

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Warmond Buitenwater 2



www.buitenwater2.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
NVM Register Makelaar



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.buitenwater2.nl

WARMOND BUITENWATER 2

Type	: Soms komt er een villa op de markt die meer is dan een huis. Buitenwater 2 in Warmond is zo'n zeldzaam object – ontworpen door Van Manen Architecten, bekend om hun tijdloze en elegante stijl. Met haar rieten kap, sculpturale lijnen en ligging aan het water is deze villa een herkenningspunt in de regio – exclusief, bijzonder en tegelijkertijd warm en uitnodigend.
Bouwjaar	: Gebouwd in 2010 en tijdloos in uitstraling
Kadastraal	: Gemeente Warmond, sectie D, nummer 4142, 5200, 3988 Gemeente Oegstgeest, sectie C, nummer 7539, 8156, 8168 (mandelig)
Perceeloppervlakte	: 2.089m ² + 997m ² (eigendom van de mandelige percelen)
Woonoppervlakte	: 573m ²
Overige inpandige ruimte	: 45m ²
Gebouw gebonden Buitenruimte	: 4m ²
Externe bergruimte	: 54m ²
Inhoud woning	: 2.306m ³
Tuin	: Rondom, onder architectuur aangelegd
Verwarming	: Aardwarmtepomp Nibe, vloerverwarming hele woning, gashaarden, openhaard.
Warm water	: Boiler, Quooker en een close-in boiler
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Energielabel	: A+, geldig tot 04-07-2032
Onroerend zaak bel.	: € 4.302,- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 3.000,- per maand
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 6.450.000,- kosten koper

Waar wonen een kunstvorm
wordt:

Soms verschijnt er een woning die
meer is dan een huis — een
architectonisch statement, een
levensstijl, een beleving.

Buitenwater 2 in Warmond is zo'n
zeldzame residentie: een
exclusieve villa aan het water,
waar luxe en rust samensmelten
tot pure perfectie.







Gebouwd met ongeëvenaarde aandacht voor detail en vakmanschap, biedt deze villa alles wat het moderne leven op topniveau vraagt: een privézweembad, wellness, gym en bioscoop. Een thuis waar elke ruimte even doordacht als verfijnd is — elegant, comfortabel en met een tijdloze allure.

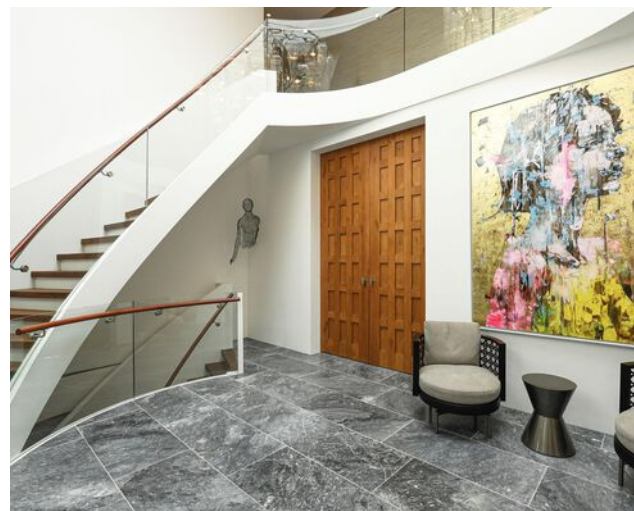
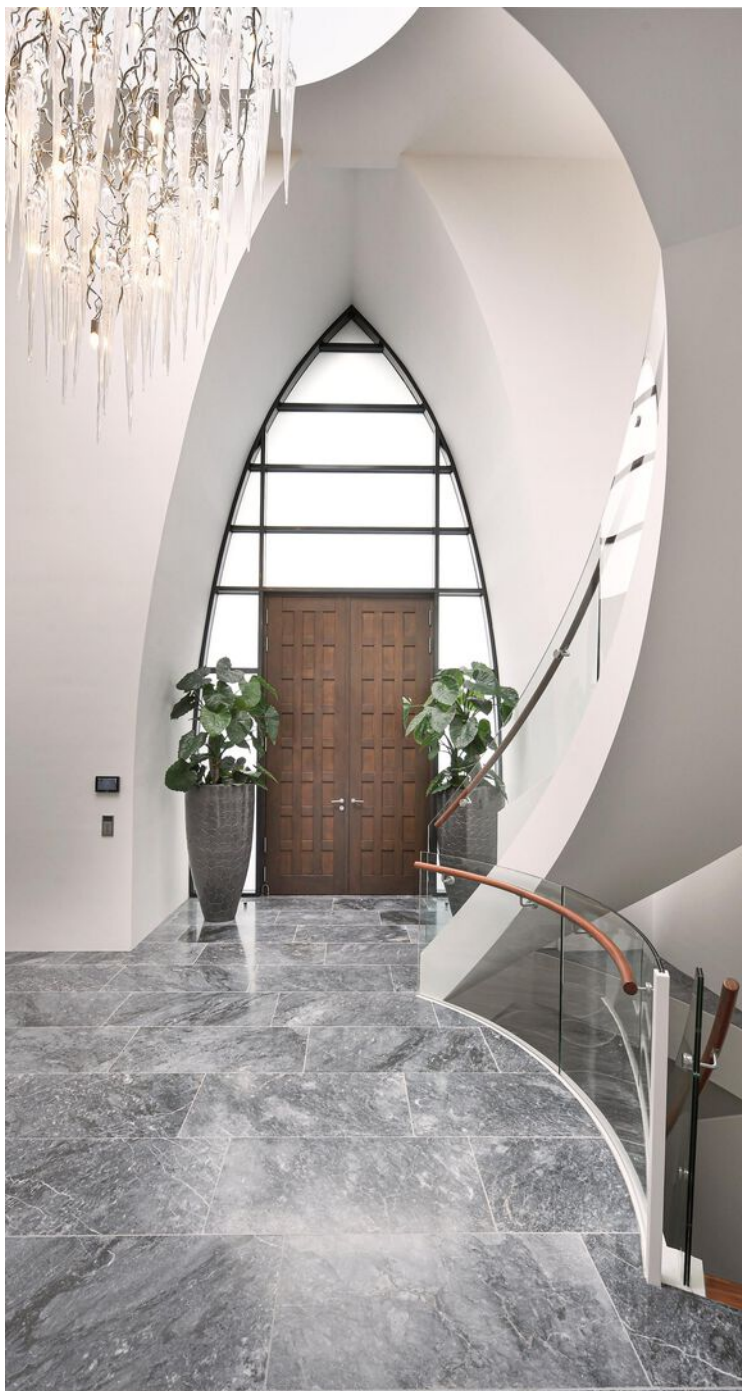




Een meesterwerk aan het water:

Met haar rieten kap, sculpturale lijnen en markante ligging aan het water is deze villa een herkenningspunt in de regio – eigentijds en tegelijkertijd tijdloos. Het perceel van 2.089 m² is onder architectuur aangelegd en volledig gericht op privacy, licht en uitzicht.

