



VRAAGPRIJS € 1.995.000 K.K.

WOUDSEDIJK-ZUID 2 A WOUBRUGGE



wonen is leven!



KENMERKEN

Vraagprijs	€ 1.995.000 k.k.
Soort	villa
Bouwjaar	2011
Woonoppervlakte	354 m ²
Overige inpandige ruimte	61 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	129 m ²
Externe bergruimte	47 m ²
Inhoud	1674 m ³
Perceeloppervlakte	995 m ²
Kamers	6
Energielabel	A+++
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, gashaard
Warmwater	elektrische boiler eigendom
CV-ketel	-
Zonnepanelen	37 zonnepanelen

Duurzaam en comfortabel

- Warmtepomp en energiezuinig koel-/warmtesysteem
- Uitstekende isolatie
- Warmte-hergebruik van het zwembad
- Koeling via de bodem onder de fundering
- Mechanische ventilatie
- Lift
- Alarmsysteem en uitgebreide elektrische installatie
- Noodstroomaggregaat
- Plafondhoogte minimaal 2,6 meter voor een extreem comfortabel ruimtelijk gevoel

OMSCHRIJVING

Luxe designvilla met boothuis, eigen insteekhaven en panoramisch uitzicht over polder en open water

Aan één van de mooiste plekken van het Groene Hart, tussen het open water van het Braassemermeer en de rust van uitgestrekte weilanden, staat deze duurzaam gebouwde designvilla van maar liefst 354 m².

Een woning waar architectuur, natuur en comfort samensmelten. Alles is hier doordacht: het energielabel A+++, de lift, het inbandige zwembad met sauna, de royale terrassen, het eigen boothuis en de hoogwaardige materialen. De afwerking houdt overal hetzelfde uitzonderlijk hoge niveau vast.

Met een eigen boothuis, een aanlegsteiger voor vier boten en uitzicht over zowel polder als vaarwater is dit een unieke plek voor liefhebbers van ruimte, rust, stijl en water.

Wonen met weids uitzicht en maximale privacy. De villa, geïnspireerd op het strakke lijnenspel van Mondriaan, valt direct op door de architectuur met brede overstekken, grote glasvlakken en een krachtige horizontale belijning. Binnen en buiten vloeien moeiteloos in elkaar over dankzij doorlopende keramische vloertegels en kamerhoge ramen. Overal ervaart u licht, lucht en ruimte.

Aan de voorzijde kijkt u uit over de polder met grazende koeien en schapen; aan de achterzijde woont u direct aan vaarwater met zicht op het Braassemermeer. Een dagelijks veranderend panorama, van vroege zonsopkomst tot het warme avondlicht.

Indeling Begane grond

Via het lange tegelpad bereikt u de indrukwekkende entree. De ruime en lichte hal geeft toegang tot de living en de open woonkeuken. De living (ca. 50 m²) is dankzij de royale glaspartijen een serene leefruimte met zicht op zowel water als weilanden. Volledig elektrisch bedienbare buitenjaloezieën, vloerverwarming en ingebouwde SONOS-audio zorgen voor optimaal comfort.

De woonkeuken (ca. 42 m²) is ontworpen voor mensen die graag koken én samen zijn. Een royaal kookeiland, maatwerkkasten, een schuifpui naar het overdekte terras en een zeer complete bijkeuken met topapparatuur van Miele maken dit een keuken van professioneel niveau. Van stoomoven tot wijnklimaatkast: alles wat de kookliefhebber wenst, is aanwezig.

Eerste verdieping

De royale open ruimte (ca. 50 m²) met vide en zichtbare dakspanten voelt luxueus en luchtig. Deze verdieping is ideaal als combinatie van werkruimte, studio of familiekamer, maar kan eenvoudig worden ingedeeld in extra slaapkamers. Zowel aan de voor- als achterzijde zorgen balkons voor een directe verbinding met buiten.

Vanuit de open ruimte is er via een vaste trap toegang tot een open entresol. Een sfeervolle extra plek die zich uitstekend leent als slaap- of speelruimte voor (klein)kinderen, logees of als rustige leesplek. Door de open verbinding met de verdieping eronder blijft het lichte en ruimtelijke karakter volledig behouden.

De master bedroom beschikt over een eigen balkon, een maatwerk dressoir en directe toegang tot de stijlvol uitgevoerde badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafelmeubels, toilet en toegang tot het achterbalkon.

Een ruime kleedkamer met maatwerkkasten en directe toegang tot de lift maakt deze verdieping compleet.

Souterrain

Het souterrain vormt een volwaardige woonlaag en is bereikbaar via zowel trap als lift. Deze verdieping is doordacht ingericht en combineert comfort, ontspanning en praktische functionaliteit. Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van maatwerk kasten. Daarnaast is er een tweede badkamer, evenals een separate kleed-/wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur en extra bergruimte.

Verder beschikt het souterrain over een dubbele inpandige garage met verwarmde hellingbaan, een centraal stofzuigsysteem en een separate werkplaats/berging, waardoor ook hobby's, opslag en techniek optimaal zijn gefaciliteerd.

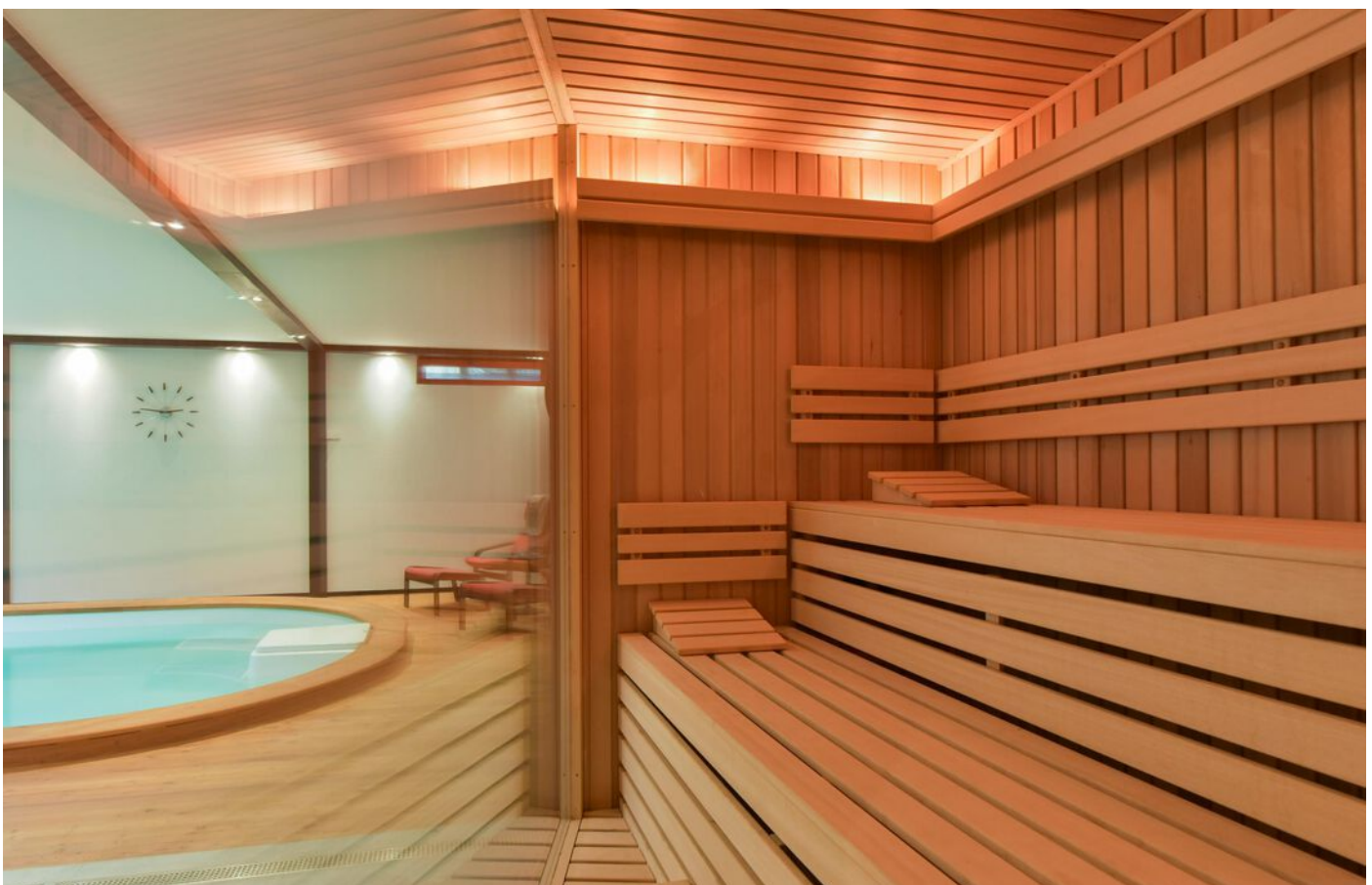
Het absolute hoogtepunt van deze verdieping is het inpandige zwembad (ca. 83 m²) met sauna, tegenstroominstallatie en jacuzzi-stand. Deze exclusieve wellnessruimte is uitgevoerd met een houten vloer, een geavanceerd klimaatsysteem en afstandsbediening voor verlichting en audio.

Royale daglichttoetreding via een groot dakraam en subtiele Mondriaan-accenten maken deze ruimte zowel kunstzinnig als bijzonder luxueus.

Buiten

De buitenruimte vormt een natuurlijk verlengstuk van de villa en is met veel zorg ontworpen om optimaal te genieten van rust, privacy en het omringende landschap. De tuin sluit naadloos aan op de open polder aan de voorzijde en het vaarwater aan de achterzijde, waardoor u hier een uitzonderlijke combinatie van weids uitzicht en beschutte leefruimtes ervaart.

Verspreid rondom de woning bevinden zich meerdere terrassen, deels overdekt, zodat u op ieder moment van de dag een plek in de zon of schaduw kunt kiezen. De spiegelvijver voegt een architectonisch accent toe en versterkt de serene uitstraling van het geheel. Vanuit vrijwel iedere buitenruimte is er zicht op water, groen en lucht, een omgeving die voortdurend verandert met de seizoenen en het licht.



Aan de waterzijde bevindt zich het vrijstaande boothuis (ca. 50 m²), uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl als de woning. Het boothuis is voorzien van een elektrische 3-tons botenlift, overheaddeur en extra bergruimte. De eigen aanlegsteiger biedt plaats aan meerdere boten en maakt het mogelijk om direct vanaf het perceel het water op te varen. Binnen circa 300 meter bereikt u het Braassemermeer, met directe vaarverbindingen richting de Wijde Aa, Westeinderplassen, de Kaag en de Amstel.

Locatie

Wonen aan de Woudsedijk-Zuid betekent wonen op een zeldzame plek in het Groene Hart, waar water, weilanden en stilte de boventoon voeren. Hier ervaart u dagelijks de rust van het buitenleven, terwijl voorzieningen en uitvalswegen verrassend dichtbij zijn. Woubrugge is een karakteristiek en goed bereikbaar dorp met basisvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Voor een uitgebreider aanbod liggen plaatsen als Leiden, Alphen aan den Rijn en Roelofarendsveen op korte afstand.

De ligging nabij de A4 zorgt voor snelle verbindingen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Rotterdam; de snelweg is in circa 9 autominuten bereikbaar.

Wat deze locatie echt bijzonder maakt, is de directe verbinding met het vaarwater. Vanuit de eigen insteekhaven vaart u moeiteloos het uitgebreide Hollandse plassegebied in. Of u nu houdt van ontspannen varen, sportief watersporten of lange zomerdagen op het water, hier ligt alles letterlijk aan uw voeten.

Een locatie waar luxe, natuur en bereikbaarheid samenkomen. Een plek die rust biedt, maar vrijheid geeft om te gaan en staan waar u wilt.





wonen is leven!



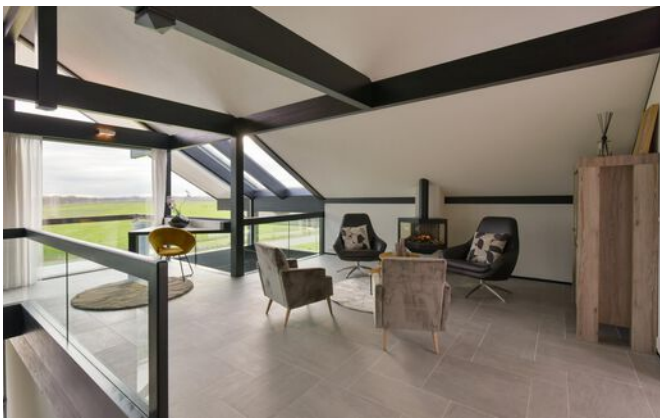


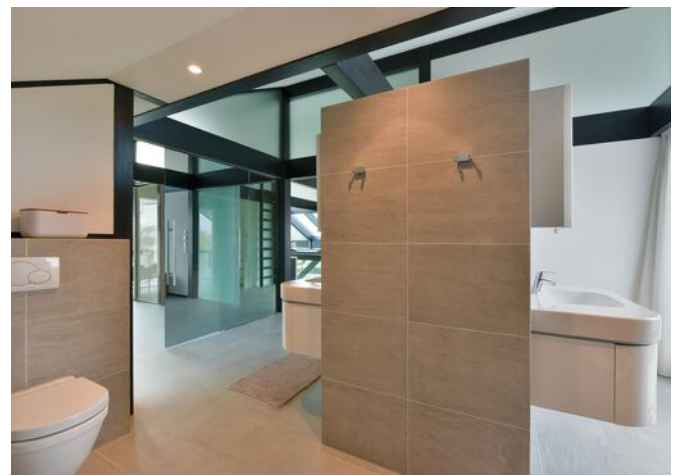
wonen is leven!



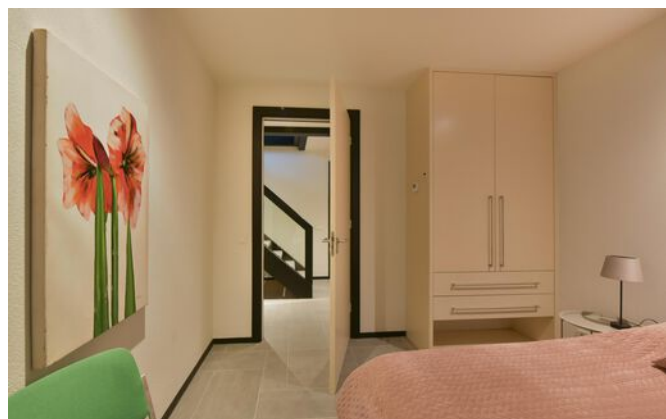


wonen is leven!



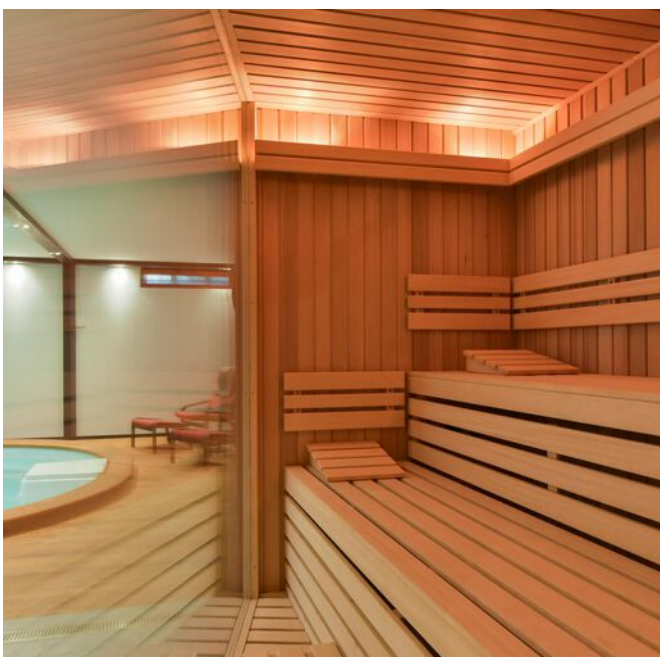


women is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!

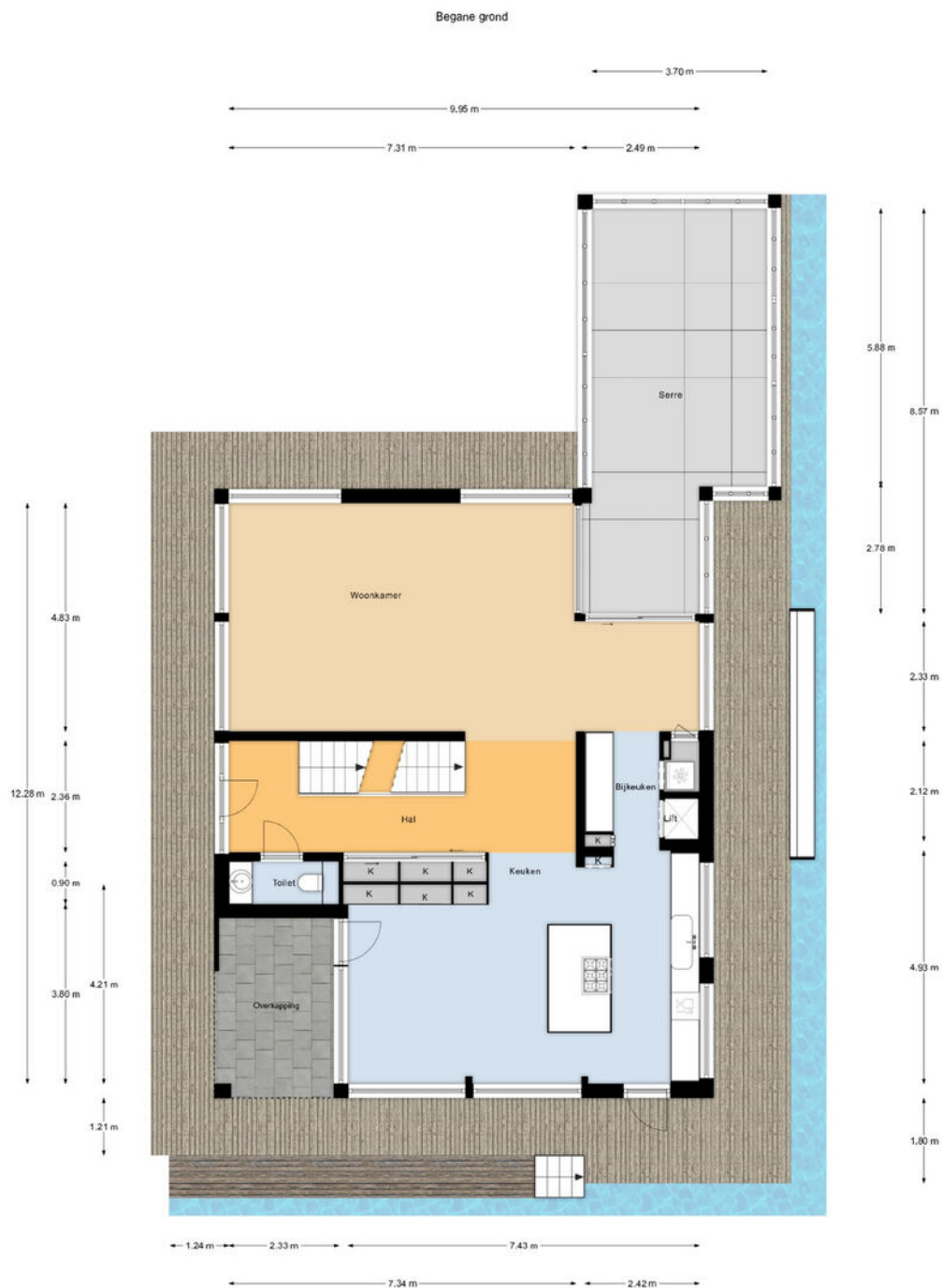




wonen is leven!

