



# Eigen Haard



## Lommerlustlaan 47 WARMOND

Vraagprijs: € 498.000,- k.k.  
Aanvaarding: in overleg



Geversstraat 63, 2341 GC Oegstgeest  
Telefoon: 0715191919, Telefax: 0715191929  
E-mail: [makelaar@eigen-haard.nl](mailto:makelaar@eigen-haard.nl), Internet: [www.eigen-haard.nl](http://www.eigen-haard.nl)





Rustig en vrij gelegen halfvrijstaand woonhuis (type 2-onder- 1- kap). De woning ligt aan een autoluw en kindvriendelijk pleintje met een speeltuintje.

Het huis heeft aan drie zijden tuin met veel privacy en de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. Tevens is er een garage en een apart fietsenschuurtje (ook handig voor tuingereedschap en/of de opslag van tuinmeubelen). Het huis heeft 3 slaapkamers, een recent vernieuwde badkamer, een zolder met nog een extra werk-of slaapkamer en veel bergruimte, een ruime lichte L-vormige woonkamer met open haard en een open keuken. Tesamen met de royale, mooi aangelegde tuin is dit huis een genot om in te wonen.

Het huis is gelegen in het pittoreske en waterrijke Warmond. Warmond is een mooi dorp met allerlei voorzieningen vlakbij; Schiphol en de steden Amsterdam en Den Haag op nog geen half uurtje rijden. Het station Sassenheim is dichtbij; evenals Leiden, met zijn universiteit en ziekenhuizen. Warmond is een watersportdorp; je vaart zò naar de Kagerplassen. Er zijn diverse winkels, horecagelegenheden, scholen en sportaccomodaties.

#### De indeling:

Via de voordeur aan de zijkant komt u binnen in de hal. In de hal bevinden zich het toilet met fonteintje, de meterkast en de open trap naar boven. Rechtdoor biedt de hal toegang tot de royale living met een mooie eikenhouten vloer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte met open haard. Via de achterzijde van de woonkamer komen we in de keuken. Deze gezellige landelijke keuken beschikt over de benodigde inbouwapparatuur: koelkast, oven, gas kookplaat, afzuigkap, boiler en vaatwasser.

Door de achterdeur in de keuken komen we in de zonnige, beschutte tuin. Deze is geheel omheind en biedt daardoor veel privacy. De tuin ligt op het zuid-westen en is heerlijk luw. Zowel vooraan bij het huis als achter in de tuin bevindt zich een terras, zodat je altijd de zon op kunt zoeken. De garage is ook via de achtertuin bereikbaar.

#### Eerste verdieping:

Via de ronde open trap in de hal komen we op de eerste verdieping. Direct aan de linkerkant vinden we de masterbedroom met een flinke raampartij. Daartegenover de tweede slaapkamer. Rechts daarvan de moderne badkamer met royale douche met stortdouche, toilet en eigentijds steigerhouten badkamermeubel met natuurstenen wastafel. Aan de rechterkant van de trap bevindt zich de 3e slaapkamer.

#### Tweede verdieping

Opnieuw leidt de open draaitrap naar boven en komen we op de zolder. Hier bevindt zich de ketel (jaar: 2006). Links is een 4e slaap- of werkkamer met een groot velux dakraam. Verder is er op de zolder veel bergruimte die aan één kant is weggewerkt achter houten schuifwanden.

Kortom: een heerlijk licht en comfortabel woonhuis met een zonnige en vrije tuin (ong. 12 m diep en 11 m breed), gelegen op een prachtige, rustige plek in een kindvriendelijke en lommerrijke buurt in Warmond.

Wie wil hier nu niet wonen?

Bent u op zoek naar een fijn huis, in een rustige en groene omgeving? Maak dan gauw een afspraak om te komen kijken.