De woning omvat 573 m² woonoppervlak, met een indrukwekkend volume van 2.306 m³. Alles aan deze villa ademt klasse, comfort en doordacht design.



Begane grond – Ruimte, licht en elegantie:
Bij binnenkomst ontvouwt zich een wereld
van rust en grandeur. De imposante hal met
vide, hoge plafonds en dubbele deuren zet
direct de toon. Hier wordt ruimte niet alleen
gevoeld, maar beleefd.



De woonkamer is royaal en sfeervol, met een stijlvolle open haard en grote raampartijen die de tuin omarmen. Via elegante houten schuifdeuren is de living verbonden met de eetkamer – perfect voor intieme diners of een inspirerende werkomgeving.





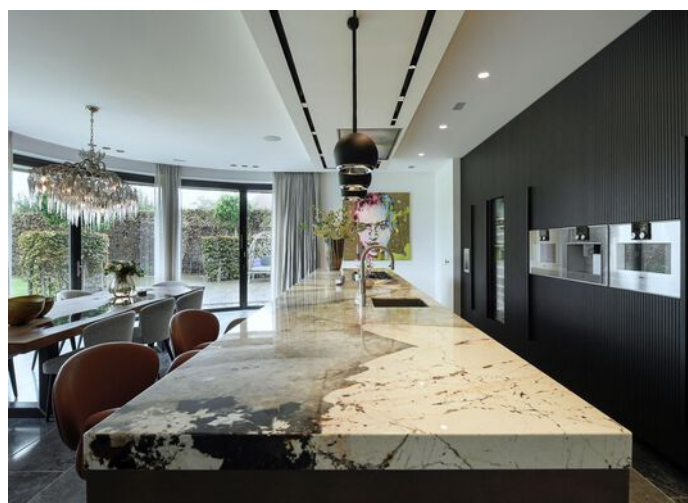






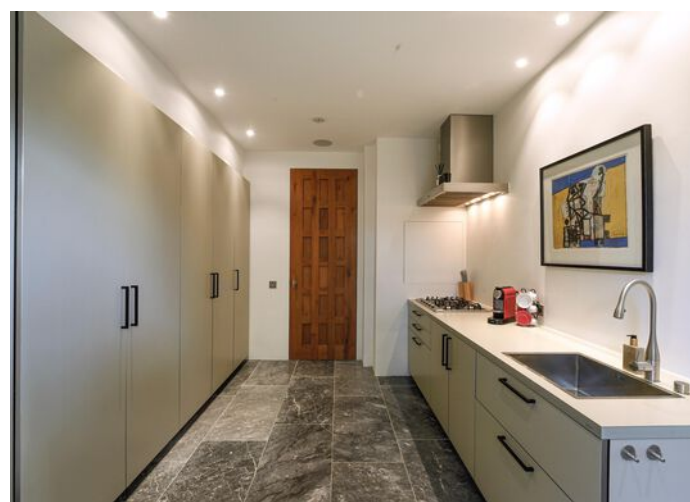


De royale leefkeuken is een droom voor elke kookliefhebber. Het indrukwekkende kook- en spoeleiland van Patagonia kwartsiet vormt het hart van de ruimte, omringd door topapparatuur van Gaggenau. Een aparte bijkeuken, ideaal voor een cateraar of gastkok, leidt rechtstreeks naar de dubbele inpandige garage met elektrische deur.





De overgang tussen binnen en buiten is hier naadloos – openslaande deuren leiden naar zonovergoten terrassen en de weelderige tuin aan het water.

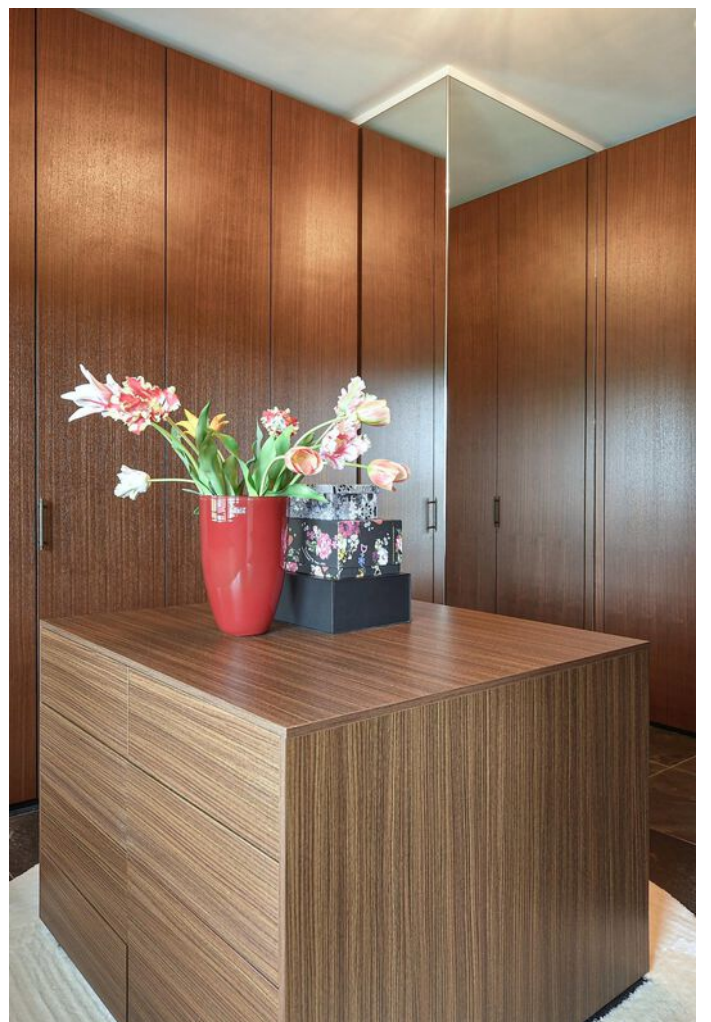




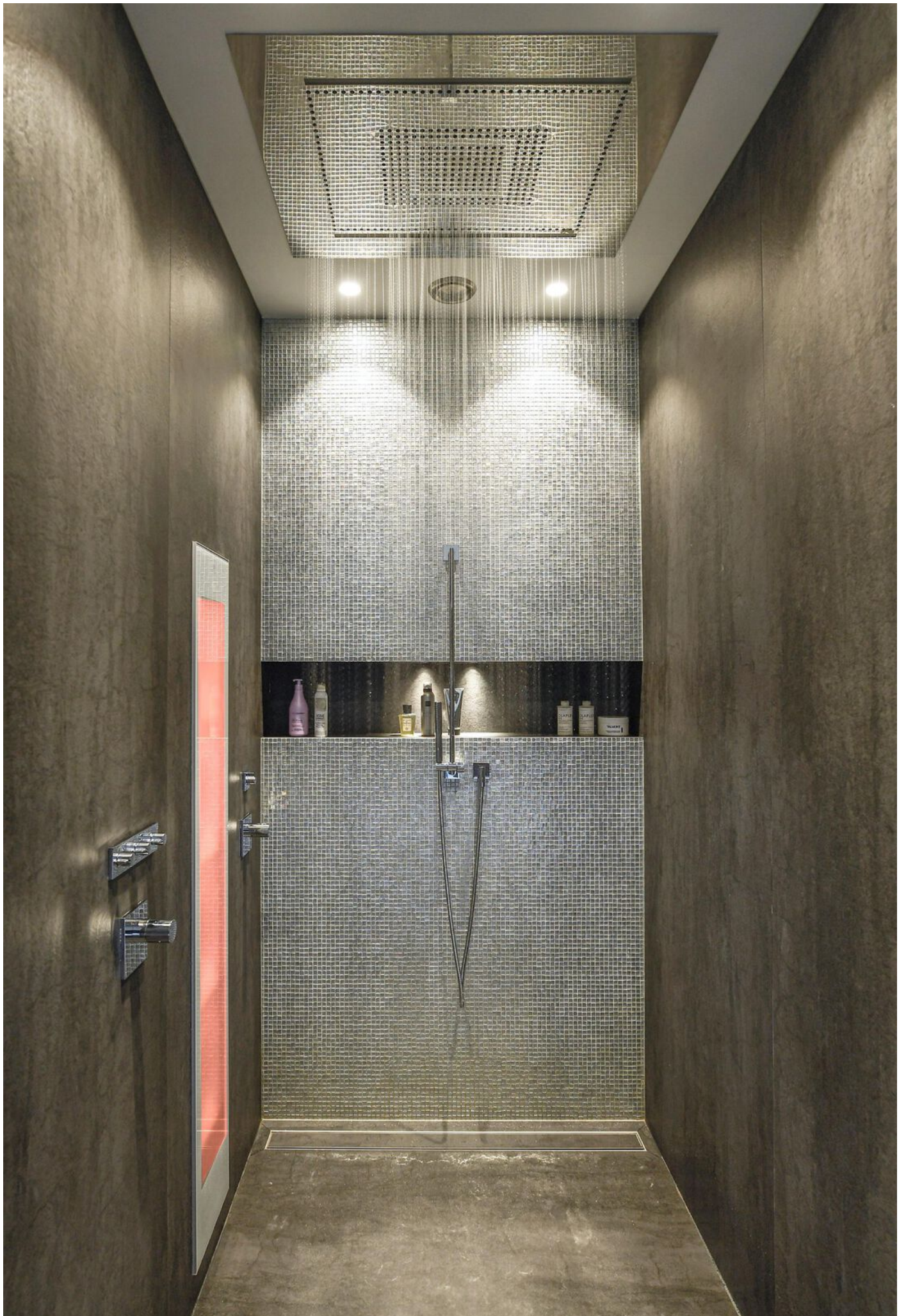
Verdieping – Private retreat:

Een sculpturale trap leidt naar de bovenverdieping met vide en ruime overloop. De master suite is een heiligdom van rust – voorzien van een sfeervolle gashaard, panoramisch uitzicht en een uitzonderlijk luxueuze badkamer met jacuzzi, sunshower en separate toiletruimte. Aansluitend bevindt zich een ruime kleedkamer, volledig op maat ontworpen.

De master bedroom is bovendien ontworpen als safaroom, extra beveiligd met staalversterkte houten deuren.

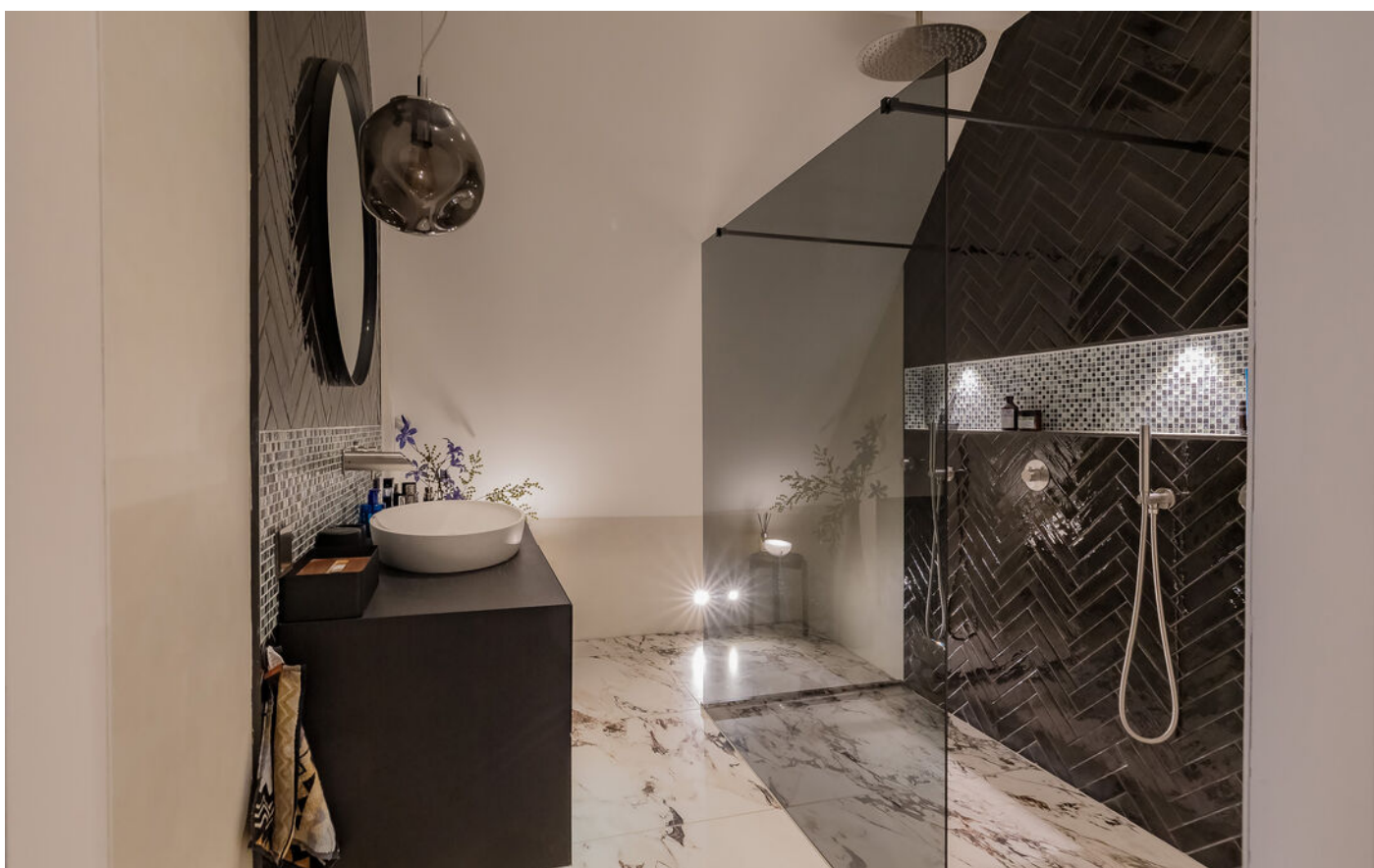




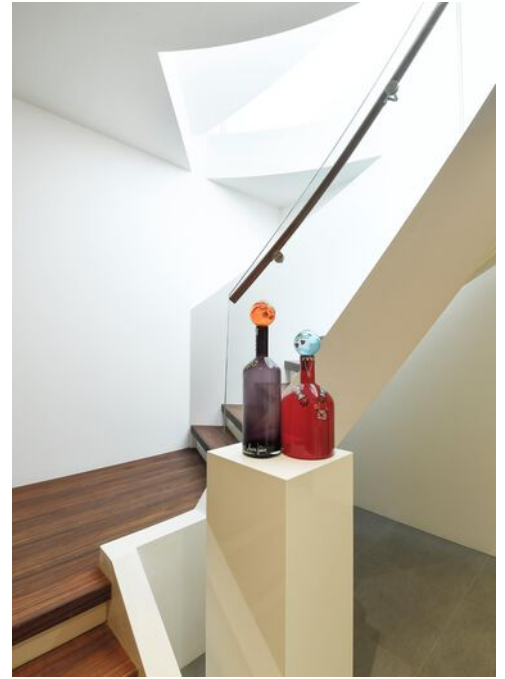




Daarnaast zijn er drie comfortabele slaapkamers en een tweede, stijlvolle badkamer met regendouche, toilet en aparte was-/stookruimte.







Souterrain – Wellness en entertainment op topniveau:

Het souterrain van de villa is gewijd aan ontspanning, vitaliteit en rust. Deze verdieping biedt een volledig privé wellness die qua afwerking en sfeer zelden wordt geëvenaard.





Centraal ligt het verwarmde binnenzwembad van 13 meter lang – een architectonisch hoogtepunt met wanden die golven als een berglandschap. Het unieke reliëf, gecombineerd met subtiële verlichting en een sierlijke waterval, creëert een serene, bijna sculpturale ambiance. Een ruimte die niet alleen uitnodigt tot ontspanning, maar ook visueel een blijvende indruk maakt.





Naast het zwembad bevinden zich een moderne fitnessruimte, een stoomcabine, een droog (Finse)-infraroodsauna en een exclusieve privébioscoop. Alles is ontworpen om in alle rust en privacy te genieten – een souterrain dat voelt als een eigen wereld van welzijn en comfort.



Tuin – Leven aan het water:
De tuin is een kunstwerk op zich:
onder architectuur aangelegd met
zorgvuldig gekozen beplanting,
kleurrijke borders, volwassen
bomen en meerdere terrassen die
elk moment van de dag benutten.







Aan de waterzijde bevindt zich een lange aanlegsteiger met zwemtrap en een boothuis van 53 m² met op afstand bedienbare bootlift, geschikt voor een sloep tot 11 meter. De aangrenzende veranda met houtgestookte haard en heathers maakt buitenleven hier een vierseizoensbelevens.

Vanuit de tuin vaart u direct naar de Kagerplassen, de grachten van Leiden of verder richting Haarlem en het Hollandse plassengebied – wonen aan het water wordt hier letterlijk leven in het water.

