

# DEERENBERG & VAN LEEUWEN

— MAKELAARS —

**van Hemessenkade 15, Woubrugge**



Zeer royale vrijstaande villa aan het water met zonnige tuin, garage en parkeerplaatsen op eigen terrein.

- Unieke ligging aan het water op een perceel van ca 650 m<sup>2</sup>
- Extra tuin aan het water (aan andere zijde fietspad)
- Veel ruimte! Woonoppervlakte > 240 m<sup>2</sup>!
- Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein + garage van 30 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer + badkamer beg. grond + 4 royale slaapkamers en 2e badkamer op 1e verd.

**Vraagprijs € 1.125.000,- k.k.**



# Omschrijving

Woubrugge heeft een ideale ligging, te midden van het Groene Hart met weilanden, water en jachthavens. Daarnaast ligt Woubrugge vlakbij de uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol, Leiden, Den Haag en Alphen aan den Rijn. In Woubrugge zijn lagere scholen, sportvoorzieningen (zoals voetbal, tennis, sporthal) en winkels (o.a. een supermarkt) op korte afstand te vinden.

Deze vrijstaande woning is gelegen aan de Woudwetering en heeft een prachtig vrij uitzicht over het water. Aan de overzijde van het water heeft u zicht op een historisch gevelbeeld met enkele vooroorlogse woningen, de bekende bakker (ook goed bezocht door mensen van buiten Woubrugge) en de karakteristieke kerk. Via een wandel/fietspad aan de voorzijde van de woning (zijde Van Hemessenkade) loopt u naar het vlakbij gelegen restaurant of naar de brug om naar de bakker of de winkels te gaan. De woning beschikt aan de zijde van de Boddens Hosangweg over een entree met een afsluitbare poort (electronisch te openen) die u via een gezamenlijke oprit leidt naar de woning met parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein en de inpandig bereikbare garage.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via een overdekte entree komt u in de 1e hal, met meterkast. Aansluitend de zeer royale grote hal met vide, trap naar de verdieping en toegang tot de diverse vertrekken op de begane grond.

Aan de waterkant een zeer royale woonkamer met apart zitgedeelte, eetgedeelte en een aangebouwde 'serre'. Via de serre komt u via een schuifpui in de tuin aan het water. De 'serre' en de woonkamer beschikken beiden over een haard.

Grenzend aan het eetgedeelte van de woonkamer treft u de royale keuken met zicht op de tuin. De keuken beschikt over veel kastruimte, een vaatwasser, kookplaat en afzuigkap. Daarnaast een praktische bijkeuken met plek voor een wasmachine/droger en bv een 2e koelkast.

Via de grote hal komt u aan de andere zijde van de woning in slaapkamer 1 en de aangrenzende badkamer. De badkamer beschikt over een wastafel met meubel, een douche en 2e toilet.

Via een gang komt u bij het toilet op de begane grond, de cv-ruimte en een extra bergkast annex garderobe. Via deze gang komt u uiteindelijk ook inpandig in de royale garage (3 x bijna 10 meter).

1e Verdieping

Een zeer royale overloop met fraaie vide (en groot dakraam voor extra licht) geeft toegang tot 4 grote slaapkamers. De grote slaapkamer aan de waterkant heeft toegang tot een inpandige loggia, waar u snel beschut buiten kunt zitten met een fraai zicht op het water.

Verder via de overloop toegang tot de 2e badkamer met douche, wastafel en 3e toilet + een aparte bergruimte. Onder de schuine delen van het dak is nog veel extra bergruimte aanwezig in de vorm van diverse ingebouwde kastenwanden. De hoge plafonds in de slaapkamers en in de hal geven de kamers een extra ruimtelijk gevoel. De overloop/hal is door de grootte ook geschikt om bv. een extra werkhoek te creëren.

De woning wordt verwarmd middels een cv-ketel (Hetelucht verwarming). Warm water komt via een separate Intergas-ketel (2021). De woning is deels voorzien van dubbele beglazing en voorzien van 10 zonnepanelen (zuid ligging).

De tuin van de woning ligt aan de zuidkant (zijde van de entree) en aan de westzijde (zijde van het water). Aan de zijde van de Woudwetering heeft u een extra tuin van circa 4 meter diep x 20 meter breed. Deze tuin wordt via een openbaar wandel/fietspad gescheiden van de woning. U kunt hier nog een extra zitje maken. Verderop langs de Van Hemessenkade kunt u zien hoe aangrenzende bewoners deze extra stukjes tuin hebben ingericht.

Bent u op zoek naar een zeer royale vrijstaande woning op een prachtige locatie aan het water? Bel of mail ons dan voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

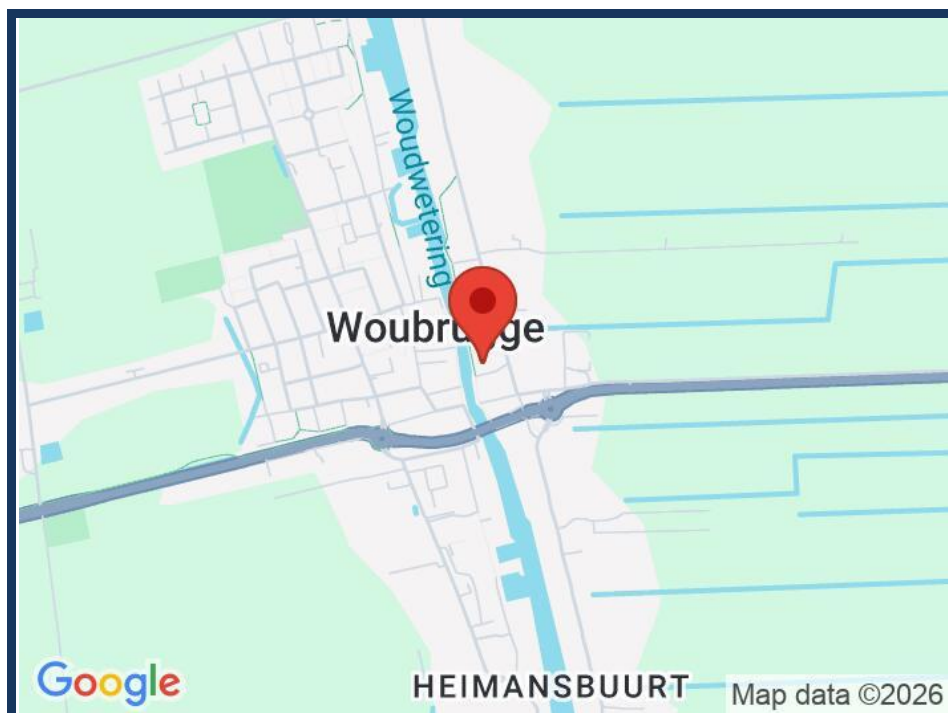
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Kenmerken

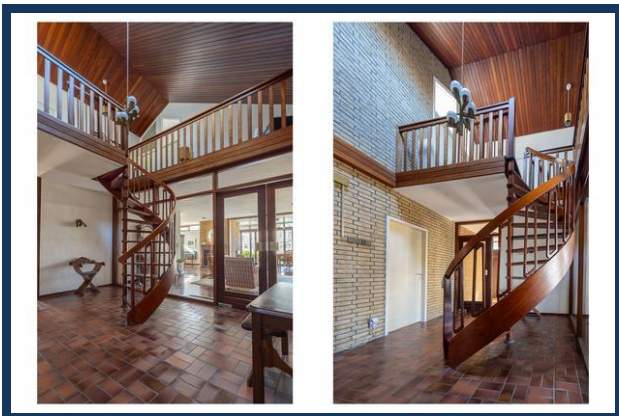
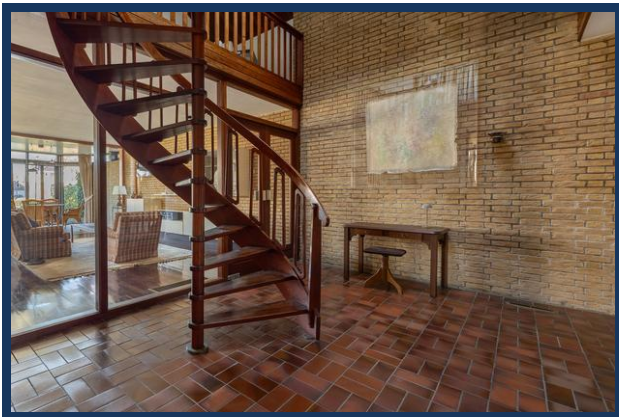
<b>Vraagprijs</b>	€ 1.125.000,- k.k.
<b>Soort</b>	Woonhuis
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Energieklasse</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	1.030 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	645 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	243 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Villa
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Ligging</b>	Aan water, aan rustige weg
<b>Verwarming</b>	Hete lucht verwarming, Open haard
<b>Isolatie</b>	Gedeeltelijk dubbel glas

# Locatie

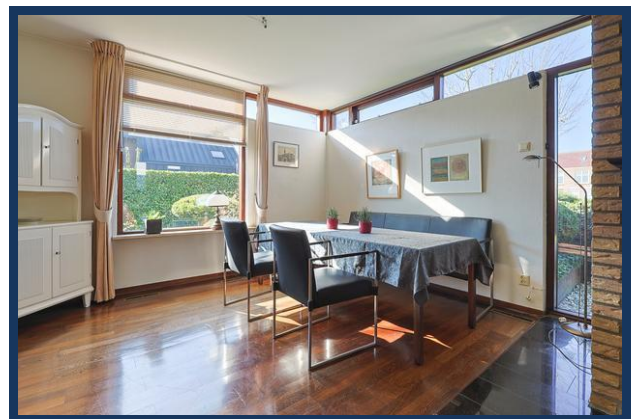
van Hemessenkade 15  
2481 BG WOUBRUGGE



# Foto's



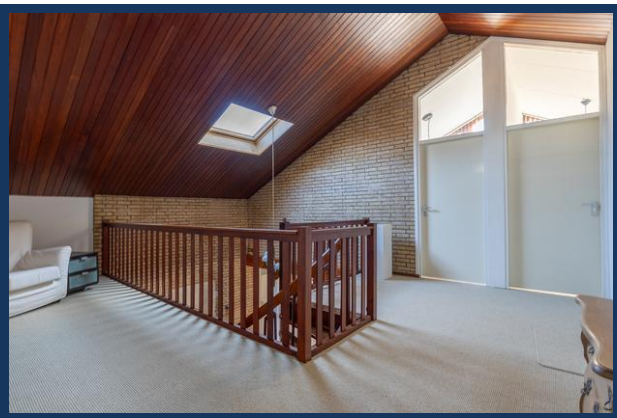
# Foto's



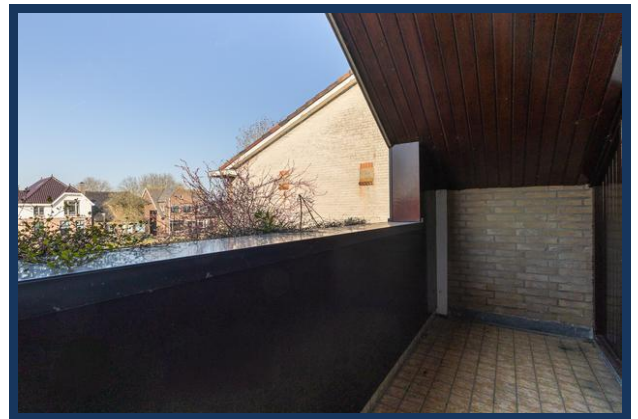
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's

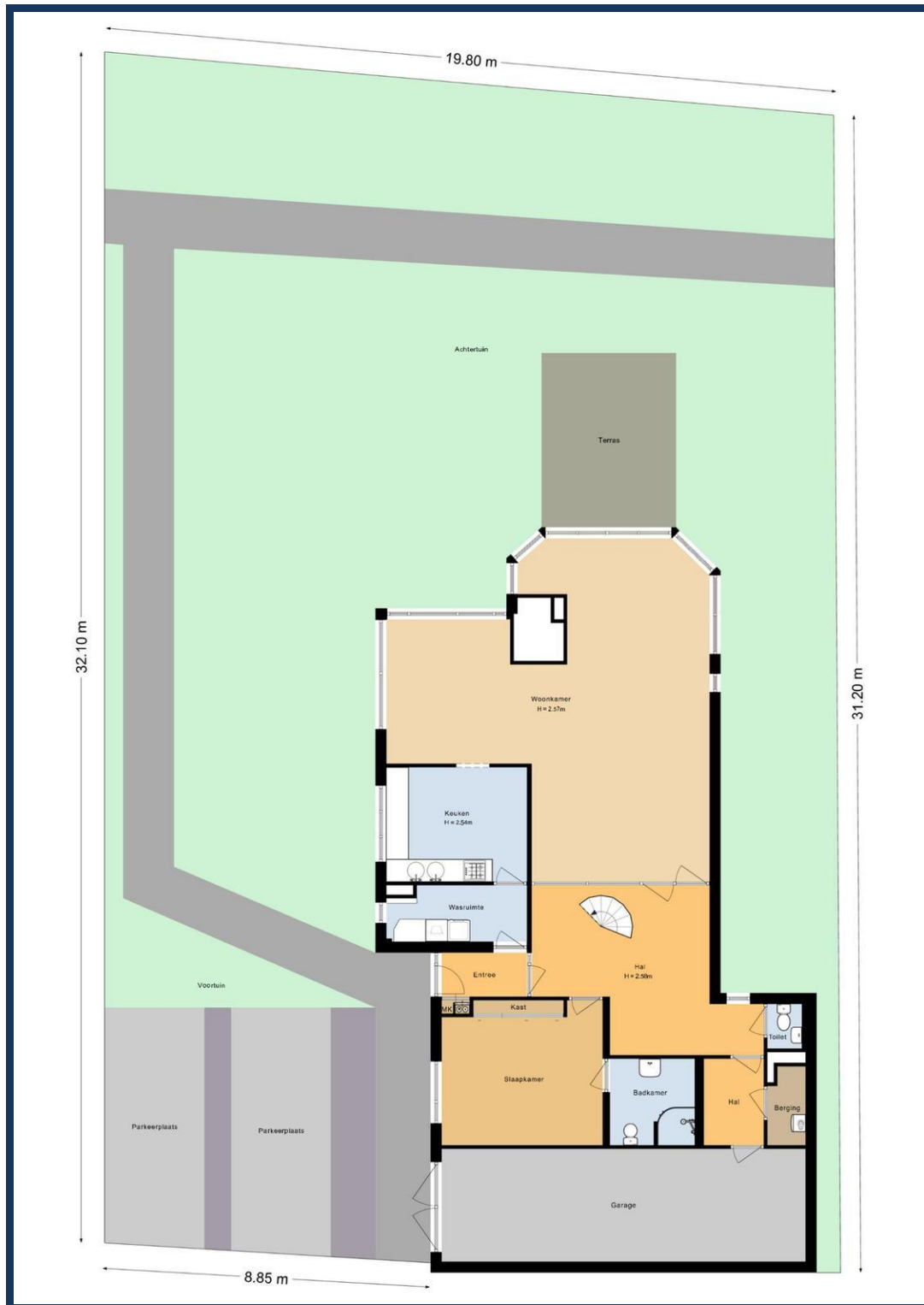


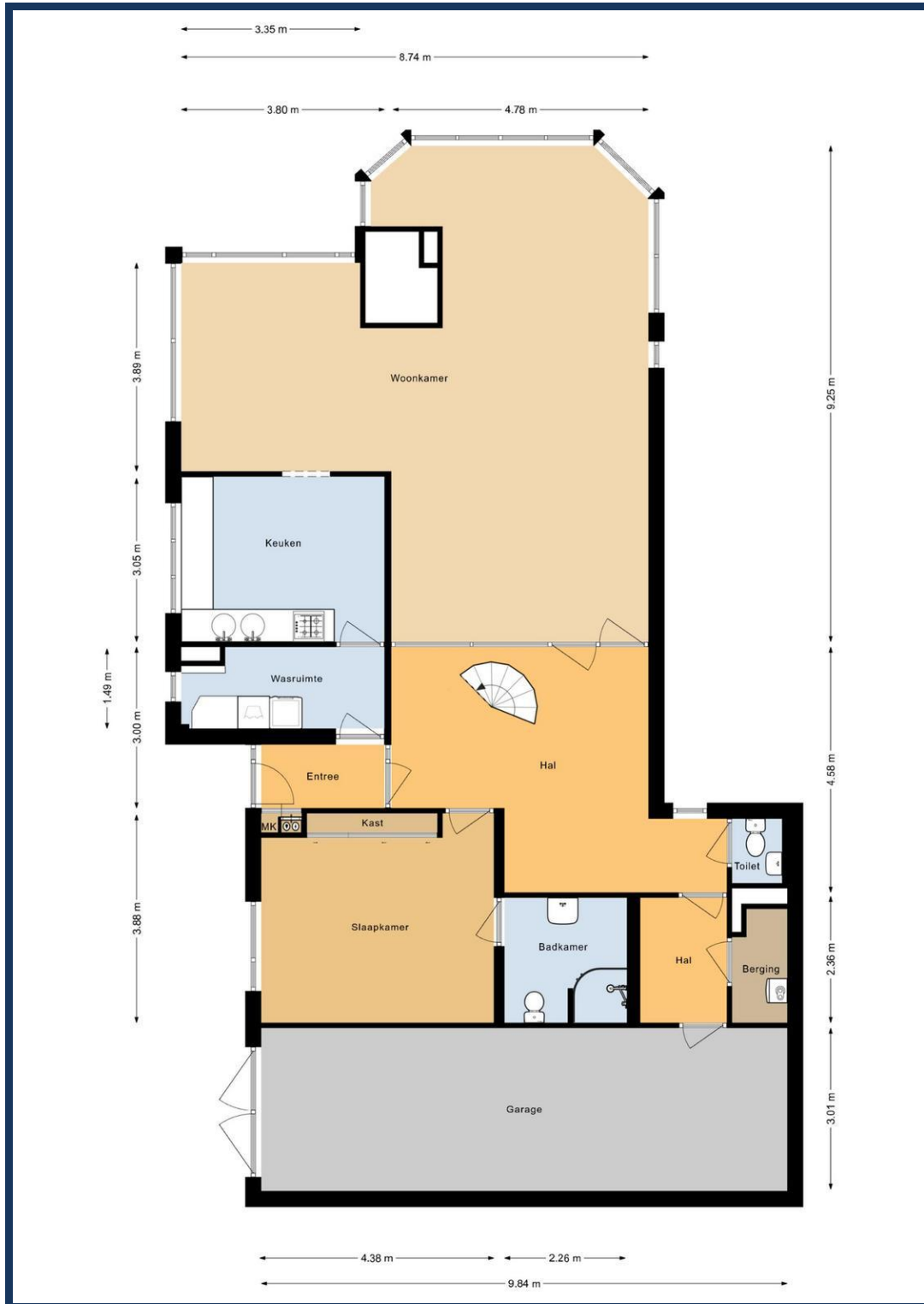
# Foto's

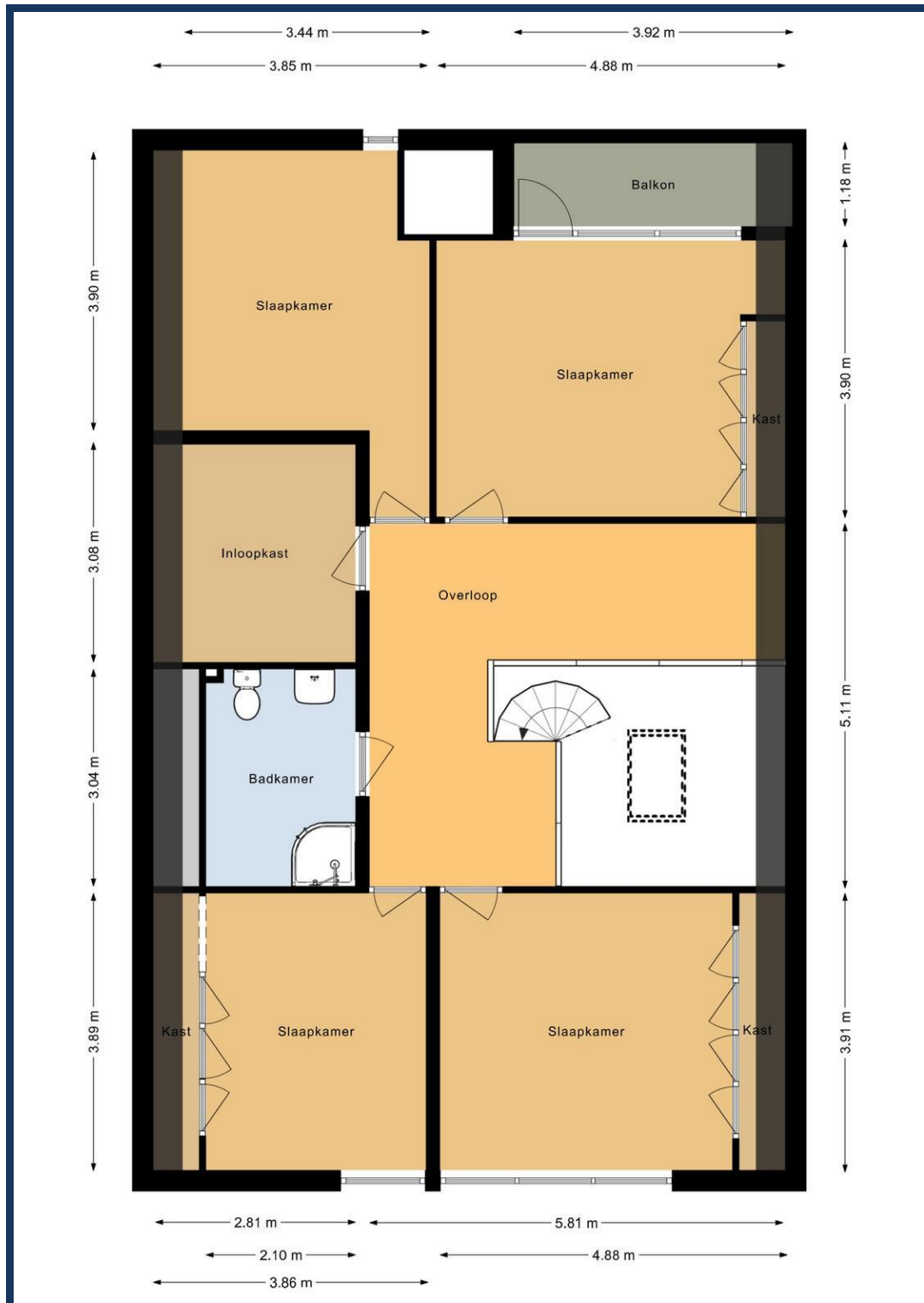


# Foto's












12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woubrugge	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2247	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026  
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 databankrecht.

## **Meest gestelde vragen**

### **Wat te doen na de bezichtiging?**

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

### **Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?** Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

# DEERENBERG & VAN LEEUWEN

MAKELAARS

**Alphen aan den Rijn**  
Raoul Wallenbergplein 21  
2404 ND  
Tel.: 0172 47 26 51

**Ter Aar**  
Wilgenpad 1  
2461 DZ  
Tel.: 0172 52 10 10



[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)

[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)