

# Graal

Makelaardij

Beatrixlaan 6, Warmond



Vraagprijs: € 1.498.000,- k.k.

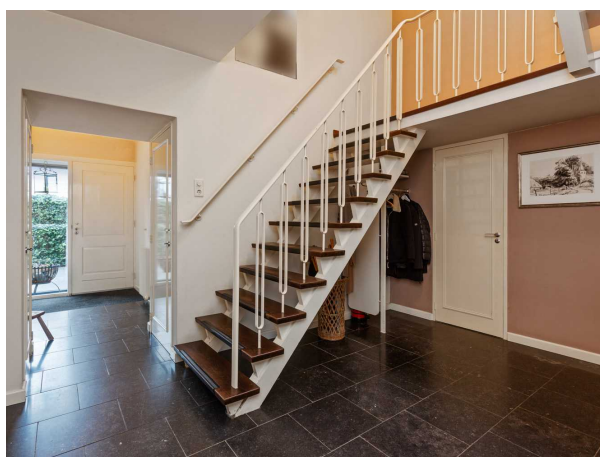


[www.graalmakelaardij.nl](http://www.graalmakelaardij.nl)

---

## Riante vrijstaande villa aan vaarwater op uniek gelegen kavel!





Tal van kenmerken maken deze vrijstaande woning tot het ideale gezinshuis, zoals:

- de woonoppervlakte van maar liefst 250 m<sup>2</sup> (excl. garage en bergzolder).
- het feit dat je een sloep of boot kunt afmeren in de eigen achtertuin met directe vaarverbinding naar de Kagerplassen en de mogelijkheid even Leiden in te varen.
- de extra kamer op de begane grond met volledige badkamer én eigen entree; uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen óf als kantoor of praktijk aan huis.
- de prachtige en zonnige tuin rondom met maximale privacy. Een ruime oprit voor meerdere auto's, diverse terrassen, de eerder genoemde (aanleg-)steiger aan het water en de hout verwarmde hottub. Voor elk wat wils!
- de tuin kan worden afgesloten met een elektrisch bedienbaar hek en aparte fietsentree. Op de eigen oprit is een elektrisch oplaadpunt voor de auto aanwezig.
- en 'last but not least', de uitstekende locatie aan de rand van het dorp, zeer korte uitvalsweg naar de A44, met aan de achterzijde uitzicht op het landgoed 'Huys te Warmond', korte loop- of fietsafstand tot de winkels en horeca van Warmond, én 5 minuten fietsafstand naar NS-station Warmond/Sassenheim. Deze regio is tevens zeer geliefd bij ex-pats.

De woning is gebouwd in 1965 als burgemeesterswoning en is sindsdien diverse keren aangepast aan de eisen van de tijd. Zo is tussen 2007 en nu door de huidige eigenaren veel verbeterd en vervangen aan de woning, zoals dakkapel vernieuwd, schilderwerk rondom, extra slaapkamer gecreëerd, nieuwe CV-ketel (2010), meterkast vernieuwd en de tuin en steiger onder architectuur aangelegd. D.m.v. het plaatsen van meer dakkapellen is het, indien gewenst, mogelijk om nog meer (slaap-) kamers te creëren op de eerste verdieping.

Indeling: entree, meterkast, brede gang en hal met 2 vaste kasten, een bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger en een toilet met fontein. Ruime en lichte werkkamer aan de entreezijde, gezellige 'family-room' aan de voorzijde; dit is een aparte (TV-)kamer die dienst doet als tweede woonkamer. Open woonkeuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is v.v. alle gebruikelijke apparatuur. Vanuit de keuken geeft een schuifdeur toegang tot de tuin en een zonnig terras. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met gezellige open haard en uitzicht op de fraai aangelegde tuin. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en geven zicht op het groen van bos en tuin.





Via een overdekte corridor óf de eigen entree bereikt u de reeds genoemde éxtra (slaap-)kamer op de begane grond met eigen badkamer en-suite v.v. douche, toilet, bidet en wastafel. Naast deze kamer, aan het einde van de oprit, bevindt zich de garage v.v. een kanteldeur met doorloop. Vanuit deze garage heeft u toegang tot de zeer ruime bergzolder.

Eerste verdieping: overloop, badkamer v.v. bad, douche, toilet en dubbele wastafel. Tevens vanaf de overloop bereikbaar een ruime berging met CV-opstelling. Verder treft u op deze woonlaag drie ruime slaapkamers met veel kast- en bergruimte. De ouderslaapkamer geeft tevens toegang tot een klein balkon.