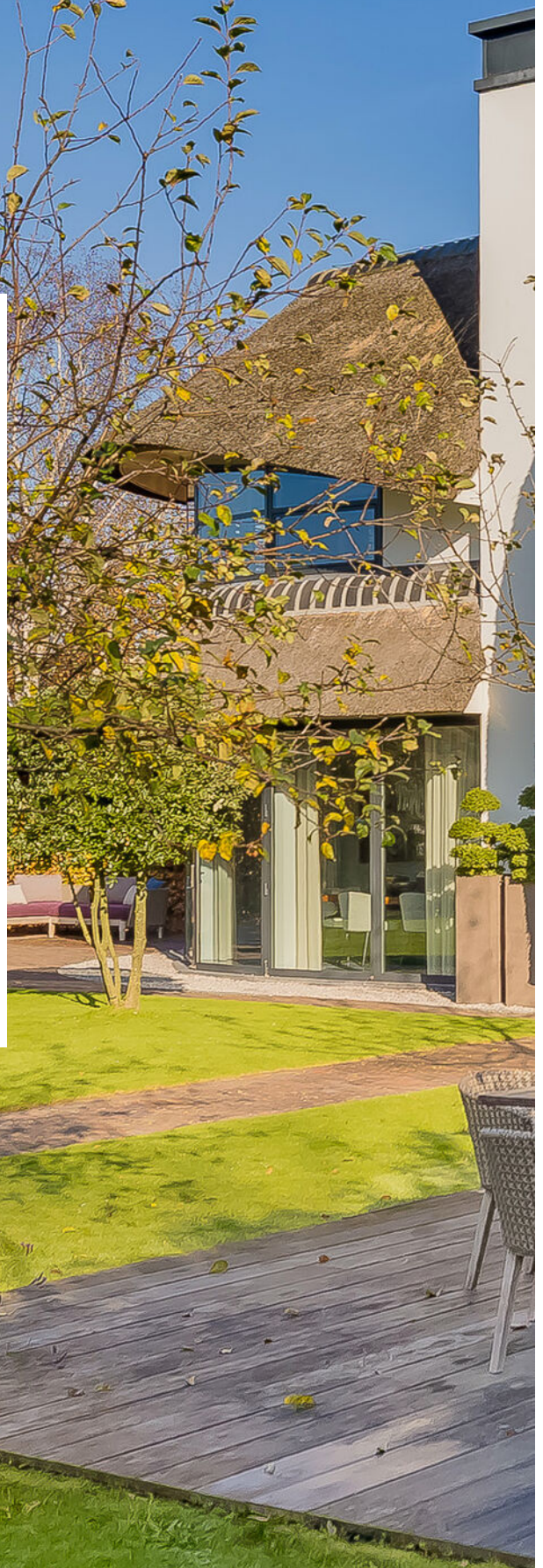




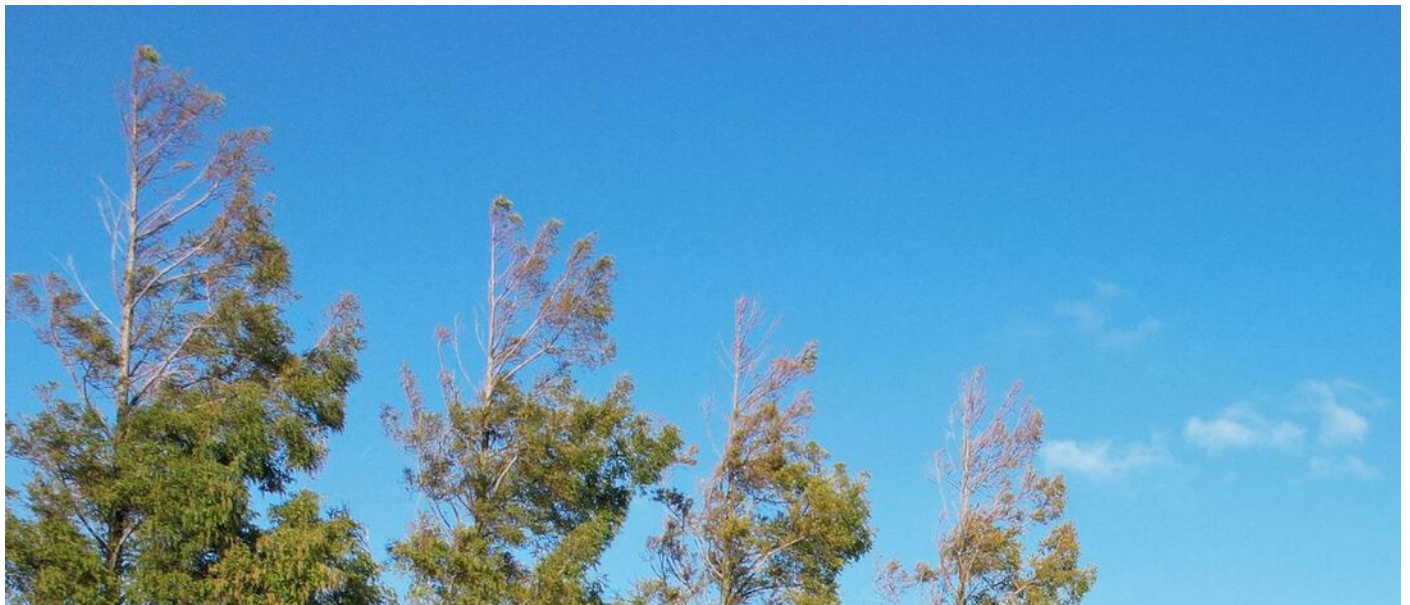
Duurzaamheid en comfort:

Deze villa combineert klassieke esthetiek met moderne techniek:

- Gebouwd in 2010 met hoogwaardige isolatie (vloer, muur, dak)
- HR+++ glas en vloerverwarming door de hele woning
- Aardwarmtepomp en airconditioning
- GBS (Gebouwbeheersysteem) en geavanceerde domotica
- Energielabel A+

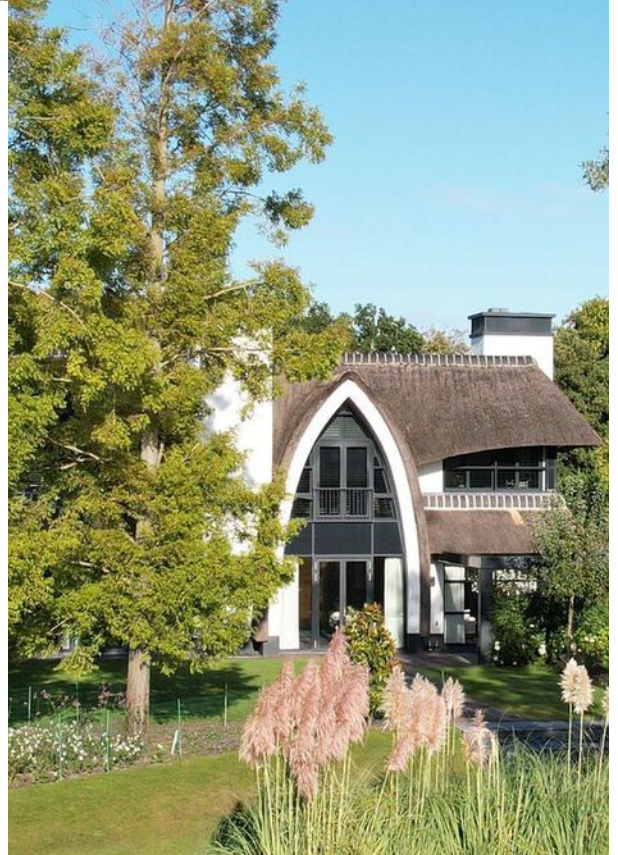






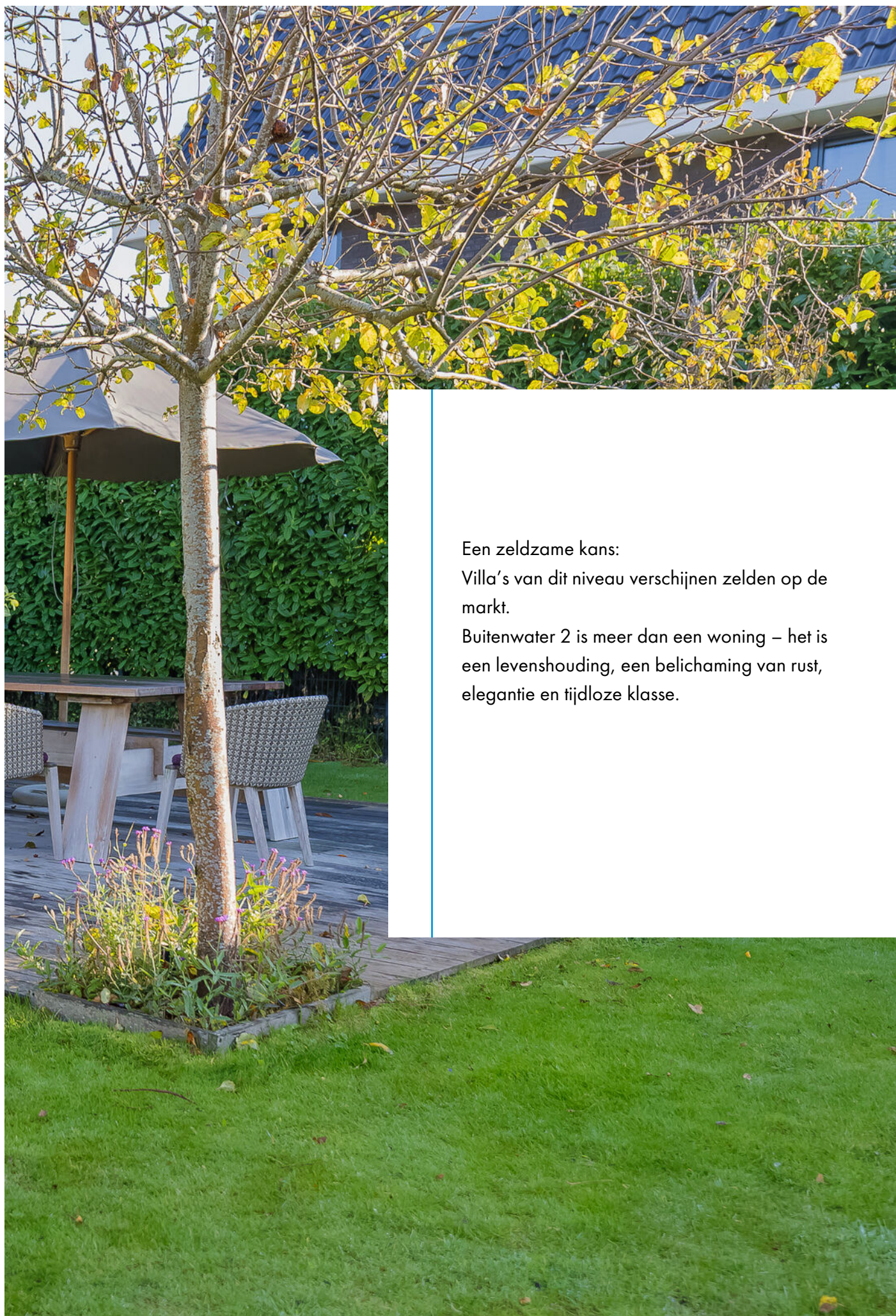
Bijzonderheden:

- Hoge, massief houten deuren en maatwerk inbouwkasten
- Turks hardsteen op de begane grond, eikenhout op de verdieping
- Domotica met speakers in keuken, zithoek, boothuis en buitenruimte
- Laadpaal voor elektrische auto in de garage
- Alarm met camera's binnen en buiten
- Beregeningsinstallatie en tuinverlichting
- Saferoom in de master bedroom







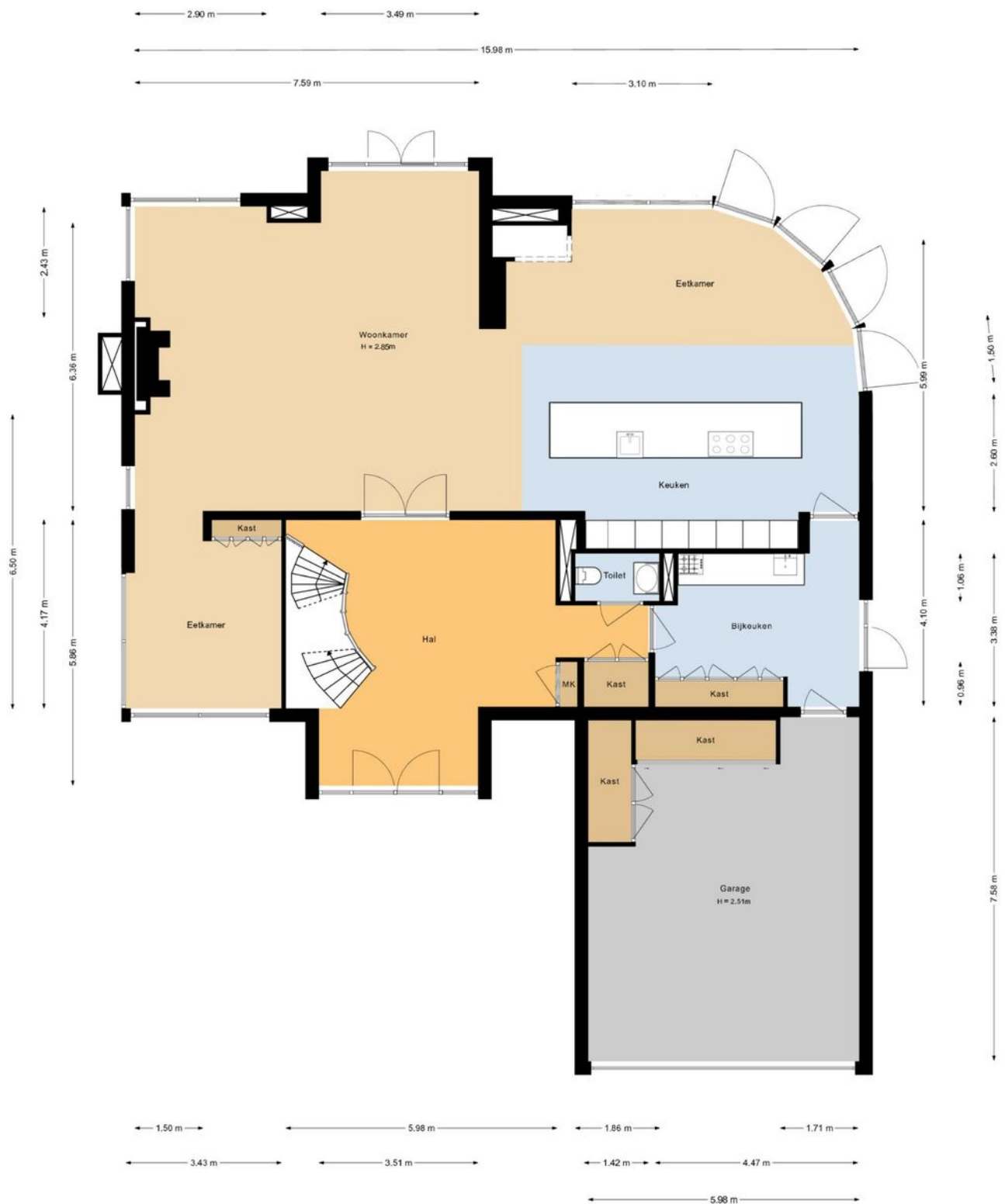


Een zeldzame kans:

Villa's van dit niveau verschijnen zelden op de markt.

Buitenwater 2 is meer dan een woning – het is een levenshouding, een belichaming van rust, elegantie en tijdloze klasse.

Begane grond



Begane grond
Buitenwater 2
Warmond

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

1e Verdieping



Eerste verdieping
Buitenwater 2
Warmond

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

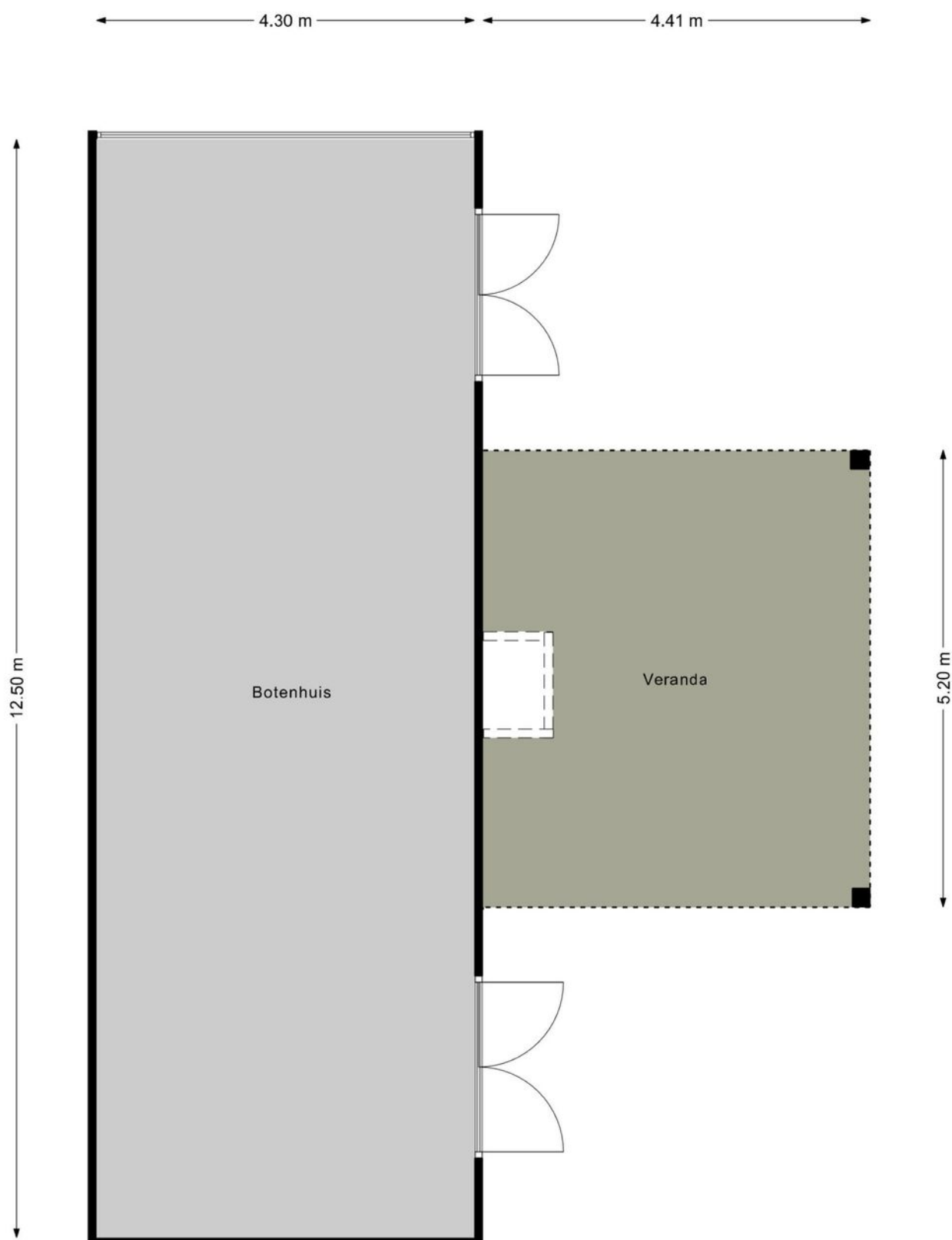
Kelder/Souterrain



Souterrain
Buitenwater 2
Warmond

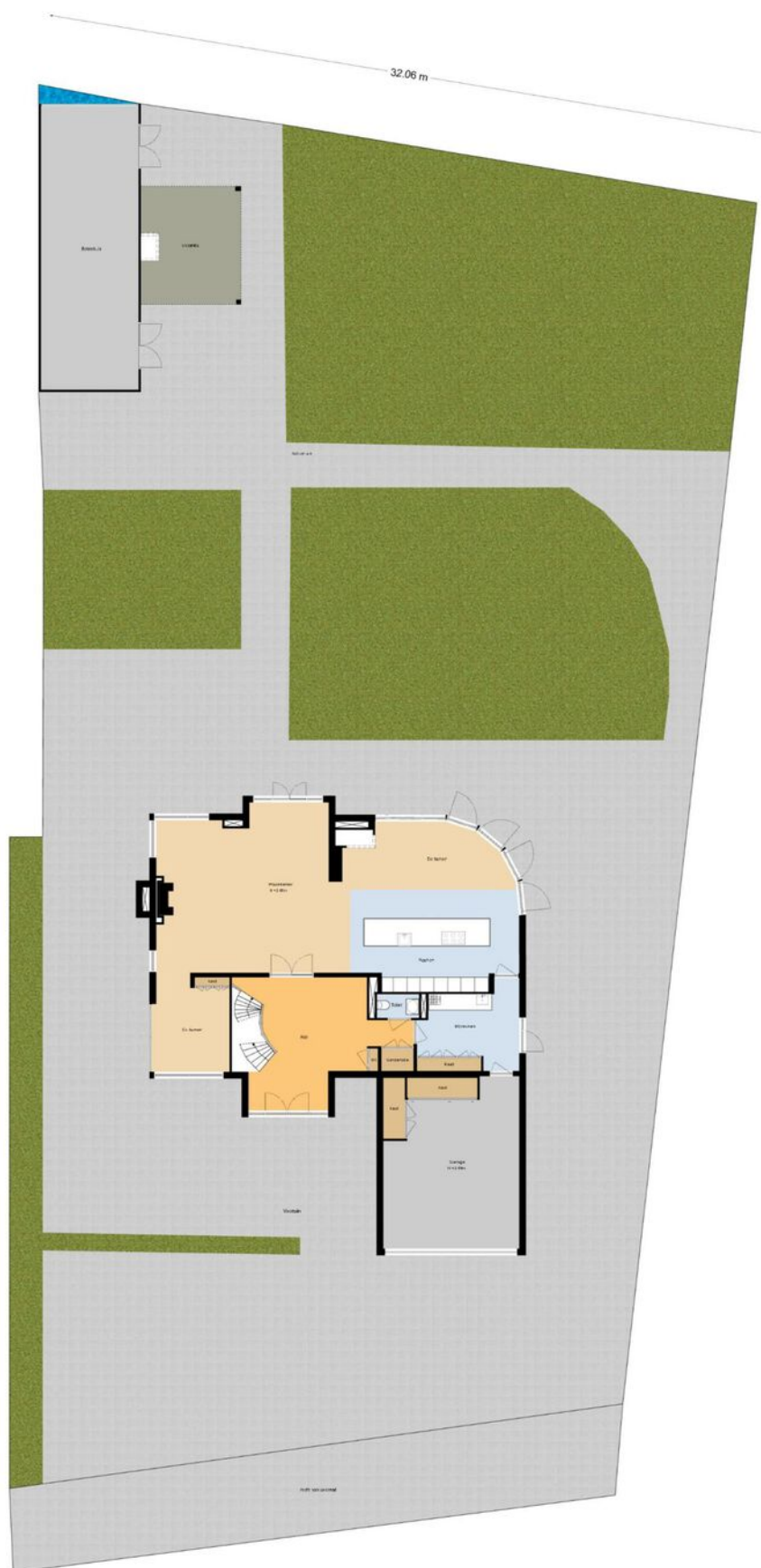
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Boothuis



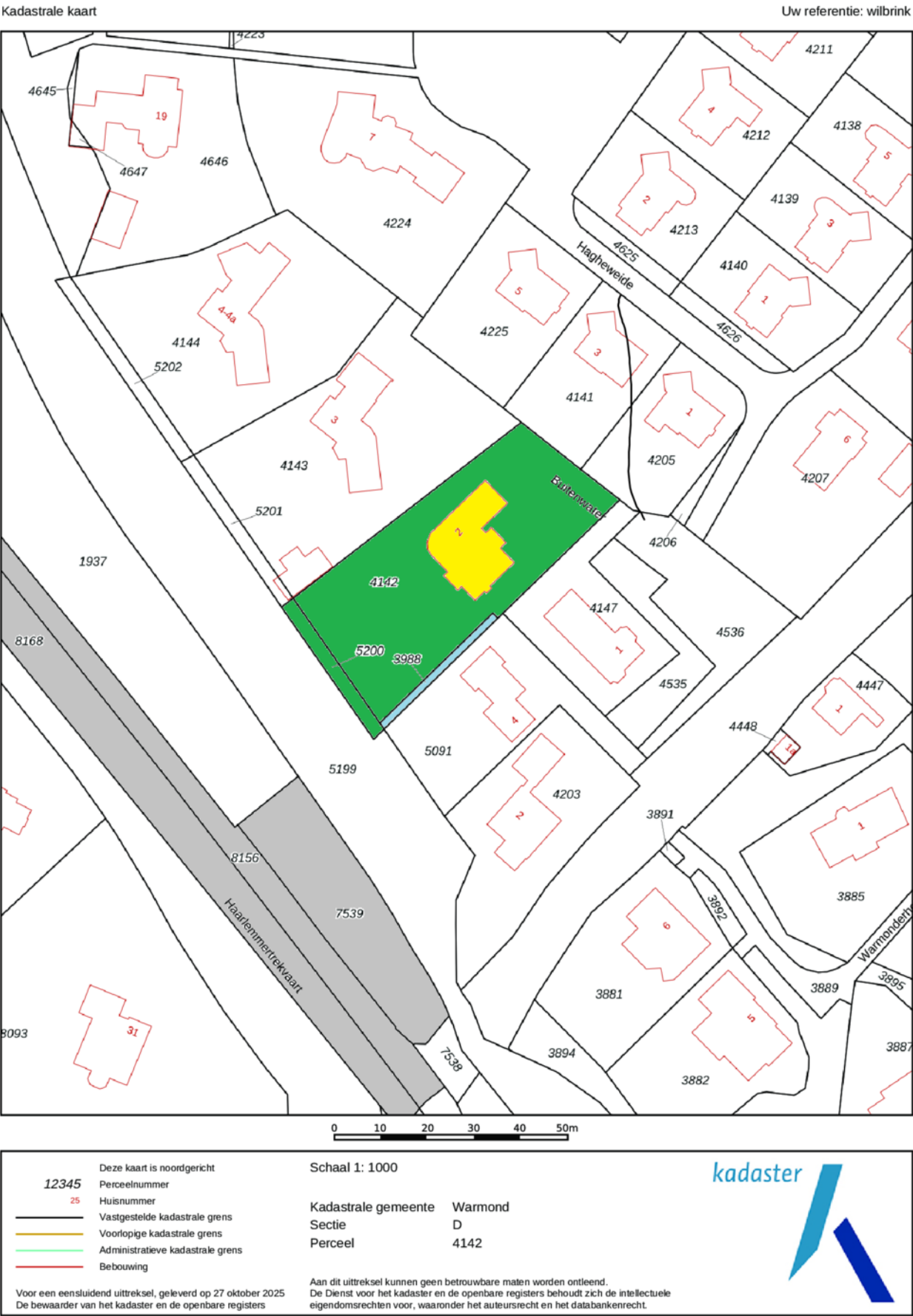
Botenhuis
Buitenwater 2
Warmond

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Situatie
Buitenwater 2
Warmond

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Buitenwater 2

2361 MA, Warmond

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars	
Datum opname:	20 oktober 2025	
Datum meetrapport:	24 oktober 2025	
Type woning:	Eengezinswoning - vrijstaande villa	
Opname door:	TibiMedia	
Beschrijving		Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa	573,3
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	45,2
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	4,4
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	53,8
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	618,5
Bruto Inhoud in m3:	circa	2306

Notities bij meting:

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

Hillegom, 24 oktober 2025

TibiMedia

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Interesse in deze woning?

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

Verantwoording

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

Meetinstructie

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

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

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

Het bod

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

Onderhandeling

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

Koopakte

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

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 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 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 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



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst