

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Nieuwe Wetering
Achterweg 17 b



www.achterweg17b.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.achterweg17b.nl

NIEUWE WETERING
ACHTERWEG 17B

Type	: Deze instapklare, moderne vrijstaande woning uit 2023 biedt een perfecte combinatie van ruimte, comfort en privacy – en dat midden in de Randstad. Met een woonoppervlak van 279 m ² en een royaal perceel van 770 m ² geniet je hier dagelijks van licht, rust en vrijheid – gelegen in een groene en landelijke omgeving.
Bouwjaar	: 2023
Kadastraal	: Alkemade, sectie D, perceelnummer 3111
Perceeloppervlakte	: 770m ²
Woonoppervlakte	: 279m ²
Inhoud woning	: 1003m ³
Tuin	: Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met een groot gazon, vaste planten, fruitbomen en struiken. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van zon van 's ochtends vroeg tot in de avond – ideaal voor buitenleven en ontspanning.
Verwarming	: Via WTW, 12kw lucht-water warmtepomp met losse 500L boiler, vloerverwarming incl TOP koeling (begane grond + badkamer) en convectoren incl TOP koeling (verdiepingen)
Warm water	: Via boiler
Isolatie	: De woning is volledig geïsoleerd
Energielabel	: A+++
Zonnepanelen	: 18 zonnepanelen (400 kwh per paneel, garantie tot 2048)
Laadpaal	: De aansluitingskabel voor het installeren van de laadpaal is aangesloten in de meterkast en ligt bij de voorgevel
Onroerend zaak bel.	: € 1.019,55 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 45,- per maand (elektra & water)
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 1.475.000,-- kosten koper

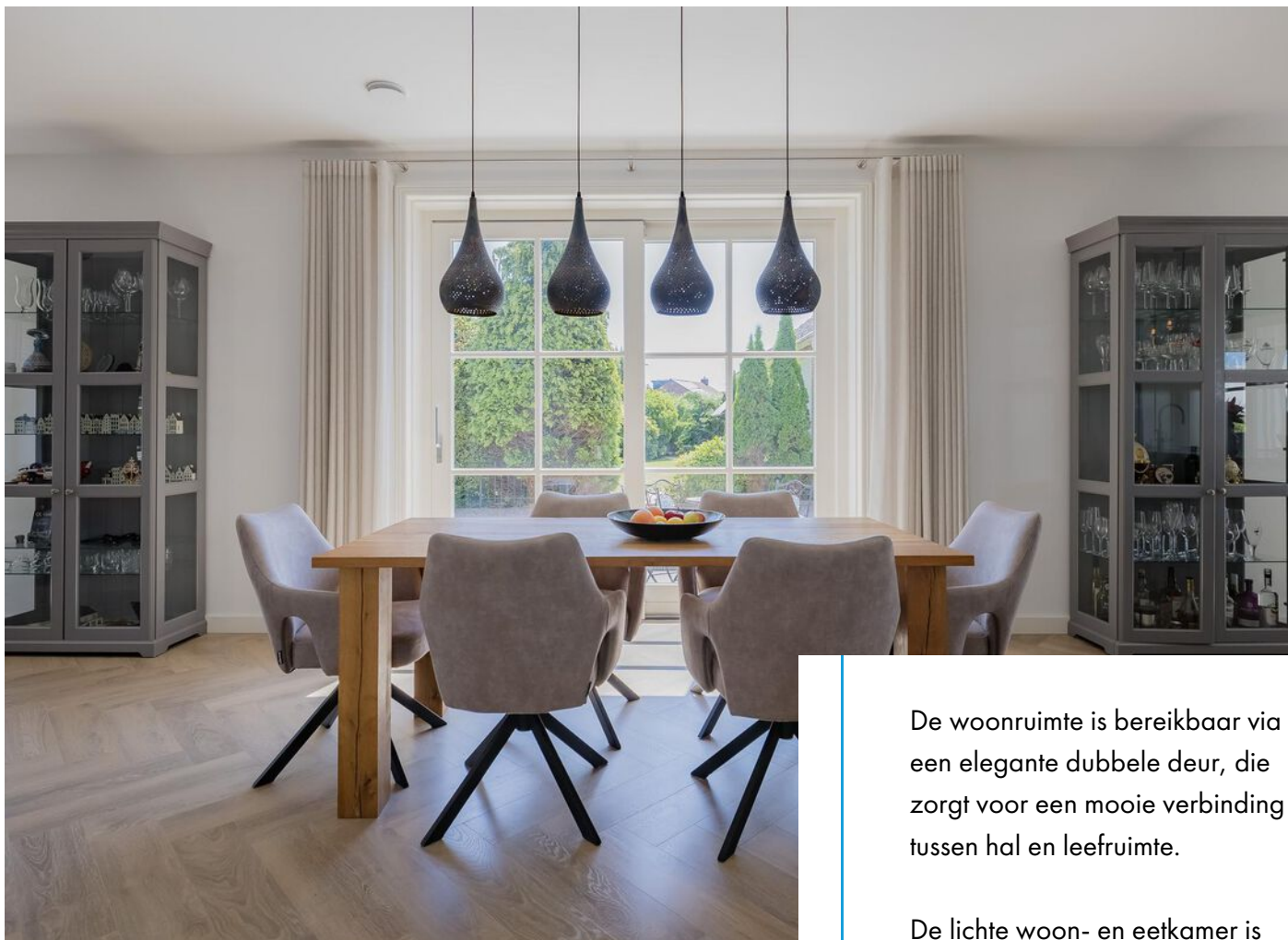


Ben jij op zoek naar een instapklare, moderne vrijstaande woning met alle comfort van nu én een prachtige groene tuin rondom? Dan is Achterweg 17b in Nieuwe Wetering precies wat je zoekt!

Via de karaktervolle oprit van gebakken waaltjes bereik je het erf, met ruimte om meerdere auto's te parkeren op zowel de oprit als het grind. Ook is de voorbereiding voor een laadpaal al getroffen – wel zo handig voor elektrisch rijden.

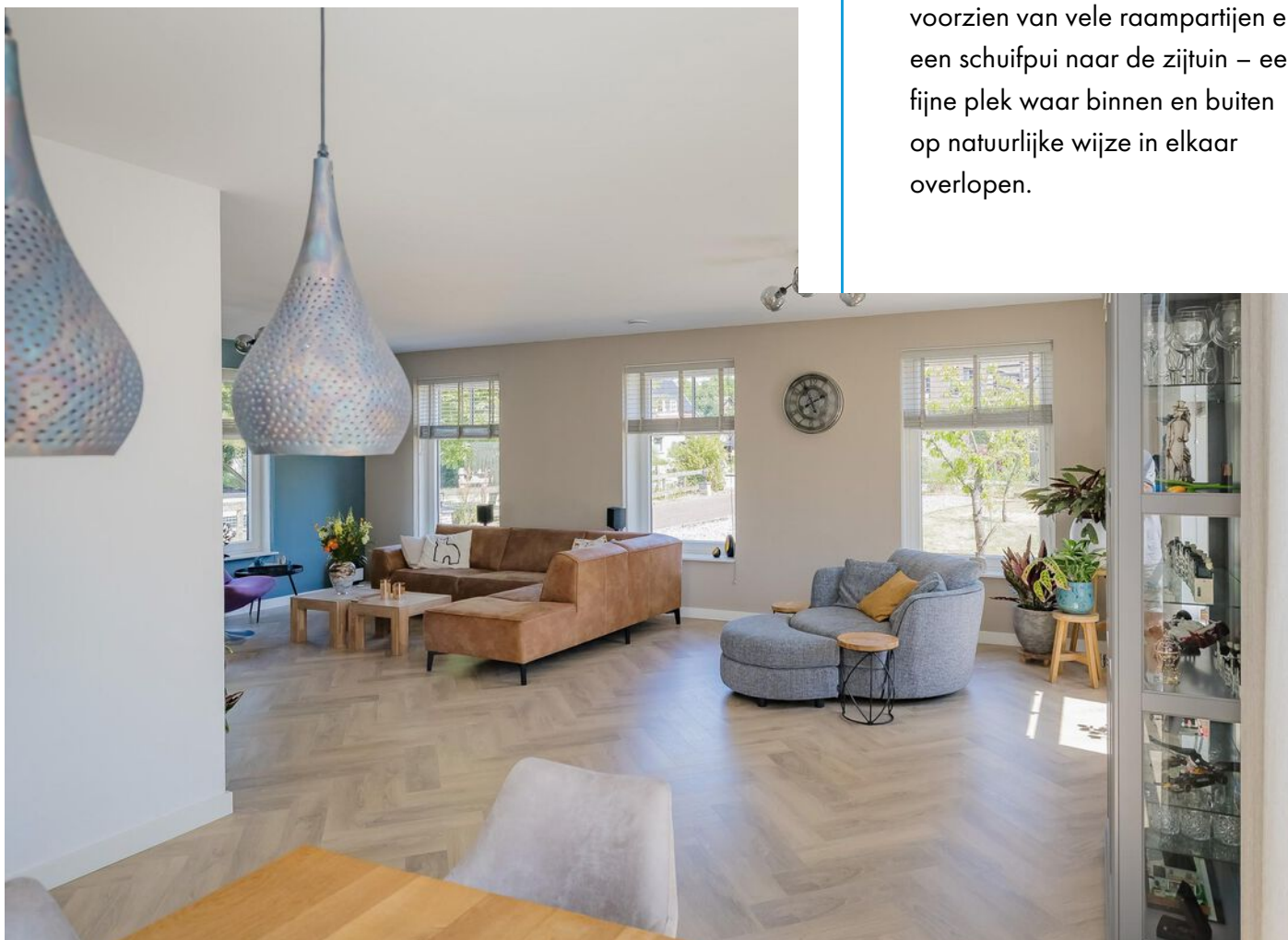
Je stapt binnen in een ruime hal met garderobe, modern toilet en een stijlvolle trapopgang.





De woonruimte is bereikbaar via een elegante dubbele deur, die zorgt voor een mooie verbinding tussen hal en leefruimte.

De lichte woon- en eetkamer is voorzien van vele raampartijen en een schuifpui naar de zijtuin – een fijne plek waar binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.











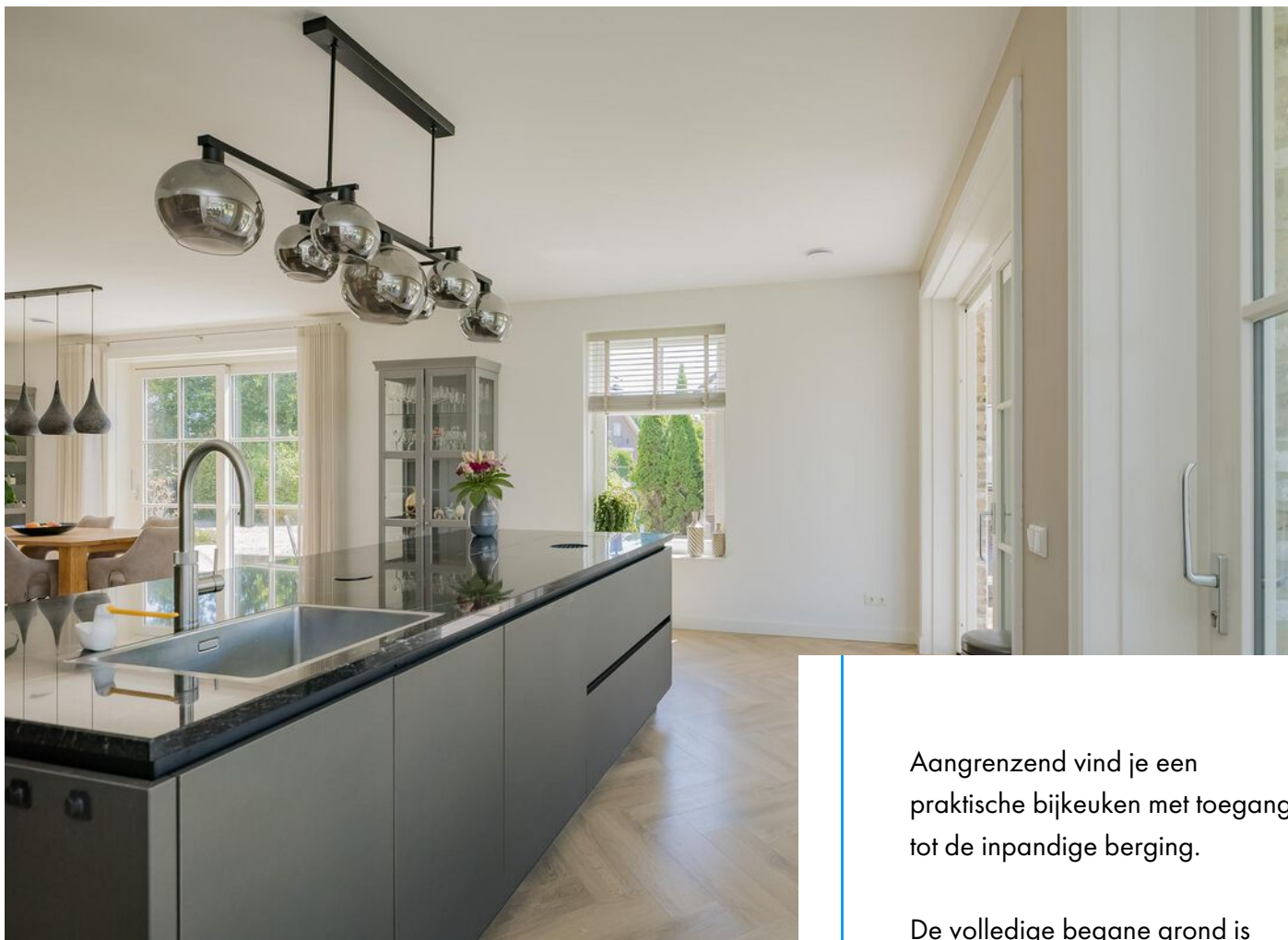
De open keuken met kookeiland is een echte blikvanger en voorzien van luxe, hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele (topserie).

Naast een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging en plasmafilter beschikt de keuken over een stoomoven, oven, combimagnetron, twee warmhoudlades en een wijnklimaatkast – volledig ingericht voor wie houdt van koken in stijl en comfort.

Twee schuifpuien geven direct toegang tot de veranda, waardoor binnen en buiten hier moeiteloos in elkaar overgaan.

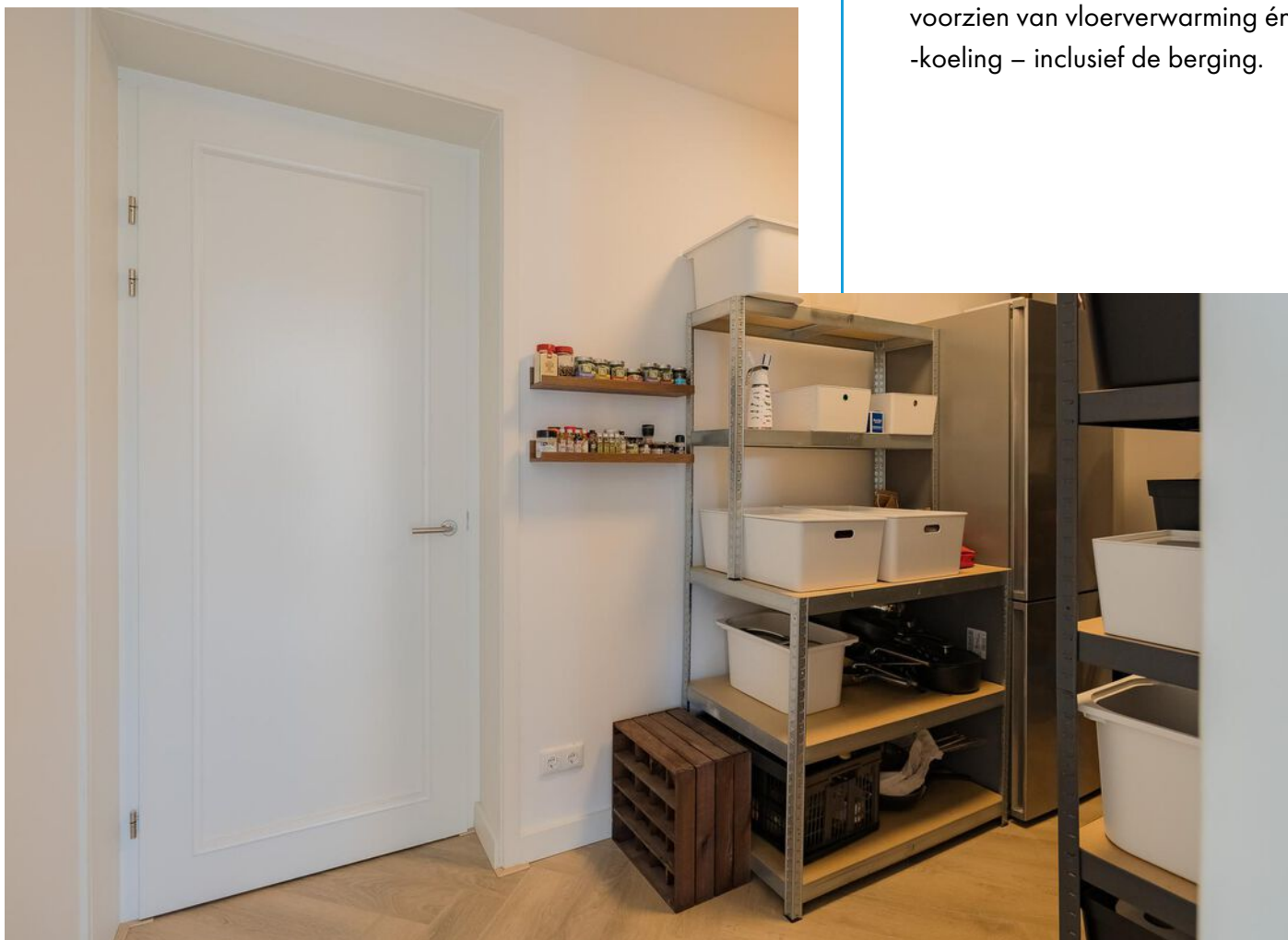


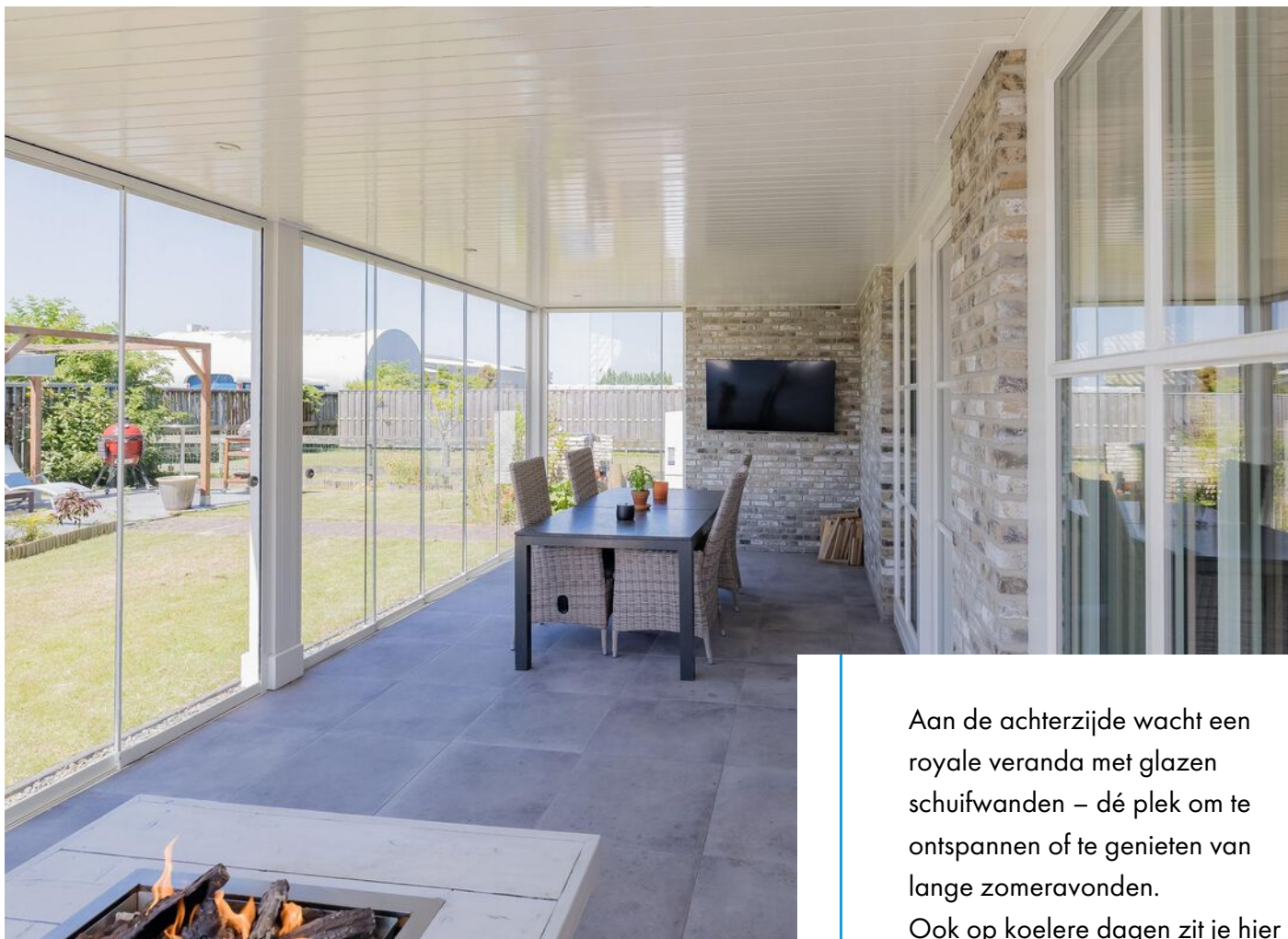




Aangrenzend vind je een praktische bijkeuken met toegang tot de inpandige berging.

