

HEEMBÖRGH

MAKELAARS



Eymerspoeldam
Warmond

3















































Warmond, Eymerspoeldam 3

Beleef het vakantiegevoel, iedere dag opnieuw – exclusief wonen aan het water

Een sfeervolle geschakelde woning met karaktervolle stijlelementen, gelegen op een werkelijk unieke locatie aan het water. Een plek waar thuiskomen iedere dag voelt als een klein feestje. Deze woning is bij uitstek geschikt voor de echte levensgenieter: uw boot aan de privé aanlegsteiger, lange avonden met vrienden in de royale woonkeuken en uiteindelijk genieten van rust, ruimte en uitzicht vanaf het zonnige terras aan het water.

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's aanwezig. Daarnaast beschikt de woning over een garage met overheaddeur.

In 2024 is deze woning onder architectuur volledig verbouwd en gemoderniseerd, waarbij uitsluitend gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen en een verfijnde afwerking. Wat direct opvalt, is de perfecte harmonie tussen sfeer, indeling, materiaalgebruik en kleurstellingen.

Begane grond

Via de entree bereikt u het moderne toilet met fonteintje. Dubbele stalen taatsdeuren creëren een stijlvolle vestibule en vormen de toegang tot de leefruimte.

De woonkamer ademt warmte en elegantie. De sfeervolle open haard vormt het hart van de ruimte en biedt dankzij de efficiënte techniek een hoge warmteopbrengst. De moderne railverlichting geeft u bovendien de vrijheid om accenten te leggen waar u dat wenst.

De exclusieve woonkeuken is een droom voor iedere kookliefhebber. Deze op maat gemaakte keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur en combineert functionaliteit met een luxueuze uitstraling. Het royale kook- en spoeliland biedt volop bergruimte en is uitgerust met onder andere een wijnklimaatkast, vaatwasser, inductiekookplaat en Quooker.

In het op maat vervaardigde houten wandmeubel bevinden zich een grote koelkast met praktische vershoudlades en een multifunctionele oven met grill-, stoom en heteluchtfunctie. De combinatie van warm hout en stoer roestvrij staal zorgt voor een tijdloze en stijlvolle uitstraling. De geïntegreerde eetbar maakt het eiland tot een natuurlijke ontmoetingsplek binnen het huis.

Een extra brede vensterbank creëert een uitnodigende zitplek waar u in alle rust kunt genieten van het uitzicht over het water en het fraai aangelegde terras.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale living-/ eetkamer. Dankzij de grote raampartijen tot aan de vloer en de openslaande deuren naar het terras wordt binnen moeiteloos verbonden met buiten. Een heerlijke plek om samen te komen met familie en vrienden, terwijl het uitzicht op het water als levend schilderij fungeert.

De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle gietvloer met comfortabele vloerverwarming. Vanuit de woning is tevens de garage bereikbaar. Hier vindt u volop bergruimte en een overheaddeur.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot een kantoorruimte/ slaapkamer met balkon. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in alle privacy, terwijl u uitkijkt over het water.

Deze verdieping doet denken aan een luxe hotelsuite. Diverse op maat gemaakte designkasten (Poliform) zorgen voor een stijlvolle en praktische inrichting. Verplaatsbare spots binnen de railsystemen zorgen voor een sfeervolle verlichting die geheel naar wens kan worden aangepast.

De royale badkamer vormt een ware wellnessruimte en beschikt over een vrijstaand ligbad, een ruime inloepdouche met praktische nis, een separaat toilet en een groot wastafelmeubel met extra kastruimte. Luxe materialen en een verfijnde afwerking zorgen voor een harmonieuze uitstraling.

Vanuit de badkamer loopt u direct door naar de slaapkamer, waar u iedere ochtend ontwaakt met een schitterend uitzicht over het water. Aan het voeteneinde is een elegante tv-liftpkast geplaatst, waardoor comfort en design perfect samenkomen.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een extra kamer/ inloepkast met maatwerk kastenwanden. Hier zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger ondergebracht.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

De overloop biedt toegang tot een ruime inpandige berging met dakraam en vlizotrap naar zolderberging.

Daarnaast is op deze verdieping een tweede badkamer gerealiseerd, een bijzonder comfortabele toevoeging voor gasten of bewoners van deze etage. 2 slaapkamers gescheiden d.m.v. een schuifdeur beschikken over veel praktische bergingruimte achter de knieschotten en genieten eveneens van een prettige lichtinval.

Buitenruimte

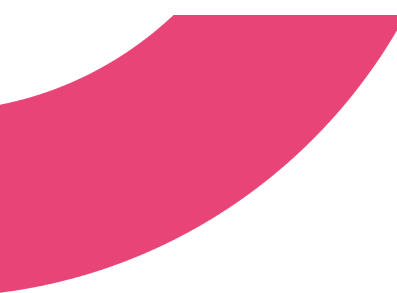
De voortuin biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor bezitters van een elektrische auto is dit bijzonder praktisch. Daarnaast is de tuin voorzien van een bewateringssysteem.

Aan de achterzijde bevindt zich het prachtig aangelegde terras aan het water. Hier ervaart u dagelijks het ultieme buitenleven. Het onderhoudsvriendelijke terras is uitgevoerd met hoogwaardige kunststof rabatdelen en beschikt over een privé aanlegsteiger, zodat u op elk gewenst moment het water op kunt.

Warmond is een charmant en karakteristiek dorp, prachtig gelegen aan de Kagerplassen. Het dorp staat bekend om zijn rijke watersportcultuur, historische uitstraling en centrale ligging tussen Amsterdam en Den Haag.

De nabijgelegen plaatsen Leiden, Oegstgeest, Sassenheim, Voorhout en Noordwijk zijn uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als per fiets en over het water.

Warmond kent daarnaast een rijke historie met vele monumentale panden, sfeervolle straatjes en een unieke combinatie van rust, natuur en exclusief wonen aan het water.



Bijzonderheden:

In 2024 volledig verbouwd en gemoderniseerd onder architectuur.

Hoogwaardige afwerking met luxe materialen, Poliform inbouwkasten.

Exclusieve woonkeuken met kookeiland (Bulthaup).

Sfeervolle open haard.

Vloerverwarming op de gehele begane grond en eerste verdieping.

Omkeerbare airconditioning.

Nieuwe cv-installatie (2024).

Ruime garage met overheaddeur.

Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Prachtig aangelegd terras aan het water.

Privé aanlegsteiger.

Fantastische ligging aan de Kagerplassen.

Een woning waar luxe, comfort en het ultieme gevoel van vrijheid op harmonieuze wijze samenkomen. Een unieke kans voor wie op zoek is naar exclusief wonen aan het water.

Vraagprijs € 1.600.000,- k.k.

Oplevering: in overleg

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heemborgh



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Warmond

Sectie D

Perceel 4314

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 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 databankenrecht.

Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1995
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	ja
Huidige bewoning	woning

Maten object

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Volume	628 m ³
Perceeloppervlakte	209 m ²
Woonoppervlakte	170 m ²

Details

Ligging object	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht,
Energielabel	A
Voorzieningen	veranda, dakraam, schuifpui, rookkanaal, airco
Verwarming	c.v.-ketel,
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Tv-kabel	Ja

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin
Kwaliteit	fraai aangelegd
Ligging	zuid - west



Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- hal ingang			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstels				X
- 2 spiegels		X		
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/ combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X

Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Spiegel boven meubel	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Exterieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
Glasvezel	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

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

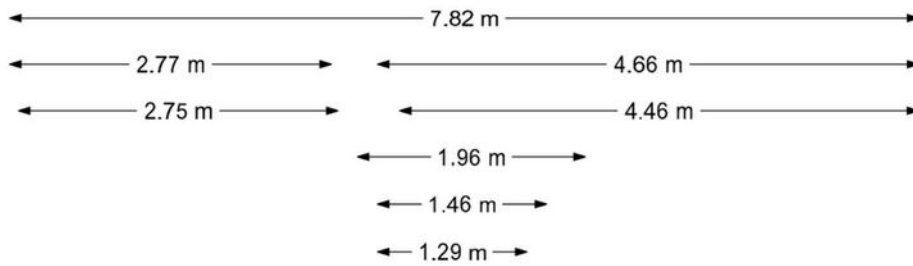
Eymerspoeldam 3 - Warmond Begane grond



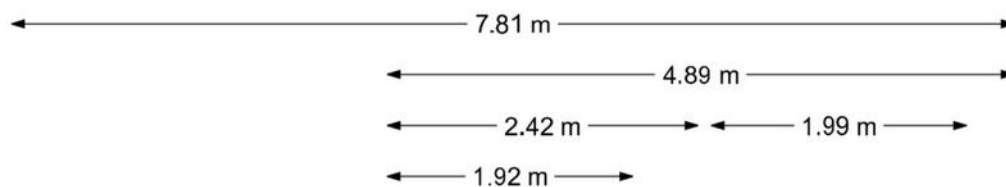
Eymerspoeldam 3 - Warmond

Eerste verdieping

www.heemborgh.nl



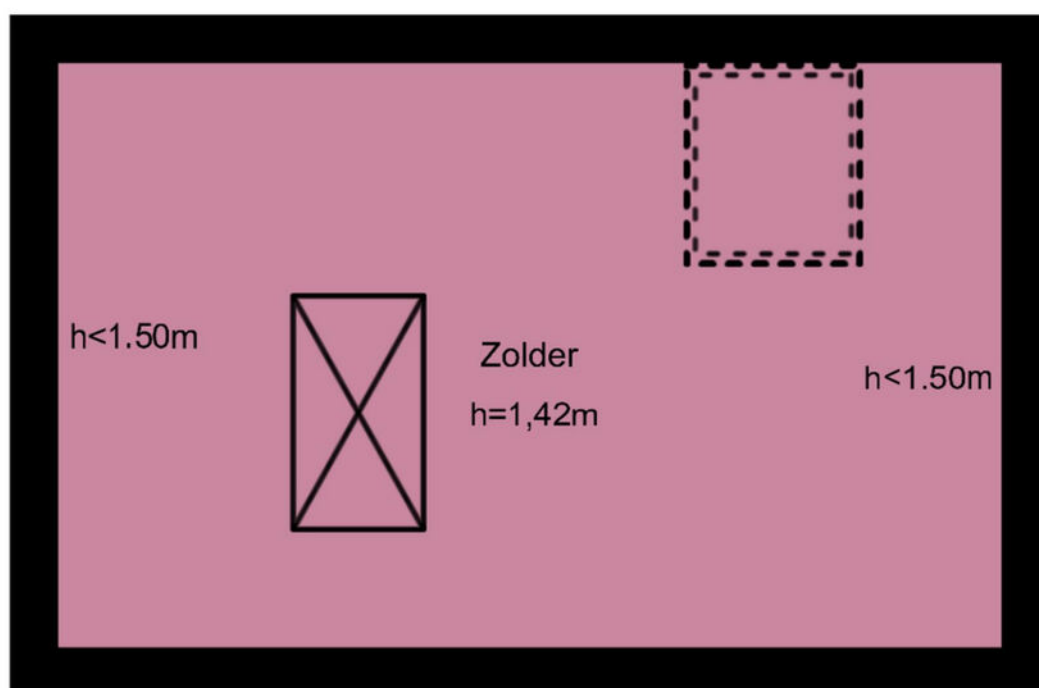
Eymerspoeldam 3 - Warmond Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Eymerspoeldam 3 - Warmond Zolder

4.87 m



3.00 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



Je hebt een woning bezichtigd, en nu?

Bezichtiging

Je hebt geen verdere belangstelling; wil je ons dit even laten weten, zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

Enthousiast

Je bent enthousiast en wilt de woning graag kopen:

- ken je jouw hypotheek mogelijkheden?
- indien jij dat wenst kan Heemborgh Makelaars jou hierbij adviseren. t 0252 - 21 70 11
- Is er voor deze woning een huisvestingsvergunning vereist?
Zo ja, ga na of jij hiervoor in aanmerking komt.

Een bod uitbrengen

Als je bovengenoemde zaken hebt onderzocht, weet je of het voor jou zinvol is om een bod uit te brengen. Een bod kan je zowel mondeling als schriftelijk uitbrengen. Heemborgh Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar van de woning. Wordt het door jou uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst. Echter het is pas bindend als de koopovereenkomst door iedereen getekend is.

Het is belangrijk dat jij in jouw bod die zaken opneemt, die voor jou belangrijk zijn zoals:

- het verkrijgen van een hypotheek al dan niet met Nationale Hypotheek Garantie.
- het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.
- een opsomming van de roerende zaken waarvan jij wilt dat ze bij de aankoop in de woning achterblijven.
- het wel of niet laten uitvoeren van een bouwkundige keuring.

Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door jou uitgebrachte bod niet direct door de verkoper wordt geaccepteerd. Heemborgh Makelaars zal dan namens de verkoper met jou in onderhandeling treden.

Koopovereenkomst

Als er een overeenstemming is, wordt vervolgens door de verkopende makelaar de koopakte opgemaakt. Nadat de koper een volledig getekend koopcontract heeft ontvangen, heeft de koper nog 3 dagen bedenktijd. Indien de koper de koopovereenkomst wenst te ontbinden, dan dient hij/zij dit middels een bericht met ontvangstbevestiging aan de makelaar kenbaar te maken.

Waarborgsom

De notaris zal jou (de koper) enkele dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen, verzoeken tot het storten van de waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, uiterlijk op de datum zoals afgesproken in het koopcontract.

Hypotheek

Als de koopakte is getekend dien je zo spoedig mogelijk de hypotheek aan te vragen. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. Overleg met je hypotheekadviseur wie dit taxatierapport mag maken. Indien nodig zal nu ook de huisvestingsvergunning kunnen worden aangevraagd.

Leveringsakte

Op het moment dat de datum van het transport nadert, ontvang je een uitnodiging van de notaris om de transportakte te komen tekenen. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendomsoverdracht plaats en ontvang jij de sleutel van jouw nieuwe woning.



Sassenheim

📍 Hoofdstraat 271
2171 BE Sassenheim

☎ 0252 - 217 011
✉ sassenheim@heemborgh.nl

Alles naar wens geweest?

Bennebroek

📍 Rijksstraatweg 22
2121 AE Bennebroek

☎ 023 - 584 52 65
✉ bennebroek@heemborgh.nl

Hillegom

📍 Hoofdstraat 142
2181 EH Hillegom

☎ 0252 - 516 413
✉ hillegom@heemborgh.nl

Nieuw-Vennep

📍 Hoofdweg 1334 A
2151 LT Nieuw-Vennep

☎ 0252 - 629 090
✉ nieuw-vennep@heemborgh.nl