

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Kaag  
Emmalaan 3



# 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 RM  
NVM Register Makelaar



**PLAATS**  
**ADRES**

**KAAG**  
**EMMALAAN 3**

|                            |                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Type</b>                | : Vrijstaande villa aan vaarwater                                                      |
| <b>Bouwjaar</b>            | : 2000                                                                                 |
| <b>Kadastraal</b>          | : Gemeente Alkemade, sectie A, nummer 1147<br>Gemeente Alkemade, sectie A, nummer 2021 |
| <b>Perceeloppervlakte</b>  | : 535m <sup>2</sup>                                                                    |
| <b>Woonoppervlakte</b>     | : 184m <sup>2</sup>                                                                    |
| <b>Inhoud woning</b>       | : 655m <sup>3</sup>                                                                    |
| <b>Tuin</b>                | : rondom, gelegen aan vaarwater                                                        |
| <b>Verwarming</b>          | : cv-ketel                                                                             |
| <b>Warm water</b>          | : cv-ketel                                                                             |
| <b>Isolatie</b>            | : volledig geïsoleerd                                                                  |
| <b>Energie label</b>       | : C, geldig tot 23-05-2035                                                             |
| <b>Onroerend zaak bel.</b> | : € 1062,90                                                                            |
| <b>Voorschot</b>           |                                                                                        |
| <b>Energiekosten</b>       | : € 321,45                                                                             |
| <b>Oplevering</b>          | : in overleg                                                                           |
| <b>Vraagprijs</b>          | : € 1.395.000,- kosten koper                                                           |



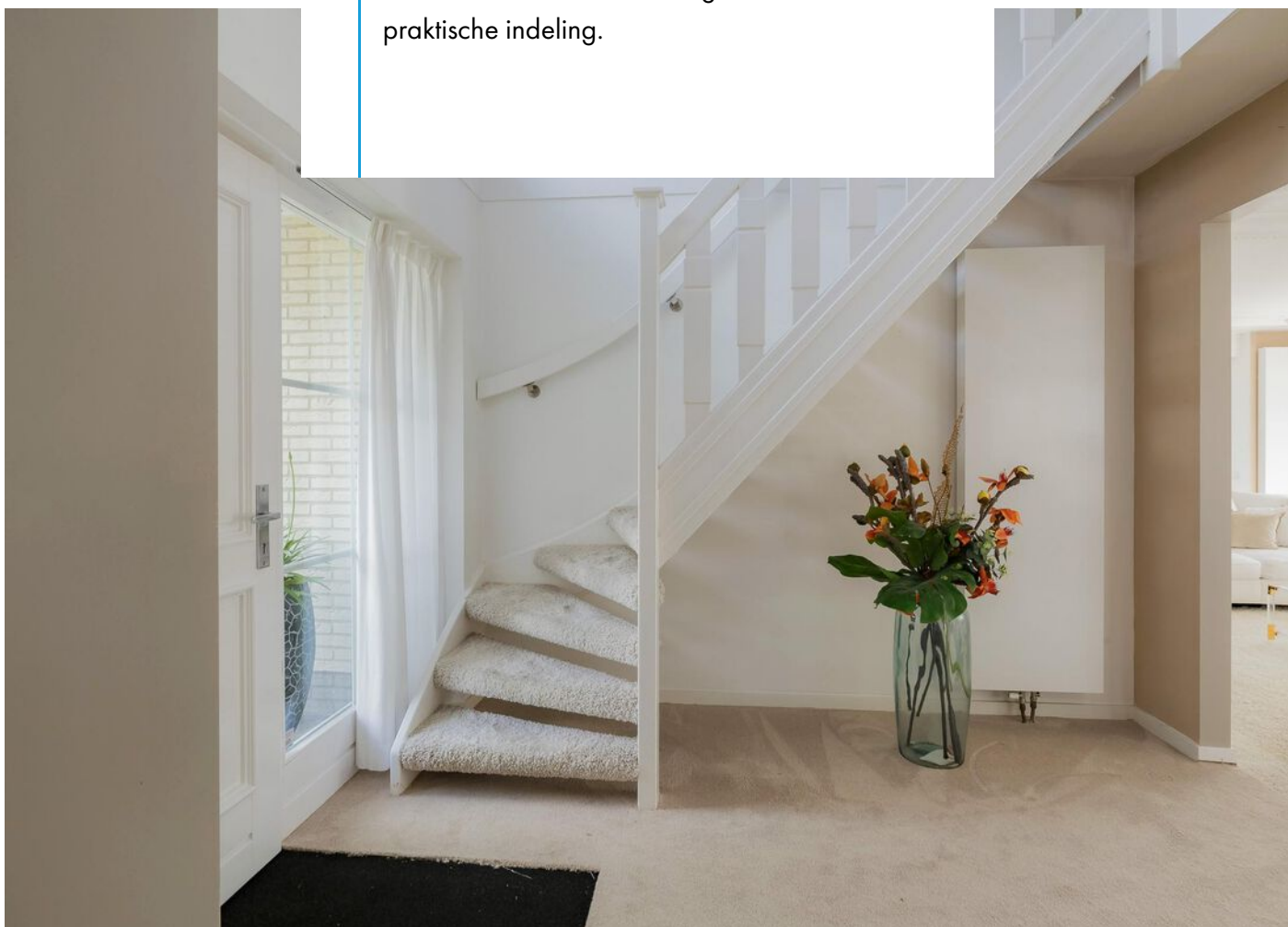
Vrijstaande villa op unieke locatie aan het water – pure rust, luxe én vakantiegevoel!

Wonen waar anderen vakantie vieren? Deze vrijstaande villa op Kaageiland maakt het mogelijk. Gelegen midden in de Kagerplassen, omringd door water en direct aan vaarwater met eigen aanlegsteiger, biedt deze woning alles wat u zoekt: ruimte, comfort en privacy. Hier begint elke dag met het zachte kabbelende water op de achtergrond en eindigt u op uw eigen vlonderterras terwijl de bootjes langzaam voorbij varen.



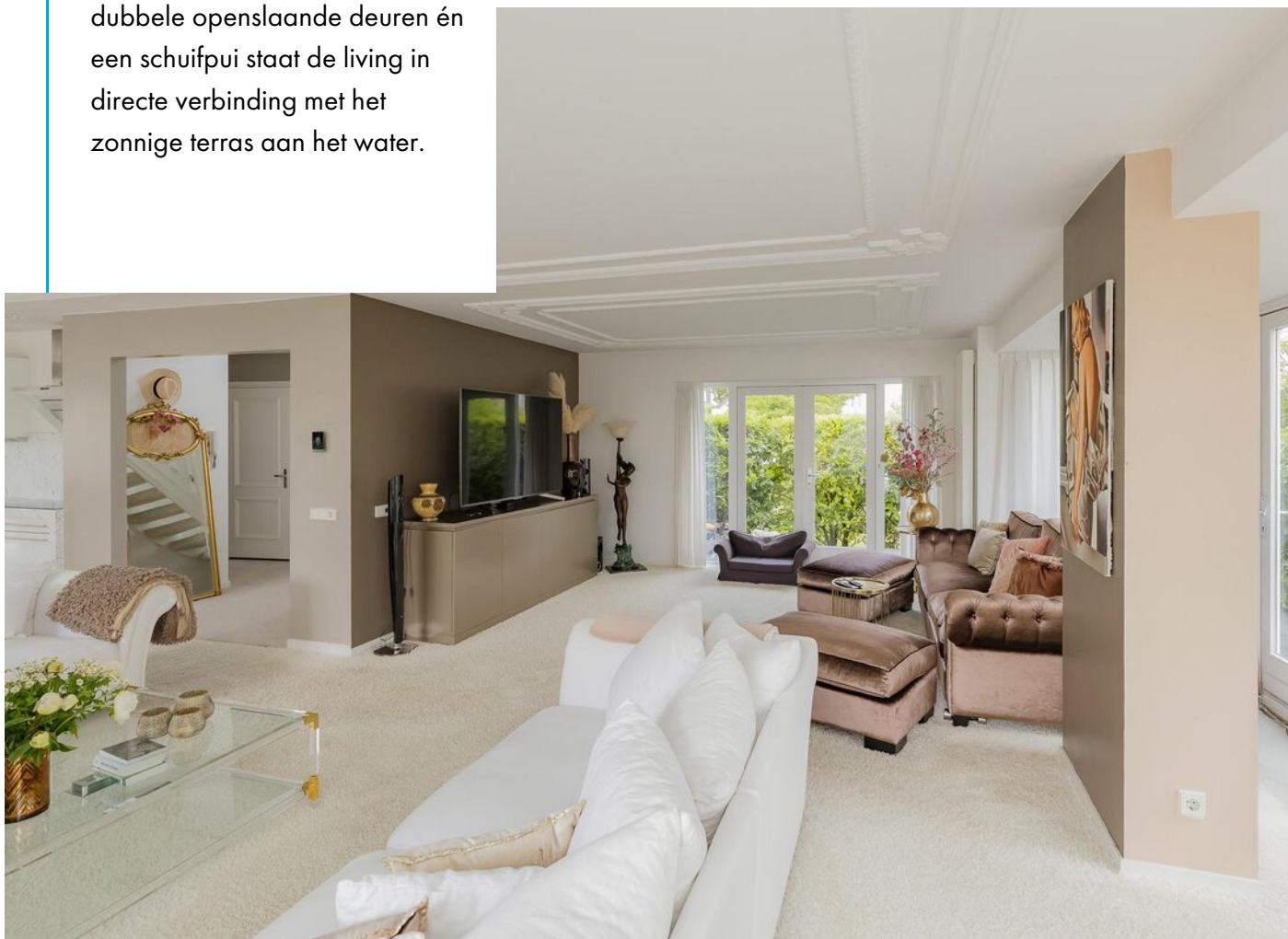


U betreedt de woning via een royale hal met vide en de trap naar boven. Een garderobe-nis met toiletruimte en meterkast zorgen voor een praktische indeling.





De woonkamer is ruim, licht en sfeervol en voorzien van een grote erker, klassieke sierlijsten aan het plafond en een gezellige gashaard. Dankzij drie paar dubbele openslaande deuren én een schuifpui staat de living in directe verbinding met het zonnige terras aan het water.







De woonkeuken met;

- 6-pits inductiekookplaat,
- afzuigkap,
- magnetron,
- oven,
- koelkast,
- vaatwasser,

is een plek om samen te koken, te borrelen of gewoon te genieten van het uitzicht. Alles is hier mogelijk. Vanuit de keuken stapt u zo het vlonderterras op.

Daarnaast is er een aparte, praktische ruimte met wasfaciliteiten, cv-installatie en extra bergruimte.







Op de eerste verdieping vindt u de toegang tot de vliering, drie ruime slaapkamers en een badkamer. Alle kamers zijn voorzien van een dakkapel voor extra stahoogte en een ruimtelijk gevoel en de deuren hebben een charmant Frans balkon.

De luxe badkamer, bereikbaar vanuit zowel de hoofdslaapkamer als de overloop, is een plek van ontspanning met o.a. een zitbad/jacuzzi.