Al met al een zéér aantrekkelijk vrijstaand object voor wie zowel binnen als buiten ruimte en privacy zoekt.

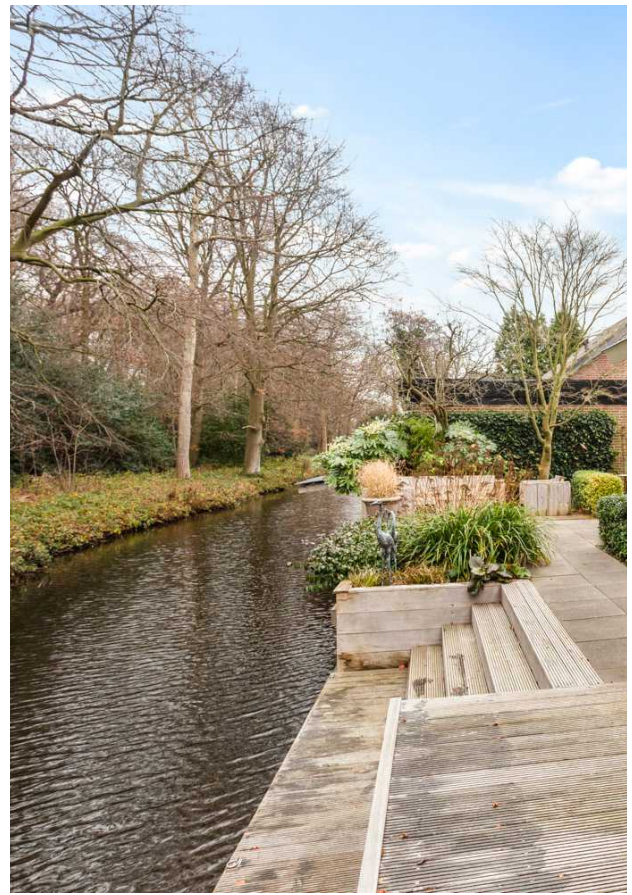
Type woning	: vrijstaande villa
Bouwjaar	: 1965
Inhoud	: ca. 990 m3
Woonopp.	: ca. 250 m2
Perceelgrootte	: ca. 792 m2
Aanvaarding	: In overleg

**Vraagprijs: € 1.498.000,- k.k.**

*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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*









## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
tuinaanleg/(sier)-bestrating/beplanting/erfafscheiding	●	○	○	○
buitenverlichting	●	○	○	○
tijd - of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●	○	○	○
tuinhuis/buitenberging	●	○	○	○
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●	○	○	○
waterpomp (sloot)	●	○	○	○
voet droogmolen	○	○	○	●
overige tuin, te weten: sierhek	●	○	○	○
vlaggenmast	●	○	○	○
schotel/antenne	○	○	○	●
brievenbus	●	○	○	○
(voordeur)bel	●	○	○	○
alarminstallatie	●	○	○	○
veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	○	○	○	●
rookmelders	●	○	○	○
rolluiken/zonwering buiten	●	○	○	○
zonwering binnen	○	○	○	●
vliegenhorren	○	○	○	●
gordijnrails/gordijnen/vitrages	○	○	○	●
rolgordijnen	●	○	○	○
losse horren/rolhorren	●	○	○	○
vaste vloerbedekking	●	○	○	○
parketvloer/laminaat	●	○	○	○
plavuizen	●	○	○	○
warmwatervoorziening, te weten:	●	○	○	○
cv met toebehoren	●	○	○	○
thermostaat	●	○	○	○
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	●	○	○	○
airconditioning	○	○	○	●
(voorzet)open haard met toebehoren	●	○	○	○
allesbrander	○	○	○	●
kachels	○	○	○	●
isolatievoorzieningen	○	○	○	●
voorzetramen/radiatorfolie, te weten:	○	○	○	●
radiatorafwerking	○	○	○	●
schilderijophangstelsysteem	●	○	○	○
keukenblok met bovenkasten	●	○	○	○
keuken (inbouw)apparatuur te weten: zie originele lijst van zaken	●	○	○	○
keukenaccessoires, te weten:	○	○	○	●
verlichting, te weten:	●	○	○	○
losse kasten, legplanken, te weten:	○	○	○	●
vast bureau	○	○	○	●
spiegelwanden	●	○	○	○
wastafel met accessoires	●	○	○	○
Toiletaccessoires	●	○	○	○
badkameraccessoires	●	○	○	○
sauna met toebehoren	○	○	○	●
veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	●
waterslot wasautomaat	●	○	○	○
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen	○	○	○	●
overige zaken, te weten	○	○	○	●
hottub	●	○	○	○
ingebouwde kluis	●	○	○	○

# Graal Makelaardij... dé specialist in het hogere segment!



Er is de afgelopen jaren veel veranderd in de makelaardij. Om wat te noemen: de bescherming van de titel 'makelaar' is opgeheven, de tarieven zijn vrijgegeven, Funda is opengesteld voor niet-NVM leden en de 'doe-het-zelf' formule heeft zijn intrede gedaan. Kortom, er valt wat te kiezen voor de consument, en zo hoort dat ook!

