

Achterpoelen 7, WARMOND



VRAAGPRIJS: € 2.100.000,- k.k.

Luxe villa op een ruim perceel!





Vrijstaand, rustig wonen in de kleinschalige villawijk “Hagheweide” te Warmond met alleen bestemmingsverkeer, aan doodlopende laan, aan bosrand en met afsluitbare en zonnige tuin rondom.

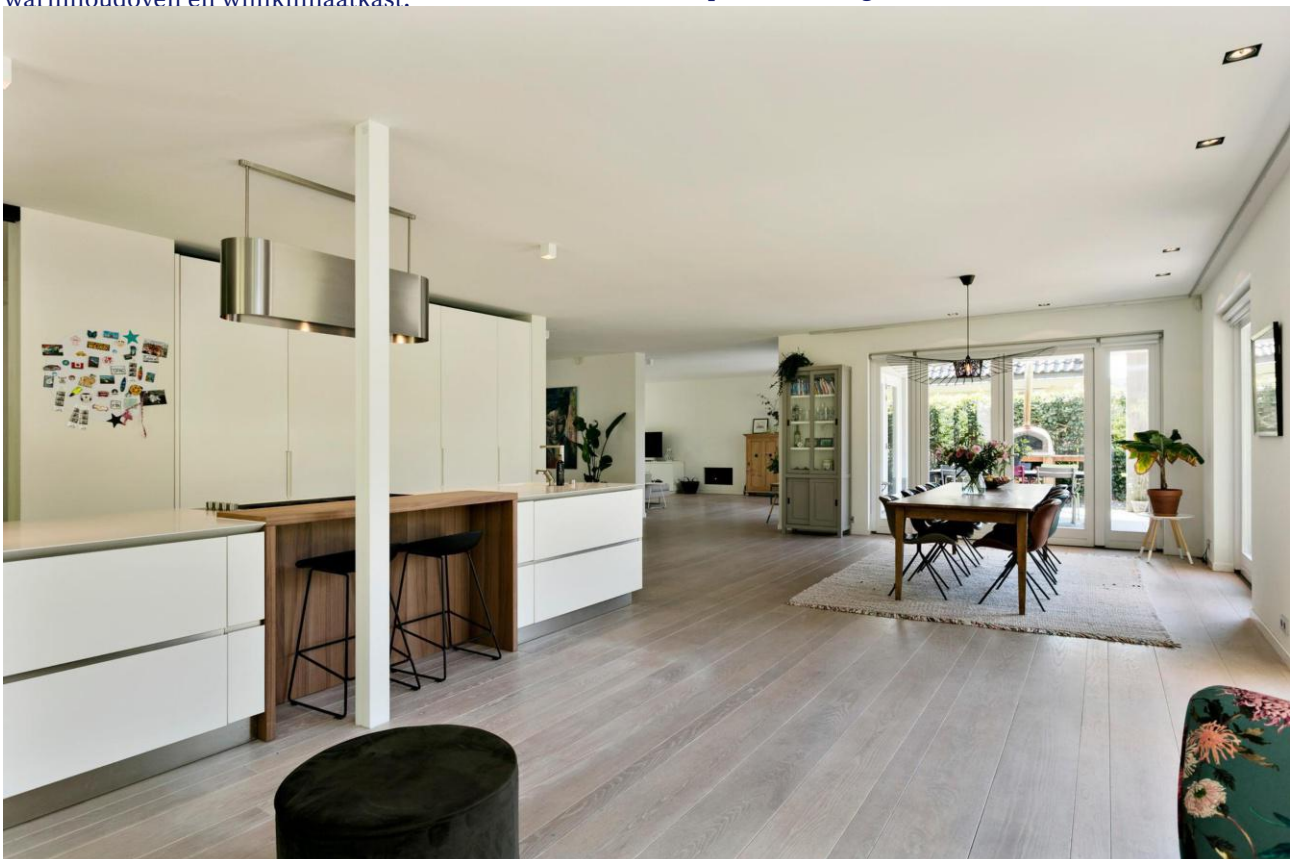
Deze luxe gemoderniseerde vrijstaande villa heeft een zeer hoogwaardig afwerkingsniveau en biedt heel veel privacy. Het eigentijdse ontwerp, in combinatie met de uiterst luxe afwerking, maakt dat deze prachtige vrijstaande villa aan al uw woonwensen voldoet. Dankzij de recent uitgevoerde renovaties beschikt de woning over veel comfort en een hedendaagse uitstraling.

Wie Warmond zegt denkt aan de Kagerplassen, watersport, een prachtig authentiek dorp, wandelen en fietsen, historie en veel activiteit en gezelligheid. In de nabijheid vindt u gezellige restaurantjes, kasteel Huys te Warmont, het strand van recreatie-eiland Koudenhoorn, vaarwater en de Kaag. Tevens zijn basisscholen, middelbaar onderwijs en winkels in de directe omgeving ruim voorhanden. Treinstations, de historische binnenstad van Leiden zijn binnen 10 minuten met de fiets te bereiken. Ook het strand is met plaatsen als Katwijk, Noordwijk en Wassenaar niet ver weg.

Indeling: zij-entree met imposante houten voordeur, hal met vaste designtrap naar het souterrain; thans in gebruik als gameroom/ thuisbioscoop met dolby surround audio sound (blijft achter) en voorzien van mechanische ventilatie. De ruime hal voorzien van 2 industriële deuren geeft zowel toegang tot een lichte (werk)kamer aan voorzijde als toegang tot de woonkeuken en woon-eetkamer. In de hal bevindt zich tevens een op maat gemaakte inbouwkast/gardrobe, een moderne luxe toiletruimte (2016) met hangend toilet, urinoir en fonteintje. Als extra verrassing in de hal een luik naar een wijnkelder en een bijkeuken voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting en keukenblad met spoelbak met veel werk- en opbergruimte en tevens met opstelling van de domotica regelkast en vloerverwarmingspomp. Open moderne luxe Boffi woonkeuken met royaal kookeiland en bar voorzien van diverse Gaggenau inbouwapparatuur o.a. gas-kookstel, oven, stoomoven, koelkast, afzuigkap, uitschuifbare bar, vaatwasser, Quooker, warmhoudoven en wiinklimaatkast.

Vanuit de riante zitgelegenheid in de eerste woon-eetkamer, met veel ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel, toegang tot de achtertuin door middel van 3 openslaande deuren waarvan één openslaande deur toegang geeft naar de zij-tuin met hout gestookte buitenhaard. Vanuit de woon-eetkamer doorgang naar de 2e lichte woonkamer met strakke en moderne hout gestookte open haard en via wederom dubbel openslaande deuren toegang tot een overdekt terras waar het heerlijk toeven is tot in de late uurtjes. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en lichte eikenhout vloer.

Eerste verdieping: via vaste design trap komt u uit op de ruime overloop met toegang via Frits Jurgens taatsdeuren tot alle vertrekken voorzien van dakkapel. Met een vlizotrap komt u uit een ruime bergvliering met opstelplaats C.V. ketel, boiler, mechanische ventilatie box en omvormer van de zonnepanelen. Ruime master bedroom voorzien van 2 dakkapellen, vaste ruime inbouw(kleding)kast en toegang tot luxe en suite badkamer voorzien van design dubbele wastafel(meubel) & ligbad van het merk Boffi en inloopdouche met glazen wand.





Twee ruime slaapkamers met 2 dakkapellen, één slaapkamer met kamerbrede dakkapel, 2e luxe badkamer met sanitair van Boffi met drie wastafels, toilet (zwevend), inloopdouche, dakkapel en volledig voorzien van vloerverwarming per kamer regelbaar en voorzien van lichte eikenhouten vloer. Op zowel het dak aan voor-als achterzijde zijn in totaal 13 zonnepanelen geplaatst.

Tuin: zonnige tuin rondom met zowel een zonneterras aan voor- als achterzijde met houten vlonders. Overkapping met natuurstenen terras. Buiten open haard, siertuin, afsluitbare achterom met domotica bedienbaar irrigatie systeem en recent geplaatste vrijstaande ruime stalen berging. Verder is er voldoende ruimte aan de voorzijde om 4 auto's op eigen terrein te parkeren.

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Type woning: | Villa |
| Bouwjaar: | 1991 |
| Inhoud: | 1110 m³ |
| Woonopp.: | 287 m² |
| Perceelgrootte: | 946 m² |
| Aanvaarding: | In overleg |

Vraagprijs:
€ 2.100.000,- k.k.

**Unieke woning.
Uw bezichtiging
meer dan waard!**











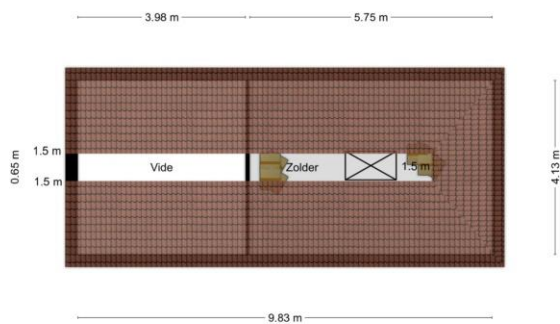
Alle afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bouwtekeningen. © 2023 Graal Makelaardij



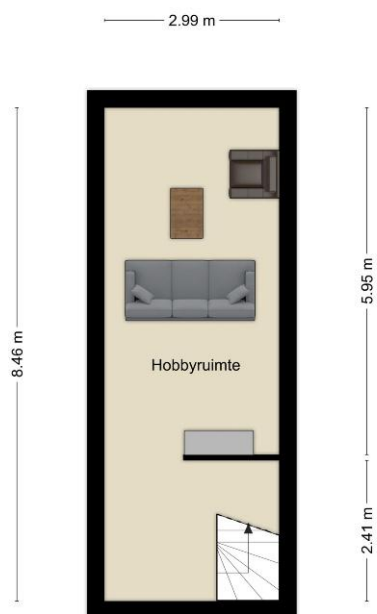
Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zillow www.zillow.nl



Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zillow www.zillow.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: | ○ | ✓ | ○ | ○ |
| --gordijnrails | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| --gordijnen | ○ | ✓ | ○ | ○ |
| --rolgordijnen | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Vloerdecoratie, te weten: | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Radiatorafwerking | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| --spiegelwanden | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| --schilderij ophangstelsel | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:* | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| --combi-oven/combimagnetron | ○ | ✓ | ○ | ○ |
| --vaatwasser | ○ | ✓ | ○ | ○ |
| --Quooker | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| -Keukenaccessoires | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Toilet met de volgende toebehoren: | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Badkamer met de volgende toebehoren: | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Schotel/antenne | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Brievenbus | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Kluis | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Alarminstallatie | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Rookmelders | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Screens/rolluiken | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| (Klok)thermostaat | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Warmwatervoorziening, te weten: | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Mechanische ventilatie | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Luchtbehandeling | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Waterslot wasautomaat | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Zonnepanelen | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Oplaadpunt elektrische auto | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Tuin Inrichting | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Tuinaanleg/bestrating | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Beplanting | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Buitenverlichting | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Tuinhuis/buitenberging | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Pizzaoven in tuin | ○ | ✓ | ○ | ○ |
| Tuin irrigatiesysteem | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| --(sier)hek | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| --vlaggenmast(houder) | ○ | ○ | ○ | ✓ |
| Domotica systeem | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| Thuisbioscoopinstallatie kelder | ✓ | ○ | ○ | ○ |
| *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
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

