

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Katwijk
Mallebrugge 1



www.mallebrugge1.nl

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RM
NVM Register Makelaar



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.mallebrugge1.nl

PLAATS
ADRES

KATWIJK
MALLEBGUGGE 1

Type	: Vrijstaande villa aan vaarwater met inpandige garage en carport
Bouwjaar	: 2005/ in 2017 grondig verbouwd en aangebouwd
Kadastraal	: Gemeente Katwijk, sectie D, nummer 3293 en het 1/46 ^e aandeel in de mandeligheid van vaarwater met ligplaatsen en bruggen
Perceeloppervlakte	: 710m ² , inclusief insteekhaven
Woonoppervlakte	: 275 m ²
Overige inpandige ruimte	: 17 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte (overkappingen + balkon)	: 68 m ²
Inhoud woning	: 1.082 m ³
Tuin	: voor- en zijtuin. Achter is er een vlonderterras
Verwarming	: Aardwarmtepomp (2017)/vloerverwarming hele woning + souterrain + garage, hout gestookte haard
Warm water	: aardwarmtepomp, Quooker
Isolatie	: volledig geïsoleerd en isolatieglas
Elek. installatie	: vernieuwd in 2016/2017
Energielabel	: A+, geldig tot 11-07-2033
Onroerend zaak bel.	: € 1.638,90 per jaar
Opstalrecht	: € 296,- per jaar (mandelige percelen)
Voorschot Energiekosten	: € 349,- elektra per maand (o.b.v. 6 persoonshuishouding en elektrische auto)
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.795.000,- kosten koper





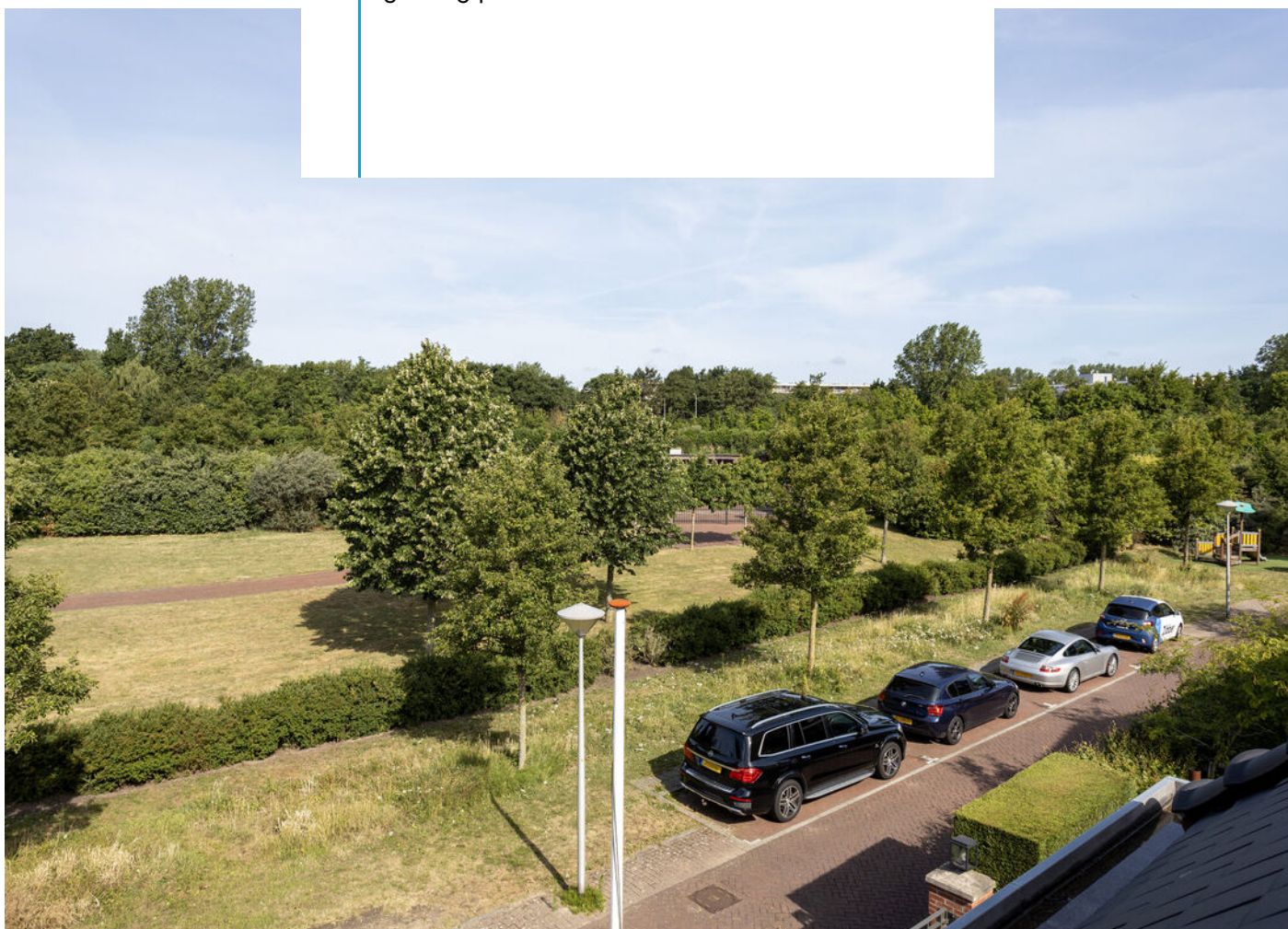
Rustig gelegen, duurzame villa aan vaarwater met eigen insteekhaven.

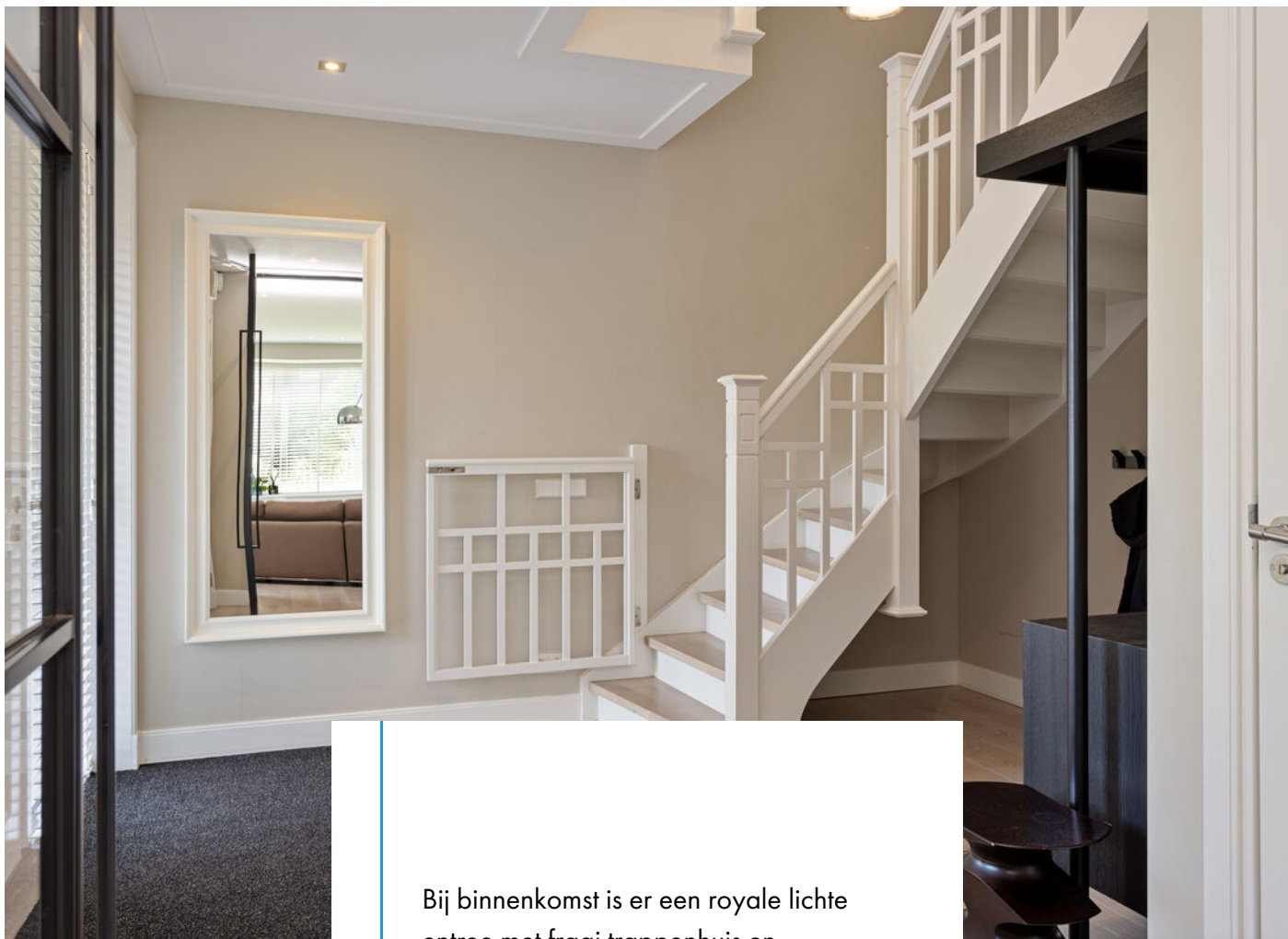
Ontdek deze heerlijk comfortabele villa die in 2017 grondig is verbouwd en waar luxe en comfort samenkomen op een prachtige locatie aan het water. Met een eigen insteekhaven, een royale garage en hoogwaardige afwerking is dit een royaal familiehuis voor wie ruimte, rust en privacy willen combineren.

- Grote lichte woonkamer
- Royale woonkeuken
- Souterrain/hobbyruimte
- 6 ruime slaapkamers
- Eigen insteekhaven
- Energielabel A+

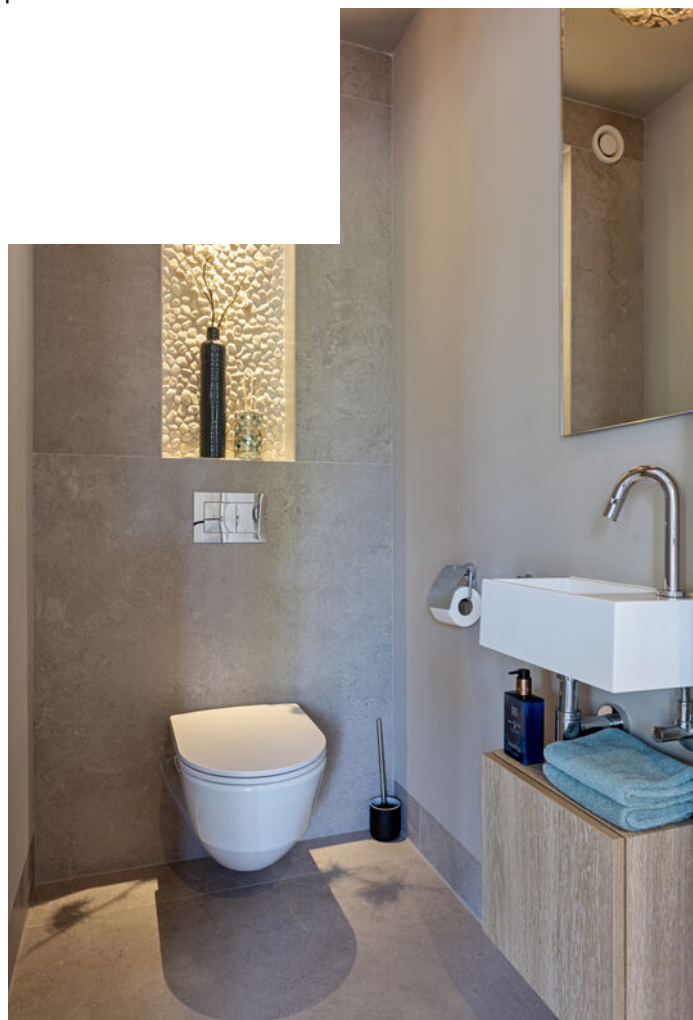
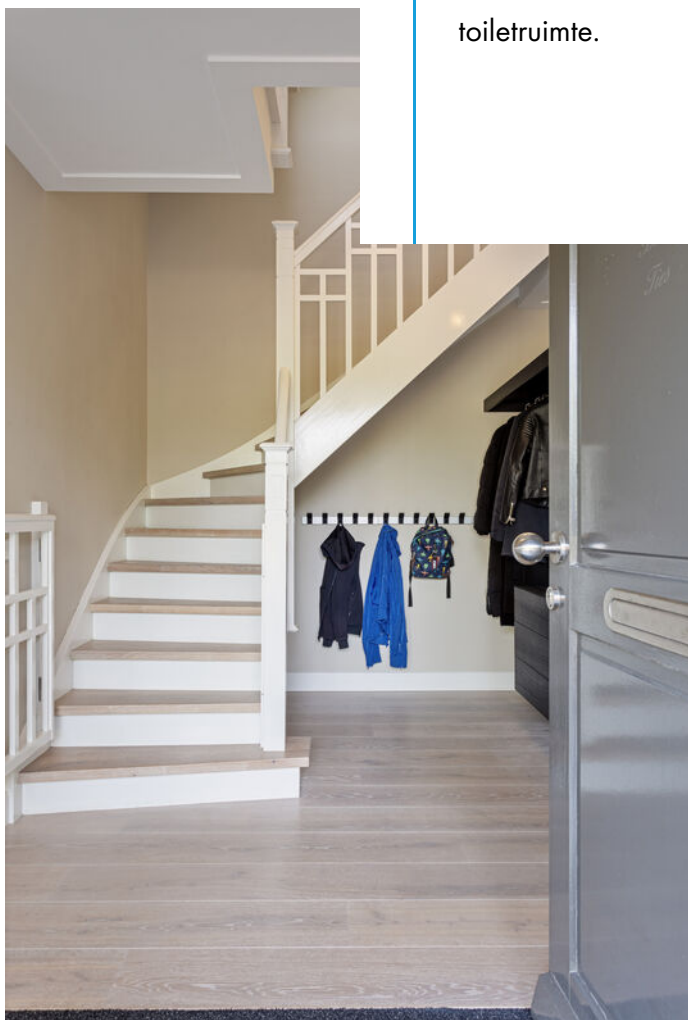


Gelegen in een rustige buurt met vrij uitzicht en
genoeg parkeerruimte.





Bij binnenkomst is er een royale lichte entree met fraai trappenhuis en toiletruimte.





Via de stalen deur komen we in de royale, zeer lichte woonkamer met werkhoeek en openslaande deuren naar de fraaie tuin. De houtgestookte haard zorgt voor extra sfeer en warmte. De eiken vloer heeft een white wash finish.

De hele woning, de hobbykamer en de garage zijn voorzien van vloerverwarming die ook kan koelen.







Aan de achterzijde van de woning is een grote moderne woonkeuken met kook/spoeleiland, eetbar en inbouwapparatuur als;

- inductiekookplaat
- afzuigkap
- stoomoven
- oven
- combi oven/magnetron
- vaatwasmachine
- koelkast
- vriezer
- Quooker

Genoeg ruimte voor gezellige diners met vrienden en familie. Ook hier zorgen grote ramen voor een overvloed aan licht.

Een bijkeuken ontbreekt natuurlijk niet, hier staat ook de wasapparatuur.



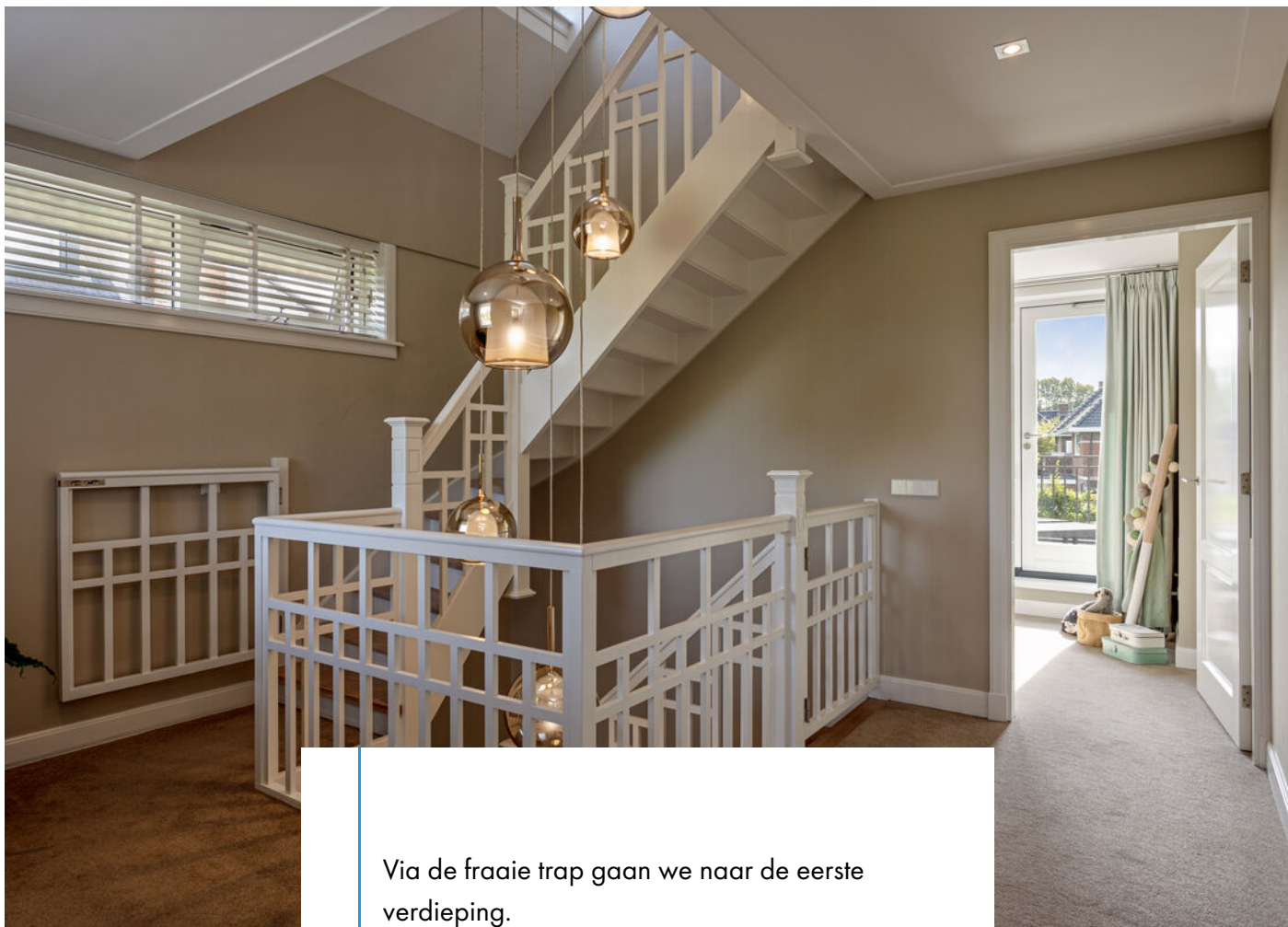




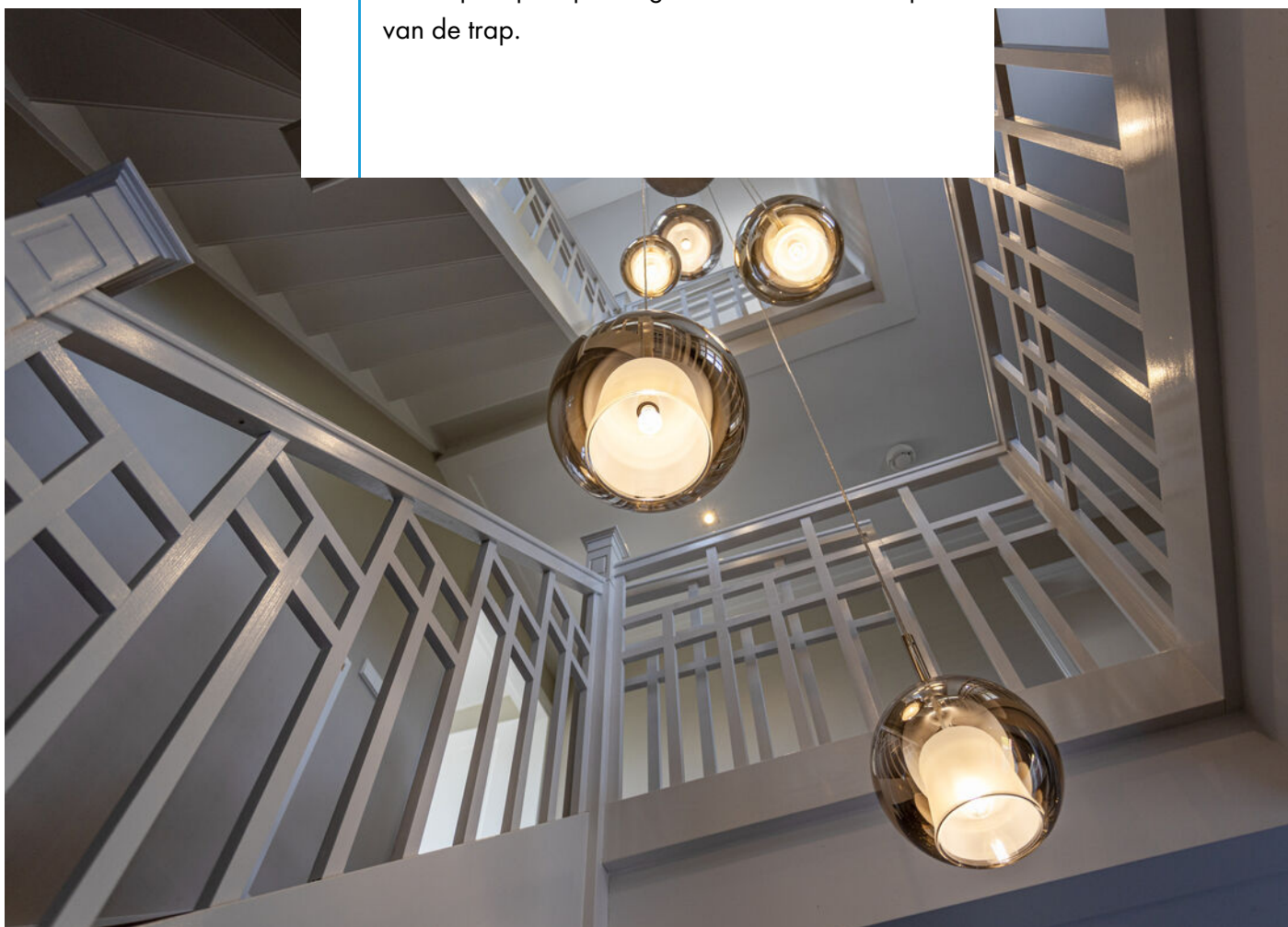
In 2017 is er een souterrain/kelder gerealiseerd waar een multifunctionele ruimte is die vanuit de woonkamer te bereiken is. Ook deze ruimte is voorzien van vloerverwarming.

Hier is tevens de stookruimte.





Via de fraaie trap gaan we naar de eerste verdieping.
De traphekjes zijn meegenomen in het ontwerp van de trap.





1e verdieping

Vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers bereikbaar. De ouderslaapkamer heeft toegang tot de luxe badkamer en de 2 achterslaapkamers hebben toegang tot het grote balkon met fraai zicht op het water.



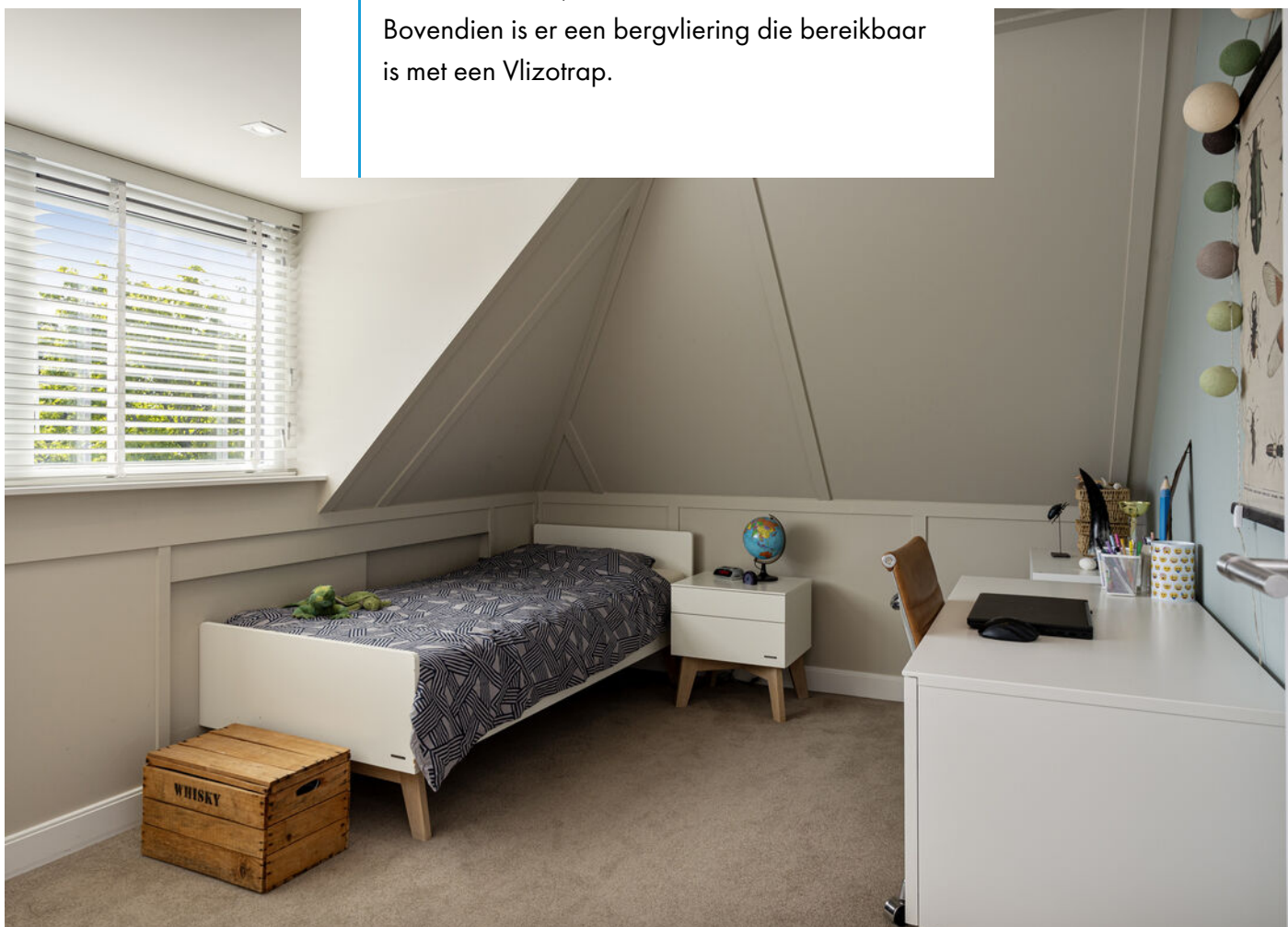








De 2e verdieping telt ook drie slaapkamers. Alle kamers hebben een dakkapel voor extra stahoogte en lichtinval. De badkamer heeft een wastafelmeubel, een douche en een toilet. Bovendien is er een bergvliering die bereikbaar is met een Vlizotrap.