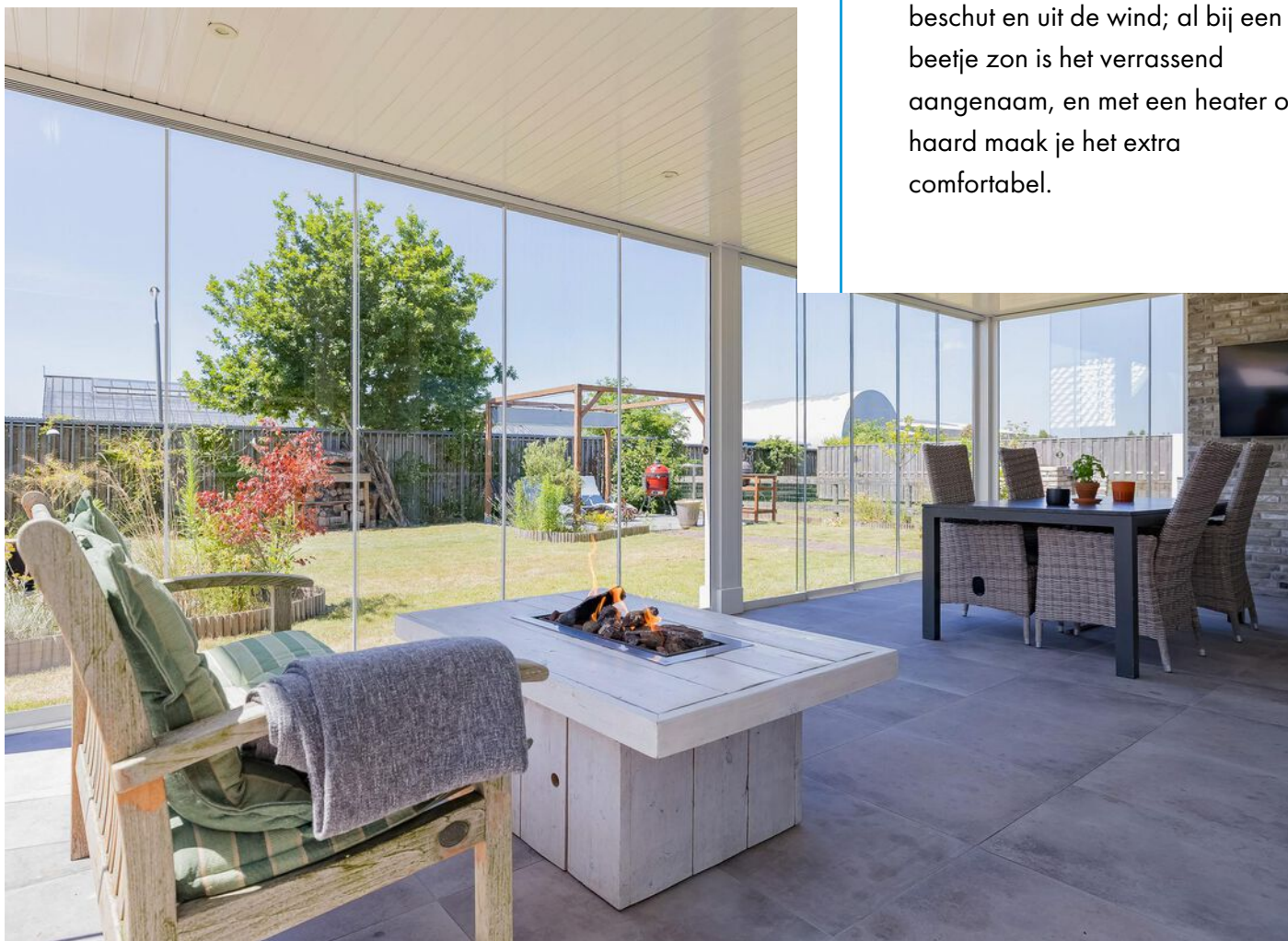
De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming én -koeling – inclusief de berging.





Aan de achterzijde wacht een royale veranda met glazen schuifwanden – dé plek om te ontspannen of te genieten van lange zomeravonden.

Ook op koelere dagen zit je hier beschut en uit de wind; al bij een beetje zon is het verrassend aangenaam, en met een heater of haard maak je het extra comfortabel.





Fraai aangelegde achtertuin, hier geniet je van zon van 's ochtends vroeg tot in de avond – ideaal voor buitenleven en ontspanning.

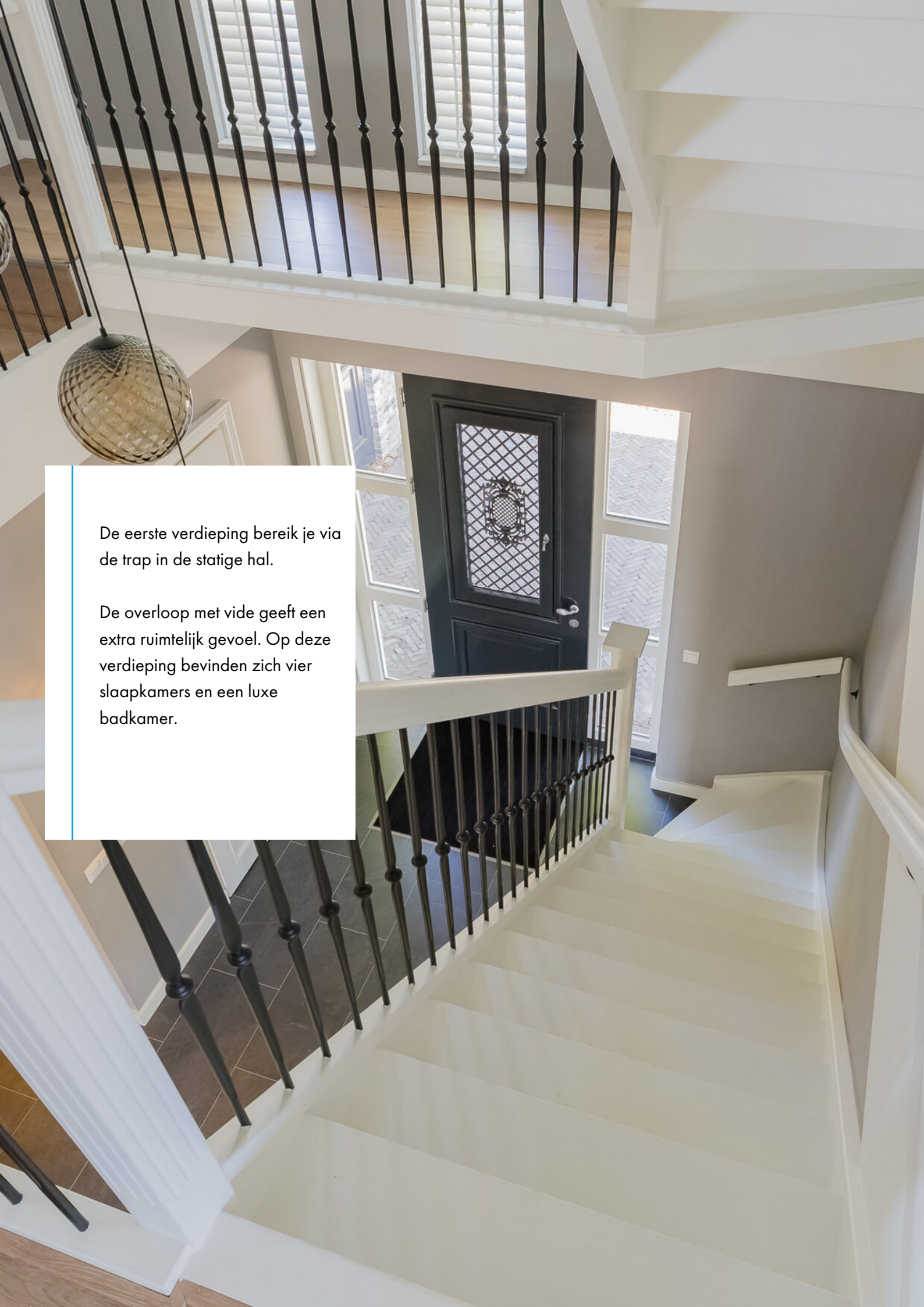
Dankzij de aanwezige televisieaansluiting in de veranda is dit ook een heerlijke plek voor een ontspannen avondje series of sport kijken.





Aan de achterzijde heb je veel privacy: er ligt geen directe bebouwing achter de tuin, enkel enkele oude kassen die alleen nog worden gebruikt voor opslag. Geen bedrijvigheid, geen inkijk. Hoewel er aan één zijkant de slaapkamer raam van de burens uitkijkt op het perceel, blijft het gevoel van vrijheid en beschutting duidelijk aanwezig.





De eerste verdieping bereik je via de trap in de statige hal.

De overloop met vide geeft een extra ruimtelijk gevoel. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een luxe badkamer.

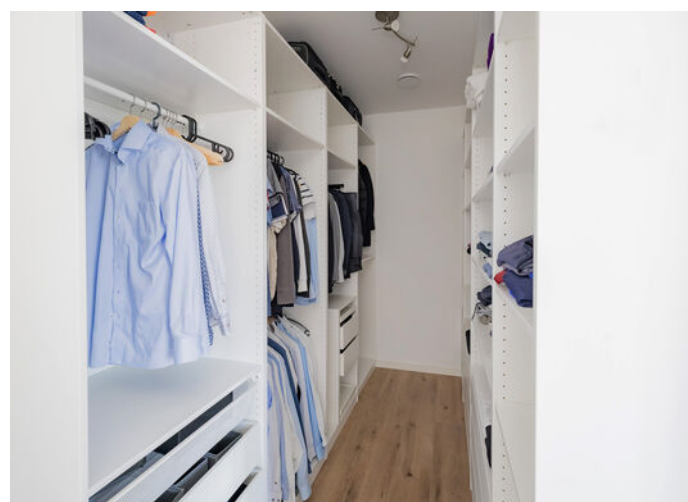




De royale ouderslaapkamer heeft een inloopkast en openslaande deuren naar een ruim dakterras.

Op het dakterras geniet je van de warme avondzon – een perfecte plek om even helemaal tot jezelf te komen.

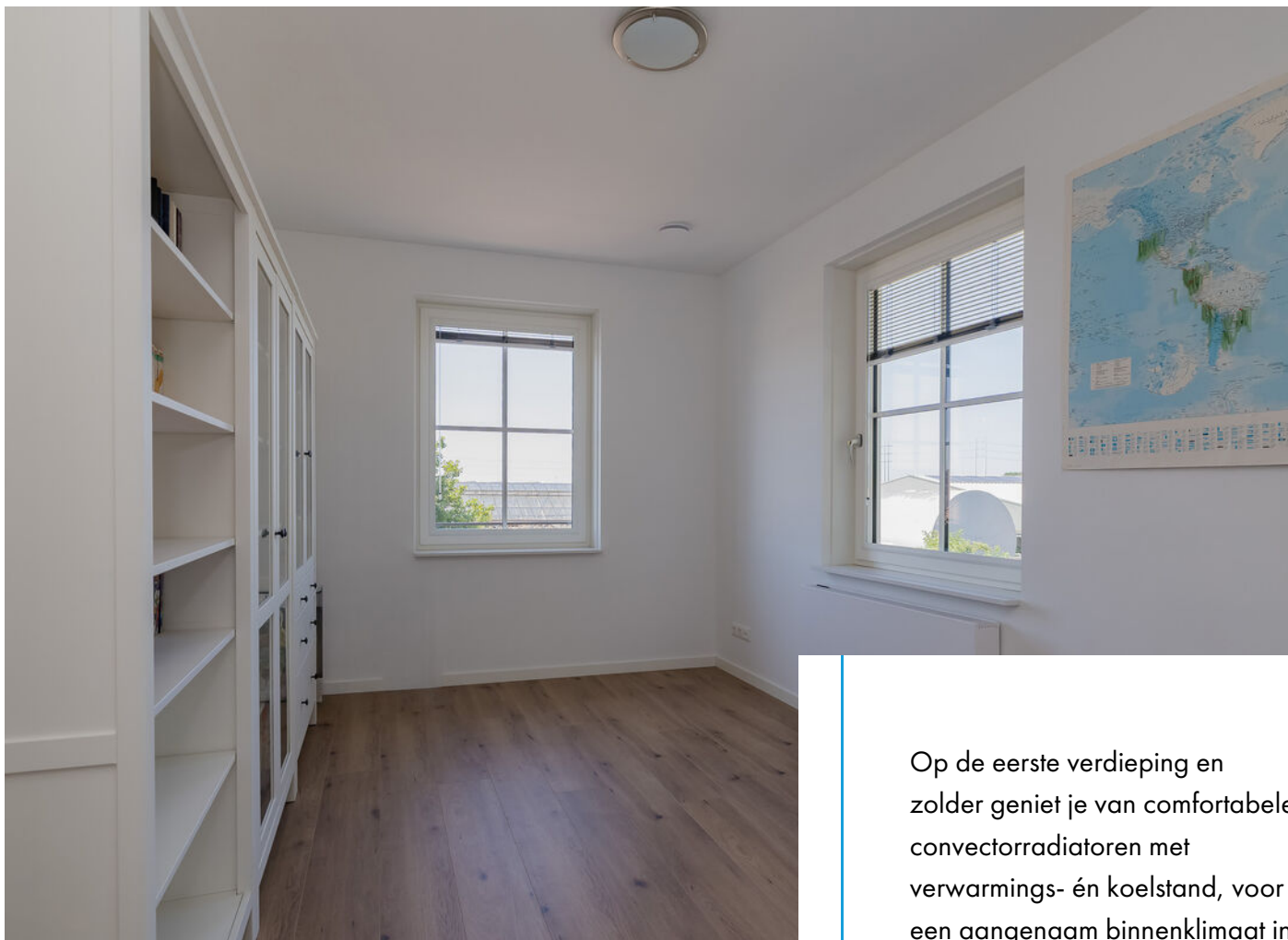
De overige slaapkamers zijn flexibel in te richten en kunnen – naast gebruik als slaapkamer – ook uitstekend dienen als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.



