

## Buitenwater 1, WARMOND



**VRAAGPRIJS: € 1.950.000,- K.K.**



## Uitstekend onderhouden villa met verwarmd buitenzwembad







Deze villa combineert een aantal zeer sterke eigenschappen die in de omgeving Warmond/Oegstgeest niet gemakkelijk te vinden zijn, zoals:

- gelegen op een ruim en zonnige kavel van 1.119 m<sup>2</sup>;
- de woonoppervlakte is 262 m<sup>2</sup> en dat is zonder de dubbele inbandige garage (ca. 42 m<sup>2</sup>) plus de bergzolder (ca. 50 m<sup>2</sup>);
- de woning beschikt over een buitenzwembad (diepte 1.7 m) welke afgedekt kan worden met een roldek en verwarmd wordt middels een warmtepomp;
- de tuin rondom is fraai aangelegd door tuinarchitect Arend Jan van der Horst en biedt keuze uit meerdere terrassen in de zon of juist de schaduw;
- aan de voorzijde is er parkeerruimte voor meerdere auto's (plus natuurlijk de dubbele garage met op afstand bedienbare deur).

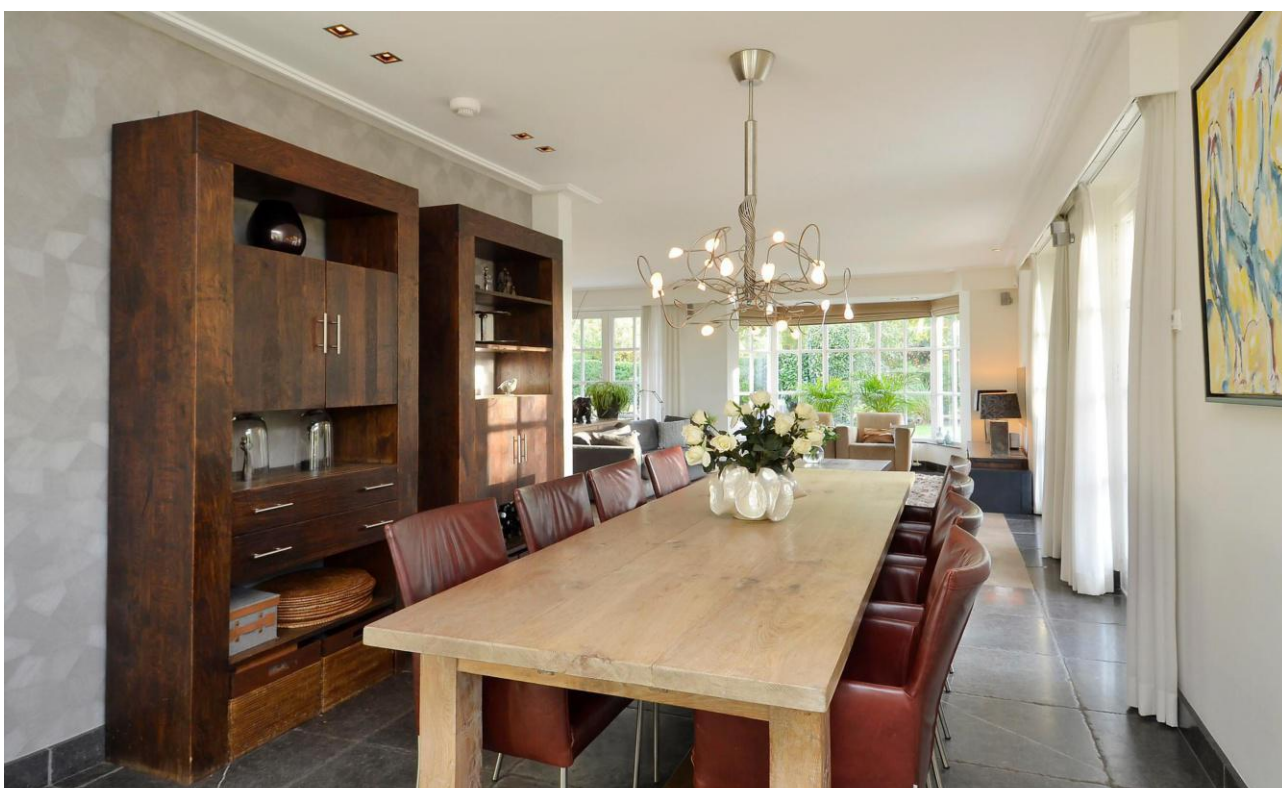
De woning is gelegen aan een rustige en doodlopende weg, nabij het centrum van Leiden, diverse uitvalswegen en de kust van Katwijk en Noordwijk. In Warmond zijn diverse voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen, diverse winkels en enkele uitstekende restaurants maar ook alle faciliteiten van Oegstgeest en Leiden zijn op korte afstand.

