

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Oud Ade
Leidseweg 40



www.leidseweg40.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



Rick Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar / NVM Register Taxateur



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.leidseweg40.nl

OUDE ADE
LEIDSWEG 40

Type	: Vrijstaande villa, direct gelegen aan de Kagerplassen (Vennemeer)
Bouwjaar	: 1999
Kadastraal	: Gemeente Alkemade, sectie F, nummer 774 en 1374
Perceeloppervlakte	: 403m ²
Woonoppervlakte	: 166m ²
Overige inpandige ruimte	: 41m ²
Inhoud woning	: 753m ³
Tuin	: Rondom de woning, fraai aangelegd met diverse terrassen, 2 veranda's, aanlegsteiger met zwemtrap en boothelling met elektrische lier
Verwarming	: cv-ketel (2019), vloerverwarming woonkamer en keuken
Warm water	: cv-ketel
Isolatie	: volledig geïsoleerd, dak-, gevel- en vloerisolatie en isolerende beglazing
Energie label	: Label A, geldig tot 2036
Zonnepanelen	: 11 stuks (2023)/ per paneel WP 425
Onroerend zaak bel.	: € 1.593,- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 178,- per maand
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.345.000,- k.k.

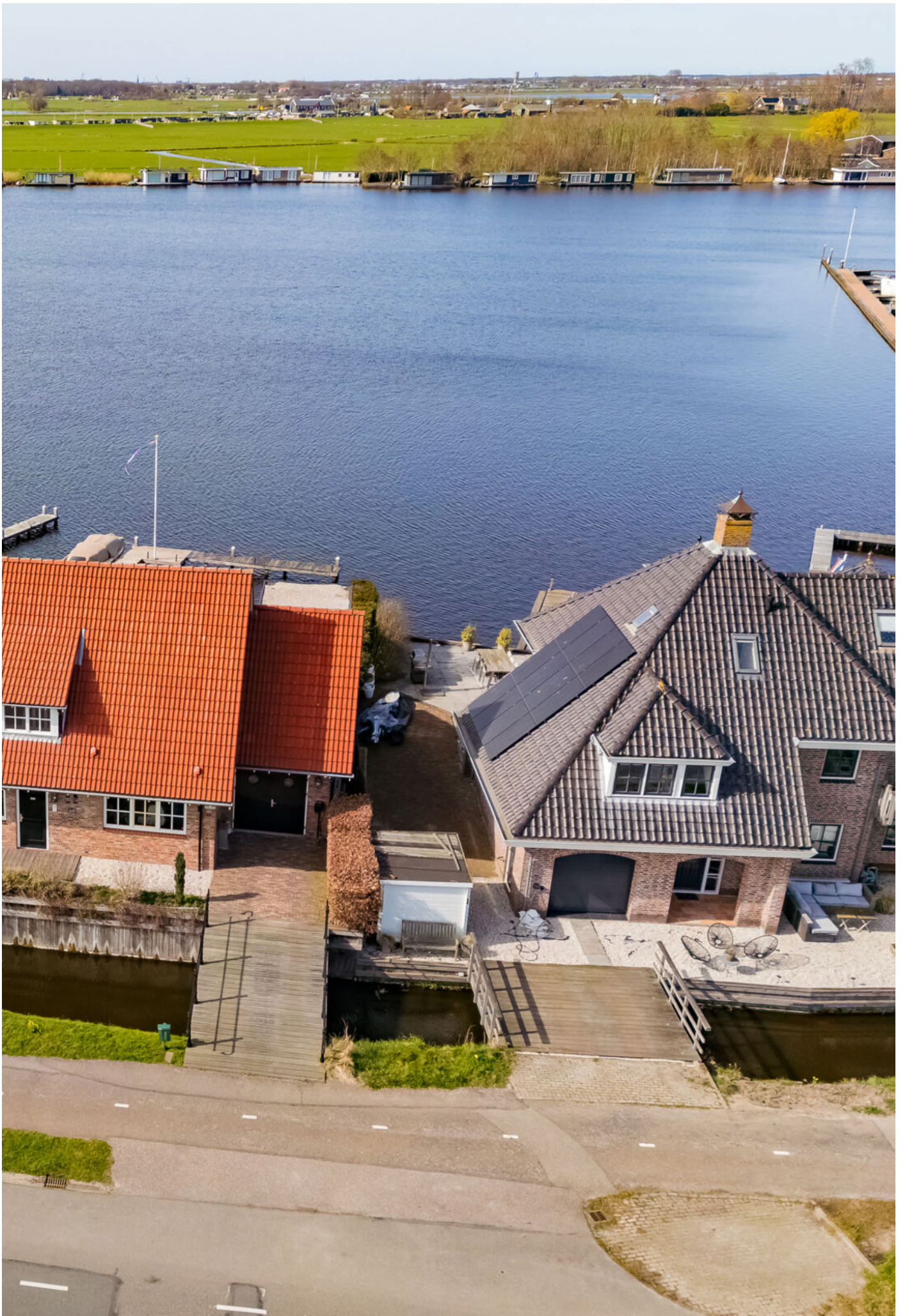


Exclusief wonen aan het water, midden in het Groene Hart.

Deze moderne en sfeervolle vrijstaande villa ligt op een van de mooiste plekken aan de Kagerplassen, direct aan het Vennemeer met eigen aanlegsteiger. Hier geniet u van vrij uitzicht over de weilanden van het Groene Hart, en kijkt u ook uit over het Vennemeer. .

- Een parel aan het water
- 3 Slaapkamers
- Garage met geïsoleerde, houten deuren
- Gelegen aan het Vennemeer
- Eigen aanlegsteiger & boothelling elektrische lier
- 2 Veranda's; aan huis en aan het water

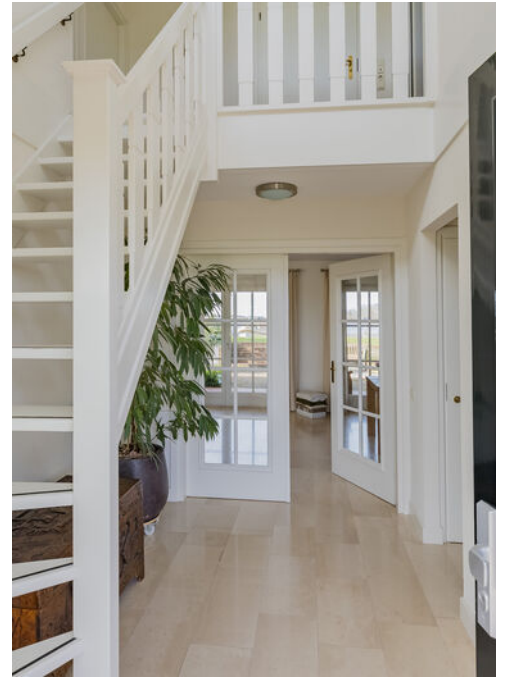







De villa is in 1999 onder architectuur gebouwd met hoogwaardige materialen en beschikt over twee veranda's, een inpandige garage, een fraai aangelegde tuin en een bruggetje om op het perceel te komen.





De hal met vide, marmeren vloer, garderobe en een separaat toilet geeft een ruimtelijke en lichte beleving. Via dubbele, openslaande deuren bereikt u de lichte woonkamer met grote raampartijen waar de warme marmeren vloer en open haard voor extra sfeer zorgen.





Meerdere openslaande deuren geven toegang tot de veranda en maken dat binnen en buiten vloeiend in elkaar overlopen. Vanuit de woonkamer is er een geweldig uitzicht over de tuin en het water. De woonkamer en de keuken zijn voorzien van vloerverwarming









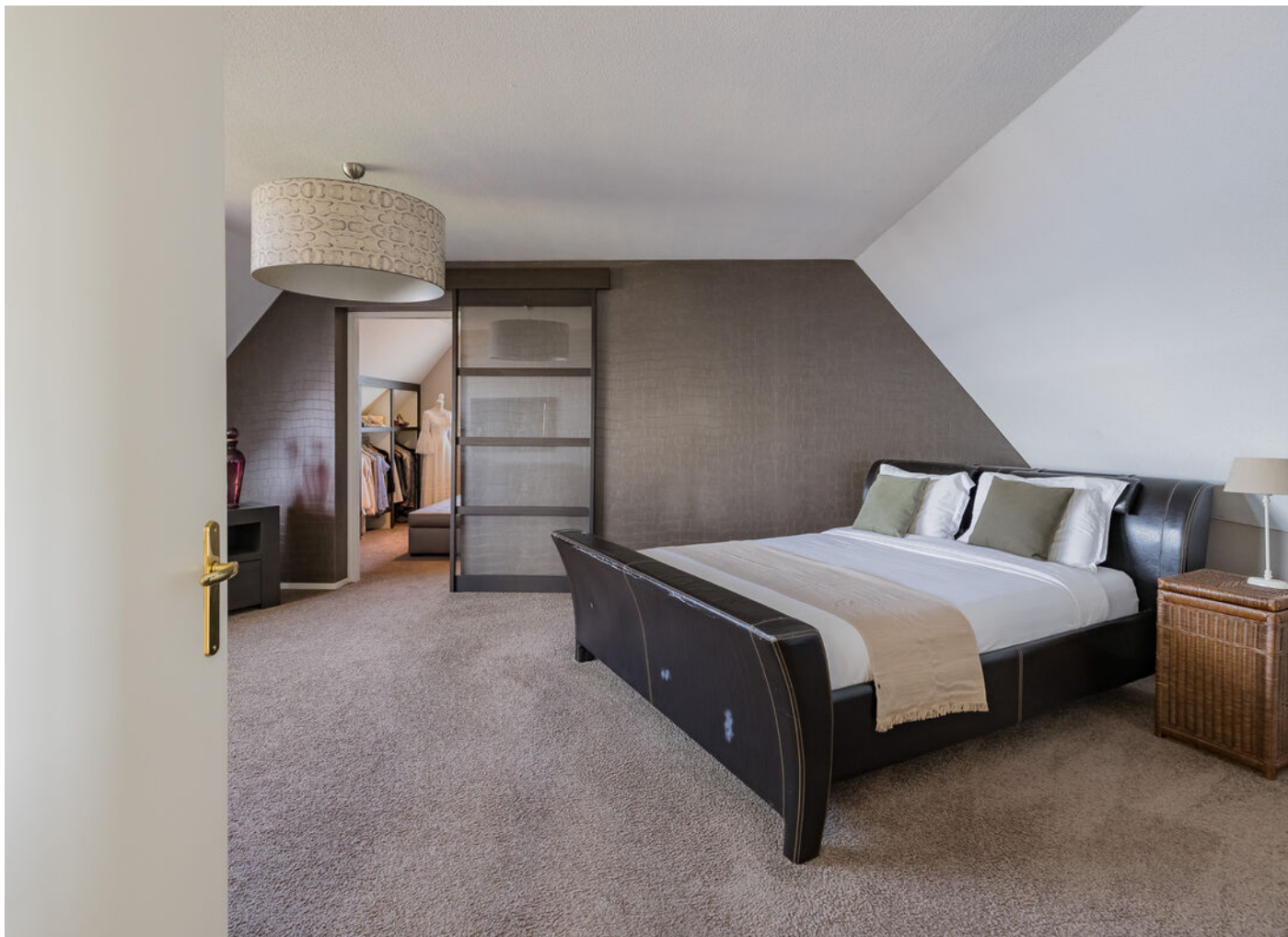
De open keuken is praktisch ingericht, heeft veel kast- en werkruimte en is uitgerust met een kookplaat, afzuigkap, oven, koel/vries combinatie en een vaatwasmachine.





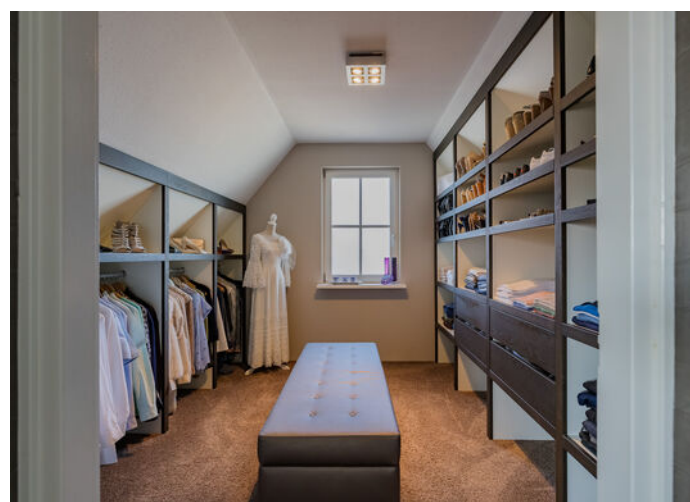
De praktische en functionele bijkeuken, met aansluitingen voor de wasapparatuur, geeft toegang tot de inpandige garage welke is verwarmd en voorzien van een betegelde vloer.





Eerste verdieping

De overloop heeft toegang tot de drie slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer biedt een fraai uitzicht over het Vennemeer en beschikt over een royale inloopkast. De overige slaapkamers zijn eveneens ruim en licht.

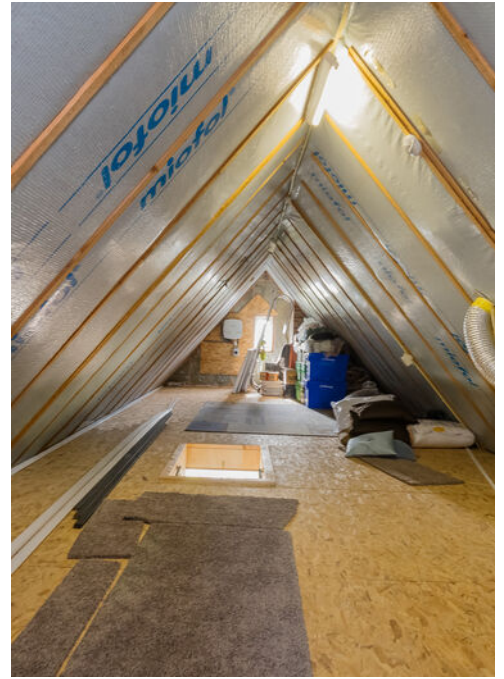






De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.





Vliering

Ruime bergzolder met stahoogte, bereikbaar via een vlizotrap.





Duurzaamheid en comfort

- Vloerverwarming woonkamer en keuken
- Gevel-, vloer- en dakisolatie
- 11 zonnepanelen
- Laadpaal voor de auto (2025)
- Sproei installatie in de tuin
- Energielabel A





Tuin

De fraai aangelegde tuin heeft diverse terrassen en niveaus. De veranda is fraai meegenomen in het ontwerp van de woning en is een beschutte plek om in de schaduw van het uitzicht te genieten.







Met een aanlegsteiger van circa 21 meter en ruimte voor meerdere boten stapt u hier letterlijk vanuit uw tuin het water op. Bovendien is er een boothelling met elektrische lier en aan het water staat een tweede veranda.





Bijzonderheden

- Uitstekend onderhouden
- Gemoderniseerd in 2014
- Beschoeiing vernieuwd in 2019/2020
- Bruggetje vernieuwd in 2019/2020
- Steiger voor meerdere boten,
steigerplanken vernieuwd in 2022
- Alarminstallatie
- Boothelling met elektrische lier
- Bushalte op 2 minuten lopen
- Jachthaven in de directe omgeving
- Gelegen aan het Vennemeer, onderdeel
van de geliefde Kagerplassen



An aerial photograph of a Dutch water landscape. In the foreground, there's a road with a few cars and a large barn. To the right, a cluster of white houses with red roofs sits on a small island or peninsula. A winding canal or lake flows through the middle ground, with several small boats docked along its edge. The background shows a vast expanse of green fields and a distant horizon under a clear blue sky.

Via het Vennemeer vaart u eenvoudig naar de overige meren van de Kagerplassen en bereikt u het verdere Nederlandse vaargebied.





Locatie

De locatie is geweldig; direct gelegen aan het Kagerplassengebied en ook met scholen, supermarkt, winkelcentrum Winkelhof en sportpark De Bloemerd op fietsafstand. Jachthaven WSV Vennemeer ligt op enkele minuten lopen.

Ondanks de rustige en vrije ligging bereikt u Amsterdam en Den Haag in circa 20 minuten, liggen Leiden en Leiderdorp op nog geen 5 minuten afstand; Een unieke plek om te wonen.



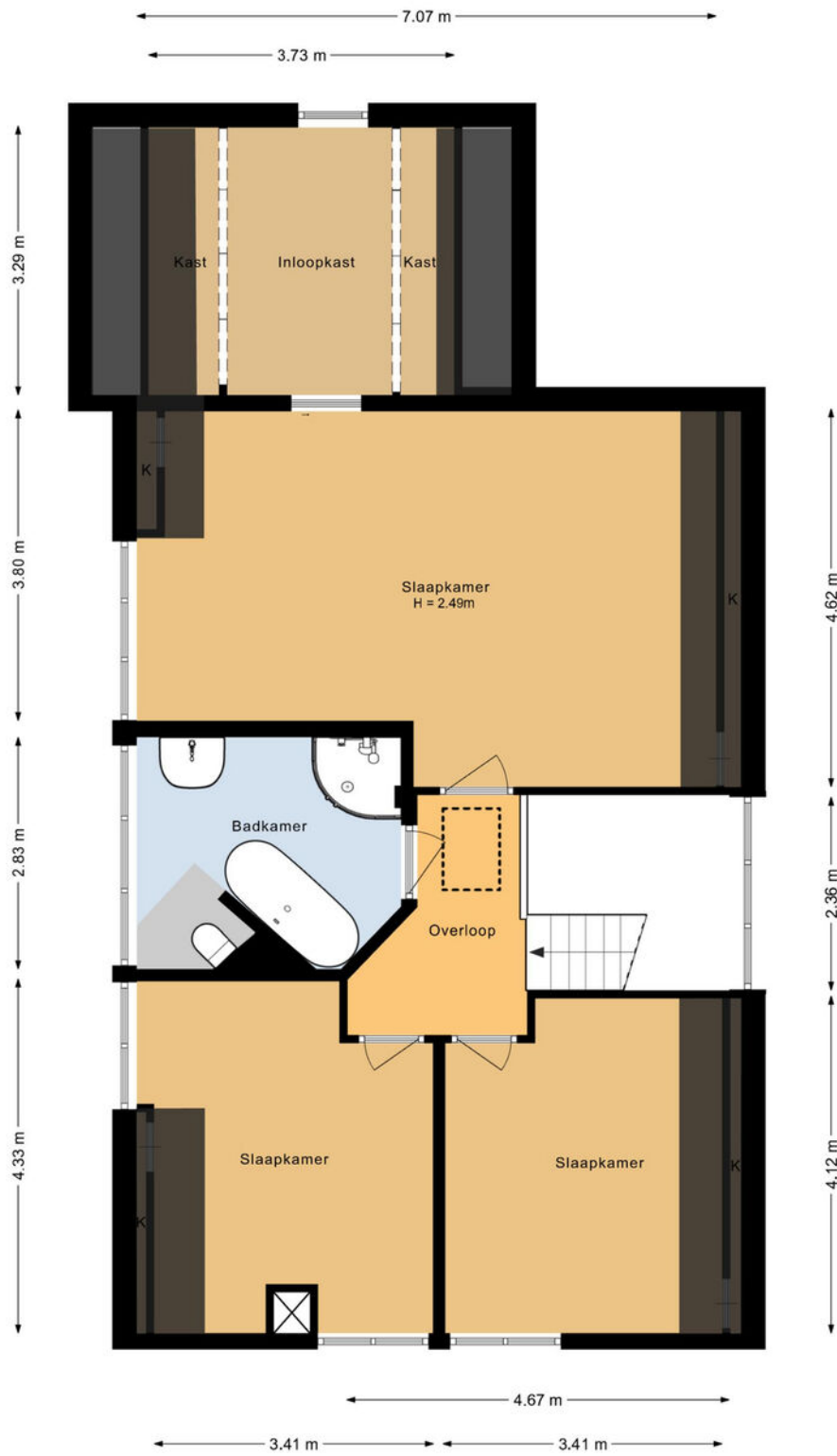


Begane grond



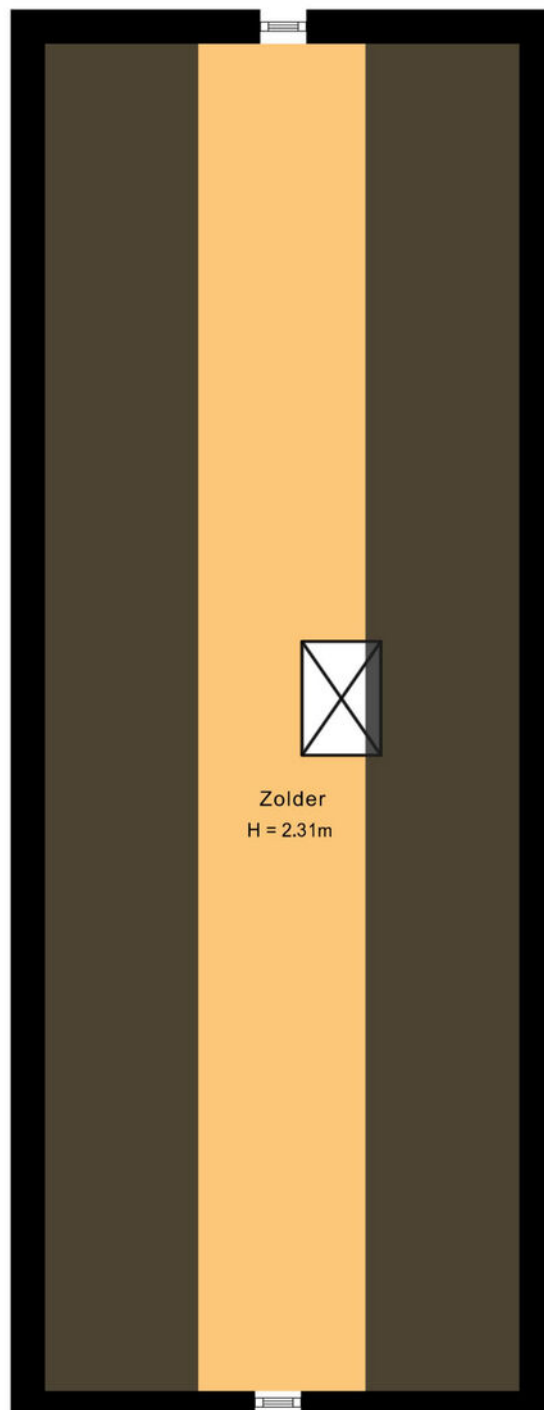
Begane grond
Leidseweg 40
Oude Ade

1e Verdieping



Eerste verdieping
Leidseweg 40
Oude Ade

Vliering



Zolder
Leidseweg 40
Oude Ade

Meetrapport



Leidseweg 40
2374AR Oud Ade

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	25 maart 2026
Datum meetrapport:	30 maart 2026
Type woning:	Vrijstaande woning
Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	Circa 166
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	Circa 41
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Circa
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Circa
Totale Vloer Oppervlakte:	Circa 207
Bruto Inhoud in m3:	Circa 753

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

Hillegom, 30 maart 2026

TibiMedia


Kadastrale kaart



1236	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alkemade
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	774
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

Voor een aanvullend uittreksel gelieve op 10 februari 2026.



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleedkamer	X		
- Kledingst	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Reserve op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Robotmaaier			X

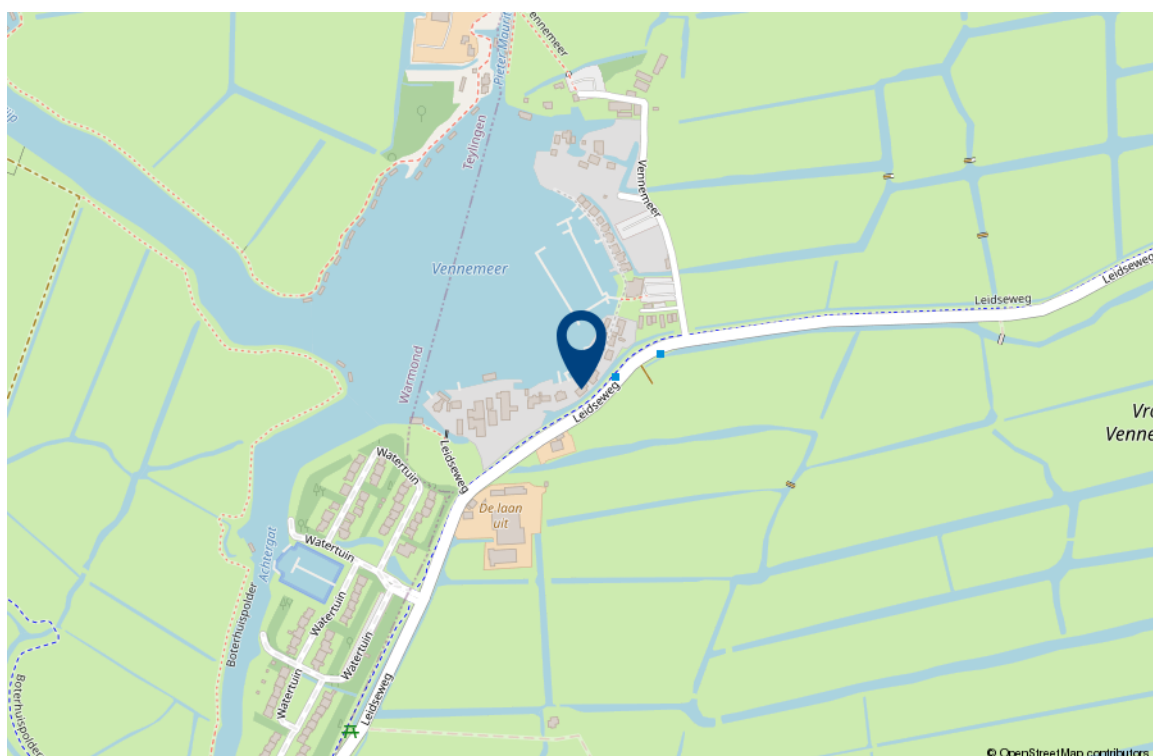
Wonen in gemeente Kaag & Braassem

Kaag & Braassem is een gemeente in Zuid- Holland en bestaat uit 10 dorpen; Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen, Bilderdam en Woubrugge.

In het polderlandschap van Kaag & Braassem domineren uitgestrekte weilanden, meren, molens, boerderijen en historische dorpjes. Varen, zwemmen en vissen, het kan er allemaal.

Op diverse punten worden er dan ook veerpontjes ingezet. Uitzondering is het pontje naar de Kaag: het is de enige toegang tot het eiland en vaart dan ook dag en nacht.

De omgeving heeft schitterende wandel-/fiets-/rij- en vaarroutes. Werkelijk een plek om heerlijk te onthaasten en de drukte achter u te laten!



Interesse in deze woning?

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

Verantwoording

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

Meetinstructie

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

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

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

Het bod

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

Onderhandeling

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

Koopakte

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

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 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.

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/

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink
MSc, K RMT**
NVM Makelaar
Directeur



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



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