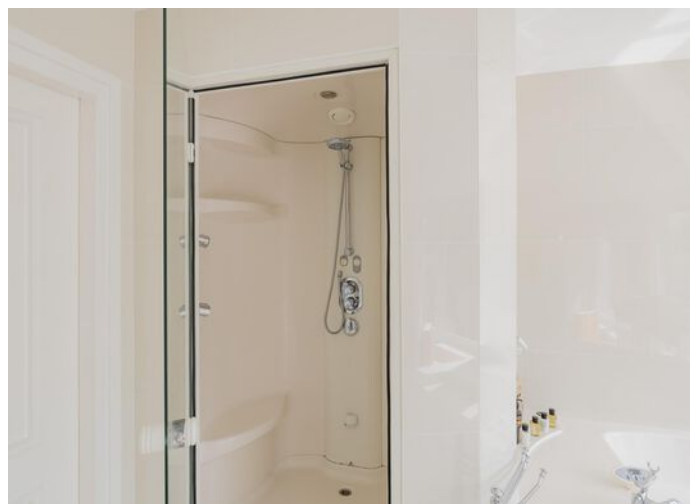




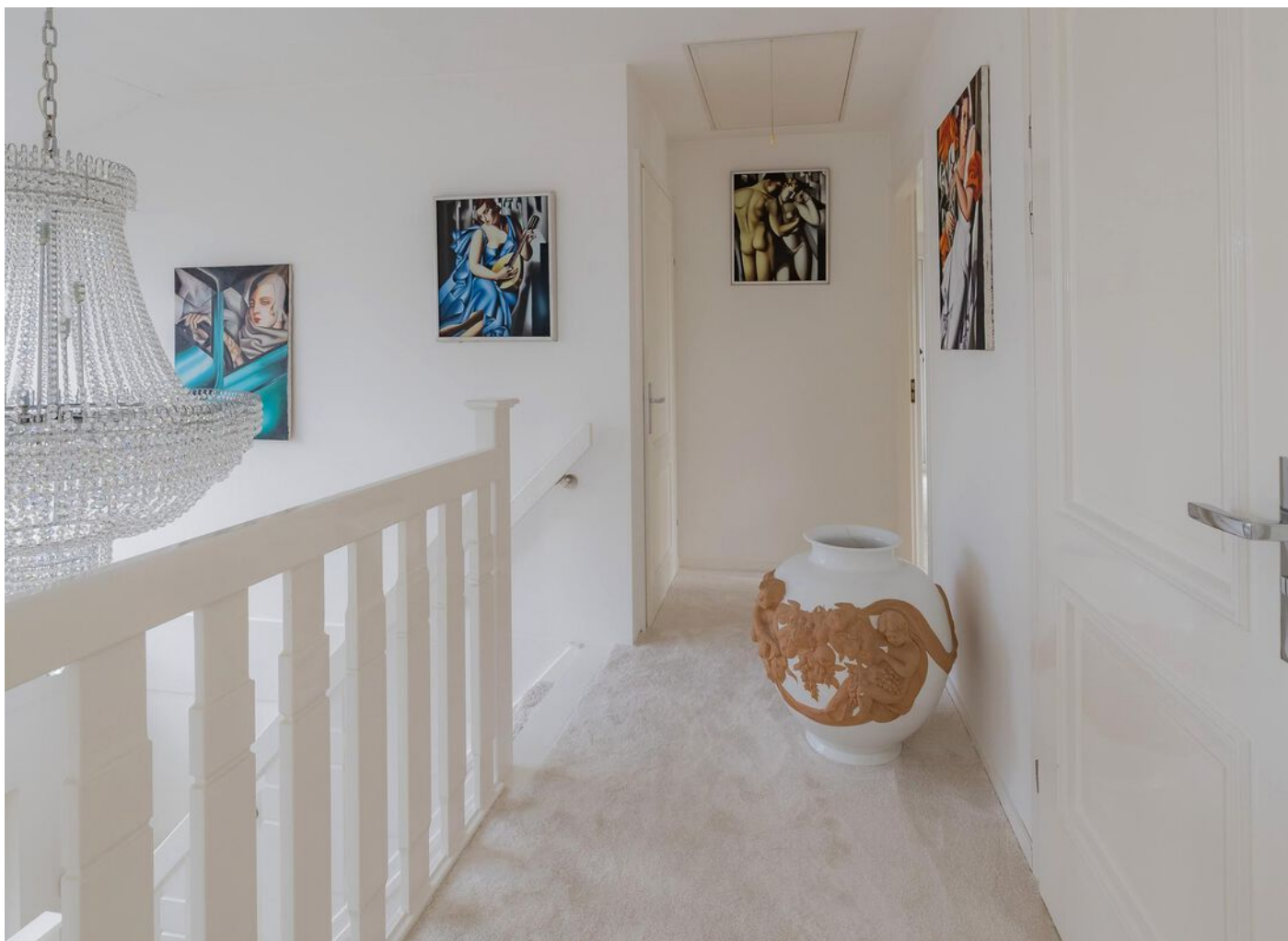
De hoofdslaapkamer heeft toegang tot de luxe en lichte en-suite badkamer met;

- ronde jacuzzi,
- wastafel meubel met spiegel
- douche
- toilet.

De badkamer is ook bereikbaar via de overloop.





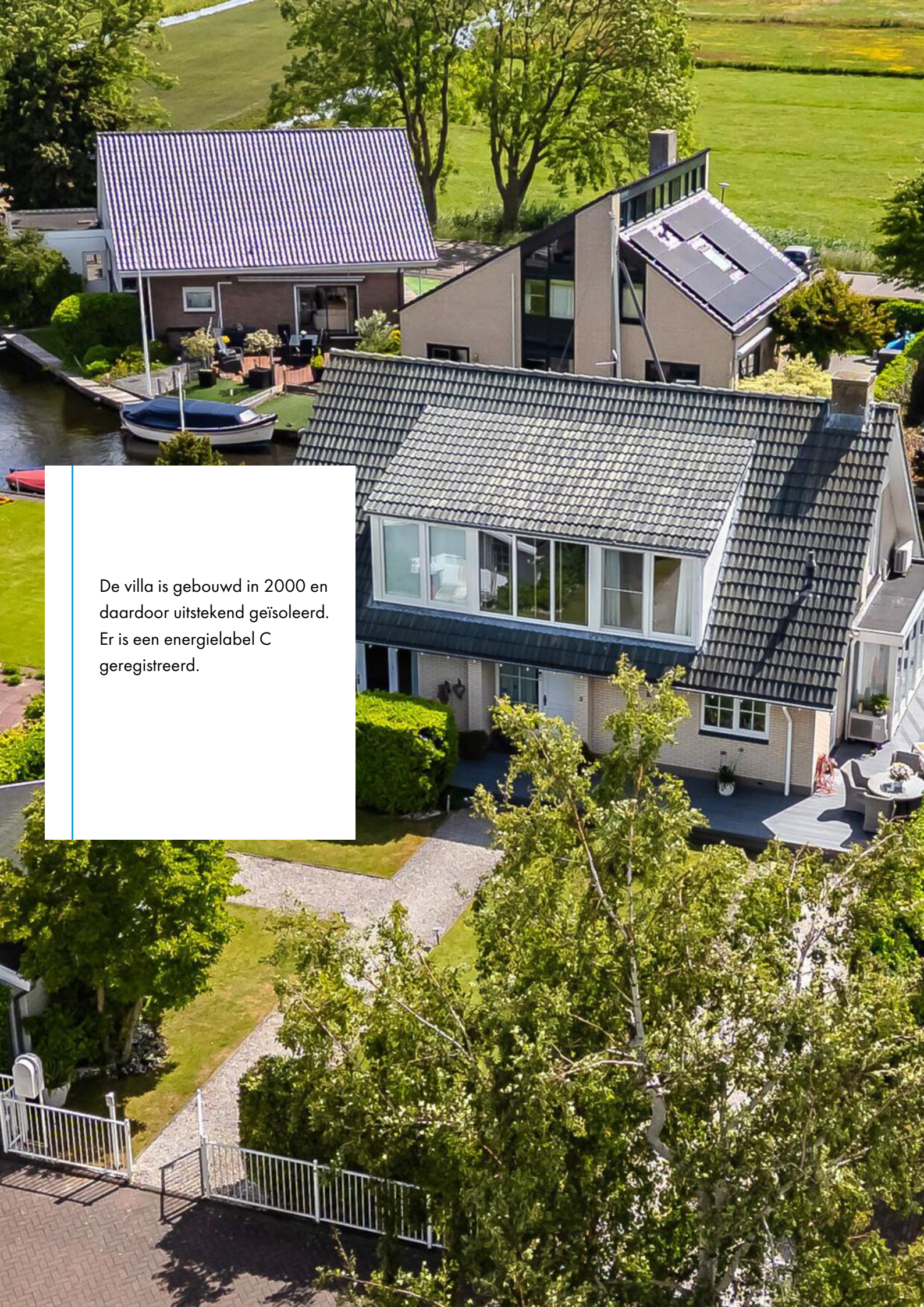




De fraai aangelegde voortuin met hagen, sierpaden en sierhekwerk biedt volop rust en parkeergelegenheid op eigen terrein. Achter de woning ligt het royale kunststof vlonderterras, een heerlijke plek om te ontspannen in de zon of juist in de schaduw. Uw eigen boot legt u eenvoudig aan bij uw eigen steiger – varen wordt zo wel héél verleidelijk. Een handige berging maakt het plaatje compleet.







De villa is gebouwd in 2000 en daardoor uitstekend geïsoleerd. Er is een energielabel C geregistreerd.



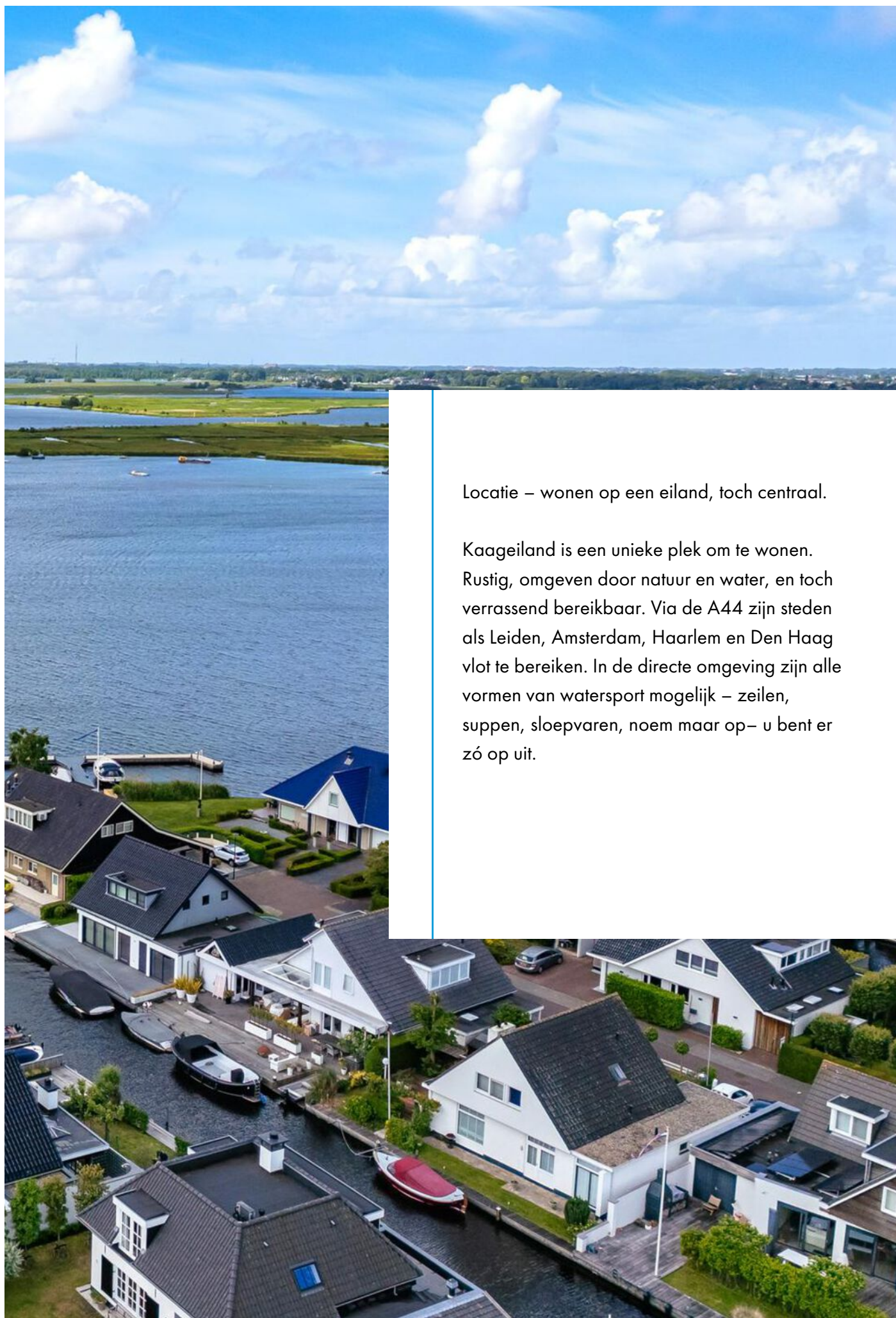


Bijzonderheden op een rij:

- Vrijstaande villa op uniek eiland
- Direct gelegen aan vaarwater
- Eigen aanlegsteiger
- Moderne woonkeuken
- 3 Ruime slaapkamers met dakkapel
- Luxe badkamer met jacuzzi
- Kunststof vlonderterras
- Volledig geïsoleerd
- Airco

Laat u verrassen door deze sfeervolle en complete woning op een droomlocatie. Ervaar zelf hoe het is om elke dag te wonen met het ultieme vakantiegevoel.





Locatie – wonen op een eiland, toch centraal.

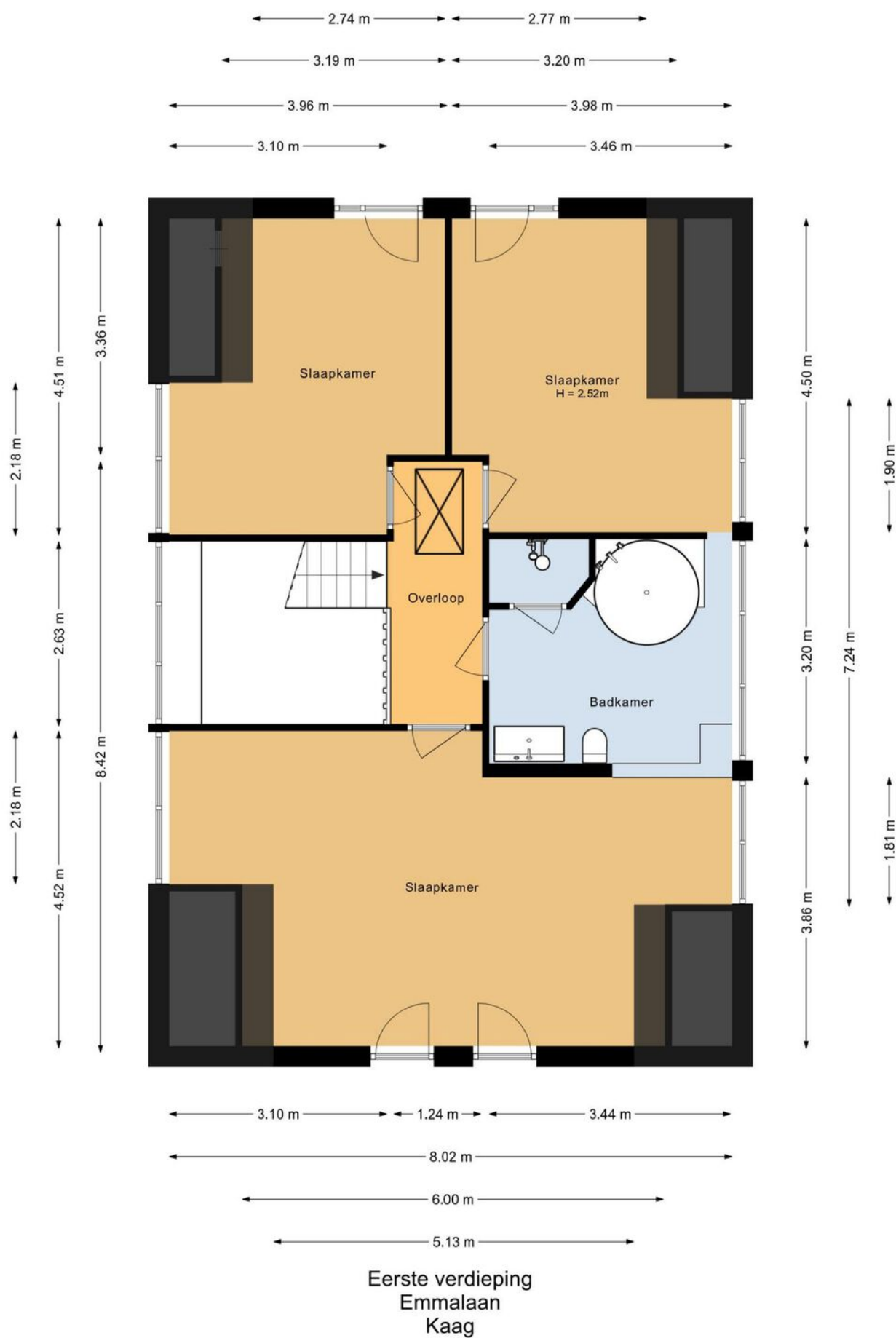
Kaageiland is een unieke plek om te wonen. Rustig, omgeven door natuur en water, en toch verrassend bereikbaar. Via de A44 zijn steden als Leiden, Amsterdam, Haarlem en Den Haag vlot te bereiken. In de directe omgeving zijn alle vormen van watersport mogelijk – zeilen, suppen, sloepvaren, noem maar op – u bent er zó op uit.

## Begane grond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Situatie  
Emmalaan  
Kaag



1236

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkemade

Sectie A

Perceel 1147

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2025

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.

## Emmalaan 3 2159 LP, Kaag

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Opdrachtgever:     | Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars |
| Datum opname:      | 23-05-2025                       |
| Datum meetrapport: | 28-05-2025                       |
| Type woning:       | Vrijstaand                       |
| Opname door:       | TibiMedia                        |

| Beschrijving                                 | Aantal m2:  |
|----------------------------------------------|-------------|
| Gebruiksopp. Wonen:                          | Circa 183.5 |
| Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):     | circa 0     |
| Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n): | circa 0     |
| Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):          | circa 0     |
| Totale Vloer Oppervlakte:                    | circa 183.5 |
| Bruto Inhoud in m3:                          | circa 655   |

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, 28-05-2025

Guus van 't Pad Bosch

# Lijst van roerende zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |

# Lijst van roerende zaken

|                                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna                                         |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                               |               |          |              |
| - toilet                                                        | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                               | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                         | X             |          |              |
| - fontein                                                       | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |
| - ligbad                                                        | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                        | X             |          |              |
| - stoomdouche (cabine)                                          | X             |          |              |
| - wastafel                                                      | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                | X             |          |              |
| - toiletkast                                                    | X             |          |              |
| - toilet                                                        | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                               | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                         | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/<br>veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Schotel/antenne                                                 | X             |          |              |
| Brievenbus                                                      | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                   | X             |          |              |
| Airconditioning                                                 | X             |          |              |
| Rolluiken                                                       | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                         | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                  |               |          |              |
| - CV-installatie                                                |               |          | X            |
| - boiler                                                        | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                           | X             |          |              |
| Beplanting                                                      | X             |          |              |

## Lijst van roerende zaken

---

|                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Verlichting/installaties |               |          |              |
| Buitenverlichting               | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging          | X             |          |              |
| Tuin - Overig                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten          |               |          |              |
| - (sier)hek                     | X             |          |              |
|                                 |               |          |              |

## Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

### Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Een bod uitbrengen

### Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

## Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 25 jaar zal er 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 zal 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](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 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/

## 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](http://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](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 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



**Bart van der Aart**  
Vastgoedadviseur



**Daniëlle de Hollander**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Angelique de Boer**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Wendy Vink**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Marie-José Zwaan**  
Commercieel medewerker  
binnendienst