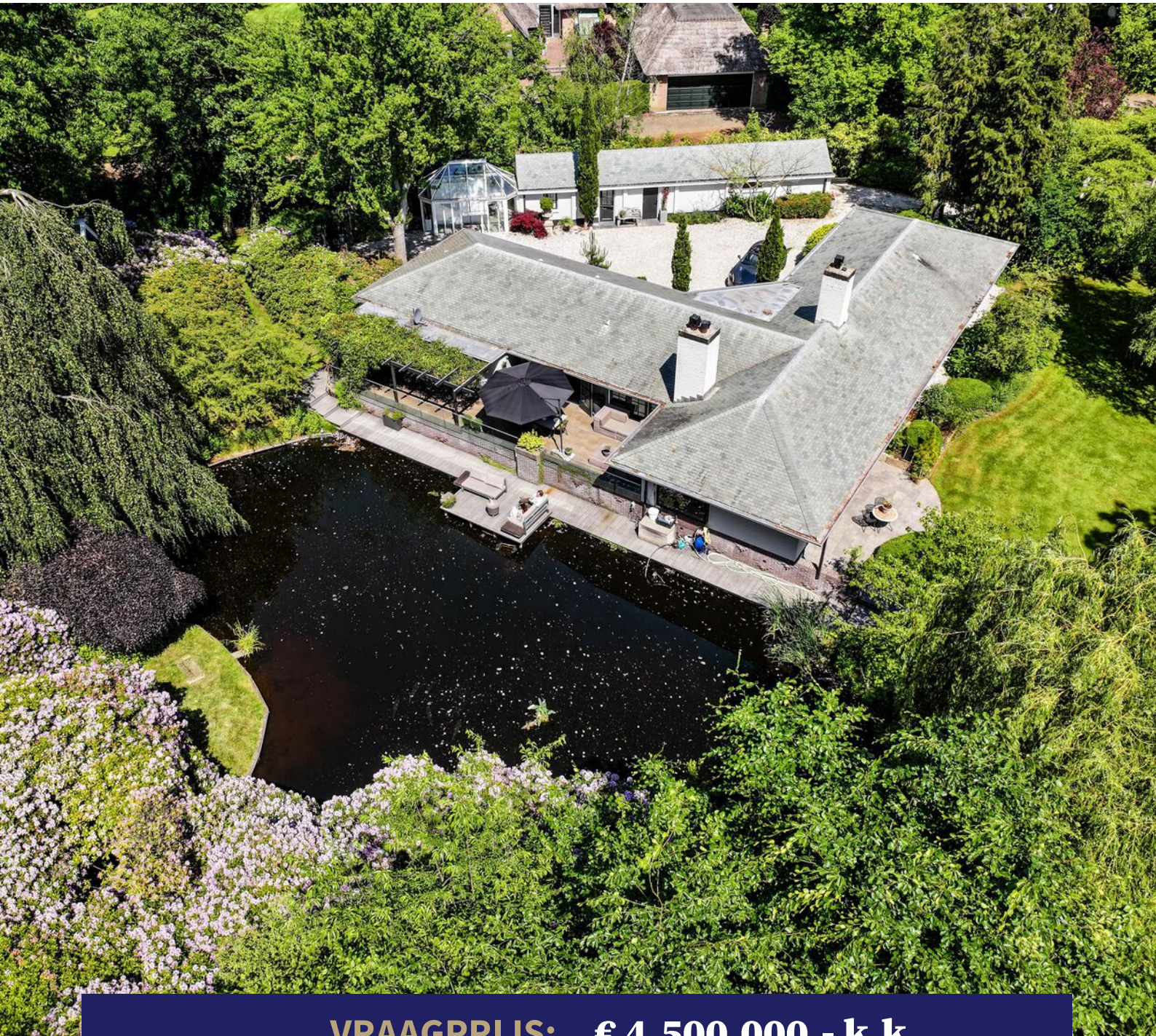
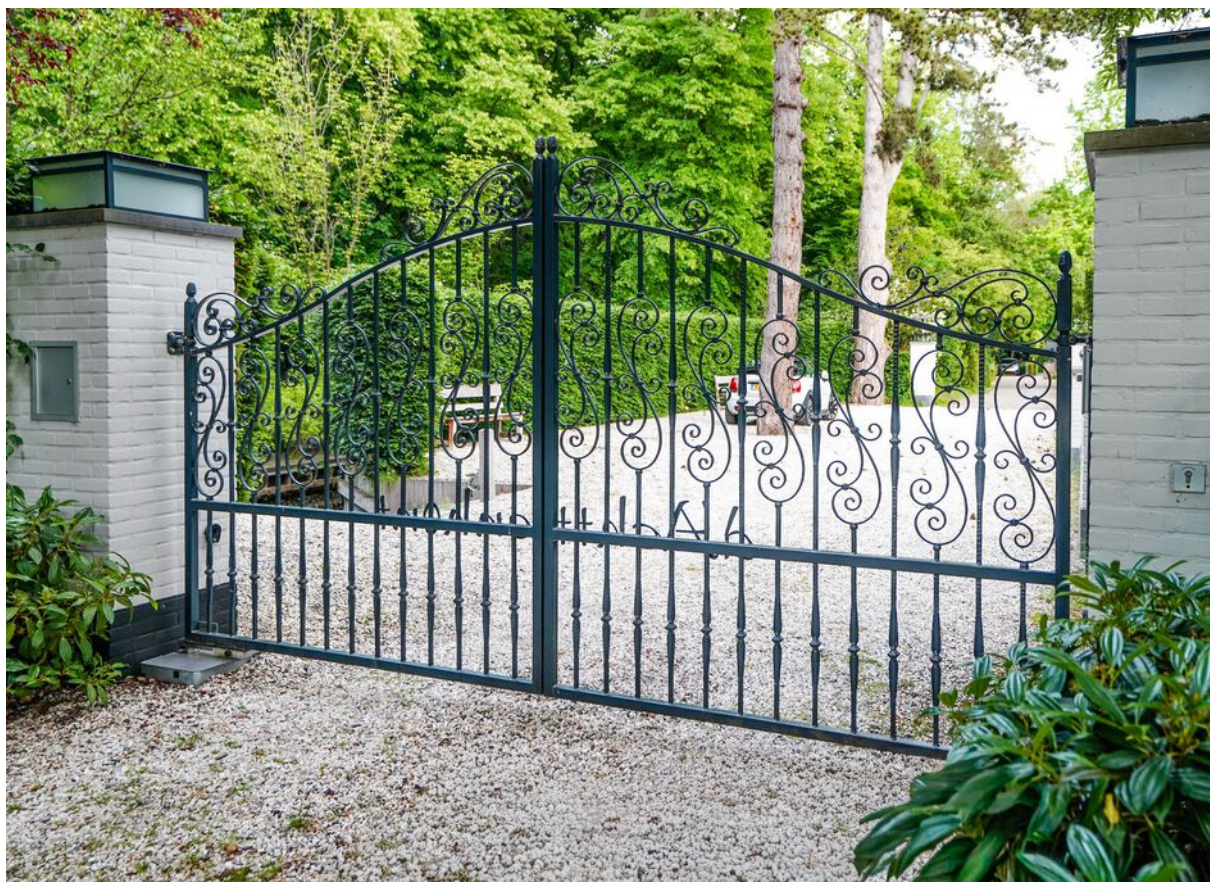


