WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS



SASSENHEIM

Elbalaan 30

NVM QUALIS Baerz & Co LUXURY HOMES

www.elbalaan30.nl

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

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. Vlugt Makelaars

Brigitte Rutten-Wilbrink MSc
NVM Makelaar



info@wilbrinkvandervlugt.nl
(0252) 41 90 49

www.elbalaan30.nl

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

SASSENHEIM
ELBALAAN 30

Type	: Royale semi-bungalow met inpandige dubbele garage die zicht kenmerkt door de bijzondere lichtinval en zichtlijnen.
Bouwjaar	: 1970
Kadastraal	: Gemeente Sassenheim, sectie A, nummer 5842
Perceeloppervlakte	: 824m^2
Woonoppervlakte	: 234m^2
Overige inpandige ruimte	: 49m^2
Inhoud woning	: 1.032m^3
Tuin	: Rondom de woning met Japanse tuin, kas, achterom en weids uitzicht over de landerijen
Verwarming	: cv-ketel (2016), airconditioning (2025), vloerverwarming glazen hal en badkamer, houtkachel met blaasfunctie.
Warm water	: cv-ketel en Quooker
Isolatie	: muur-, dak- en vloerisolatie. Isolerende beglazing.
Elek. installatie	: moderne meterkast met 3-fase aansluiting
Zonnepanelen	: 21 stuks
Energielabel	: C, geldig tot 03-11-2036
Onroerend zaak bel.	: € 1.083,93- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 440,- per maand (gas + elektra)
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	: € 1.395.000,- kosten koper



Deze door Rietveld ontworpen woning verrast met een speelse indeling, bijzondere zichtlijnen, grote raampartijen en een prachtige lichtinval. Het centrale atrium met Japanse tuin vormt het groene hart van de woning en zorgt voor een bijzondere verbinding tussen binnen en buiten. En ondertussen zijn er volop praktische pluspunten: 234 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers, meerdere multifunctionele ruimtes en een inpandige dubbele garage. Bovendien kun je hier uitstekend gelijkvloers wonen.
Met een eigentijdse visie, gevoel voor stijl en een beetje lef maak je hier een waanzinnig gaaf en uniek huis van!





