

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Warmond
Burgemeester Ketelaarstraat 2 A



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



Brigitte A.M. Rutten-Wilbrink
A-RM Assistent Makelaar o.z.



PLAATS
ADRES

WARMOND
BURG. KETELAARSTRAAT 2A

Type : Charmante 2-onder1-kap woning met gastenverblijf

Bouwjaar : 1920

Kadastraal : Gemeente Warmond; Sectie D; Nummer 3664

Perceeloppervlakte : 330m²

Woonoppervlakte : woning 91m²; gastenverblijf 31m²

Overige inpandige ruimte : 6m²

Externe bergruimte : 9m²

Inhoud woning : 462m³

Tuin : voor-, zij- en achtertuin

Verwarming : cv-ketel, vloerverwarming begane grond

Warm water : cv-ketel, close-in boiler

Isolatie : enkel glas

Energielabel : Label G geldig tot 14-02-2032

Onroerend zaak bel. : niet bekend

Voorschot
Energiekosten : niet bekend

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



Aanvullende informatie over geconstateerde zwam;
 -zwam aan het gastenverblijf is een vorm van houtrot door inwatering en niet agressief.
 -zwam op de zolderverdieping is ingedroogd en daardoor niet meer aanwezig.

Oplevering : in overleg

Vraagprijs : € 725.000,- kosten koper



Charmante 2-onder-1 kap woning met gastenverblijf in het idyllische en levendige Warmond welk in 1987 volledig is gerenoveerd. Naast parkeergelegenheid op eigen terrein is er een zonnige voor- en achtertuin en een karakteristieke veranda aan de voorzijde van het huis. Gelegen tegenover park "Groot Leerust", nabij winkels, scholen en (water)sportaccommodaties is dit een zeer geliefde plek om te wonen.

Hal met toiletruimte, meterkast en deur naar de living. Tevens is hier het alarm.





De sfeervolle living is verdeeld in een voor- en een achterkamer. De voorkamer heeft een knus zitgedeelte met openslaande deuren naar de karakteristieke veranda, een open haard en een balken plafond. Tevens kan hier een ruime werkplek gecreëerd worden en bevindt zich hier de trap naar de slaapverdieping.





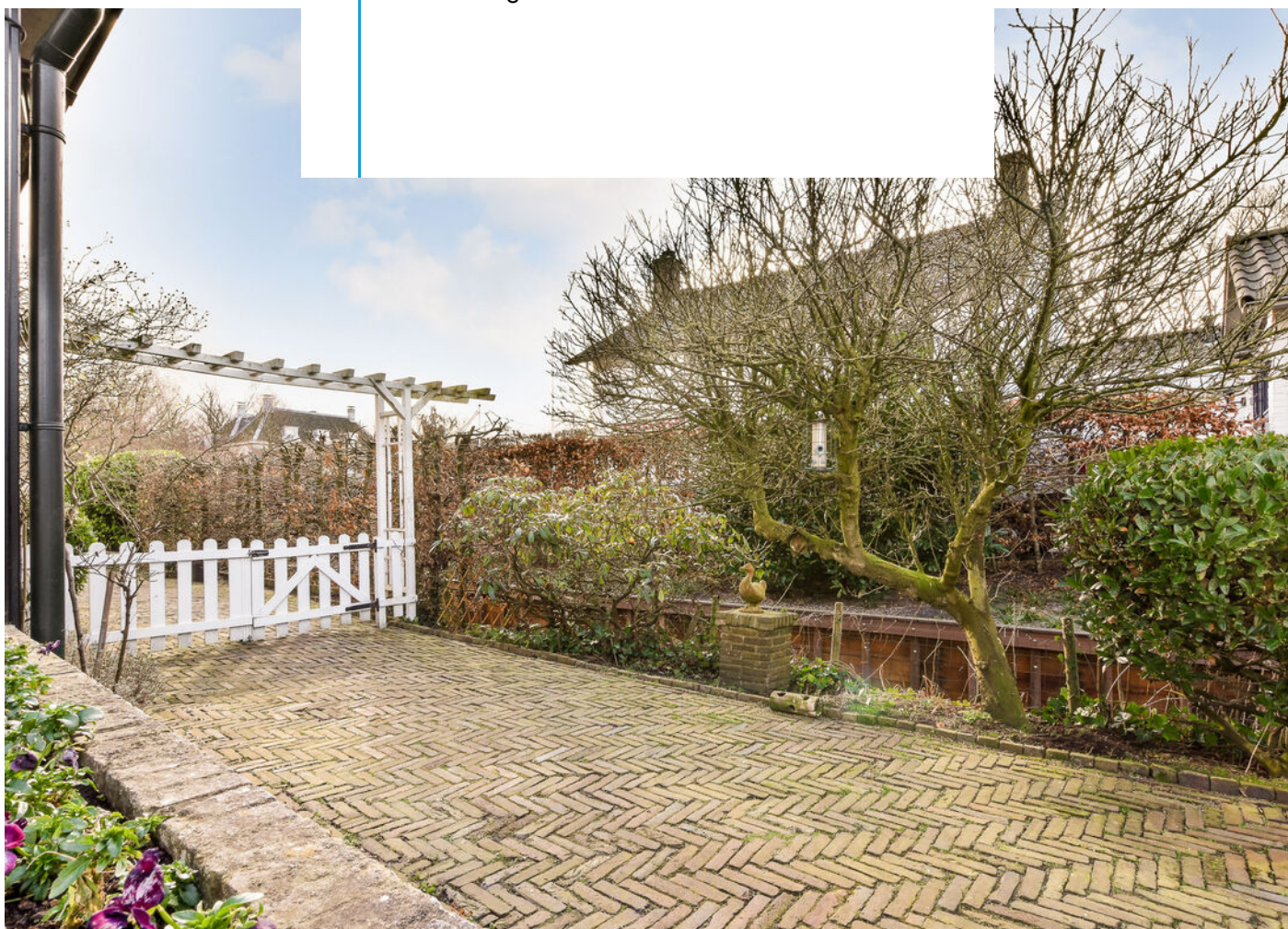


De lichte keuken is voorzien van inbouwapparatuur als; 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven/grill, vaatwasmachine en een close-in boiler. Het raam geeft een leuke kijk in de tuin en via openslaande deuren is er toegang tot de zonnige tuin en het terras. De gehele tegelvloer is voorzien van vloerverwarming.





De speels aangelegde zonnige tuin heeft een heerlijk ruim terras, een gastenverblijf en een houten bergschuur.







Via de trap komt men op de slaapverdieping waar 2 ruime slaapkamers zijn die voorzien zijn van vaste kasten en een dakkapel.

De badkamer, met douche, toilet, wastafel en ligbad, bevindt zich tussen de kamers in.



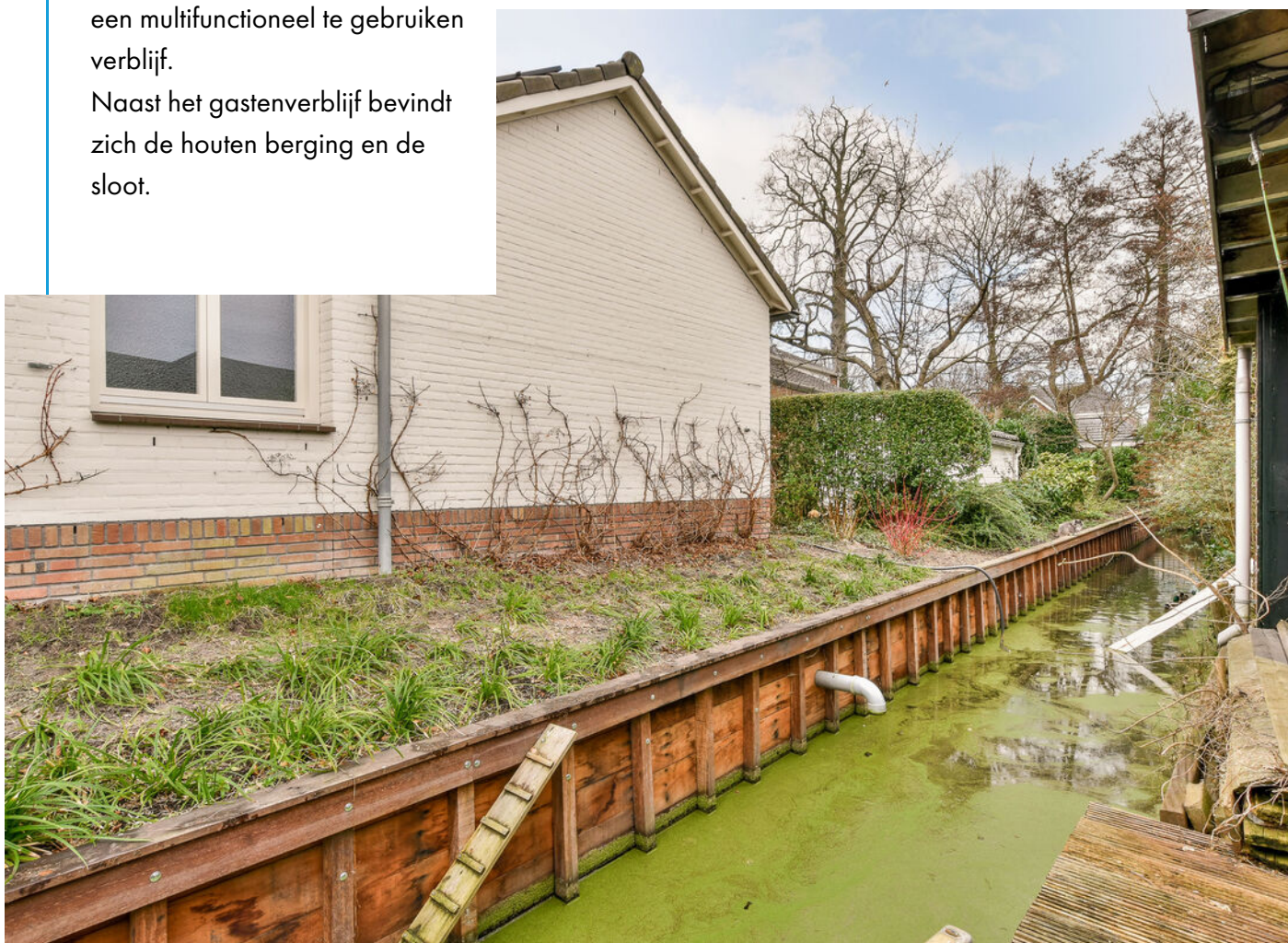






De vroegere garage is omgebouwd tot gastenverblijf. Voorzien van een ruime kamer met openslaande deuren naar de tuin, een slaapkamer, een badkamer en een wasruimte is dit een multifunctioneel te gebruiken verblijf.

Naast het gastenverblijf bevindt zich de houten berging en de sloot.



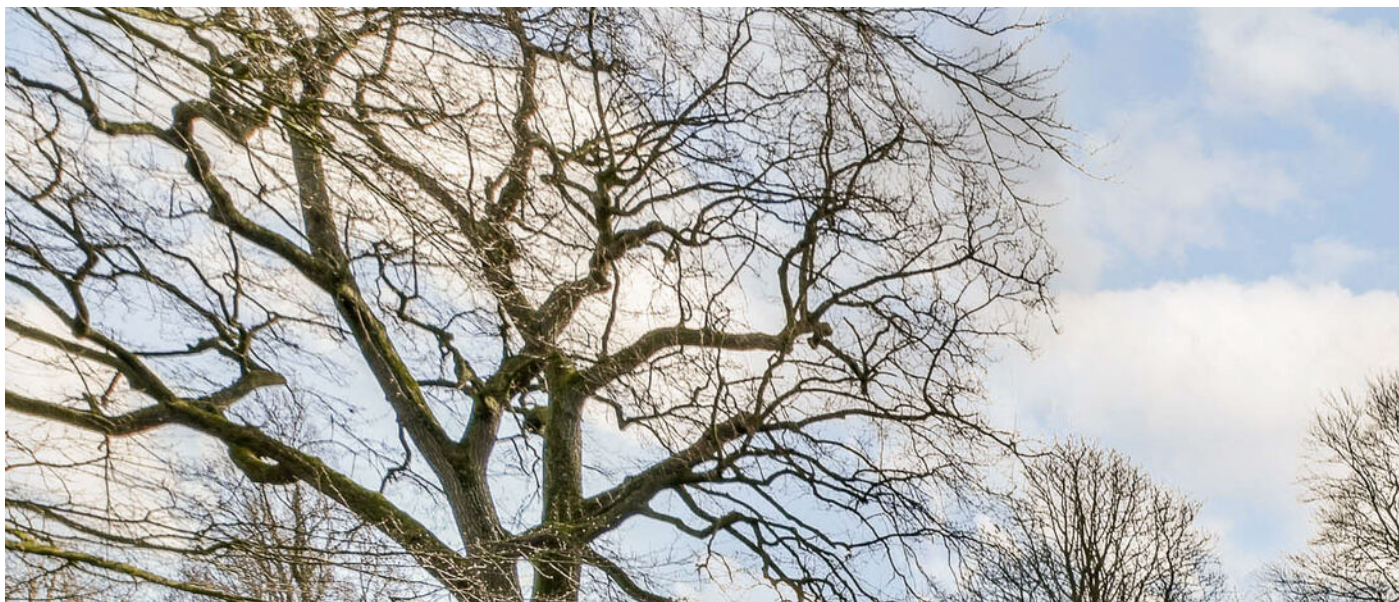
Bijzonderheden;

- beschermd dorpsgezicht;
- sfeervolle woning;
- alarminstallatie;
- gastenverblijf met vele mogelijkheden;
- gelegen in een geliefde omgeving;
- ruim parkeergelegenheid op eigen terrein;
- goede bereikbaarheid;
- geliefde plek voor watersporters;
- veel sportaccommodaties in de omgeving.

Ouderdoms- en niet eigen bewoningsclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

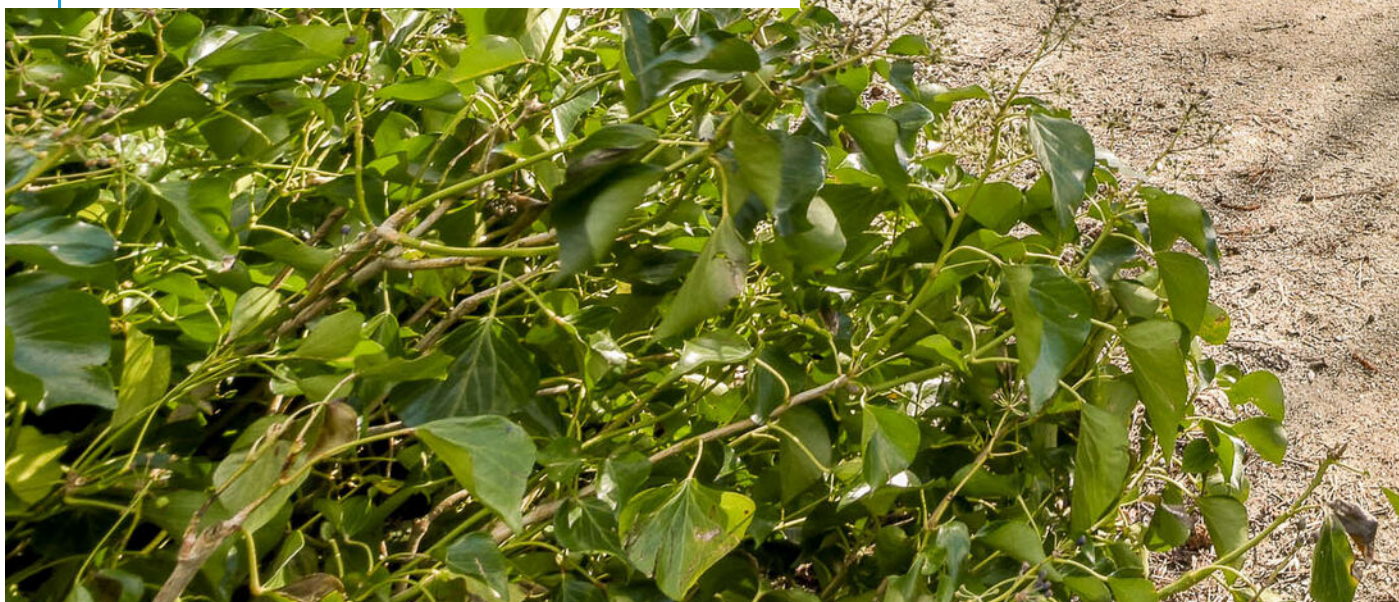
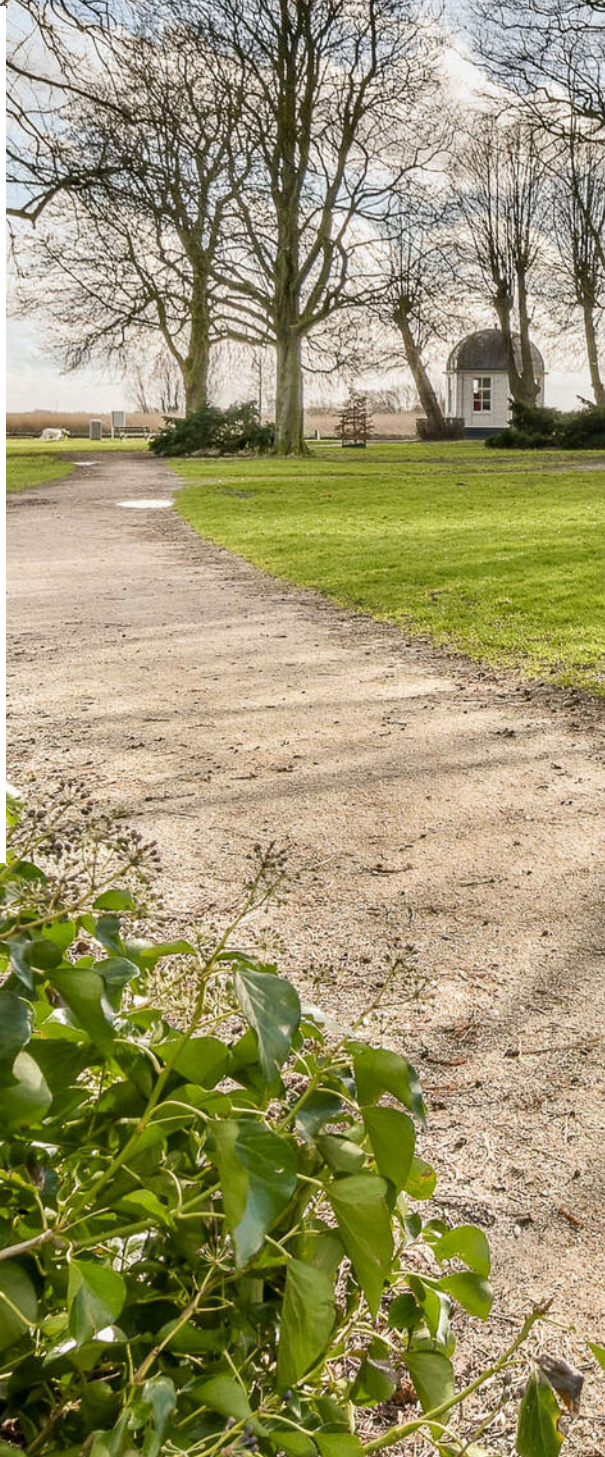






Warmond ligt aan de A44 waardoor grote steden als Amsterdam, Schiphol en Den Haag binnen 30 minuten te bereiken zijn. Warmond heeft een grote keus aan sportaccommodaties zoals; voetbal, golf, tennis, fitness en indoor sport. Bovendien liggen park "Groot Leerust", park "Huys te Warmont", de haven van Warmond en recreatiegebied "Koudenhoorn" in de directe omgeving.

Warmond ligt aan de Leede met directe verbinding naar de Kaag.







Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrollhouder	X		

Lijst van roerende zaken

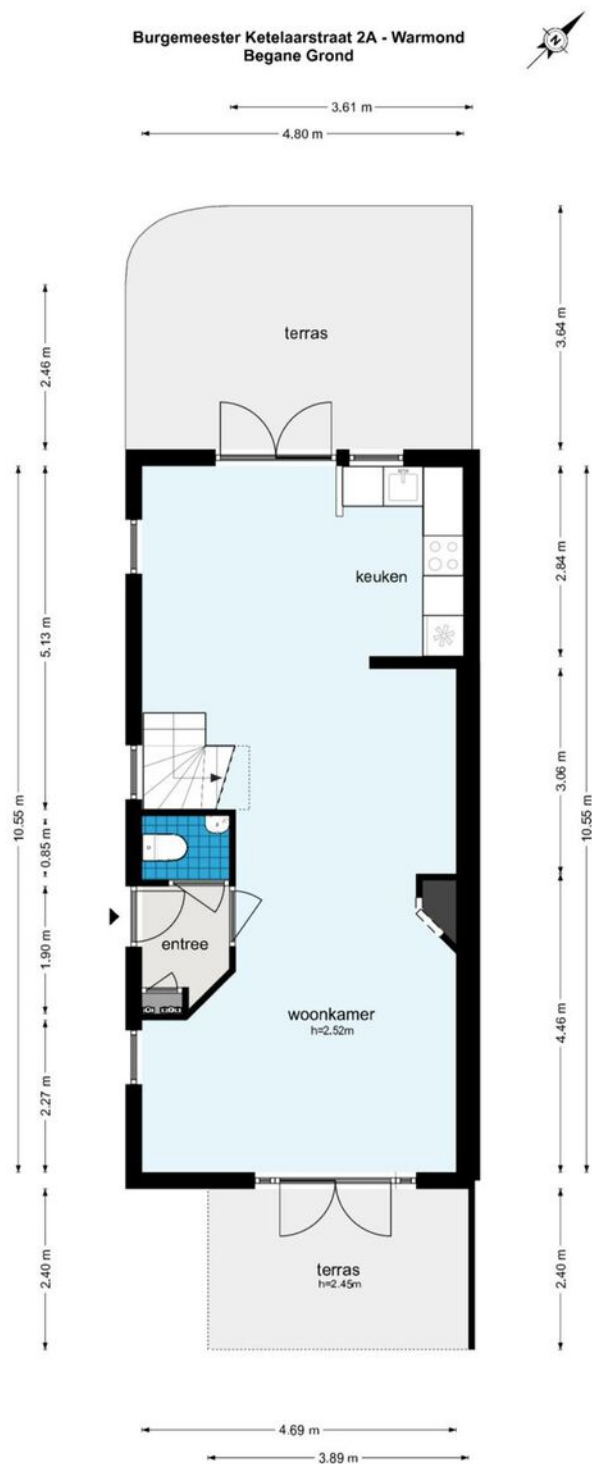
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van roerende zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

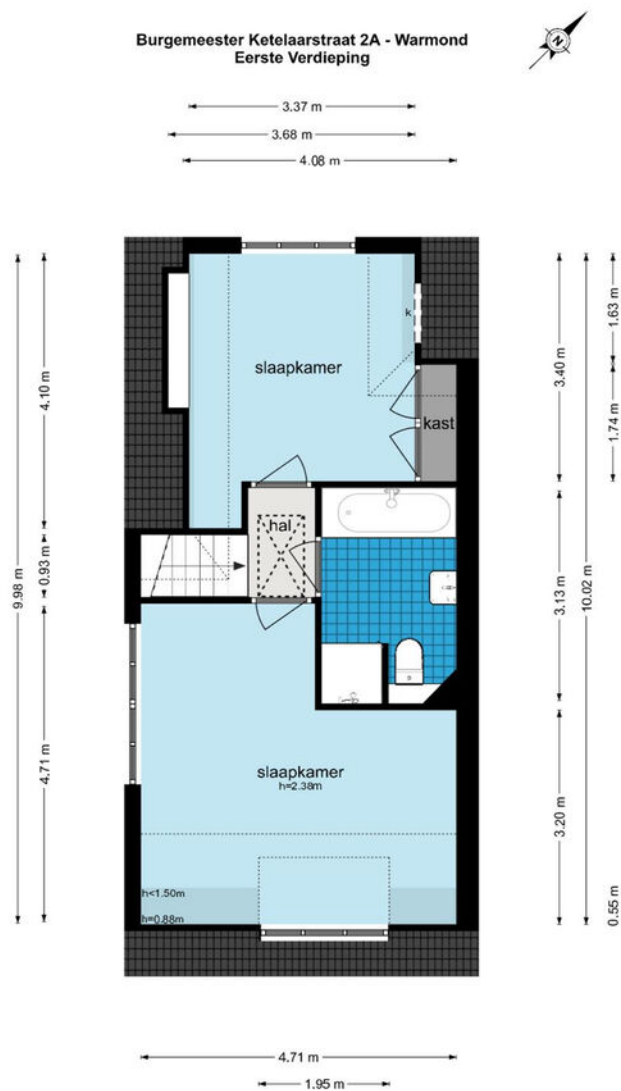
--

Plattegrond - begane grond



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

Plattegrond - 1e verdieping



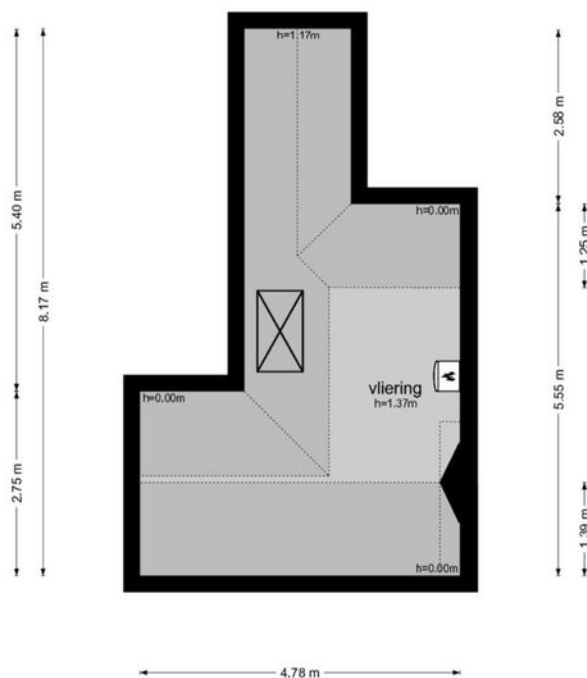
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond - tweede verdieping

Burgemeester Ketelaarstraat 2A - Warmond
Tweede Verdieping

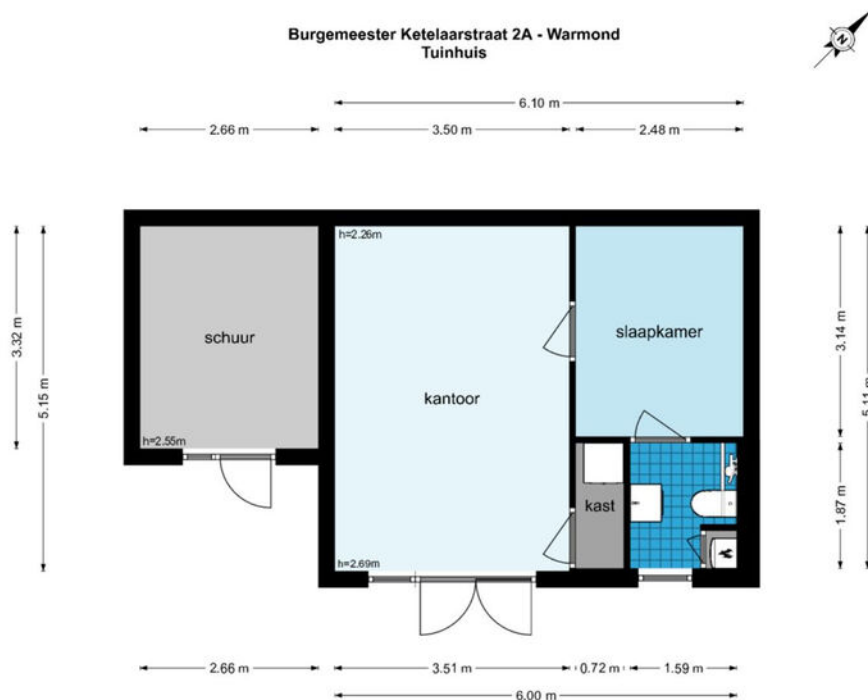


± 0.79 m ± 0.80 m ±

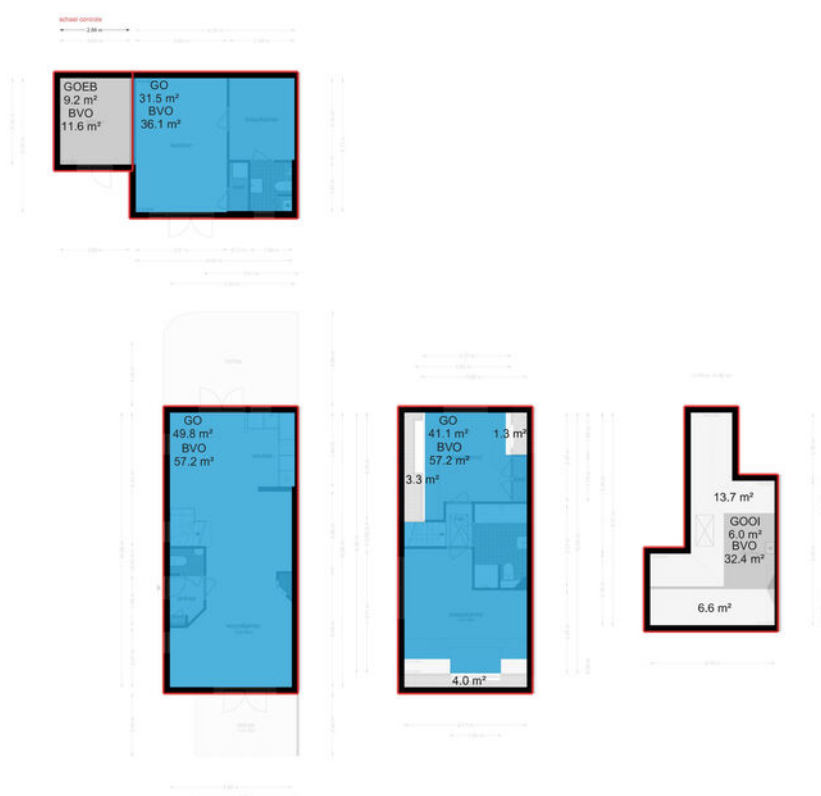


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond - gastenverblijf



Plattegrond - woonoppervlakte



Toelichting op het rapport

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

Object Type: Woning
 Adres: Burgemeester Ketelaarstraat 2A
 Postcode/plaats: 2361AB Warmond
 Meetcertificaat type A: Op locatie gemeten

Datum meetopname: 14 februari 2022
 Datum meetrapport: 23 februari 2022

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

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	1e V	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	93,30	57,20	32,40	182,90 m²
G.O. Wonen	81,30	41,10	-	122,40 m²
G.O. Overige inpandige ruimte	-	-	6,00	6,00 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	-	-	0,00 m ²
G.O. Externe bergruimte	9,20	-	-	9,20 m ²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra	12,00	7,50	6,10	25,60 m ²
Aftrekposten: h<1.50m	-	8,60	20,30	28,90 m ²
Bruto Inhoud woning	298,80	126,79	36,18	461,77 m ³

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

Amsterdam, 23 februari 2022
 Woning Media Nederland

Interesse in deze woning?

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

Verantwoording

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

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

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

Het bod

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

Onderhandeling

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

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

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 drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Specialist in exclusief wonen

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

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt 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. Vlugt 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 en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.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, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

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



Frits R. Wilbrink RM RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Matthew van Soest K-RMT

Kandidaat Makelaar o.z.



Brigitte A.M. Rutten-Wilbrink A-RM

Assistent Makelaar o.z.



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst



Tess van der Zon

Commercieel medewerker
binnendienst