Indeling: entree, ruime hal met meterkast, toilet en centraal trappenhuis naar kelder en verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime werk- of speelkamer. De zeer ruime en lichte woonkamer heeft 2 erkers en openslaande deuren naar zowel de zijtuin (met zwembad) als de achtertuin. Tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich de ruimte voor een lange eettafel. De woonkeuken (Siematic) is ruim en v.v. een kookeiland. Uiteraard is de keuken uitgerust met alle gebruikelijke inbouwapparatuur. Vanuit de keuken geeft een tussendeur toegang tot de dubbele inpandige (verwarmde) garage.

Kelder: deze ruimte is bereikbaar middels een vaste trap in de hal. Het betreft een geheel droge en goed geventileerde betonnen kelderbak van ca. 20 m<sup>2</sup> welke ook zeer geschikt is als wijnkelder, gym of 'chill ruimte'.







Eerste verdieping: Ruime overloop met aan de NW-zijde van de woning vier ruime slaapkamers waarvan twee kamers zijn voorzien van dubbele deuren naar een gedeeld balkon, een separate wasruimte, een toilet en een eigen luxe badkamer. Aan de NO-zijde een riant oudergedeelte met de masterbedroom v.v. een luxe en riante badkamer met rond whirlpool ligbad, dubbele wastafel een grote regendouche met zitgedeelte en tevens een in de wand ingebouwde sunshower. Slaapkamer en badkamer worden gescheiden door een kastenwand.

Type woning:	<b>Villa</b>
Bouwjaar:	<b>2005</b>
Inhoud:	<b>1283 m<sup>3</sup></b>
Woonopp.:	<b>262 m<sup>2</sup></b>
Perceelgrootte:	<b>1119 m<sup>2</sup></b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 1.950.000,- K.K.**



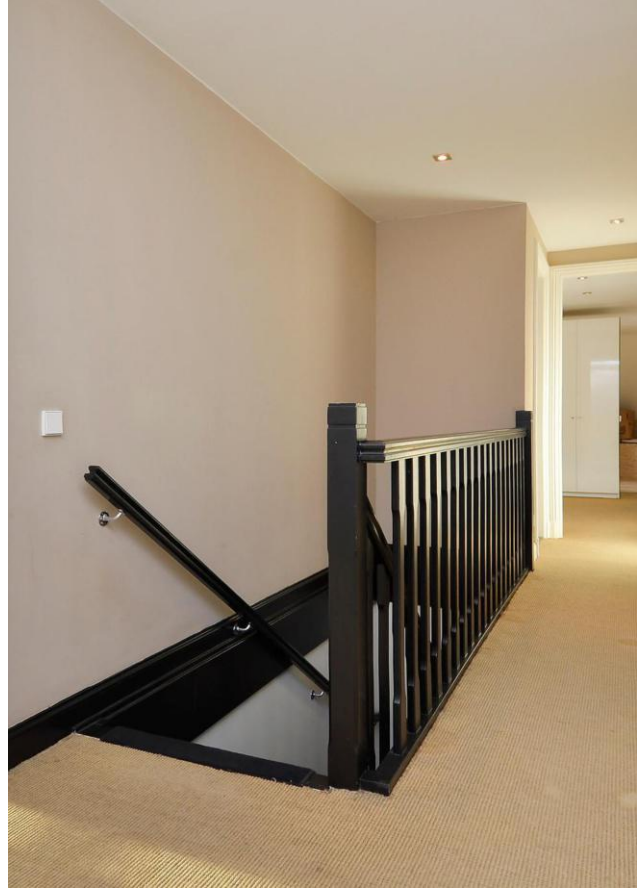
Zolderverdieping: een vlizotrap geeft toegang tot de geheel bevloerde zolder. Hier bevindt zich tevens de CV-opstelling alsmede de WTW-installatie.

Alle deuren en kozijnen (zowel binnen als buiten) zijn uitgevoerd in hardhout met hoogwaardig hang- en sluitwerk. Het huis is beveiligd middels een alarminstallatie en voorzien van camera's. Het entreehek is elektrisch bedienbaar vanaf het Buitenwater.



Er bestaat de mogelijkheid om aan de voorzijde van de woning, op eigen terrein, een jollensteigertje aan te leggen voor een kleine boot die op de kant getrokken kan worden.





**Goed  
onderhouden  
gezinswoning.  
Uw bezichtiging  
meer dan waard!**



























Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2016 wsw.2806r.nl

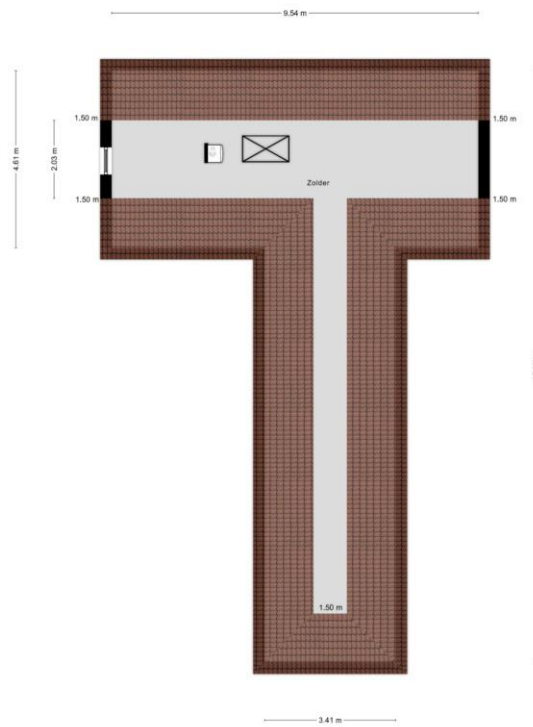




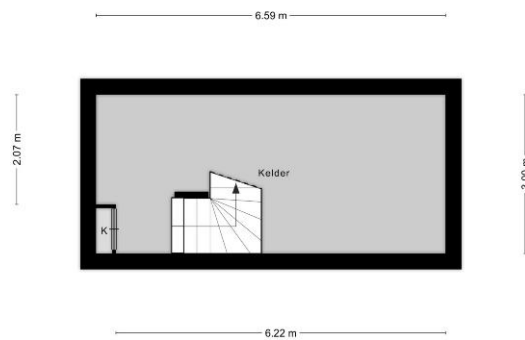
Alle de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.stbba.nl



Alle de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.stbba.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	✓	○	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: *	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Houtkachel	○	○	○	✓
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	○	○	○	✓
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	✓	○	○	○
--schilderij ophangstelsel	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Brievenbus	✓	○	○	○
Kluis	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	○	○	○	✓
Alarminstallatie	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
Screens/rolluiken	○	○	○	✓
(Klok)thermostaat	○	○	○	✓
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	○	○	○	✓
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	○	○	○	✓
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Oplaadpunt elektrische auto	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	○	○	○	✓
Beplanting	○	○	○	✓
Buitenverlichting	○	○	○	✓
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
* zie originele lijst van zaken voor details	○	○	○	✓