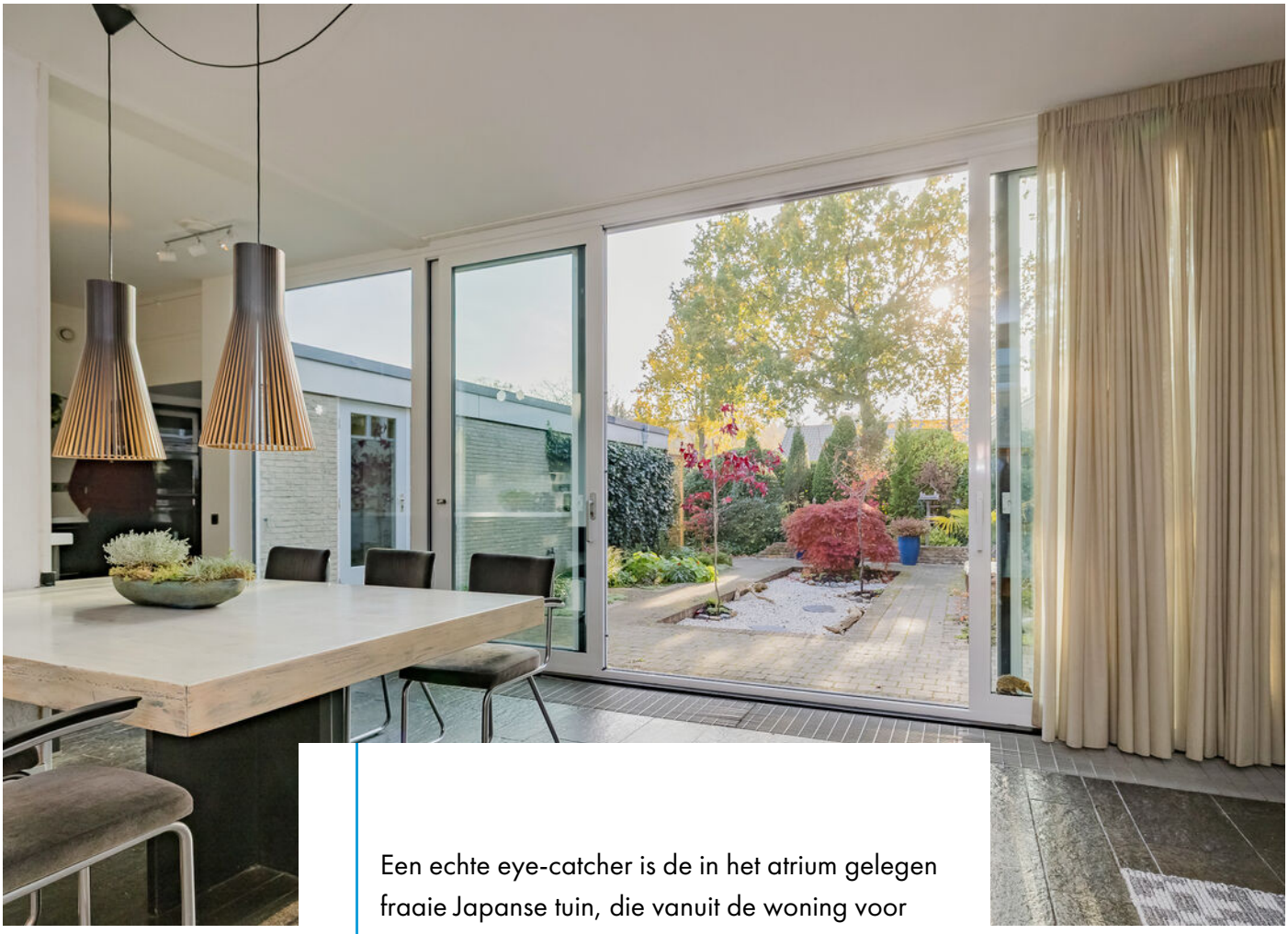




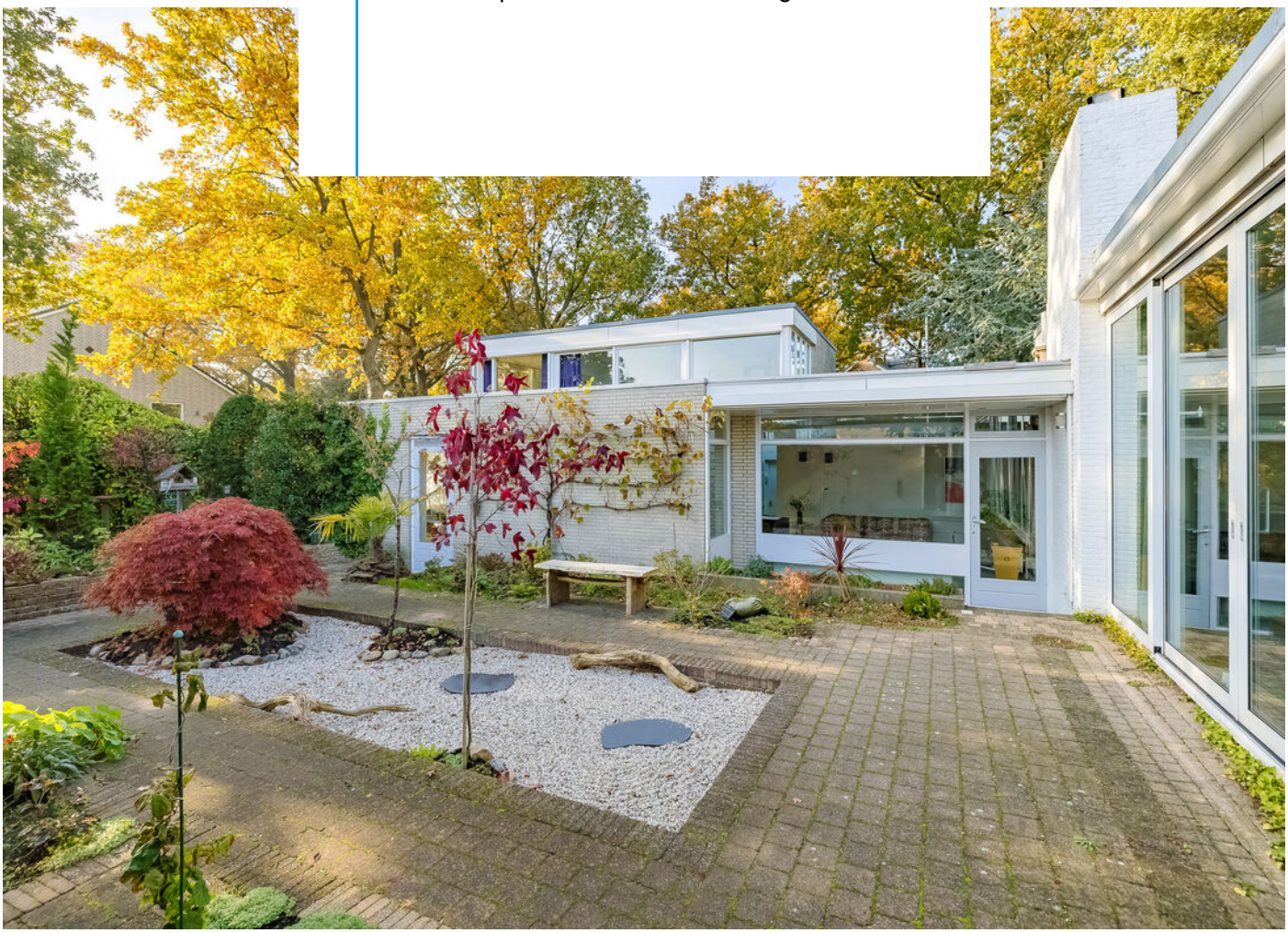
Via dubbele glazen deuren kom je in de living die zicht kenmerkt door de bijzondere lichtinval en zichtlijnen.
De eetkamer heeft een centrale ligging en is met de tuin verbonden dankzij een grote glazen pui. Het daglicht valt rijkelijk naar binnen en zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel.







Een echte eye-catcher is de in het atrium gelegen fraaie Japanse tuin, die vanuit de woning voor een kleurrijk en sfeervol uitzicht zorgt.







De goed uitgeruste keuken heeft een dubbele spoelbak met Quooker en is van luxe NEFF inbouwapparatuur voorzien, zoals; inductiekookplaat, afzuigkap, 3 ovens, koel-/vries combinatie en een vaatwasmachine.







De woonkamer is ruim en voorzien van een leistenen vloer en een houtkachel met blaasfunctie, die voor extra warmte en sfeer zorgt. Aansluitend bevindt zich een aparte tv-kamer, een fijne plek om je even terug te trekken.




PIANO







Op de begane grond bevindt zich een zeer royale werkkamer, die volop mogelijkheden biedt; als studio, atelier, werkplek of als extra slaapkamer. Deze ruimte is royaal en heerlijk licht.







De royale hoofdslaapkamer heeft vaste kasten, 2 dakvensters voor extra lichtinval en een deur naar de achtertuin.







Tussen de slaapkamers ligt de badkamer die is voorzien van twee wastafels met spiegelkasten, inloopdouche, toilet, bidet en vloerverwarming.

De tweede slaapkamer, in gebruik als hobbykamer, is ruim en licht door de grote raampartijen.

De woning biedt optimaal wooncomfort; gelijkvloers wonen met volop mogelijkheden.











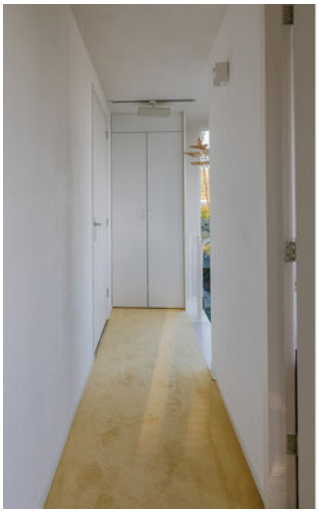
Aan de achterzijde van de woning is er een weids uitzicht over de landerijen. Hier geniet je van het groen en een stukje natuur.

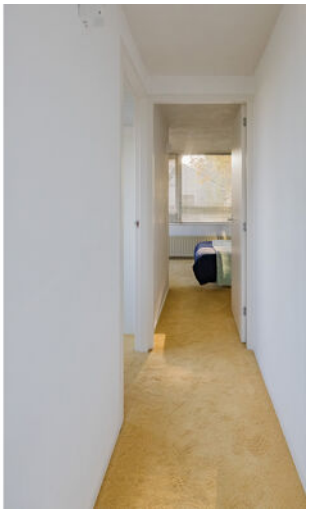












Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer, ideaal voor oudere kinderen of logés.



Ook hier geniet te van het weids uitzicht over de velden.



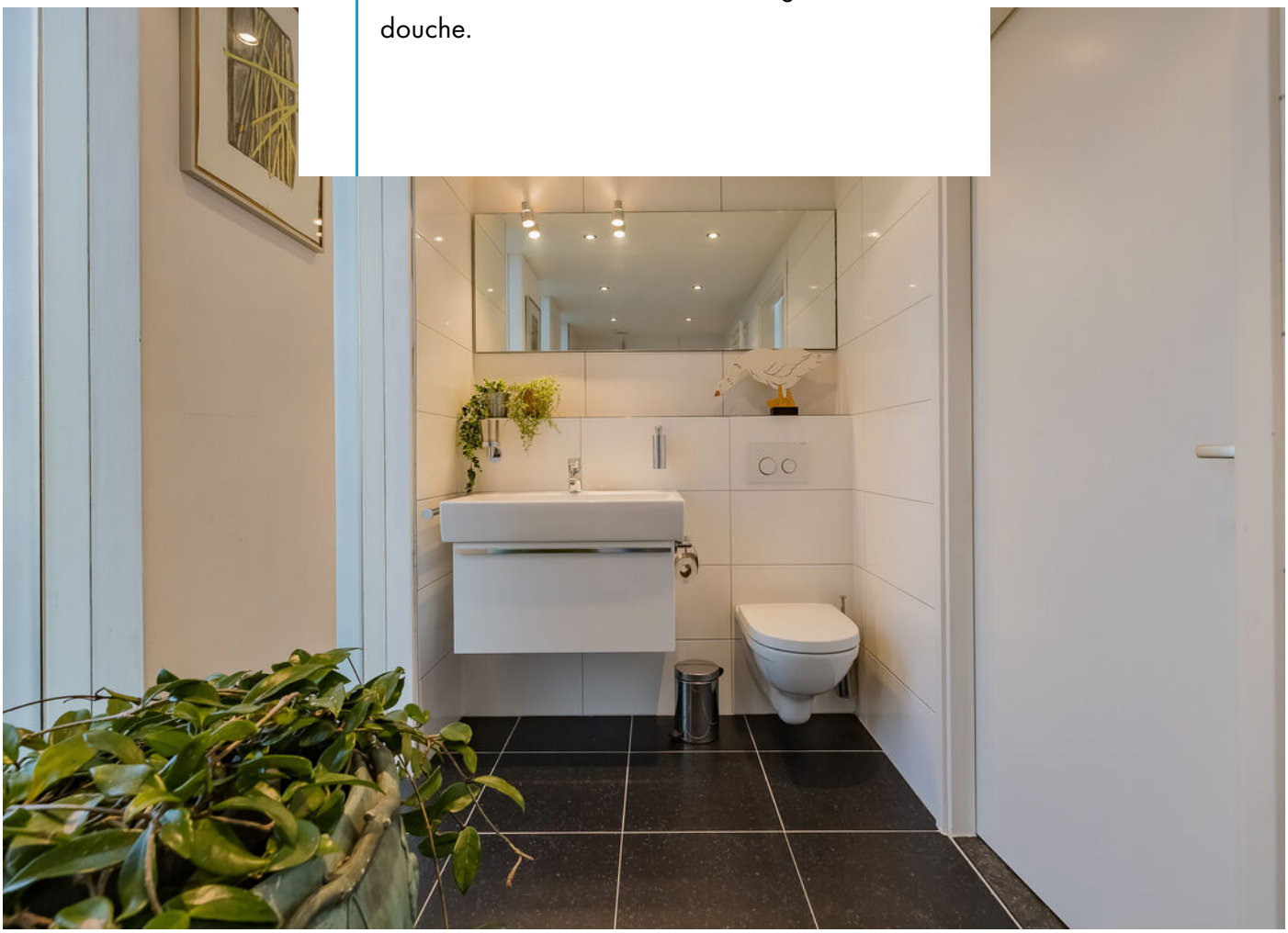








De praktisch ingedeelde tweede badkamer heeft een wastafelmeubel, toilet en een ligbad met douche.

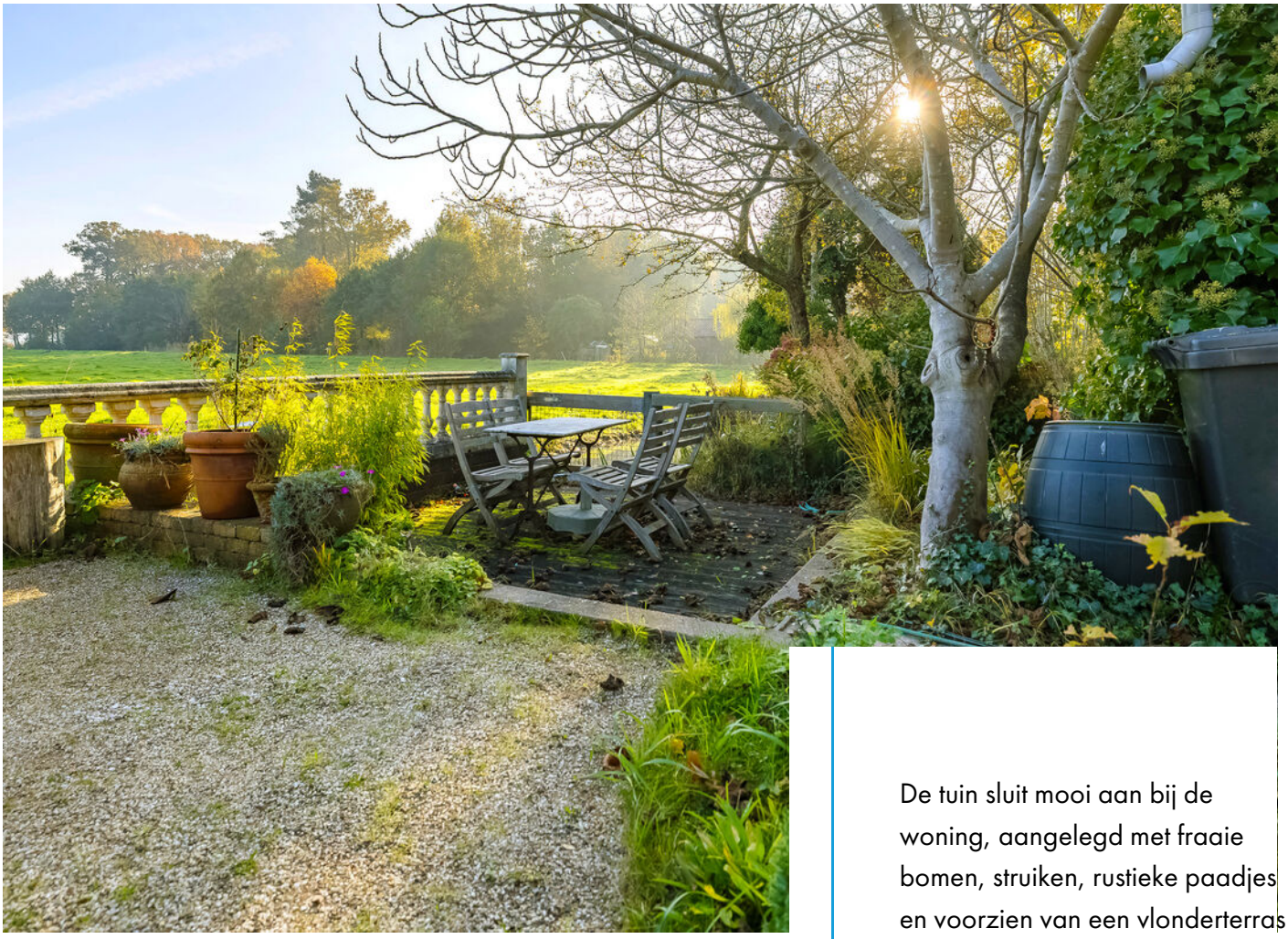




Naast de trapopgang naar de 1e verdieping is de deur naar de inpandige dubbele garage met overheaddeur en waar een oplaadpunt is voor de elektrische auto. Tevens is er voldoende ruimte voor de fietsen en de tuingereedschappen.







De tuin sluit mooi aan bij de woning, aangelegd met fraaie bomen, struiken, rustieke paadjes en voorzien van een vlonderterras een de waterkant, direct aan de landerijen.













Een echte eye-catcher is de fraaie Japanse tuin in het atrium.











Daarnaast beschikt de woning over een verzorgde voor- en achtertuin, waar je op verschillende momenten van de dag heerlijk kunt genieten van het buitenleven. In de kleine hobbykas kunnen de kwetsbare planten heerlijk overwinteren.







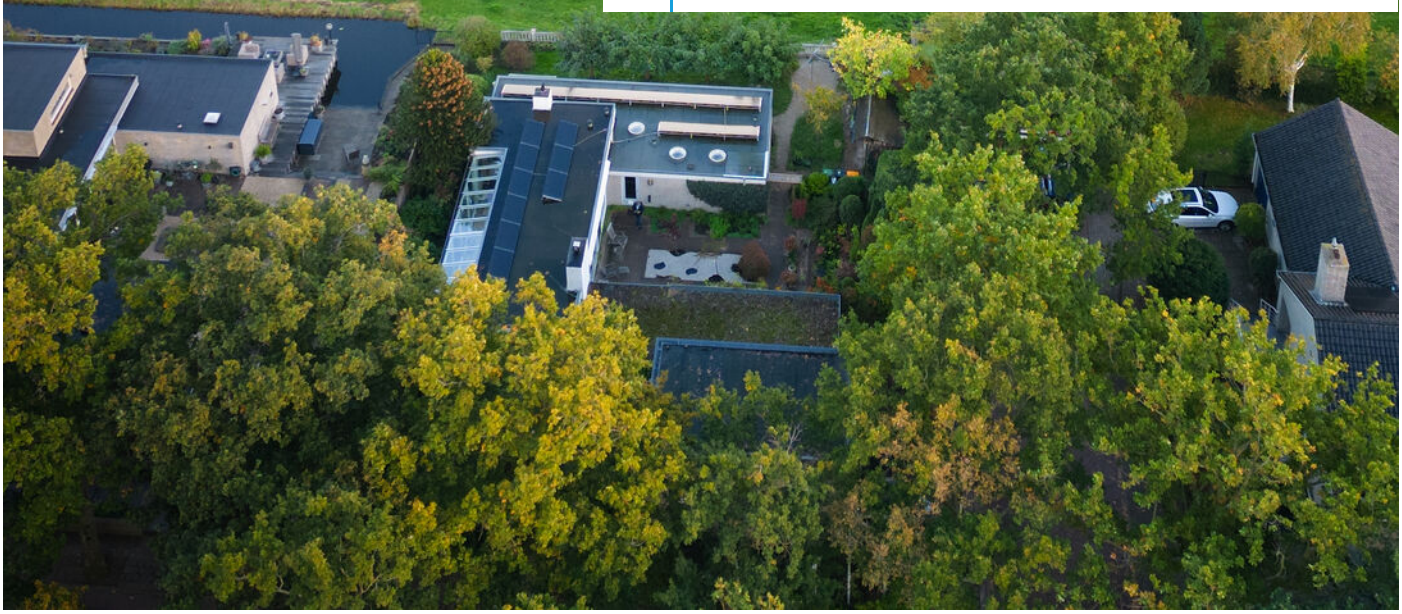
Duurzaamheid en comfort

- zonnepanelen, 21 stuks
- vloerverwarming in de glazen hal en de badkamer (bg)
- houtkachel
- muur-, vloer- en dakisolatie
- isolerende beglazing
- airconditioning
- screens en buitenzonwering
- auto-oplaadpunt in de garage
- energielabel C





De Elbalaan is gunstig gelegen; nabij het centrum van Sassenheim met een grote keus aan gezellige winkels en sfeervolle restaurants. Bovendien heeft Sassenheim een scala aan sportclubs; zo is er sport- en recreatiecomplex Wasbeek, (zwembad, basketbal, zaalvoetbal, badminton volleybal en korfbal), sporthal De Korf (met o.a. een klimwand), Sportpark De Roodemolen (voetbal) en een korfbal-, een rugby- en een tennisvereniging.
Bovendien zijn er in de Bollenstreek verschillende mooie en bekende fiets- en wandelroutes aanwezig.
Uitvalsweg naar de A44/A44 (Den Haag, Amsterdam) ligt in de directe omgeving en Schiphol bereik je in een kwartier.

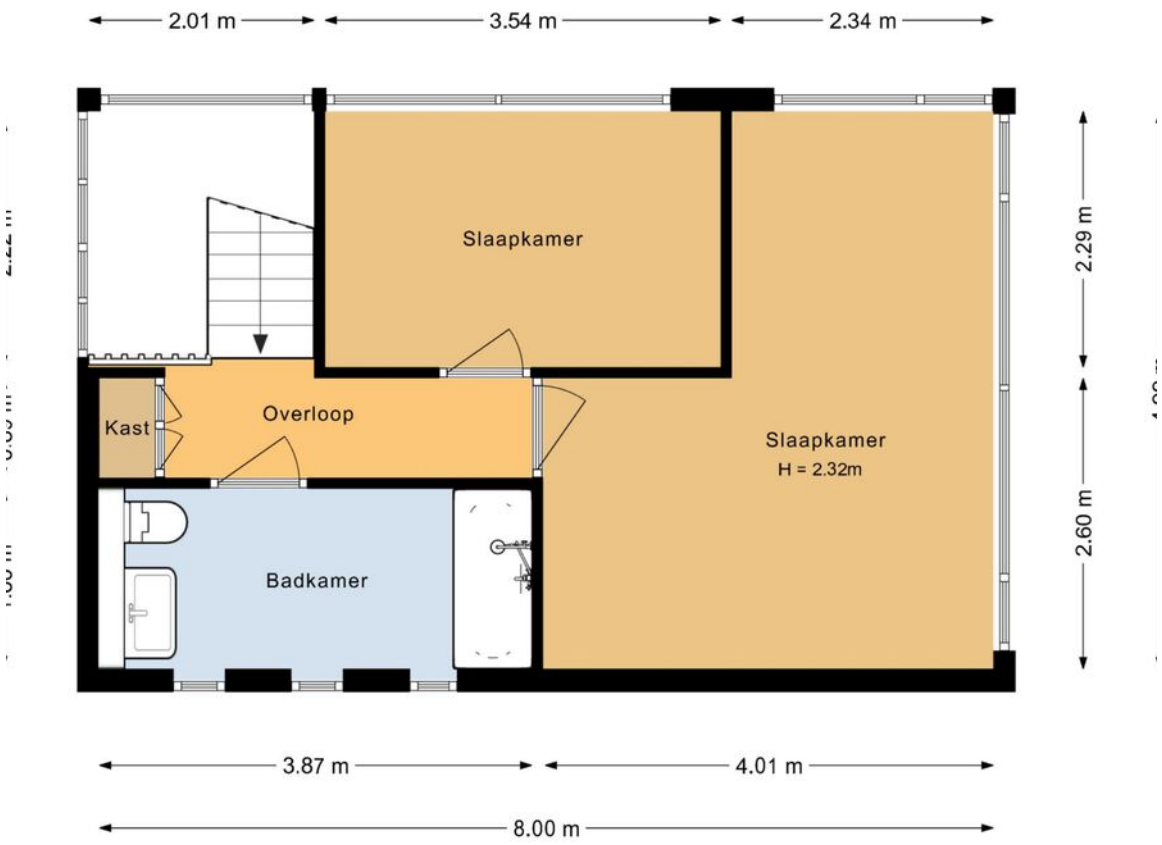


Begane grond



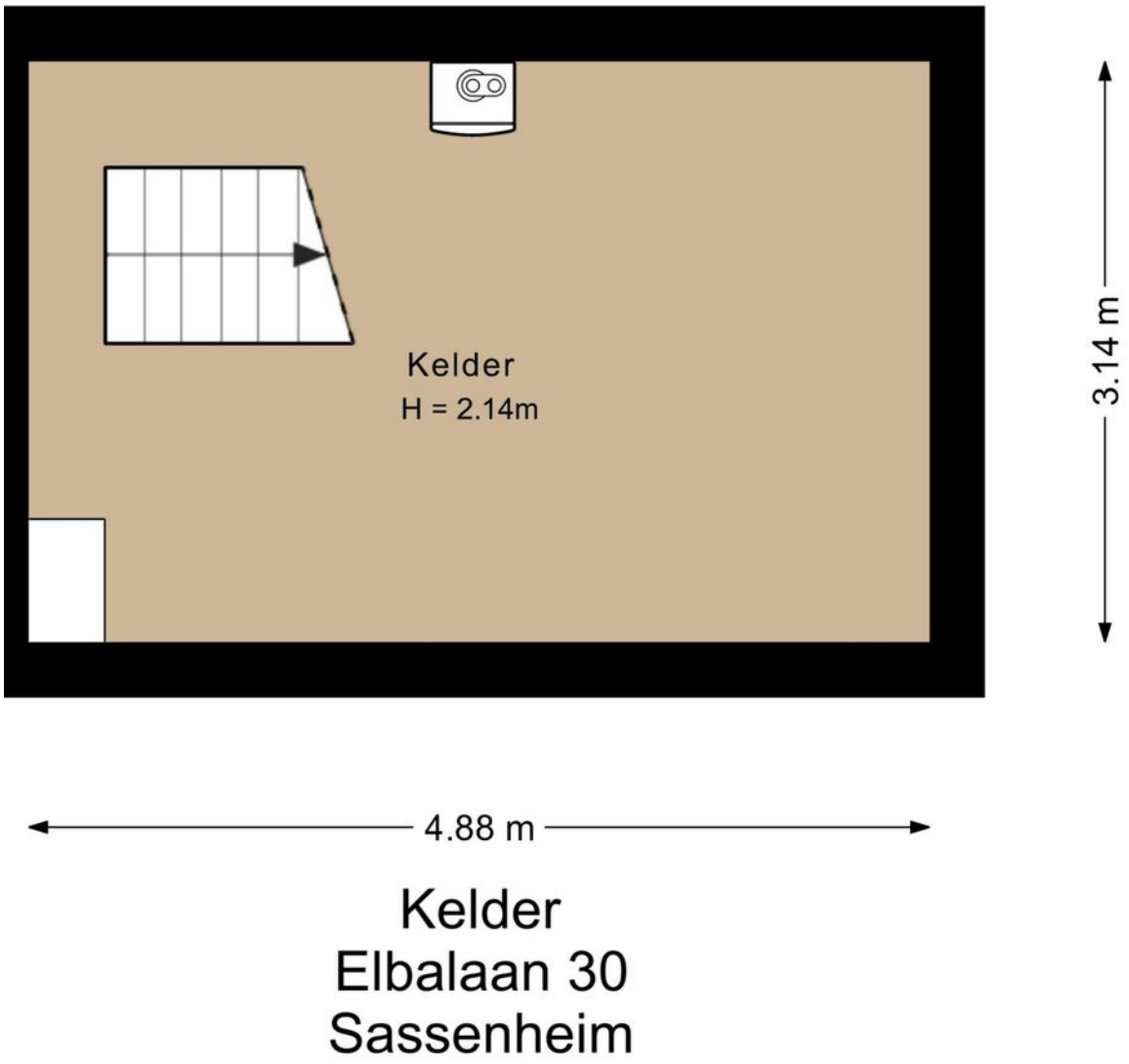
Begane grond
Elbalaan 30
Sassenheim

1e Verdieping



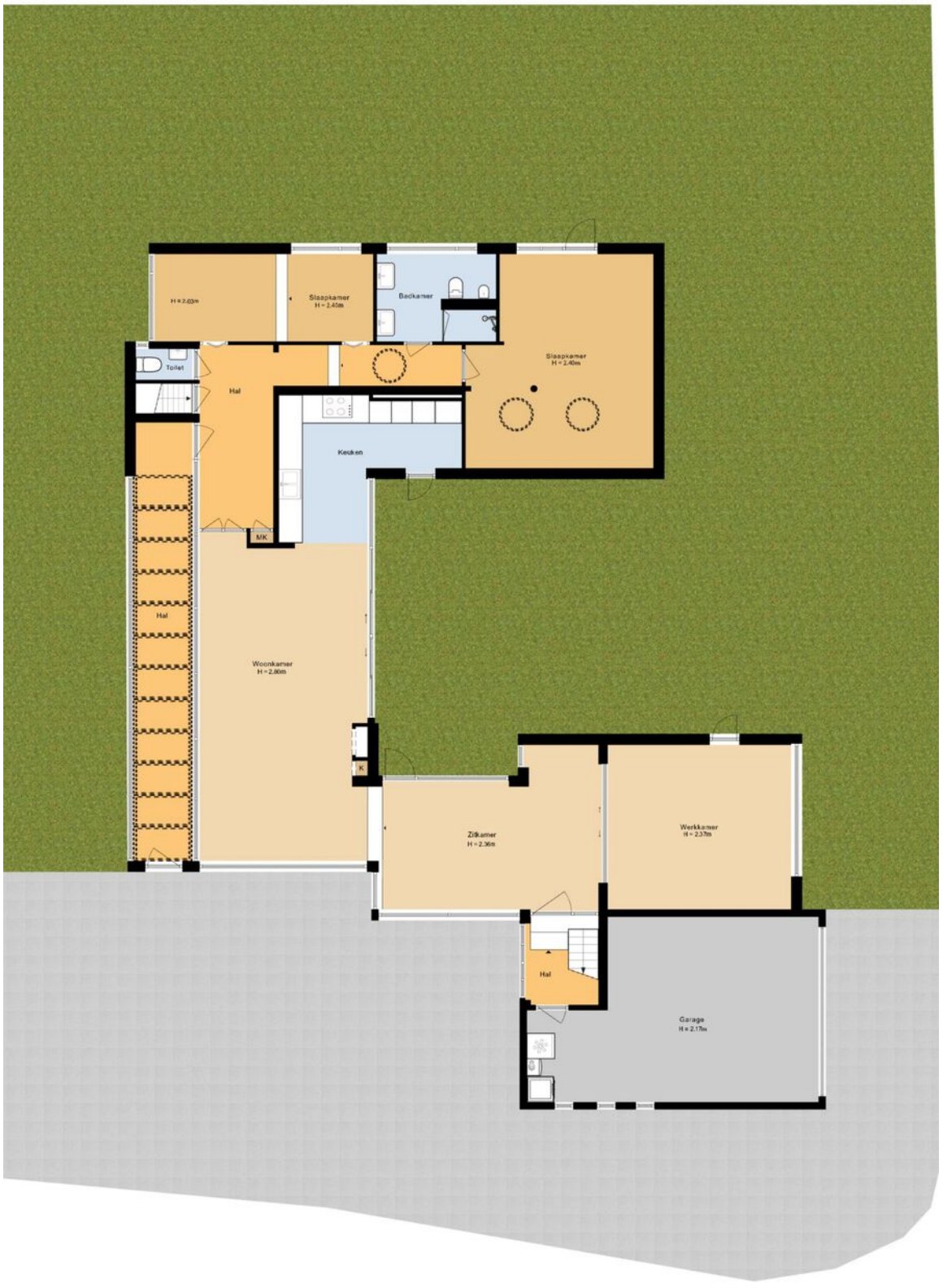
Eerste verdieping
Elbalaan 30
Sassenheim

Kelder



Kelder
Elbalaan 30
Sassenheim

Perceel



Situatie
Elbalaan 30
Sassenheim

Meetstaat

Elbalaan 30
2172 JD, Sassenheim

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars
Datum opname:	03-11-2026
Datum meetrapport:	04-11-2026
Type woning:	Vrijstaand

Beschrijving		**Aantal m2:**
Gebruiksopp. Wonen:	circa	234.0
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	49.3
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	283.3
Bruto Inhoud in m3:	circa	1032

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, 04-11-2026

TibiMedia

Kadastrale kaart



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Kroonluchter in de hal	X		
- Blauwe glazen plantenconsoles (hal)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Sokkel in de hal	X		
- Metalen en houten kasten garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen woonkamer	X		
- Overgordijnen woonkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Leistenen vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Lijst van roerende zaken

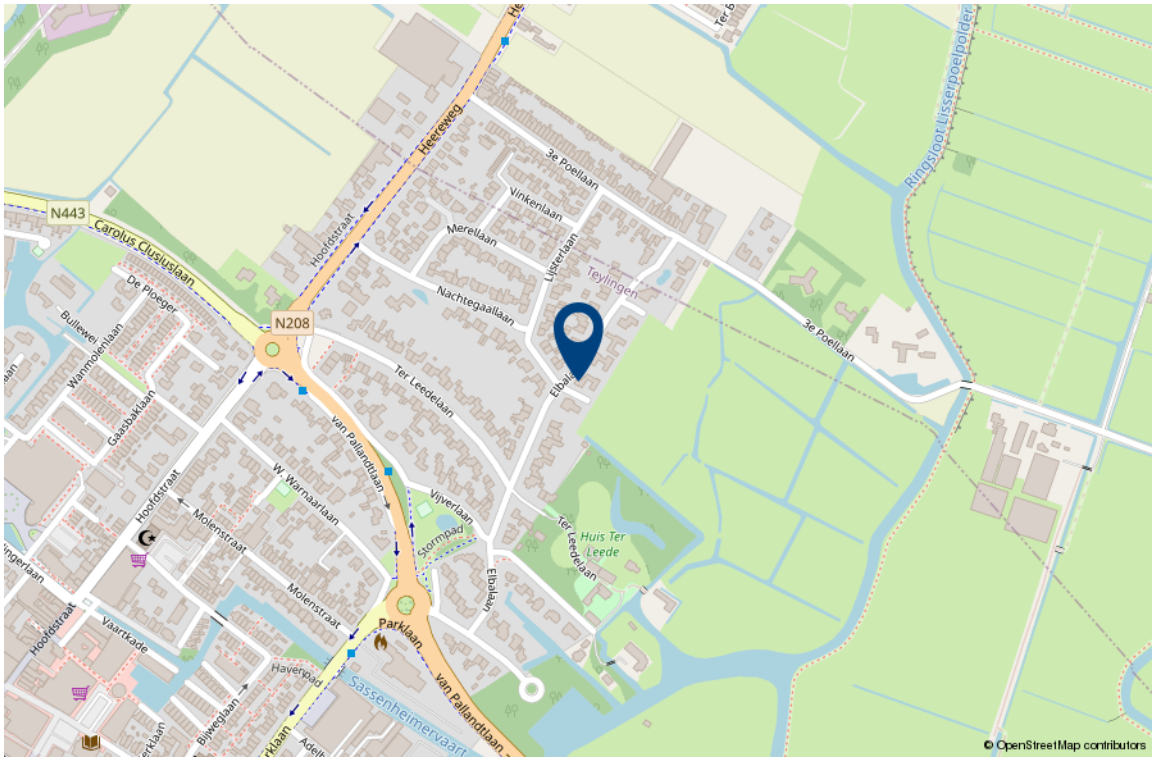
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubels	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		
Bewateringspomp	X		
Uitschuifladder			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Grasmaaier	X		
- Droogmolen	X		

Wonen in gemeente
Teylingen

Teylingen is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, ten oosten van Noordwijk en ten noorden van Leiden in het hart van de Bollenstreek. Op 1 januari 2006 is de gemeente ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. De gemeente Teylingen is een middelgrote gemeente met 37.061 inwoners.

De naam van de gemeente is afgeleid van Slot Teylingen, een ruïne in de buurtschap Teijlingen nabij de kern Sassenheim. Daarnaast komt de naam ook voor in de voormaligegemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. In de gemeente Teylingen liggen twee treinstations: Station Sassenheim, sinds 2011 in gebruik en Station Voorhout, sinds 1997 (opnieuw) in gebruik.

De gemeente ligt in het midden van de Duin- en Bollenstreek. Het schitterende plassengebied, de prachtige natuur en het historische slot maken van Teylingen één van de mooiste plekjes van Nederland. Door de ligging vlakbij het strand, de duinen en het plassengebied is Teylingen voor toeristen en recreanten zeer aantrekkelijk. In het voorjaar kunt u genieten van de uitgestrekte bollenvelden. In april rijdt het jaarlijkse Bloemencorso van de Bollenstreek door Voorhout en Sassenheim.



WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS

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 waardebepaling 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. Vlugt Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d.Vlugt 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. Vlugt 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. Vlugt 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 Bearz.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