Garage en parkeren

Naast de woning is een carport en een garage waar plaats is voor 1 auto. Achter de garage bevindt zich een berging, die ook vanuit de keuken bereikbaar is. Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

In de straat is er ook mogelijkheid tot parkeren.





De fraai aangelegde, zonnige tuin heeft diverse terrassen, gras, plantenbakken, bloemborders, hagen en een buitendouche. Het ruime terras aan de woonkamer (Z) is voorzien van een groot zonnedoek. De tuin is omringd door een prachtige groene haag en af te sluiten met een elektrisch bedienbaar sierhek. Dit zorgt niet alleen voor privacy maar ook voor extra veiligheid.

Vanuit de eigen insteekhaven vaar je met de sloep via het Oegstgeesterkanaal naar de Kagerplassen of de sfeervolle grachten van Leiden.

In de insteekhaven past een sloep van 2.42m x 7.60m. Onder het vlonderterras is een jollensteiger. De maximale doorvaarhoogte in de wijk is ca 1.30m.





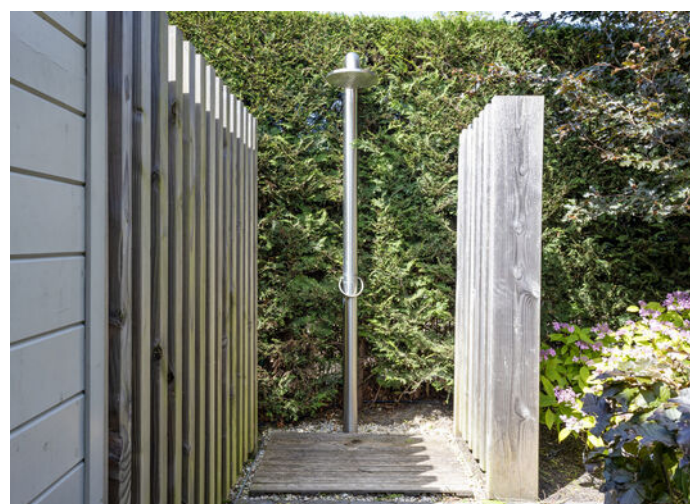
Duurzaamheid

- Aardwarmtepomp
- Vloerverwarming in de woning, het souterrain en de garage
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A+













In een ruime sfeervolle woonwijk. Rustig gelegen maar met alledaagse woonvoorzieningen binnen handbereik, zoals scholen, winkels en sportclubs maar ook het Katwijkse strand met z'n gezellige boulevard ligt op fietsafstand.

Gelegen nabij de uitvalsweg naar de N206 en op fietsafstand van Leiden Centraal zijn ook steden als Amsterdam/Schiphol, Leiden en Haarlem uitstekend te bereiken.



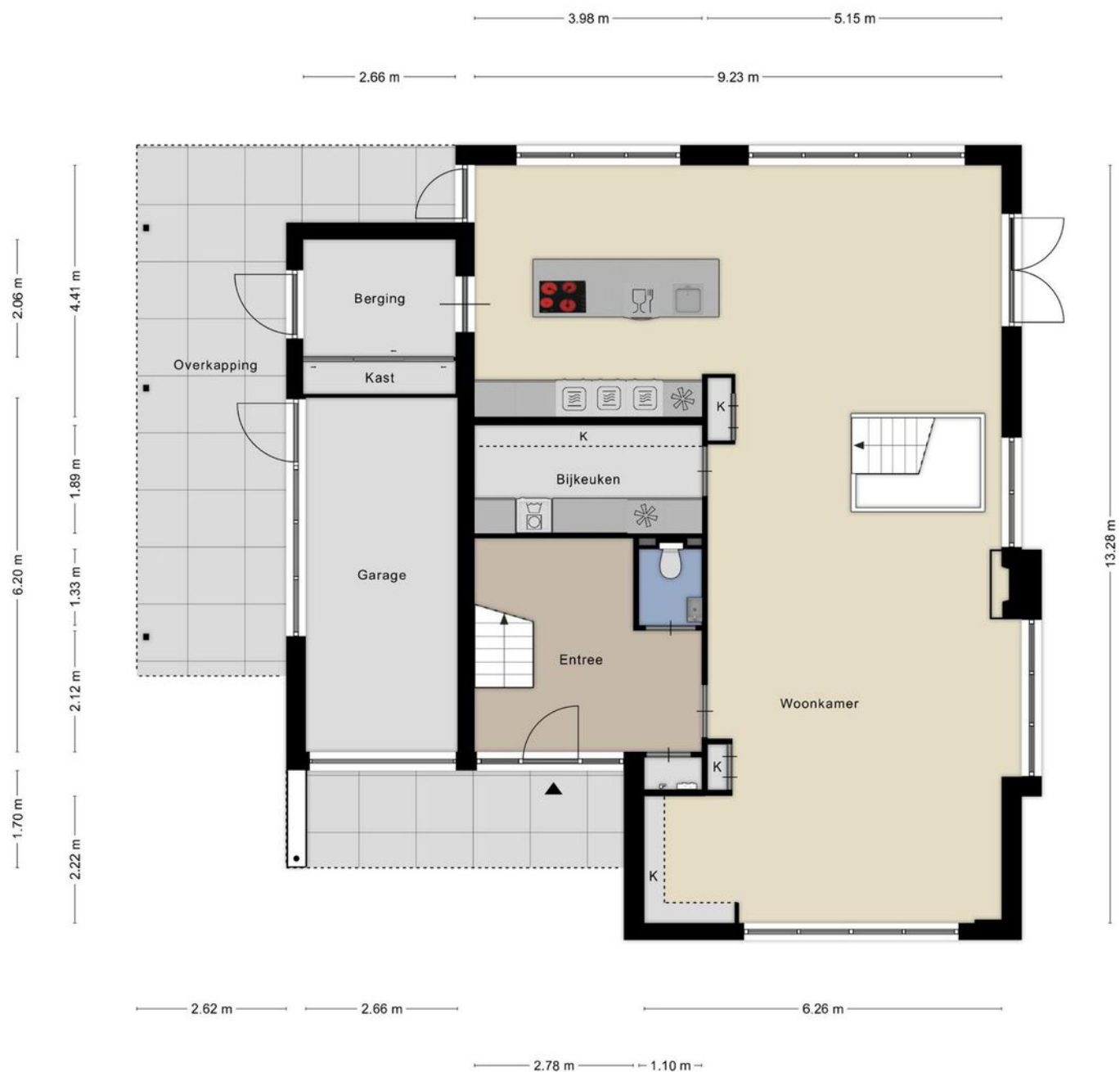


Bijzonderheden

- In 2017 grondig verbouwd en aangebouwd
 - aardwarmtepomp
 - Vloerverwarming, tevens vloerkoeling
 - nieuwe trap
 - woonkeuken aangebouwd
 - kelder/souterrain gerealiseerd
 - insteekhaven gemaakt
- Zeer lichte woning
- Ruime slaapkamers
- Fraai aangelegde tuin met buitendouche
- Openbaar parkeren en op eigen terrein
- Veel privacy
- Nabij voorzieningen en uitvalswegen.

Deze villa biedt alles wat je zoekt: ruimte, comfort en vanuit je tuin het water op.

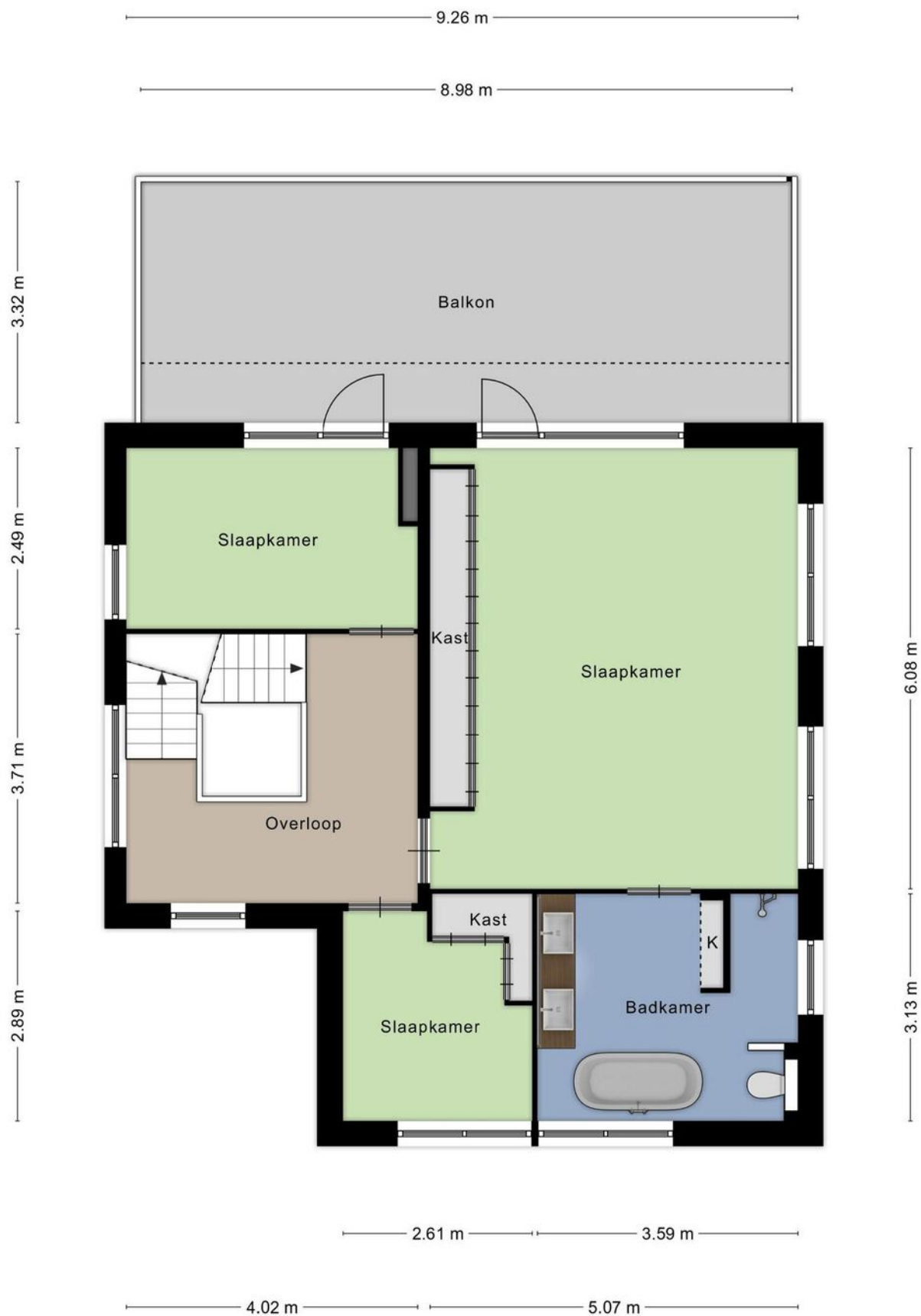
Begane grond



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

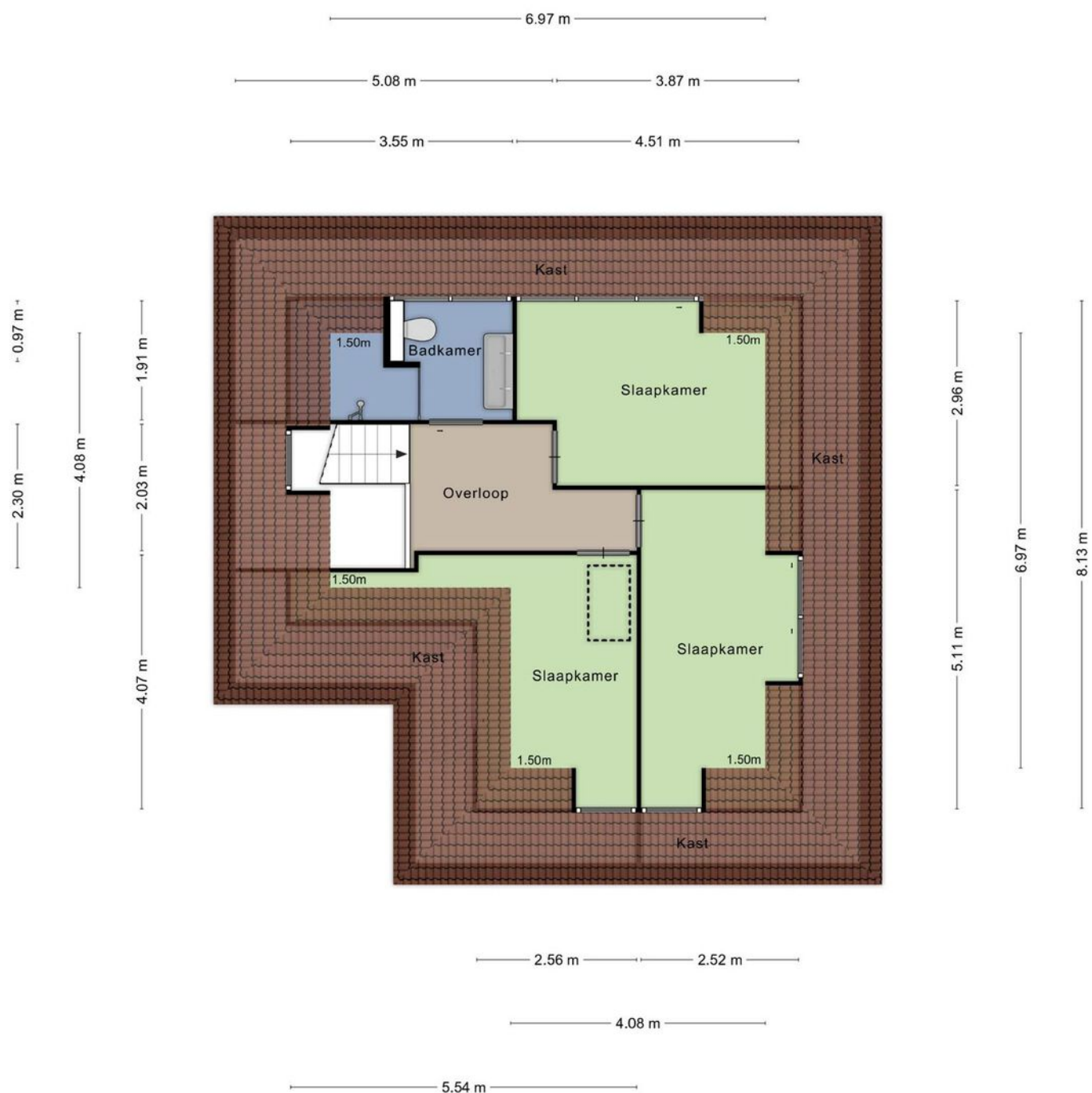
1e Verdieping



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

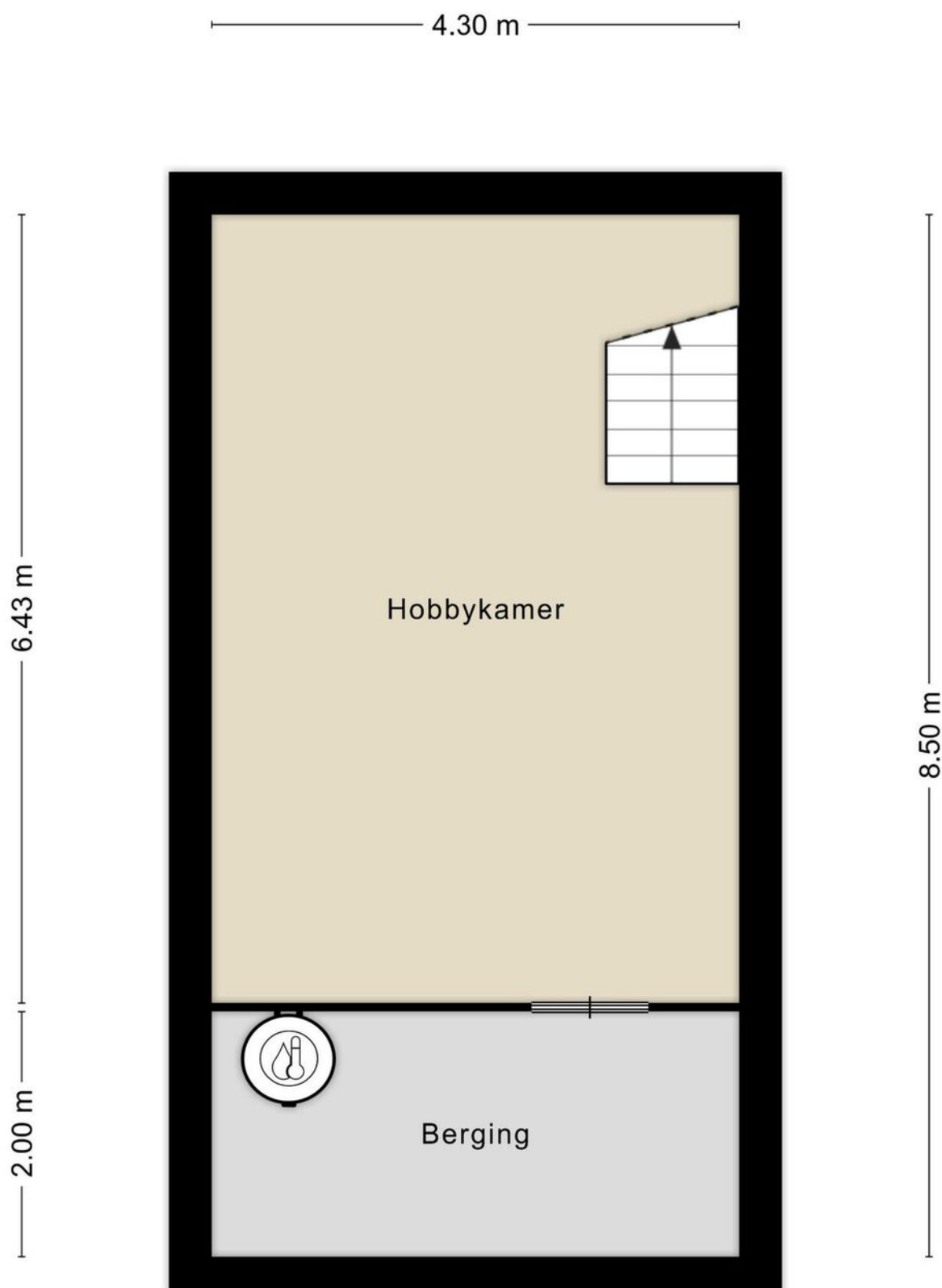
2e Verdieping



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

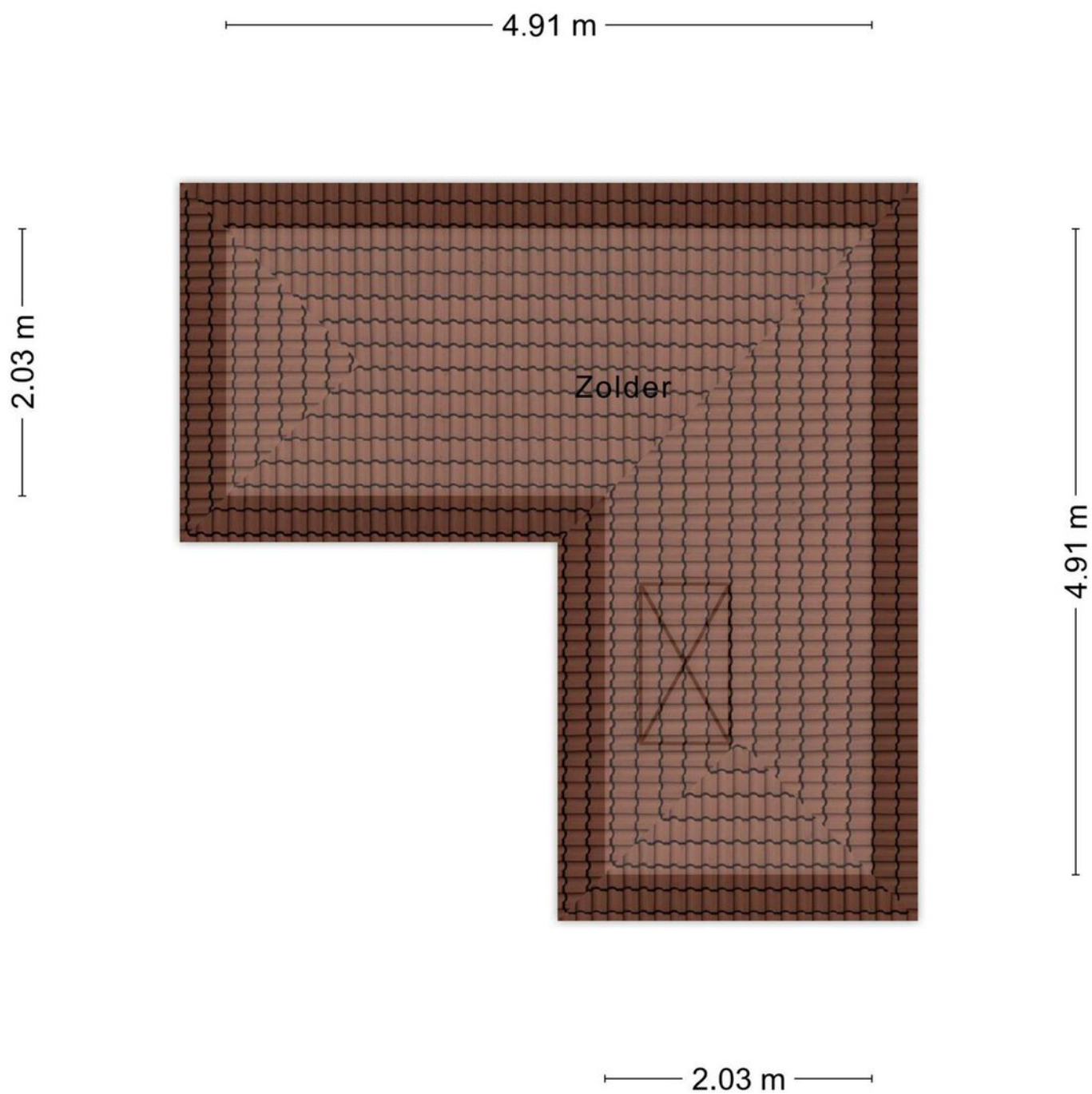
Souterrain/kelder



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Vliering



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Meetcertificaat

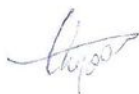
Zibber B.V. heeft in opdracht van RBTM B.V. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Mallebrugge 1
Postcode/plaats	2223 BV, Katwijk
Meetcertificaat type	Op locatie gecontroleerd en gemeten
A	
Certificaatnummer	389870
Status	Definitief
Datum meetopname	29-06-2023
Datum meetrapport	07-07-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	275,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	16,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	68,40	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	424,90	M ²
Bruto inhoud woning	1082,29	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



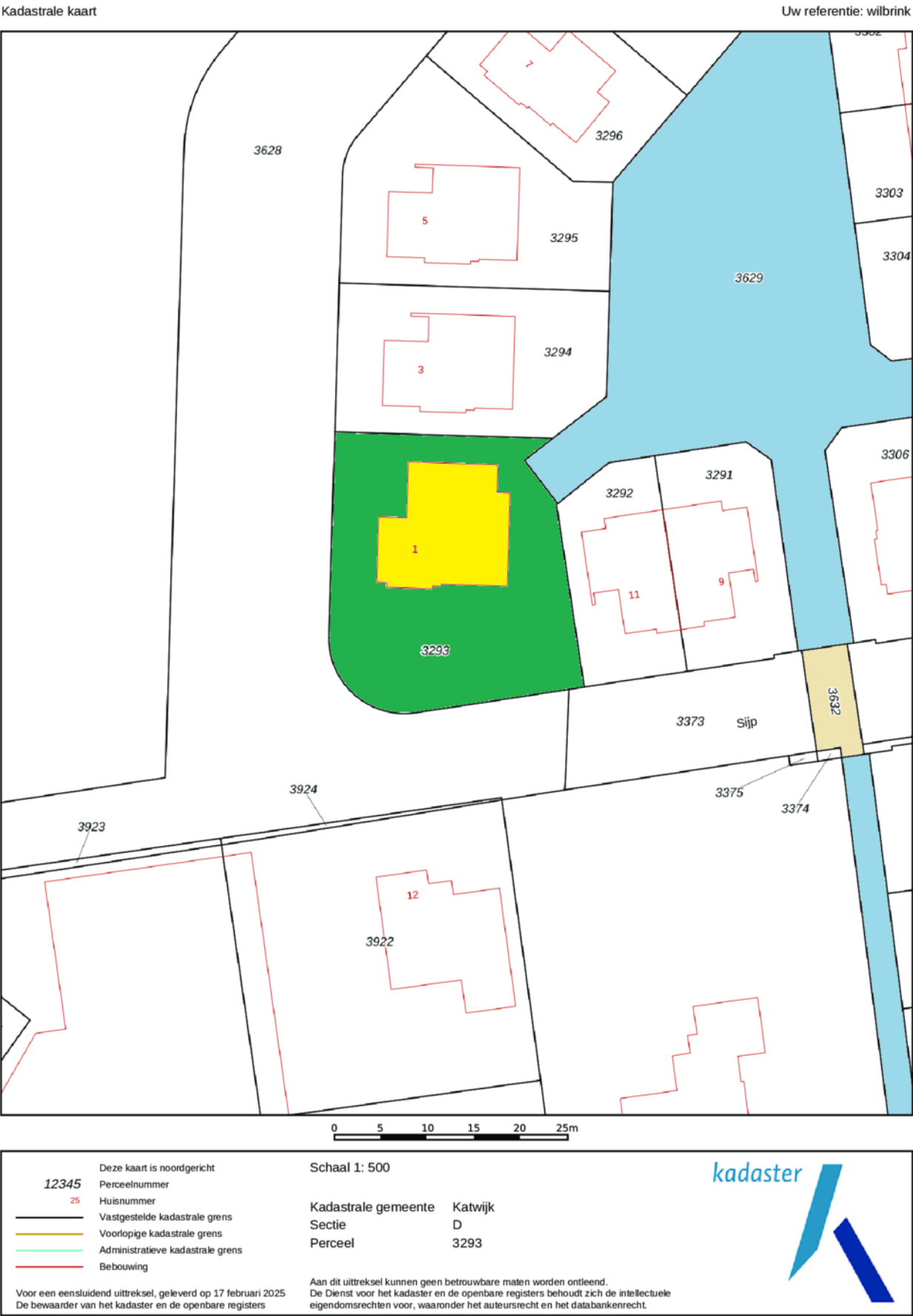
Eindhoven, 07-07-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



Kadastrale kaart



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Zeildoek overkapping	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Grond warmtepomp	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 25 jaar zal er in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast zal er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebepaling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de **aankoop**.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.



Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink
MSc, K RMT**
NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Bart van der Aart
Vastgoedadviseur



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst