



Herenweg 115 – Warmond
Vraagprijs: € 675.000,- k.k.

'Zeer fraaie locatie tegenover landgoed Oostergeest met in het weiland het ooievaarsnest en waar de Lakervelder koeien al grazend voorbij slenteren (...)'

Bent u op zoek naar een heerlijke plek en een bijzondere woning op een geliefde, kindvriendelijke en centrale locatie in Warmond? Gevonden!

In het pittoreske watersportdorpje Warmond, op een zeer fraaie locatie tegenover landgoed Oostergeest met in het weiland het ooievaarsnest en waar de Lakervelderkoaien al grazend voorbij slenteren...

Dit unieke vrijstaande houten landhuis (gemeentelijk monument uit circa 1919) staat op flink perceel grond van 396 m². Voortuin op het westen, flinke zijtuin en een ruime achtertuin op het Oosten; poort links opzij aan de Warmundastraat.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond: ca. 75,8 m² (exclusief bijkeuken 3,8 m²)

Entree links opzij met bordes en luifel. Aangebouwde vestibule met meterkast, tussenhal met toilet voorzien van fonteintje, trapkast, studeerkamer aan de voorkant, licht en zonnige woon- eetkamer met erker; zicht op het weiland aan de overkant.

Gemetselde schouw van 'IJsselsteentjes' met schoorsteenkanaal en met aan weerszijden ingebouwde kasten en voorzien van doorgeefluikje naar de keuken. Aangebouwde serrekamer met openslaande deuren naar de tuin met terras. Een dichte keuken met zijraam en met een eenvoudige opstelling (Bruynzeel). Toegangsdeur naar de aangebouwde bijkeuken met bergkast en cv-wandketel; achterdeur naar de tuin. De tuin is netjes verzorgd en aangelegd; **zie tevens diverse impressie foto's.**

Eerste verdieping: ca. 43,2 m² (waarbij 16,4m² onder de 1,50 meter)

Trappenhuis met bordes en voorzien van speciaal gedraaide trapspijlen.

Overloop; drie slaapkamers, ingebouwde kasten en een badkamer met ligbad, douche en dubbele keramische wastafel in meubel. Plat dak aan de achterzijde op de uitbouw beneden.

Tweede verdieping: ca. 16,1 m² (waarbij 19 m² onder de 1,50 meter)

Via vlizotrap vanuit de overloop te bereiken; royale stahoge zolder voorzien van dakvenster aan de voorzijde. Ruim voldoende praktische bergruimte in verband met de steile en hoge kap.

Door middel van een vaste trap vanuit 1 van beide voorkamers, zou deze bijvoorbeeld middels een vide ook makkelijker toegankelijk gemaakt kunnen worden.

Omgeving

Op loopafstand van het recreatie eiland 'Koudenhoorn', het charmante centrum met leuke winkels, diverse horeca, een supermarkt, park 'Groot Leerust' met het kenmerkende theekoepeltje aan de Leede en het bos van 'Krantz'.

In de nabijheid van diverse sportmogelijkheden onder andere in de Veerpolder met golfbaan, tennis, padel en diverse andere sporten. Ook zijn er andere nuttige publieke voorzieningen makkelijk te bereiken zoals diverse basisscholen, het treinstation van Sassenheim, uitvalswegen, het strand van Noordwijk en de historische binnenstad van Leiden. Ook voor de watersportliefhebber zijn er legio mogelijkheden.

Kortom, deze unieke woning ligt op de ideale locatie.

Bijzonderheden

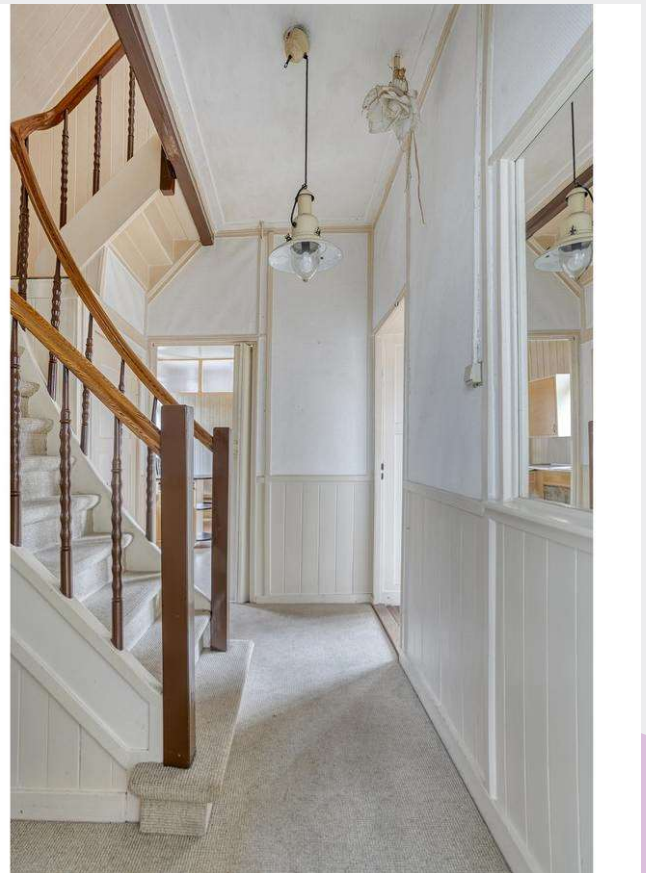
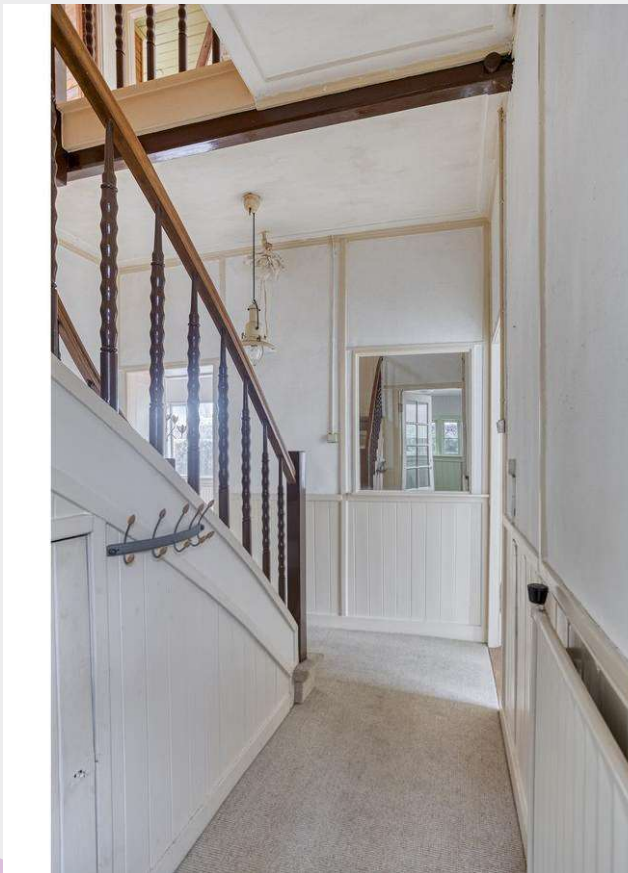
- Oorspronkelijke houtskeletbouw door de firma Padox
- Beschikt over een cv-gas combiketel
- Deels dubbelglas
- Ouderdoms- niet bewoning- en materialenclausule van toepassing
- Keuringsrapport inzake mogelijke houtaantasting aanwezig in Move

In de gemeente Teylingen kunnen eigenaren van een gemeentelijk monument subsidie aanvragen voor onderhoud en restauratie. De subsidie bedraagt tot 50% van de subsidiabele kosten, met een maximum van € 2.500 voor onderhoud en € 5.000 voor restauratie (zie website gemeente)

NB.; Er heeft recent een perceelsplitsing plaatsgevonden en op het achtergelegen perceel aan de Warmundastraat 1A, zal een bouwplan voor een woning met twee woonlagen worden gerealiseerd.





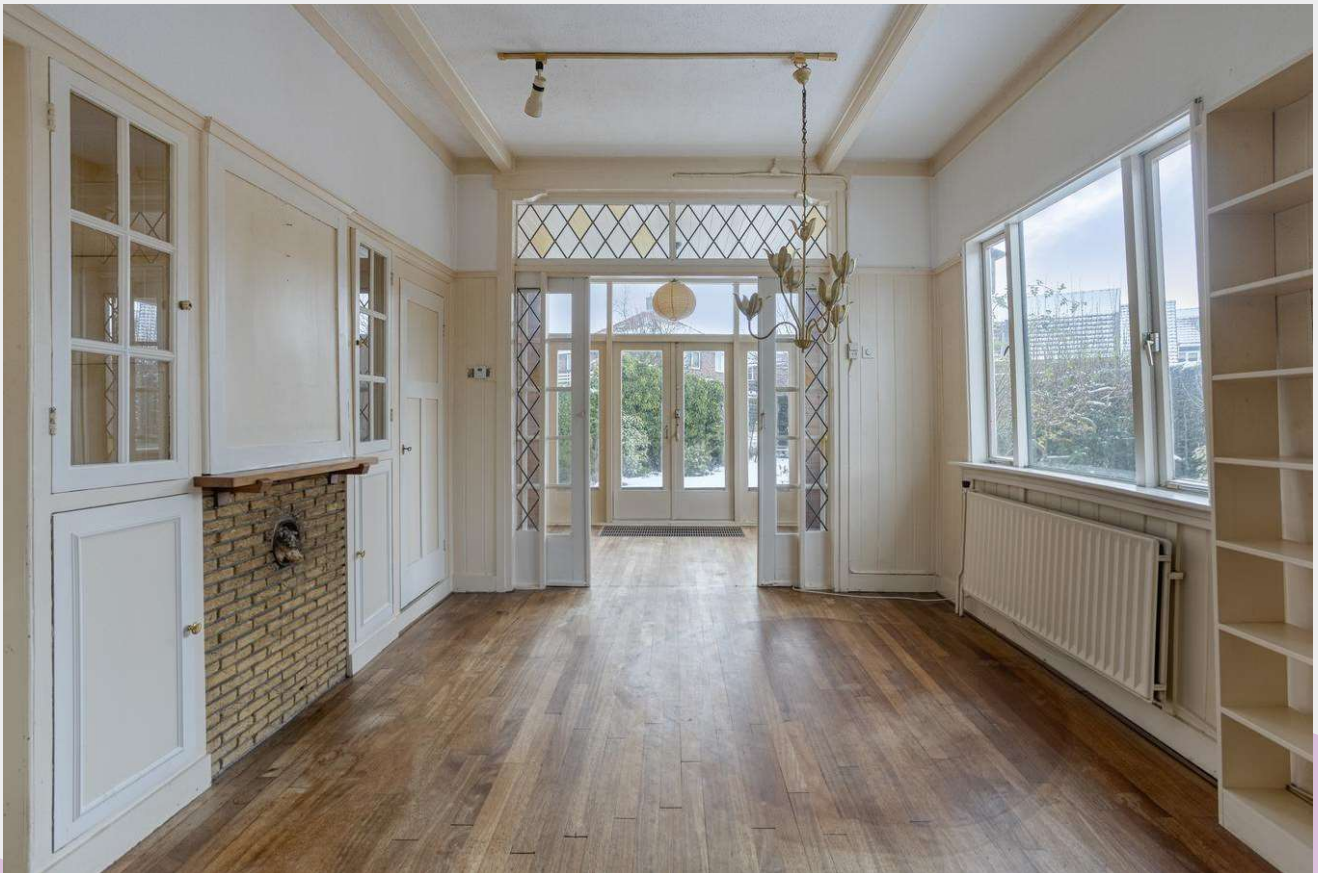


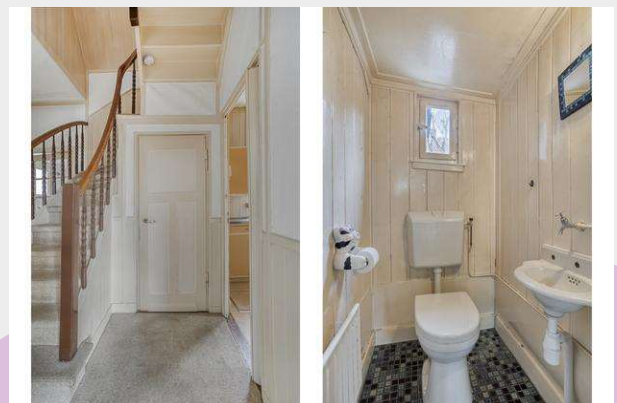


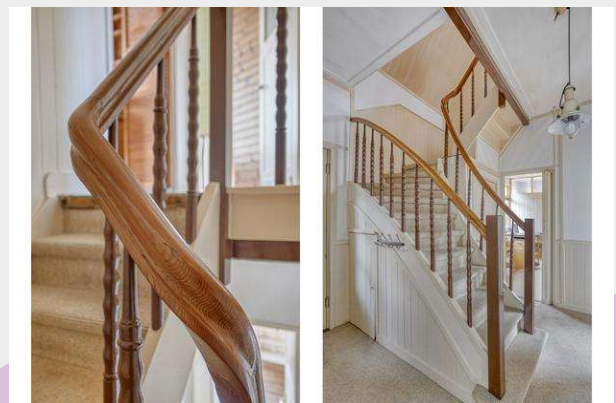
Artist Impression













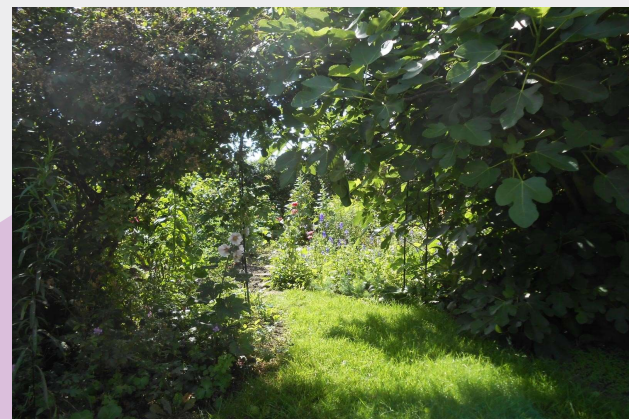






(Oude foto met de huizen 113, 115 en 117)

Additionele foto's tuin van verkoper

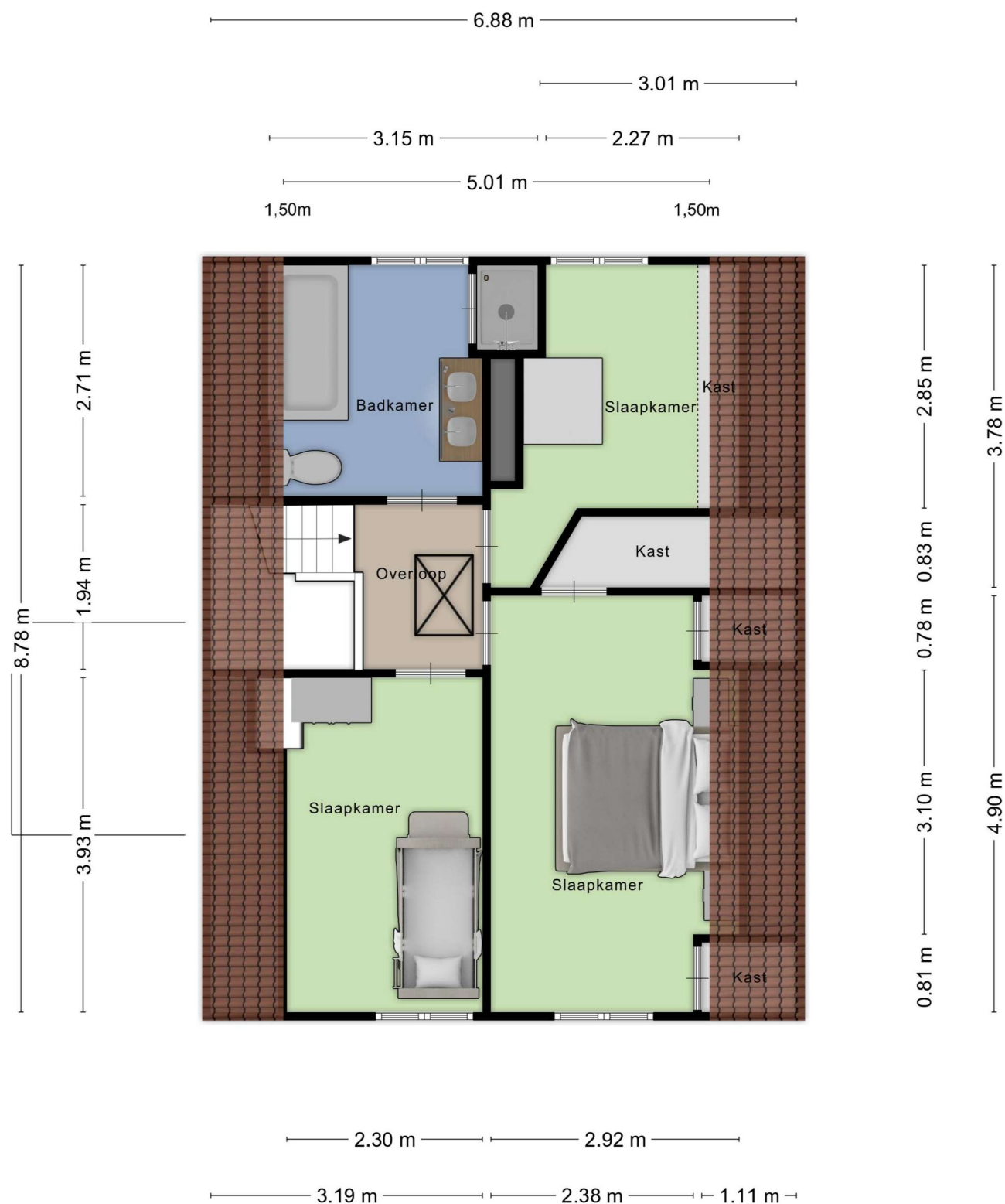


Plattegrond Begane Grond



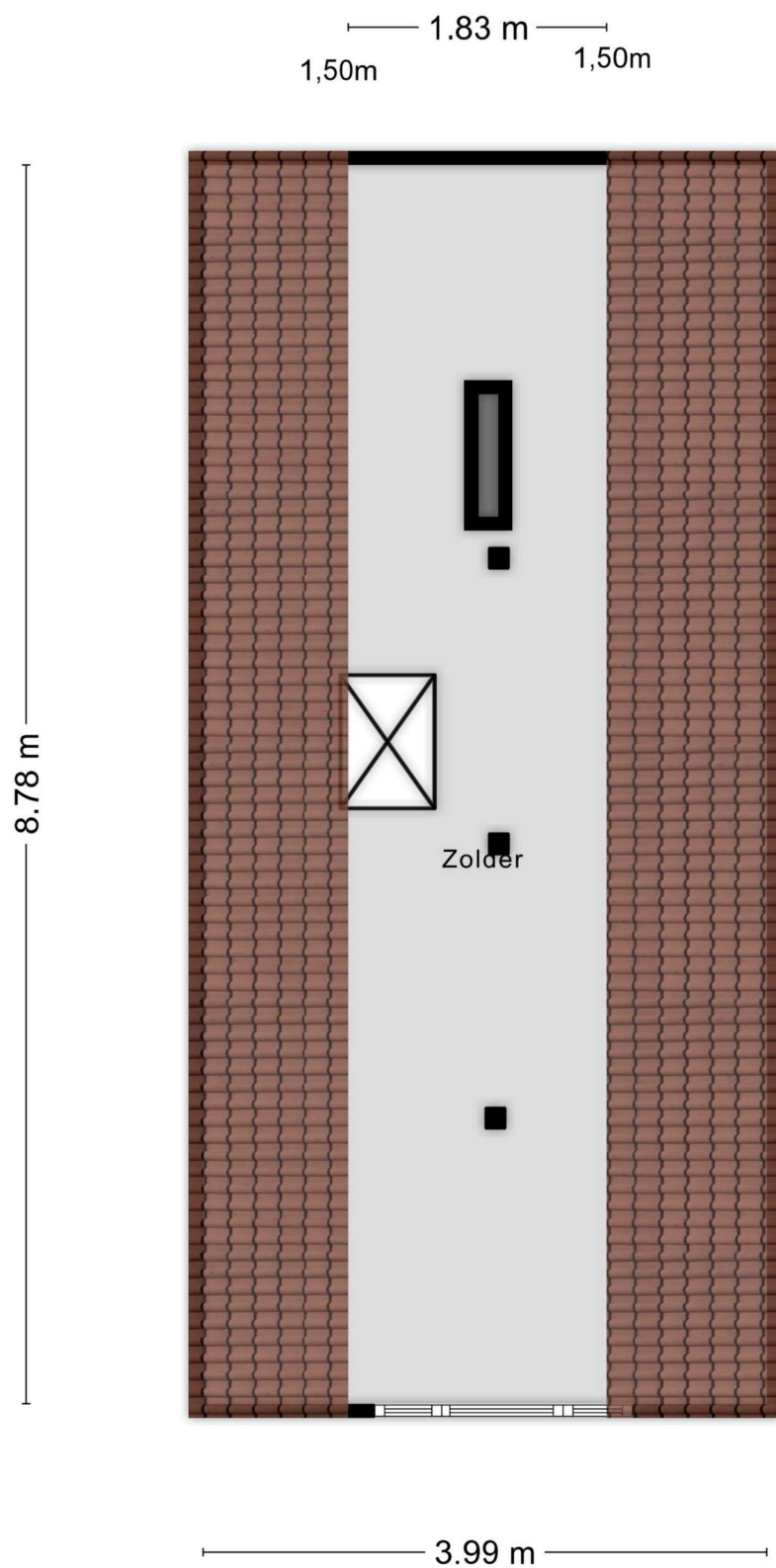
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste Verdieping

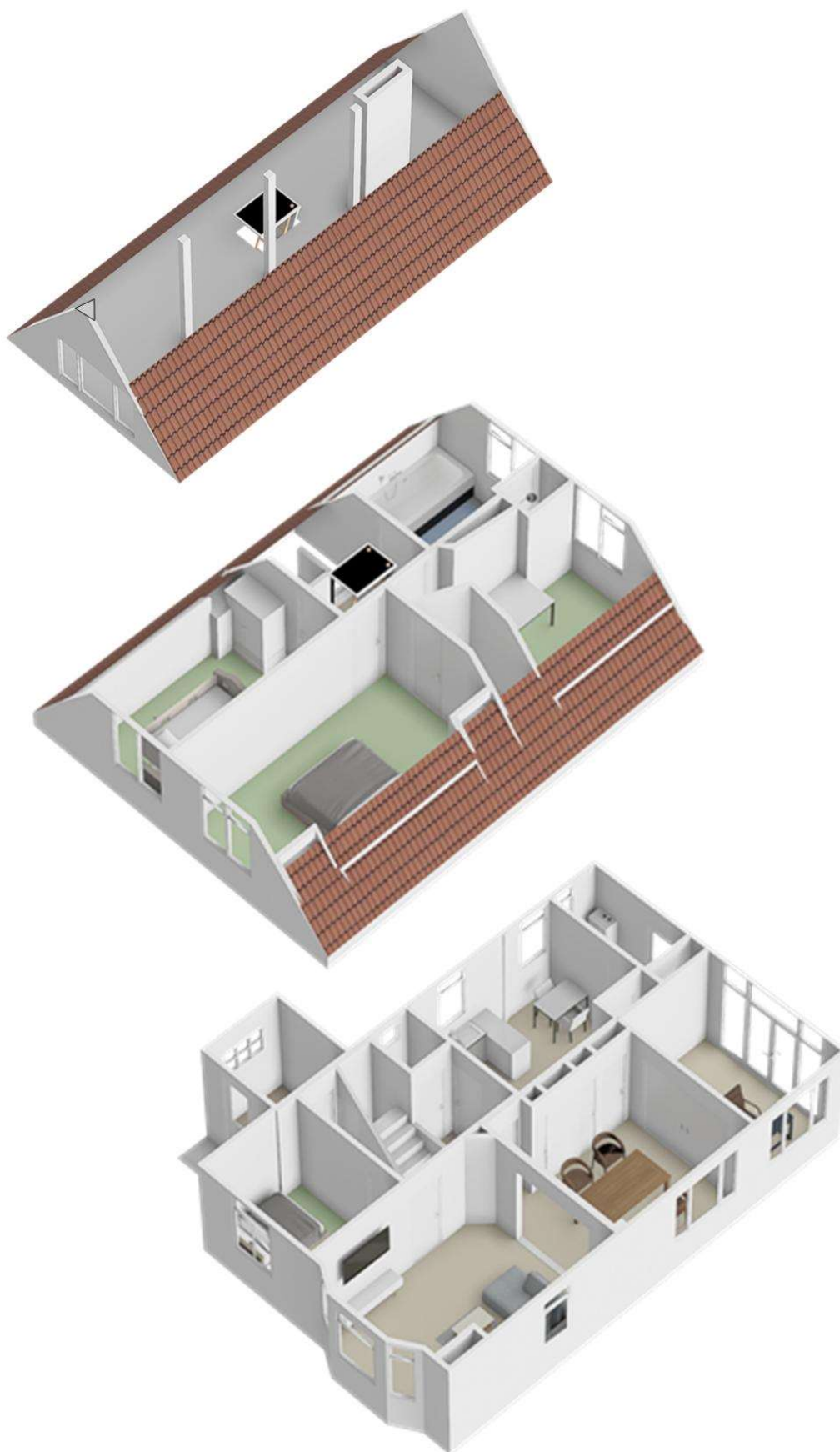


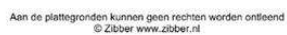
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolderverdieping



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





Kadastrale Kaart (niet op schaal)

Kaartbijlage 1



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning, type 'landhuis'
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar ca.	1919

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer
Inhoud woning	515 m ³
Perceel oppervlakte	396 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie ca.	119 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Bijzonderheden	Gemeentelijk monument, kluswoning
Keurmerken	Algemene Woning Keur
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Inpandig

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Tuin diepte (cm) circa	1000
Tuin breedte (cm) circa	1000
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid, Oost
Kwaliteit	Verzorgd



Losecaat NVM Makelaars de Kempenaerstraat 55 2341 GH Oegstgeest T 071-5174264
E info@losecaatmakelaardij.nl