

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Warmond
Herenweg 6



www.herenweg6.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. Vlucht Makelaars

Bart van der Aart
Vastgoedadviseur



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.herenweg6.nl

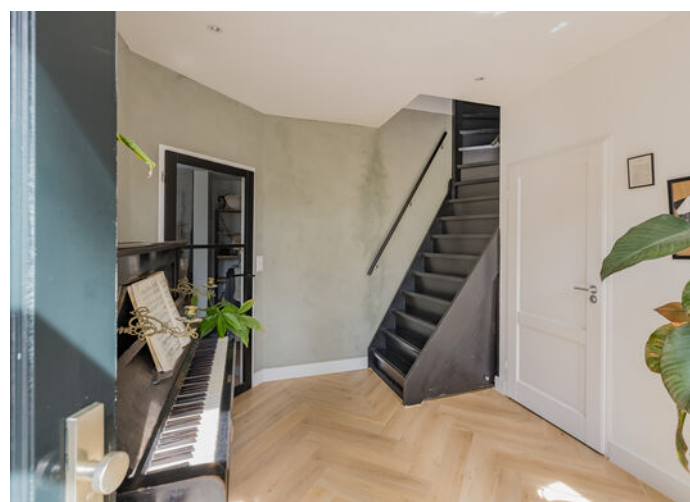
WARMOND
HERENWEG 6

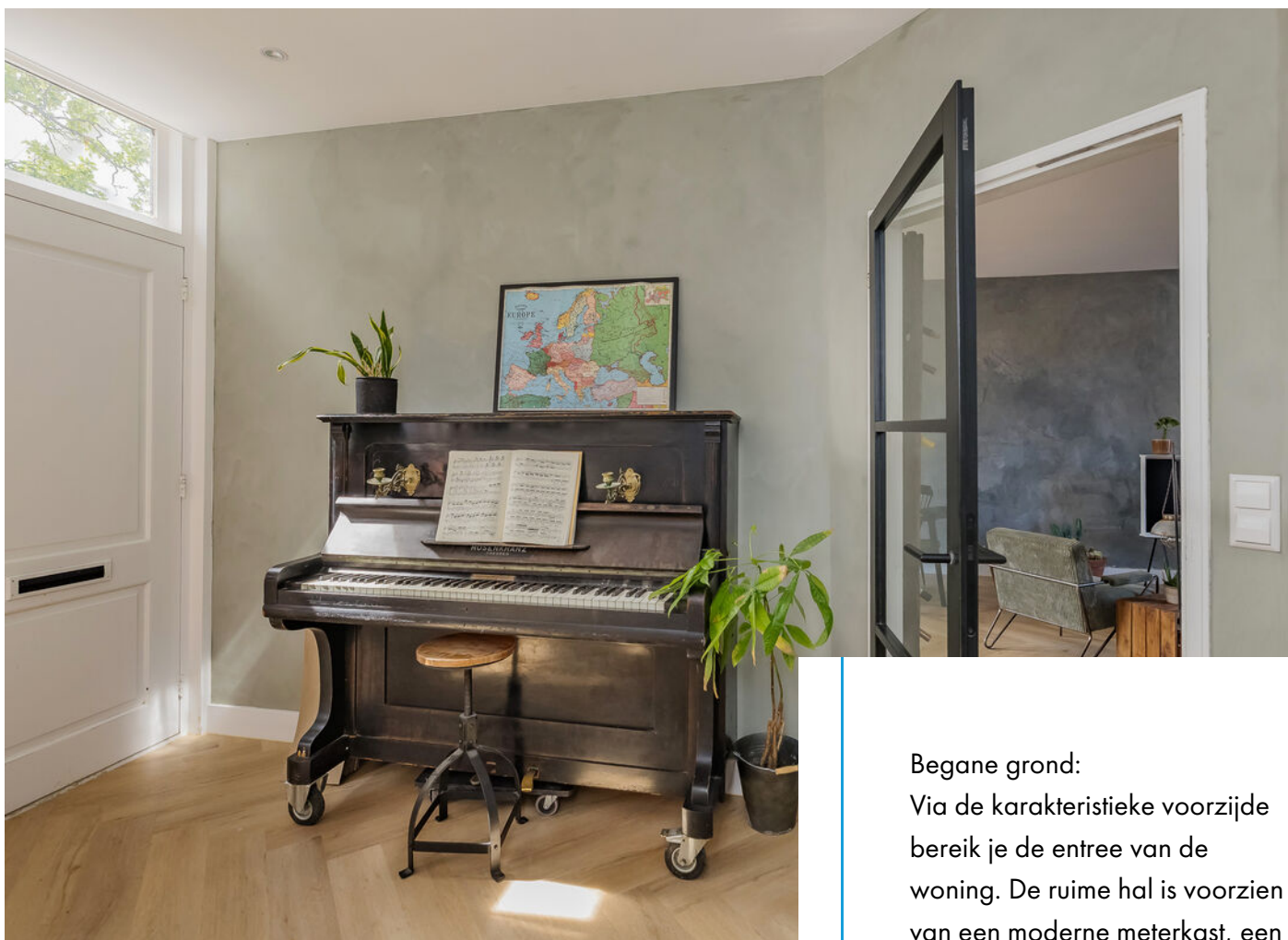
Type	: Charmante 2-onder-1 kapwoning
Bouwjaar	: 1915, grondig gerenoveerd in 2021
Kadastraal	: Gemeente Warmond, sectie D, nummer 5079
Perceeloppervlakte	: 126m ²
Woonoppervlakte	: 125,4m ²
Inhoud woning	: 442m ³
Tuin	: Beschutte tuin met achterom en overkapping voor de fietsen. Het is hier heerlijk genieten van de avondzon.
Verwarming	: Cv-ketel (2011), vloerverwarming hal, woonkamer, keuken en bijkeuken
Warm water	: Cv-ketel
Elektra	: In 2021; volledige elektra vernieuwd, incl meterkast
Zonnepanelen	: 9 stuks, 325Wp per paneel
Isolatie	: Vloer-, muur- en dakisolatie, HR+ glas
Bijzonderheden	: Beschermd dorpsgezicht De ouderdoms- en de asbestclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst
Energie label	: C, geldig tot 22-06-2036 (door gebrek aan bewijs van dikte isolatie in dak en muren geen hoger label)
Onroerend zaak bel.	: € 432,- per jaar
Voorschot	
Energiekosten	: € 170,- per maand
Bouwkundige keuring	: Van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 600.000,- kosten koper



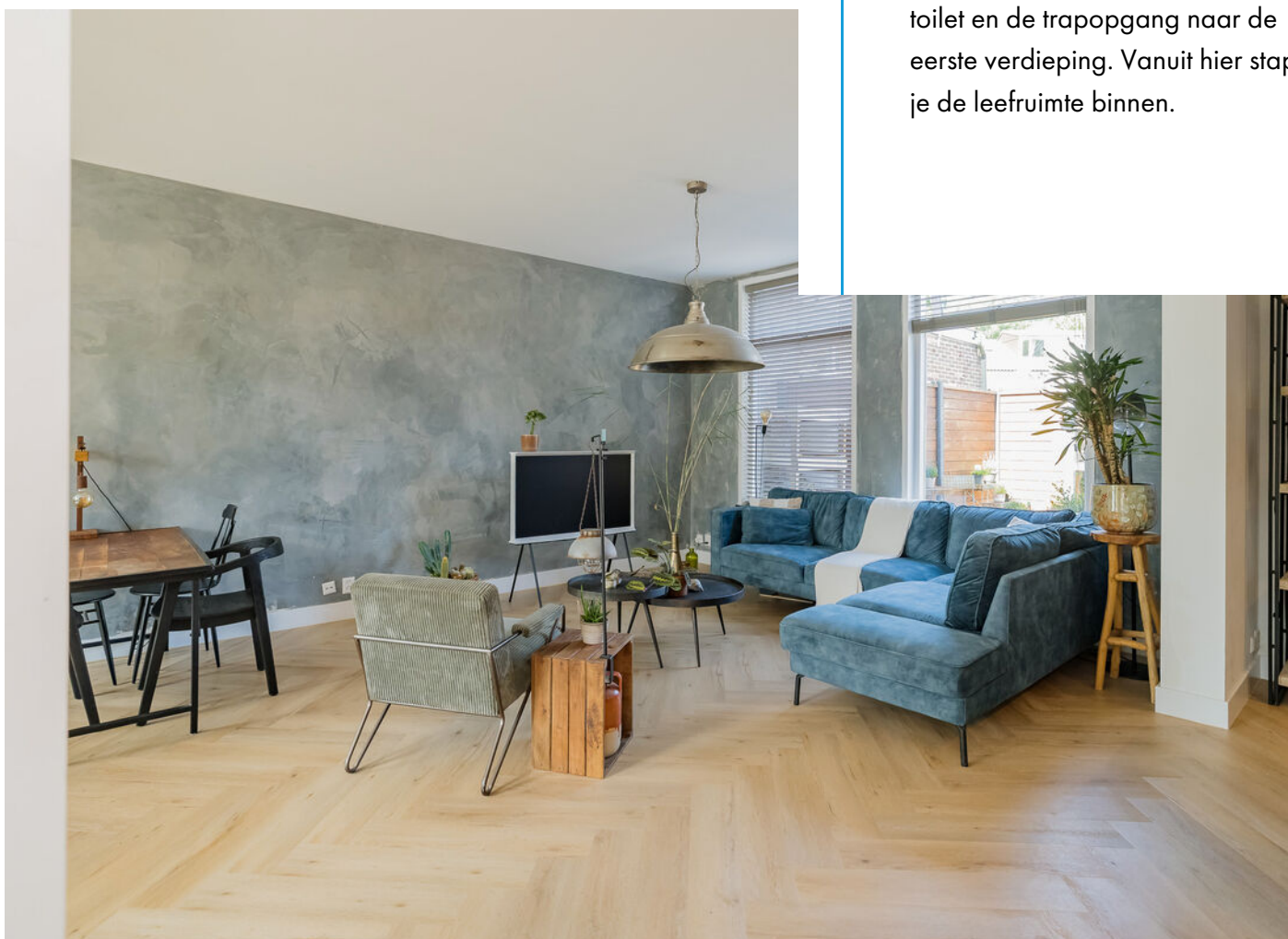
Zeer charmante en instapklare twee-onder-een-kapwoning uit 1915, gelegen aan de geliefde Herenweg midden in het dorpscentrum van Warmond. Achter de karakteristieke gevel schuilt een verrassend ruime, vrijwel volledig gemoderniseerde woning met drie royale slaapkamers, een luxe leefkeuken, een moderne badkamer en een zonnige achtertuin.

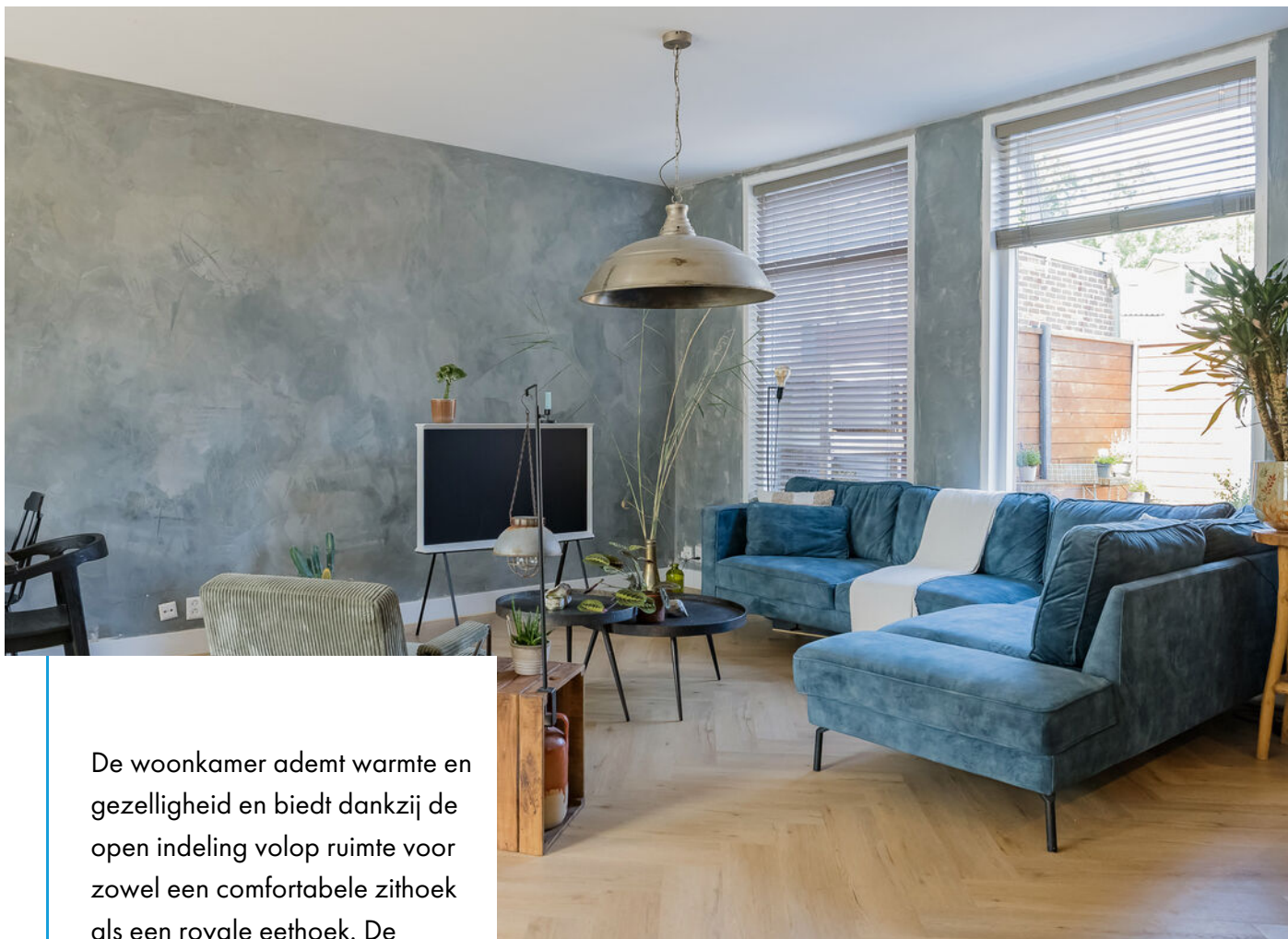
- Karakteristieke 2-onder-1 kapwoning
- In 2021 gemoderniseerd
- Luxe leefkeuken met kookeiland
- Drie ruime slaapkamers
- Moderne badkamer mét ligbad
- Vloerverwarming en PVC-vloer





Begane grond:
Via de karakteristieke voorzijde bereik je de entree van de woning. De ruime hal is voorzien van een moderne meterkast, een toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de leefruimte binnen.





De woonkamer ademt warmte en gezelligheid en biedt dankzij de open indeling volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De woning is in 2021 gemoderniseerd, waarbij eigentijds wooncomfort op fraaie wijze is gecombineerd met de charme van het pand.

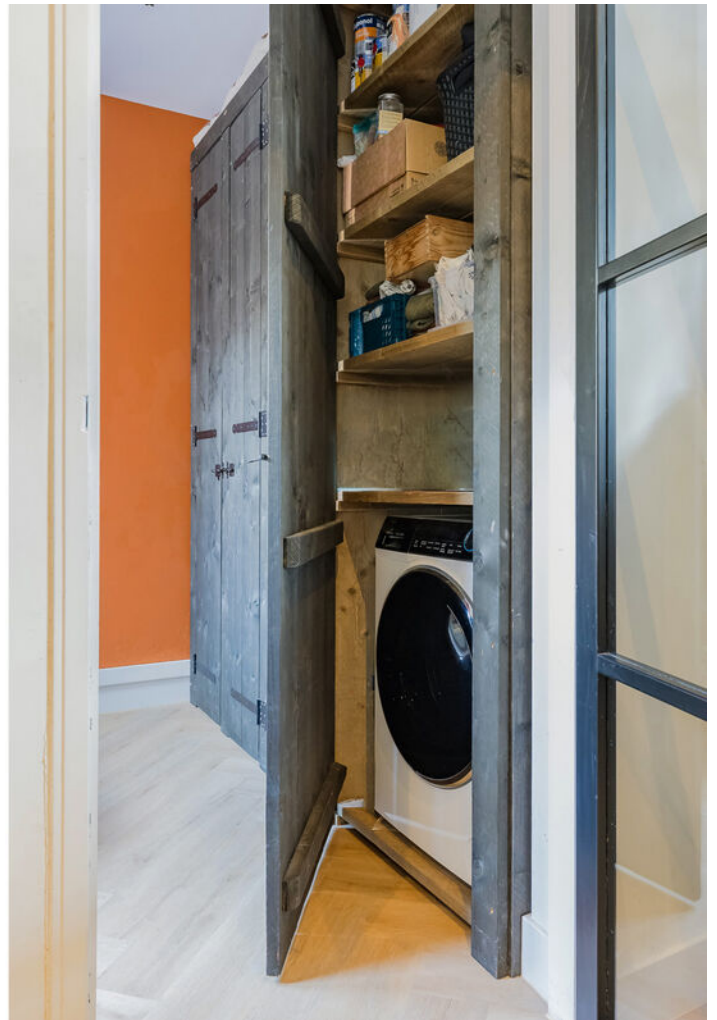






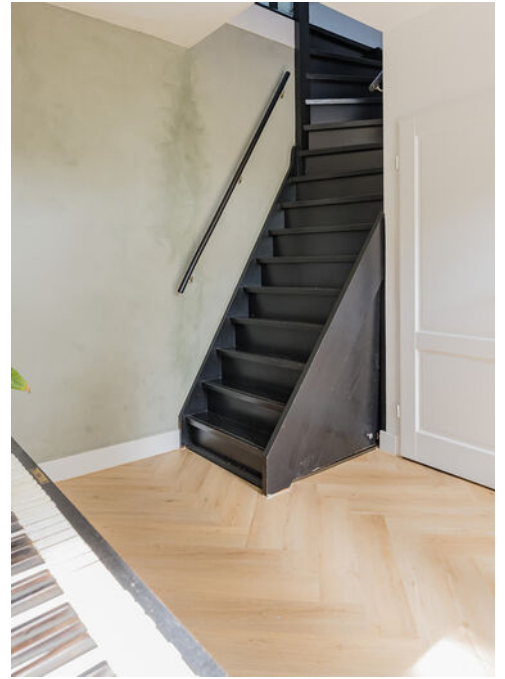
Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open leefkeuken. Het royale kookeiland vormt het middelpunt van de ruimte en maakt deze keuken een heerlijke plek om uitgebreid te koken of gezellig te borrelen. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur.





Vanuit de woonkamer bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine, netjes weggewerkt in een vaste kast. Tevens is vanuit hier de achtertuin bereikbaar.





De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, die stuk voor stuk een goed formaat hebben.





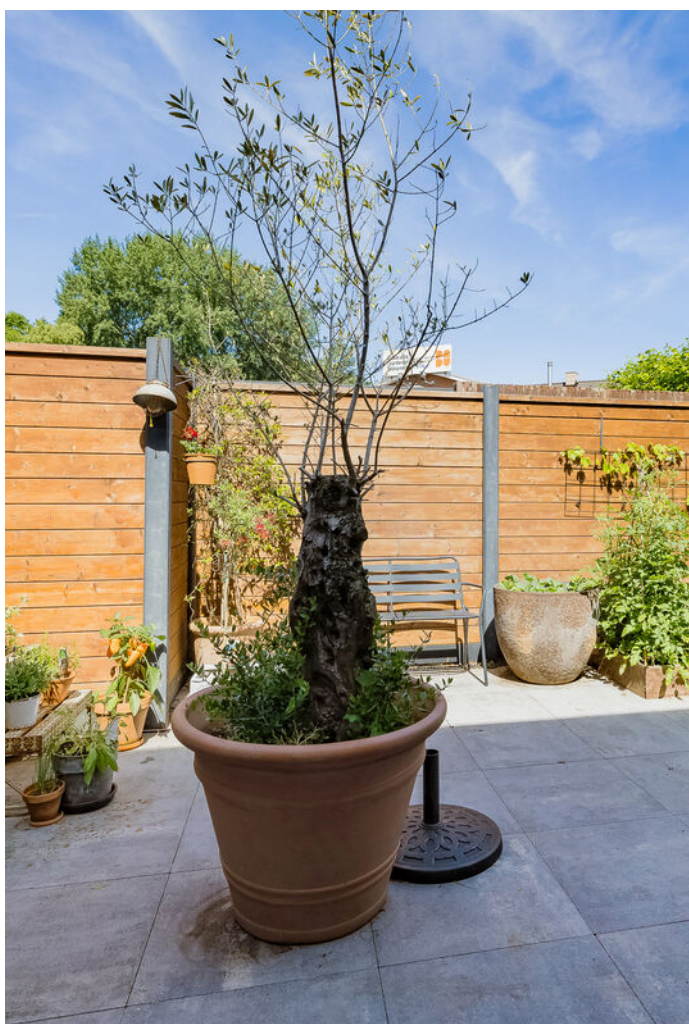






De badkamer is ruim opgezet, modern uitgevoerd en compleet ingericht met een ligbad, een ruime inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel. Kortom echt een heerlijk luxe badkamer!





De achtertuin ligt op het noordwesten, maar biedt dankzij de relatief lage omliggende bebouwing verrassend veel zon. Vooral tijdens de middag en de avond is het hier heerlijk genieten van de zon en de ondergaande avondlucht. De tuin beschikt daarnaast over een praktische achterom met afsluitbare poort.





Duurzaamheid & comfort


- Energielabel C
- 9 zonnepanelen
- HR+ beglazing
- Dak-, vloer- en muurisolatie
- Mechanische ventilatie
- In 2025/2026 voorzien van een nieuwe betonbroodjesvloer
- Bodemafluiting aangebracht
- Gevel behandeld en muren geïnjecteerd tegen optrekkend vocht en vochtdoorslag
- Vloerverwarming







Warmond is een zeer karakteristiek én waterrijk dorp in de Duin- en Bollenstreek, bekend om de historische dorpskern. Gelegen in het centrum bevinden zich winkels, horecagelegenheden, een basisschool en sportaccommodaties voor o.a. golf, tennis, padel en voetbal zich op loopafstand. Bovendien is er een bowlingcentrum. De Kagerplassen en recreatiegebied 'Koudenhoorn' liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden voor watersport. Het centrum van Leiden ligt op slechts 15 fietsminuten en ook scholen, natuur- en wandelgebieden bevinden zich in de directe omgeving. Via de nabijgelegen A44 zijn steden als Amsterdam/Schiphol, Den Haag en Haarlem uitstekend bereikbaar.



Het heerlijke recreatiegebied
'Koudenhoorn' met strand 't Joppe
en aangrenzend water Het Joppe.



Begane grond



Begane grond
Herenweg 6
Warmond

1e Verdieping



Eerste verdieping
Herenweg 6
Warmond

Situatietekening



Situatie
Herenweg 6
Warmond

Meetrapport



Herenweg 6 2361 ER, Warmond

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	29-06-2026
Datum meetrapport:	01-07-2026
Type woning:	Hoekwoning

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	125.4
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	125.4
Bruto Inhoud in m3:	circa	442

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 01-07-2026

TibiMedia

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

1235 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Warmond Sectie D Perceel 5079	
 	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Steigerhout kast bijkeuken (op maat)	X		
- 2 zwarte kasten werkkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- zwarte eiken bureautafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
houten fietsoverkapping	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 waardebeoordeling 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. Vlugt 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. Vlugt 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