

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



# Kaag Beatrixlaan 14



voor meer informatie; [www.beatrixlaan14.nl](http://www.beatrixlaan14.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



Rick Broekhof RM RT  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z




 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49

 [www.beatrixlaan14.nl](http://www.beatrixlaan14.nl)

KAAG  
BEATRIXLAAN 14

---

<b>Type</b>	: Heerlijk rustig op Kaageiland, in veilige woonomgeving gelegen, vrijstaande villa met ruime berging en voor, zij- en achtertuin.
<b>Bouwjaar</b>	: 1970
<b>Kadastraal</b>	: Alkemade sectie A, perceelnummer 2065
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 485m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 187m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: Berging 17m <sup>2</sup> , kelder 7m <sup>2</sup> , balkon 15m <sup>2</sup> , terrasoverkapping 15m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	: Schuur 21m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 642m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	: De tuin is gelegen op het zuidwesten
<b>Verwarming</b>	: Middels cv-installatie Nefit combiketel (2016)
<b>Warm water</b>	: Middels cv-installatie Nefit combiketel (2016)
<b>Elek. installatie</b>	: 9 groepen 230 V + 1reserve en 1 krachtgroep 380 V 2x aardlekschakelaar
<b>Energie label</b>	: C
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 645,48 per jaar
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 193,-- ( gas/elektra)
<b>Bouwkundige keuring</b>	: 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.
	
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 698.000,- kosten koper



Voor de natuurliefhebber ligt deze woning in de nabije omgeving een wandelgebied (het Laarzenpad) ook de watersportliefhebbers kunnen hier op Kaag hun hart ophalen.

Er is parkeergelegenheid op eigen terrein voor 2 auto's.







Op het charmante Kaag Eiland kunt u het gehele jaar genieten van rust, ruimte aan het water.

Uw woning aan de Beatrixlaan is bereikbaar via een pontje over de Ringvaart, dat 24 uur per dag heen en weer vaart en toch op slechts 20 minuten afstand van plaatsen als Leiden, Haarlem, Amsterdam en de luchthaven Schiphol (10 min).

De Kaag is een sfeervolle, rustgevende en tegelijk levendige plek, mede dankzij de vele watersportmogelijkheden.

Parkeren kan hier op eigen terrein, via overdekte entree is er toegang tot de woning.



Parkeren kan hier op eigen terrein, via overdekte entree is er toegang tot de woning.

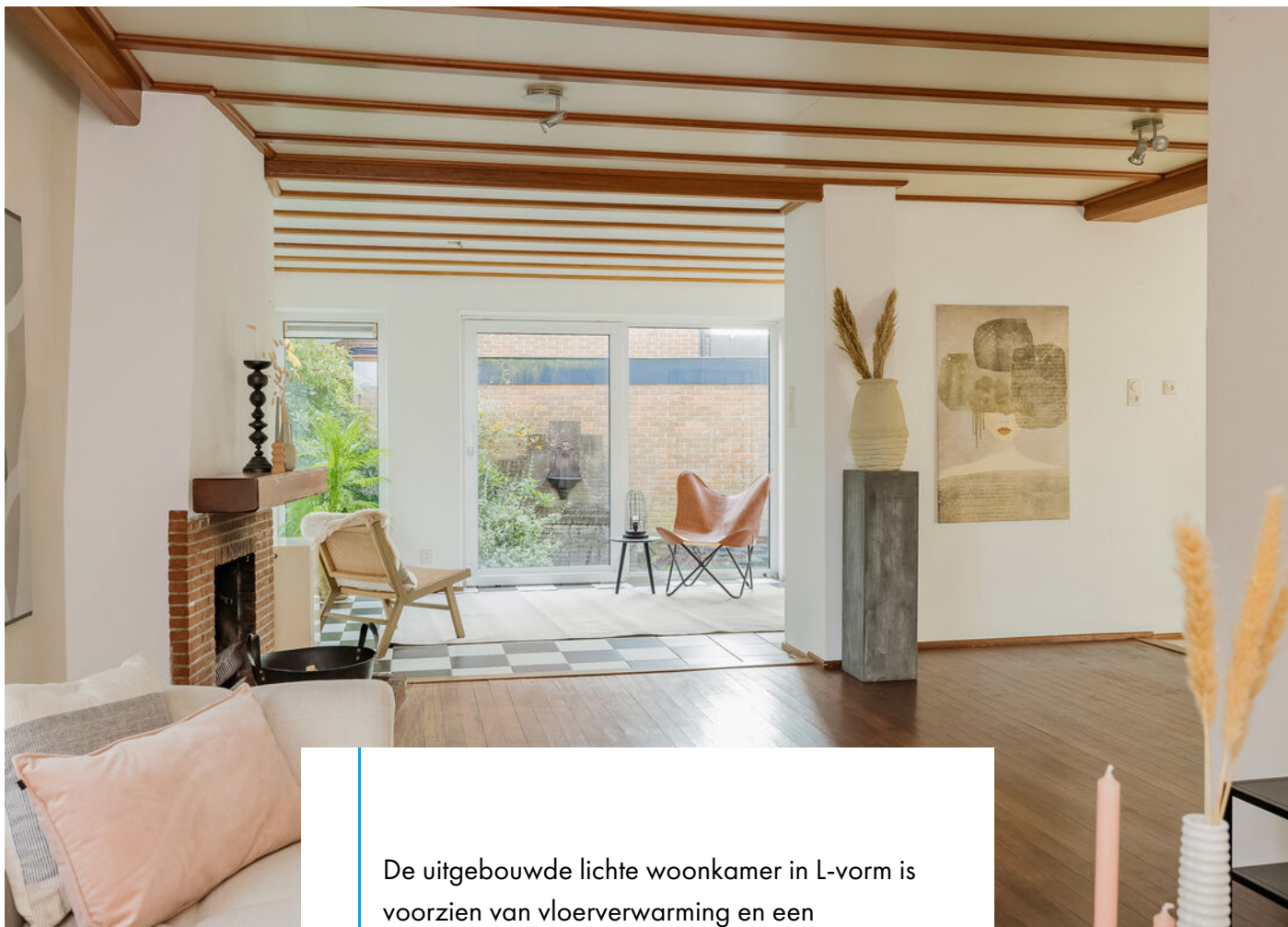


Entreehal met toiletruimte, garderobe, trap naar verdieping met keldertrapkast en deuren naar de zeer ruime berging, keuken en woonkamer.

Via 2e hal is er toegang tot de eetkamer/ woonkamer.



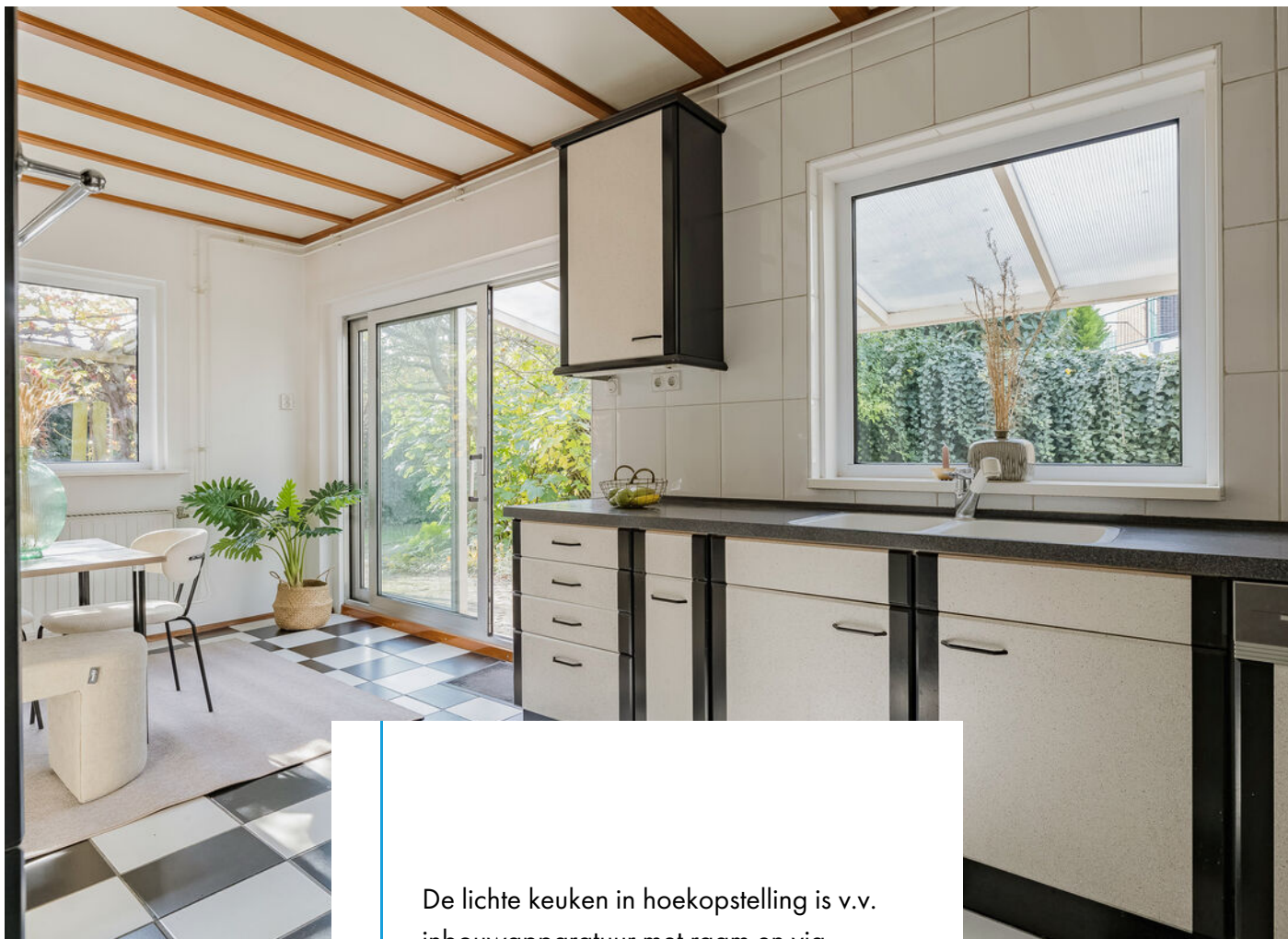




De uitgebouwde lichte woonkamer in L-vorm is voorzien van vloerverwarming en een openhaard.

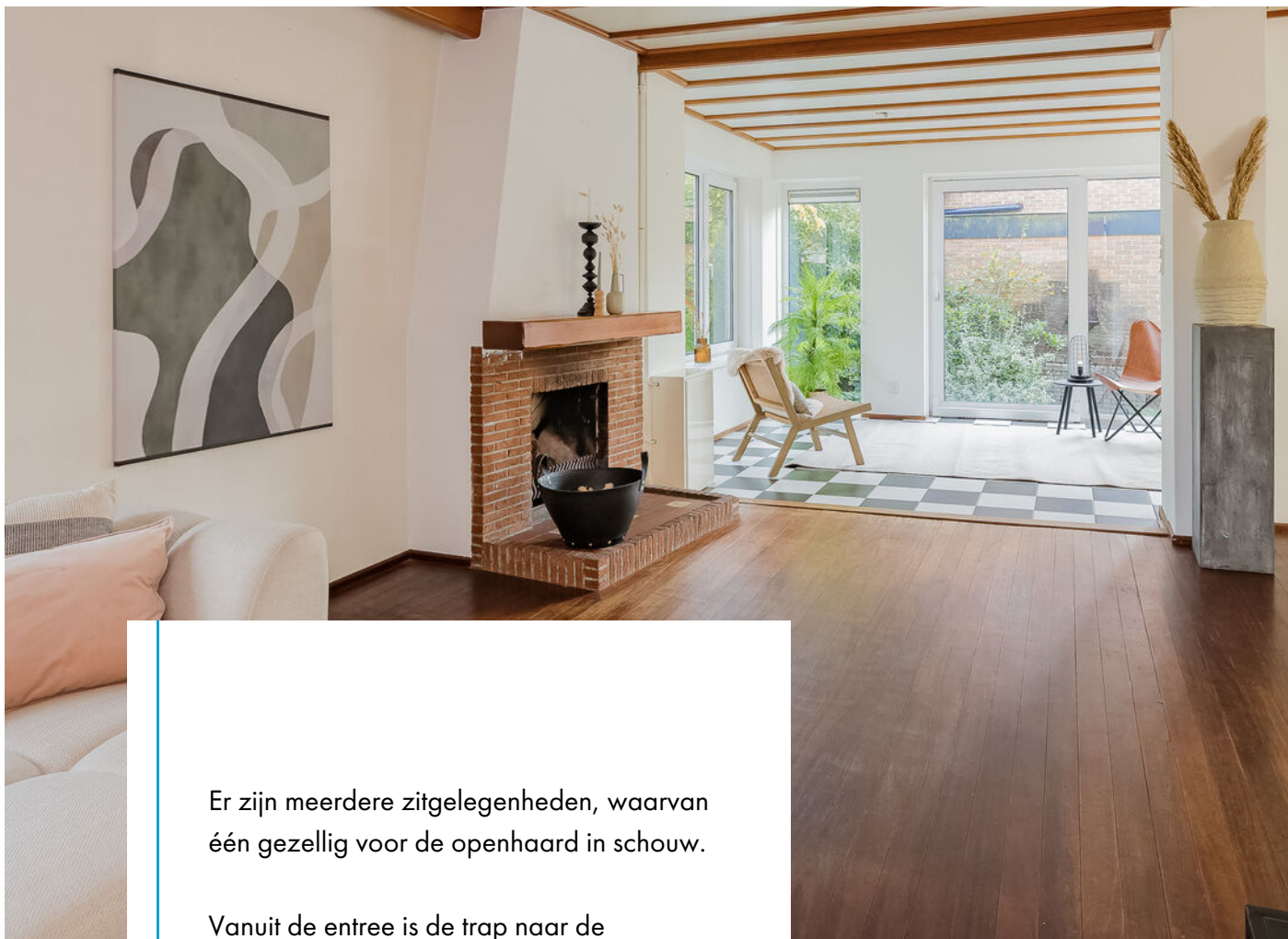






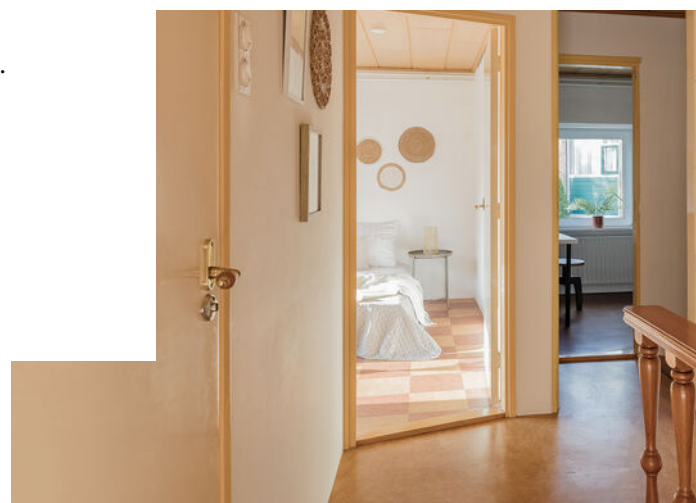
De lichte keuken in hoekopstelling is v.v. inbouwapparatuur met raam en via schuifpui is er toegang tot de tuin.





Er zijn meerdere zitgelegenheden, waarvan één gezellig voor de openhaard in schouw.

Vanuit de entree is de trap naar de overloop met drie slaapkamers en de royale ouderslaapkamer (voorheen 2).





De ouderslaapkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een deur naar een heerlijk ruim balkon.

Tevens is er toegang naar de eigen badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.

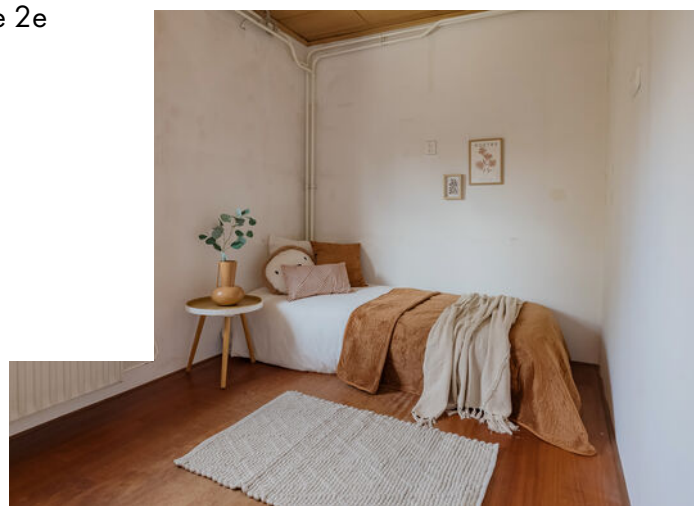






De 2e en 3e slaapkamer zijn beide prima van formaat. De mogelijk 4e slaapkamer is thans ingericht als inloopkast met trap naar de 2e etage.

Vanuit de overloop is er toegang tot de 2e badkamer met toilet, wastafel en doucheruimte.

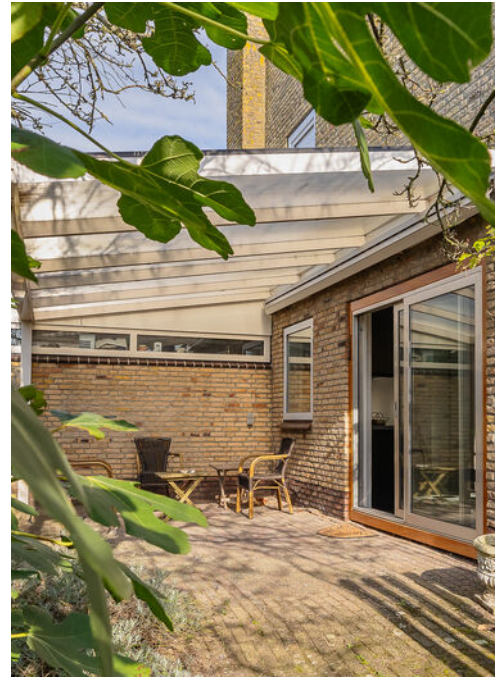




Vaste trap naar de fantastisch grote open zolderkamer met dakkapel en nog een slaapkamer. Er is hier veel opslagruimte onder de kap. Vanuit de zolderkamer heeft u fantastisch uitzicht over het water van de Kagerplassen

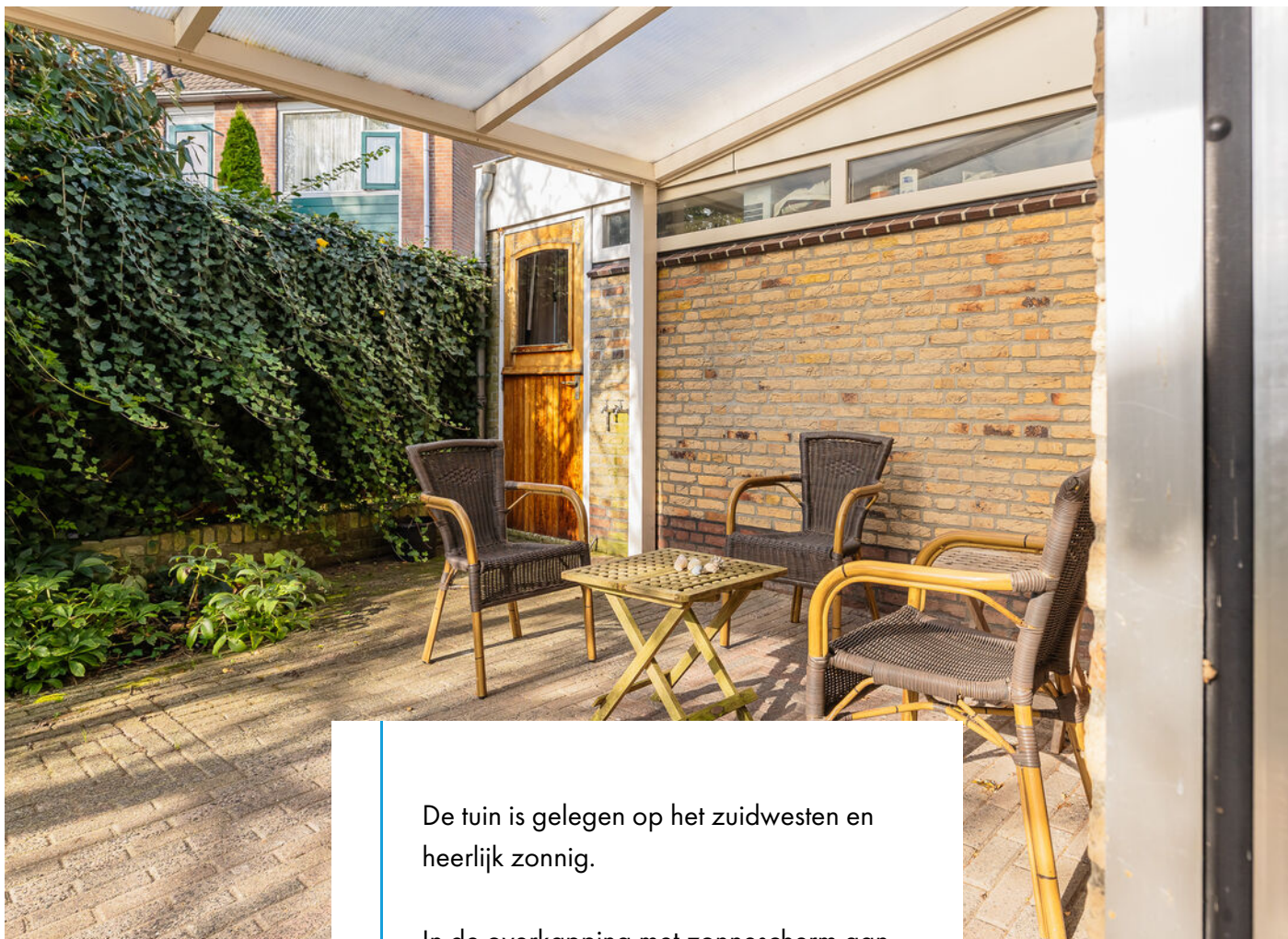






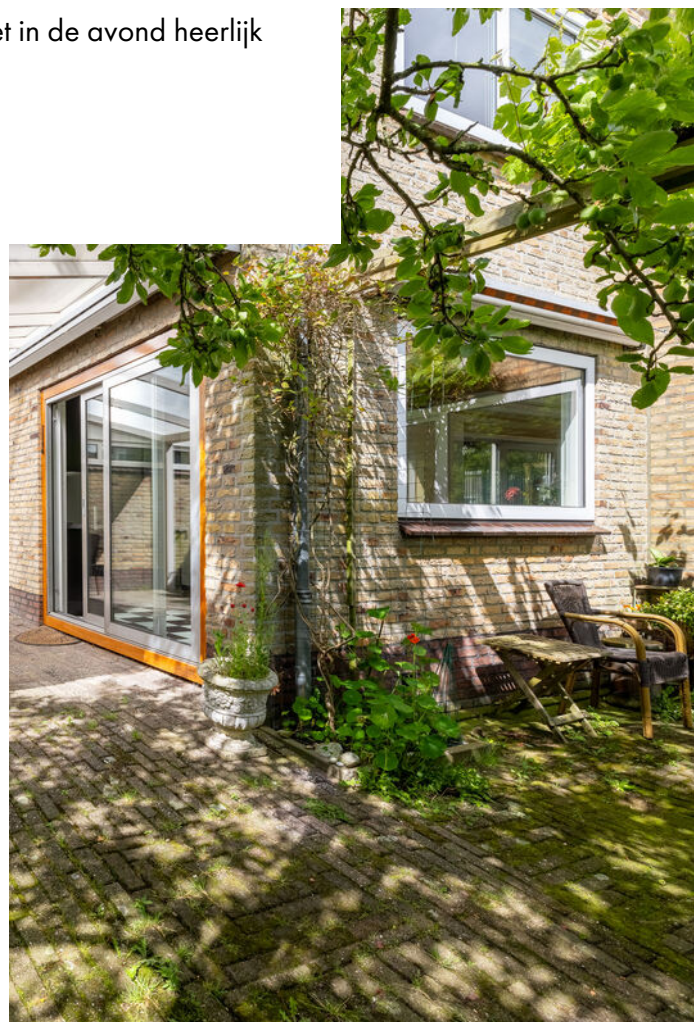
De droge kelder is geheel betegeld en voorzien van wandplanken.





De tuin is gelegen op het zuidwesten en heerlijk zonnig.

In de overkapping met zonnescherm aan de woonkamer is het in de avond heerlijk genieten.





Er zijn twee bergingen. Er is er een in de tuin voor de fietsen, motor of bootspullen. De andere berging zit vast aan de woning en is een perfecte ruimte om te klussen met een lichtkoepel en verwarming. Echt een leuke, royale woning met veel mogelijkheden, gelegen op een super locatie!







### BIJZONDERHEDEN

- Centraal en toch rustig en veilig gelegen
- Zeer ruime woning met mogelijkheden
- 4 slaapkamers, 2 badkamers, 2 bergingen en kelder
- binnen aftimmering door Van Lent
- 24-uurs pontverbinding met de vaste wal (€ 27,- per jaar)
- Parkeren op eigen terrein
- Ideaal voor de watersportliefhebber!
- Woning is enigszins gedateerd en dient te worden gemoderniseerd
- Er is een vergunning om een B&B te voeren
- Er is een ouderdomsclausule van toepassing

