



VRAAGPRIJS € 1.790.000 K.K.

WOUDSEDIJK-ZUID 2 A WOUBRUGGE



wonen is leven!



KENMERKEN

Vraagprijs	€ 1.790.000 k.k.
Soort	Villa
Bouwjaar	2011
Woonoppervlakte	354 m ²
Overige inpandige ruimte	61 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	129 m ²
Externe bergruimte	47 m ²
Inhoud	1674 m ³
Perceeloppervlakte	995 m ²
Kamers	6
Energielabel	A +++
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, gashaard
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Zonnepanelen	37 st.

Bijzonderheden

- Exclusieve onder architectuur gebouwde designvilla op een unieke locatie.
- Directe vaarverbinding naar onder meer het Braassemermeer, de Kaag, de Amstel en Westeinderplassen.
- Eigen insteekhaven met aanlegmogelijkheden voor meerdere boten.
- Vrijstaand boothuis van circa 50 m² met elektrische botenlift, overheaddeur en bergruimte geschikt voor een boot met een afmeting van circa 2,8 x 8,95m
- Lift aanwezig, waardoor de woonlagen comfortabel en toekomstbestendig bereikbaar zijn.
- Energielabel A+++ dankzij onder meer warmtepomp, 37 zonnepanelen, hoogwaardige isolatie en warmtehergebruik vanuit het zwembad.

OMSCHRIJVING

Exclusieve waterresidentie van uitzonderlijke klasse

Aan de lommerrijke oevers van het Braassemermeer, verscholen tussen uitgestrekte polderlandschappen en open vaarwater, bevindt zich een van de meest onderscheidende villa's van het Groene Hart.

Deze onder architectuur gebouwde designvilla van circa 354 m² biedt een woonervaring die zich nauwelijks laat vergelijken: een uitzonderlijke combinatie van hoogwaardige architectuur, absolute privacy, eigen vaarfaciliteiten en een wellnessniveau dat eerder doet denken aan een luxe resort dan aan een particuliere woning.

Hier woont u niet simpelweg aan het water; u bezit een privétoegang tot een van de mooiste watersportgebieden van Nederland. Met een eigen boothuis, een royale insteekhaven, aanlegmogelijkheden voor meerdere boten en directe verbindingen naar onder meer de Kaag, de Amstel en de Westeinderplassen, vormt deze villa een unieke thuishaven voor liefhebbers van varen, natuur en exclusief wonen.

Architectuur in harmonie met het landschap

De villa is geïnspireerd op de tijdloze vormtaal van Mondriaan. De krachtige horizontale lijnen, royale glaspartijen en brede overstekken creëren een architectonisch statement dat tegelijkertijd rust en elegantie uitstraalt. Binnen en buiten zijn zorgvuldig met elkaar verweven; grote raampartijen omlijsten het landschap als levende kunstwerken en laten het uitzicht voortdurend onderdeel zijn van de woonbeleving.

Aan de voorzijde ontvouwt zich een panoramisch uitzicht over de open polder. Aan de achterzijde bepaalt het water het decor. Van nevelige ochtenden boven de weilanden tot de gouden avondzon die weerspiegelt op het vaarwater: ieder moment van de dag biedt een nieuw perspectief.

Een interieur ontworpen voor comfort zonder concessies

Vanaf de entree wordt duidelijk dat deze woning is ontworpen met oog voor detail en een compromisloze benadering van kwaliteit. De royale living van circa 50 m² vormt het hart van de woning en wordt gekenmerkt door een

uitzonderlijke lichtinval, indrukwekkende zichtlijnen en een vanzelfsprekende verbinding met de omliggende terrassen.

De woonkeuken van circa 42 m² is ingericht voor wie het hoogste niveau van wooncomfort waardeert. Een royaal kookeiland, maatwerkinterieur en hoogwaardige apparatuur van Miele maken deze ruimte tot een vanzelfsprekend middelpunt voor zowel dagelijks gebruik als stijlvolle ontvangsten. Aansluitend bevindt zich de tuinkamer, een sfeervolle extra leefruimte die dankzij de directe relatie met de tuin, terrassen en het water het buitenleven op natuurlijke wijze naar binnen haalt. De aan de keuken grenzende bijkeuken biedt aanvullende functionaliteit zonder afbreuk te doen aan het esthetische geheel.

Door de gehele woning heen zorgen vloerverwarming, geïntegreerde audio, elektrisch bedienbare buitenjaloezieën en hoogwaardige afwerkingsmaterialen voor een woonomgeving waarin technologie en comfort subtiel samenkomen. De aanwezigheid van een lift onderstreept bovendien het moeiteloze wooncomfort en maakt de verschillende woonlagen op elegante wijze bereikbaar.

Flexibele leefruimte met indrukwekkende volumes

De eerste verdieping wordt gekenmerkt door een royale open ruimte met vide en zichtbare dakconstructie. De indrukwekkende hoogte en openheid creëren een sfeer die eerder aan een exclusieve loft doet denken dan aan een traditionele verdieping. Deze ruimte leent zich uitstekend als kantoor, atelier, familielounge of aanvullende slaapvleugel.

De master suite vormt een privéverblijf binnen het huis. Met een eigen balkon, maatwerkinterieur en directe toegang tot de luxe badkamer biedt deze verdieping een niveau van comfort dat past bij een woning van dit kaliber. De ruime dressing met maatwerkkasten en de aanwezigheid van een lift versterken het gevoel van moeiteloze luxe.

Privéwellness op resortniveau

Het souterrain is veel meer dan een aanvullende woonlaag. Hier bevindt zich een exclusieve wellnessomgeving die de woning onderscheidt

binnen het hoogste segment van de markt.