## Over Ons

### Ons specialisme

Wij houden van Leiden, de bollenstreek en 't Groene Hart. Het is een van de mooiste gebieden van ons land. De monumentale gebouwen, de indrukwekkende geschiedenis, de levendige wijken, de zee zo dichtbij, de vele rivieren en meren; we koesteren het. Als mens. Als makelaars. Wij kennen de unieke locaties en de betere huizen in deze bevoorrechte én dichtbevolkte regio als geen ander. Het is niet toevallig ons specialisme.

### Onze passie

Wij houden van dingen die kloppen: goed licht, bijzondere architectuur, duurzame techniek, een mooi uitzicht en authentieke details. Dat hebben we vaak met onze opdrachtgevers gemeen en zien we terug in onze regio. Al sinds 2013 helpen we mensen die de verkoop van hun huis aan ons toevertrouwen. Of we begeleiden hen in hun zoektocht naar dat ene passende huis in die nog steeds overspannen markt. Dat is ons vak. En tegelijkertijd onze passie. Zie Graal Makelaardij als een bijzondere speciaalzaak, waar je toewijding vindt, kennis en kwaliteit.

### Onze ambitie

Wij houden van resultaten. We scoren de juiste vraag/aanbod match gebaseerd op grondige big data analyses en slimme inzet van online marketing en social media. Onze persoonlijke betrokkenheid vinden we overigens minstens zo belangrijk. Net zoals het contact met de mensen voor wie we werken. Opdrachtgevers mogen rekenen op een intensieve begeleiding en eerlijk advies in iedere fase van het aan- en verkoopproces. Ons uitgebreide netwerk en ons lidmaatschap van de NVM helpen ons daarbij.



Wim Graal



Colinda Nijgh



Michiel de Jong



## Woning bezichtigd, wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) heel benieuwd naar wat u er van vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt daarom altijd zéér op prijs gesteld.

Indien u belangstelling heeft voor de woning kunt u overwegen een bod uit te brengen. Het is altijd aan te raden om hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals uw eigen NVM makelaar.

Bij een bieding kunnen de volgende zaken van belang zijn: de hoogte van het bod, de eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en eventuele ontbindende voorwaarden (zoals financiering en/of bouwkundige keuring).

Het kan voorkomen dat er op een woning meerdere biedingen zijn uitgebracht. Hoe er in een dergelijk geval gehandeld wordt kan voor iedere situatie verschillend zijn. De makelaar kan u hierover informeren.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden  
Postbus 5 | 2300 AA Leiden

T 071 - 51 61 000  
M 06 - 411 94 201

[info@graalmakelaardij.nl](mailto:info@graalmakelaardij.nl)  
[www.graalmakelaardij.nl](http://www.graalmakelaardij.nl)

### Wat onze klanten zeggen(\*):

*“Wim was erg goed bereikbaar, behulpzaam en kundig; hij was helder over de te volgen strategie en duidelijk over te maken afwegingen.”*

**G. Bonsel**

*“Bij Graal makelaardij werken kundige en service gerichte mensen, heel fijn! Je kan zelf met het volste vertrouwen alles los laten.”*

**J. Lubbe**

*“Michiel is vriendelijk, prettig in de omgang. Hij doet wat hij zegt en zegt wat hij doet.”*

**H. Schaap**

*“Begeleiding in alle opzichten prettig en deskundig, zowel van Wim Graal als van zijn medewerkers. Zeer aan te bevelen.”*

**P. Wormer**

(\* Bron: Beoordelingen Funda.





# Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



*Graag tot ziens!*

Graal Makelaardij

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden | 071 51 61 000 | 06 411 94 201

info@graalmakelaardij.nl | www.graalmakelaardij.nl

