

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Oegstgeest  
Haarlemmertrekvaart 31



[www.haarlemmertrekvaart31.nl](http://www.haarlemmertrekvaart31.nl)



# WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

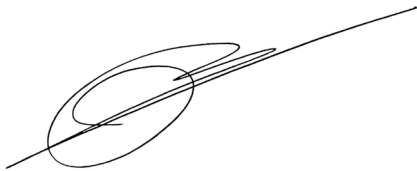
Beste geïnteresseerde,

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



Frits Wilbrink RMT  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49

 [www.haarlemmertrekvaart31.nl](http://www.haarlemmertrekvaart31.nl)

**PLAATS**  
**ADRES**

**OEGSTGEEST**  
**HAARLEMMERTREKVAART 31**

---

<b>Type</b>	: Aan het water gelegen, riante vrijstaande villa met dubbele garage, gastenverblijf en overdekte insteekhaven.
<b>Bouwjaar</b>	: 1997
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Oegstgeest; Sectie C; Nummer 8093
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 4.174m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 491m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: 61m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden Buitenruimte</b>	: 39m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	: 12m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 2.311m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Rondom, met gastenverblijf, overdekte insteekhaven, fontein, sproei installatie, onder architectuur aangelegd, gelegen aan het water.
<b>Verwarming</b>	: cv-ketel(2018), de marmeren vloer van de begane grond, de garagevloer, badkamer ouderslaapkamer en de tegelvloer van de wellnessruimte zijn voorzien van vloerverwarming.
<b>Warm water</b>	: close-in boilers (2x, ) boiler, cv-ketel (2000)
<b>Isolatie</b>	: dakisolatie en dubbel glas. Gevel- en vloerisolatie is onbekend.
<b>Energie label</b>	: B; geldig tot 21-03-2032
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 1.775,- per jaar
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 575,- per maand

WILBRINK V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

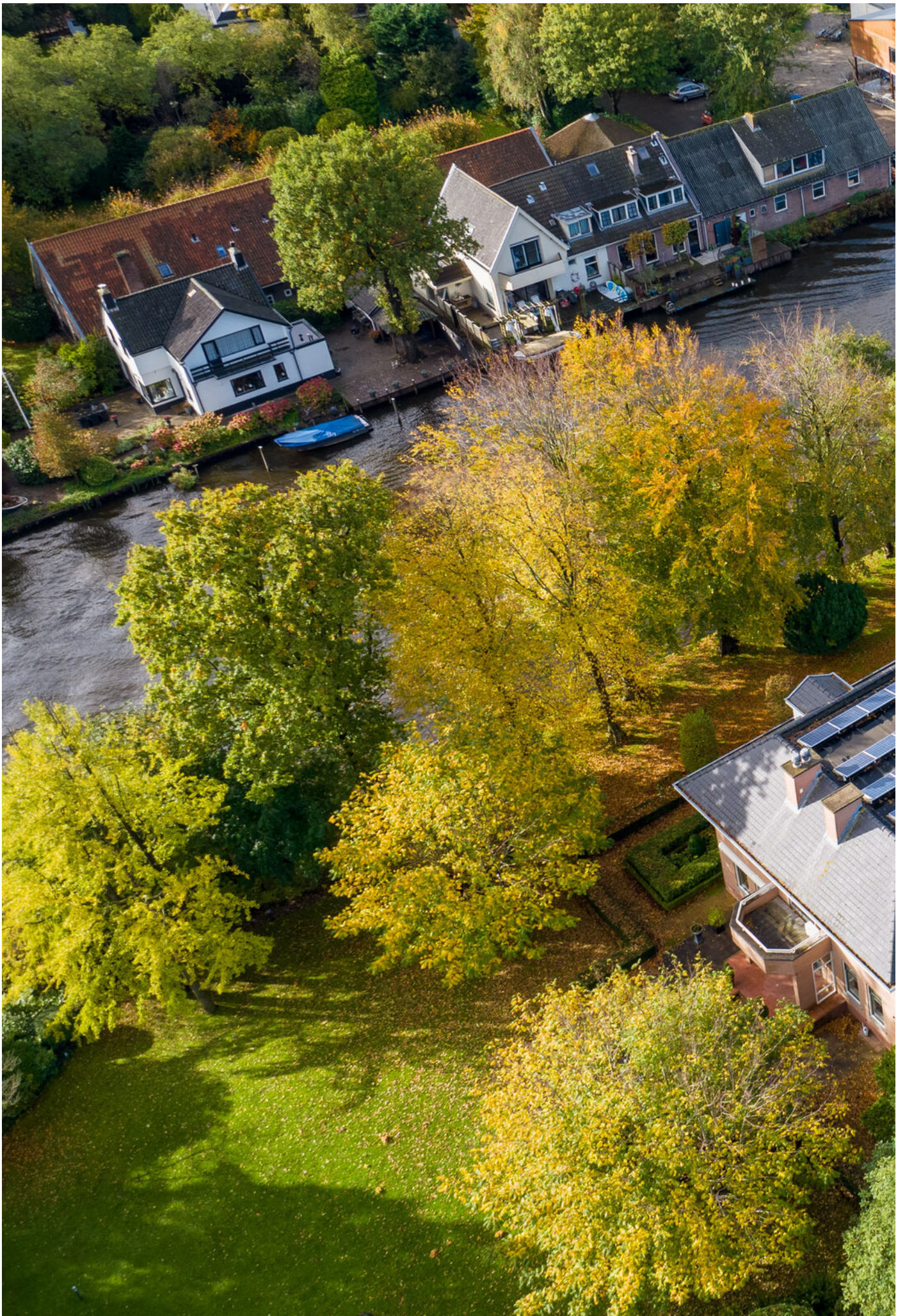
**Bouwkundige keuring** : van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.

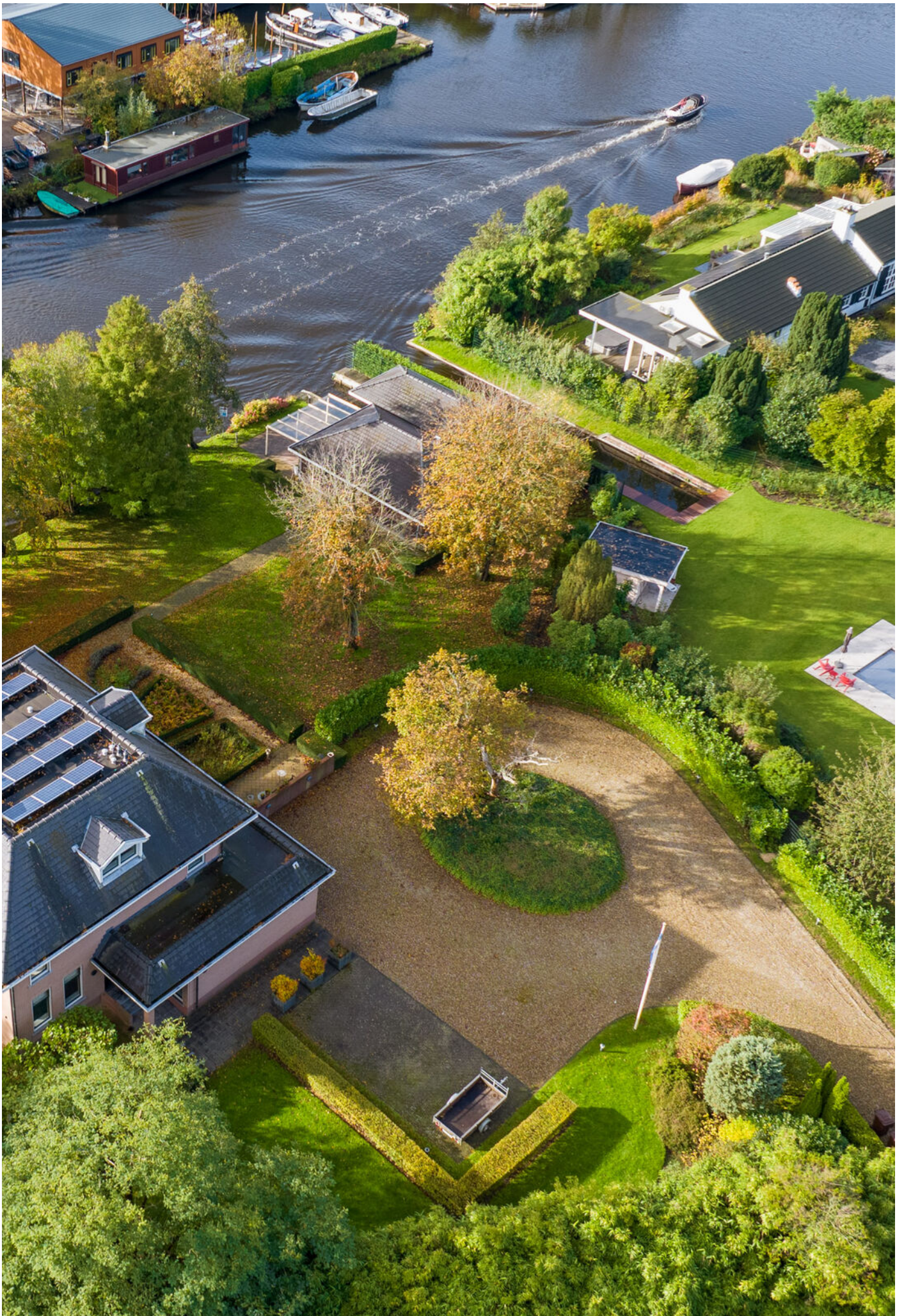


**Oplevering** : in overleg

**Vraagprijs** : € 3.050.000,- kosten koper

**Huurprijs** : € 9.500,- per maand excl GWE











Aan vaarwater gelegen imposante vrijstaande villa met gastenverblijf en overdekte insteekhaven. De villa is voorzien van alle luxe en comfort, heeft 4 slaapkamers, 2 badkamers, een werkkamer op de begane grond, een wellnessruimte, een dubbele inpandige garage en een kelder. De woning is gelegen op een groot perceel eigen grond.







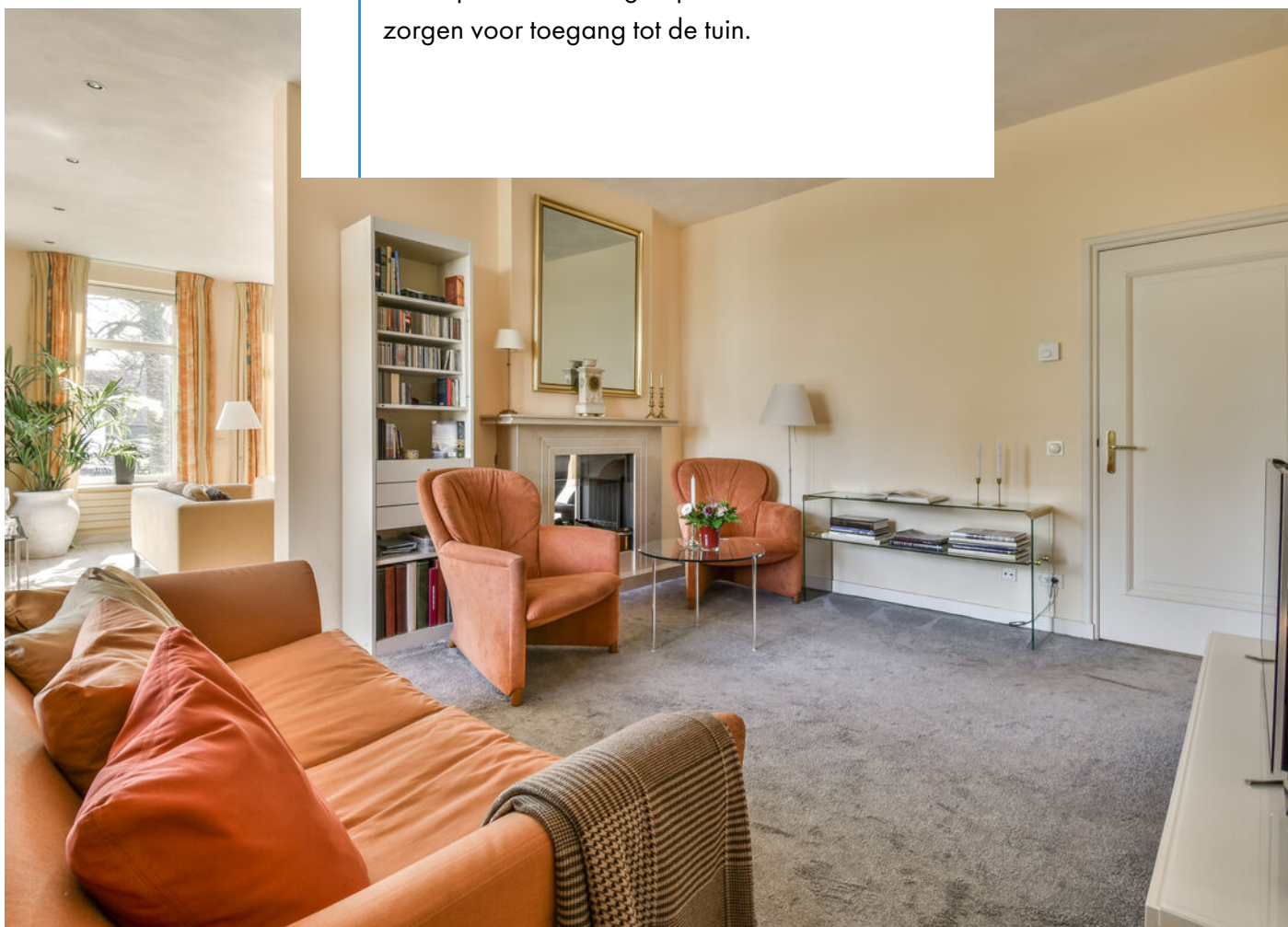
Achter de fraai entree van de woning ligt de vestibule met garderobe-nis, gastentoilet met warm en koud water, deur naar de ruime werkkamer en toegang tot de dubbele garage voorzien van vloerverwarming en 2 elektrische roldeuren.

Vanuit de vestibule alsmede vanuit de tv-kamer is er toegang tot de werkkamer. In deze kamer is veel lichtinval door de grote ramen.





Vanuit de centrale hal is er toegang tot de tv-kamer die voorzien is van een haard (Boley) met doorkijk naar de living. Openslaande deuren zorgen voor toegang tot de tuin.





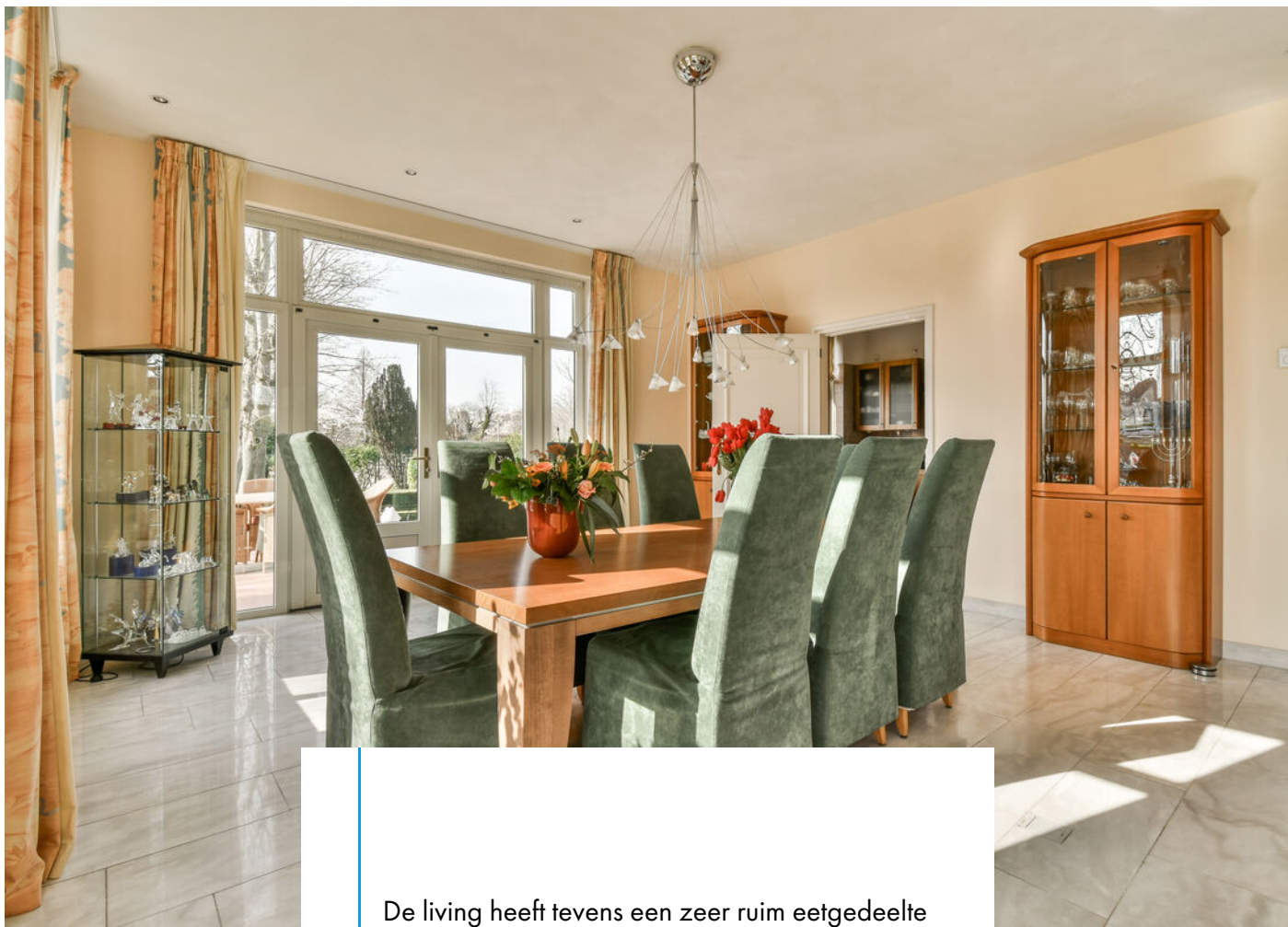


Via dubbele deuren komt men in de zeer royale en lichte living met erker, gashaard en openslaande deuren naar het terras en de tuin.

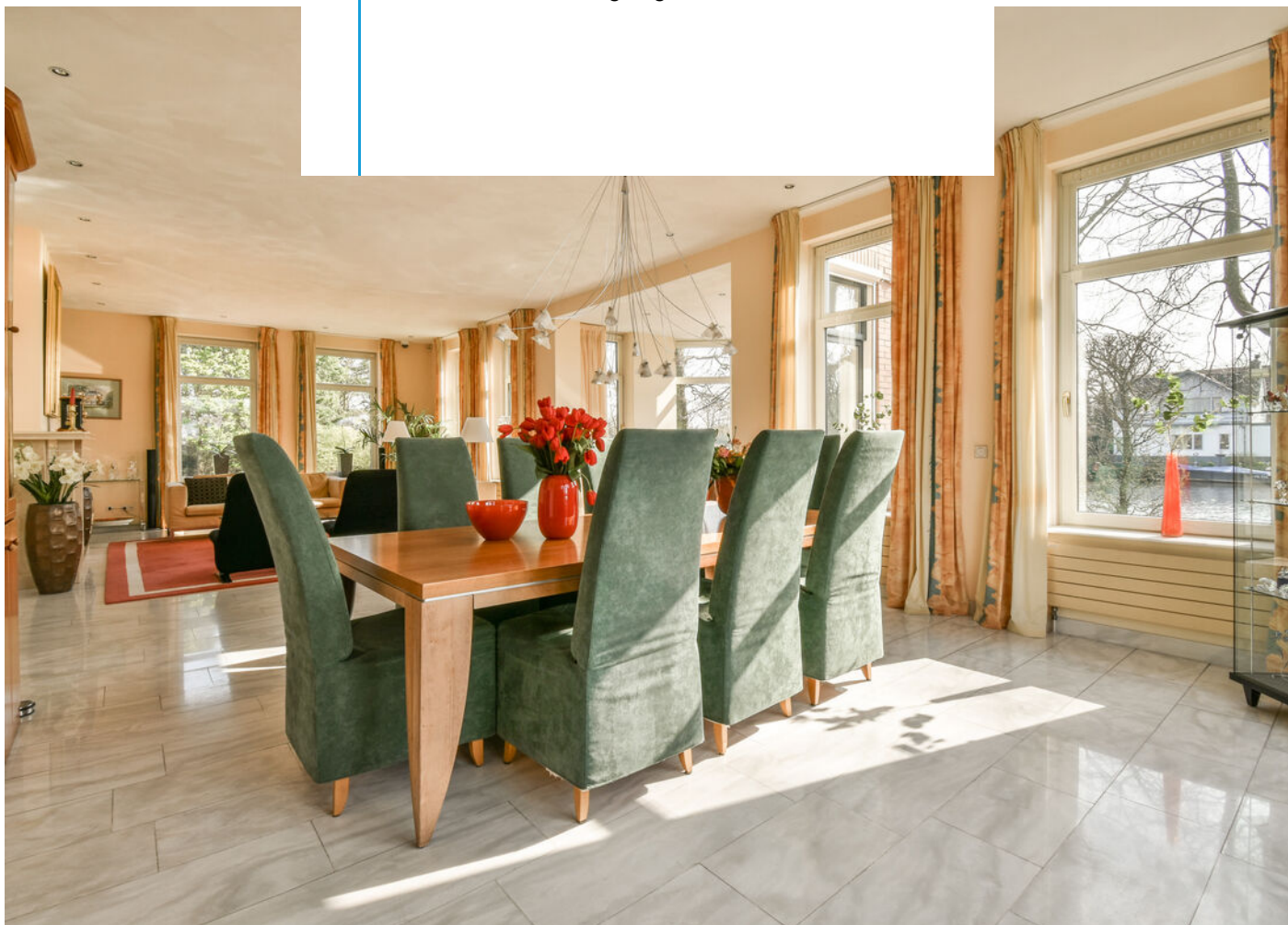
Vanuit de halfronde erker is er een fraai zicht over het water.







De living heeft tevens een zeer ruim eetgedeelte  
vanwaar er ook toegang is naar de tuin.



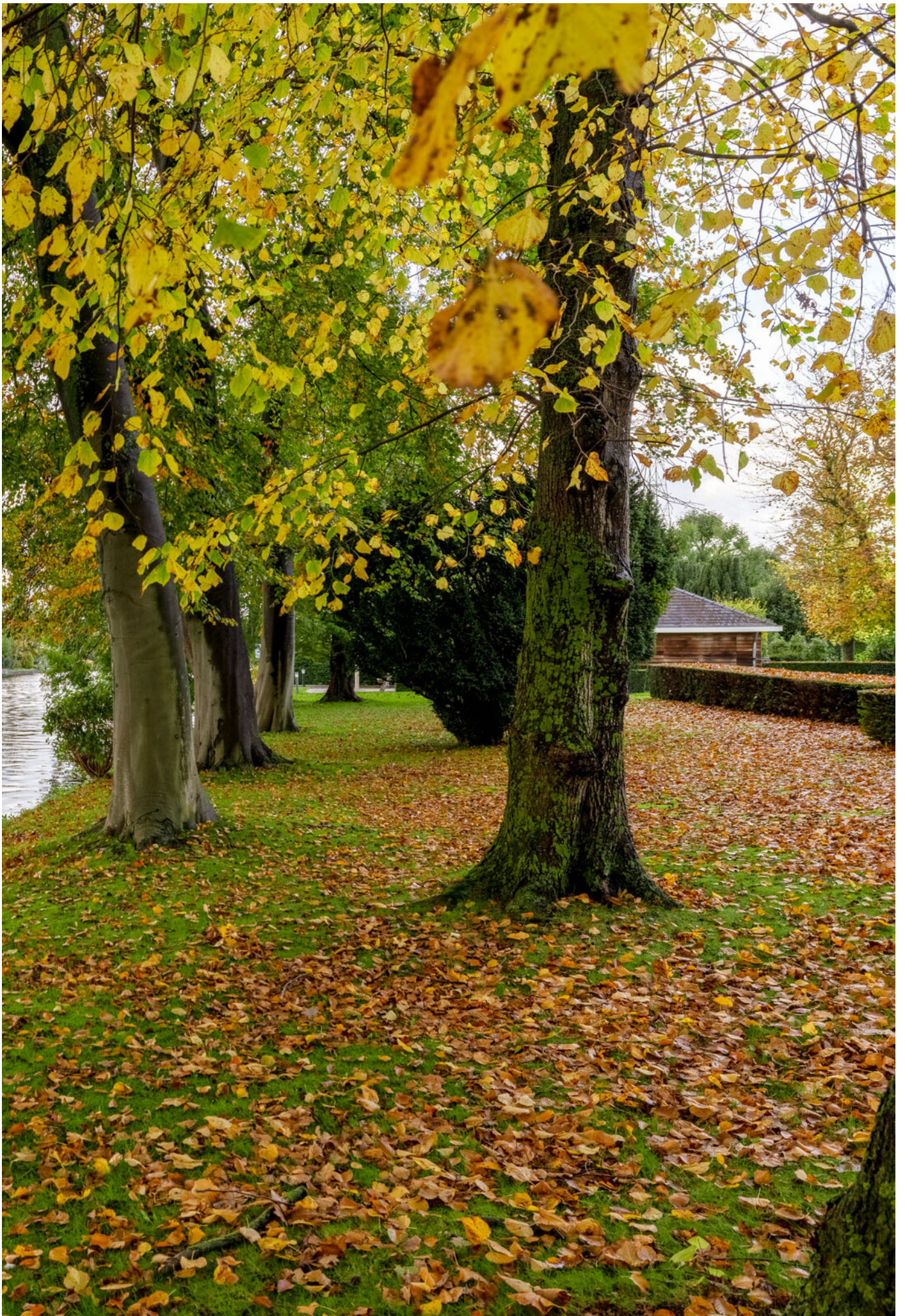




De kersenhouten Poggenpohl keuken heeft een donker natuurstenen blad, dubbele spoelbak, apothekerskasten en plintverwarming. Tevens is de keuken uitgerust met luxe Gaggenau inbouwapparatuur zoals; frituur, grillplaat, grote wokbrander (gas), 4-pits inductiekookplaat (Siemens), zeer grote afzuigkap, magnetron, oven, Quooker, close-in boiler en inbouwspots. De naastgelegen bijkeuken heeft een spoelbak, close-in boiler, Amerikaanse koelkast met ijsblokjes automaat en de wasmachine- en droger aansluitingen.







De fraaie trapopgang brengt u op de ruime overloop van de 1e verdieping, die ook is voorzien van een marmeren vloer. De riante masterbedroom (43m<sup>2</sup>) heeft een Boley gashaard, een kastenwand, openslaande deuren (voorzien van rolluiken en horren) naar het balkon en een eigen luxe badkamer.







Deze luxe badkamer heeft een badkamermeubel met 2 waskommen, jacuzzi, douchecabine met yetstreams, een designradiator en een aparte toilet/bidet ruimte. Beide ruimtes zijn voorzien van elektrische vloerverwarming.







Op deze verdieping bevindt zich nog een grote slaapkamer met kastenwand en een deur naar het balkon.

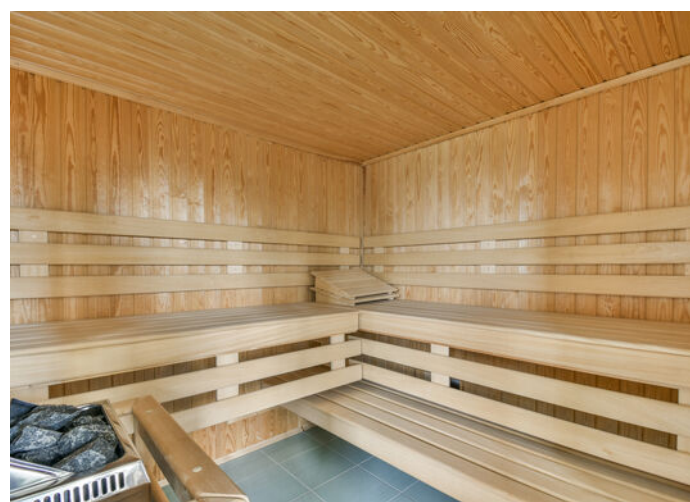




Uniek aan deze woning is wel de eigen wellnessruimte. De 3e grote slaapkamer is hiervoor in gebruik.

Hier kan men heerlijk genieten van de stoom-/doucecabine, sauna, de koud waterton, de fitness apparatuur en de relaxruimte met balkon.

Onder de tegels ligt elektrische vloerverwarming.



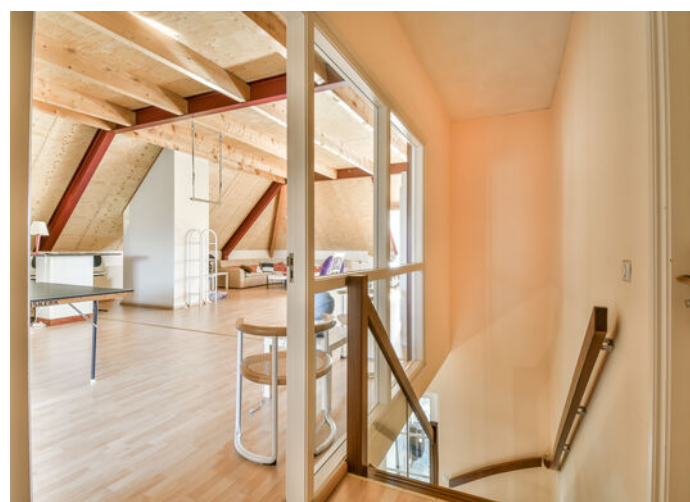




2e Verdieping;

De zeer grote zolderkamer met 2 dakkapellen is nog vrij in te delen. Hier kunnen 2 grote slaapkamers gerealiseerd worden.

Ruime 2e slaapkamer met dakkapel en stookruimte waar de 2 cv-ketels staan, de 200ltr boiler en de omvormer van de zonnepanelen.







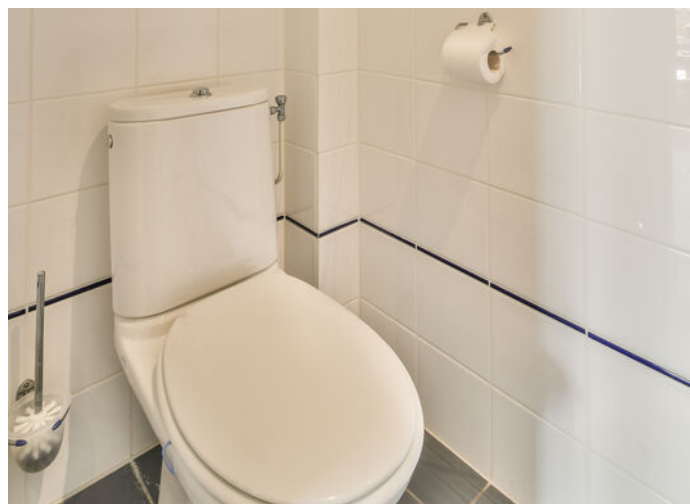
De grote tuin is aangelegd door landschapsarchitect Waesberghe en is voorzien van diverse terrassen, hagen, bloemperken, sierpaden, een fontein en een sproei installatie. Het elektrisch afsluitbare sierhek en de hoge haag waarborgen de privacy van de woning.





Het gastenverblijf heeft een ruime living voorzien van een keuken met inbouwapparatuur, een badkamer en openslaande deuren naar de patio. De berging is tevens de technische ruimte waar de pomp voor de sproei-installatie en de elektrische cv-ketel voor warm water staan opgesteld.

De naastgelegen en overdekte insteekhaven is uitgerust met een bootlift.















Bijzonderheden;

- Dubbele voordeur;
- Camerasysteem binnen en buiten;
- Centraal stofzuigersysteem;
- Wateronthardingsinstallatie;
- Hydrofoor;
- Kelder;
- Marmeren vloer van de begane grond, de garagevloer, badkamer ouderslaapkamer en de tegelvloer van de wellnessruimte zijn voorzien van vloerverwarming;
- Wellnessruimte;



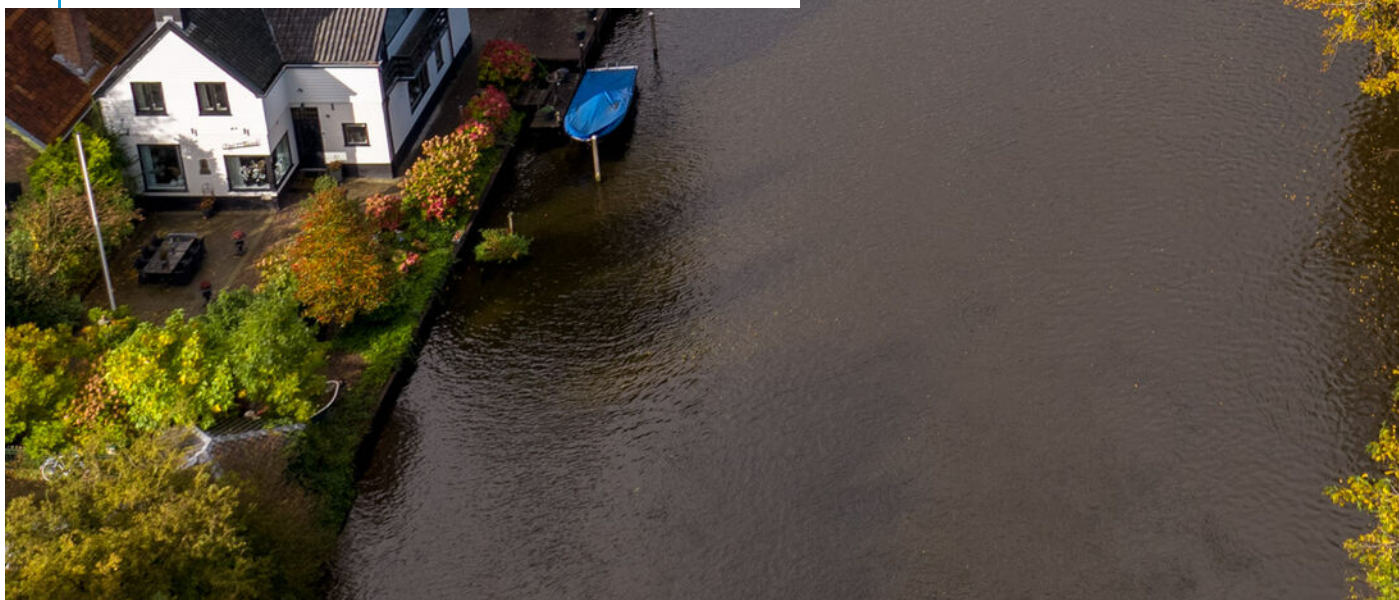


- Airconditioning 1x;
- Elektrisch en op afstand bedienbaar sierhek met intercom;
- Gastenverblijf met patio;
- Overdekte insteekhaven met bootlift;
- Sproei installatie;
- Alarminstallatie met bewegings- en contactsensoren;
- Zonnepanelen 15 stuks.



Bereikbaarheid;

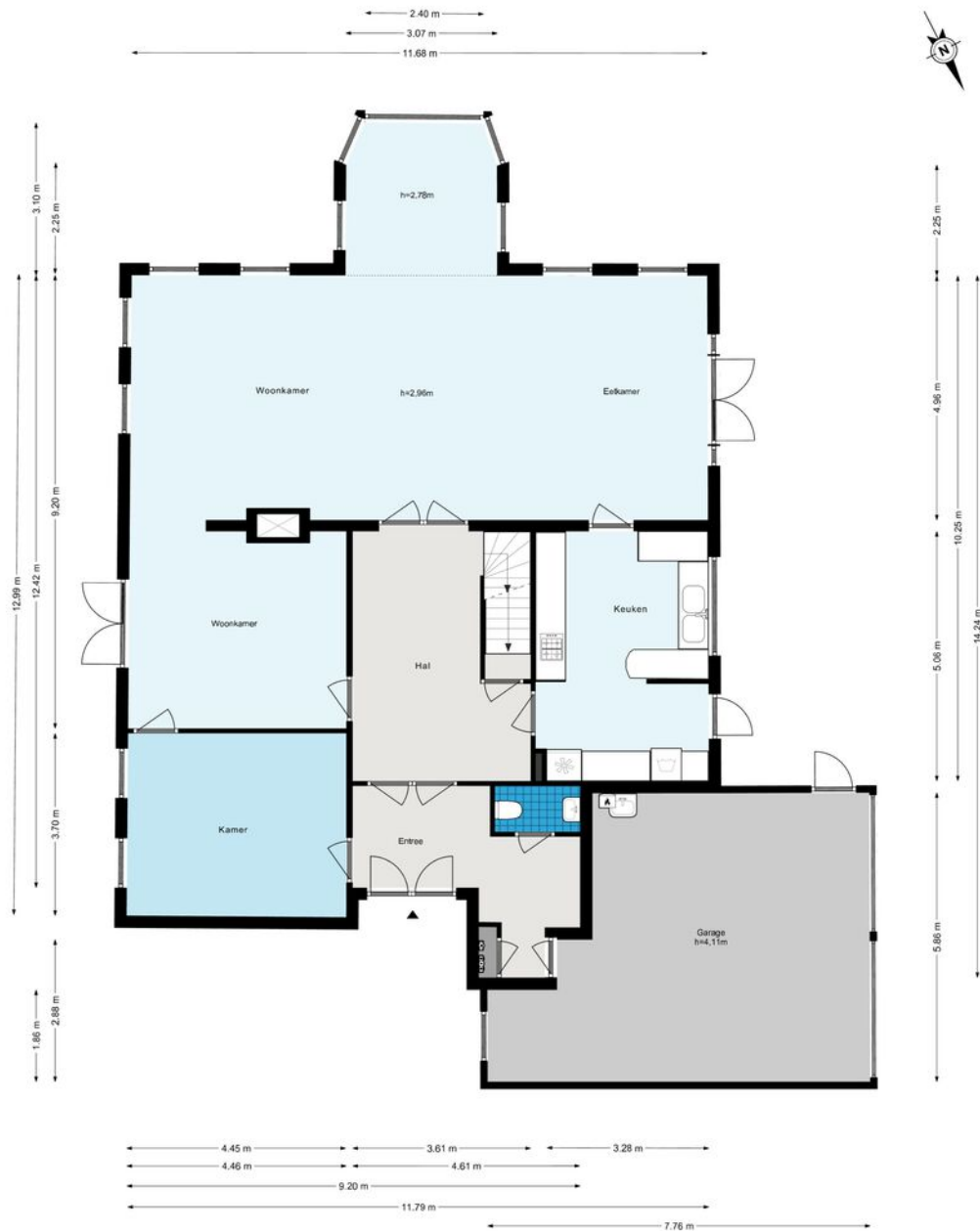
De woning is centraal gelegen; aan de uitvalsweg naar de A44 (Den Haag – Amsterdam, Schiphol), CS Voorhout en CS Leiden zijn binnen 10 minuten te bereiken. Sportaccommodaties bevinden zich in de directe omgeving, winkels, restaurants en supermarkten liggen zich op fietsafstand. Met plaatsen als Katwijk en Noordwijk is ook het strand niet ver weg.





# Plattegrond - Begane grond

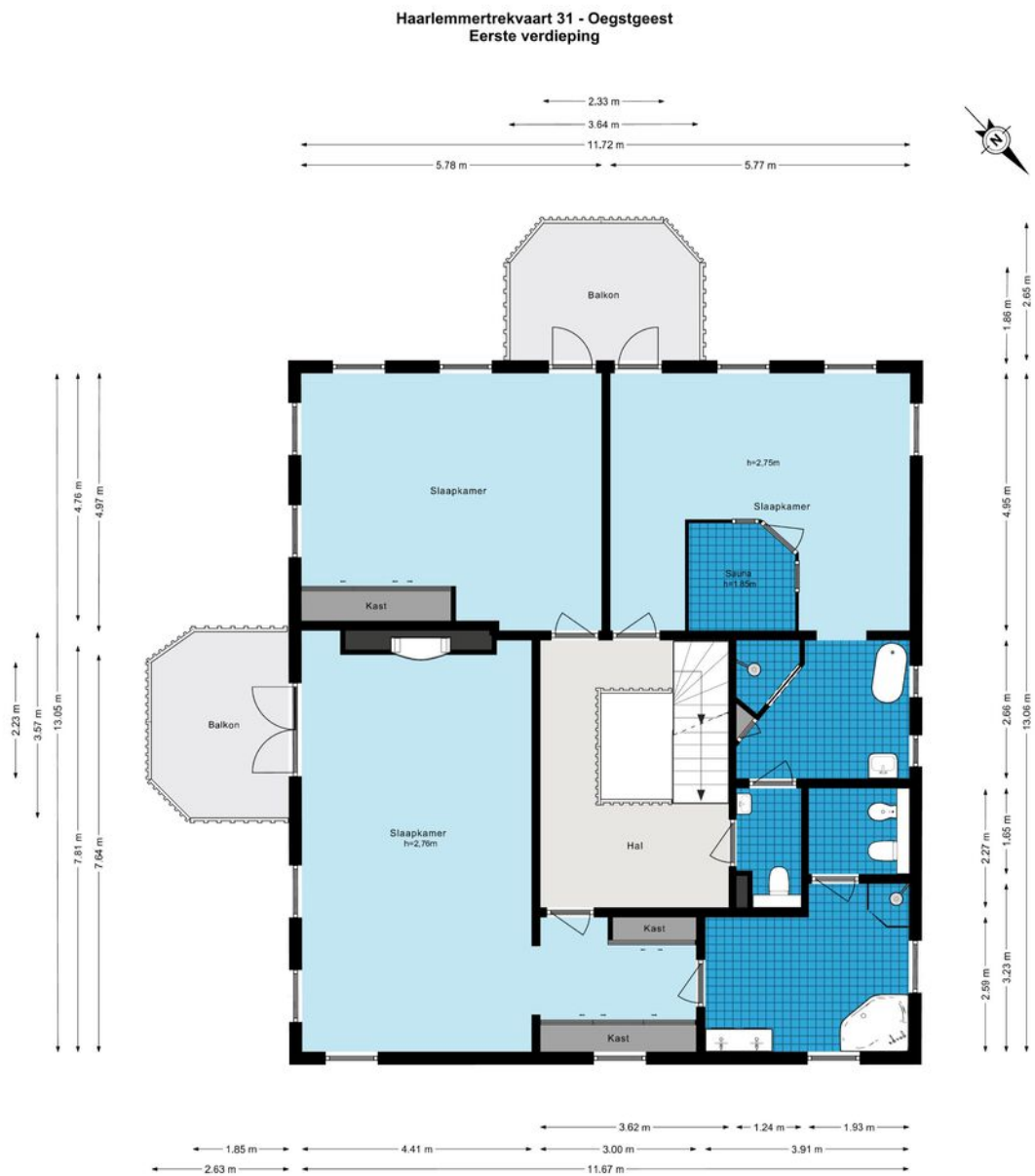
Haarlemmertrekvaart 31 - Oegstgeest  
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



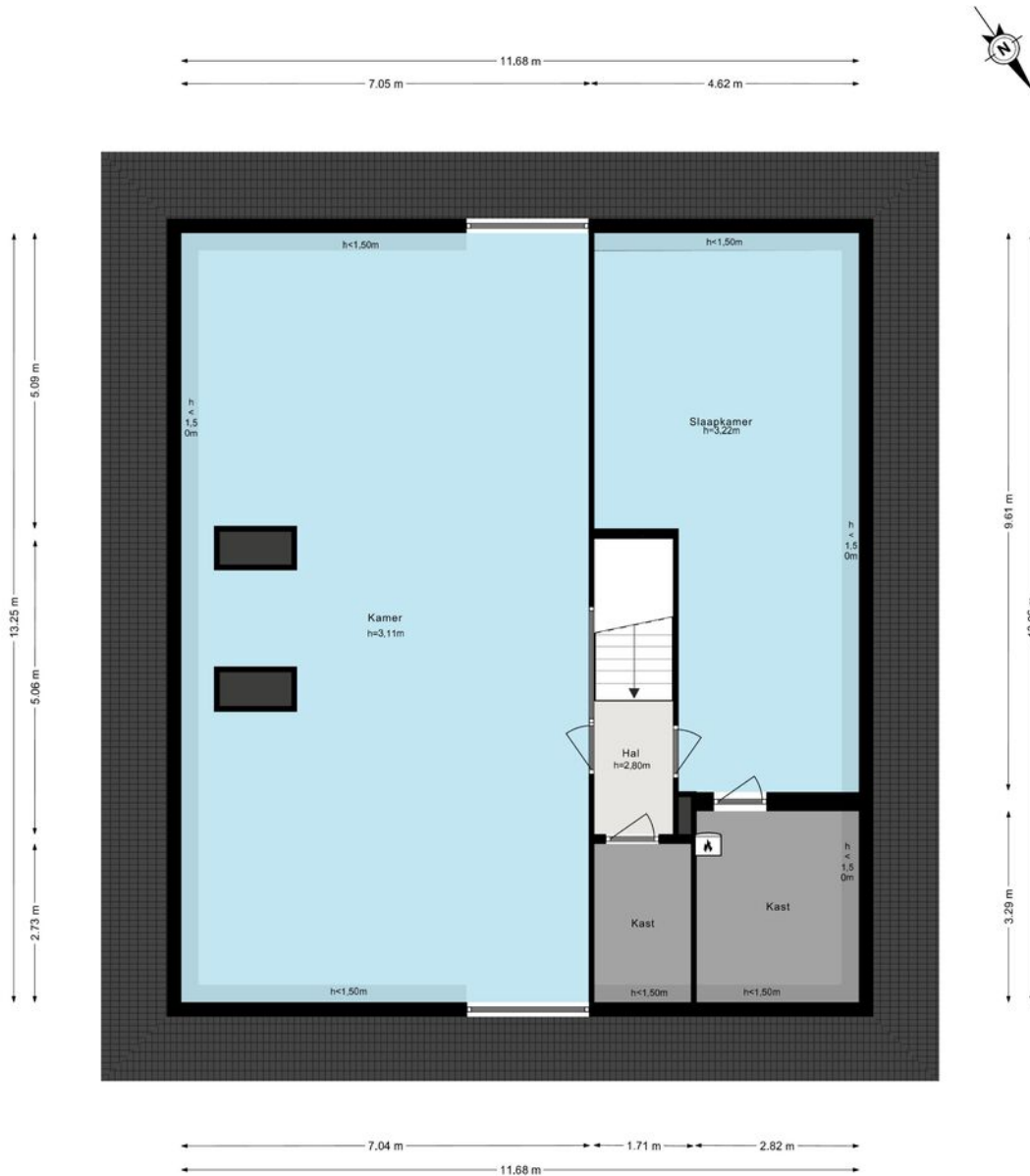
# Plattegrond - 1e Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond - 2e Verdieping

Haarlemmertrekvaart 31 - Oegstgeest  
Tweede verdieping

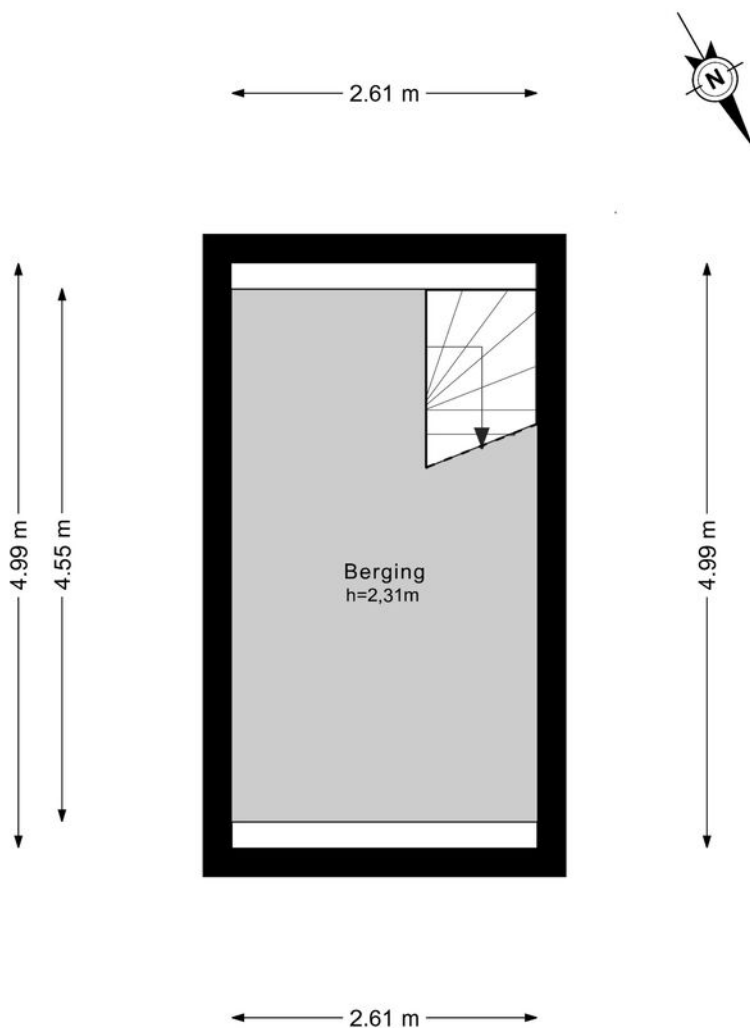


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond - Kelder

---

## Haarlemmertrekvaart 31 - Oegstgeest Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

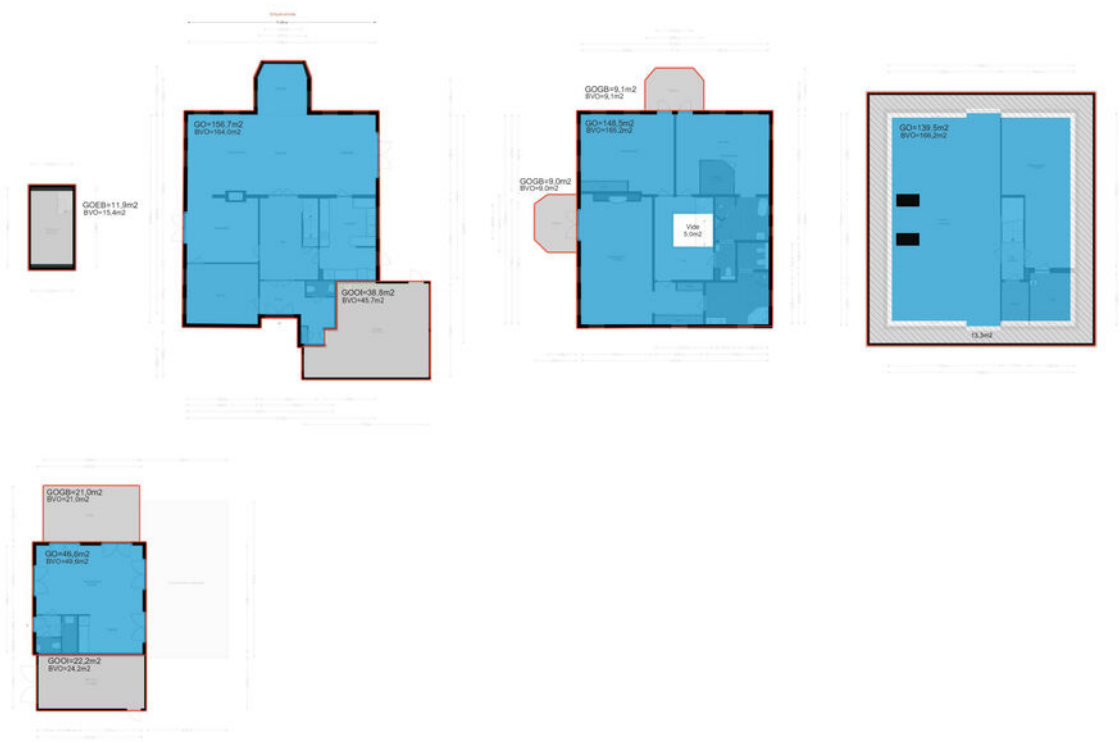
# Plattegrond - Gastenverblijf

## Haarlemmertrekvaart 31 - Oegstgeest Gastenverblijf



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# NEN - Woonoppervlakte



## Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Wibrink & v.d. Vlucht Makelaars** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object:	Woning
Adres:	Haarlemmertrekvaart 31
Postcode:	2343 JC
Plaats:	Oegstgeest
Meetcertificaat:	Meetcertificaat type A: Op locatie gemeten
Certificaatnummer:	WMNL-00002
Datum meetopname:	22 maart 2022
Datum meetrapport:	23 maart 2022

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

## Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	Kelder	BG	1eV	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	-	283,50	165,20	166,20	614,90 m <sup>2</sup>
G.O. Wonen	-	203,30	148,50	139,50	491,30 m <sup>2</sup>
G.O. Overige in pandige ruimte	-	61,00	-	-	61,00 m <sup>2</sup>
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	21,00	18,10	-	39,10 m <sup>2</sup>
G.O. Externe bergruimte	11,90	-	-	-	11,90 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Vides	-	-	5,00	-	5,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Tarra	-	19,20	16,70	13,40	49,30 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: h<1.50m	-	-	-	13,30	13,30 m <sup>2</sup>
Bruto Inhoud woning	-	1204,77	520,81	585,02	2310,61 m <sup>3</sup>

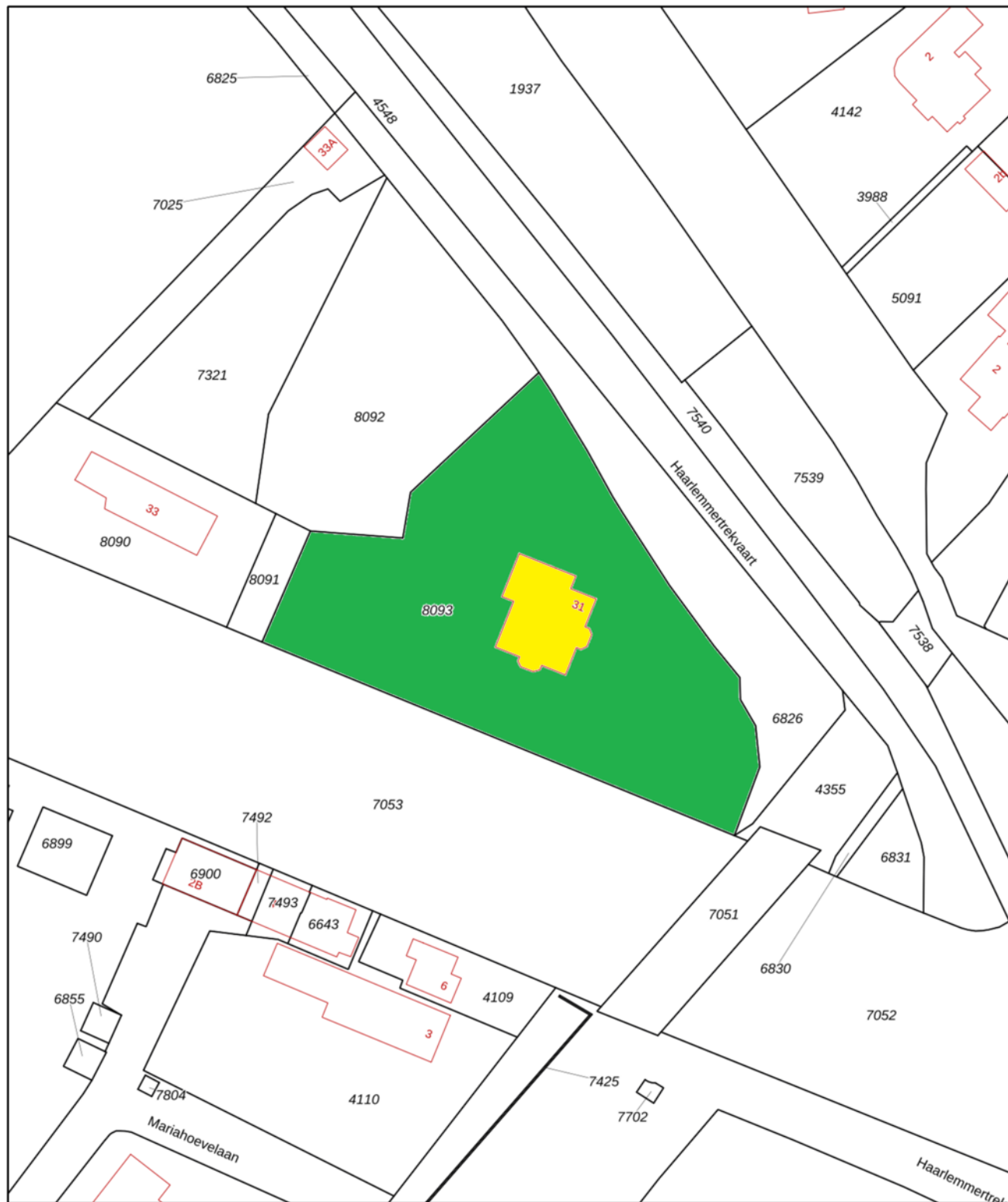
Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.


Amsterdam,  
Woning Media Nederland

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wilbrink



<p><b>136</b></p> <p><b>25</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p> <p>Oegstgeest</p> <p>C</p> <p>8093</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen erker		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Spiegels in kastenwand	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Inductie kookplaat	X		
- boiler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- Bidet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Beveiligingscamera's	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Zonnewijzer		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Sproei installatie	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Sproeier in de fontein	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Wonen in gemeente Oegstgeest

---

De naam Oegstgeest:

Het gedeelte geest in de naam verwijst naar de geestgronden, waarvan weinig over is gebleven omdat die in de zeventiende eeuw werden afgegraven ten behoeve van de stadsuitbreidingen van Leiden. De oudste aangetroffen spelling uit de tiende eeuw luidt "Osgeresgeest". Later is dit verbasterd tot Oegstgeest en Oostgeest.

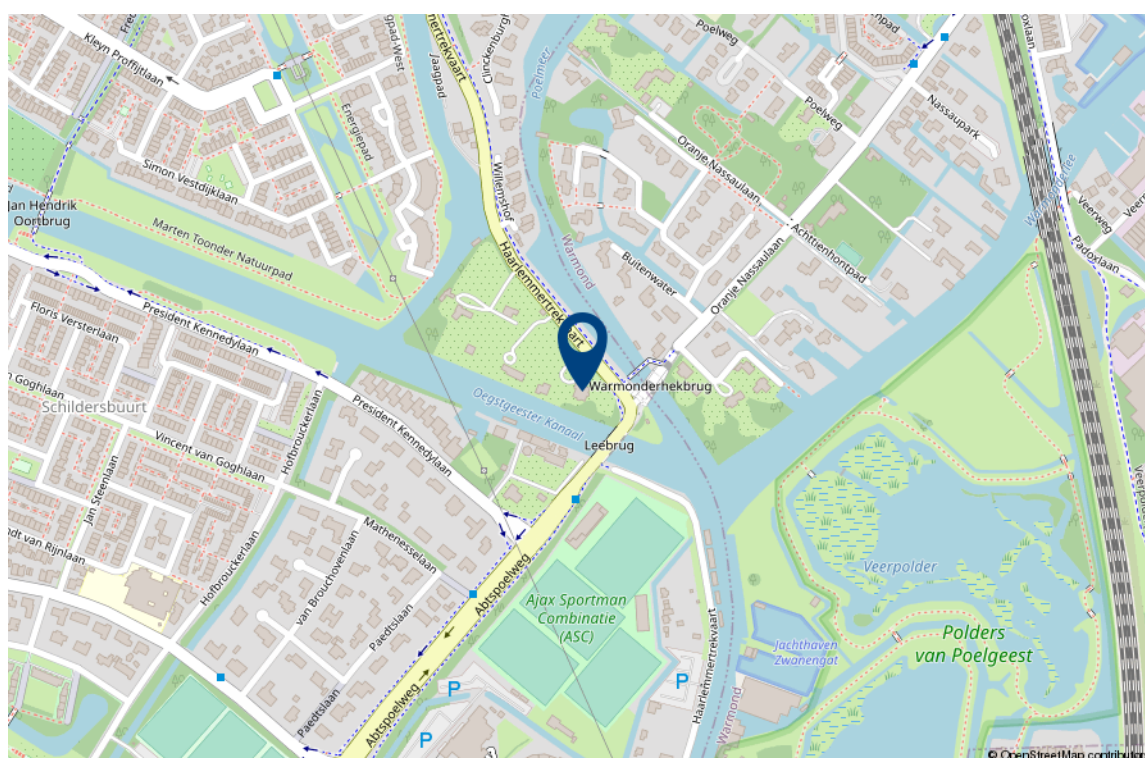
Sport en recreatie:

Oegstgeest kent de volgende sportverenigingen; voetbal-, cricket-, golf-, korfbal-, waterpolo, hockey-, tennis-, volleybal-, basketbal-, tafeltennis-, land- en water-scouting en tevens is er een zwembad en een natuurijsbaan. Qua natuurrecreatie is er de Kagerzoom en de Klinkenbergerplas.

Kunst en cultuur:

In de gemeente Oegstgeest zijn diverse beelden, sculpturen en objecten geplaatst verspreid over het dorp en in de openbare ruimte

Vandaag de dag is Oegstgeest een modern dorp met veel voorzieningen waar de hele omgeving gebruik van maakt. (Internationale) scholen, de restaurants en de gezellige winkelstraten maken Oegstgeest erg gewild om te wonen.

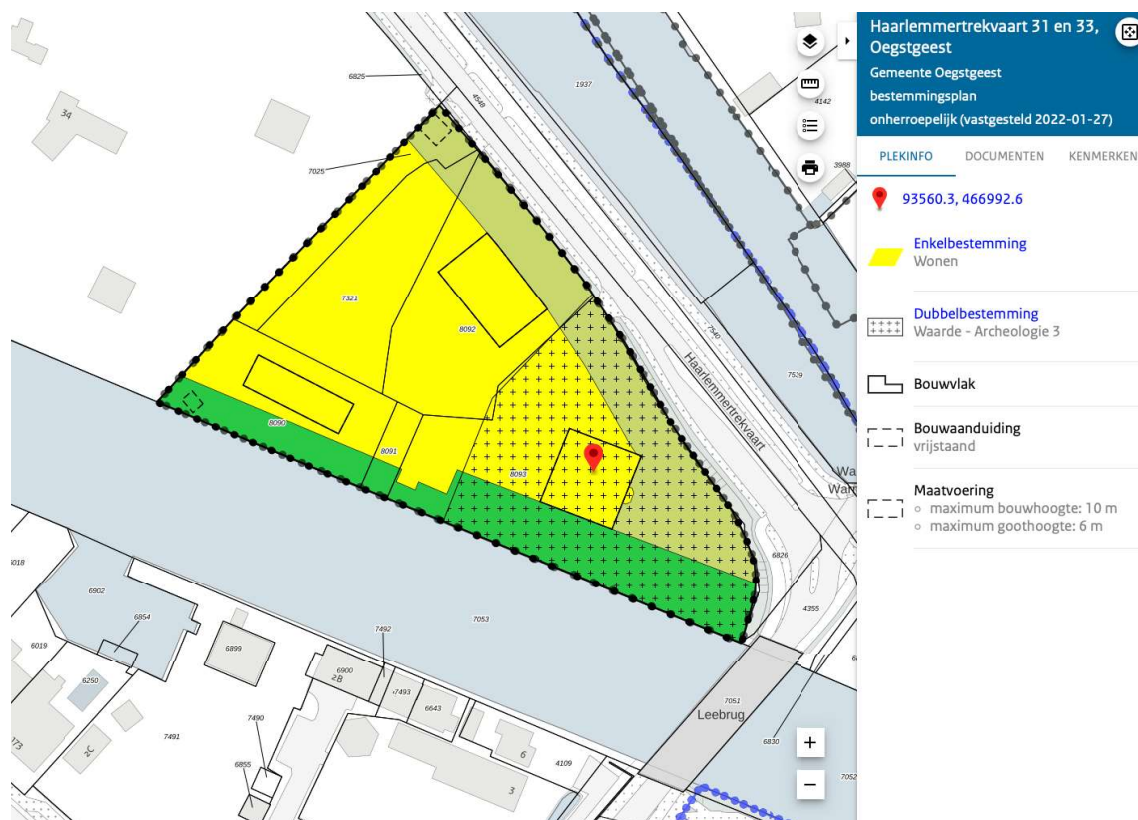


# Haarlemmertrekvaart 31 Oegstgeest Onderzoek naar bouwmogelijkheden

## Bouwmogelijkheden volgens bestemmingsplan

Ter plaatse zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend:

- Bestemmingsplan Haarlemmertrekvaart 31 en 33 Oegstgeest;
- Parapluplan Parkeren.



Uitsnede Bestemmingsplan Haarlemmertrekvaart 31 en 33 Oegstgeest

### Bestemmingsplan Haarlemmertrekvaart 31 en 33 Oegstgeest

De gronden waarop deze woning met bijgebouwen is gebouwd hebben volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen;

- Wonen, binnen het bouwvlak met de bouwaanduiding “vrijstaand”
- Wonen, buiten het bouwvlak
- Tuin
- Groen

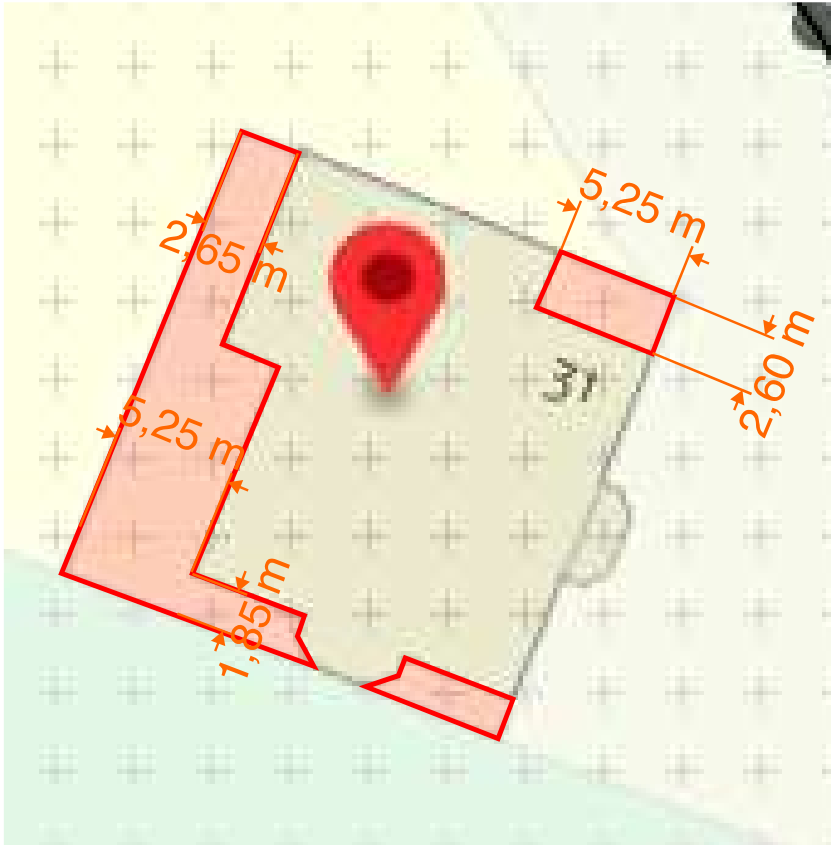
Met grotendeels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3.

### Bestemming Wonen (binnen het bouwvlak)

De gronden waarop de woning is gebouwd hebben volgens dit bestemmingsplan de bestemming Wonen (binnen het bouwvlak) met een goothoogte van ten hoogste 6 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter. De bouwaanduiding “vrijstaand” betekent dat er op deze gronden uitsluitend een vrijstaande woning mag worden gebouwd.

Het bouwvlak, waarbinnen de woning gebouwd moet worden, heeft een diepte van ca. 20 meter en een breedte van ca. 20,3 meter.

Op verschillende plaatsen is binnen het bouwvlak uitbreiding van de woning mogelijk, een en ander als op onderstaande afbeelding in licht rood is aangegeven. De gemeten maten moeten als indicatief worden aangemerkt. De exacte maten van eventuele uitbreidingen zullen met de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Oegstgeest moeten worden afgestemd.



Uitsnede bestemmingsplan Haarlemmertrekvaart 31 en 33 Oegstgeest

De goothoogte van deze uitbreidingen mag ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen. Afhankelijk van de afmetingen en situatie kunnen deze bouwwerken vergunningvrij worden gebouwd.

#### Bestemming Wonen (buiten het bouwvlak)

De gronden van een deel van de voor- en zijtuin (noordwestkant) en de gronden waar het gastenverblijf, berging, overdekt terras en overdekte aanlegsteiger op zijn gebouwd hebben de bestemming Wonen (buiten het bouwvlak).

Op de gronden met deze bestemming mogen op dit perceel bouwwerken met een gezamenlijke bebouwde oppervlakte van ten hoogste 80 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Deze 80 m<sup>2</sup> is inclusief de eerdergenoemde bestaande bouwwerken.

Aangezien de oppervlakte van de bestaande bouwwerken (gastenverblijf, berging, overdekt terras en overdekte aanlegsteiger) ca. 140 m<sup>2</sup> bedraagt, zijn er volgens het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden meer op de gronden met de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak.

#### Bestemming Tuin

Op de gronden met de bestemming Tuin, olijfgroen op het bestemmingsplan aangegeven, mogen geen bouwwerken van enige betekenis worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van dit verbod om een erker, dan wel tochtportalen of afdaken te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de breedte van een erker ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw bedraagt;
- b. de diepte, gemeten vanuit de oorspronkelijke voorgevel of de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel, niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- c. het oppervlak niet meer mag bedragen dan 7 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker tot de voor- en zijdelingse perceelsgrens ten minste 1,5 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m.

#### Bestemming Groen

Op de gronden met de bestemming Tuin, donkergroen op het bestemmingsplan aangegeven mogen eveneens geen bouwwerken van enige betekenis worden gebouwd.

#### Dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 3

De dubbelbestemming Waarde Archeologie-3 heeft geen invloed op uitbreidingen bij deze woning.

#### Parapluplan parkeren Oegstgeest

Het Parapluplan parkeren Oegstgeest heeft geen invloed op dit perceel.

## Bouwmogelijkheden Vergunningvrij volgens Besluit omgevingsrecht

Het bebouwingsgebied bij deze woning heeft een oppervlakte van ca. 2210 m<sup>2</sup>, e.e.a. bepaald als aangegeven in Artikel 1, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (okerkleurig aangegeven op onderstaande tekening).



Volgens Artikel 2, lid f van Bijlage II van het Bor geeft dit de mogelijkheid om 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken binnen het bebouwingsgebied bij de woning te hebben. Dit is inclusief alle bestaande bouwwerken in her Bebouwingsgebied.

Omdat de bestaande bouwwerken in het Bebouwingsgebied (gastenverblijf, berging, overdekt terras, overdekte aanlegsteiger en een deel van de garage) een gezamenlijke bebouwde oppervlakte hebben van ca. 155 m<sup>2</sup> bestaan er geen bouw mogelijkheden meer op grond van het Besluit omgevingsrecht.

## Samenvatting

Volgens het bestemmingsplan mogen er rond de woning, binnen het bouwvlak, uitbreidingen worden gerealiseerd.

Volgens het Besluit omgevingsrecht mogen er geen bijbehorende bouwwerken meer bij de woning in het bebouwingsgebied worden gebouwd.

## Nadere uitleg

Voor nadere uitleg kunt u contact opnemen met;  
R.P. Perquin van Bouwkundig & RO advies PERQUIN tel. 06 534 06 845  
Bennebroek 9 augustus 2022

## Disclaimer

Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die wordt besteed aan de samenstelling van dit rapport en de daarin opgenomen gegevens, kan Bouwkundig & RO advies PERQUIN niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens.

Bouwkundig & RO advies PERQUIN aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei directe of indirecte schade, van welke aard dan ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met het gebruik van dit rapport.

## 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.

## 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. 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](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op [Funda.nl](http://Funda.nl) en op de [Garantie Makelaars website](http://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 [Baerz.com](http://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