Het inbandige zwembad van circa 83 m² vormt zonder twijfel het pronkstuk van de villa. De ruimte is uitgerust met een sauna, tegenstroominstallatie, jacuzzifunctie en een geavanceerd klimaatsysteem. Grote daglichtopeningen zorgen voor een natuurlijke sfeer, terwijl de verfijnde afwerking en subtiële architectonische details een ambiance creëren die vergelijkbaar is met die van een exclusief wellnessresort.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer, een kleed- en wasruimte, een werkplaats en een dubbele inbandige garage met verwarmde hellingbaan. Functionaliteit en luxe gaan hier moeiteloos hand in hand.

Buitenleven op een uitzonderlijke schaal

De buitenruimte is ontworpen als verlengstuk van de villa. Verschillende terrassen, deels overdekt, bieden gedurende de hele dag een plek in zon of schaduw. De spiegelvijver versterkt de architectonische uitstraling van het geheel en

creëert een sfeer van rust en reflectie.

Aan de waterzijde bevindt zich het **vrijstaande boothuis** van circa 50 m², uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl als de villa. Voorzien van een elektrische botenlift, overheaddeur en bergruimte biedt het boothuis alles wat de watersportliefhebber zich kan wensen. Het boothuis is geschikt voor een boot met een afmeting van circa 2,83 x 8,95 meter. Vanuit de eigen haven bereikt u binnen enkele minuten het Braassemermeer en vandaar het uitgestrekte Hollandse plassengebied.

Toekomstbestendige luxe

Naast comfort en uitstraling onderscheidt de villa zich door haar duurzame karakter. Dankzij een warmtepomp, 37 zonnepanelen, geavanceerde isolatie, warmtehergebruik vanuit het zwembad en een energiezuinig verwarmings- en koelsysteem beschikt de woning over energielabel A+++. Daarmee voldoet zij niet alleen aan de hoogste woonwensen van vandaag, maar ook aan de eisen van morgen.



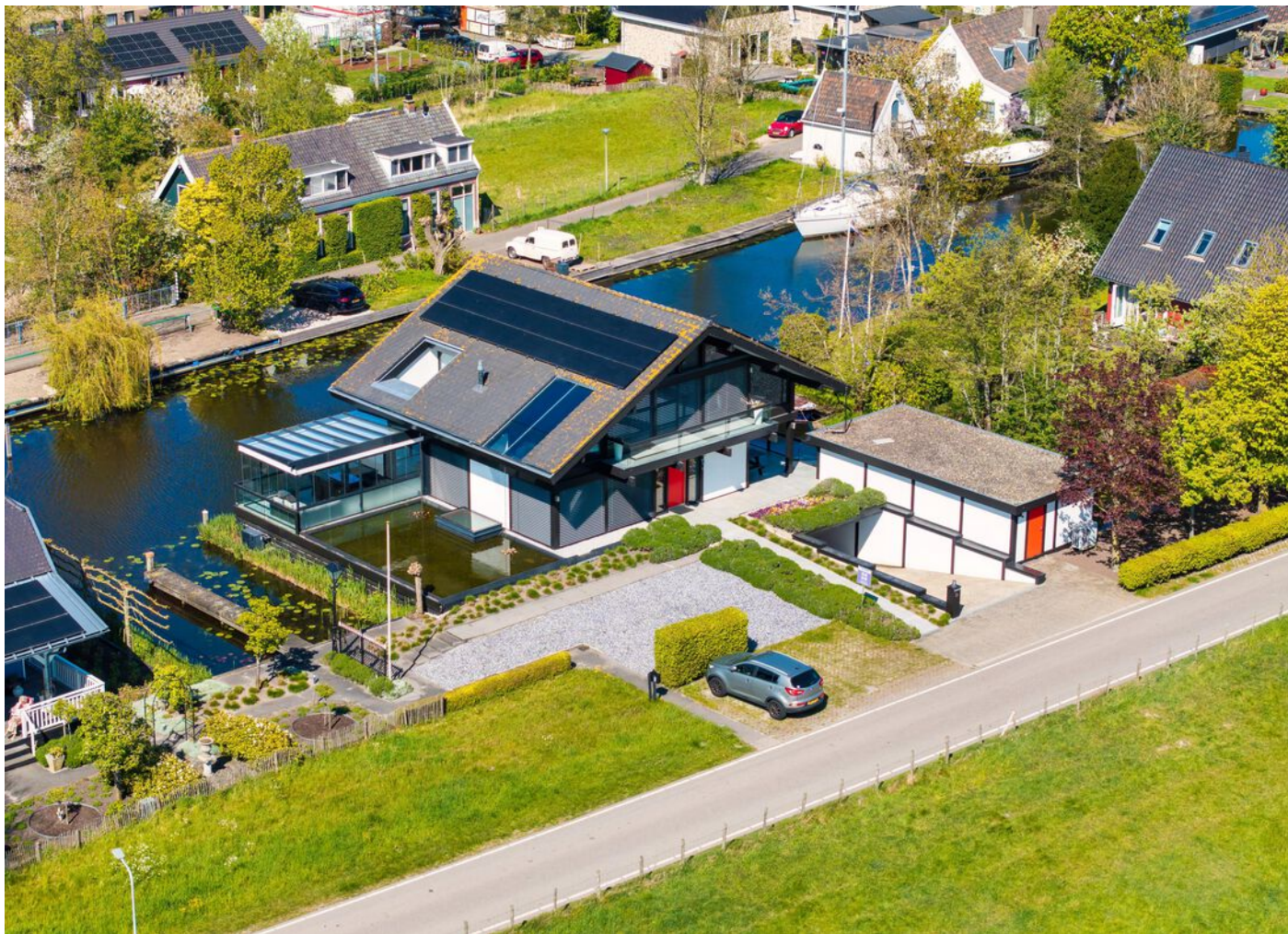
wonen is leven!