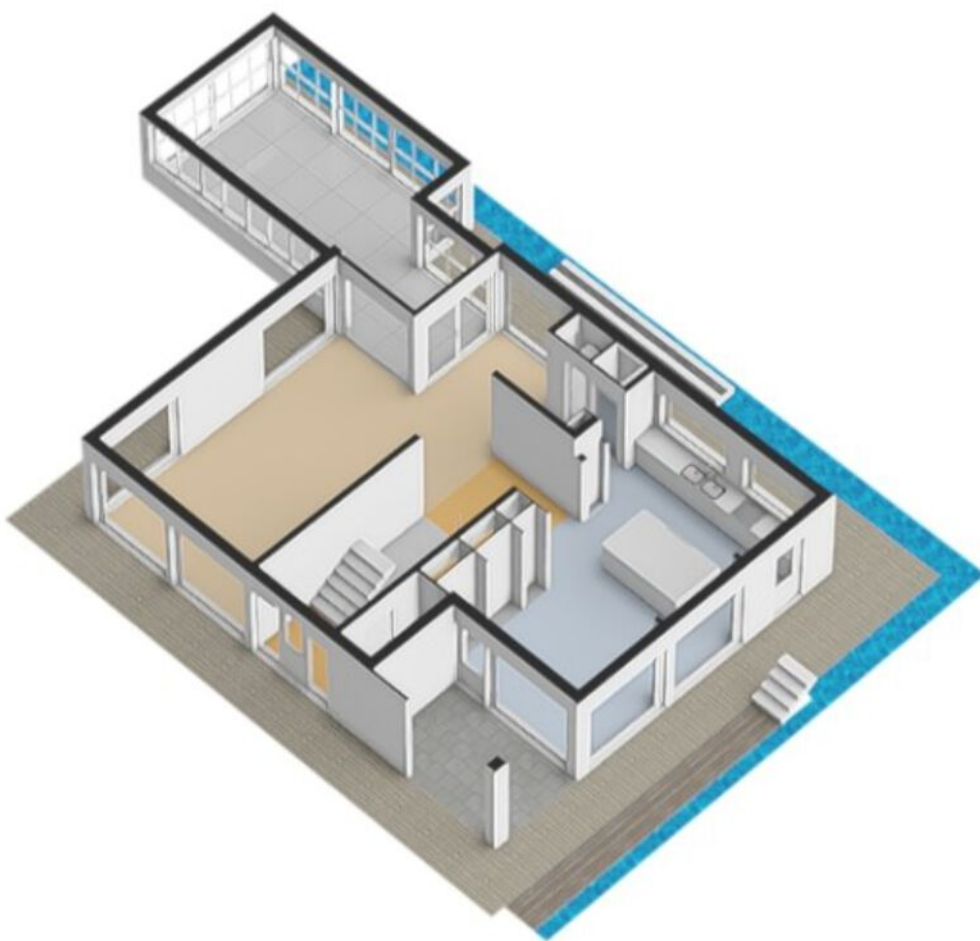


PLATTEGROND

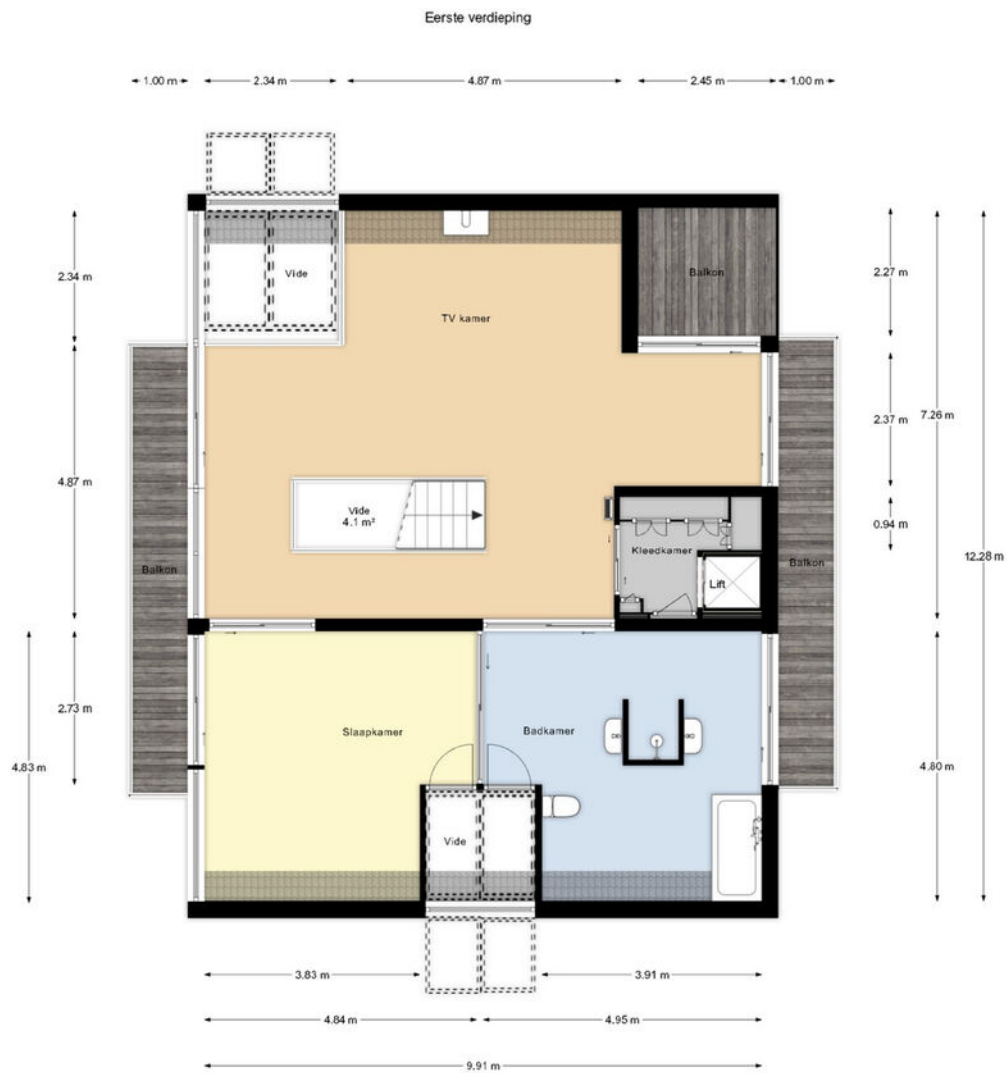


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid getekend, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND



PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Eerste verdieping
-Alternatieve indeling-

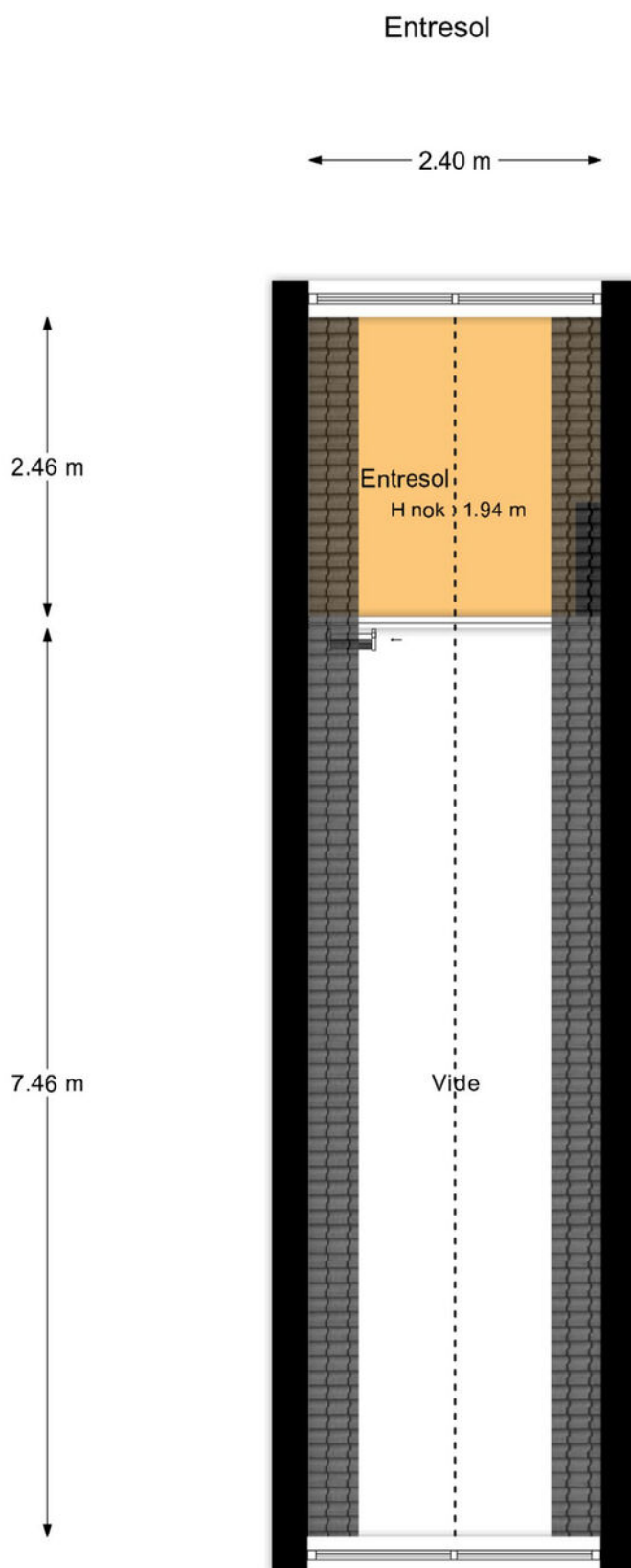


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND

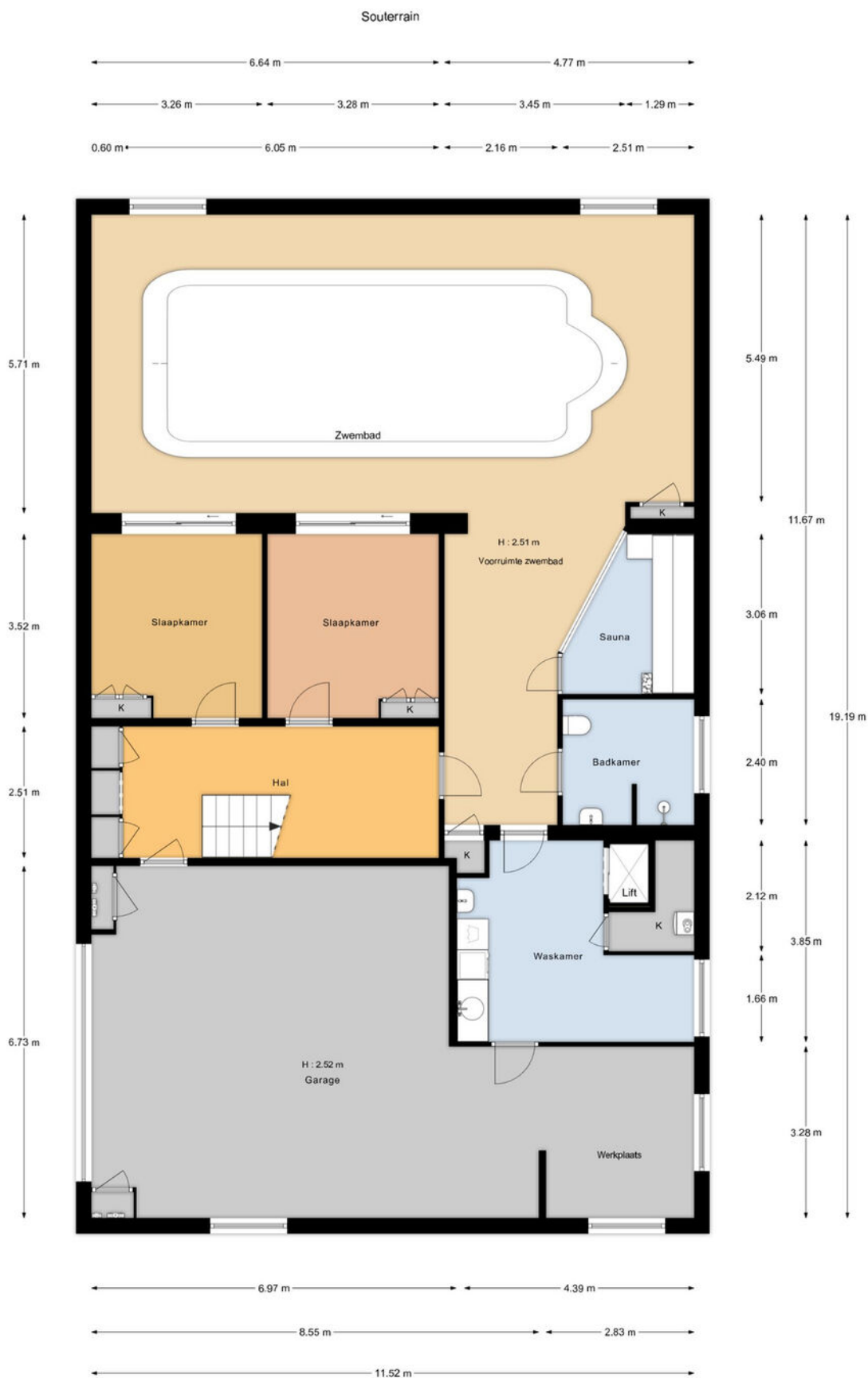


PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND

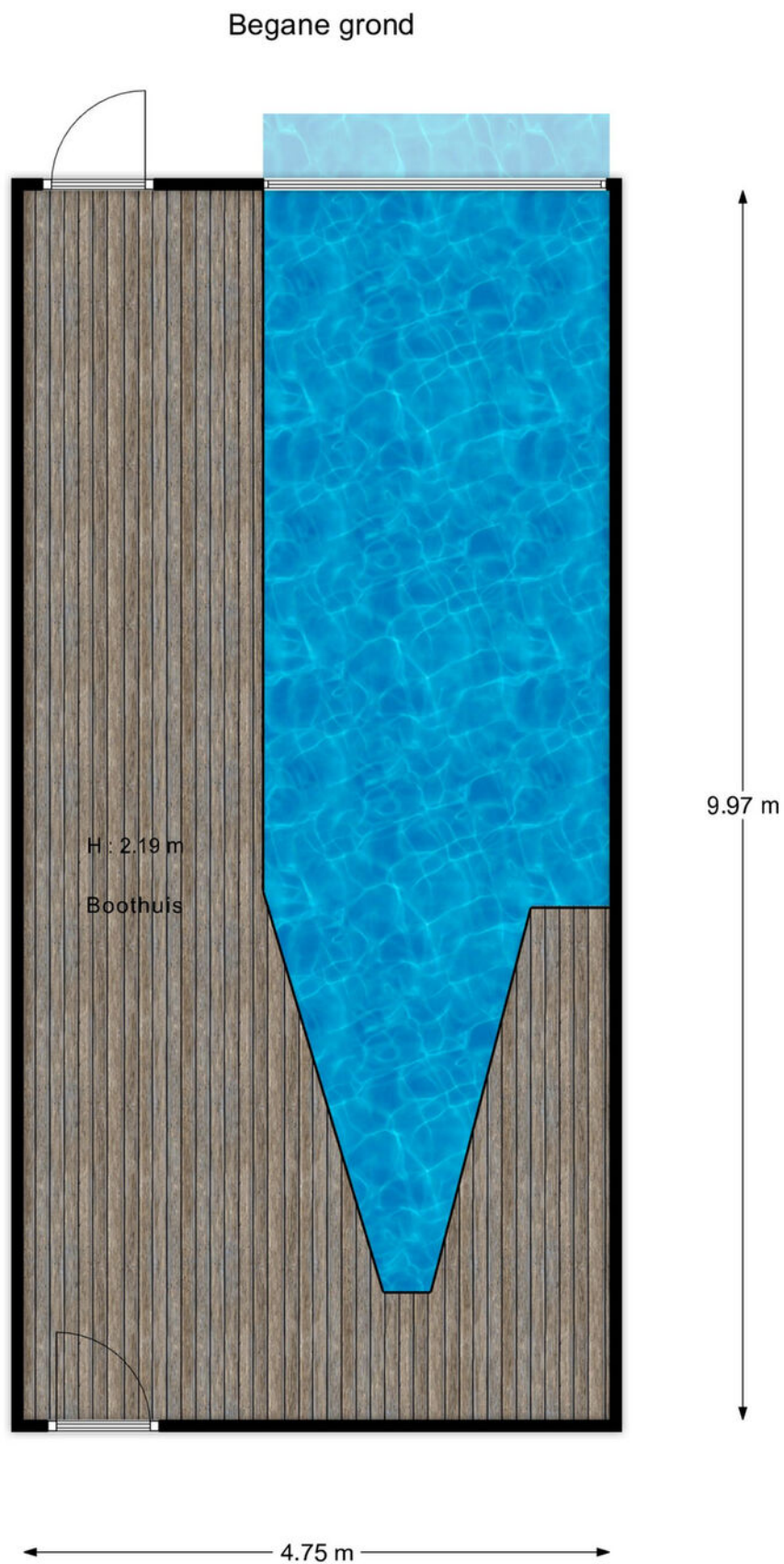


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND



PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
393302258

Datum registratie
03-10-2025

Geldig tot
30-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A+++



Isolatie

1 Gevels	+/-
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+
4 Vloeren	+
5 Ramen	++
6 Buitendeuren	-

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	11720 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



70,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Woudsedijk-Zuid 2 A
2481NB Woubrugge
BAG-ID: 1884010000024433

Detailaanduiding

Bouwjaar 2011
Compactheid 1,60
Vloeroppervlakte 365m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam L. Fondse Vakbekwaamheidsnummer 8110.4213.6606

Certificaathouder
Breuers & Cobelens

Inschrijfnummer EPG2012-4 KvK-nummer 67710085

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



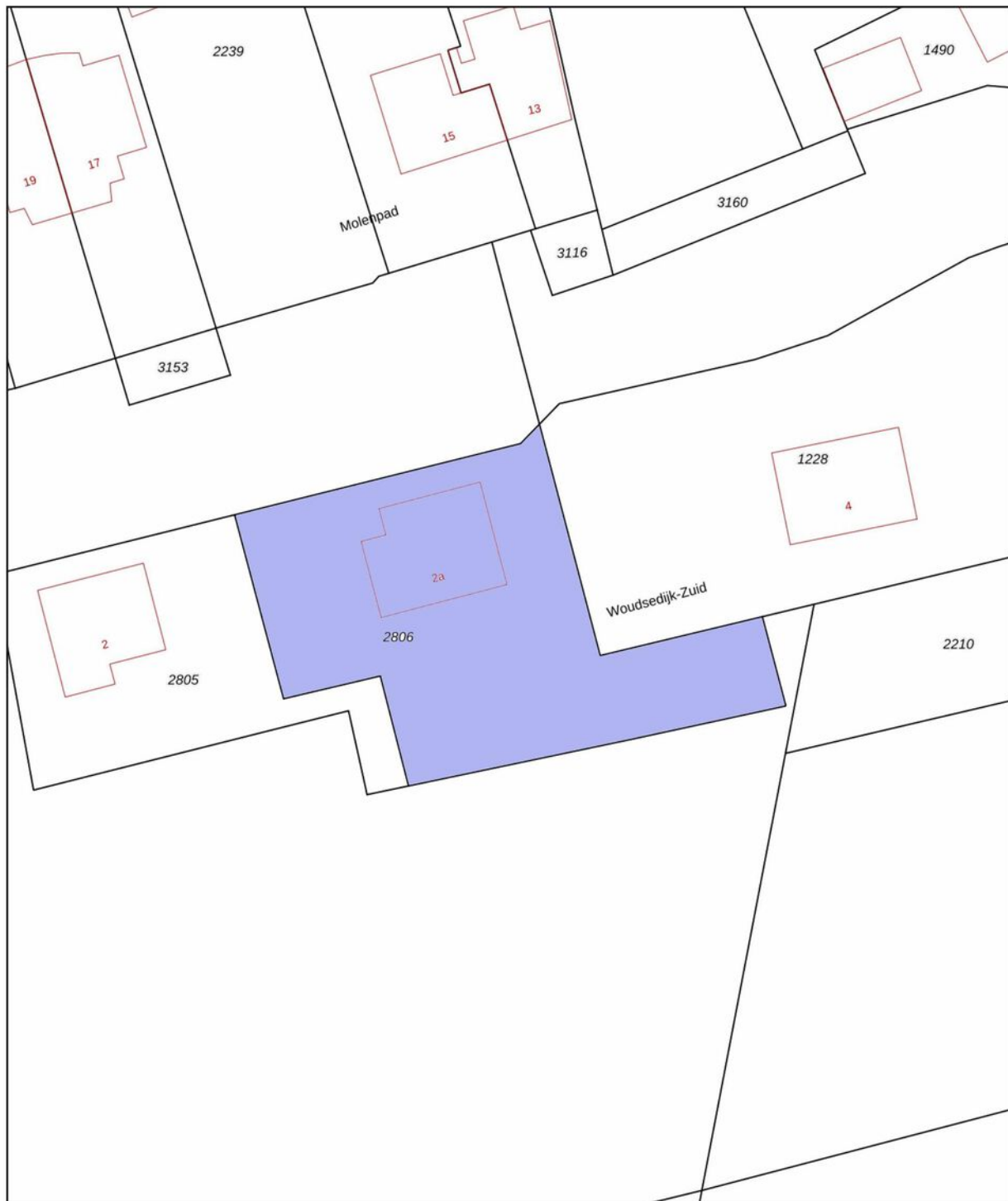
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.en-online.nl/ControlerenEchtheid

wonen is leven!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

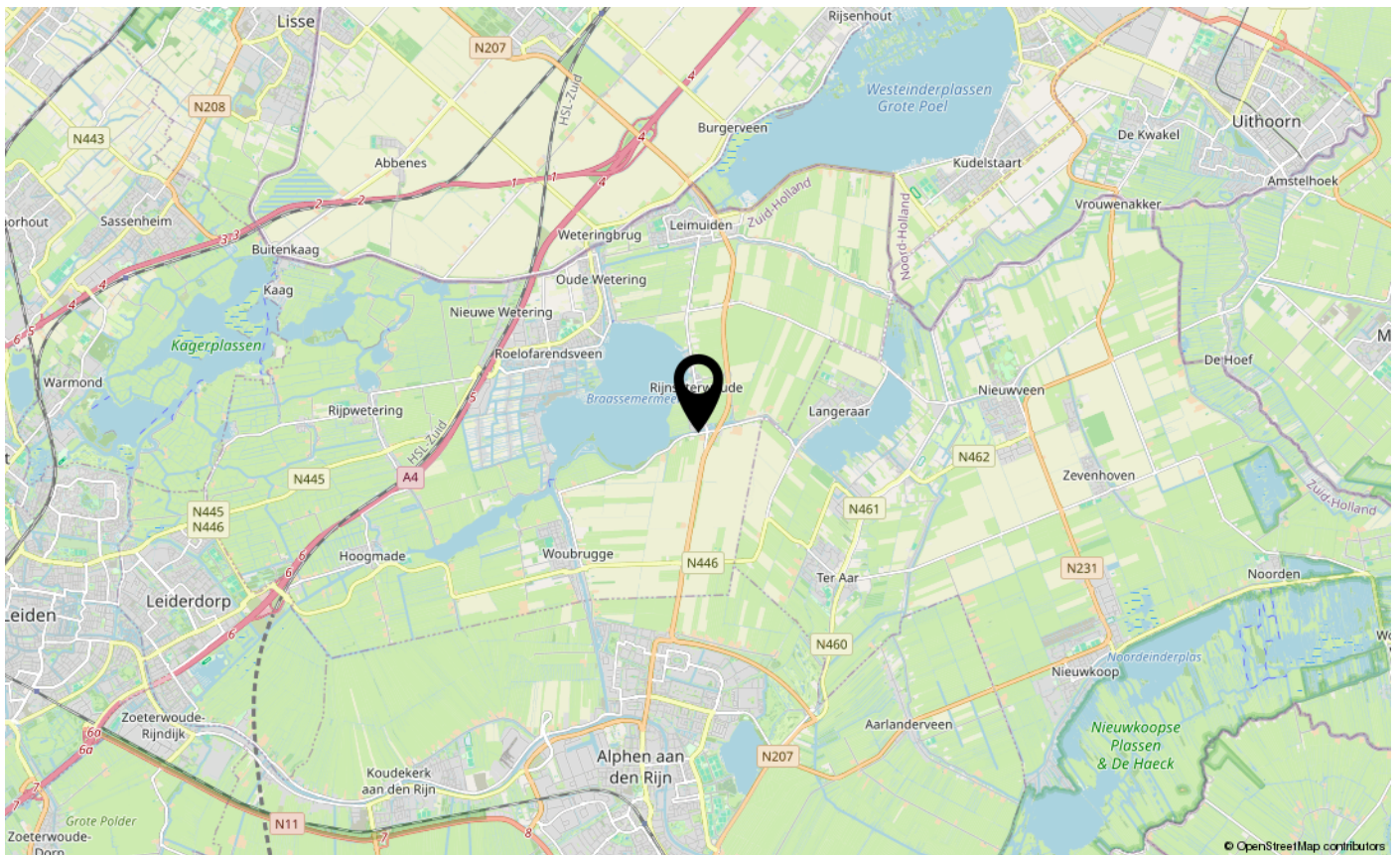
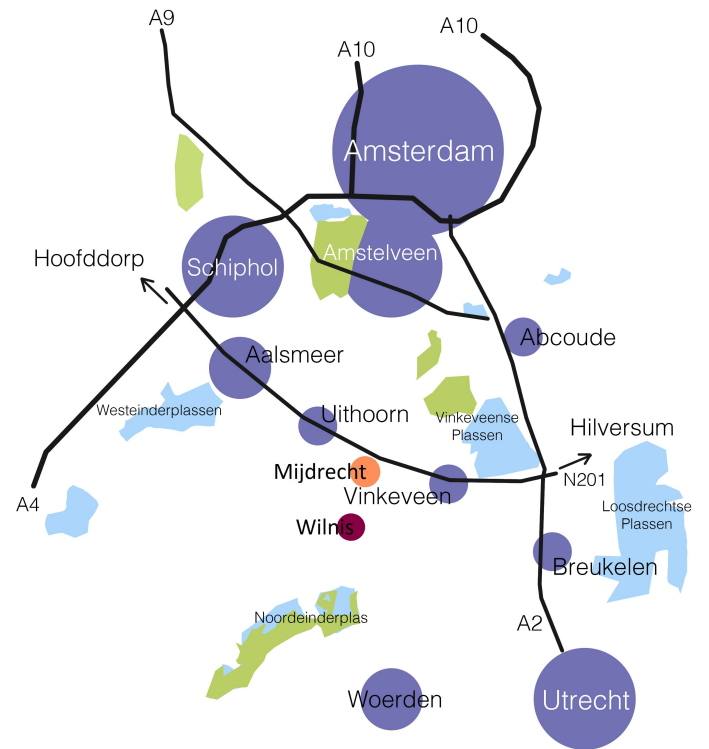
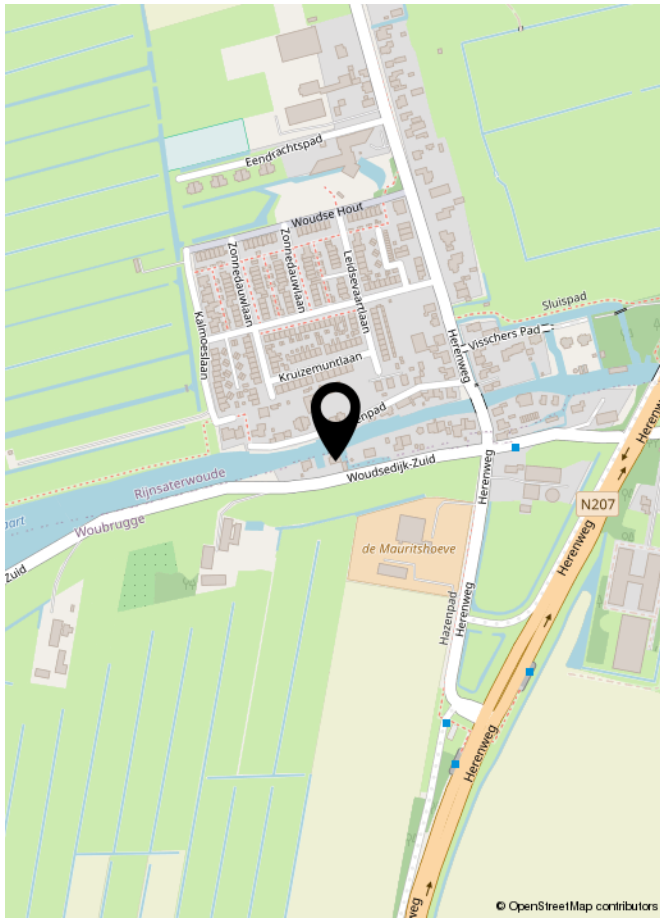
Uw referentie: Woudsedijk-Zuid 2a



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Woubrugge	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2806	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

LOCATIE



wonen is leven!

BELASTINGTARIEVEN

Indicatie belastingtarieven 2025 Gemeente Kaag en Braassem

Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

OZB-eigenaar niet-woning

OZB-gebruiker

Rioolrechten

Per aansluiting

Afvalstoffenheffing

Vast tarief een- en meerpersoonshuishouden

Waterschapsbelasting

Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

Tarieven

0.0892% van de getaxeerde waarde

0.1717% van de getaxeerde waarde

0.1493% van de getaxeerde waarde

€ 321,60

€ 309,60

€ 95,24

€ 134,64

Aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gemeente Kaag en Braassem via telefoonnummer 14 0172 (spreek in 'Alphen aan den Rijn')

VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Koopovereenkomst

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleverdatum en alle eventuele overige voorwaarden zal door ons een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgesteld, welke zo snel mogelijk door partijen wordt ondertekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbepaald opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

Notaris

Door de koper aan te wijzen
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:
€ 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen.

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker kosten in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte object een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor kosten in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak voor u.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht – dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorgdragen.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

CLAUSULES

In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen

Meetinstructie

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN 2580. 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 van het uitvoeren van de metingen.

Energielabel

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

Bewoningsclausule

Verkoper heeft aan koper verklaard dat het verkochte niet door verkoper zelf is gebruikt en dat hij de koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen of gebreken aan het verkochte, waarvan verkoper op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte wel zelf feitelijk had gebruikt.

Bouwkundige keuring

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

Neem uw eigen NVM-makelaar mee!

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

NRVT-taxateur

Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 30 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

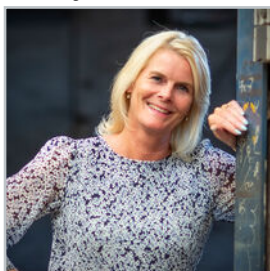
Persoonlijke aandacht

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen

Martine van Acker

Register makelaar /
beedigd taxateur /
woningmarktconsultant



✉ martine@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
☎ 06 – 50 554 835

Inge van Groningen

Register makelaar /
register taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
☎ 06 – 54 377 815

Irma van der Moolen

Commercieel
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

Sabrina de Vries

Commercieel
medewerkster



✉ sabrina@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

wonen is leven!



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP**



wonen is leven!