Graal Makelaardij heeft zich vanaf haar begin in 2003 gericht op de verkoop van woningen in het hogere segment. Liever dan kwantiteit richten wij ons op kwaliteit; en liever dan generalist zijn wij de specialist, ... in het hogere segment.

Deze specialisatie heeft vele voordelen voor ú. Wij kennen 'onze' markt als geen ander. Vrijwel dagelijks zien en spreken wij kopers en verkopers in dit marktsegment. Wij luisteren naar hun wensen en eisen en zijn daardoor als geen ander in staat om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. En dat is al eeuwen lang de rol van de makelaar!

## Wat is "het hogere segment"?

Graal Makelaardij heeft al enkele jaren achtereenvolgend de hoogste gemiddelde verkoopprijs van de Leidse regio. De gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen in de Leidse regio in 2017 was € 335.466,-(\*). De gemiddelde verkoopprijs van Graal makelaardij was € 696.781,-(\*). Dát maakt ons dé specialist in het hogere segment. ■

(\* Bron: NVM-statistieken.



**Wim Graal**  
*Beëdigd Makelaar / Taxateur*

In 2003 kon ik uitvoering geven aan een lang gekoesterde wens, ... om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen met een focus op het hogere segment, zowel lokaal als regionaal. Inmiddels hebben wij onze 'niche' veroverd in de regio en zijn wij aantoonbaar marktleider in het hogere segment in Leiden en Oegstgeest, alsmede in de wijdere regio. Ons werkgebied spreidt zich uit van de Bollenstreek aan de ene kant tot het Groene Hart aan de andere kant. In mijn vrije tijd doe ik veel aan sport en mijn vrouw en ik varen graag met de sloep door de Leidse grachten. Nu dat 2 van de 3 dochters inmiddels op kamers wonen is daar ook steeds meer tijd voor!

## Rapportage klanttevredenheidsonderzoek 2013 (Bron: Tevreden.nl)

	Betrouwbaarheid	Deskundigheid	Klantgerichtheid	Medewerkers	Nazorg	Uitstraling
	Score	Score	Score	Score	Score	Score
Graal Makelaardij	9.0	9.2	9.6	9.0	9.4	9.0
NVM	8.0	8.2	8.3	8.0	8.1	8.0



**Colinda Nijgh**

*Office Manager - Aankoopbegeleiding*

Al jaren heb ik het erg naar mijn zin als office manager van Graal Makelaardij. Bij ons staat de klant voorop en niet het pand. Mijn ervaring is dat een tevreden klant weer meerdere vrienden en kennissen informeert over onze dienstverlening wanneer die op zoek gaan naar de geschikte makelaar.

Daarnaast begeleid ik actief zoekers naar een geschikte woning. We gaan dan om de tafel om te kijken wat de klant nou precies zoekt en waar dat te vinden is. Hierbij geef ik ook tips en trics over het aankooptraject. Dit advies kost niets, het is een service van ons.



**Camilla Kerkhof**

*Makelaar i.o: Verhuur - Kandidaat Makelaar*

Als makelaar in opleiding heb ik de kans gekregen mijn makelaarsloopbaan te starten bij Graal Makelaardij. Ik houd mij bezig met het verhuren van woningen en volg met interesse de laatste ontwikkelingen binnen de woningmarkt. De klant voorzien van advies en begeleiding omtrent huur en verhuur doe ik met alle plezier. Tevens ondersteun ik Wim in zijn dagelijkse werkzaamheden bij de verkoop van woningen. Al met al leuk om te doen en leerzaam.

---

# Graal

## Makelaardij

Rapenburg 4  
Postbus 5  
2311 EV Leiden  
Tel: +31(0)71 - 516 10 00  
Fax: +31(0)71 - 516 10 01  
info@graalmakelaardij.nl  
www.graalmakelaardij.nl



*De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Graal Makelaardij accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden in de verstrekte informatie. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.*



EVERYTHING WE TOUCH...  
TURNS TO...

---

**Graal**  
Makelaardij