

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

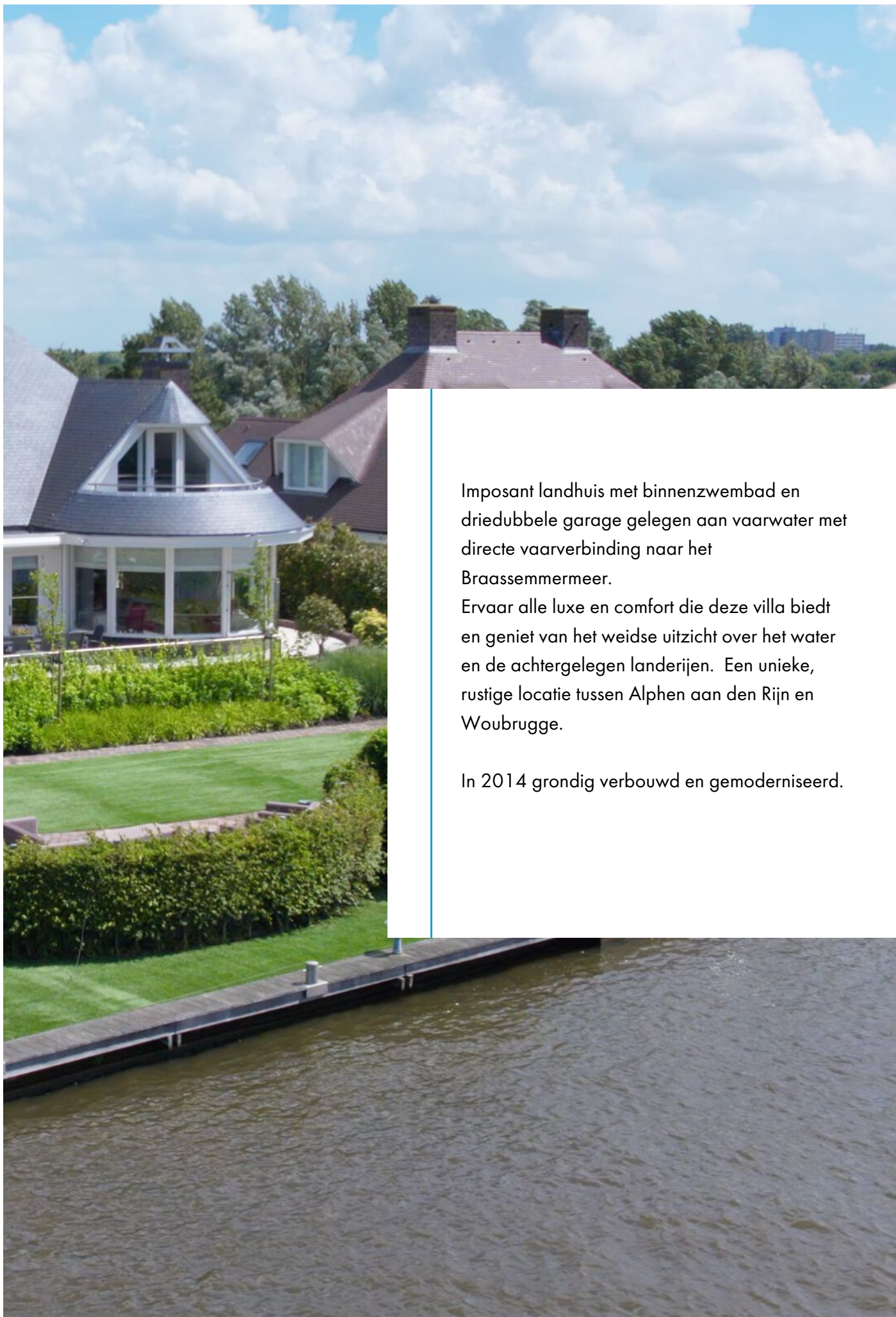


Alphen Aan Den Rijn
Woubrugseweg 11



www.woubrugseweg11.nl





Imposant landhuis met binnenzwembad en driedubbele garage gelegen aan vaarwater met directe vaarverbinding naar het Braassemmeer.

Ervaar alle luxe en comfort die deze villa biedt en geniet van het weidse uitzicht over het water en de achtergelegen landerijen. Een unieke, rustige locatie tussen Alphen aan den Rijn en Woubrugge.

In 2014 grondig verbouwd en gemoderniseerd.