Achttienhontpad 4, Warmond



VRAAGPRIJS: € 4.500.000,- k.k.



Aan het einde van de laan begint het buitenleven

Aan het einde van een doodlopende laan, verscholen in het groene en ruim opgezette villapark Hagheweide, bevindt zich deze uitzonderlijk vrij gelegen villa met een mate van privacy die je zelden ziet.

Omringd door een parkachtige tuin van maar liefst 5.670 m², met een natuurlijke vijver, een privé-eiland en directe ligging aan vaarwater richting de Kagerplassen, ervaart u hier iedere dag het gevoel van buiten leven. De rust, de ruimte en het weidse groen vormen samen een unieke woonomgeving waarin u volledig kunt onthaasten, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik blijven.

De vrijstaande villa 'd'Achttienhont' biedt een woonbeleving van uitzonderlijk niveau. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1970 en is in de jaren 2017, 2019, 2022 en 2023 onder architectuur gemoderniseerd en verfijnd, waarbij comfort, esthetiek en functionaliteit op harmonieuze wijze zijn samengebracht.





Met een gebruiksoppervlakte van circa 288 m² biedt deze gelijkvloerse villa een royale en lichte indeling. De ruime, tuingerichte woonkamer met meerdere zithoeken en fraaie zichtlijnen naar buiten vormt het hart van het huis.

Aansluitend bevindt zich een separate werkkamer, ideaal voor wie thuiswerkt, of behoefte heeft aan een rustige lees- of studieruimte.







Ook buiten is aan alles gedacht. In de fraai aangelegde tuin bevinden zich diverse terrassen die gedurende de dag zon en schaduw bieden.

De parkachtig aangelegde tuin is met grote zorg ontworpen en door de jaren heen uitgegroeid tot een volwassen, groene buitenruimte met bijzondere bomen en gevarieerde beplanting die in elk seizoen een eigen sfeer creëert. De natuurlijke vijver vormt een sfeervol middelpunt in de tuin. Hier zwemmen volwassen graskarpers en kleurrijke koi, die niet alleen zorgen voor een rustgevend schouwspel, maar ook bijdragen aan het natuurlijke evenwicht en het onderhoudsvriendelijke karakter van de vijver.



De tuin trekt bovendien opvallend veel vogels en ander leven aan. Zo kiezen verschillende vogels jaarlijks deze beschutte omgeving uit om hun nest te maken en hun jongen groot te brengen. Regelmatig laten ook ijsvogels zich zien, een bijzonder tafereel dat de kwaliteit en rust van deze plek onderstreept.







De luxe woonkeuken met kookeiland is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur van onder meer Siemens en Gaggenau en vormt een vanzelfsprekende plek om samen te komen.

De villa beschikt over drie slaapkamers, een kantoor, een kledingkamer, twee badkamers en een wijnkelder. Praktische voorzieningen zoals een separate wasruimte, en vloerverwarming in de woon-keuken, woonkamer, badkamer, toiletruimte en een deel van de gang dragen bij aan het hoge wooncomfort.

Type woning:	Villa
Bouwjaar:	1994
Inhoud:	1306 m ³
Woonopp.:	288 m ²
Perceelgrootte:	5670 m ²
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 4.500.000,- k.k.



**De master bedroom
beschikt over
een eigen badkamer
met ligbad**









BIJZONDERHEDEN

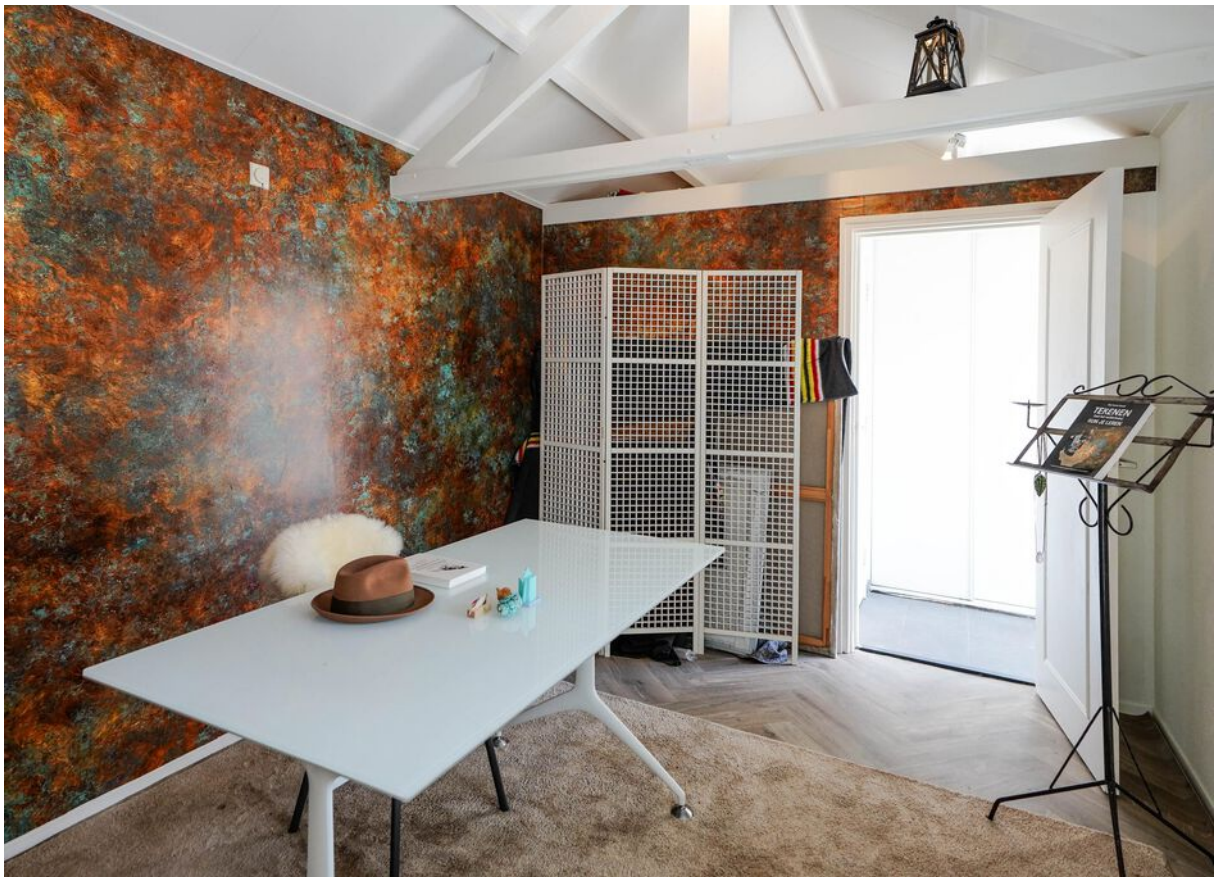
- Vrijstaande garage met ruimte voor 2 auto's en parkeergelegenheid op eigen terrein voor nog eens 3 voertuigen;
- Energielabel C, voorzien van muurisolatie, volledig dubbel glas en cv-ketel uit 2024;
- Alarmsysteem aanwezig;
- Mechanische ventilatie;
- Screens aan de woonkamer;
- Documentatie van de toegepaste materialen en gemaakte ontwerpkeuzes is ter inzage beschikbaar.

