

Achterpoelen 7, Warmond



VRAAGPRIJS: € 1.995.000,- k.k.



Vrijstaand, rustig wonen in villawijk “Hagheweide” op de grens van Warmond en Oegstgeest

Deze luxe gemoderniseerde vrijstaande villa is gelegen op een ruim perceel van 946 m² en heeft een woonoppervlakte van ca. 287 m². De woning heeft een zeer hoogwaardig afwerkingsniveau en biedt veel privacy.

In 2013 en 2016 is de villa onder architectuur van Gerben van Maanen grondig gerenoveerd en uitgebouwd, met onder andere een onderkeldering (thuisbioscoop), een kantoor + uitbouw, vloerverwarming bij alle vloeren, een nieuw domoticsysteem, Boffi keuken en badkamers, etc. De woning beschikt over een energielabel B, mede dankzij de plaatsing van 13 zonnepanelen. Verder is de woning voorzien van HR++-glas, dakisolatie, vloerisolatie en gevelisolatie.

Het eigentijdse ontwerp, in combinatie met de uiterst luxe afwerking, maakt dat deze prachtige vrijstaande villa aan al uw woonwensen voldoet.





INDELING

Zij-entree met imposante houten voordeur, hal met designtrap naar het souterrain; thans in gebruik als gameroom / thuisbioscoop met dolby surround audio sound (blijft achter) en voorzien van mechanische ventilatie.

De ruime hal geeft toegang tot een lichte (werk)kamer aan de voorzijde en tot de woonkeuken/ woonkamer.

In de hal bevindt zich tevens een op maat gemaakte inbouwkast/gardrobe en een modern toilet. In de hal bevindt zich een luik naar een kleine wijnkelder.

De handige separate bijkeuken is voorzien van wasmachine- en droger aansluiting, een aanrechtblad met spoelbak en veel werk- en opbergruimte.







Open moderne Boffi woonkeuken met royaal kookeiland en bar voorzien van diverse Gaggenau inbouwapparatuur.

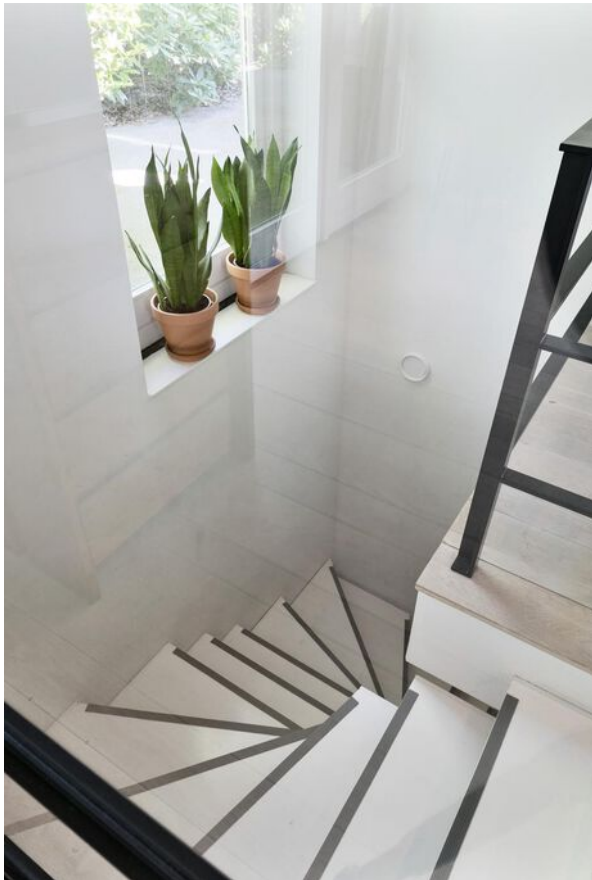
Naast de open keuken bevindt zich de riante zit- en eetkamer, met veel ruimte o.a. voor het plaatsen van een grote eettafel. Deze ruimte geeft toegang tot de achter- en zijtuin door middel van 3 x openslaande deuren.

Vanuit de woon-eetkamer doorgang naar de 2e lichte woonkamer met hout gestookte open haard en eveneens toegang tot het overdekte terras waar het heerlijk toeven is tot in de late uurtjes.

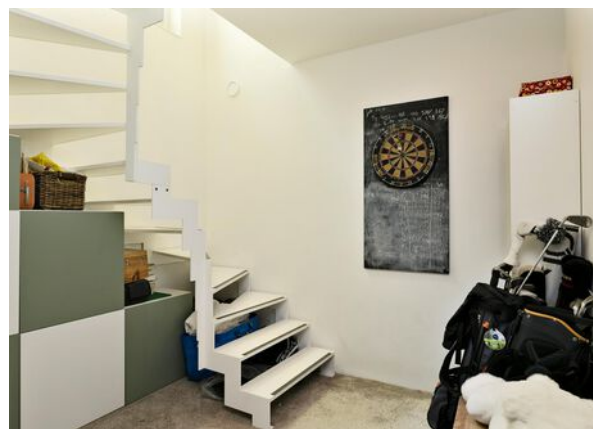
Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1991
Inhoud:	1110 m ³
Woonopp.:	287 m ²
Perceelgrootte:	946 m ²
Energie label:	B
Aanvaarding:	

VRAAGPRIJS:
€ 1.995.000,- k.k.





**Het souterrain wordt
momenteel gebruikt
als gameroom /
thuisbioscoop**







Eerste verdieping:

Ruime overloop met een vlizotrap voor toegang tot de ruime bergvliering met opstelplaats voor de C.V. ketel.

Ruime master bedroom voorzien van twee dakkapellen, vaste inbouw(kleding)kast en toegang tot luxe en suite badkamer voorzien van design dubbele wastafel(meubel) en ligbad van het merk Boffi en inloofdouche met glazen wand.



In totaal drie ruime en gezellige (kinder)slaapkamers met dakkapellen, tweede luxe badkamer met sanitair van Boffi met drie wastafels, toilet en inloofdouche.

Ook deze verdieping is volledig voorzien van die vloerverwarming per kamer regelbaar is. Wederom voorzien van lichte eikenhouten vloer.







**De master bedroom is
voorzien van een luxe
en suite badkamer**





**De hal geeft toegang
tot de wijnkelder**





Rondom de woning ligt een zonnige tuin met een zonneterras aan zowel de voor- als de achterzijde met houten vlonders. De openslaande deuren geven toegang tot een overkapping met natuurstenen terras. Bij het terras aan de zijkant van de woning bevindt zich een buitenhaard.

De siertuin geeft veel privacy, onder andere dankzij de afsluitbare achterom. Daarnaast bevat het een domotica bedienbaar irrigatie systeem en een vrijstaande berging.



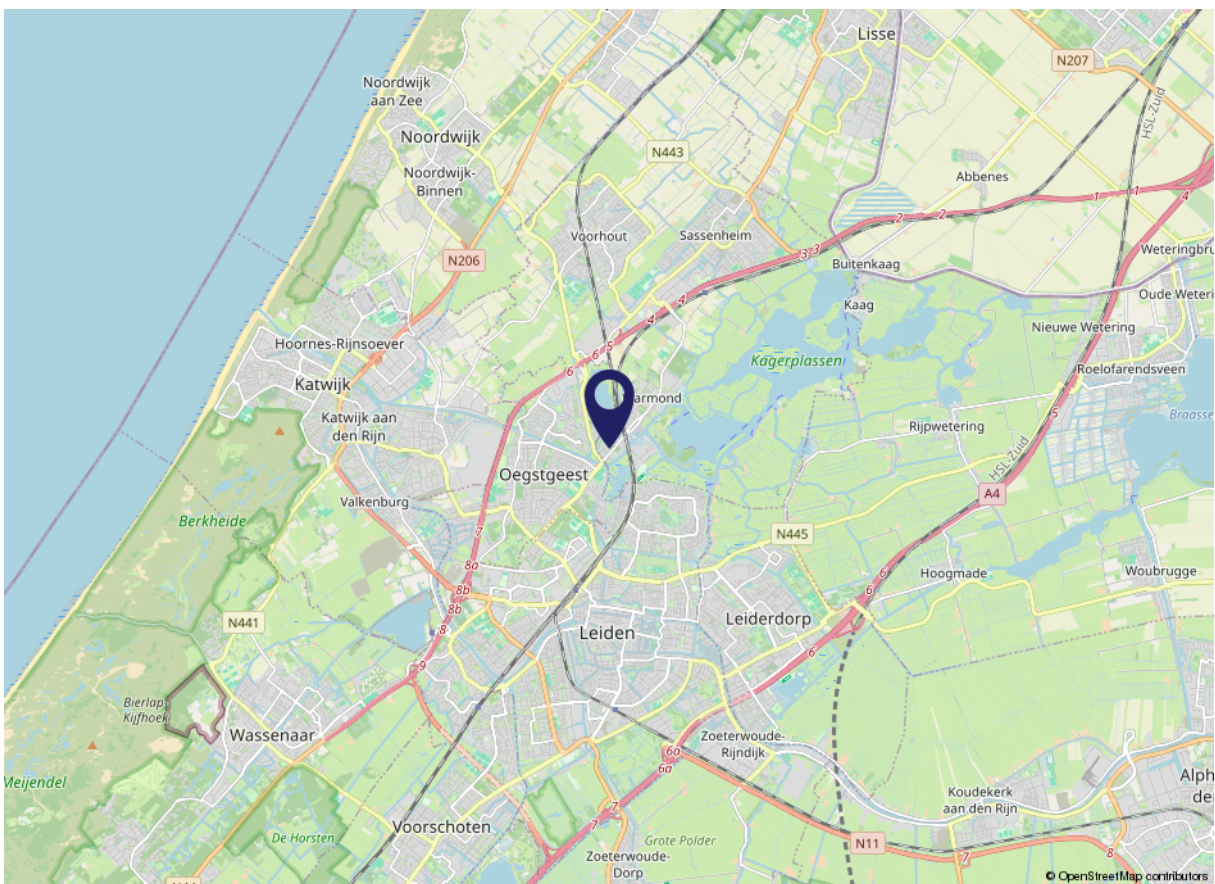
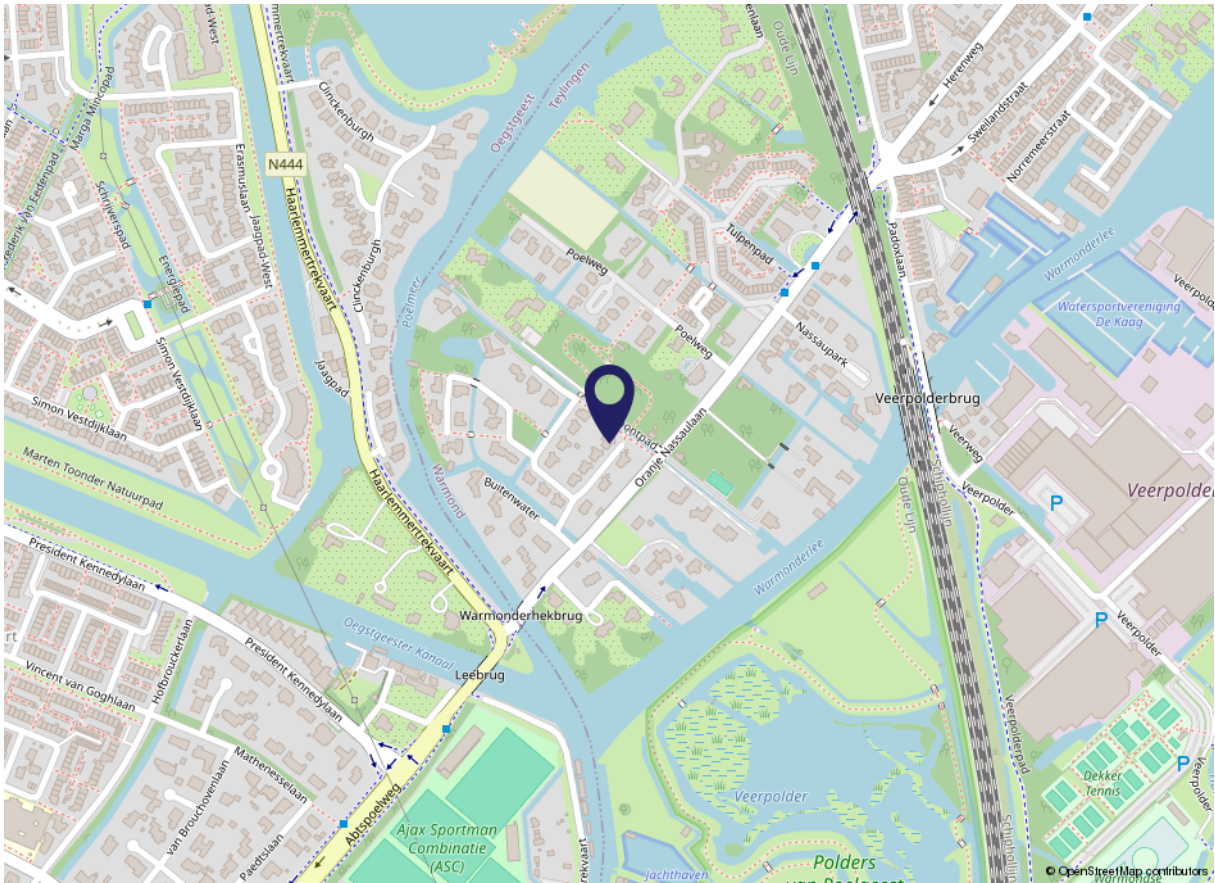
Aan de voorzijde van de woning is er voldoende ruimte om tot vier auto's op eigen terrein te parkeren.





**Rondom de woning
ligt een zonnige tuin
met terras aan de
voor- en achterzijde**

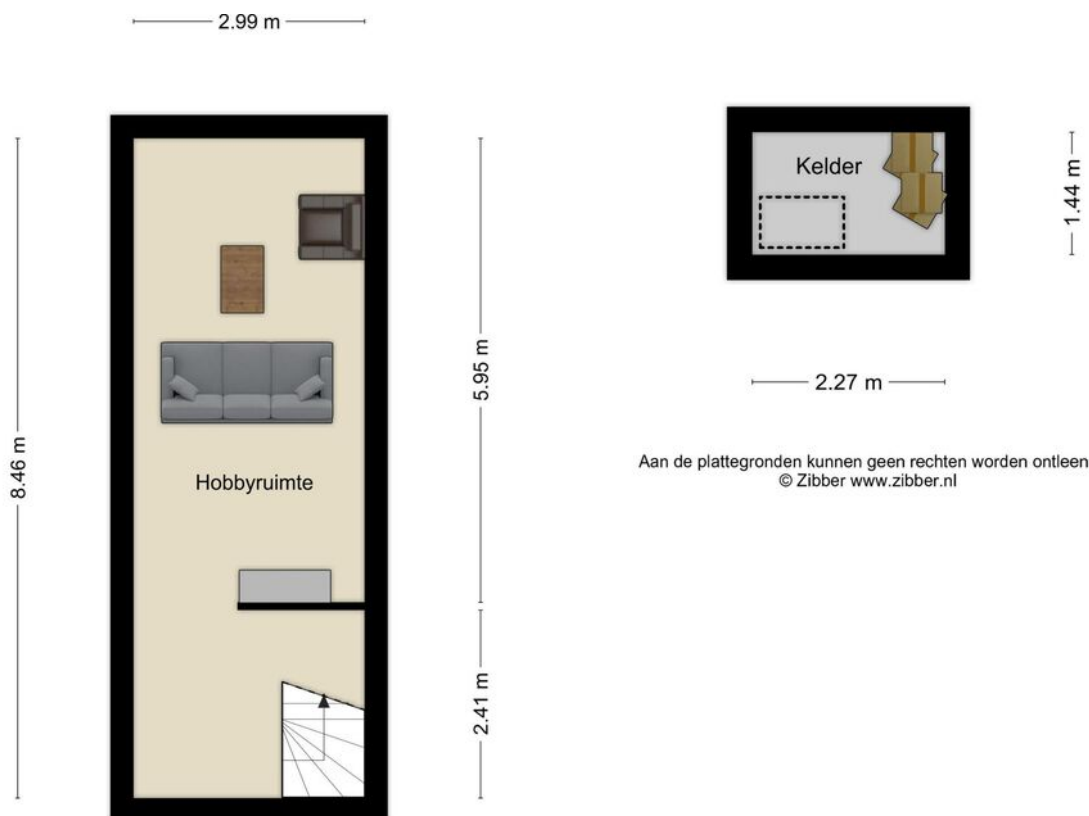
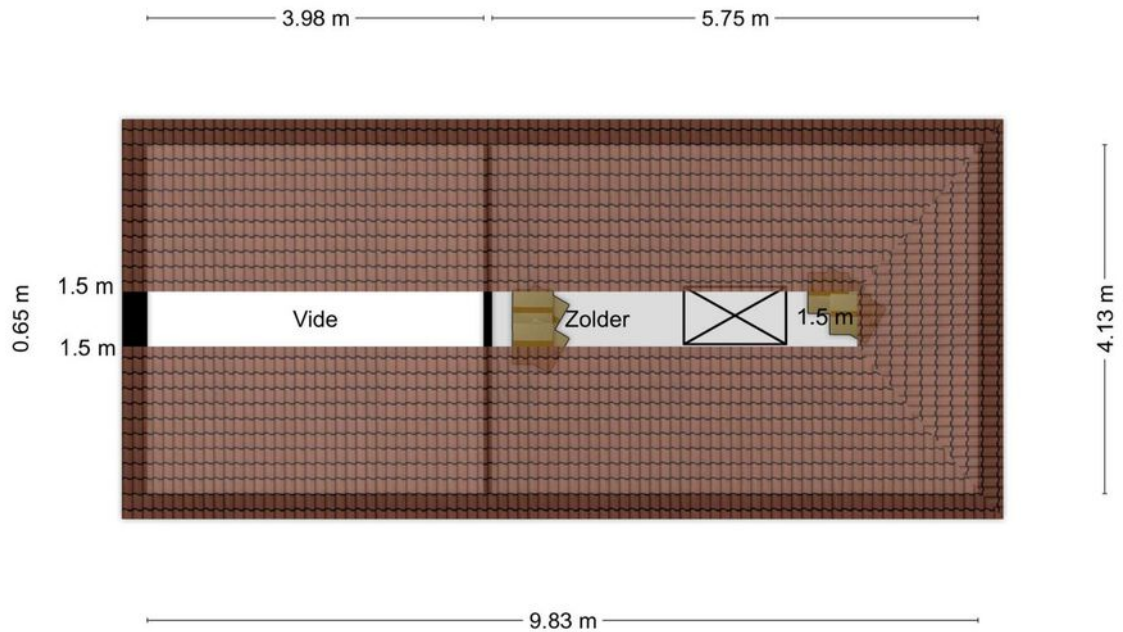








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Over ons

Ons specialisme

Wij houden van Leiden, de bollenstreek en 't Groene Hart. Het is een van de mooiste gebieden van ons land. De monumentale gebouwen, de indrukwekkende geschiedenis, de levendige wijken, de zee zo dichtbij, de vele rivieren en meren; we koesteren het. Als mens. Als makelaars. Wij kennen de unieke locaties en de betere huizen in deze bevoorrechte én dichtbevolkte regio als geen ander. Het is niet toevallig ons specialisme.

Onze passie

Wij houden van dingen die kloppen: goed licht, bijzondere architectuur, duurzame techniek, een mooi uitzicht en authentieke details. Dat hebben we vaak met onze opdrachtgevers gemeen en zien we terug in onze regio. Al sinds 2003 helpen we mensen die de verkoop van hun huis aan ons toevertrouwen. Of we begeleiden hen in hun zoektocht naar dat ene passende huis in die nog steeds overspannen markt. Dat is ons vak. En tegelijkertijd onze passie. Zie Graal Makelaardij als een bijzondere speciaalzaak, waar je toewijding vindt, kennis en kwaliteit.

Onze ambitie

Wij houden van resultaten. We scoren de juiste vraag/aanbod match gebaseerd op grondige big data analyses en slimme inzet van online marketing en social media. Onze persoonlijke betrokkenheid vinden we overigens minstens zo belangrijk. Net zoals het contact met de mensen voor wie we werken. Opdrachtgevers mogen rekenen op een intensieve begeleiding en eerlijk advies in iedere fase van het aan- en verkoopproces. Ons uitgebreide netwerk en ons lidmaatschap van de NVM helpen ons daarbij.



Wim Graal



Michiel de Jong

Woning bezichtigd. Wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) benieuwd wat u ervan vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt dan ook zéér op prijs gesteld.

Indien u belangstelling heeft voor de woning kunt u overwegen een bod uit te brengen. Het is altijd aan te raden om hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals uw eigen NVM makelaar.

Bij een bieding kunnen de volgende zaken van belang zijn: de hoogte van het bod, eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en overige ontbindende voorwaarden.

Indien er meerdere biedingen uit zijn gebracht informeert de verkopend makelaar hoe er in deze situatie gehandeld wordt.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

E info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

Wat onze klanten zeggen(*):

“Wim was erg goed bereikbaar, behulpzaam en kundig; hij was helder over de te volgen strategie en duidelijk over te maken afwegingen.”

G. Bonsel

“Bij Graal makelaardij werken kundige en service gerichte mensen, heel fijn! Je kan zelf met het volste vertrouwen alles los laten.”

J. Lubbe

“Michiel is vriendelijk, prettig in de omgang. Hij doet wat hij zegt en zegt wat hij doet.”

H. Schaap

“Begeleiding in alle opzichten prettig en deskundig, zowel van Wim Graal als van zijn medewerkers. Zeer aan te bevelen.”

P. Wormer

(* Bron: Beoordelingen Funda.



Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

E info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