#### Bijzonderheden

- Riante en lichte living met open haard
- Ruime garage
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing
- Royale tuin met veel privacy
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Op het pleintje waar het huis aan ligt, loopt de Lommerlustlaan dood. Er is derhalve alleen bestemmingsverkeer
- Vlakbij recreatieplas 'De Klinkenberg'
- Nabij winkels, diverse horecagelegenheden, scholen en sportvelden
- Nabij diverse uitvalswegen (A4 en A44) en het treinstation Sassenheim

Type woning: eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar: 1984

Ligging: aan rustige weg, beschutte ligging, in woonwijk

Perceel oppervlakte: 297 m<sup>2</sup>

Inhoud: 409 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 126 m<sup>2</sup>

Aantal kamers: 5

Tuin: noord/west

Garage: aangebouwd steen

Berging: aangebouwd hout

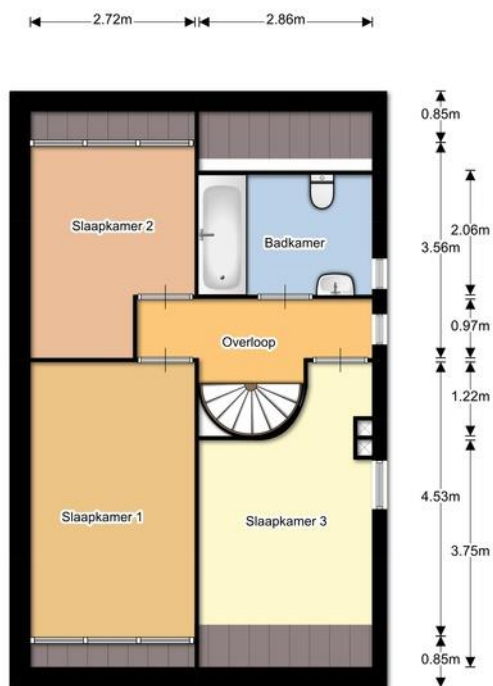
Energie label: C



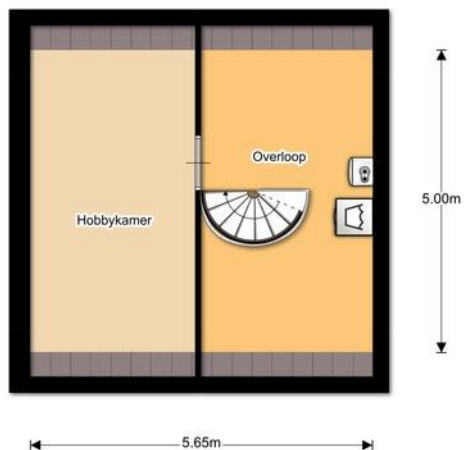




Deze tekeningen zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
 This floorplan is an approximation of the reality from which no rights can be derived.



Deze tekeningen zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
This floorplan is an approximation of the reality from which no rights can be derived.



Deze tekeningen zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
This floorplan is an approximation of the reality from which no rights can be derived.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: jpr/lommerlustn47



|       |                                  |                     |                                                                                       |         |
|-------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1:500        |  |         |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |                                                                                       | Warmond |
|       | Huisnummer                       | Sectie              |                                                                                       | D       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             |                                                                                       | 3873    |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                                                                                       |         |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |                                                                                       |         |
|       | Bebouwing                        |                     |                                                                                       |         |
|       | Overige topografie               |                     |                                                                                       |         |

Voor een volledig uitbreuk, Apeldoorn, 12 november 2018

Aan dit uitbreuk kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadastraal en de gemeentelijke registers heeft de intellectuele eigendomsrechten van de Kadaster in het kader van de openbaarheid van de kadastrale gegevens overgenomen.

Voor een aanvullend uittreksel, Apeldoorn, 12 november 2018  
De bevrager van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

### **Bezichtigingen, hoe werkt dat?**

Bezichtigen gaat op afspraak. Een bezoek aan onze objecten is altijd kosteloos en vrijblijvend. Het is uiteraard mogelijk een woning meer dan eens te bezichtigen of een bezoek te brengen aan meerdere woningen. Desgewenst kunt u iemand meenemen, bijvoorbeeld uw **eigen makelaar of een bouwkundige**. De verkoper wordt door de makelaar altijd van tevoren in kennis gesteld van de bezichtiging. De verkoper die zijn woning bereidwillig openstelt voor uw bezoek, verneemt na afloop graag uw reactie.

#### **1. U heeft wel belangstelling voor de woning:**

Neemt u zo snel mogelijk contact op met Eigen Haard om uw interesse kenbaar te maken. Wij kunnen met u bespreken wat de volgende stap zal zijn.

#### **2. U heeft geen belangstelling voor de woning:**

Wij verzoeken u vriendelijk uw motivering aan ons door te geven, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

### **Enkele vragen over onderhandelingen:**

#### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Een bod op een woning wordt door ons altijd vrijblijvend genoteerd. Bij het uitbrengen van een bod bent u (nog) niet in onderhandeling.

- U bent **wel in onderhandeling** als de verkoper reageert op uw bod door middel van een tegenvoorstel.

- U bent (nog) **niet in onderhandeling** als de verkopende makelaar aangeeft uw bod met de verkoper te zullen bespreken. Evenmin bent u in onderhandeling als uw bod wordt afgewezen. Het staat u wel vrij om daarna een nieuw bod uit te brengen.

#### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen tijdens een onderhandeling?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een overeenkomst te leiden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden aangeven dat hij in onderhandeling is. Een andere geïnteresseerde kan eveneens een bod uitbrengen, met hem kan echter niet eerder onderhandeld worden dan nadat de onderhandeling met de huidige belangstellende beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over bedragen van andere biedingen.

#### **3. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee, de vraagprijs van een woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of een onderhandeling met u aangaat.

#### **4. Moet de makelaar/verkoper in de volgende gevallen het eerst met u in onderhandeling gaan?**

- U bent de eerste die belt voor een bezichtiging
- U bent de eerste die de woning bezichtigt
- U bent de eerste die een bod op de woning uitbrengt

Het antwoord op genoemde stellingen is nee. De verkopende makelaar zal u echter zo spoedig mogelijk over de te volgen procedure informeren.

### **Enkele opmerkingen bij de koopovereenkomst**

1. Indien er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en de voorwaarden, dan wordt door Eigen Haard de koopakte opgesteld (model NVM 2008). In de koopakte kunnen aanvullende bepalingen worden opgenomen, zoals:

**De ouderdomsclausule** (bij woningen ouder dan 15 jaar):

*Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan ... jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen en dat de woning niet voldoet aan alle voorschriften uit het vigerende bouwbesluit.*

*Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand vocht*

*en/of optrekkend vocht en asbesthoudende materialen. Kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het hiervoor omschreven gebruik.*

**De asbestclausule:**

*In oudere woningen en appartementengebouwen kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving bijzondere maatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid die uit eventueel aanwezig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.*

**Niet zelf bewoond** (woning die door derden bewoond is geweest):

*Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hier rekening mee is gehouden, tevens vrijwaart koper verkoper voor iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de door bewoner aangebrachte materialen en achtergelaten zaken.*

**Inspectie:**

*Koper heeft op ... met een door hem ingeschakelde bouwkundige, en op ... met zijn aankopende makelaar de woning bezocht. Koper verklaart voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning op gebreken te (doen) inspecteren.*

**2. Een woning is verkocht** indien koper en verkoper beiden de koopakte hebben ondertekend, koper een kopie van de volledig getekende koopakte heeft ontvangen (koper zal verzocht worden een bevestiging van deze ontvangst te ondertekenen) en daarna de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. Uiteraard is het mogelijk dat er bijkomende voorwaarden zijn gesteld aan de koopovereenkomst. Aan de duur van deze voorwaarden is een einddatum gesteld.

N.B. De makelaar/verkoper kan niet instaan voor de juistheid en volledigheid van de informatie in de brochures. De informatie is vaak mondeling verstrekt door verkoper, welke zelf niet altijd deskundig is. Op plattegronden en in omschrijvingen kunnen afwijkingen voorkomen.