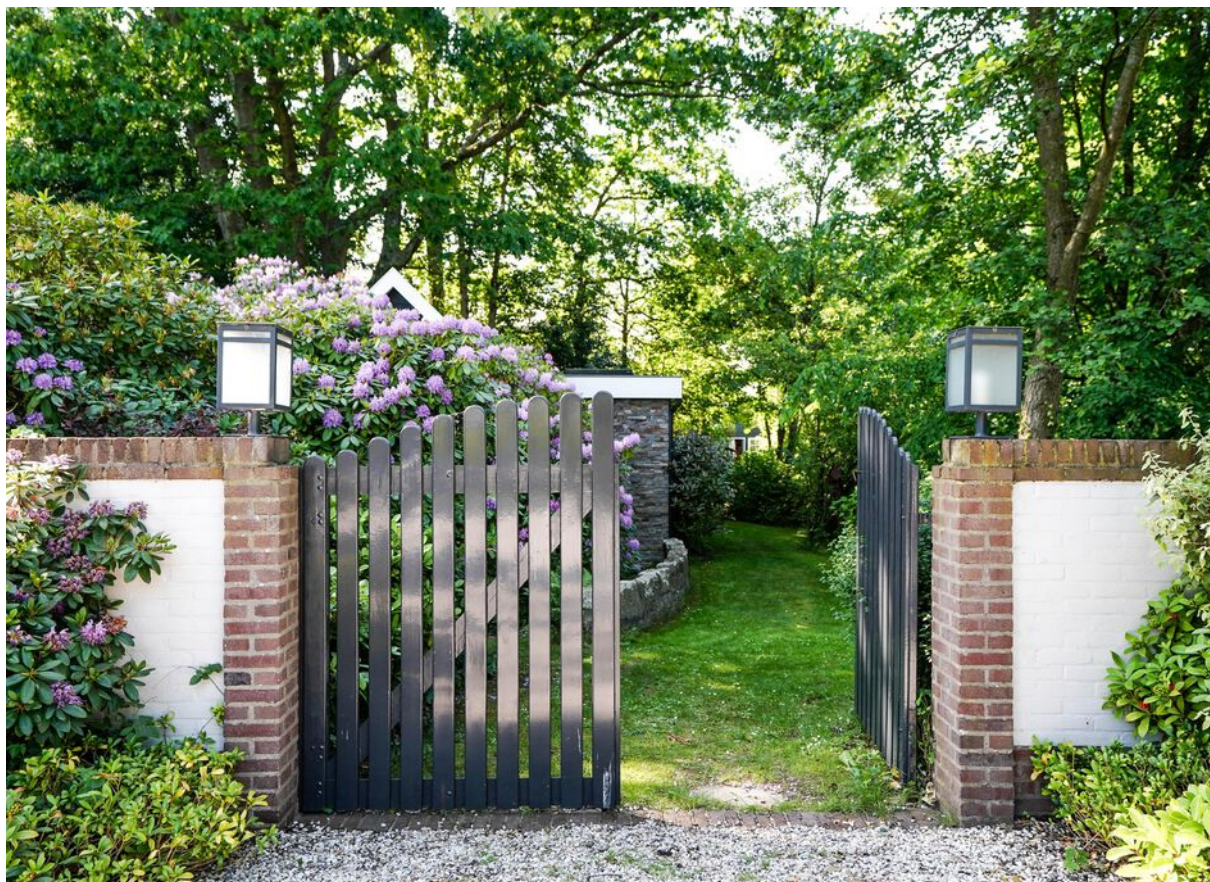




Het vrijstaande gastenverblijf met serre en garage biedt volop mogelijkheden voor logés, een au pair of een werk- en hobbyruimte.

Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaand tuinhuis dat is ingericht met onder meer een sauna, jacuzzi, fitnessruimte en terrasverwarmer, waardoor wellness en ontspanning letterlijk onderdeel worden van het dagelijks leven.









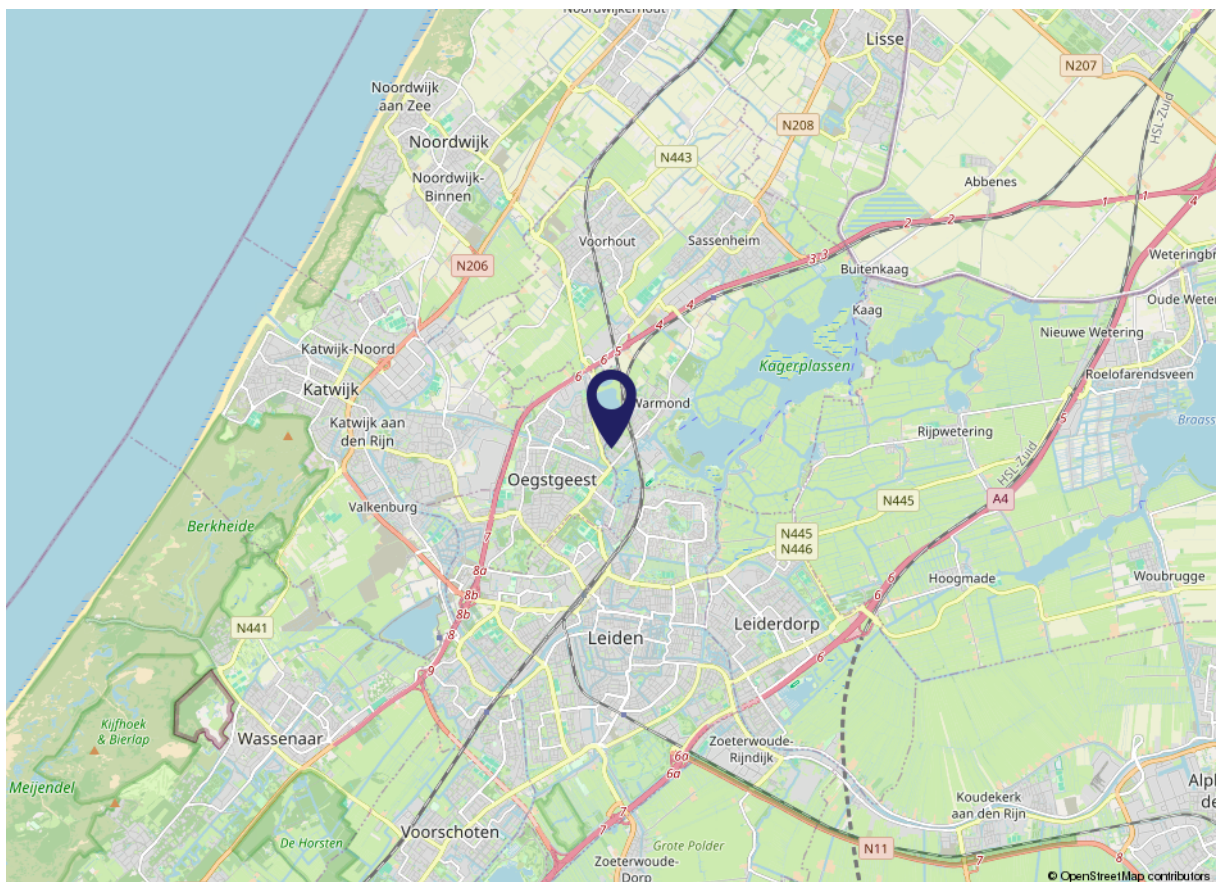
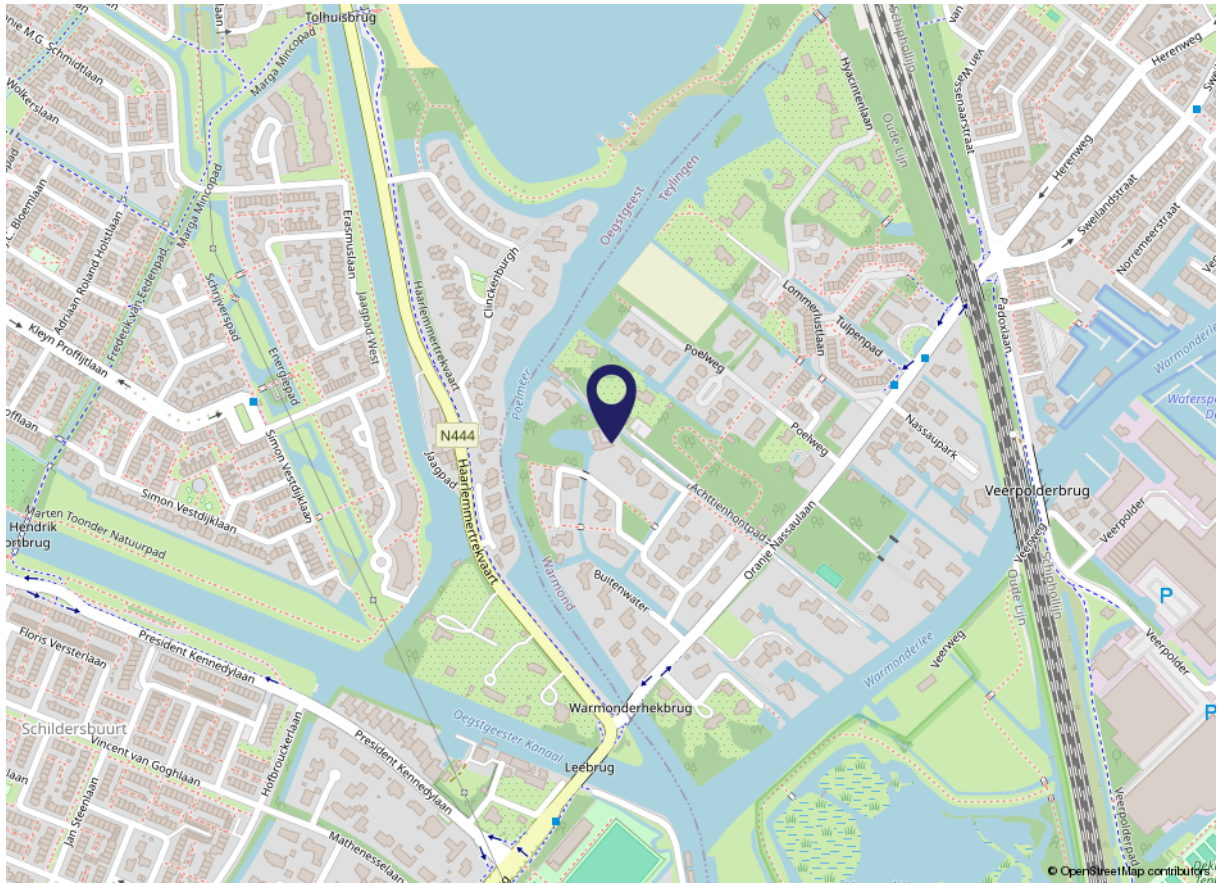
Voor liefhebbers van varen is het boothuis met elektrisch bedienbare botenlift een bijzondere toevoeging. Vanaf uw eigen aanlegplaats vaart u rechtstreeks naar de Kagerplassen en het uitgestrekte Hollandse plassen gebied.



Warmond is al jarenlang geliefd vanwege haar authentieke dorpskarakter en unieke ligging aan het water. Watersport, wandelen, fietsen en recreëren gaan hier hand in hand met een levendige gemeenschap en een aantrekkelijk voorzieningenniveau. In de directe omgeving bevinden zich diverse restaurants, scholen, winkels, recreatie-eiland Koudenhoorn en het historische Huys te Warmond.

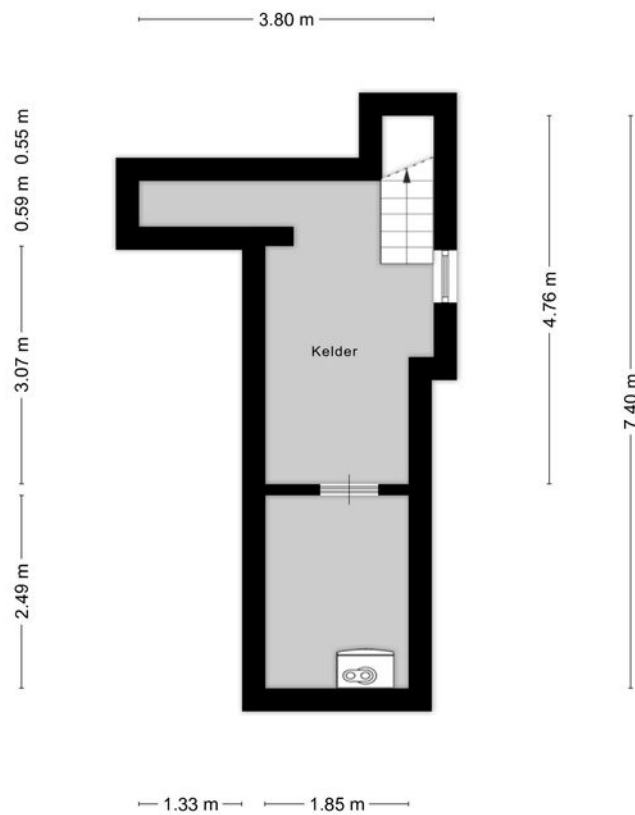
Een woning als deze komt zelden beschikbaar. De combinatie van directe ligging aan vaarwater, ongekende privacy, hoogwaardige afwerking en de ruimte om zowel binnen als buiten optimaal te genieten, maakt dit tot een bijzonder familiehuis op een van de meest geliefde locaties van Warmond.





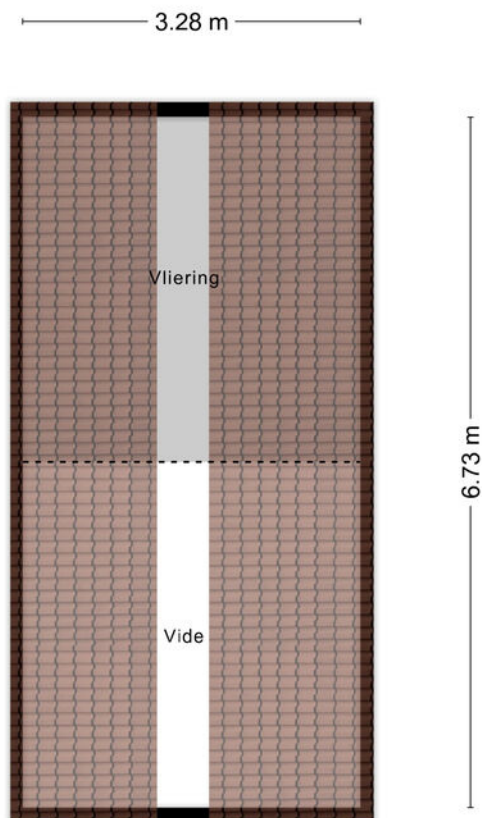




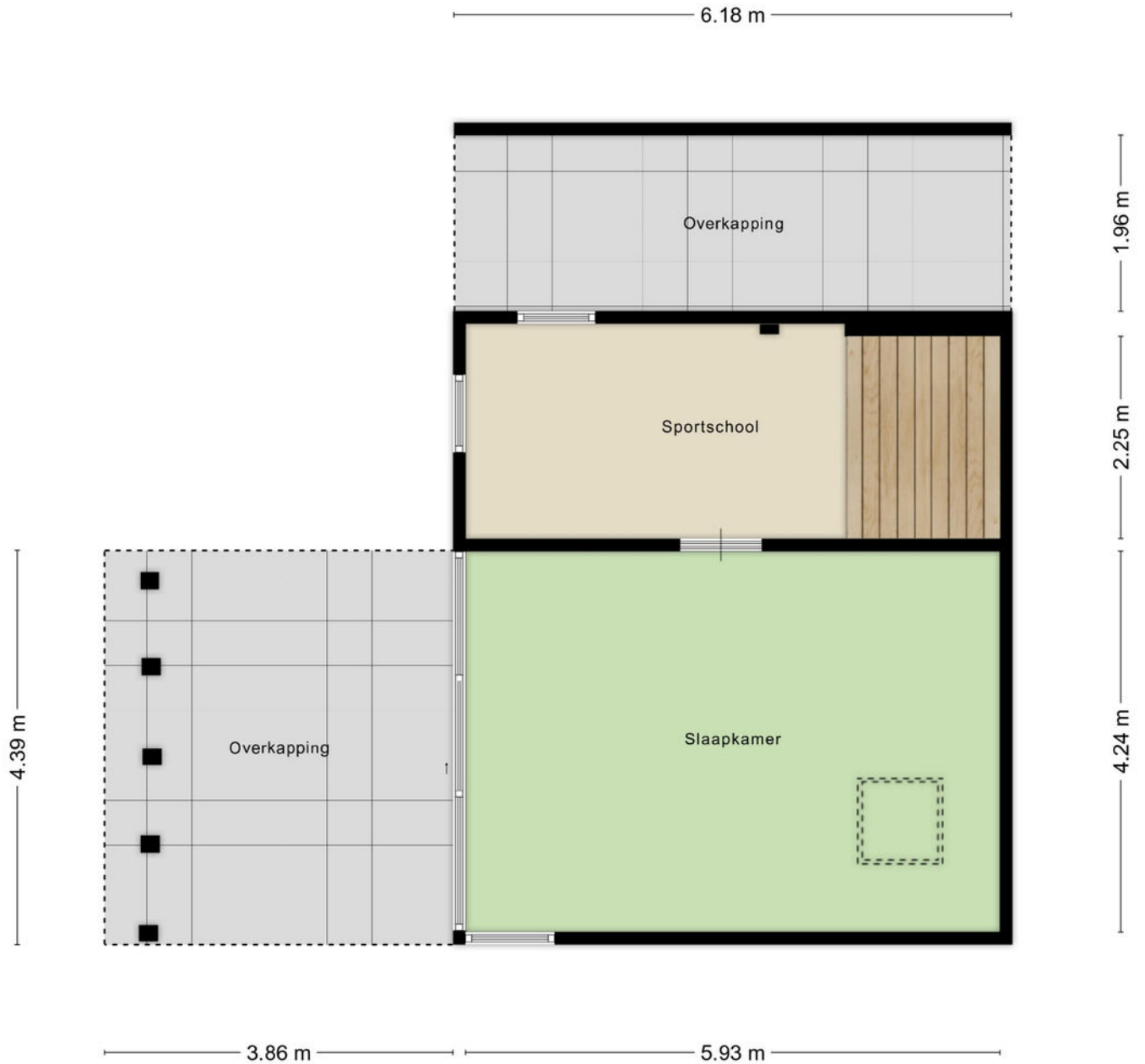


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

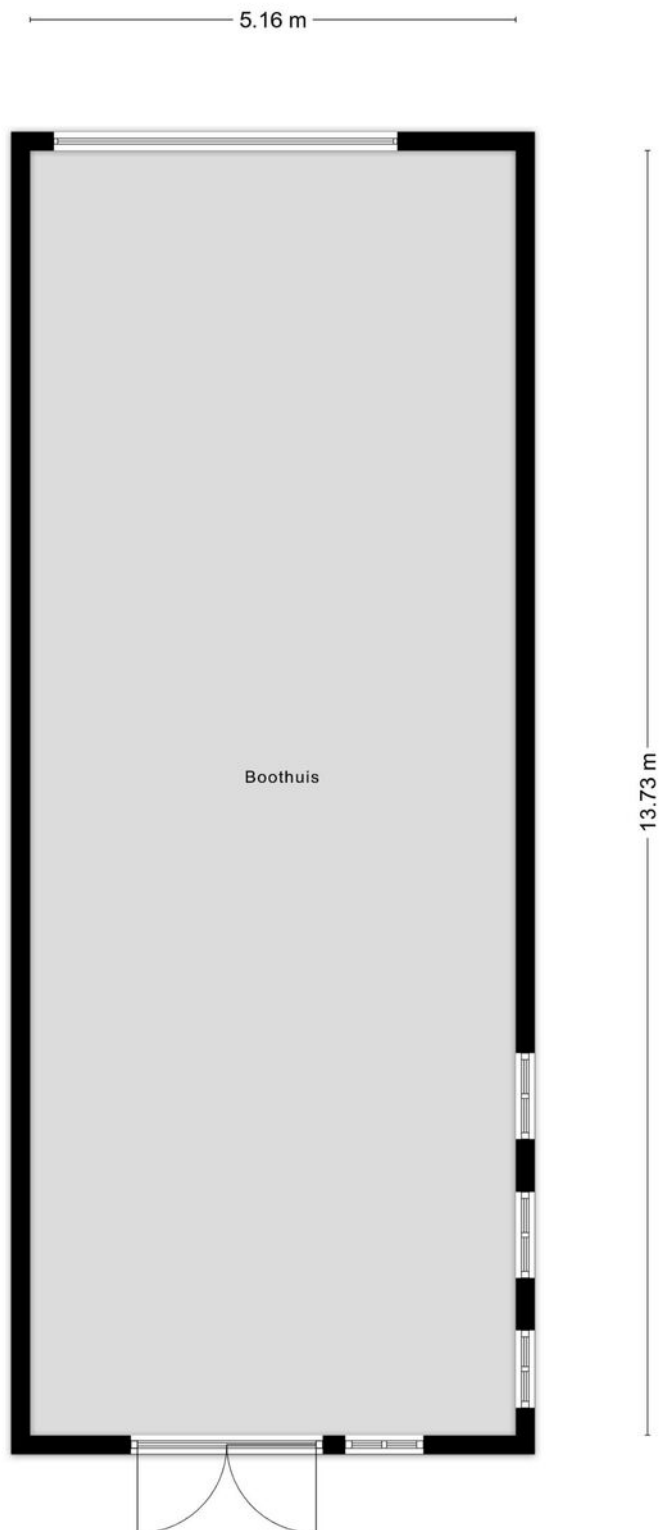




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

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 2003 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 NVM-lidmaatschap helpen ons daarbij.



Michiel de Jong



Joost Haman



**Charlotte
Verschueren**



Amy de Wit

Woning bezichtigd. Wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) benieuwd wat u ervan vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt dan ook 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, eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en overige ontbindende voorwaarden.

Indien er meerdere biedingen uit zijn gebracht informeert de verkopend makelaar hoe er in deze situatie gehandeld wordt.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

E info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

Wat onze klanten zeggen(*):

"Michiel heeft bij elke stap met ons meegedacht, geholpen en heeft het figuurlijke stapje extra meermaals gedaan." (2026)

"Prettige en klantgerichte benadering. Verstand van de markt en daarmee goede adviezen, ook als het even tegenzit." (2026)

"Contact zeer professioneel en vooral erg prettig - we kunnen hen iedereen aanbevelen. Ook de kopers waren erg tevreden." (2025)

"Heel fijn, zorgvuldig, professioneel en integer, waar wij heel blij van werden. We zijn vanaf de opstart tot aan de laatste stappen goed begeleid." (2025)

"Erg duidelijke communicatie. Duidelijk veel verstand van zaken. We zijn erg goed geholpen met het aankoopproces en de onderhandeling." (2025)

(*) Bron: Beoordelingen Funda.



Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

071 - 51 61 000

info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