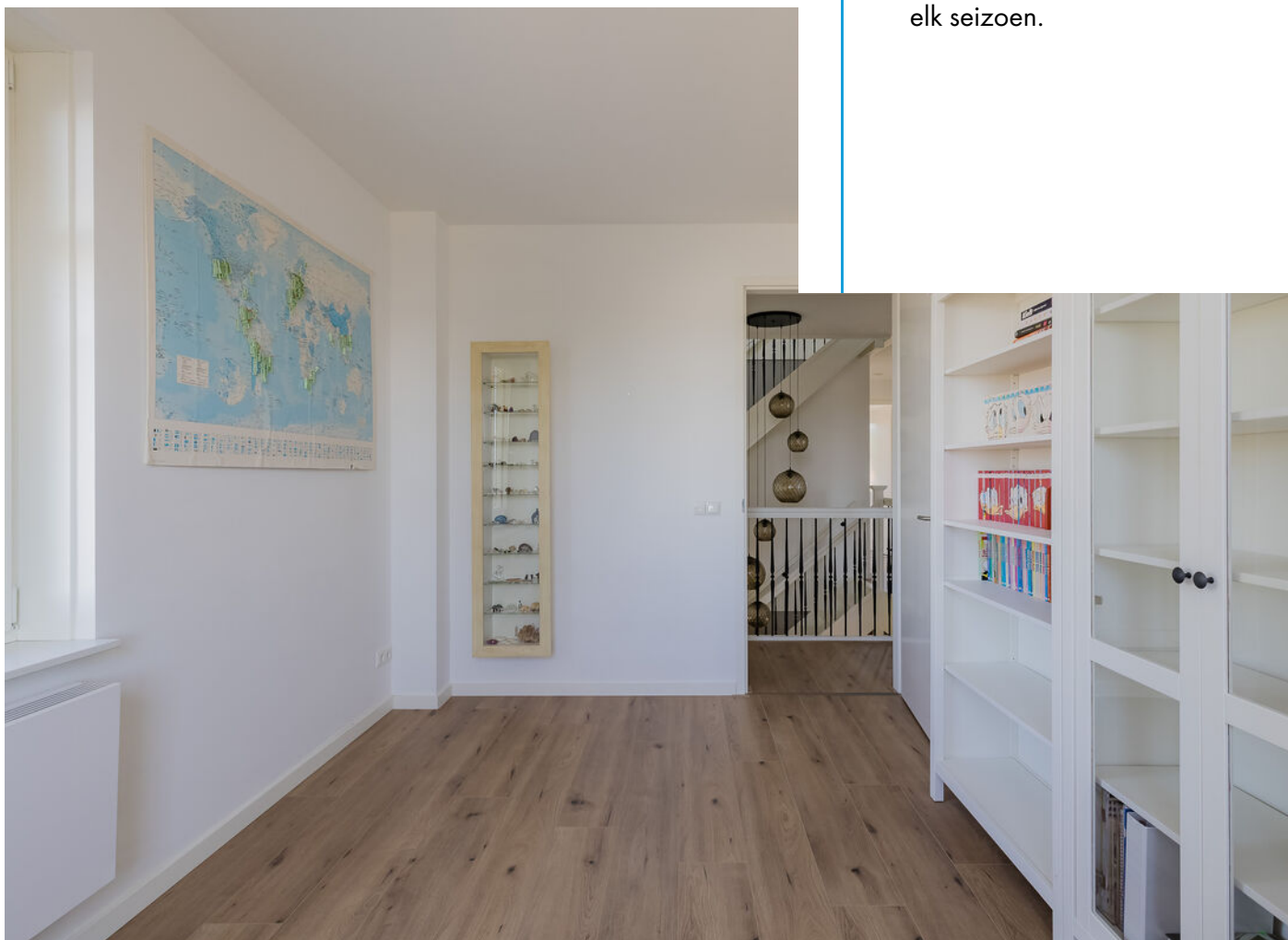




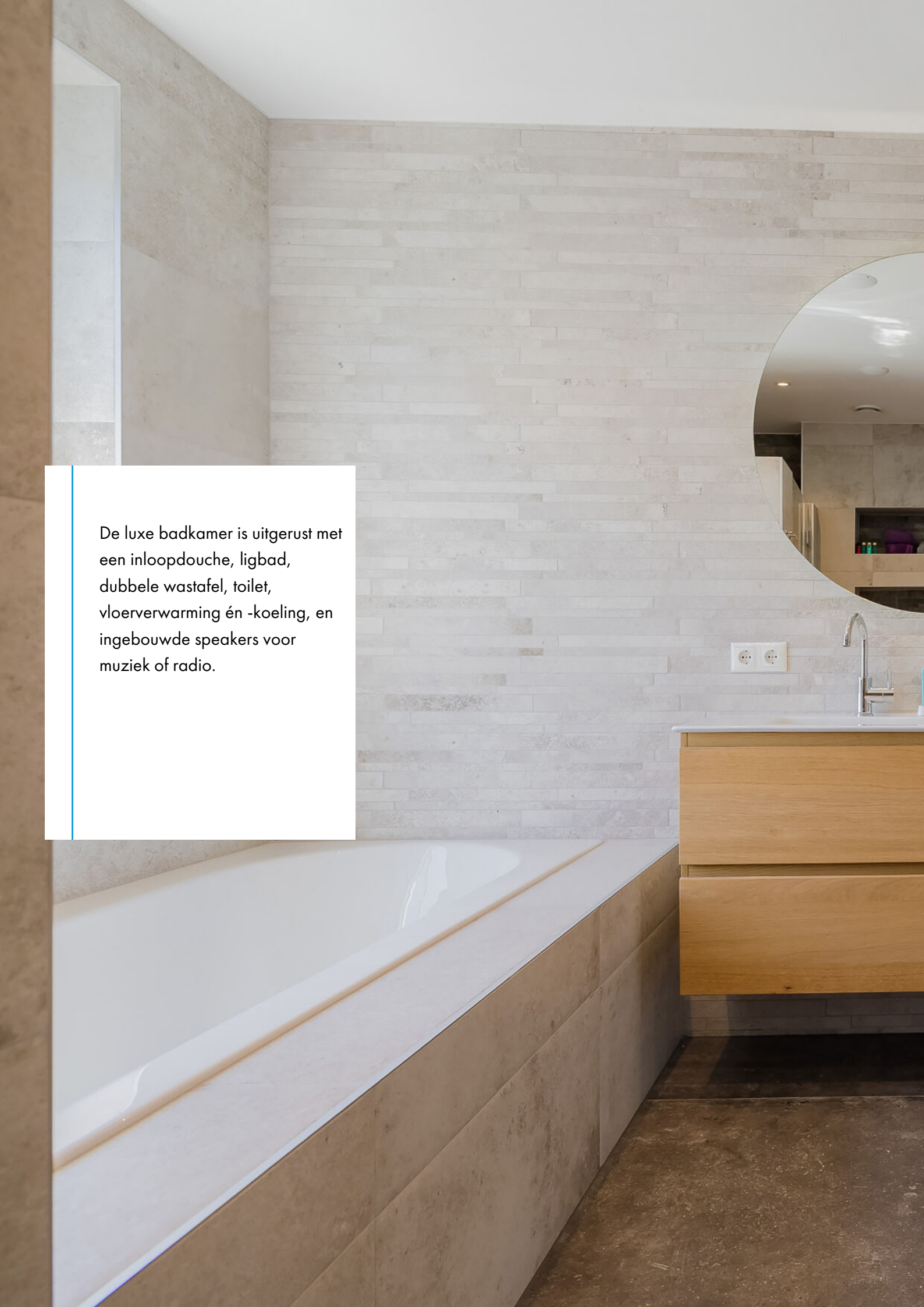




Op de eerste verdieping en zolder geniet je van comfortabele convectorradiatoren met verwarmings- én koelstand, voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen.

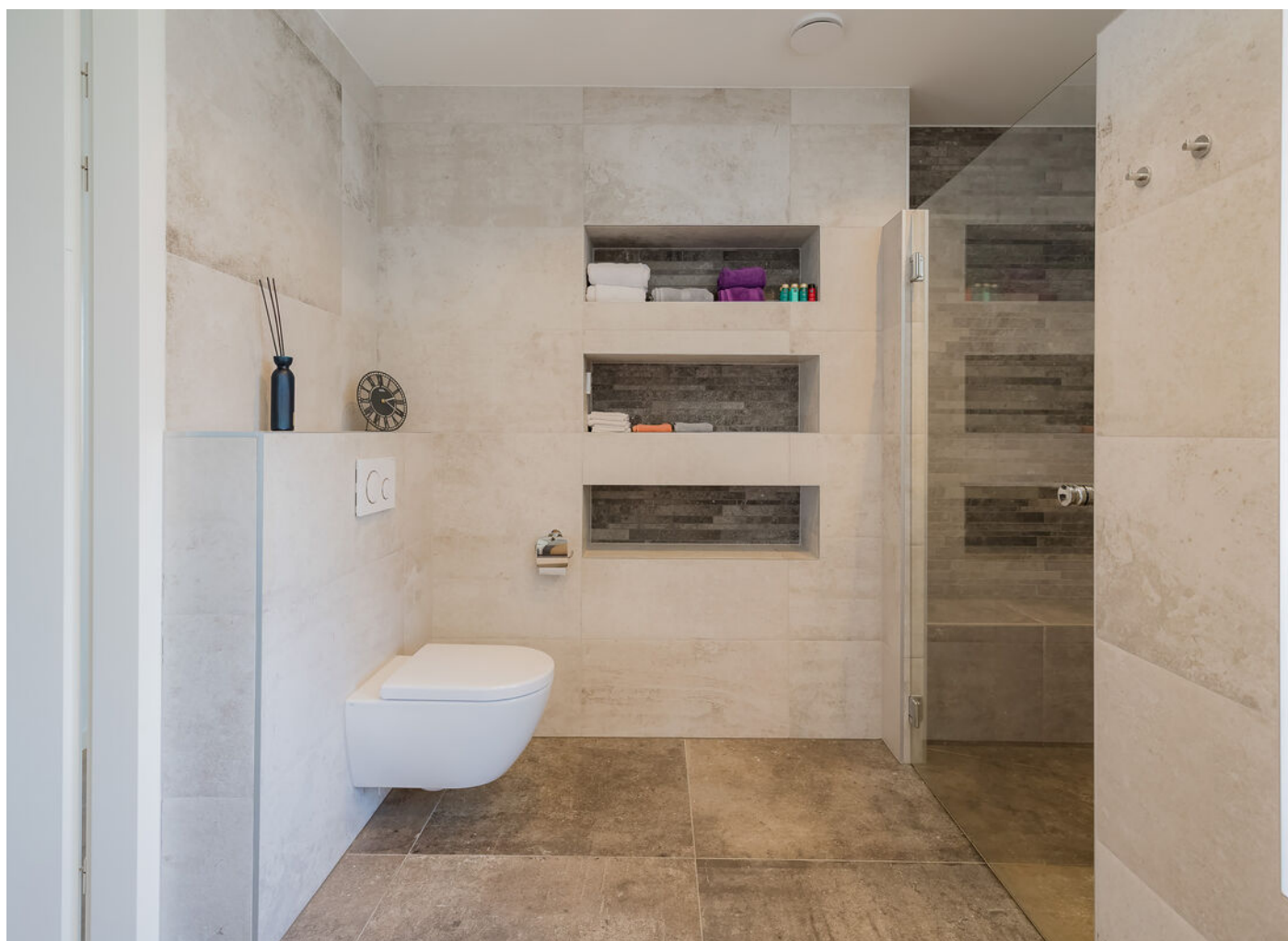






De luxe badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel, toilet, vloerverwarming én -koeling, en ingebouwde speakers voor muziek of radio.









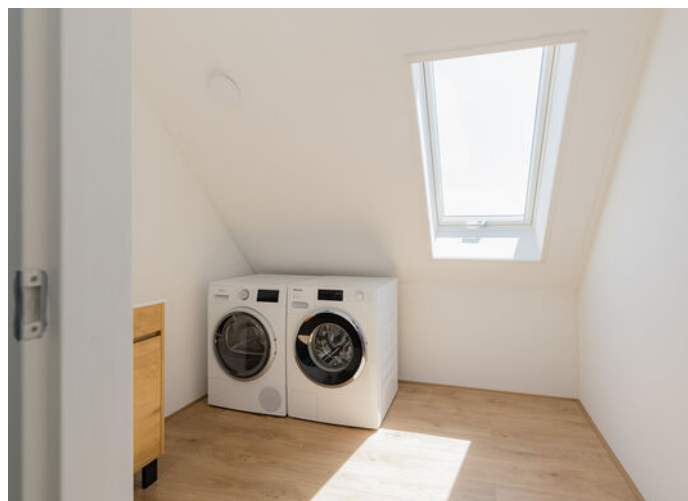
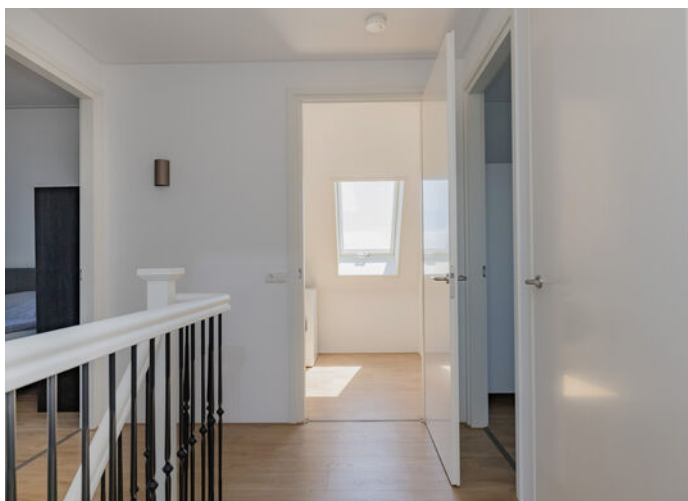
Op zolder bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger, en een berging met het WTW-systeem (warmteterugwinning).







Voor wie extra comfort zoekt, is het goed om te weten dat de aansluitingen voor een tweede badkamer hier al zijn voorbereid – ideaal voor gasten of een groter gezin.



An aerial photograph of a modern, two-story house with a dark grey tiled roof. The house features a large glass extension on the ground floor and a balcony on the upper floor. The roof is covered with solar panels. The house is surrounded by a green lawn, trees, and a paved driveway. A white text box is overlaid on the left side of the image.

Dankzij het energielabel A+++ woon je hier energiezuinig. De woning is v.v. 18 zonnepanelen, warmtepomp, vloerverwarming én -koeling op de begane grond, comfortabele convectorradiatoren met verwarmings- en koelstand op de 1e en 2e etage en uitstekende isolatie. Gebouwd met hoogwaardige materialen, klaar voor de toekomst.



Nieuwe Wetering is een rustig en charmant dorp in de gemeente Kaag en Braassem. Je woont hier landelijk, maar toch centraal – met alles binnen handbereik. Binnen 5 minuten ben je in het centrum van Roelofarendsveen, met winkels, scholen en sportvoorzieningen.





In en rondom Nieuwe Wetering vind je diverse gezellige restaurants, waarvan sommige werken met een verrassingsmenu van de chef – perfect voor wie houdt van goed eten en een avondje uit in de buurt.





Alles ligt verrassend dichtbij – ook het strand.
Via de A4 bereik je Leiden, Schiphol in 15
minuten en Amsterdam, Haarlem, Den Haag en
zelfs het strand in 20 tot 30 minuten.

Fietsen, varen, wandelen – de groene omgeving
biedt volop recreatiemogelijkheden. Of je nu
werkt, reist of ontspant: vanuit deze plek kan het
allemaal.

Thuis vind je rust en privacy – met een tuin
zonder directe achterburen en een beschutte
ligging.

Laat je verrassen door de ruimte, rust en luxe –
dit is wonen op z'n best, midden in de Randstad.



Bijzonderheden

- Royale moderne vrijstaande woning (2023)
- 6 ruime slaapkamers
- Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, vloerverwarming en ingebouwde speakers
- Open keuken met kookeiland, hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur
- Grote veranda met glazen schuifwanden
- Bijkeuken en inpandige berging
- Parkeergelegenheid voor 7 auto's op eigen terrein





- Voorbereiding aanwezig voor laadpaal
- Voorbereiding 2e badkamer op zolder
- Energiezuinig: warmtepomp | 18 zonnepanelen | vloerverwarming en -koeling | convectorradiatoren met verwarmings- en koelstand | uitstekende isolatie | energielabel A+++
- Privacy aan de achterzijde – geen woonbebouwing, enkel oude opslagkassen
- Centrale ligging in de Randstad – alles binnen 15 tot 30 minuten bereikbaar

Kadastrale kaart



1235	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Alkemade	
	Vastgestelde kadastrale grens	D	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	
	Administratieve kadastrale grens	3111	
	Bebouwing		
Voor een eenduidig uittreksel zie artikel 17, paragraaf 2, van de Wet van 2 april 2015.			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele			

Achterweg 17b 2376 AX, Nieuwe Wetering

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	28 mei 2025
Datum meetrapport:	30 mei 2025
Type woning:	Eengezinswoning - vrijstaand
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 278,7
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 0,0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 50,4
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 0,0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 278,7
Bruto Inhoud in m3:	circa 1003

Notities bij meting:

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

Hillegom, 30 mei 2025

Guus van 't Pad Bosch

Plattegrond - begane grond



Begane grond
Achterweg 17b
Nieuwe Wetering

Plattegrond - eerste verdieping



Eerste verdieping
Achterweg 17b
Nieuwe Wetering

Plattegrond - tweede verdieping

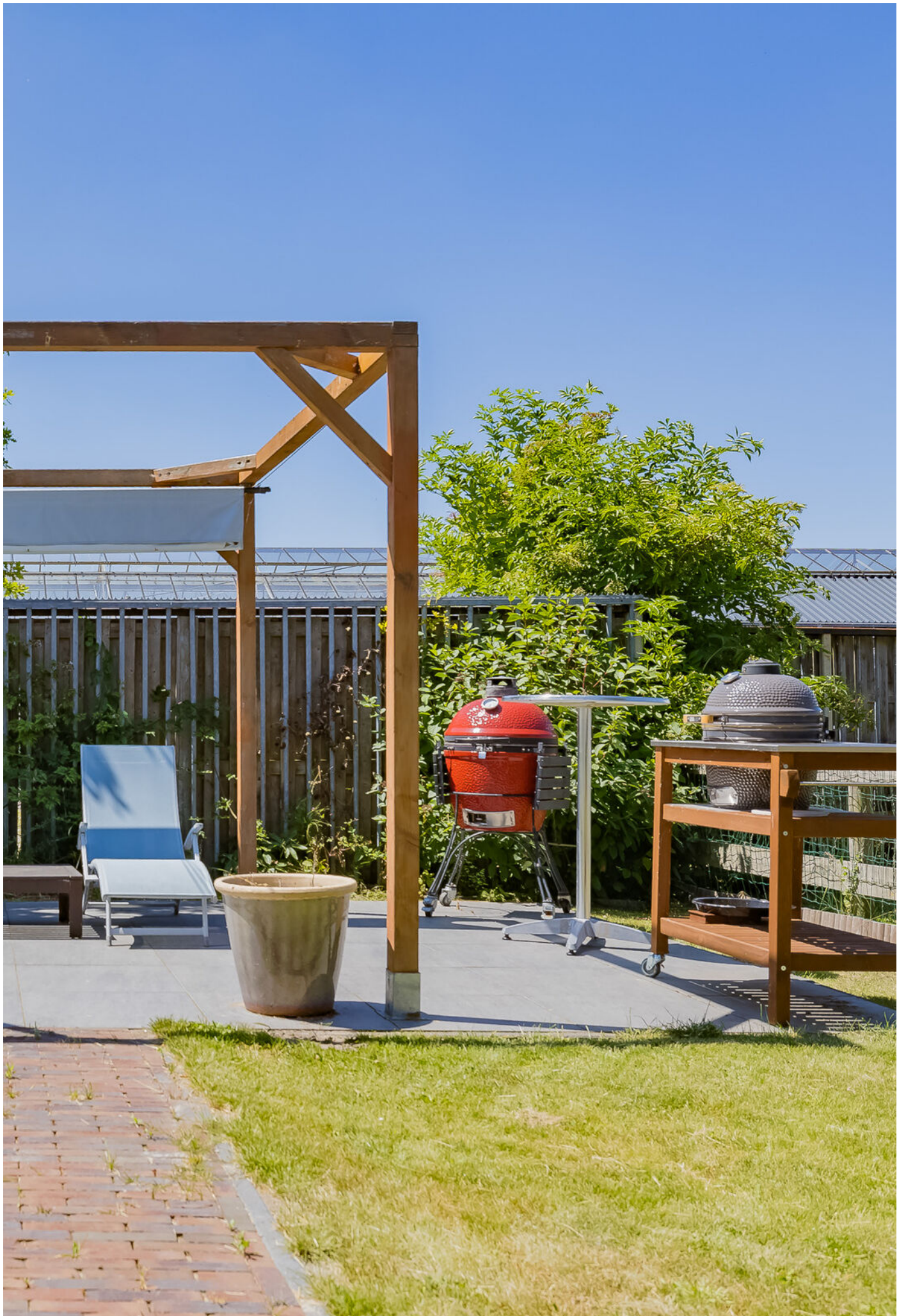


Tweede verdieping
Achterweg 17b
Nieuwe Wetering

Plattegrond - situatie







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