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



Frits Wilbrink RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.woubrugseweg11.nl

PLAATS ALPHEN AAN DEN RIJN
ADRES WOUBRUGSWEG 11

Type	: Vrijstaande villa aan vaarwater
Bouwjaar	: 1992
Kadastraal	: Gemeente Oudshoorn, sectie B, nummer 4626 Gemeente Oudshoorn, sectie B, nummer 4627
Perceeloppervlakte	: 1.769m ²
Woonoppervlakte	: 604m ²
Overige inpandige ruimte	: 120m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: 88m ²
Inhoud woning	: 2.476m ³
Tuin	: Rondom, met insteekhaven en aanlegsteiger
Verwarming	: cv-ketel (2013), vloerverwarming BG en de zwembadvloer
Warm water	: cv-ketel, Quooker
Isolatie	: volledig geïsoleerd, dubbel glas
Energie label	: B, geldig tot 05-08-2031
Onroerend zaak bel.	: € 1.906,99,- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 842,- per maand gas en elektra
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.
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 2.975.000,- kosten koper







- Grote villa;
- Aan vaarwater;
- 8 kamers waarvan 5 slaapkamers;
- Verwarmd zwembad;
- Garage voor 3 auto's;
- Insteekhaven;
- Aanlegsteiger;
- Royaal parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 10 minuten fietsen naar het centrum van Alphen aan den Rijn;
- 5 minuten fietsen naar het centrum van Woubrugge



Begane grond

Alle vertrekken zijn royaal van afmeting. Vanuit de ruime hal is er toegang tot een fraaie werkkamer met doorgang middels openslaande deuren naar de living. De gashaard geeft een extra dimensie aan de toch al sfeervolle woonkamer, de airco zorgt voor een aangenaam leefklimaat. De luxe woonkeuken (Schmit 2018) is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur en een groot eiland met eetmogelijkheid. Meerdere openslaande deuren leiden naar het grote terras. Een ingenieuze glazen balustrade die elektrisch te verhogen is tot een 2 meter hoog windscherm in combinatie met het zonnescherm, maken het terras tot een behagelijke plek om te vertoeven. Genoeg ruimte voor de hele familie of een gezellig feestje.





De woning telt maar liefst 5 ruim bemeten slaapkamers en 3 luxe badkamers. De 1e verdieping heeft 3 airco's en 4 loggia's/ dakterrassen.

Diverse bergruimten en de grote bergzolder zorgen voor voldoende ruimte voor het opbergen van overige benodigdheden.

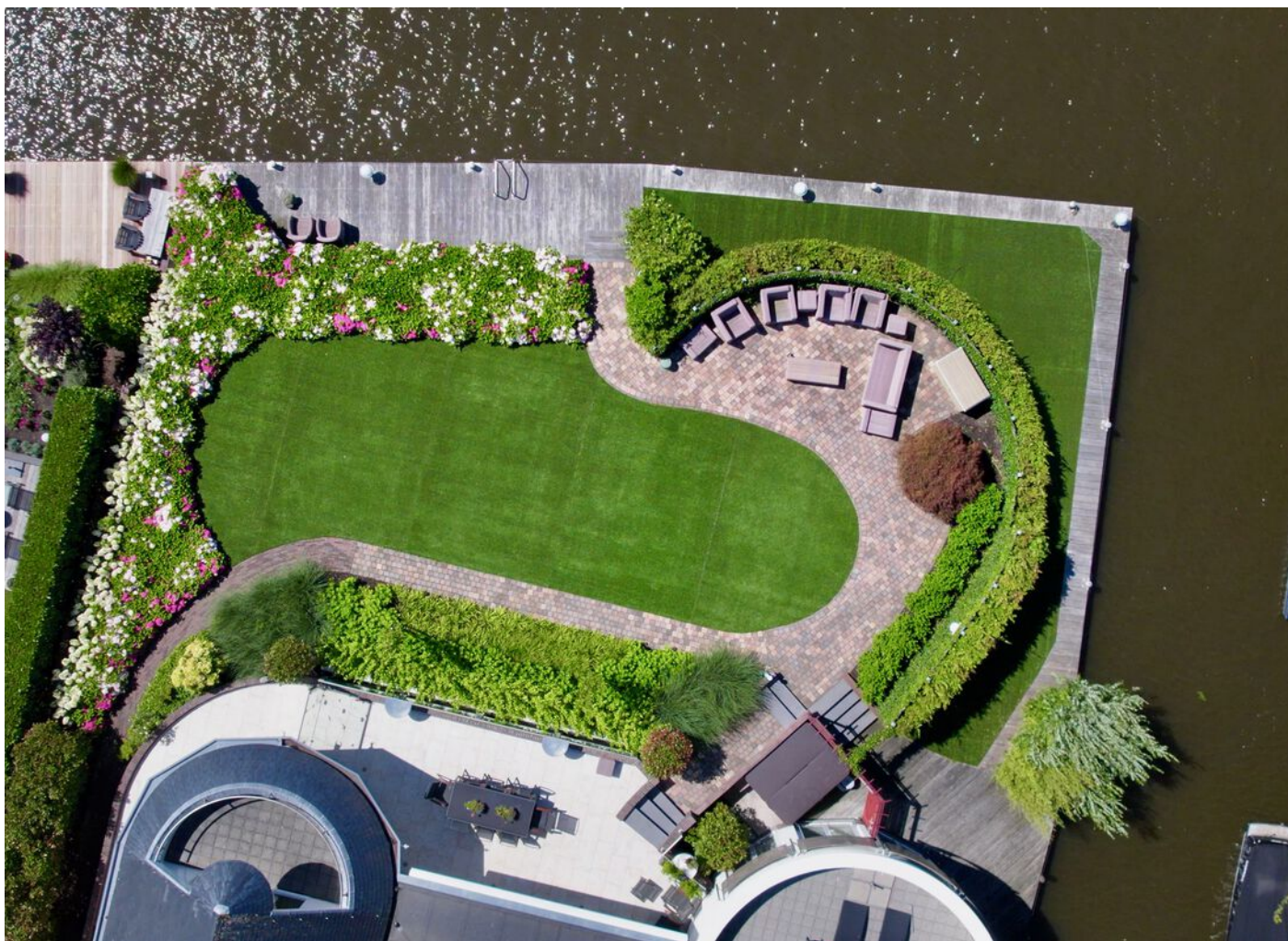
Souterrain

In het souterrain is het verwarmde zwembad te vinden, met aparte bad- en toiletruimte. De ronde glazen pui met openslaande deuren zorgt voor een fraaie verbinding met de tuin. De voorzieningen van het zwembad bevinden zich in de kelder. Aan de voorzijde bevindt zich de grote garage voor 3 auto's.









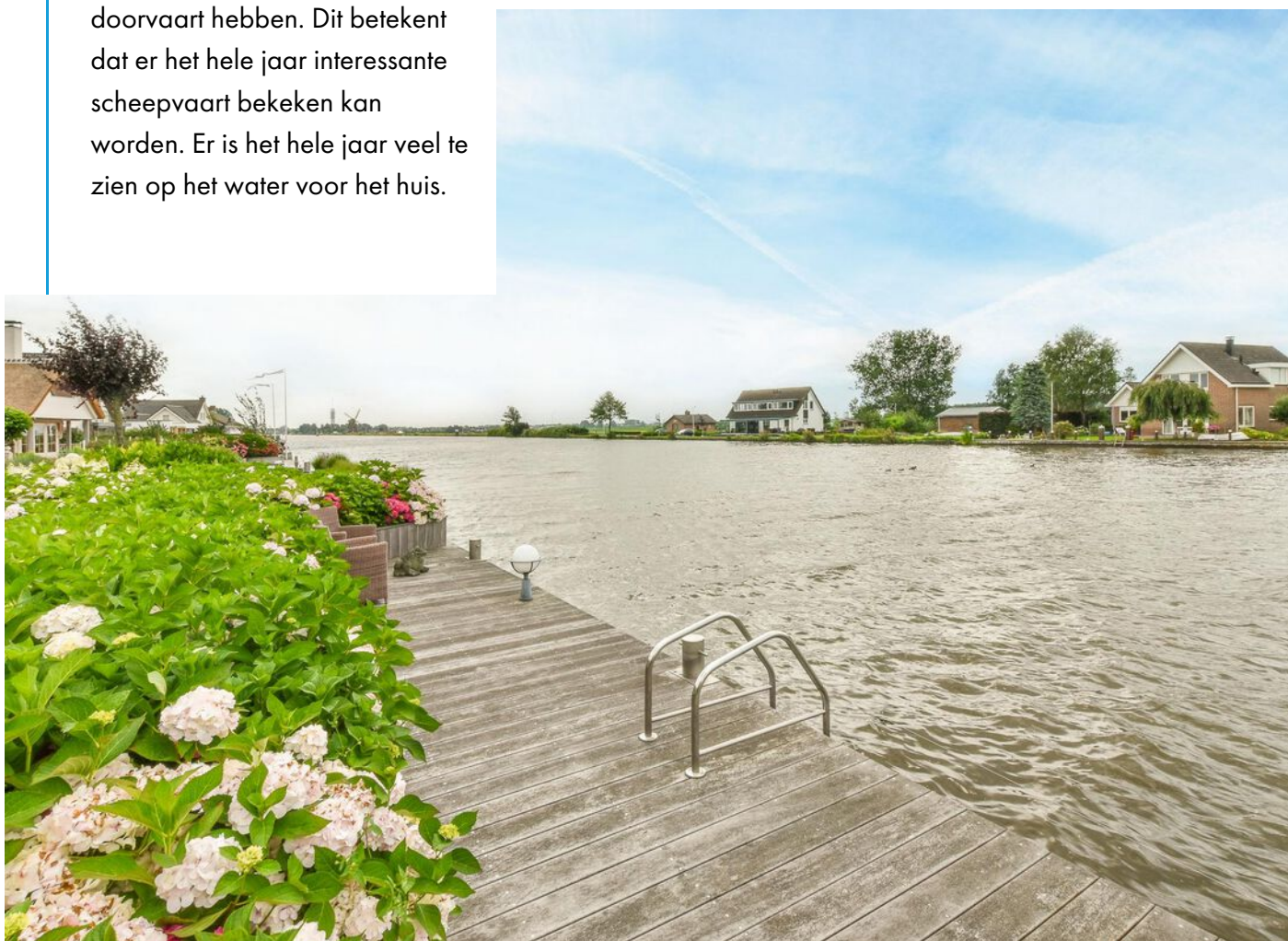
Tuin

Ook de onder architectuur aangelegde tuin is voorzien van luxe en comfort; zo is er een beregeningsinstallatie, verlichting, verhoogd terras met elektrisch bedienbaar zonnenscherm en een glazen balustrade/windscherm. Over de gehele breedte van de tuin is een aanlegsteiger gerealiseerd met zwemtrap en bovendien is er een insteekhaven met boothuis. Een ideale locatie voor watersporters.

Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid voor wel 10 auto's. De hoge haag en het sierhek zorgen dat de privacy gewaarborgd is.



De woning ligt aan de zogenaamde mastenroute. Dit is de enige route van Delfzijl tot Rotterdam waar alle boten met diepgang, zoals zeilboten en daarnaast de beroepsvaart, hun doorvaart hebben. Dit betekent dat er het hele jaar interessante scheepvaart bekeken kan worden. Er is het hele jaar veel te zien op het water voor het huis.







Duurzaamheid

De woning heeft energielabel B wat betekent dat het goed geïsoleerd is maar er nog verbeteringen mogelijk zijn. Zo zou er nog verbetering kunnen worden gevonden in het plaatsen van zonnepanelen en zonnecollectoren eventueel in combinatie met een hybride warmtepomp. Er is voldoende dakvalk aanwezig om dit te realiseren.





Ligging

Gelegen op een rustige locatie tussen Alphen aan den Rijn en Woubrugge maar met alledaagse woonvoorzieningen binnen handbereik. Zo bereik je het winkelcentrum van Alphen aan den Rijn met de fiets binnen 10 minuten, evenals scholen, (water)sportaccommodaties en restaurants. Het centrum van Woubrugge ligt op 5 minuten fietsen.

Goed om te weten

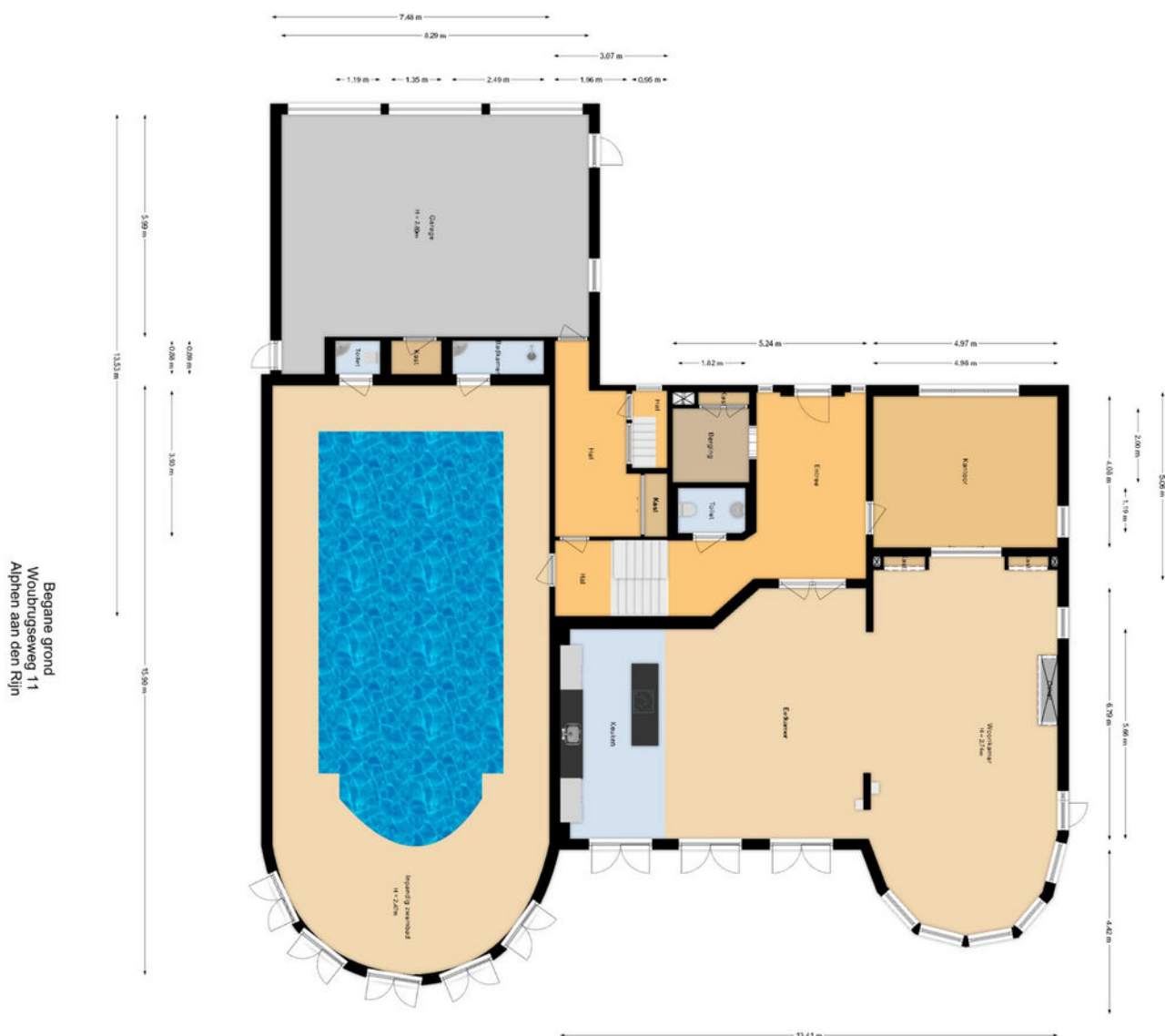
- Gelegen op een fantastische locatie;
- Aan vaarwater met aanlegsteigers, zwemtrap, insteekhaven en boorhuis;
- Camera beveiliging;





- Alarm met bewegings- en contactsensoren;
- Op afstand bedienbaar sierhek;
- 3 dubbele garage met elektrische roldeur (vernieuwd in 2018);
- Parkeergelegenheid tot wel 10 auto's;
- Airconditioning;
- Op afstand bedienbaar windscherm (2 m hoog);
- Verwamd zwembad;
- (Wijn)kelder;
- Rolhorren in de deuren;
- Sauna;
- Beregeningsinstallatie;
- Blikafleiders;
- Eenvoudig aan te passen naar dubbele bewoning of au-pair unit.

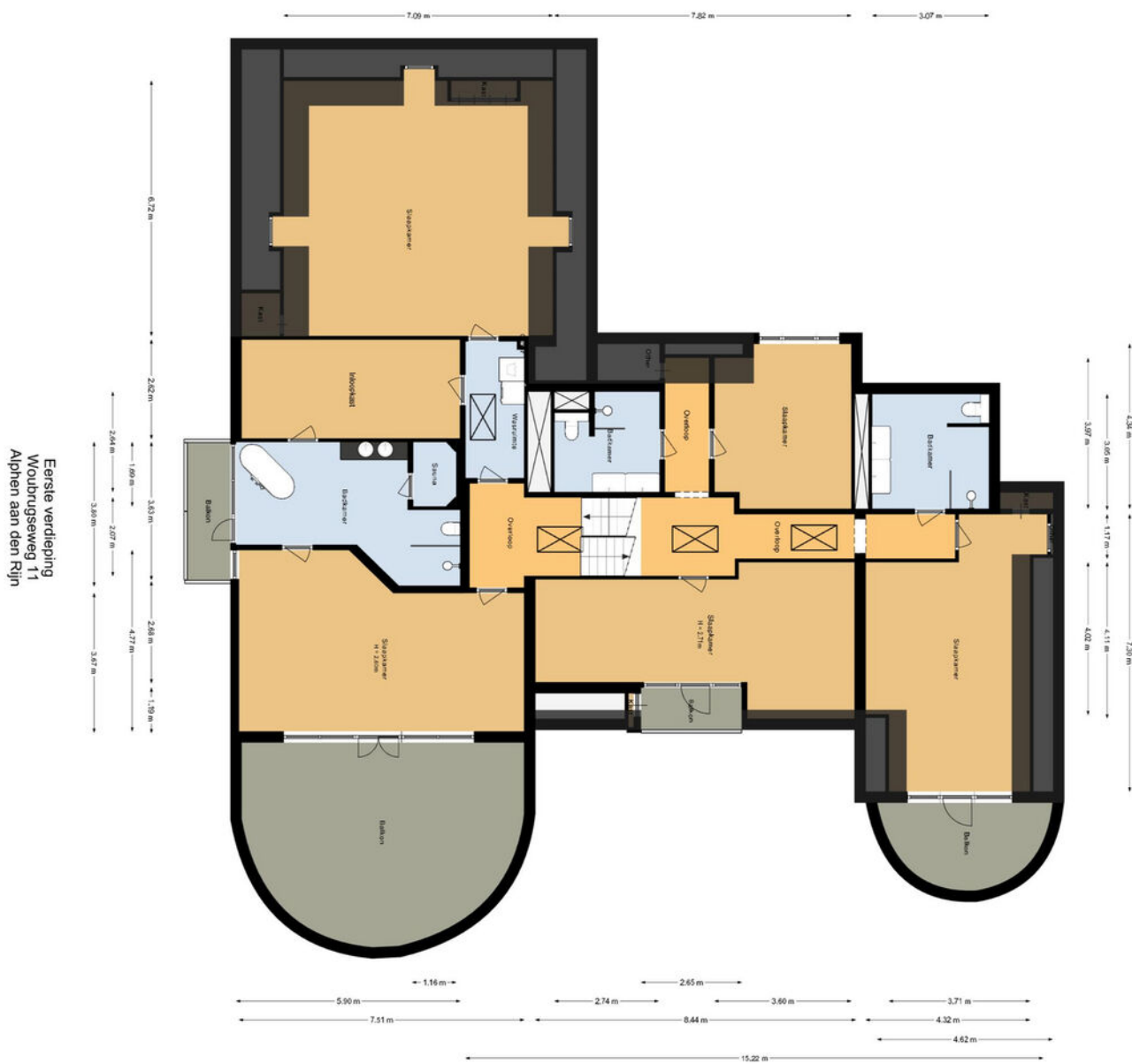
Plattegronden - Begane grond



Begane grond
Woubrugseweg 11
Alphen aan den Rijn

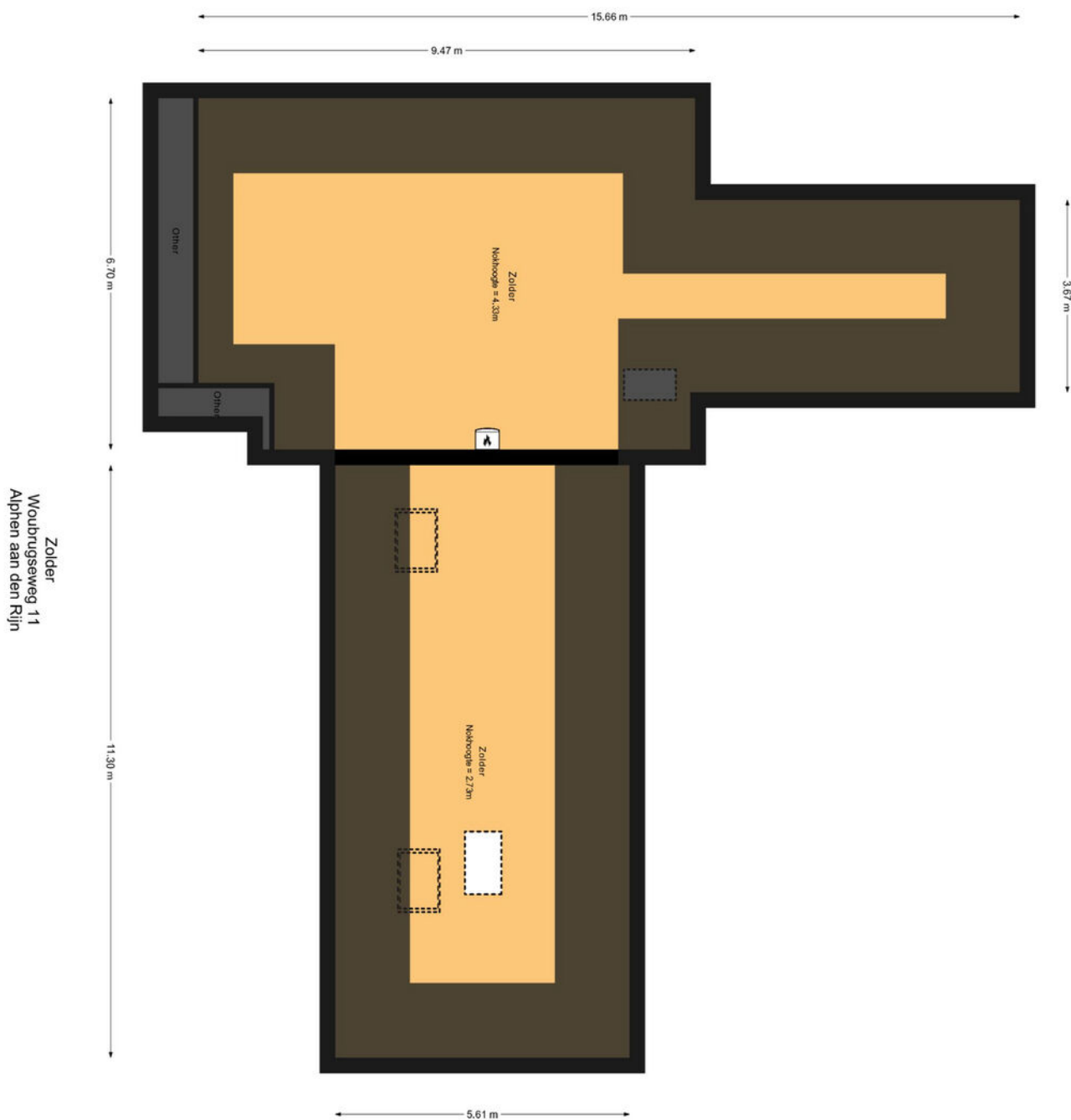
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden - 1e Verdieping



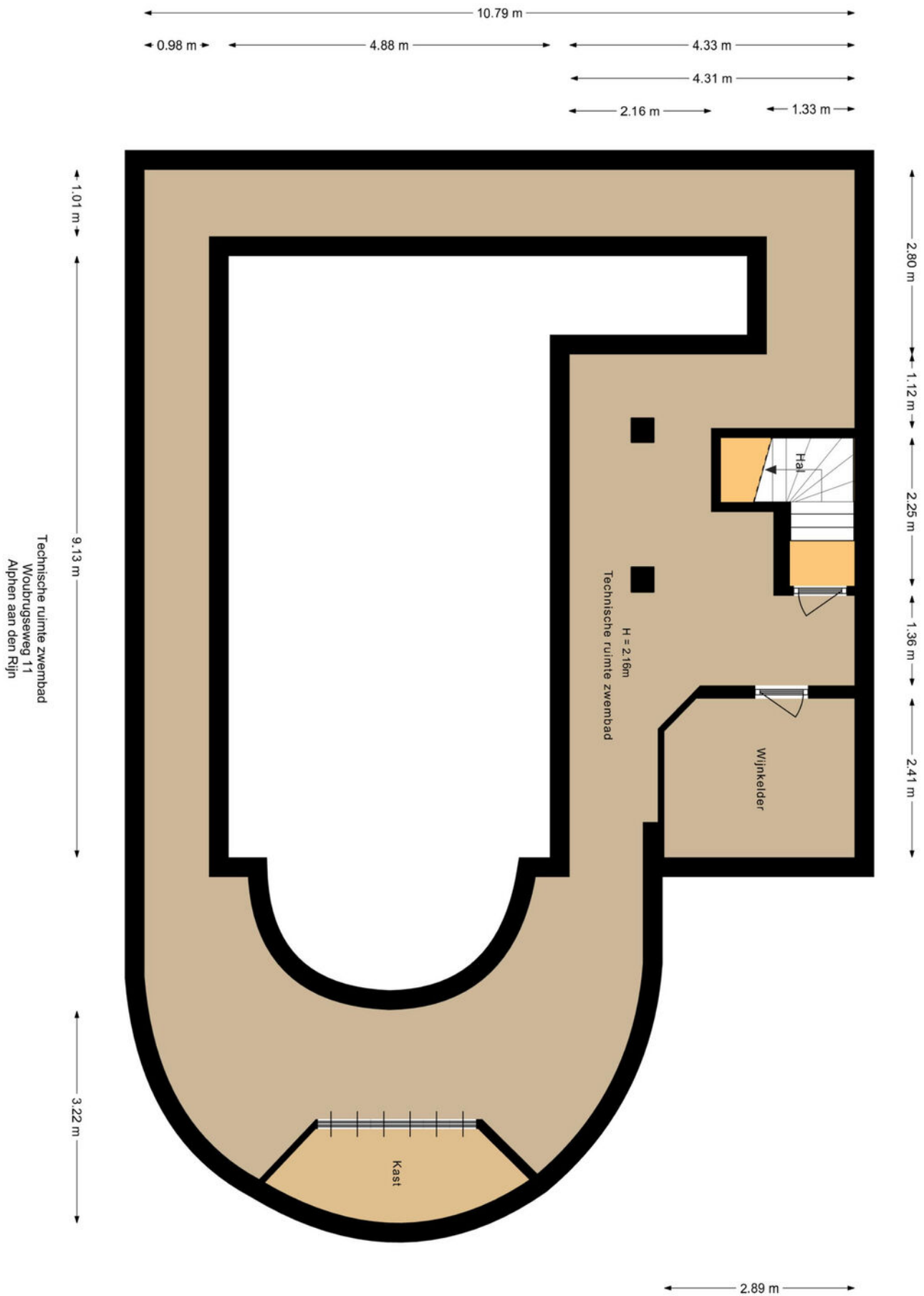
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden - zolder/vliering



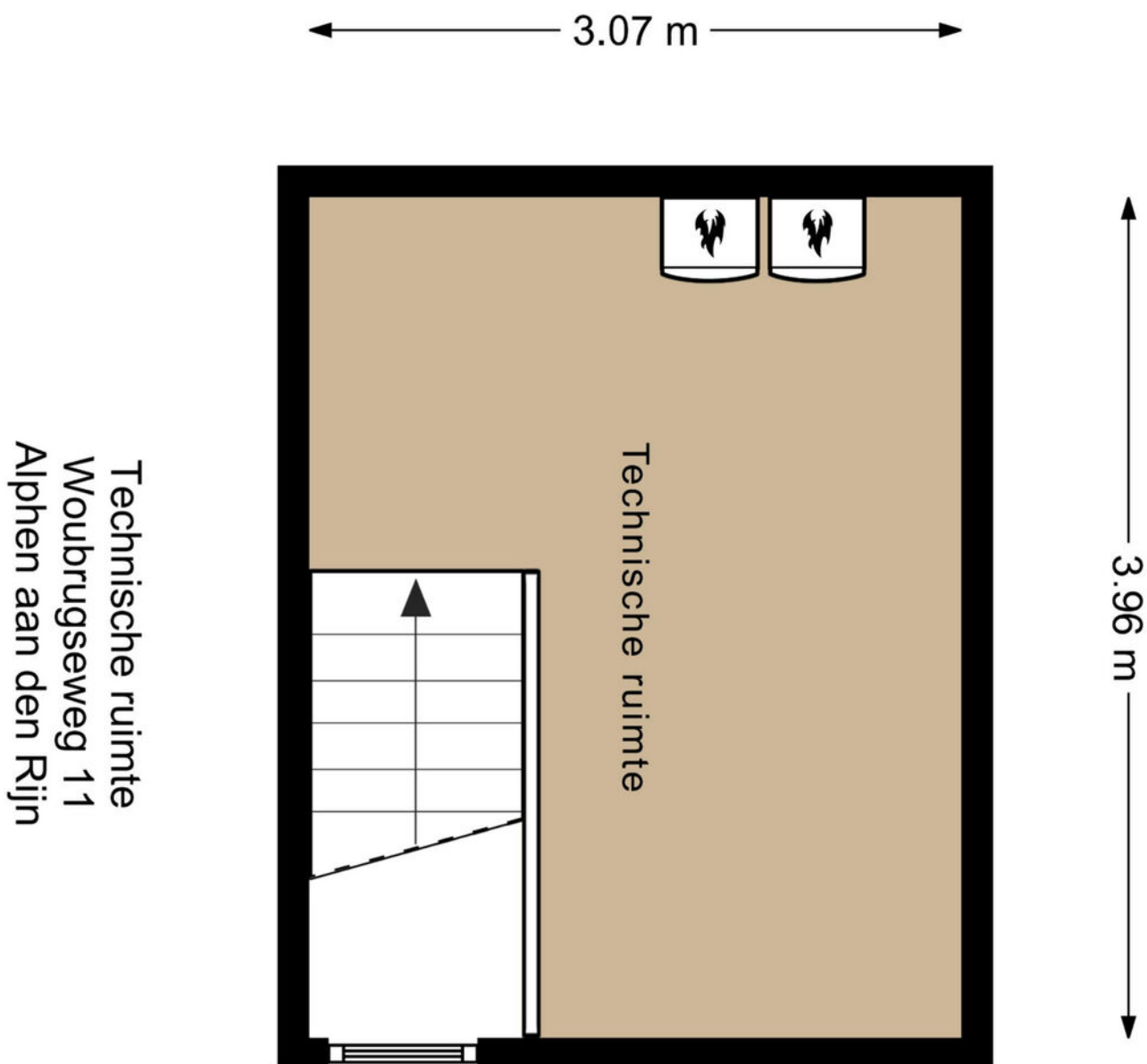
Zolder
Woubrugseweg 11
Alphen aan den Rijn

Plattegronden - Technische ruimte zwembad



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden - Technische ruimte



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

**Woubrugseweg 11, 2401 LT
Alphen aan den Rijn**

Opdrachtgever:	Wilbrink & VD Vlugt
Datum opname:	01-03-2024
Datum meetrapport:	10-03-2024
Type woning:	Vrijstaande woning
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 603,6
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa 119,8
Gebruiksopp. Gebouwbonden buitenruimte(n):	circa 88
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 723,4
Bruto Inhoud in m3:	circa 2476

Notities bij meting:

De laagst gelegen verdieping van de woning is de technische ruimte van het zwembad. De ruimte is hoger dan 2m. In de meetinstructie staat niet letterlijk beschreven hoe een technische ruimte van een zwembad beoordeeld moet worden. Wel staat er dat bij twijfelachtige ruimtes, de ruimte meegenomen moet worden als GO W. Een voorbeeld hiervan die ze geven in de meetinstructie is een CV ruimte (en hoe deze in twijfelgevallen ook altijd GO W wordt), deze komt redelijk in de buurt van de ruimte onder het zwembad. Daarom is de technische ruimte onder het zwembad beoordeeld als GOW (82,4m2). Dit is uiteraard in overleg met de makelaar gebeurd. Dit geldt ook voor de ruimte waar de CV ketels hangen, deze is hoger dan 1,5m en goed te bereiken. Deze zou ook als twijfelgeval kunnen worden beoordeeld maar door het voorbeeld van de CV ruimte uit de meetinstructie is deze ook beoordeeld als GO W.

Het terras had een gevel die omhoog gezet kon worden, waardoor je op het terras zo goed als volledig tussen glazen gevels kon zitten. Er is daarom ook gekozen om deze ruimte als GO Gebouwbondenbuitenruimte te beoordelen (38,5m2).

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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Inductie-kookplaat	X		
- Stoomoven	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Luchtbehandeling	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- CV zwembad	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wilbrink



	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer 136</p> <p>Huisnummer 25</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4627</p>	
--	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2024
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.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

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.

Koopakte

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

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

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

Energielabel

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

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis 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. 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
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



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.
Kandidaat Taxateur o.z.



Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Tess van der Zon A RMT
Assistent Makelaar o.z.



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst