



Watertuin 45 Warmond

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Deze in 2022/2023 volledig gerenoveerde geschakelde semi-bungalow van ca. 132 m² aan het water bevat de ideale combinatie van binnen- en buitenleven. Het huis heeft drie volledige wanden van schuiframen, waardoor het huis volledig kan worden geopend naar de tuinen en ideaal is voor een fantastische sfeer van de woonomgeving. Het knusse interieur is licht en luchtig en is aangepast om een ouderwetse charme te hebben met oude houten balken, prachtige houten accenten en een op maat gemaakte stenen houtgestookte open haard.

De woning ligt op een geweldige locatie, een van de grootste huizen in het Watertuinpark, met een grote privétuin en geweldig vrij uitzicht op de skyline van Leiden en Butter Polder (nu een vogelreservaat). Het huis is gelegen aan het water dat verbonden is met de Kaag Plassen. Het charmante gastenverblijf in de tuin is niet geïsoleerd, maar zeker droog en bruikbaar in de zomer! Het groen tussen de dijk en de sloot wordt professioneel onderhouden en is grotendeels zeer privé.

Watertuin is een mooie gemeenschap en park, omringd door jachthavens, kleine dorpjes, biologische vleesproducenten, kaasverkopers en een gemakkelijke fietstocht door de polder naar het prachtige Leiden. Voldoende lokale boodschappen. De privé en zeer rustige, volgroeide bloementuin omvat een prachtige, betoverende goudvissenvijver en een groot stenen terras. De tuin en vijver zijn speciaal ontworpen voor weinig onderhoud.

Het huis is echt specifiek ontworpen om gelijkvloers wonen mogelijk te maken (voor ouderdom of toegankelijkheid).



De woning:

De bovenverdieping is een prachtige open slaapkamersuite met een complete badkamer inclusief douche en een tweepersoons ligbad. Het bed is elektrisch om van het uitzicht en de grote tv te kunnen genieten. De bonuskamer op de begane grond maakt een prachtig kunstatelier met noordelijke dakramen of kan worden hergebruikt als slaapkamer, mét een tweede grote complete badkamer. (2 slaapkamers - twee badkamers.) Het huis is ook ontworpen om de mogelijkheid te bieden om een tweede eenheid op de tweede verdieping te creëren met de mogelijkheid voor toevoeging van een keuken.

Bijzonderheden:

- 10 zonnepanelen die de elektrische behoeften voorzien van het huis;
- Vloerverwarming met gas door het hele huis (keuken, woonkamer en badkamer);
- Elektrische verwarming in het kunstatelier;
- Radiator boven en in de (huidige) opslagruimte;
- De houtgestookte open haard is voorbereid voor een gasinzetstuk (indien gewenst een gasopenhaard);
- Schriftelijke garanties op al het werk door Luyten Services incl. het nieuwe dak (vlak en pannen), ramen door het hele huis, zonnepanelen, vloerverwarmingssysteem, enz;
- Het elektrische paneel is bijgewerkt in 2021;
- Rustieke charme met hergebruikt oud hout uit een kerk in Zeeland, al het hout professioneel behandeld tegen ongedierte voor installatie;
- Het huis heeft een boothelling naar de jachthaven. Jaarlijkse kosten van 1700 +/- (jaarlijks onderhandeld tijdens de jaarvergadering). Deze vergoeding omvat jachthavenonderhoud, tuinen, en gemeenschapsstraten, parkeerplaatsen, afval en infrastructuur;
- Overname meubels is onderhandelbaar.

Kort om, de woning is gezellig, warm, met veel charme en ouderwetse accenten en volledig geïsoleerd.

De perfecte woning dus om je vrije tijd in door te brengen!