Een van de meest bijzondere woonlocaties van het Groene Hart

Wonen aan de Woudsedijk-Zuid betekent wonen op een plek waar rust, ruimte en vrijheid vanzelfsprekend zijn. Tegelijkertijd bevinden Leiden, Alphen aan den Rijn, Schiphol, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam zich op comfortabele afstand dankzij de uitstekende bereikbaarheid via de A4.

Maar wat deze locatie werkelijk onderscheidt, is het gevoel van exclusiviteit. Het uitzicht is blijvend. De omgeving is uitzonderlijk. De vaarverbindingen zijn direct. En de privacy is ongekend.





wonen is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!



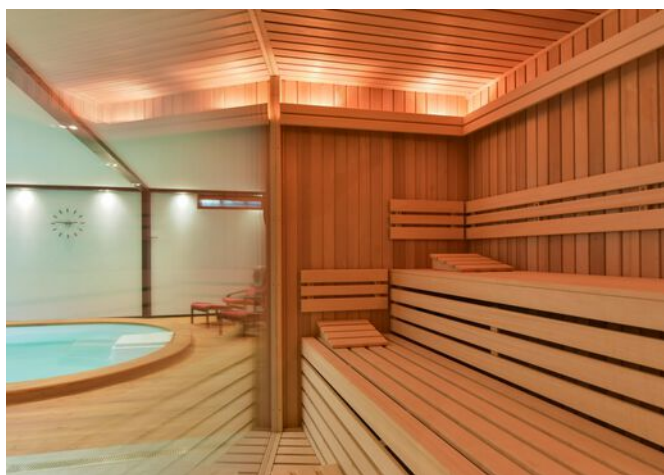


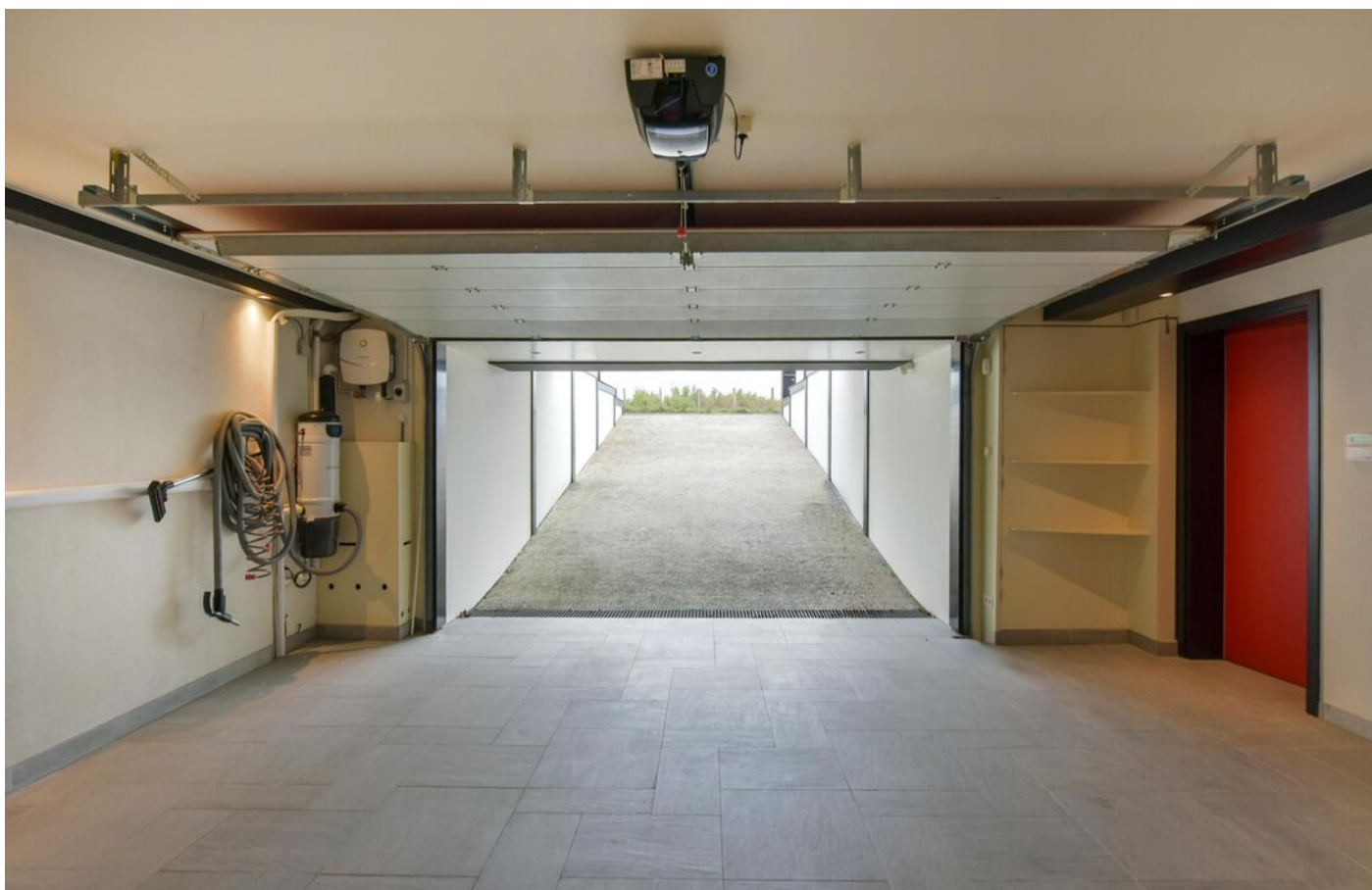
wonen is leven!





wonen is leven!

