

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Nieuwe Wetering  
Achterweg 19



# 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  
NVM Register Makelaar / Taxateur



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

 [www.achterweg19.nl](http://www.achterweg19.nl)

**NIEUWE WETERING**  
**ACHTERWEG 19**

---

<b>Type</b>	: Karakteristieke villa met tuin rondom en zeer grote garage/schuur.
<b>Bouwjaar</b>	: 1932
<b>Kadastraal</b>	: Alkemade, sectie D, perceelnummer 2974
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 1.355m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 252 <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: Riante garage/schuur van 100m <sup>2</sup>
<b>Carport</b>	: 25m <sup>2</sup> met ruimte voor twee auto's
<b>Inhoud woning</b>	: 1403m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Verwarming</b>	: CV- installatie ( 2016) Daalderop, openhaard
<b>Warm water</b>	: CV- installatie ( 2016) Daalderop
<b>Isolatie</b>	: Gedeeltelijk dubbel glas en het platte dak is geïsoleerd
<b>Energie label</b>	: D + een energie verduurzaming adviesrapport
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 828,-- per jaar
<b>Voorschot</b>	
<b>Energiekosten</b>	: € 292,- per maand (gas en 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>	: € 1.245.000,- kosten koper

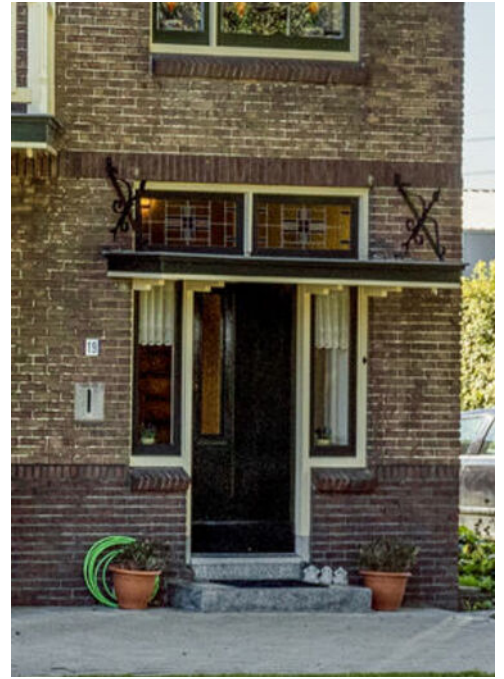




### Wonen op een unieke plek?

Deze karakteristieke woning uit 1932 ligt op een riant perceel van 1.355 m<sup>2</sup> in het landelijke Nieuwe Wetering. Het huis is met zorg onderhouden en biedt volop ruimte en opties. Hier kun je genieten van rust, ruimte en comfort. Buiten vind je een prachtige groene tuin rondom het huis, een riante garage/werkplaats en een carport met plek voor twee auto's.

- Dubbele bewoning mogelijk
- Riante wellness
- 2 badkamers
- Grote garage



Deze woning zit vol charme en authentieke details die de tijd hebben doorstaan, elementen zoals glas-in-loodramen, originele kozijnen en bollenschuurdeuren zijn liefdevol gerestaureerd. Via een overkapping kom je in de entreehal met trap naar de verdieping, toiletruimte en deur naar de keuken en woonkamer.







De woonkamer met sfeervolle houtkachel en erker aan de voorzijde is licht en heeft zicht op de tuin.

Extra mooi detail zijn de glas-in loodramen, die we terugvinden in de entreehal, woonkamer en keuken.

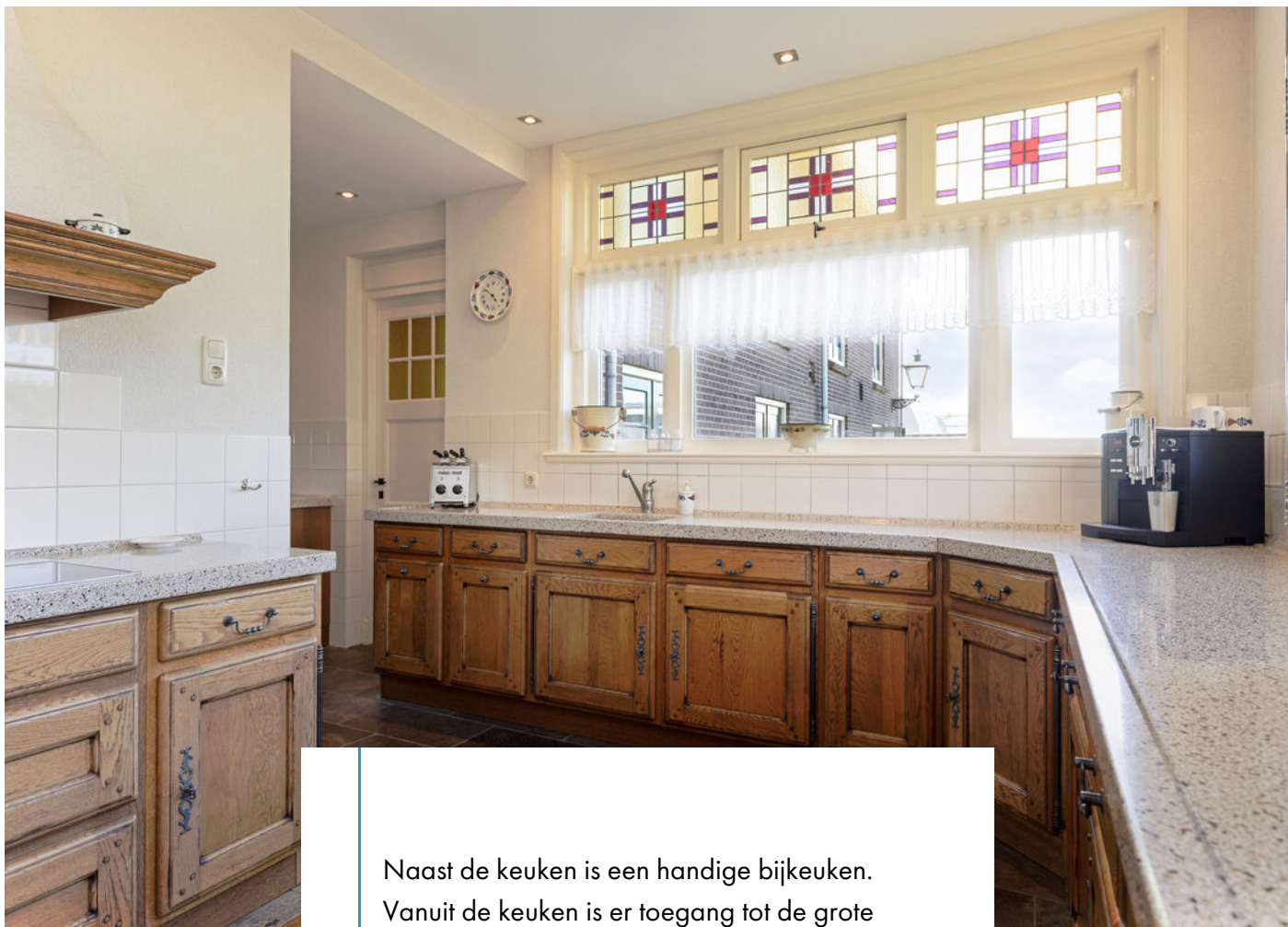




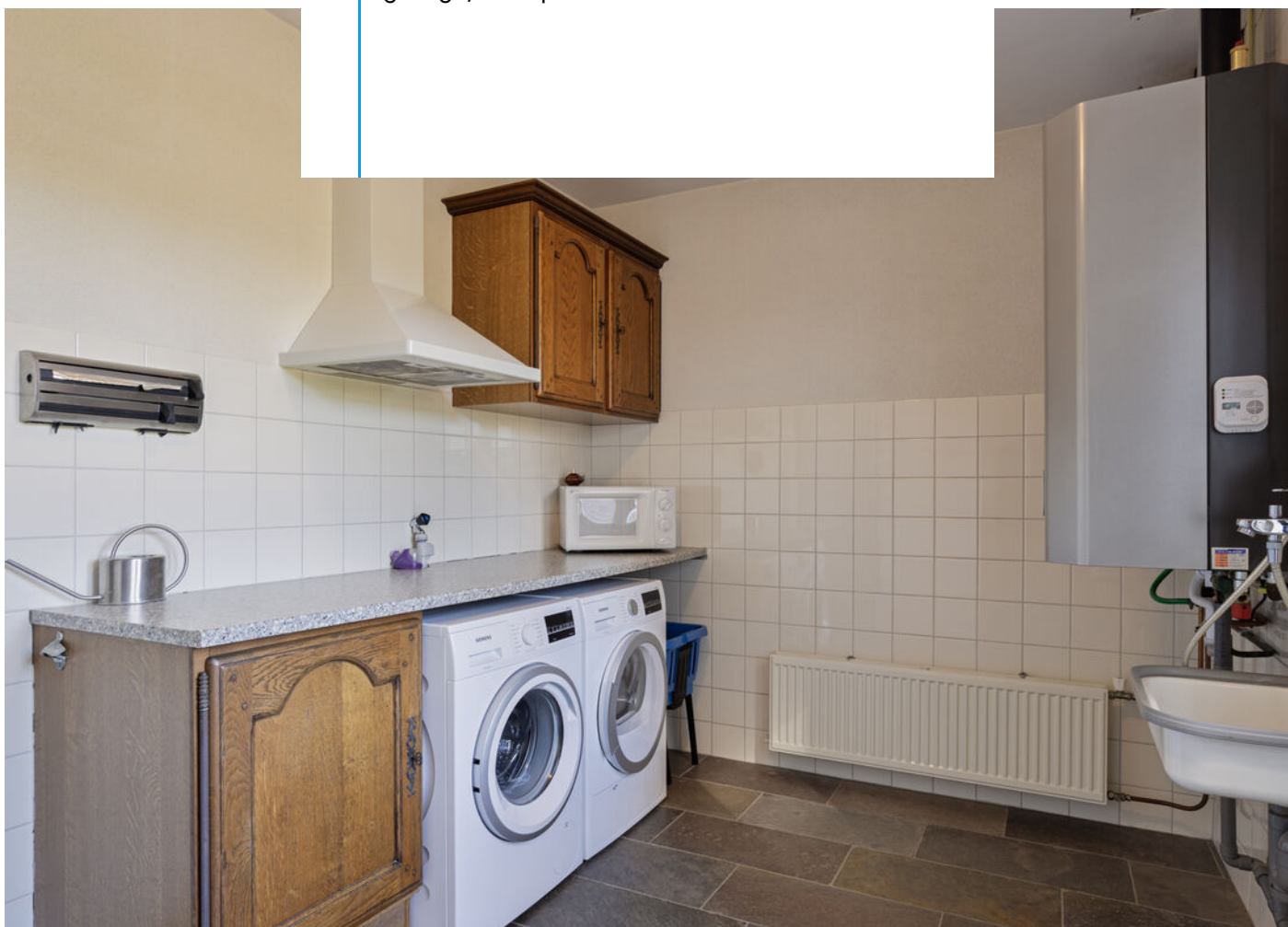


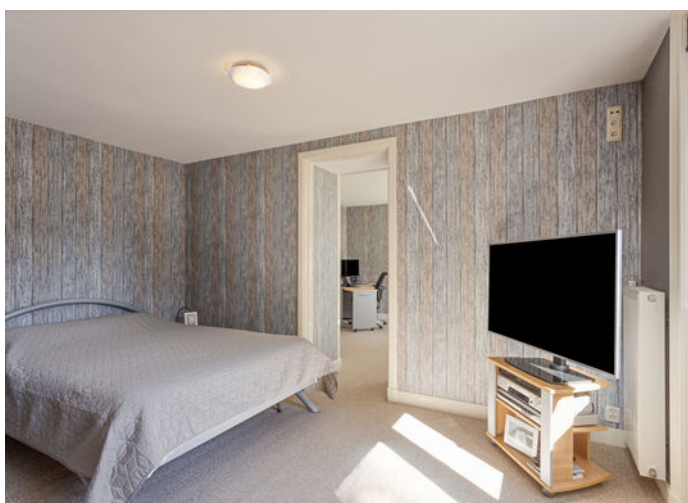
De keuken is ruim en landelijk en voorzien van alle gemakken. Check ook hier de fraaie glas-in-lood ramen!





Naast de keuken is een handige bijkeuken.  
Vanuit de keuken is er toegang tot de grote  
garage/werkplaats en de kelder.





De villa heeft drie royale slaapkamers en een kantoorruimte op de 1e etage.

Allereerst tref je een overloop aan met toiletruimte en deuren naar het kantoor en de twee slaapkamers beide met een balkon.





Eén van de kamers heeft toegang tot eigen badkamer die ook vanuit de overloop bereikbaar is. De badkamer heeft een inloofdouche en een wastafel. Verder is er een 2e overloop met deuren naar riante slaapkamer met walk-in closet en eigen grote badkamer met ligbad, douche en wastafel.

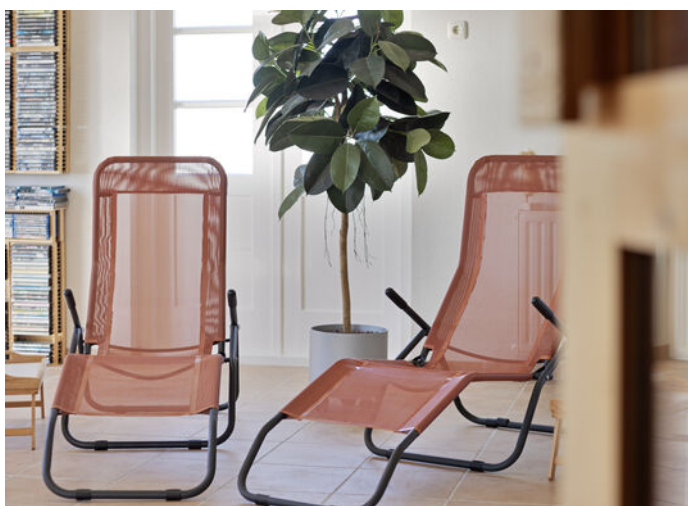




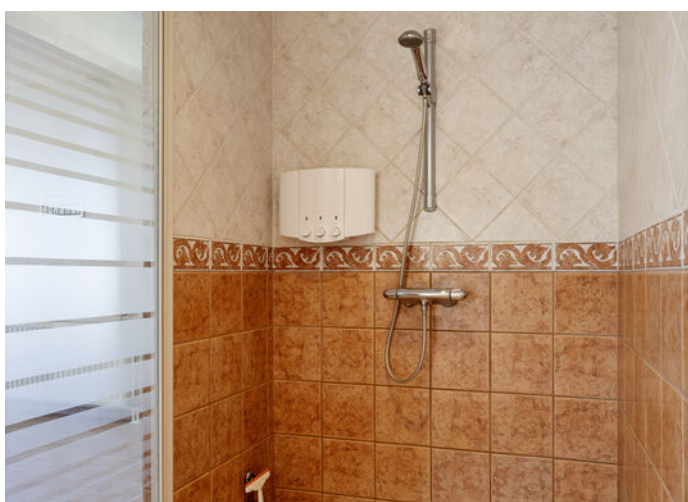


Is er nog tijd voor extra relaxen? Dan is er een deur naar een grote en fijne thuis-spa met heerlijke sauna en dompelbad.





Vanuit de sauna, direct het dompelbad in en daarna nog even douchen? direct naast het dompelbad is een deur naar de riante badkamer met douchegelegenheid.



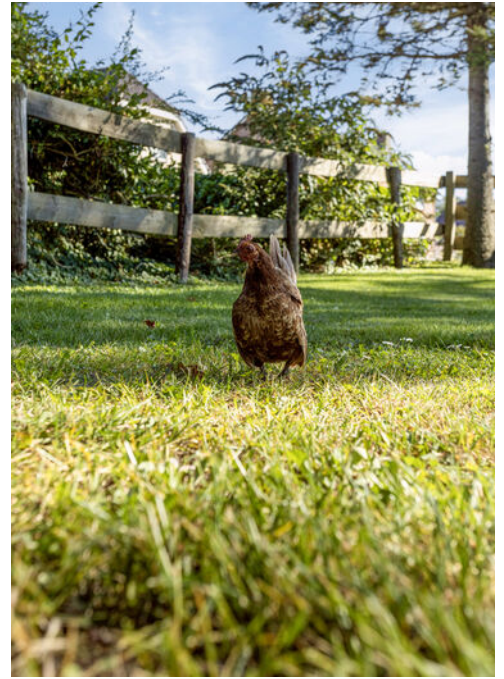


De oude bollenschuur is omgetoverd tot een ruime, inpandige garage en werkplaats van 100m<sup>2</sup>. Aan de voorkant heb je dubbele openslaande deuren, en achterin en aan de zijkant zit een handige loopdeur die je naar een omheind deel van de tuin leidt en aan de zijkant aan het water ligt.







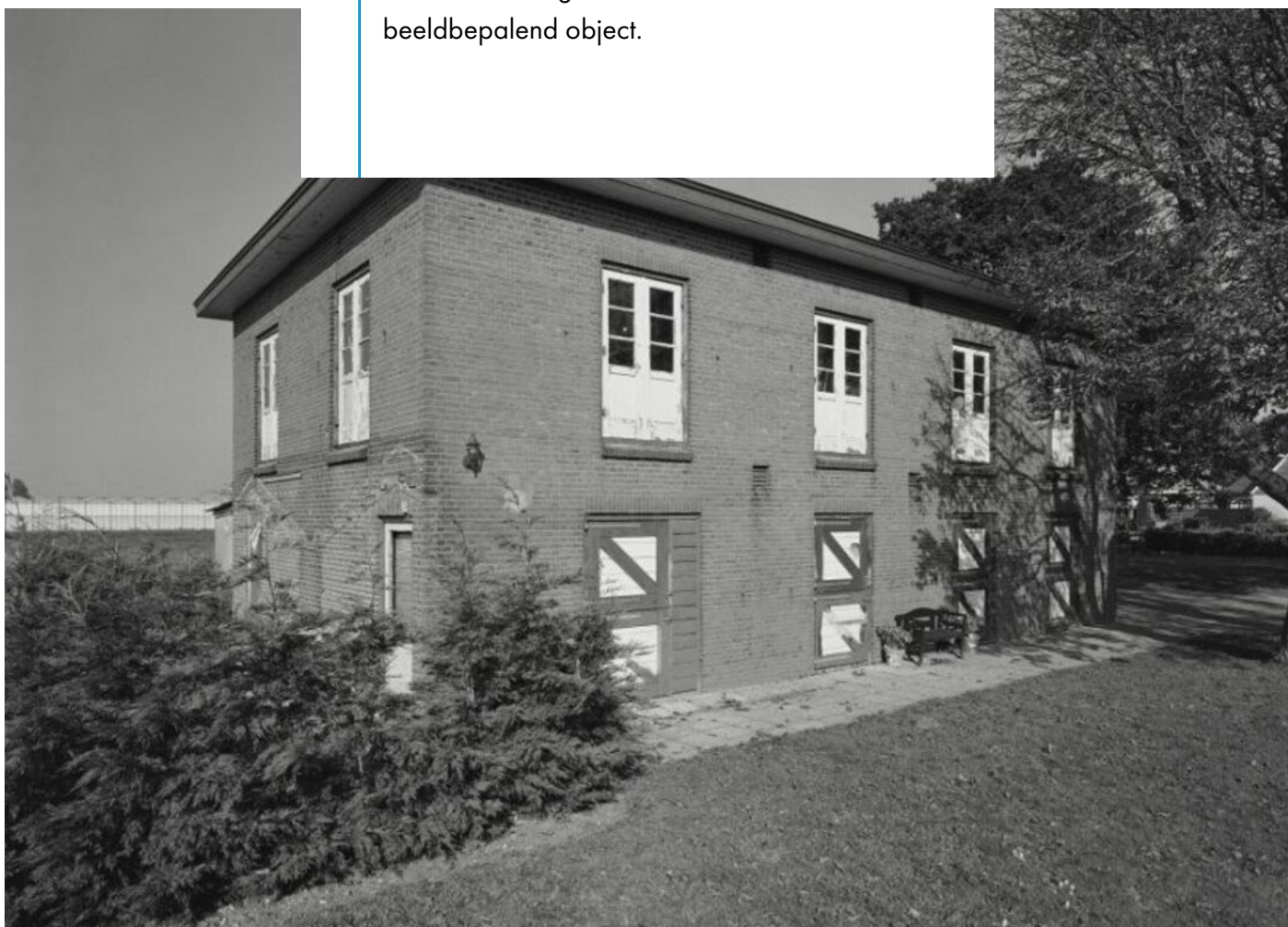


De zonnige tuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Aanleggen van een moestuin, een loungehoek of kippen houden? Alles is mogelijk.





De originele kozijnen en bollenschuurdeuren zijn fraai gerestaureerd. Dit geeft de woning een unieke uitstraling en maakt het een officieel beeldbepalend object.

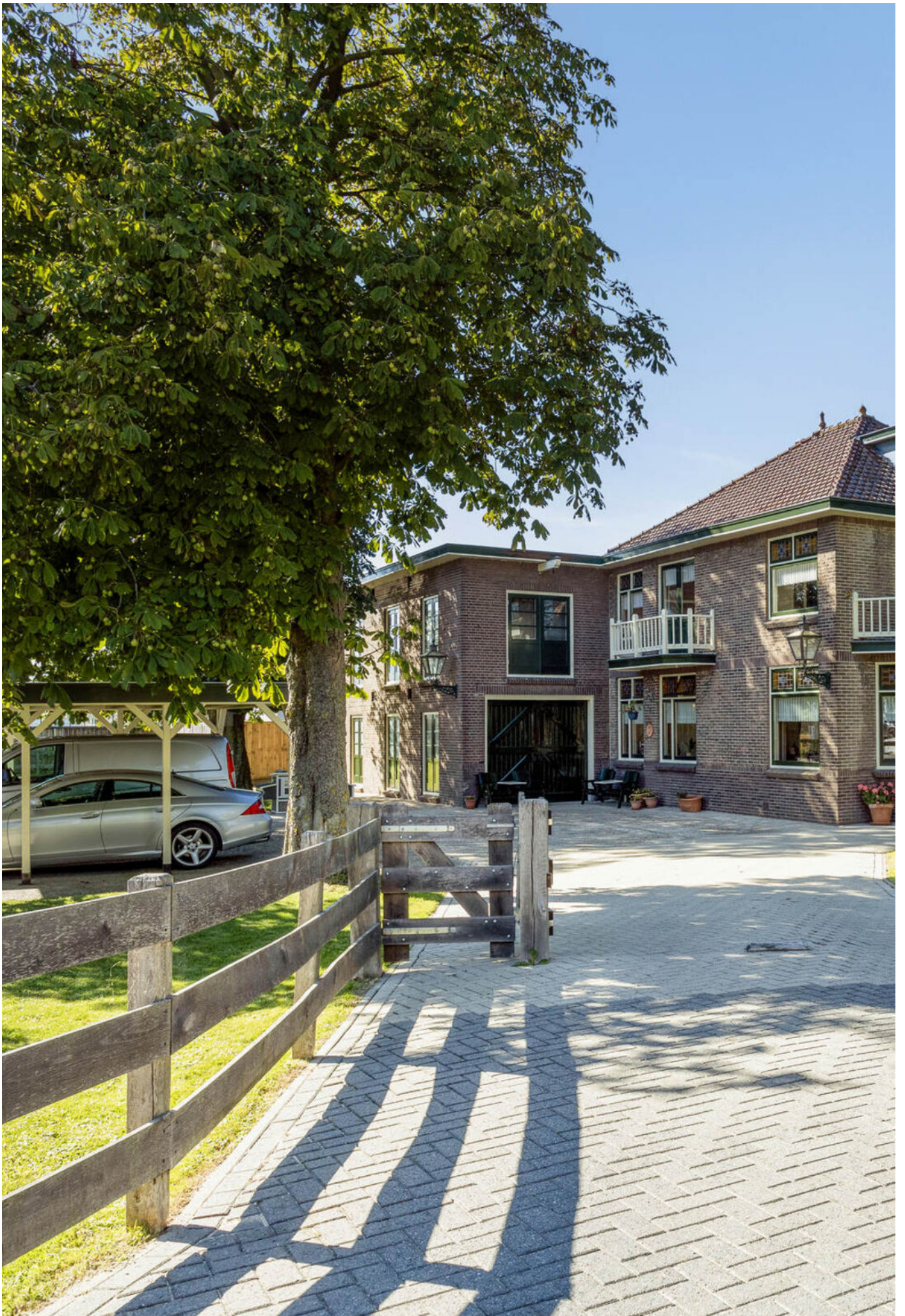




Het gezellige Roelofarendsveen ligt op 10 minuten fietsen en de ligging in het Groene Hart biedt volop mogelijkheden voor wandelingen, varen op de Kagerplassen of een bezoek aan de Brassemermeer.





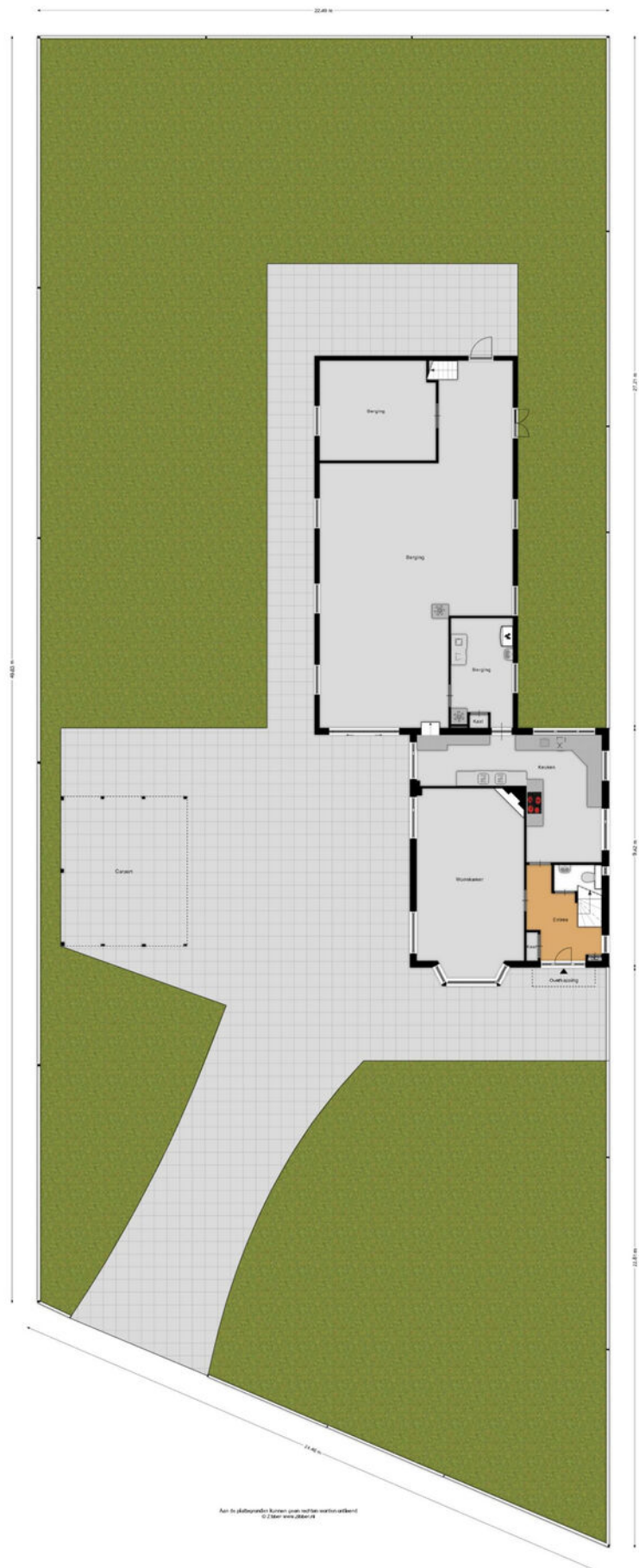




### Bijzonderheden

- Riante garage van 100m<sup>2</sup>
- Tuin rondom de woning
- 2 Balkons, een kelder en zolder
- Authentieke details
- Gebouwd in jaren '30 stijl
- Dubbele bewoning mogelijk
- Goed onderhouden
- Carport voor twee auto's
- Adviesrapport verduurzaming woning aanwezig
- Energielabel D

# Plattegronden



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



## Meetcertificaat

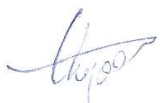
Zibber B.V. heeft in opdracht van Rietbroek makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Achterweg 19
Postcode/plaats	2376 AX, Nieuwe Wetering
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	400365
Status	Definitief
Datum meetopname	11-09-2023
Datum meetrapport	11-09-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	252,20	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	126,30	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	9,10	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	469,70	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	1403,86	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 11-09-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

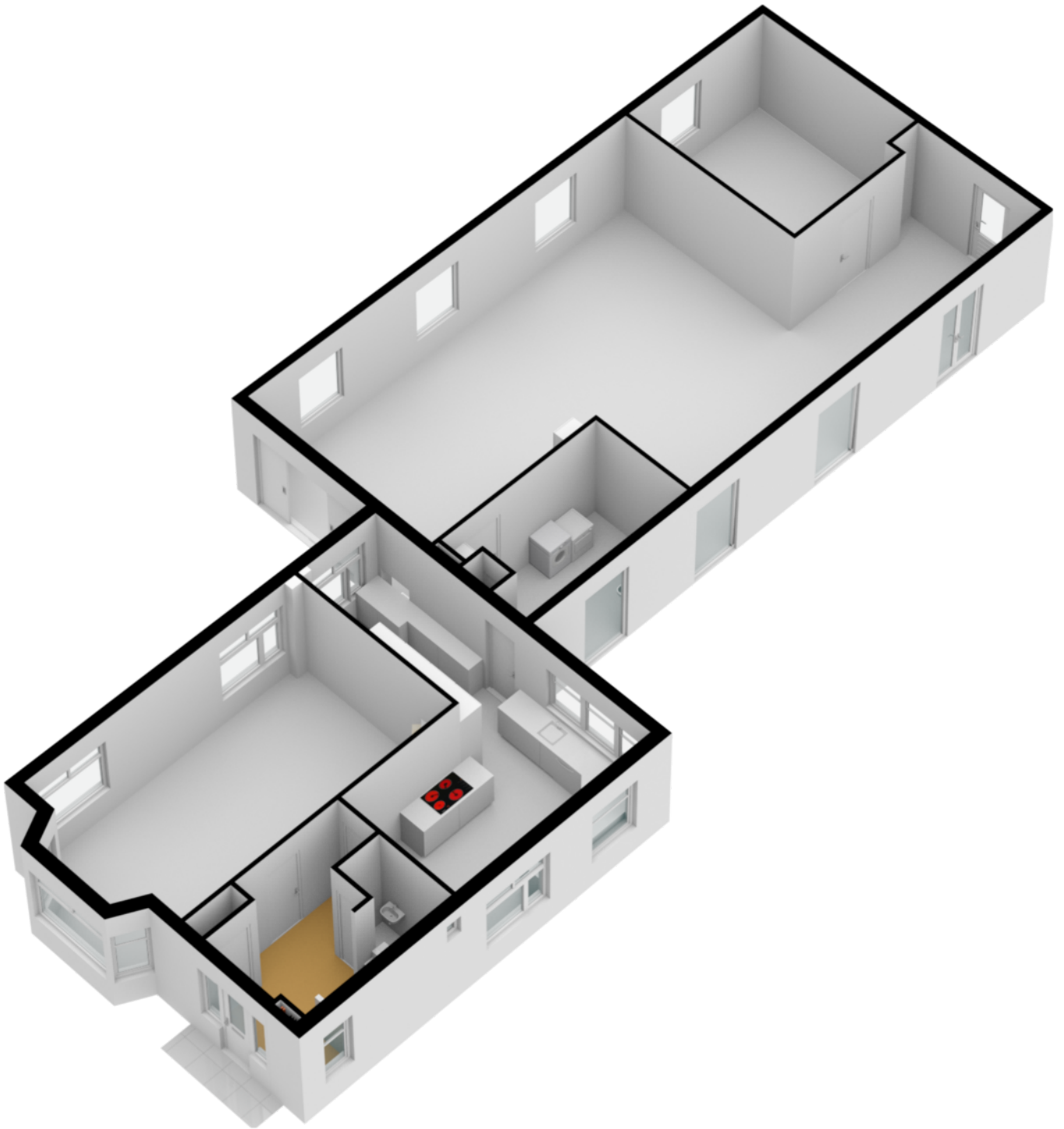
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

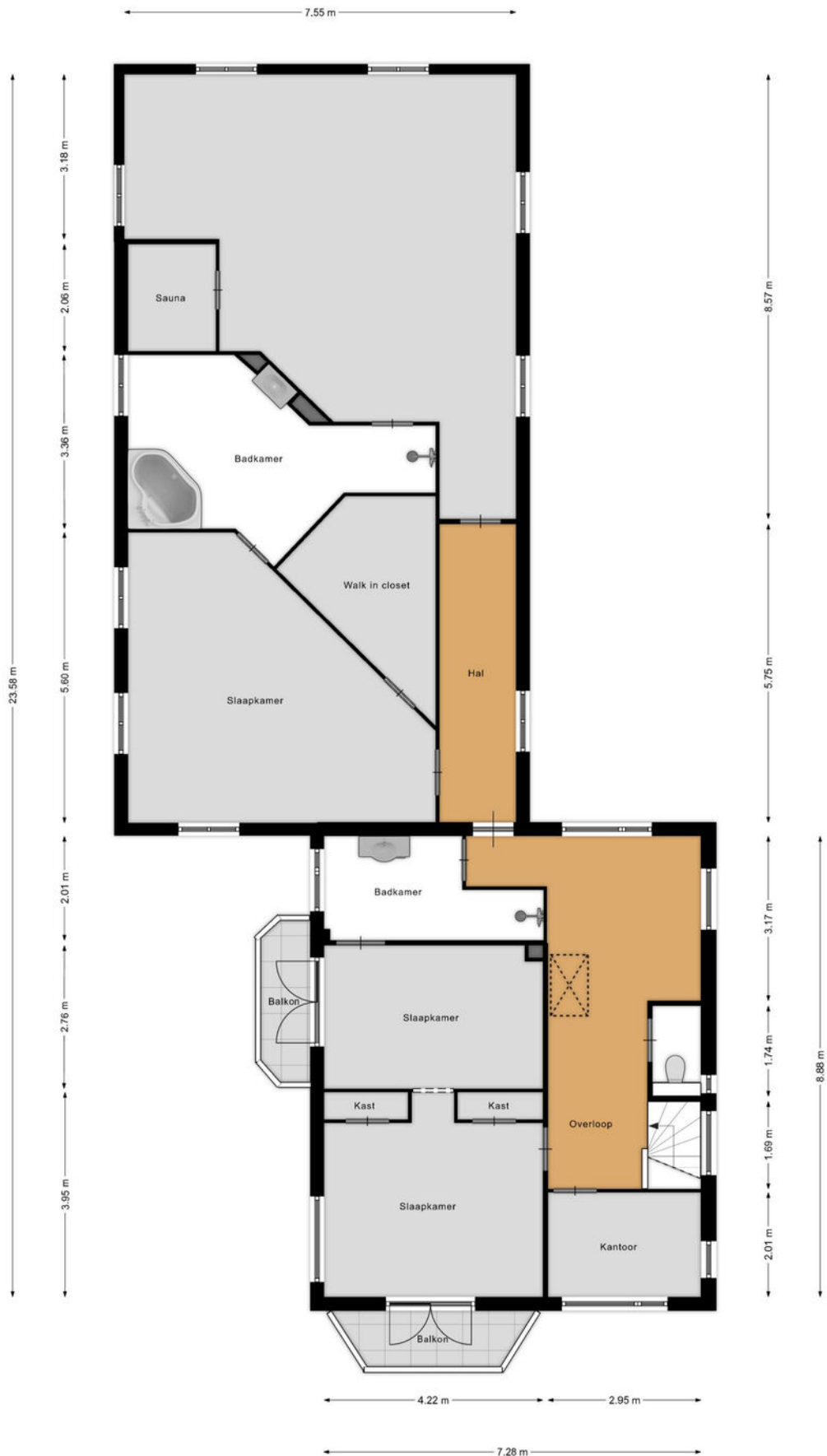
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegronden



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

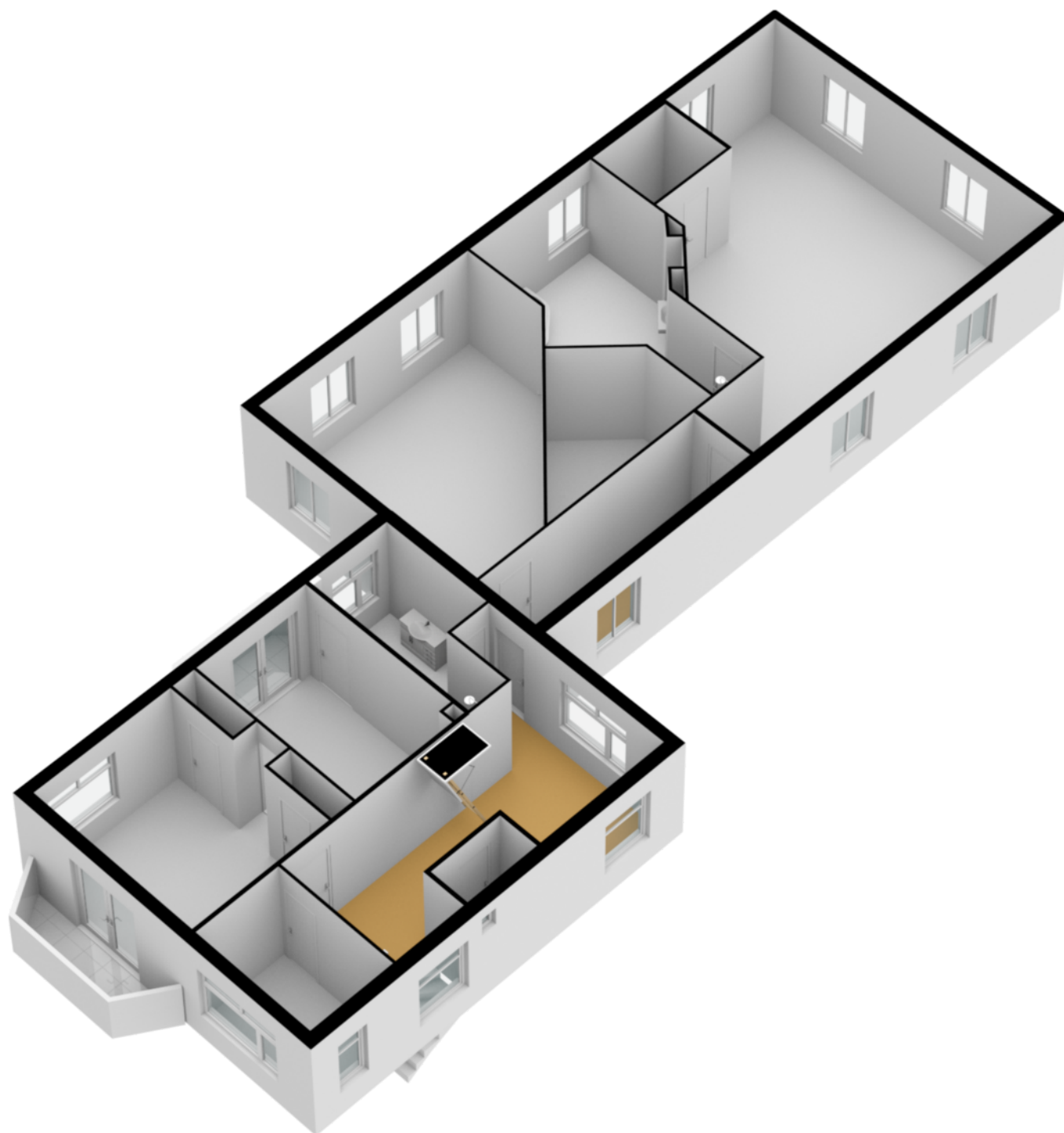
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

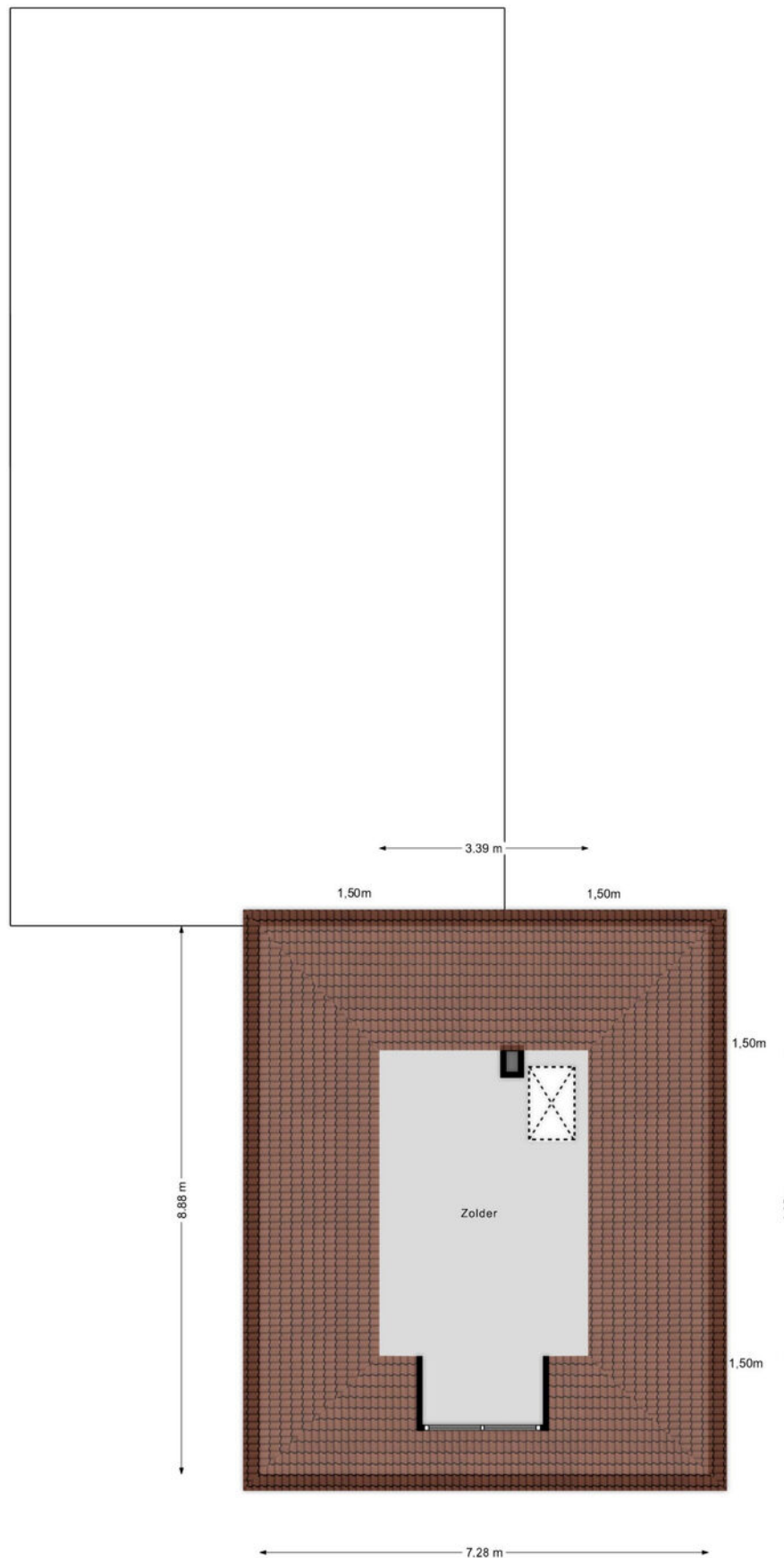
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegronden



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend


# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

Legend and logo:

- Black line
- Yellow line
- Green line
- Red line

kadaster 

# Wonen in gemeente Kaag & Braassem

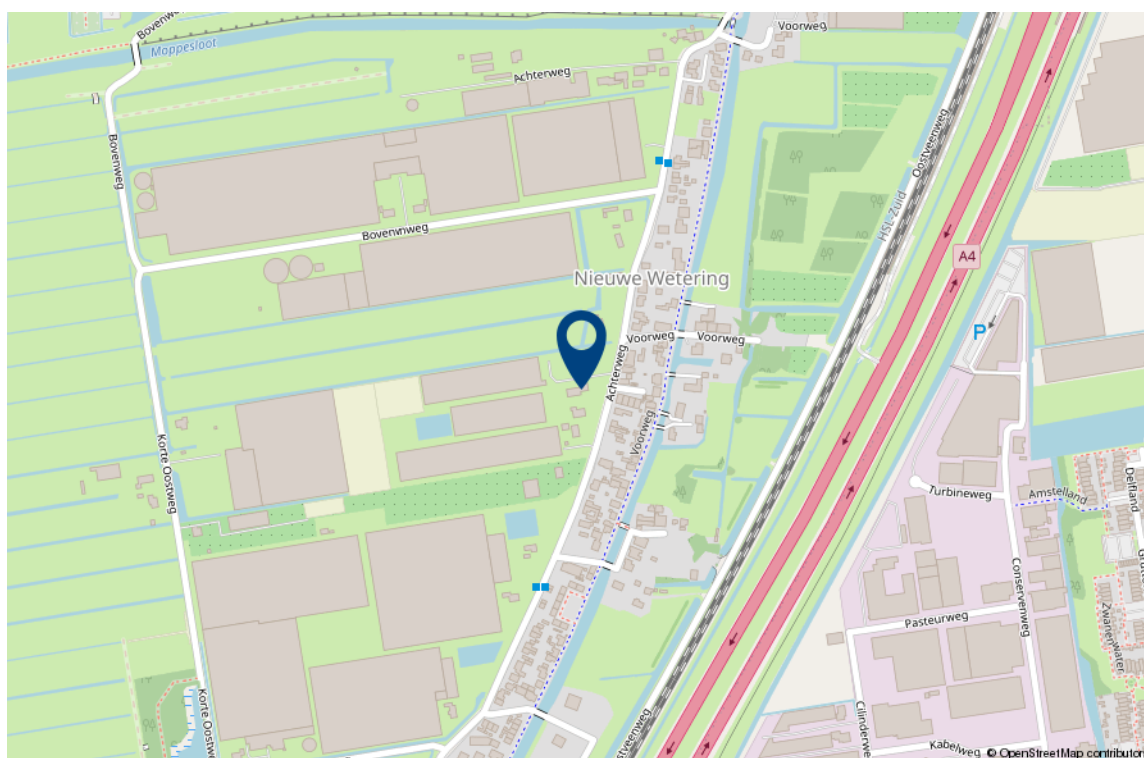
---

Kaag & Braassem is een gemeente in Zuid- Holland en bestaat uit 10 dorpen; Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen, Bilderdam en Woubrugge.

In het polderlandschap van Kaag & Braassem domineren uitgestrekte weilanden, meren, molens, boerderijen en historische dorpjes. Varen, zwemmen en vissen, het kan er allemaal.

Op diverse punten worden er dan ook veerpontjes ingezet. Uitzondering is het pontje naar de Kaag: het is de enige toegang tot het eiland en vaart dan ook dag en nacht.

De omgeving heeft schitterende wandel-/fiets-/rij- en vaarroutes. Werkelijk een plek om heerlijk te onthaasten en de drukte achter u te laten!





# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- zonnescherm	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
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. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

### 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](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