# Plattegrond perceel

## Beatrixlaan 14 - Kaag Begane grond



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

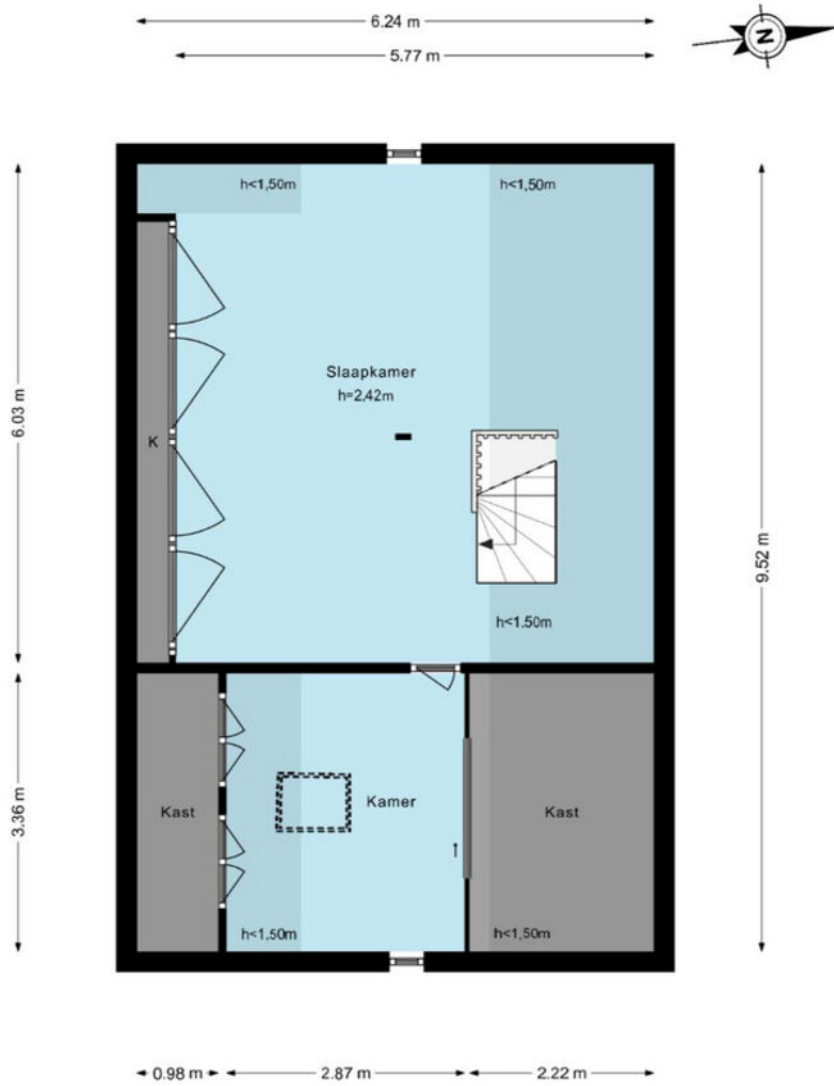
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Beatrixlaan 14 - Kaag  
Eerste verdieping



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

Beatrixlaan 14 - Kaag  
Tweede verdieping



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



## Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Wibrink & v.d. Vlucht Makelaars** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object: Woning  
 Adres: Beatrixlaan 14  
 Postcode: 2159LJ  
 Plaats: Kaag

Meetmethode: Meetinstructies BBMI; type A : Op locatie gemeten  
 Certificaatnummer: WMNL-00002

Datum meetopname: 15 maart 2023  
 Datum meetrapport: 20 maart 2023

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019; 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.

## Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

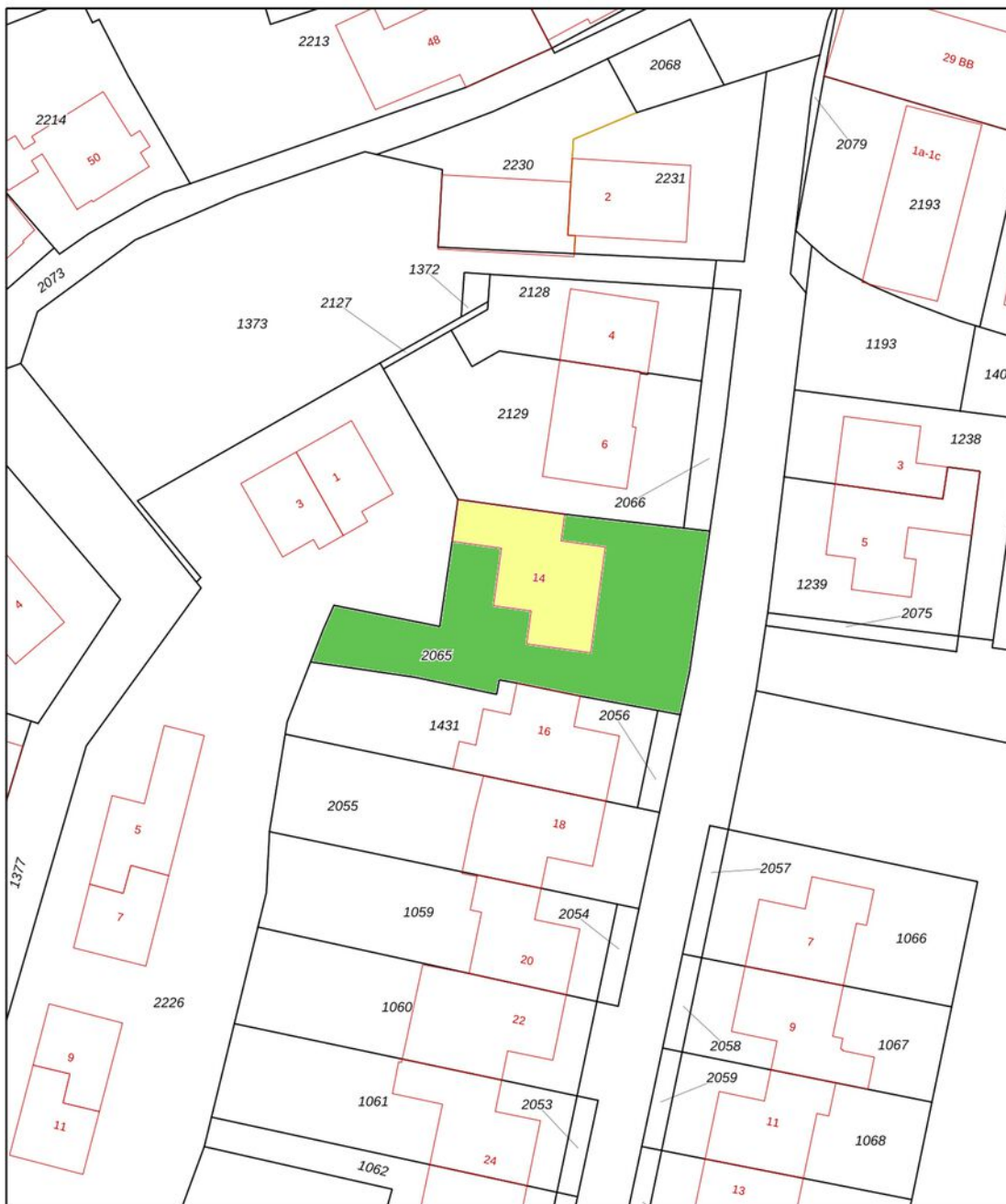
	Kelder	BG	1e V	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	8,00	122,00	70,00	65,10	265,10 m <sup>2</sup>
G.O. Wonen	-	95,40	60,80	31,00	187,20 m <sup>2</sup>
G.O. Overige in pandige ruimte	6,60	16,60	-	-	23,20 m <sup>2</sup>
G.O. Gebouwingebonden buitenruimte	-	-	15,00	-	15,00 m <sup>2</sup>
G.O. Externe bergruimte	-	20,70	-	-	20,70 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Vides	-	-	-	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Tarra	1,40	10,00	9,20	5,80	26,40 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: h<1.50m	-	-	-	28,30	28,30 m <sup>2</sup>
Bruto Inhoud woning	18,24	335,50	190,40	98,30	642,44 m <sup>3</sup>

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,  
 Woning Media Nederland



# Kadastrale kaart



<p><b>1235</b></p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkemade</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2065</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het Kadaster en de onroerende zaken houdt zich de intellectuele

Voor een eenduidig uittreksel gelieve op 5 januari 2023



# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten, vitrinekasten ed.		X	
- Kasten in berging (gedeeltelijk)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Marmoleum	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Kast onder Fontijn	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

## Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
Kluis	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Terrasoverkapping	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.



### 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 10 jaar kan 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 kan 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](http://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. Vlucht 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/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

## NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, 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.

## Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

### 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. Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is dé specialist in de regio.

### 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](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op [Funda.nl](http://Funda.nl) en op de [Garantie Makelaars website](http://Garantie Makelaars website) [www.garantiemakelaars.nl](http://www.garantiemakelaars.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Baerz.com](http://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, Twitter 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



**Rick T.P.M. Broekhof RM RT**  
NVM Register Makelaar, NVM  
Register Taxateur



**Matthew van Soest K RMT**  
NVM Makelaar



**Pim van der Deijl**  
NVM Vastgoed adviseur  
Verhuur Specialist



**Angelique de Boer**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Daniëlle de Hollander**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Marie-José Zwaan**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Wendy Vink**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Madelon van Dam**  
Commercieel medewerker  
binnendienst