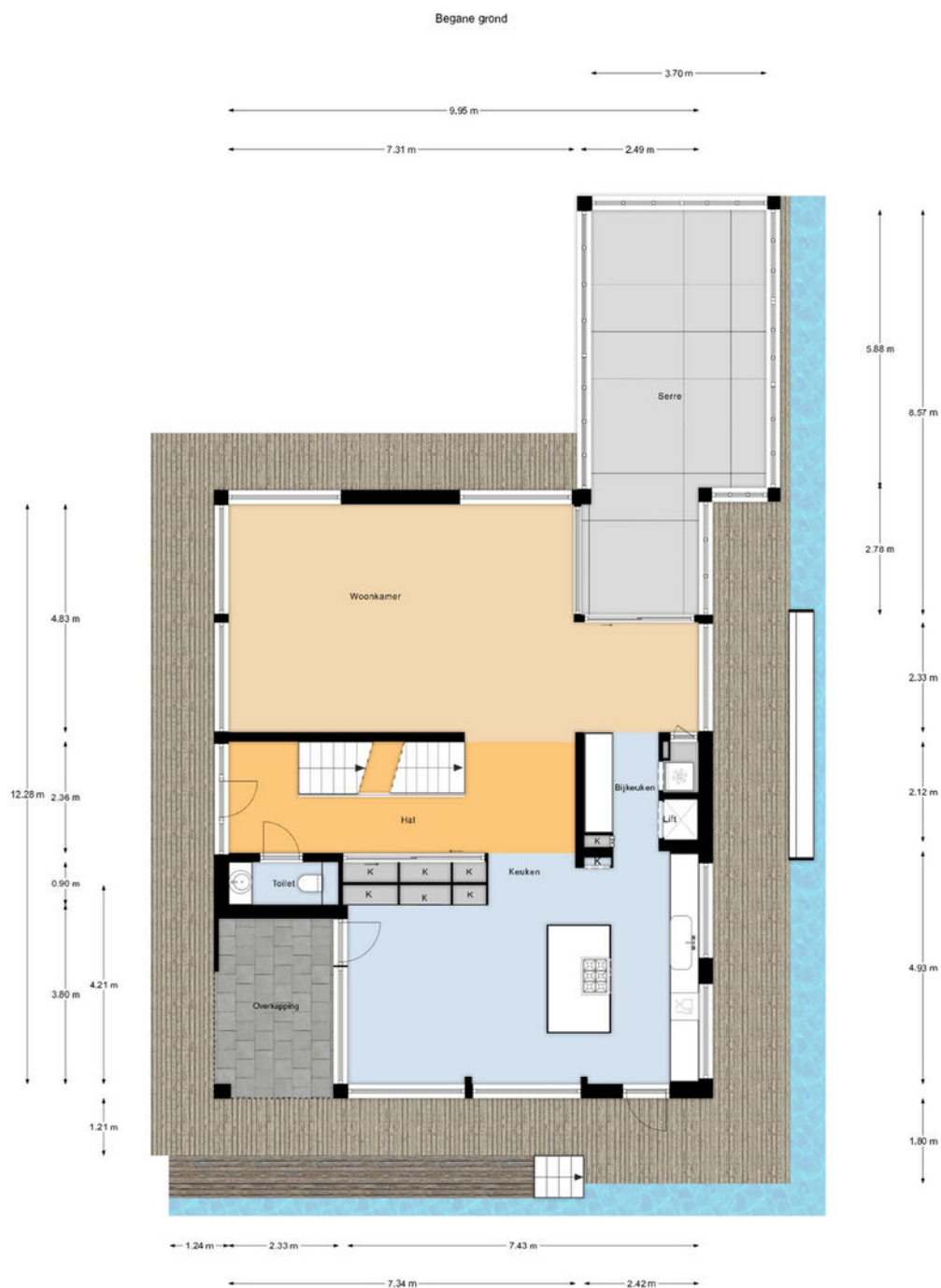




wonen is leven!



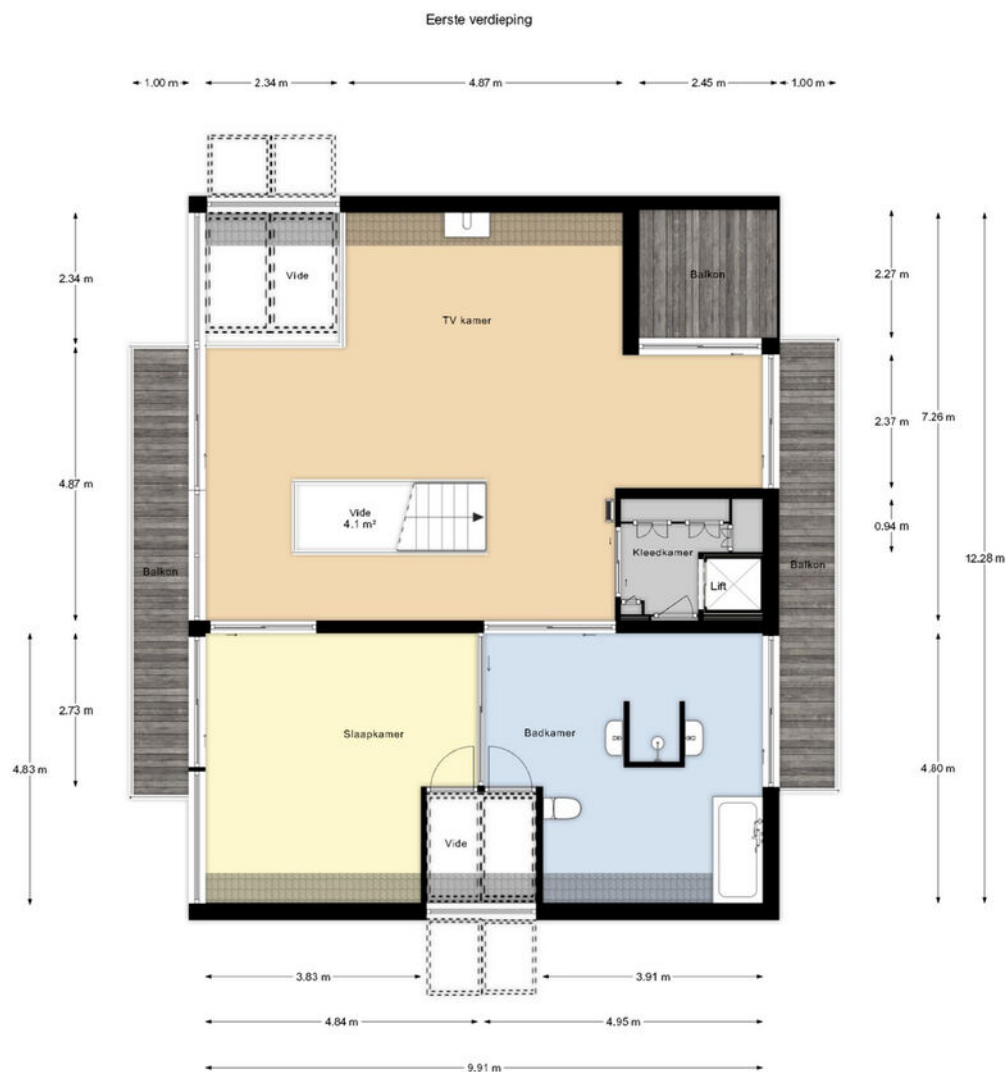
PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

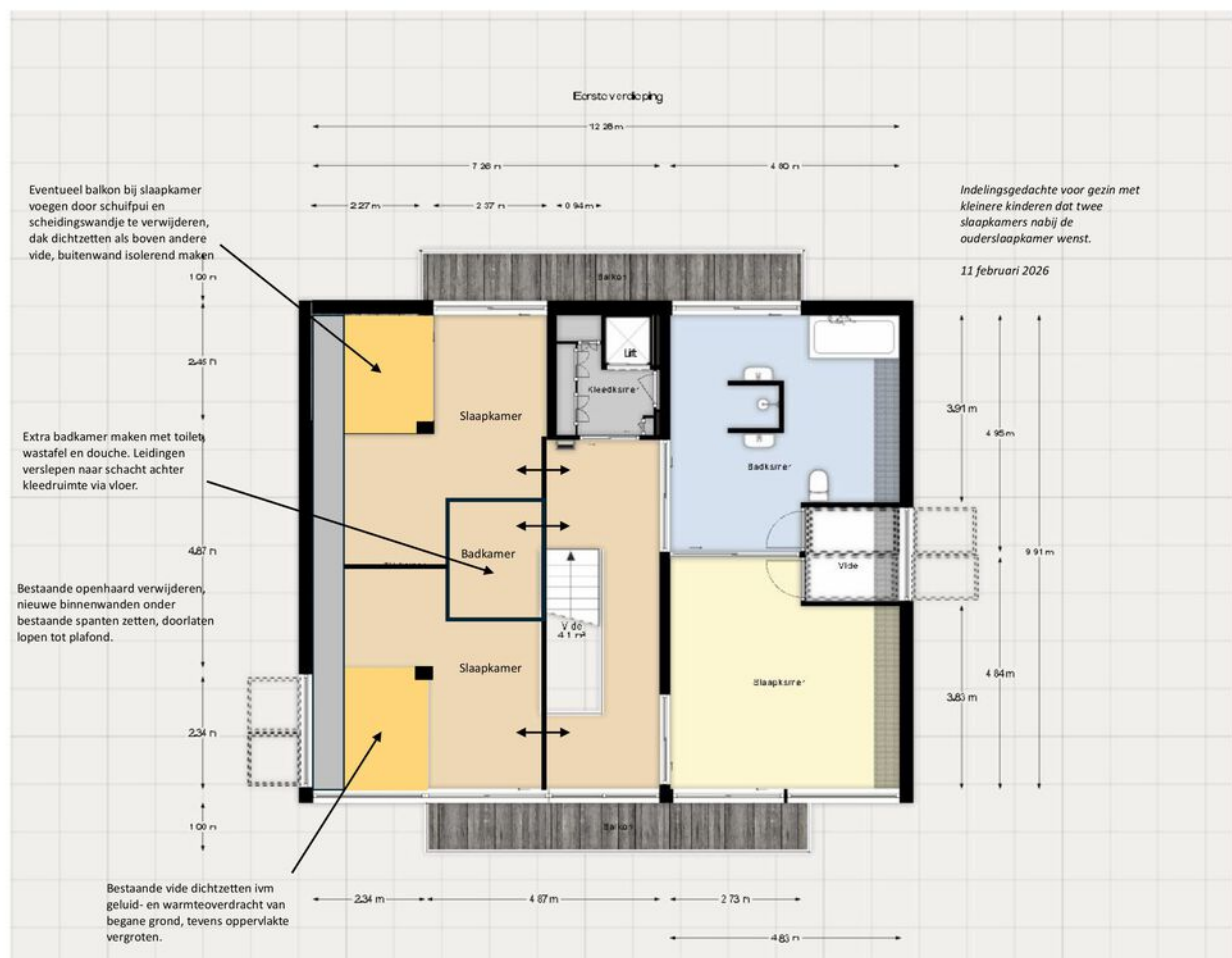
wonen is leven!

PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roonburg & Woning Diagnose

Alternatieve plattegrond

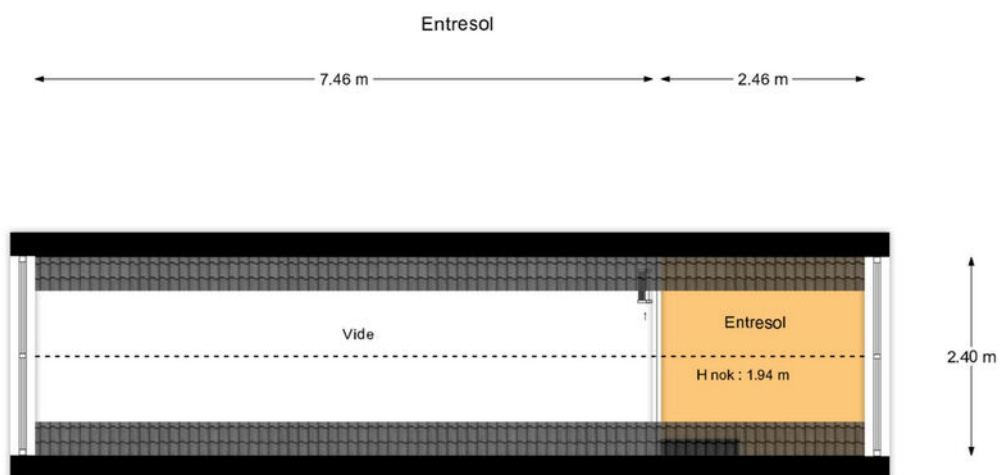


PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

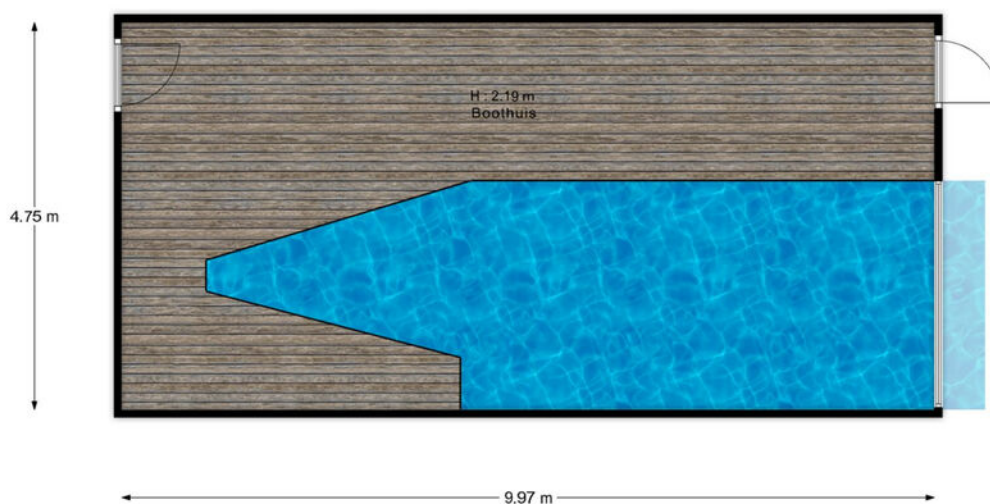
PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

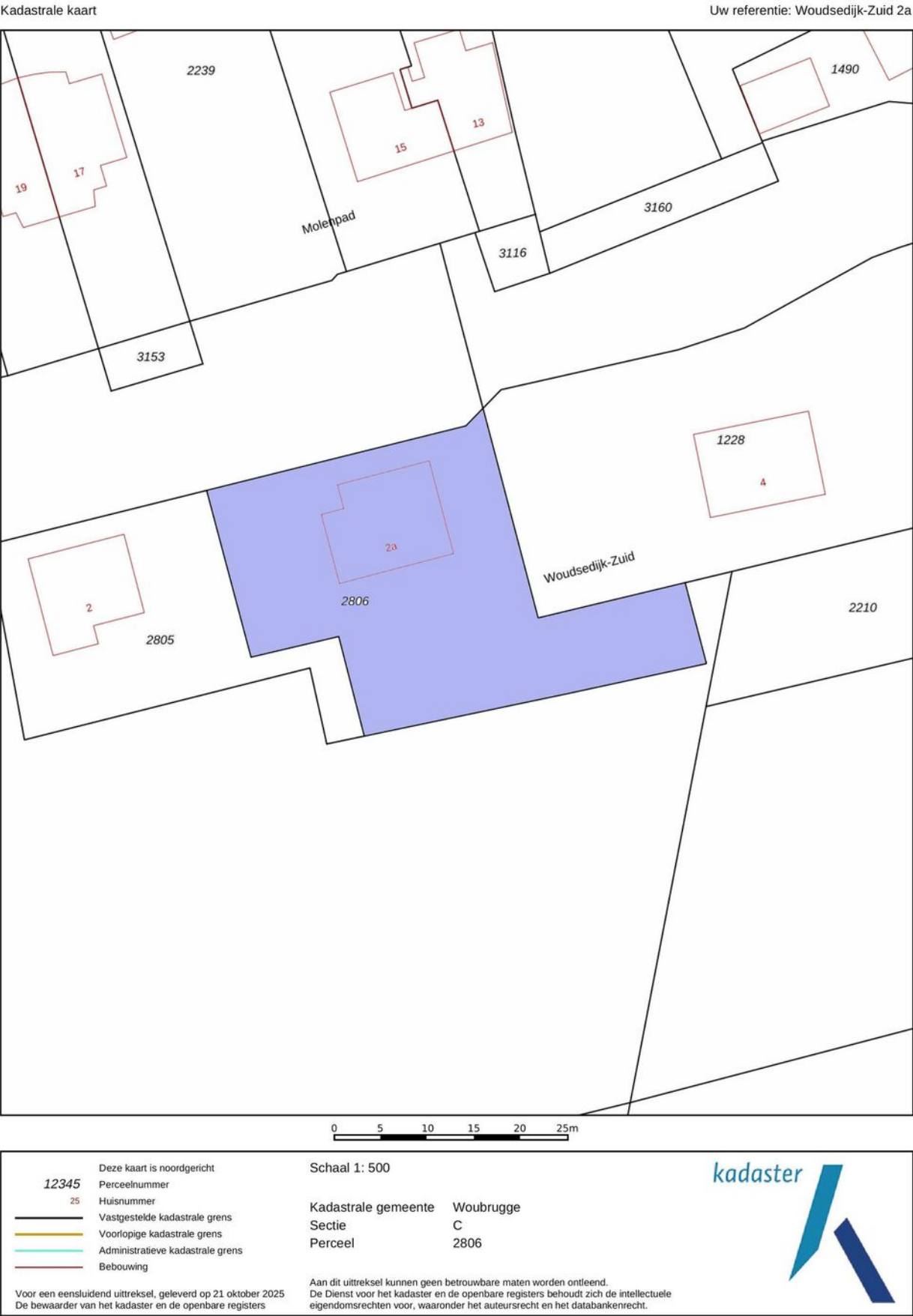
PLATTEGROND

Begane grond

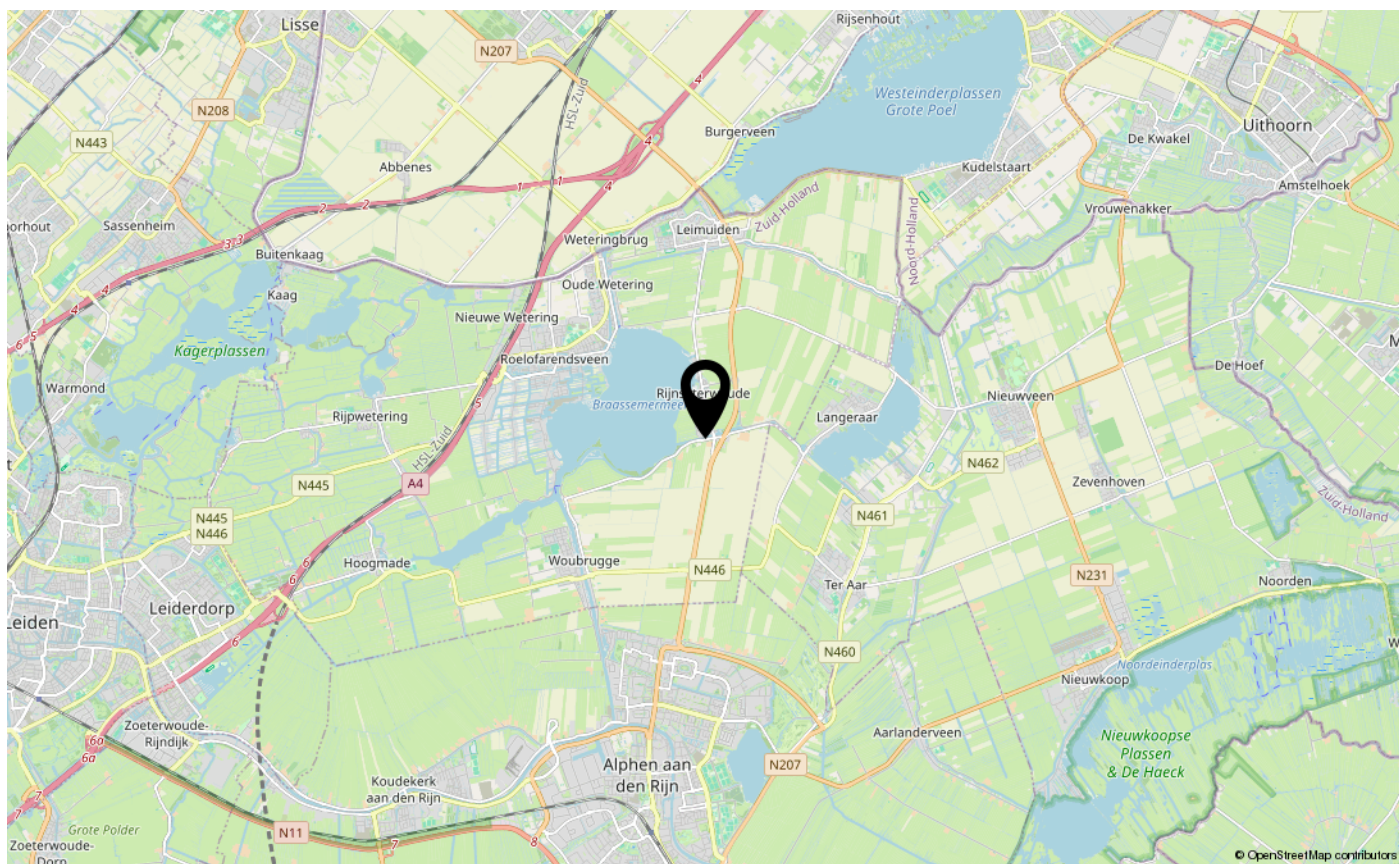
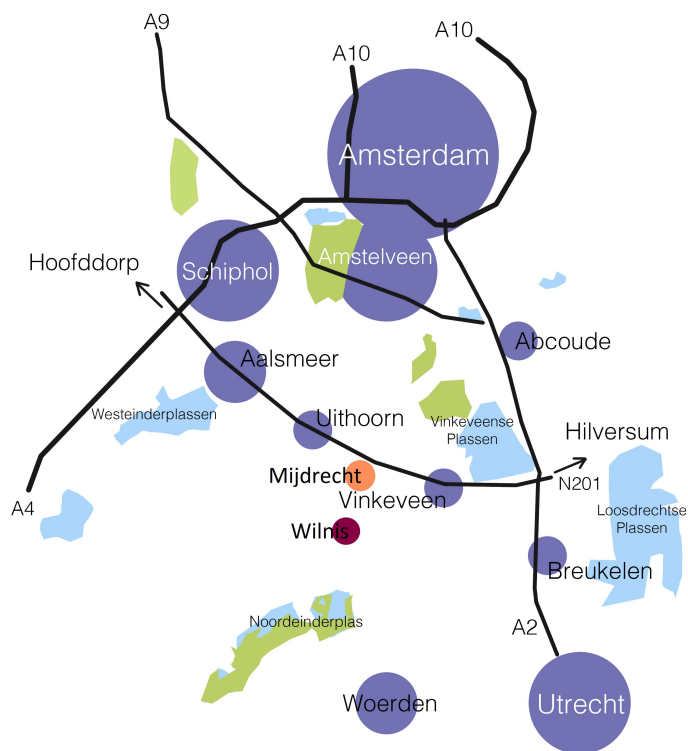
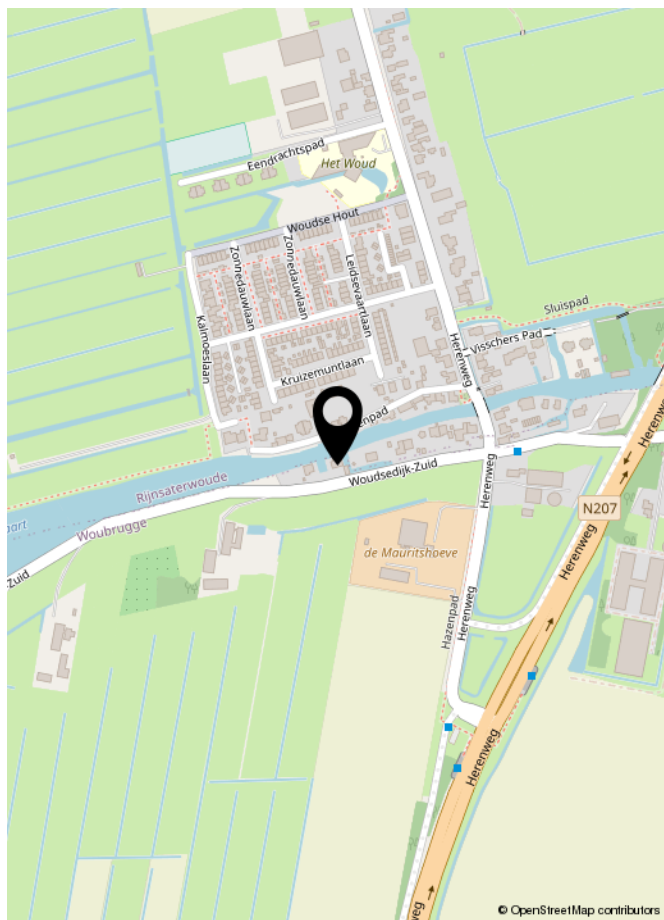


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

KADASTRALE KAART



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen				x
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails				x
Gordijnen				x
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen				x
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				x

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken (inbouw)apparatuur				
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
Toilet				
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)				x
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet				x
Badkamer Toiletrolhouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				x

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
Warmwatervoorziening				
CV-installatie				x
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating				x
Beplanting				x
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

BELASTINGTARIEVEN

Indicatie belastingtarieven 2026 Gemeente Kaag en Braassem

Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

OZB-eigenaar niet-woning

OZB-gebruiker

Rioolrechten

Per aansluiting

Afvalstoffenheffing

Vast tarief een- en meerpersoonshuishouden

Waterschapsbelasting

Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

Tarieven

0,0829% van de getaxeerde waarde

0,1657% van de getaxeerde waarde

0,1458% van de getaxeerde waarde

€ 333,72

€ 315,84

€ 95,87

€ 162,92

Aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gemeente Kaag en Braassem via telefoonnummer 14 0172 (spreek in 'Alphen aan den Rijn')

VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Koopovereenkomst

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleverdatum en alle eventuele overige voorwaarden zal door ons een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgesteld, welke zo snel mogelijk door partijen wordt ondertekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbepaald opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

Notaris

Door de koper aan te wijzen
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:
€ 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen.

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker kosten in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte object een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor kosten in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak voor u.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht – dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorgdragen.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

CLAUSULES

In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen

Meetinstructie

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN 2580. 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen van het uitvoeren van de metingen.

Energielabel

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

Asbestclausule

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

Bewoningsclausule

Verkoper heeft aan koper verklaard dat het verkochte niet door verkoper zelf is gebruikt en dat hij de koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen of gebreken aan het verkochte, waarvan verkoper op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte wel zelf feitelijk had gebruikt.

Bouwkundige keuring

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

Neem uw eigen NVM-makelaar mee!

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

NRVT-taxateur

Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 30 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

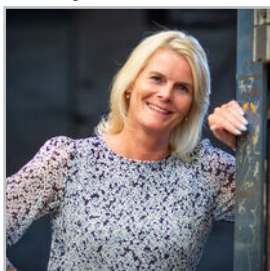
Persoonlijke aandacht

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen

Martine van Acker

Register makelaar /
beedigd taxateur /
woningmarktconsultant



✉ martine@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
☎ 06 – 50 554 835

Inge van Groningen

Register makelaar /
register taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
☎ 06 – 54 377 815

Irma van der Moolen

Commercieel
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

Minke Knibbe

Commercieel
medewerkster



✉ minke@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

wonen is leven!



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP**



wonen is leven!