

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Warmond
Vogelskamp 1



www.vogelskamp1.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 RM
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.vogelskamp1.nl

WARMOND

VOGELSKAMP 1 TOT EN MET 5

Type	: Prive eiland gelegen naast Kaageiland met boerderij en met een aangebouwd appartement, een vrijstaand direct aan het water gelegen woning en 3 vrijstaande verhuurde woningen. 6 wooneenheden in totaal, alle geschikt voor permanente bewoning. Mogelijkheid voor de bouw van een recreatiewoning aan het water. De boerderij en de direct aan het water gelegen vrijstaande woning worden leeg opgeleverd. Parkeerterrein voor 6 auto's op het Kaageiland, toegangsweg en veerpont.
Bouwjaar	: Boerderij 1900, vrijstaande woning verbouwd in 2020
Kadastraal	: Gemeente Warmond, sectie A, nummer 307 Gemeente Warmond, sectie A, nummer 301 Gemeente Warmond, sectie A, nummer 300 Gemeente Warmond, sectie A, nummer 299 Gemeente Warmond, sectie A, nummer 298
Perceeloppervlakte	: 3.401m² 155m² (parkeerplaats Kaag en toegangsweg Kaag)
Woonoppervlakte	: Boerderij 135m ² , vrijstaande woning 82m ²
Externe bergruimte	: 42m ²
Inhoud woning	: Boerderij 421m ³ , vrijstaande woning 189m ²
Tuin	: Tuin rondom, veel groen rondom de buitenrand van het eiland en in het midden een open zone, 2 fraaie kastanjabomen
Verwarming	: cv gasinstallatie, Intergas 2020
Warm water	: via cv combiketel Intergas 2020
Energielabel	: F, geldig tot 01-06-2033
Onroerend zaak bel.	: circa € 900,-- per jaar
Voorschot Energiekosten	: circa € 500,- per maand
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 2.795.000,-- kosten koper

A photograph of a beautiful garden. A large, leafy tree dominates the upper half of the frame, casting shadows on the ground. A stone path leads from the foreground into the garden. On the left, a green lawn is visible. In the background, there are more trees and a small structure. A black metal chair is on the path. A white pedestal is also visible. The overall atmosphere is peaceful and natural.

Wie droomt er niet van een privé-eiland, een oase van rust midden in de Randstad? Welkom bij "Vogelskamp".

Gelegen te midden van de Kagerplassen, is dit privé-eiland een paradijs voor watersportliefhebbers.



vogelskamp



Met een perceeloppervlakte van 3.401 m² biedt dit eiland voldoende ruimte om te wonen, te recreëren en thuis te werken in alle rust.

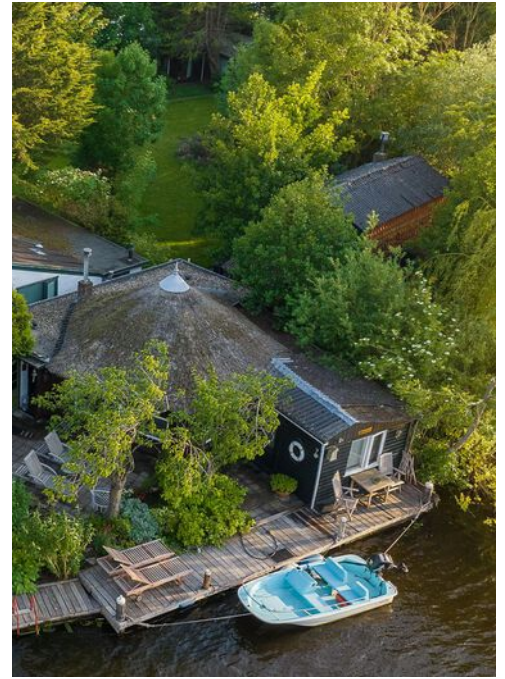
Op het eiland staan nu een karakteristieke boerderij en een direct aan het water gelegen vrijstaande woning. De boerderij heeft een woonoppervlakte van 135 m², een inhoud van 421 m³, 3 slaapkamers en een grote tuin aan de voor- en zijkant.





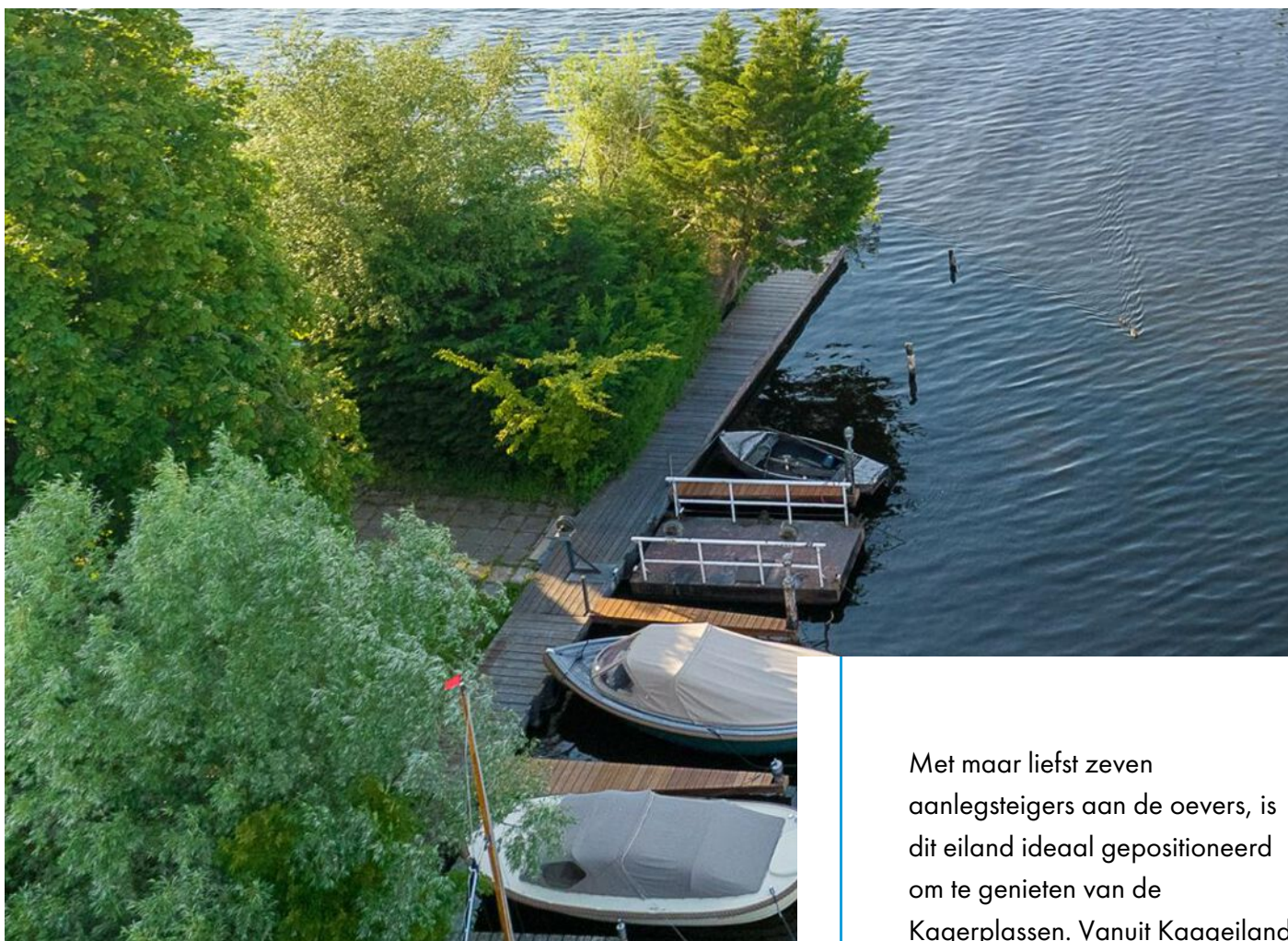
De vrijstaande woning aan het water heeft een woonoppervlakte van 82m², een inhoud van 189m³ en een grote eigen steiger van 48m².



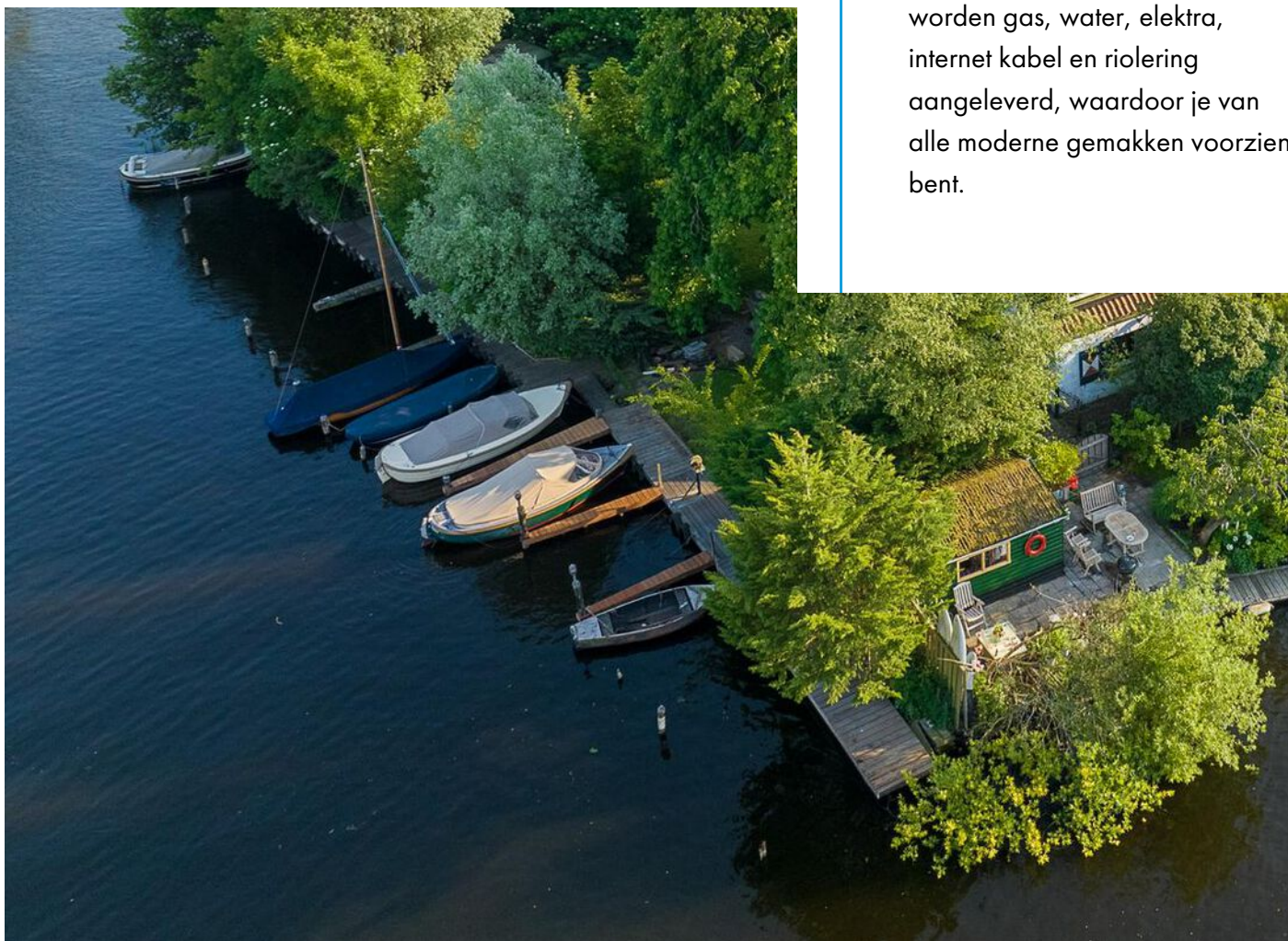


Daarnaast biedt het eiland nog 4 verhuurde woningen, waarvan 1 appartement. En op basis van een reeds ingediend principeverzoek is er een mogelijkheid tot het realiseren van een recreatiewoning of gastenverblijf.





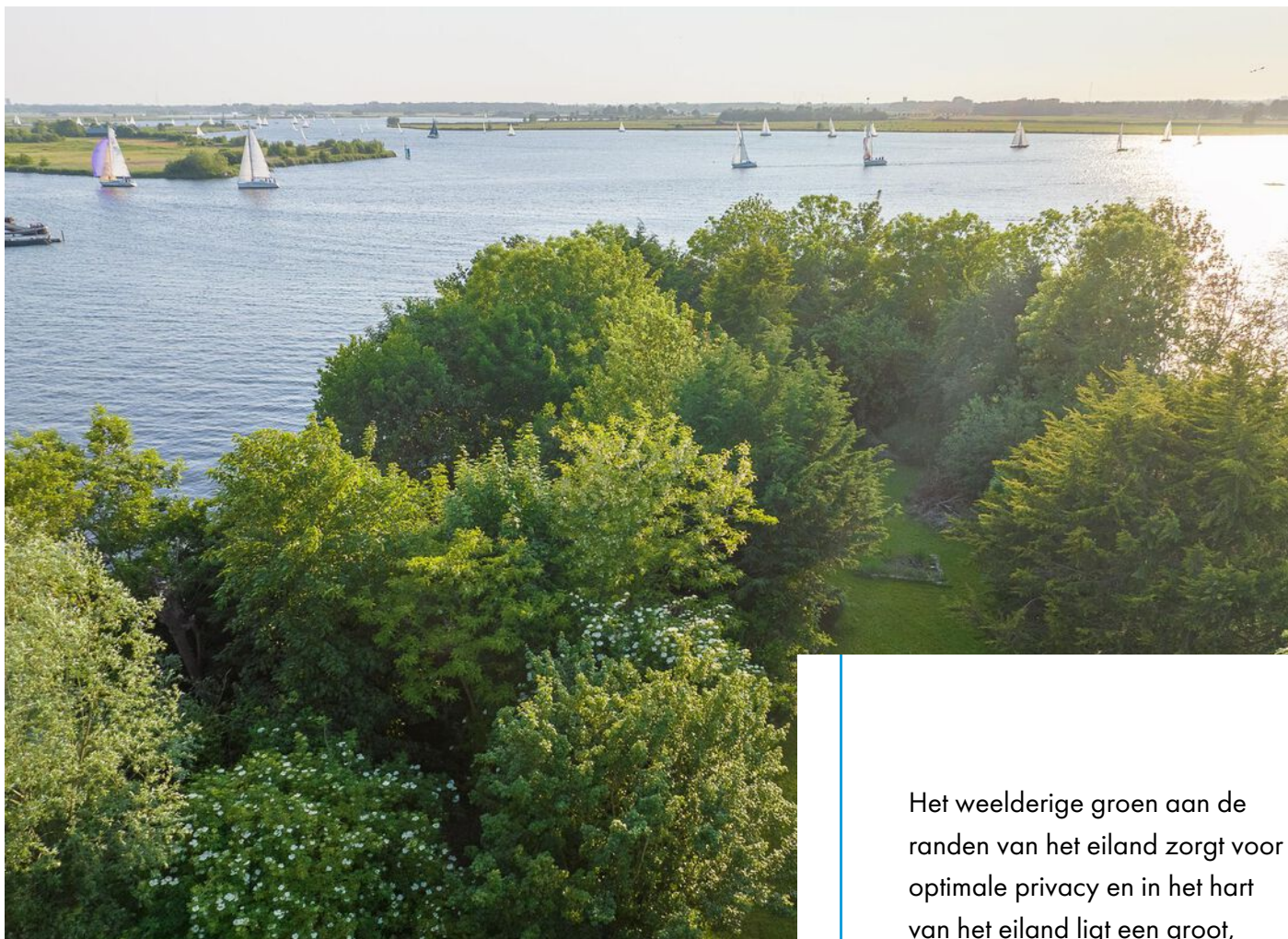
Met maar liefst zeven
aanlegsteigers aan de oevers, is
dit eiland ideaal gepositioneerd
om te genieten van de
Kagerplassen. Vanuit Kaageiland
worden gas, water, elektra,
internet kabel en riolering
aangeleverd, waardoor je van
alle moderne gemakken voorzien
bent.





Vanaf het naastgelegen
Kaageiland is er een eigen
veerpontje naar het privé-eiland.
Het geheel geeft je een gevoel
van exclusiviteit.





Het weelderige groen aan de randen van het eiland zorgt voor optimale privacy en in het hart van het eiland ligt een groot, open gazon, waar je kunt genieten van de zon.

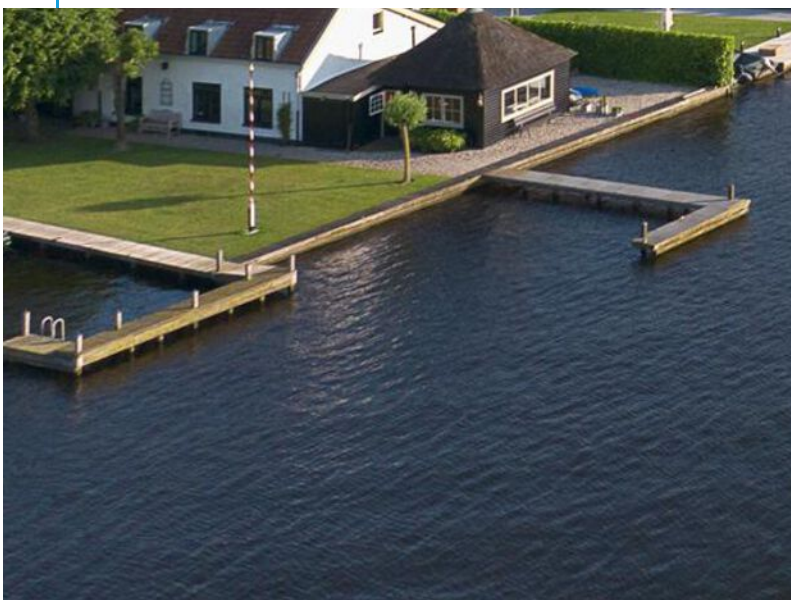


Tegenover "Vogelskamp", op het Kaageiland, ligt een privé-parkeerterrein met zes parkeerplaatsen en de oprit A44 ligt op slechts 2,5 kilometer afstand, waardoor Leiden, Den Haag, Schiphol en Amsterdam snel bereikbaar zijn.





De rijke geschiedenis van "Vogelskamp" gaat terug tot 1525. Het was onderdeel van het grondgebied van de adellijke Abdij van Rijsburg. Volgens de Leidse historicus W. Bijleveld was er anno 1643 op "de Vogelscamp" zelfs een buitenverblijf van Prins Willem gevestigd. Later werd het eiland bewoond door boeren, waarbij het vee per praam werd vervoerd. Tegenwoordig heeft het eiland uitsluitend een woonbestemming.



An aerial photograph of a wide river, likely the IJmeer in Amsterdam, during a sailboat regatta. Several sailboats with colorful sails (white, blue, red, pink) are visible on the water. In the background, a city skyline is visible under a clear blue sky. The foreground shows the textured surface of the water.

Grijp deze unieke kans om je dromen waar te maken op je eigen romantische privé-eiland, waar rust, watersport, natuur en historie samenkomen in perfecte harmonie met moderne voorzieningen en bereikbaarheid.



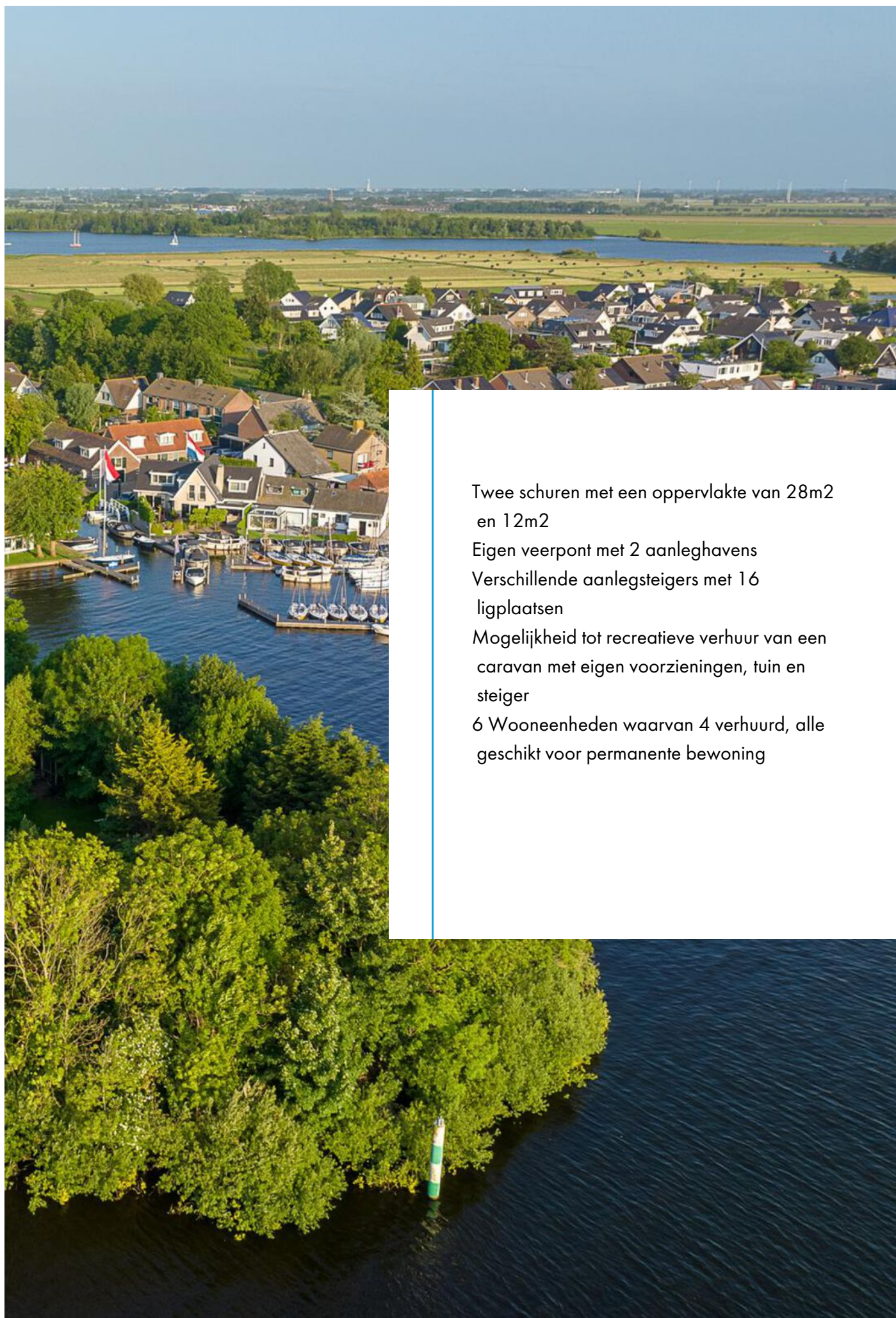
Bijzonderheden:

Privé eiland met een rijke geschiedenis midden in de Randstad

Karakteristieke woonboerderij uit 1900, met originele details en grote openhaard in de woonkamer

Vrijstaande, gelijkvloerse woning direct aan het water met grote aanlegsteigers. Volledig verbouwd in 2020, met nieuwe badkamer, open keuken, gestucte wanden, vloerverwarming, grote schuifpui met prachtig uitzicht over de Kagerplassen.





Twee schuren met een oppervlakte van 28m² en 12m²

Eigen veerpont met 2 aanleghavens

Verschillende aanlegsteigers met 16 ligplaatsen

Mogelijkheid tot recreatieve verhuur van een caravan met eigen voorzieningen, tuin en steiger

6 Wooneenheden waarvan 4 verhuurd, alle geschikt voor permanente bewoning

Plattegrond - begane grond

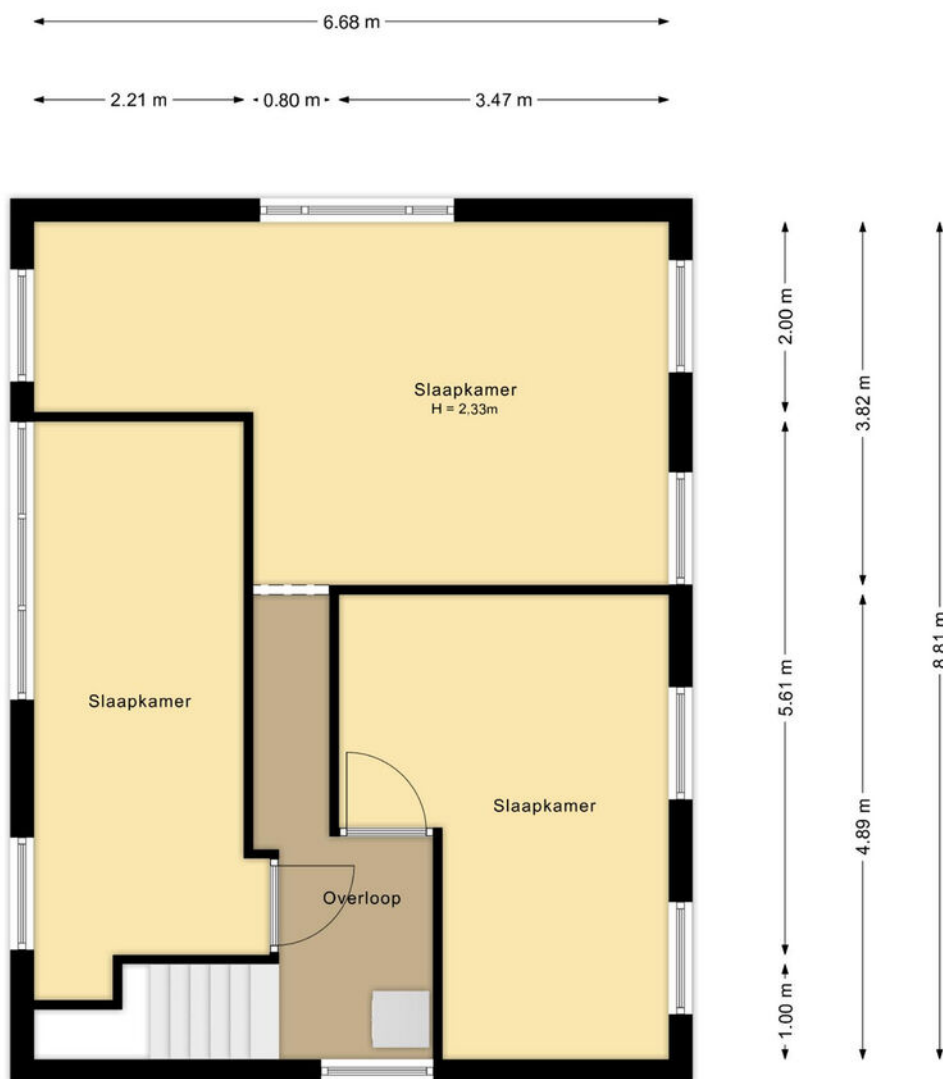


Begane grond Vogelskamp 1 te Warmond

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond - 1e etage

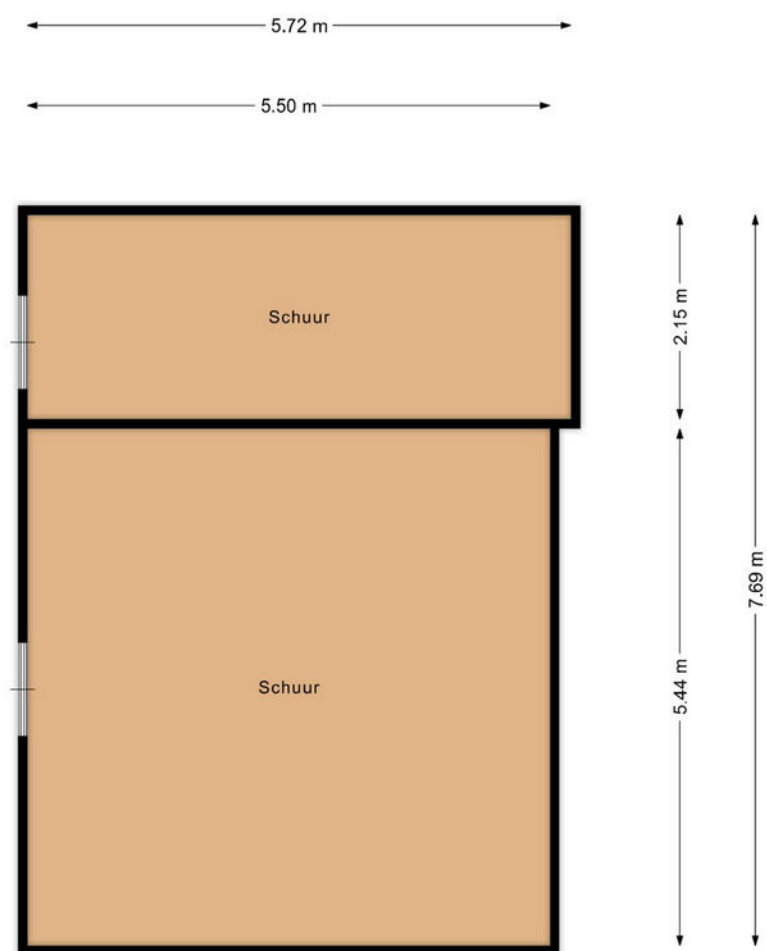


1e verdieping Vogelskamp 1 te Warmond

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond - schuur



Schuur
Vogelskamp 1 te Warmond

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

GEGEVENS

Datum : 08-06-2023
Specialist : Pim Hendriks

Object type : Woning

Straat : Vogelskamp
Huisnummer : 1
Postcode : 2361 NC
Plaats : Warmond

MEETSTAAT

 FIM VASTGOED	BEGANE GROND	1 ^o VERDIEPING			TOTAAL
GEbruiksoppervlakte Wonen (Woonoppervlakte)	76,4 m ²	58,9 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	135,3 m ²
GEbruiksoppervlakte Overige inpandige ruimte	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
GEbruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
GEbruiksoppervlakte Externe bergruimte	42,2 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	42,2 m ²
TOTAAL	118,6 m²	58,9 m²	0,0 m²	0,0 m²	177,5 m²

TOTALE BRUTO INHOUD

420,7 m³

Aan de gebruiksoppervlakte & bruto inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Plannaam: **Buitengebied Teylingen**

Datum afdruk: 2023-06-22

Naam overheid: gemeente Teylingen

IMRO-versie: IMRO2012

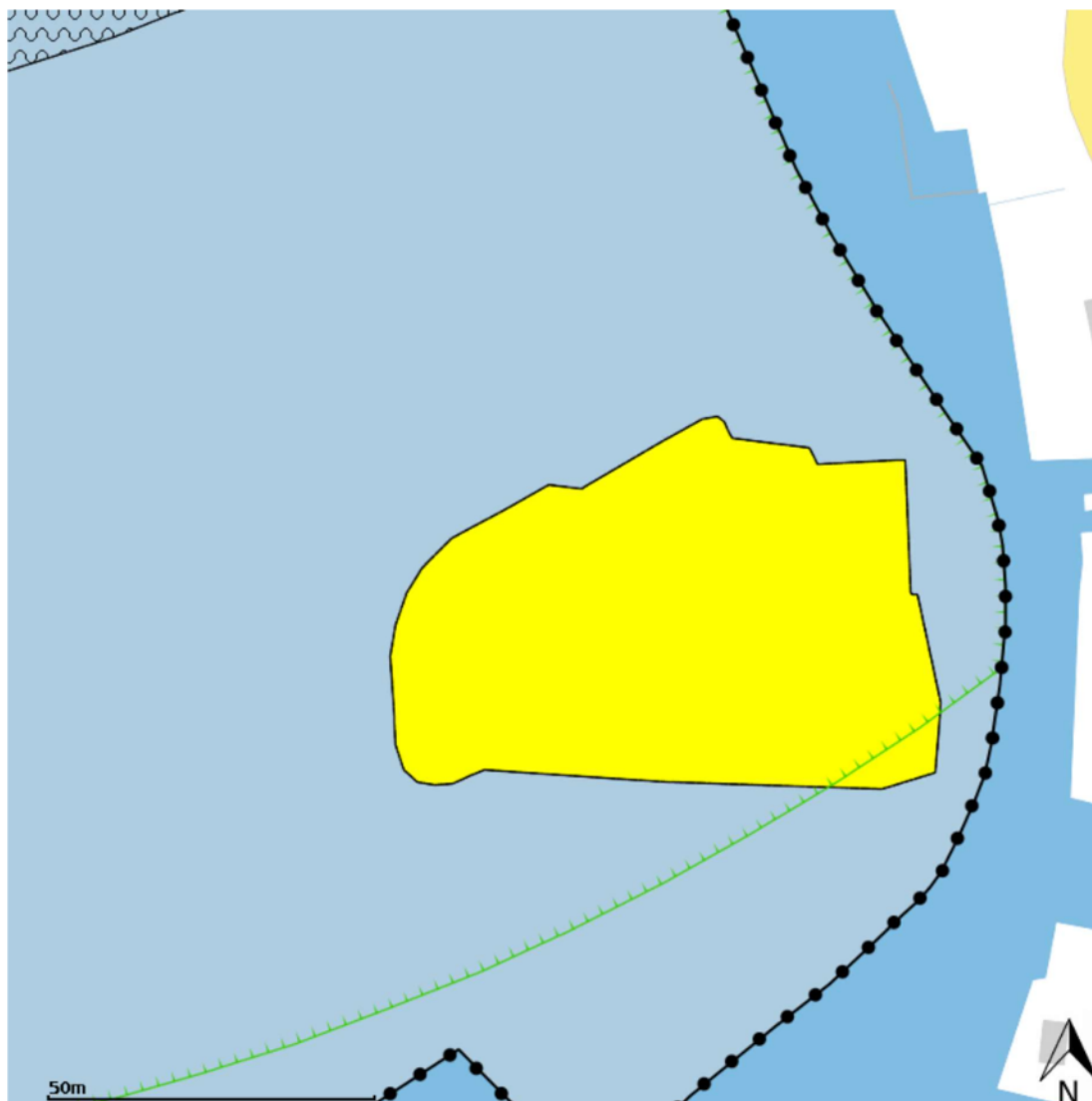
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2015-04-30

Planidn: NL.IMRO.1525.TEY01015-0401

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Artikel 56 Wonen

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens recreatiewoningen;
- c. paardenweide/dierenweide;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

56.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen;
- c. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij anders door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; op de gronden met de aanduiding 'erf' zijn geen zelfstandige woningen toegestaan maar uitsluitend aan- en uitbouwen van de aangrenzende woning, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' aangegeven aantal;
- e. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwperceel	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
vrijstaande woningen, inclusief aan- en uitbouwen	-	750 m ³ , inclusief aan- en uitbouwen tenzij met een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven	6 m	10 m
woningen, inclusief aan- en uitbouwen, op de gronden met een bebouwingspercentage	maximaal gelijk aan het bebouwingspercentage op de verbeelding	-	6 m	10 m
overige woningen, inclusief aan- en uitbouwen	-	650 m ³ , bijgebouwen en overkappingen meegerekend	6 m	10 m

bijgebouwen en overkappingen				
- bij vrijstaande woningen	50 m ²	-	3 m	6 m
- bij overige woningen	-	650 m ³ , hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen meegerekend	3 m	6 m
recreatiewoningen	bestaand	-	3 m	3,5 m
erf- of terreinafscheidingen:	-	-	-	
- voor de voorgevel				1,5 m
- buiten bouwvlakken				1,5 m
- overige plaatsen				2 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing

f. in afwijking van het bepaalde onder e, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maten' de volgende maten als ten hoogste toelaatbaar:

1. gezamenlijke inhoud van bouwwerken binnen het bouwvlak: 850 m³;
2. goothoogte woning: 6 m;
3. bouwhoogte woning: 9 m;
4. de gezamenlijk oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zijerf en achtererf met een maximum van 100 m²; hierbij dient ten minste 25 m² van het zij- en/of achtererf onbebouwd en onoverdekt te blijven;

met dien verstande dat voor overige maten het bepaalde onder e van toepassing is;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarische bebouwing':

1. mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van ten hoogste één gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 6 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m;
2. mogen bestaande gebouwen zowel in oppervlakte als in hoogte niet worden uitgebreid, met uitzondering van woningen die geen onderdeel uitmaken van een groter hoofdgebouw, waarvan de inhoud ten hoogste 750 m³ mag bedragen;

h. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;

i. in afwijking van het bepaalde onder e, gelden ter plaatse van de aanduiding 'erf' de volgende maten als ten hoogste toelaatbaar:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 50% van het bouwperceel, met een maximum van 60 m² per bouwperceel;
 2. de maximale bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt 3 m;
 3. de maximale bouwhoogte van een aan- of uitbouw bedraagt 4 m en:
 - is niet hoger dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning waar tegenaan wordt gebouwd;
 - is niet hoger dan de woning waar tegenaan wordt gebouwd;
 4. tenzij bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m;
 5. met dien verstande dat voor overige maten het bepaalde onder e van toepassing is;
- j. in afwijking van het bepaalde onder e geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 6' een maximaal toelaatbare inhoud van de woning van 900 m³ indien voldaan wordt aan de voorwaardelijk verplichting om voorafgaand aan de vergroting van de woning het voormalige bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak en de kassen op het aangrenzende perceel te slopen.

56.3 Afwijken van de bouwregels

56.3.1 Ten behoeve van uitbreiding recreatiewoningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [56.2](#) onder e, teneinde uitbreiding van de oppervlakte voor een recreatiewoning toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per recreatiewoning bedraagt ten hoogste 45 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de binnen het bouwvlak aanwezige recreatiewoningen neemt niet toe;
- c. het aantal recreatiewoningen binnen het bouwvlak neemt af.

56.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.
 6. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' het volledige bijgebouw gebruikt worden ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. paardenbakken zijn niet toegestaan.

56.5 Afwijken van de gebruiksregels

56.5.1 Ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [56.4](#) om paardenbakken toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m²;
- c. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- d. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

56.5.2 Ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [56.1](#) om een bed & breakfast toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- b. per bouwperceel mogen ten hoogste 3 kamers met een maximum van 8 bedden worden gebruikt voor bed & breakfast;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden waarbij per kamer ten minste 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd;
- d. de bed & breakfast is milieuplanologisch inpasbaar.

56.6 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd gronden ter plaatse van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied glastuinbouw 5' te wijzigen in een bestemming ten behoeve van de vestiging van gespecialiseerde glastuinbouwbedrijven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is alleen mogelijk in het kader van nieuwvestiging, hervestiging dan wel verplaatsing en uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven;
- b. er dient een inrichtingsplan te zijn waaruit ten minste het volgende moet blijken:
 - 1. ten minste 10% van de oppervlakte van de in het plan begrepen gronden dient voor waterbergingsdoeleinden te worden gereserveerd;
 - 2. ten minste 10% van de oppervlakte van de in het plan begrepen gronden dient landschappelijke inpassing worden gereserveerd;
 - 3. op welke wijze eventuele aantasting van natuur- en landschapswaarden wordt gecompenseerd;
 - 4. dat voldaan wordt aan de principes van de duurzaamheidsladder, artikel 2.1.5 lid 6 van de Verordening Ruimte zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland bij besluit van 30 juni 2014;
- c. vooraf dient een onderzoek te zijn uitgevoerd naar de aanwezigheid van plant- en diersoorten die zijn beschermd bij of krachtens de Flora- en faunawet;

- d. wijziging is alleen mogelijk indien geen sprake is van een toename van ammoniakdepositie binnen Natura 2000 als gevolg van de wijziging, dan wel met een toename van ammoniakemissie als gevolg van de wijziging geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande natuurwaarden.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten met louvredeuren in keuken, badkamer, slaapkamers, vaste kasten, trapkast, legplanken	X		
- losse kasten, beschilderde kast in hal		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- losse kleden		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- los open haard scherm		X	

Woning - Keuken

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van roerende zaken

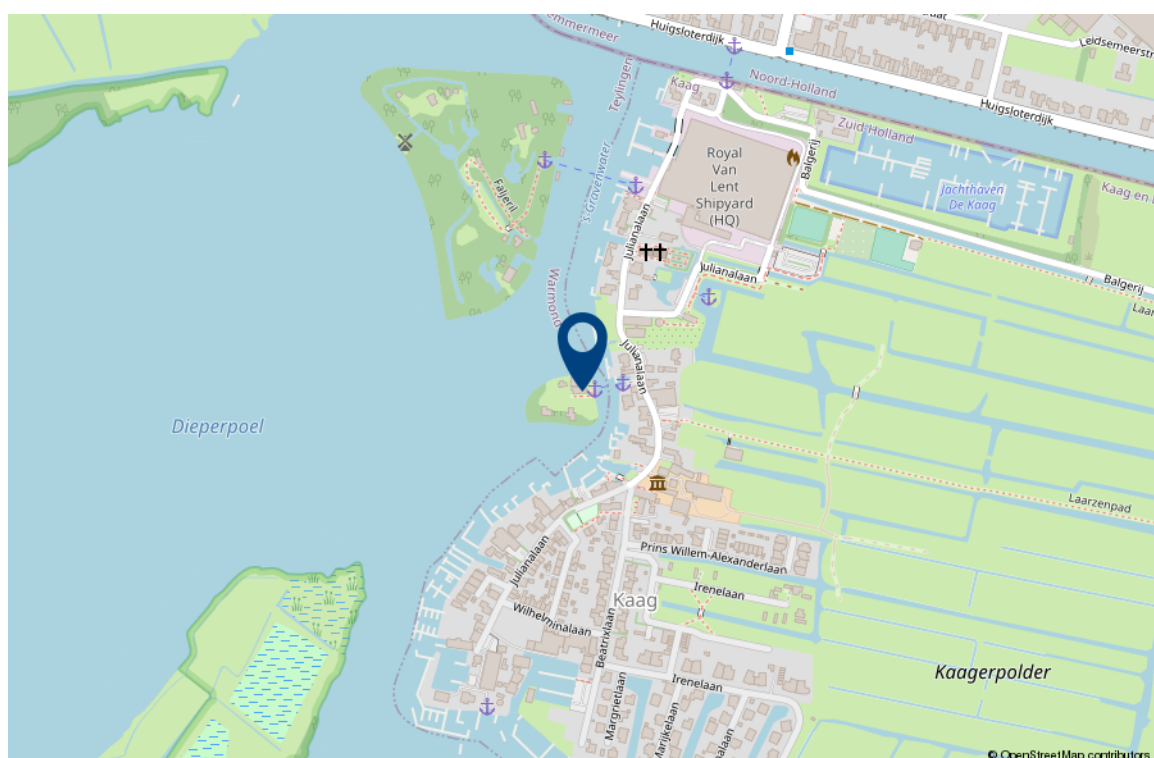
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
- voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
overkapping houtstapel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- opbergkist tuinkussens	X		

Wonen in gemeente Teylingen

Teylingen is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, ten oosten van Noordwijk en ten noorden van Leiden in het hart van de Bollenstreek. Op 1 januari 2006 is de gemeente ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. De gemeente Teylingen is een middelgrote gemeente met 37.061 inwoners.

De naam van de gemeente is afgeleid van Slot Teylingen, een ruïne in de buurtschap Teijlingen nabij de kern Sassenheim. Daarnaast komt de naam ook voor in de voormaligegemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. In de gemeente Teylingen liggen twee treinstations: Station Sassenheim, sinds 2011 in gebruik en Station Voorhout, sinds 1997 (opnieuw) in gebruik.

De gemeente ligt in het midden van de Duin- en Bollenstreek. Het schitterende plasseengebied, de prachtige natuur en het historische slot maken van Teylingen één van de mooiste plekjes van Nederland. Door de ligging vlakbij het strand, de duinen en het plasseengebied is Teylingen voor toeristen en recreanten zeer aantrekkelijk. In het voorjaar kunt u genieten van de uitgestrekte bollenvelden. In april rijdt het jaarlijkse Bloemencorso van de Bollenstreek door Voorhout en Sassenheim.



Interesse in deze woning?

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 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 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