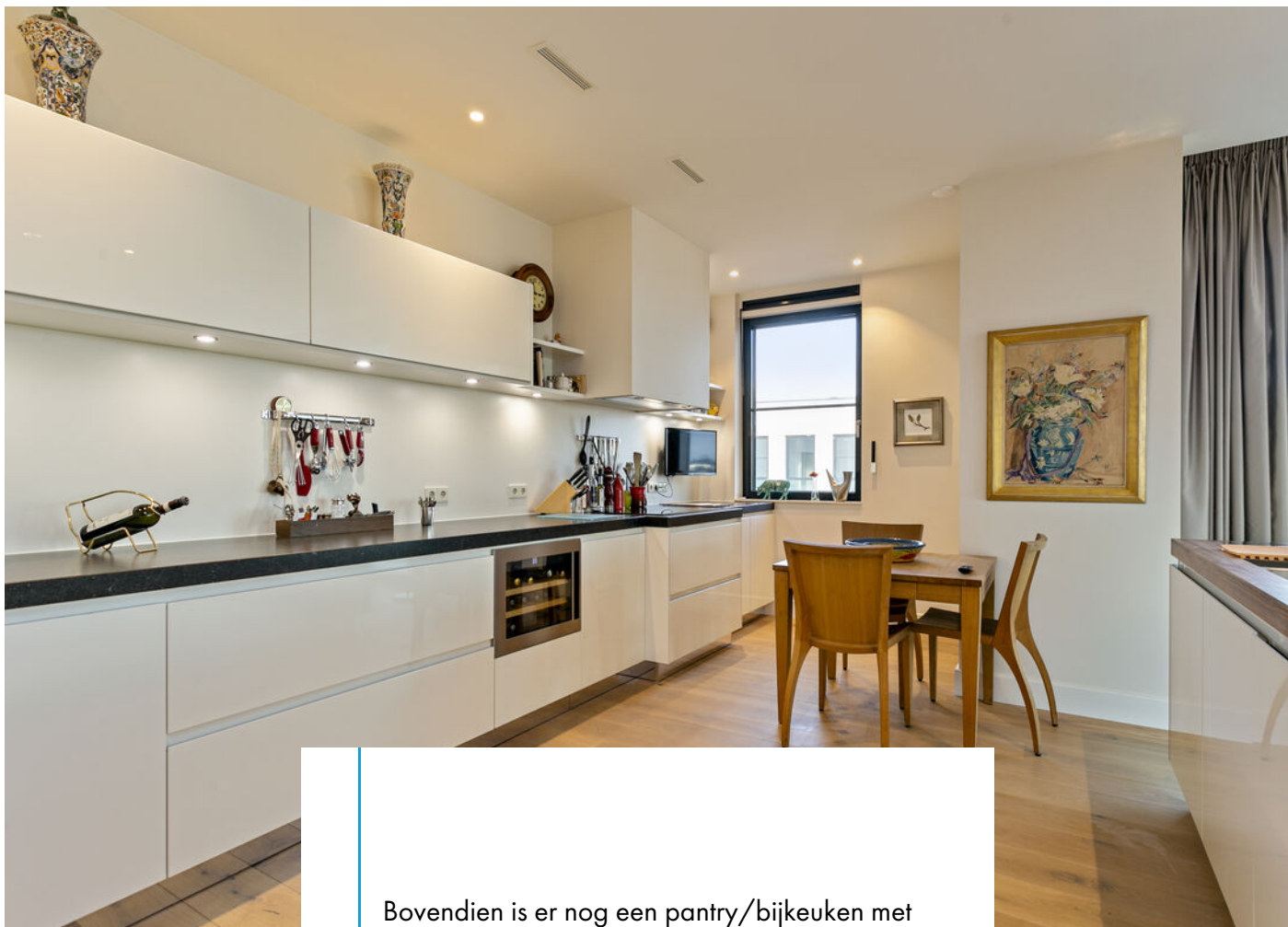






De grote, lichte en luxe keuken met speleiland is voorzien van inbouwapparatuur als; 3-pits inductiekookplaat met warmhoud/kookplaat, afzuigkolom, koelkast, oven, bordenwarmer, vaatwasmachine, wijnklimaatkast, Quooker en tevens een tv-aansluiting.





Bovendien is er nog een pantry/bijkeuken met keukenopstelling.







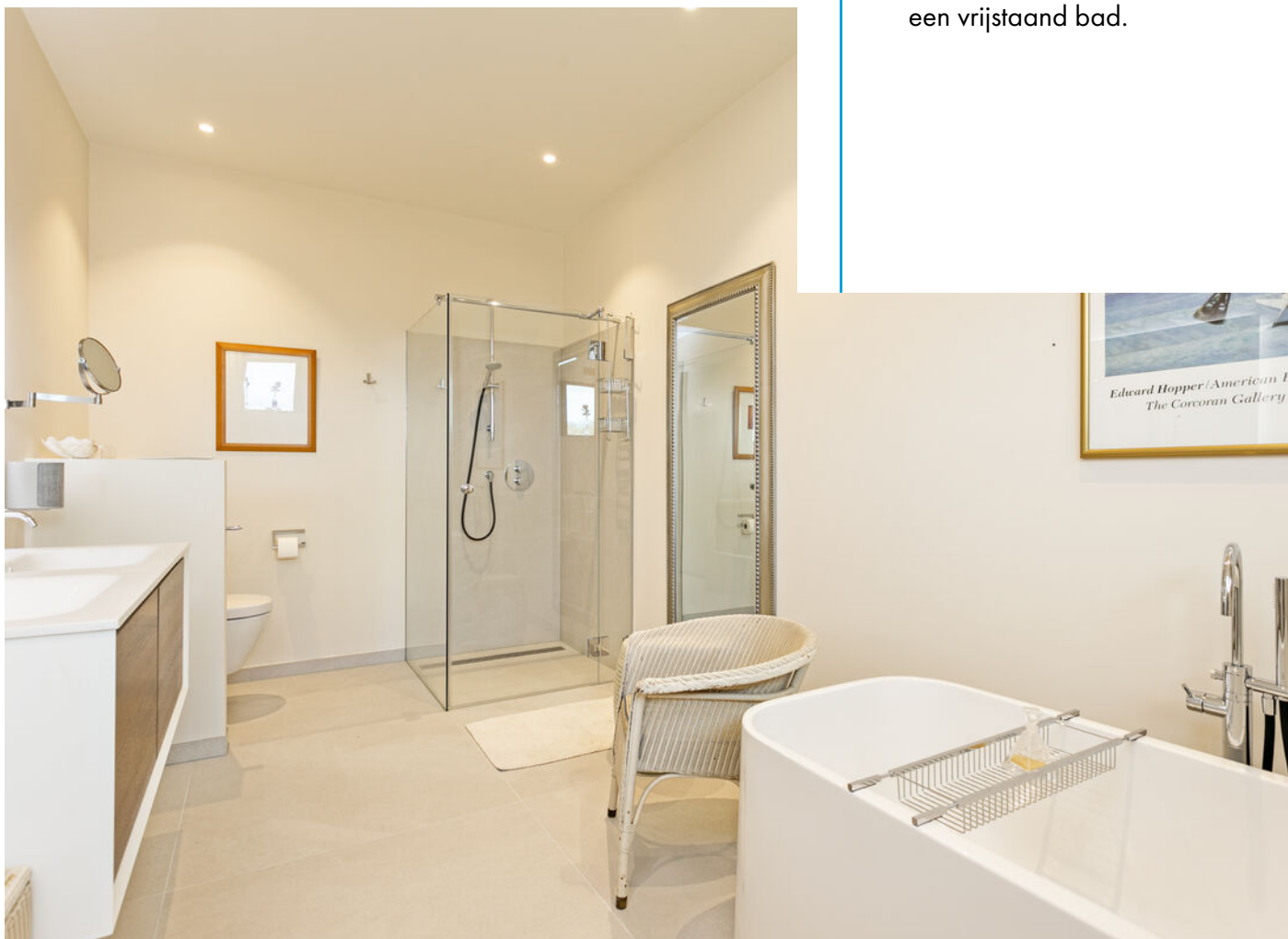


De masterbedroom is fantastisch gelegen; uitgerust met een grote glazen wand met schuifpui is het uitzicht ook hier fenomenaal; wakker worden met uitzicht op het idyllische landschap van de Kagerplassen. Tevens heeft deze slaapkamer een eigen luxe badkamer en een inloop kast.





De luxe badkamer heeft o.a. een douche, een wastafelmeubel en een vrijstaand bad.









Het appartement heeft nog 2 ruime slaapkamers die beide toegang hebben tot de 2e badkamer. Hier bevinden zich tevens de aansluitpunten voor de was apparatuur.





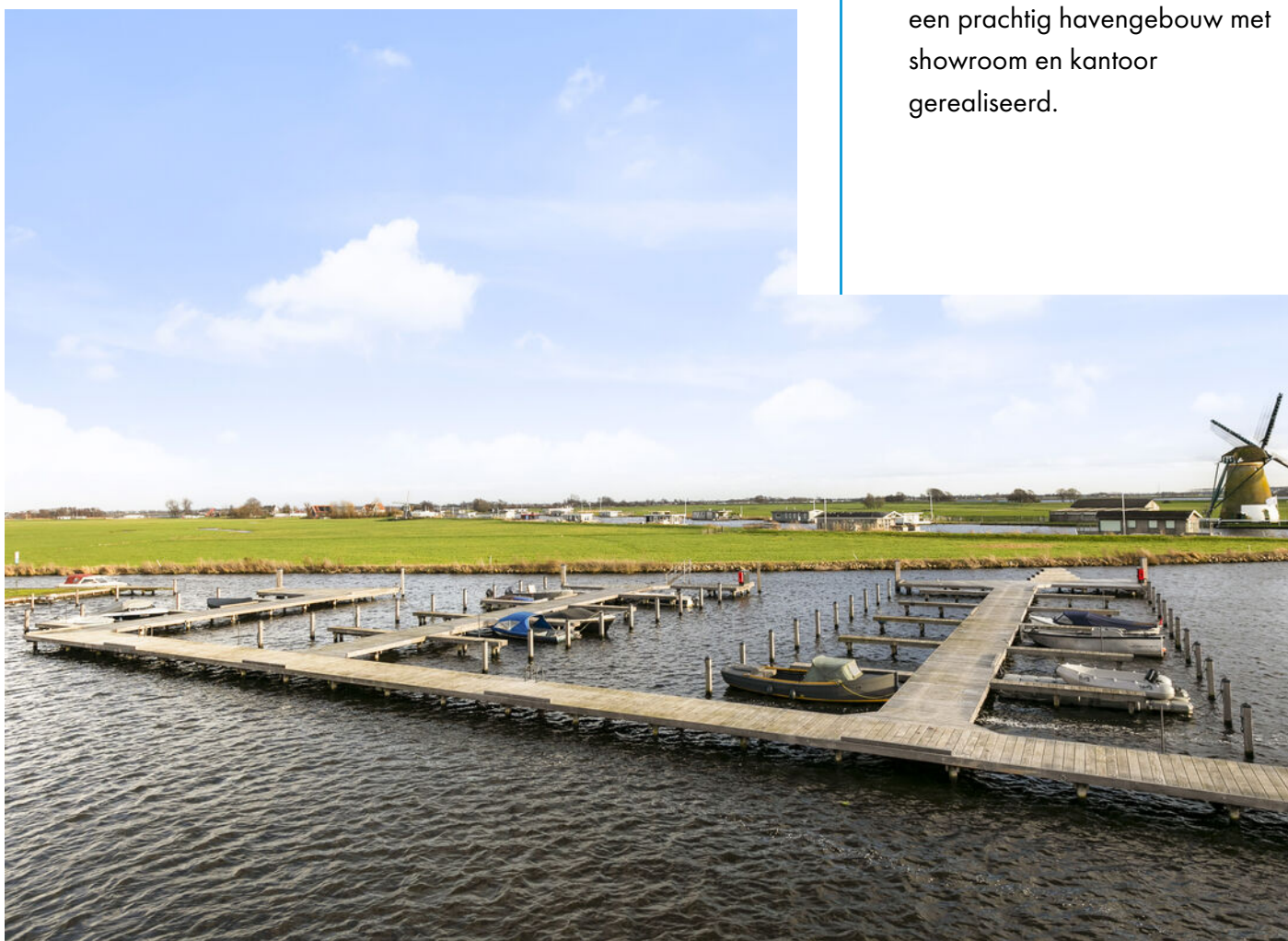


Het appartement beschikt over een eigen ruime inpandige garage met ruimte voor 2 auto's.

De parkeerplaats voor bezoekers bevindt zich op het afgesloten parkeerterrein van de jachthaven "Fort Marina" dat vanuit het appartement en de auto op afstand te bedienen is.



De jachthaven zelf is volledig gerevitaliseerd. De steigers, de bestrating en overige inrichting is duurzaam vernieuwd. Tevens is er een prachtig havengebouw met showroom en kantoor gerealiseerd.





ligging;

In de directe omgeving zijn scholen, winkels en de gezellige restaurants ruimschoots aanwezig. Sportaccommodaties als golfbaan, tennis, squash alsmede een saunacomplex zijn eveneens in directe nabijheid.

Warmond ligt op fietsafstand van strand, zee en duinen en is gelegen aan uitvalswegen naar de A44 waardoor grote steden als Amsterdam (Schiphol) en Den Haag snel te bereiken zijn.





Bijzonderheden;

- 4 solartubes;
- warmtepomp/vloerverwarming voor verwarming en verkoeling;
- cv-ketel met boiler;
- hoge plafonds;
- veiligheidsslotten;
- rookmelders/CO2
- 25 zonnepanelen in eigendom;
- warmtepomp; 3 dubbel isolerend en zonwerend glas.

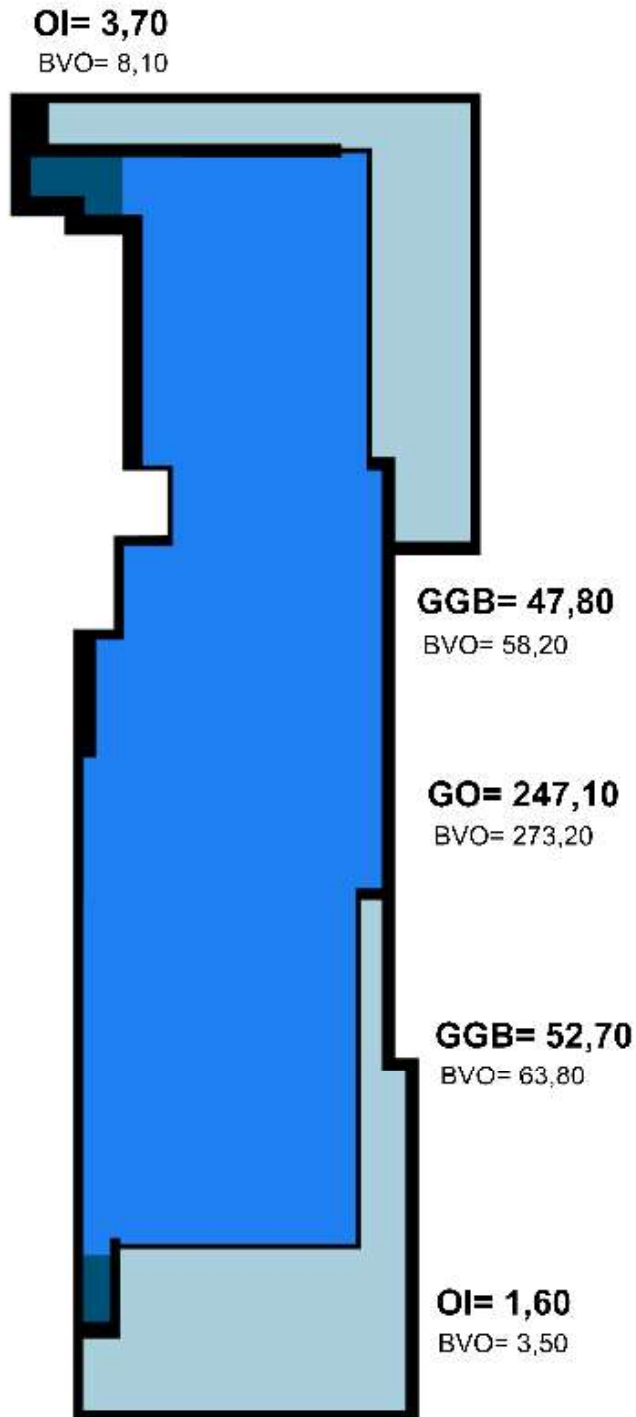


Plattegrond



Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Burgemeester Ketelaarstraat 15 k, 2361AA, Warmond en meetrapport met datum: 27-01-2021



Meetstaat

	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	VV	h < 1.50m	vide	BI
	Bruto vloeroppervlakte	Terra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwen Buitenruimte	Externe Bergruimte	Verticaal Verkeer > 4 m ² & niet toegankelijke ruimten	Ruimte met beperkte staahoogte < 1,50 m	Vides/Schalngat > 4 m ²	Bruto inhoud m ³
Appartement	406,80	53,90	247,10	5,30	100,50	0,00	0,00	0,00	0,00	825,92
Woon-/werkruimte	273,20	26,10	247,10	-	-	-	-	-	-	792,28
Berging (OIR)	3,50	1,90	-	1,60	-	-	-	-	-	10,15
Berging (OIR)	8,10	4,40	-	3,70	-	-	-	-	-	23,49
Balkon (Niet overdekt)	58,20	10,40	-	-	47,80	-	-	-	-	-
Balkon (Niet overdekt)	63,80	11,10	-	-	52,70	-	-	-	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	406,80	53,90	247,10	5,30	100,50	0,00	0,00	0,00	0,00	825,92
Procentueel tov BVO	100%	13,25%		1,30%	24,71%	0,00%				
Totalen (alleen woning)	284,80									825,92

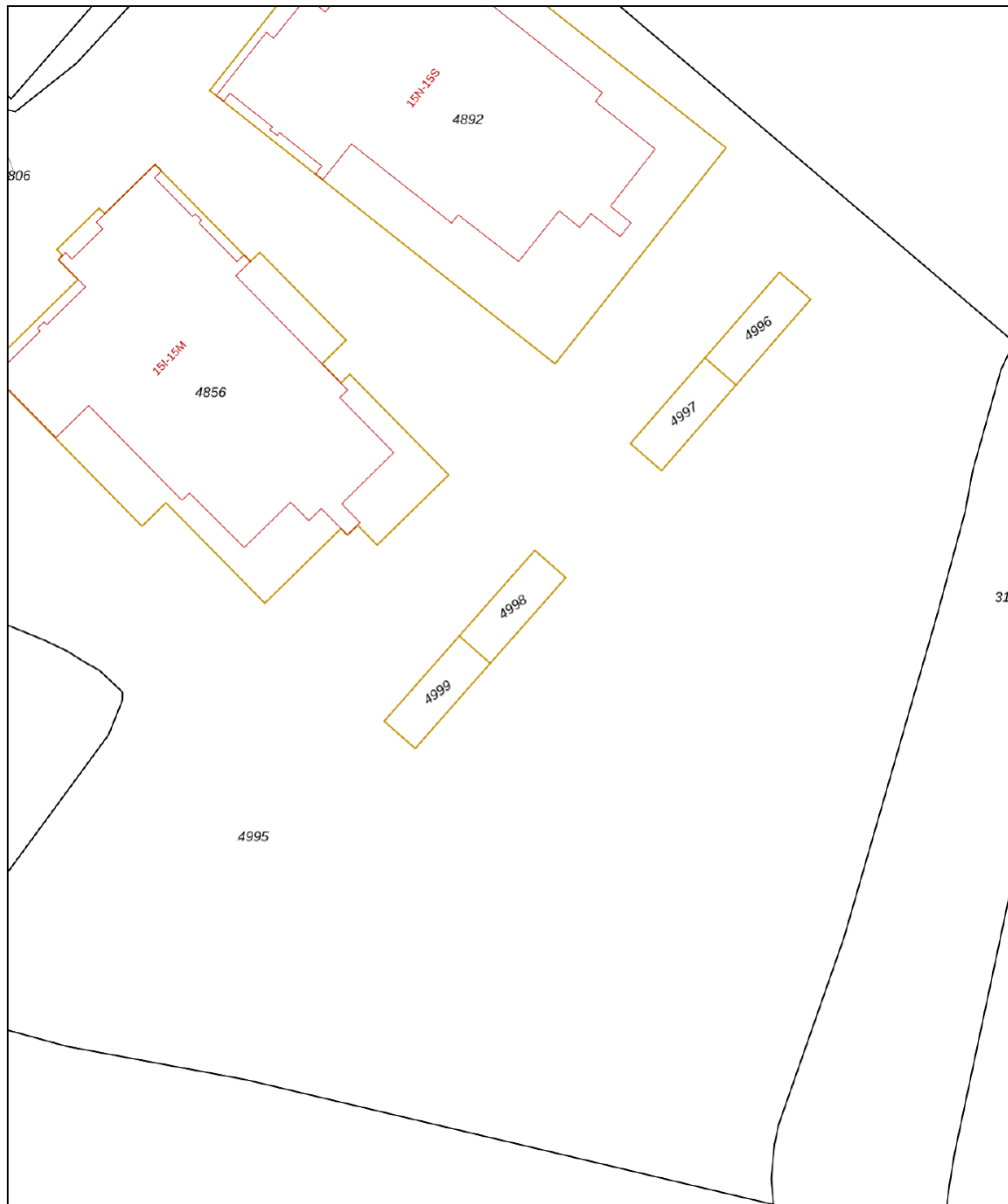


Object: opgesplitst per bouwlaag


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wilbrink



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Warmond	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4998	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 2020
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.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobe	X		
- Kast woonkamer naast openhaard			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Tafel woonkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

Lijst van roerende zaken

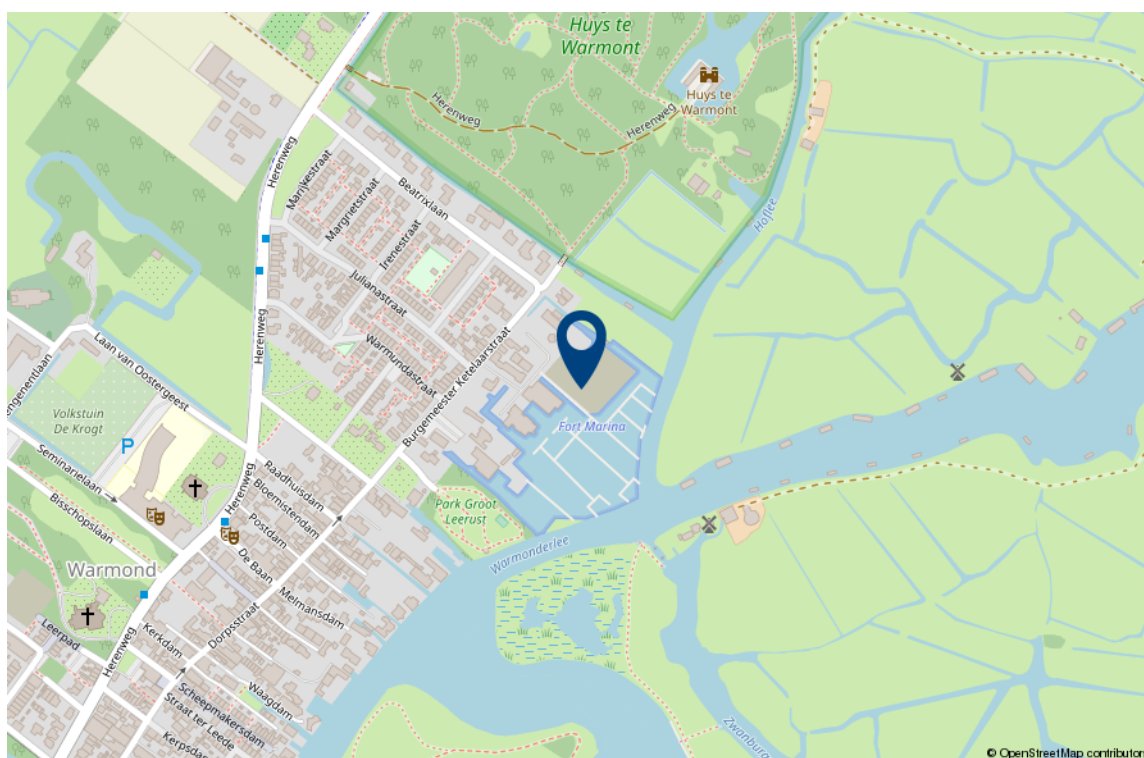
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Luchtbehandeling	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
B & O geluidsinstallatie hele appartement			X

Wonen in gemeente Teylingen

Teylingen is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, ten weten 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 plassegebied, 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 plassegebied 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.





Interesse in deze woning?

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. Vlugt 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. Vlugt 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. Vlugt 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 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