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Bungalow
Type woning : Geschakelde woning
Kenmerk type : Semi-Bungalow
Ligging : Aan water, aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen

Bouwjaar : 1972
Aantal kamers : 4 kamers
Aantal slaapkamers : 2 kamers

Type dak : Samengesteld Dak
Materiaal dak : Pannen, Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed, Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 330 m²
Woonoppervlak : Ca. 132 m²
Inhoud : Ca. 523 m³
Woonkamer : Ca. 43 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : West
Tuin voor : Ca. 12,42 x 6,16
Tuin achter : Ca. 12,42 x 12,94
Achterom : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren
Garage aanwezig : Parkeerplaats, Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Aangebouwd hout
Oppervlakte berging : Ca. 8 m²

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Combi ketel	: ja
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Energielabel	: E

Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel, schuifpui en zonnepanelen
---------------	---------------------------------------

Locatie



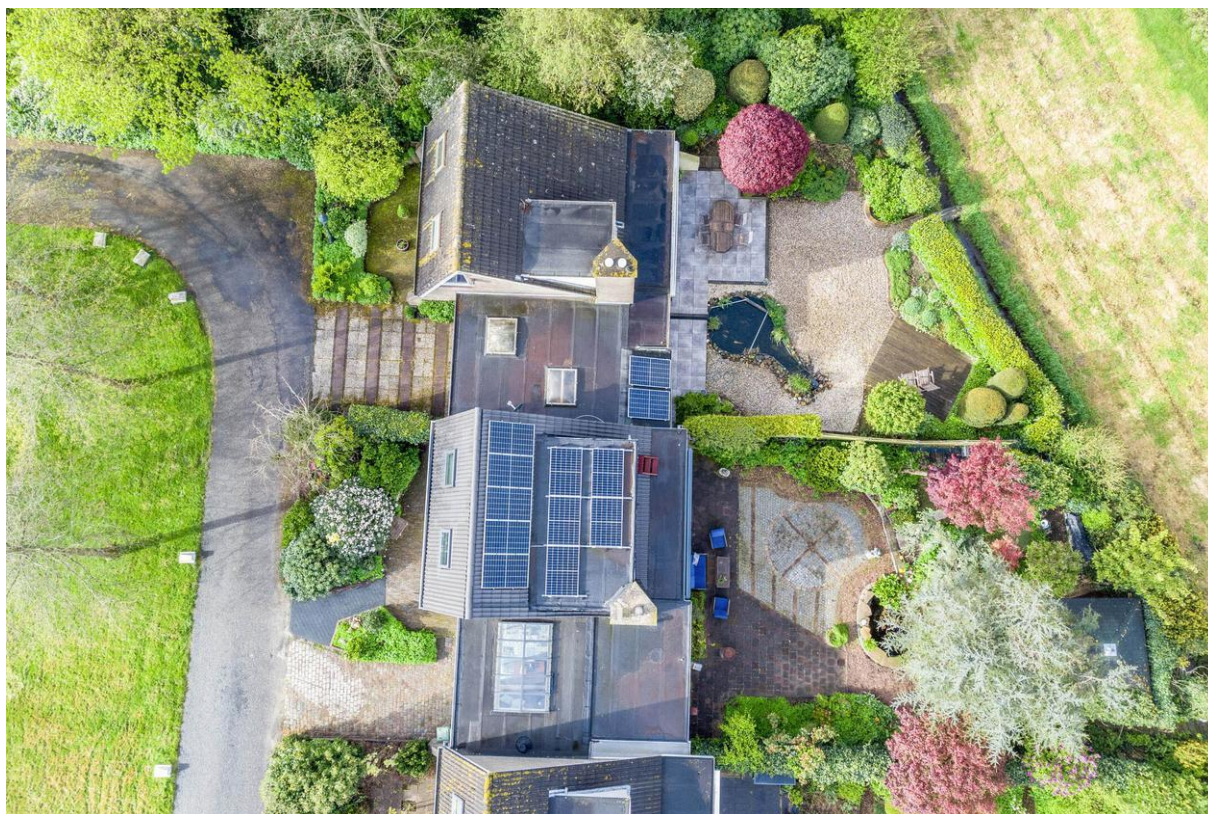






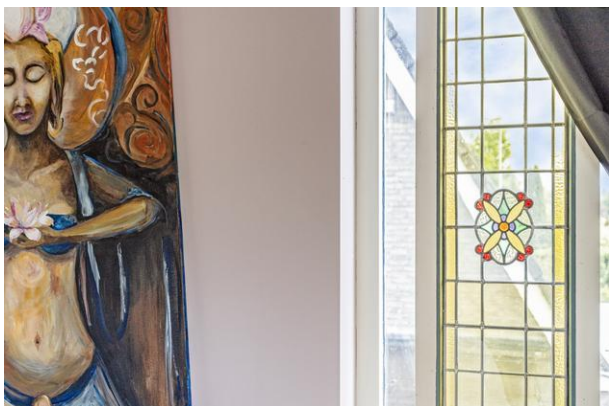




















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

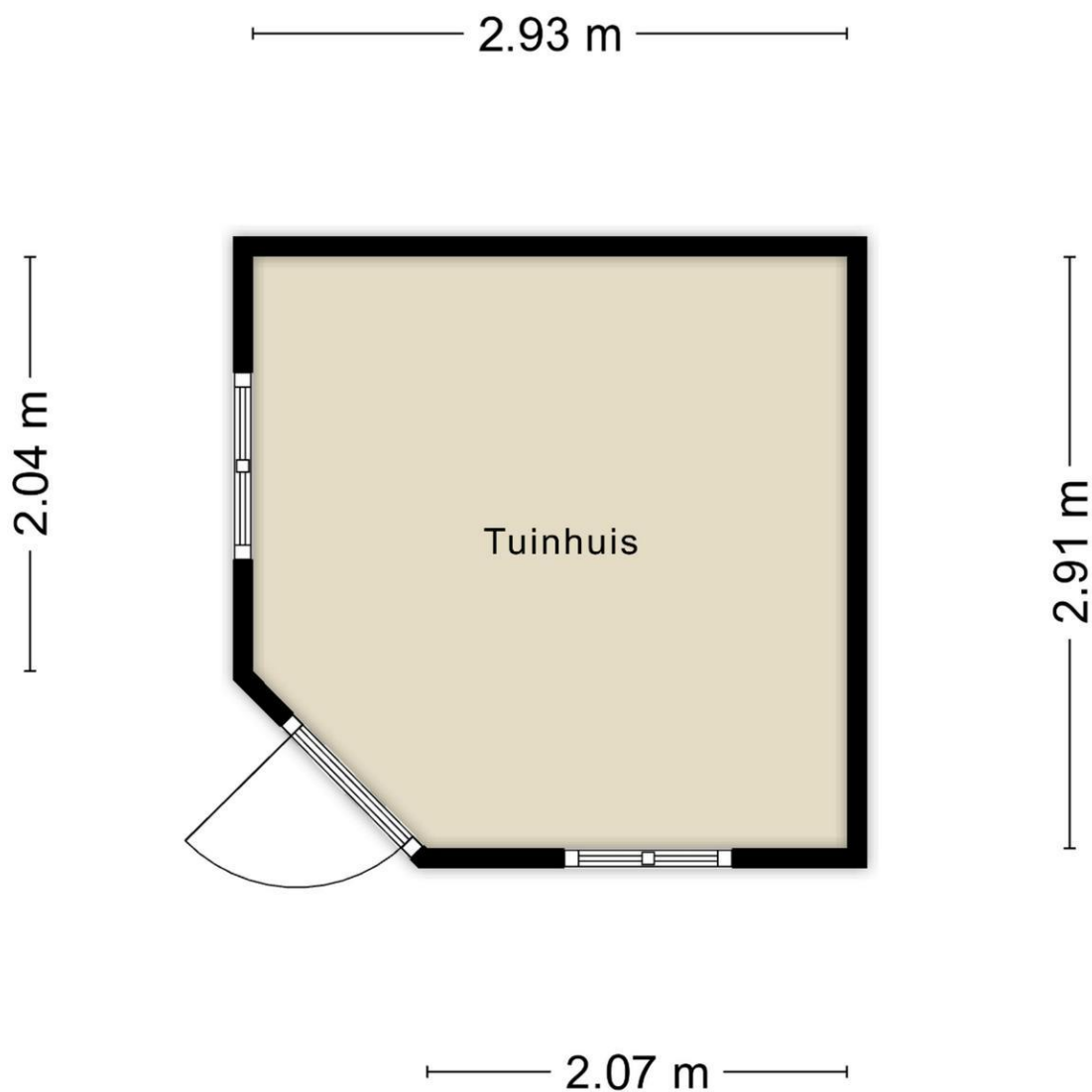
Plattegrond woning



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



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



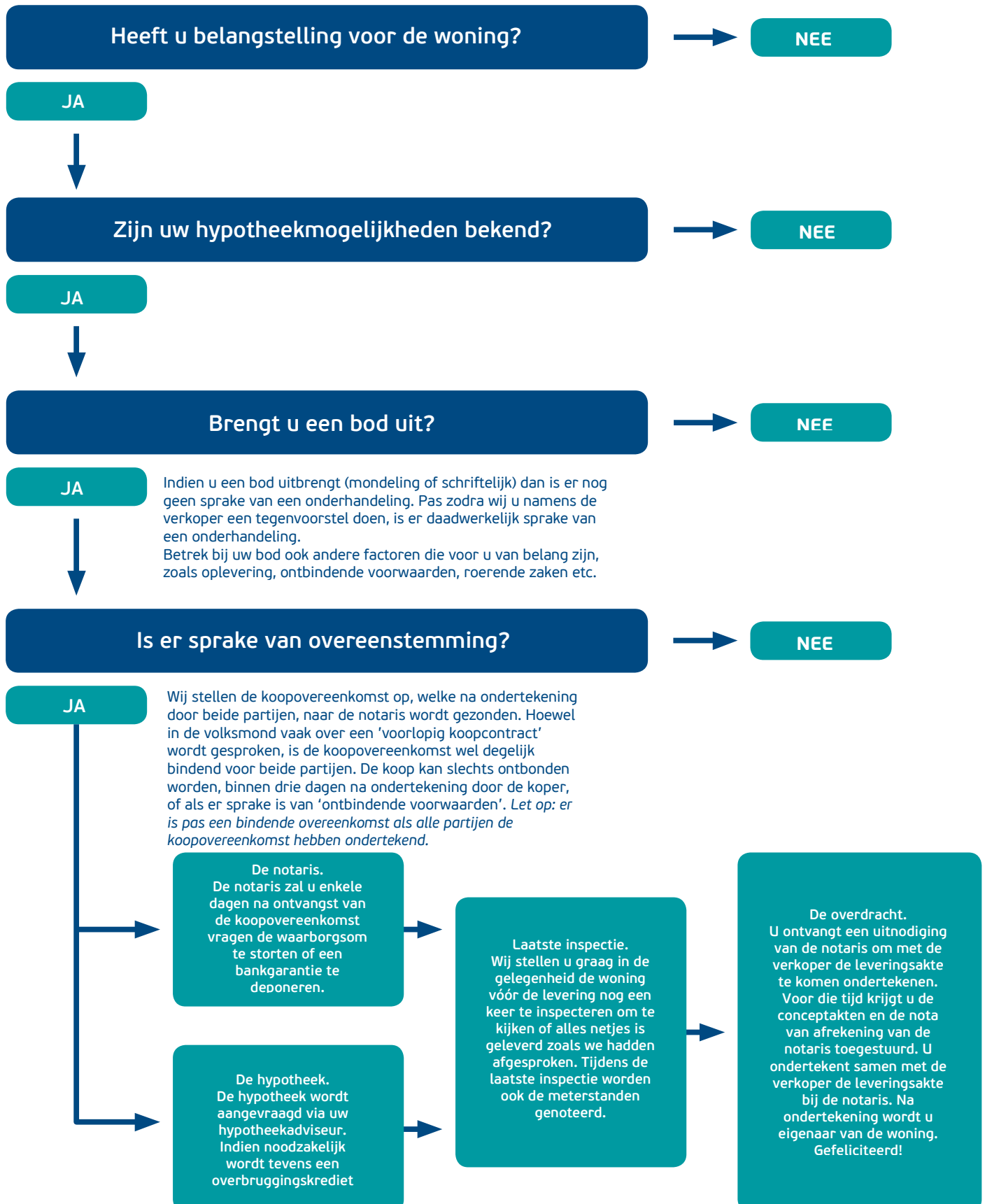
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres **Watertuin 45**
Postcode / Plaats **2362 XD Warmond**
Gemeente **Warmond**
Sectie / Perceel **B / 402**
Oppervlakte **330 m²**
Soort **Volle eigendom**

Kadastrale kaart





Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Indien van toepassing kunnen tevens de navolgende clauses in de koopakte worden opgenomen:

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebouw.

Asbestclausule

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.

- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Uitstel notariële overdracht

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.



Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg
t 070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven