



Nassaupark 1, 2361 LH Warmond

€ 2.195.000,- k.k.

Gilde Makelaars
Floris Schoutenstraat 1
2172 SK, SASSENHEIM
Tel: 0252-255044
E-mail: info@gildemakelaars.nl
www.gildemakelaars.nl

Omschrijving

Vrijstaande villa aan het water – luxe, privacy en instap klaar woongenot in Warmond

Op een zeldzaam mooie locatie aan de rand van Warmond ligt deze volledig gerenoveerde vrijstaande villa. Een unieke combinatie van water, ruimte en flexibiliteit: met een 25 meter lange aanlegsteiger en bootlift, een royaal dakterras, een multifunctioneel tuinhuis, drie woonlagen én een indeling die perfect geschikt is voor dubbele bewoning, een praktijk aan huis of mantelzorg.

De woning is gelegen op een perceel van 1015 m² eigen grond, is modern afgewerkt, uitstekend geïsoleerd en direct te betrekken. De fraai aangelegde tuin rondom, diverse terrassen én de heerlijke overkapping met geïntegreerde screens maken buitenleven hier net zo comfortabel als binnen.

Begane grond:

De begane grond is recent volledig opnieuw ingedeeld en biedt verrassend veel mogelijkheden. Via de zij-entree kom je binnen in de hal met garderobe, toilet en toegang tot verschillende ruimtes:

- Een lichte kantoorruimte aan de voorzijde, perfect voor werken aan huis of in te richten als slaapkamer
- Een comfortabele slaapkamer
- Een moderne en smaakvol afgewerkte badkamer
- Wasruimte
- Een extra, separaat toilet voor algemeen gebruik
- En als bijzonder pluspunt: een zelfstandig appartement met een open keuken, knusse woonruimte en openslaande deuren naar een royale, sfeervolle overkapping. Dankzij de geïntegreerde screens is dit een volwaardig verlengstuk van het binnenleven – ideaal om beschut te loungen, buiten te eten of uitgebreid te barbecueën, het hele jaar door. Dit appartement heeft bovendien een eigen entree, wat het uitermate geschikt maakt voor gasten, mantelzorg of bijvoorbeeld een au pair. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Op deze woonlaag vind je het hart van de woning. Vanuit de overloop met toiletruimte bereik je via stijlvolle deuren de royale woonkamer met zit- en eetgedeelte, grote raampartijen en directe toegang tot het royale dakterras. De aangrenzende open keuken is voorzien van een luxe afwerking, inbouwapparatuur en een openslaand deurenstel naar buiten.

Verder bevindt zich hier een ruime master bedroom met dakkapel, inloopkast en luxe en-suite badkamer met o.a. vrijstaand bad, toilet, inloopdouche en dubbele wastafel. De gehele eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De bovenste verdieping is ingericht met nog drie volwaardige slaapkamers waarvan er 2 voorzien zijn van airconditioning, toilet, een badkamer met douche en wastafel. De open vide geeft een ruimtelijk en speels karakter aan deze etage. Op de overloop zijn er royale vaste kasten ingericht waarbij ook het dak recent geïsoleerd is.

Tuin & Buitenruimte:

De tuin rondom is met zorg en smaak aangelegd, voorzien van In-lite verlichting en gelegen op het zuidoosten, waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten. Meerdere terrassen, groenblijvende borders, een vrijstaand tuinhuis met toilet, urinoir en wastafel én de overkapte buitenruimte maken dit tot een oase van rust en comfort.

Aan het water ligt de imposante 25 meter lange aanlegsteiger met bootlift, waar je je boot kunt aanmeren en binnen 100 meter de Leede op vaart – een paradijs voor watersportliefhebbers.

- 25 meter eigen aanlegsteiger en bootlift aan open vaarwater
- Zeer geschikt voor dubbele bewoning of praktijk aan huis

- Appartement met eigen entree, keuken en overdekt terras
- 5 slaapkamers meerdere slaapkamers mogelijk | 3 badkamers | 4 toiletten
- Dakterras met prachtig uitzicht
- Fraai aangelegde tuin met vrijstaand tuinhuis voorzien van toilet, wastafel en urinoir
- Extra schuur en oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Woonoppervlakte ca. 323 m² | Perceel 1015 m²
- Camera systeem rondom het huis
- 21 Zonnepanelen
- Airco's op zolder

Een unieke villa die alles biedt: ruimte, comfort, privacy én direct vaarwater – instap klaar en tot in de puntjes verzorgd.

Kenmerken

	€ 2.195.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	9 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.142 m ³
Perceel oppervlakte	1.015 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	323 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1971
Ligging	Aan water, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	Tuin rondom, zonneterras
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Inpandig 12 m ² (424 bij 279 cm)
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Remeha Calenta ACE 35s (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

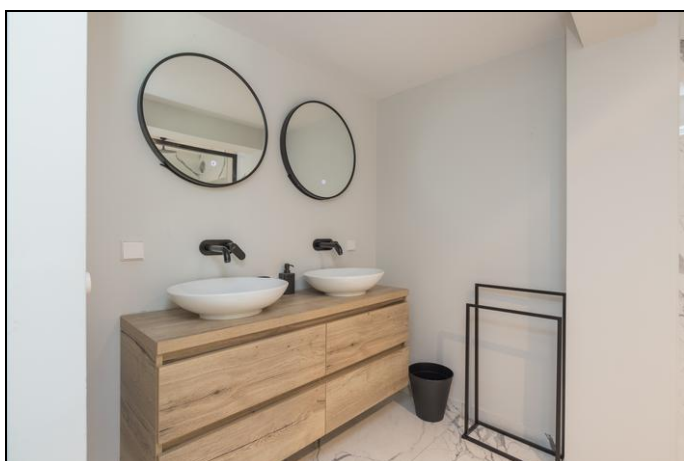
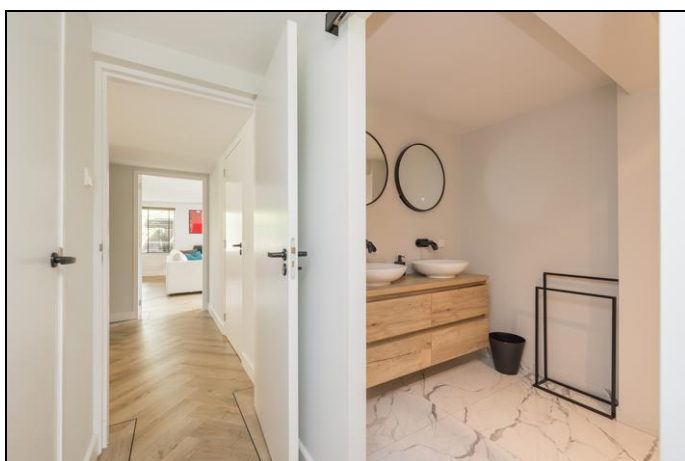
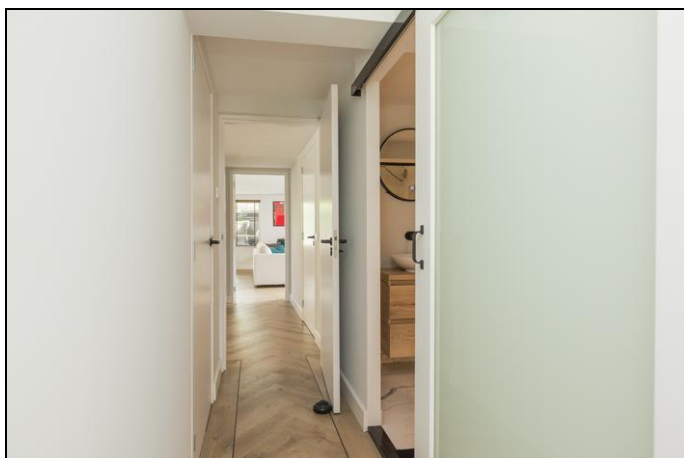
Nassaupark 1
 2361 LH WARMOND



Foto's



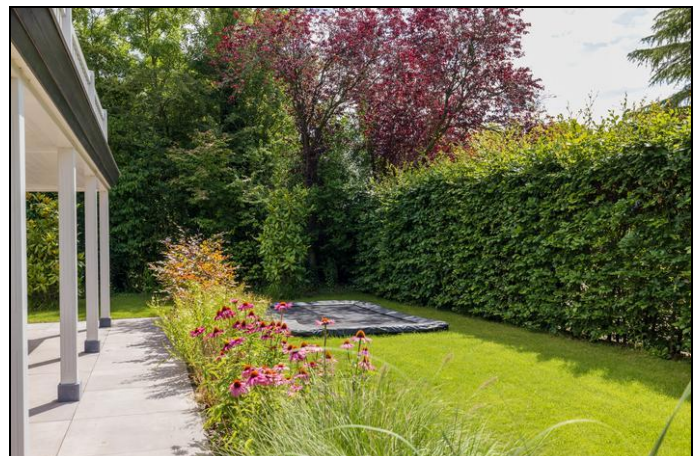
Foto's



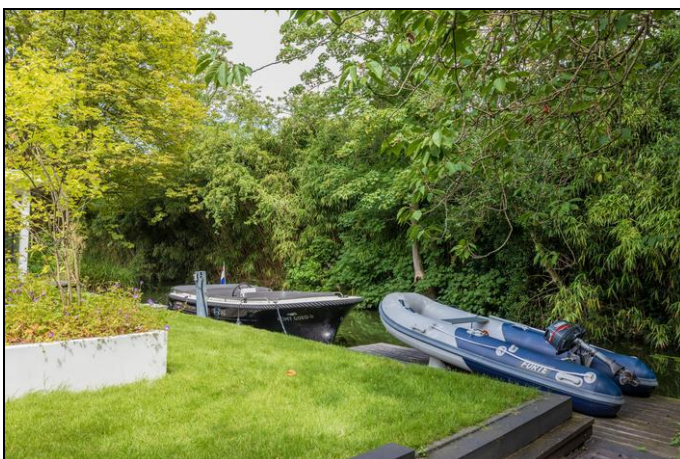
Foto's



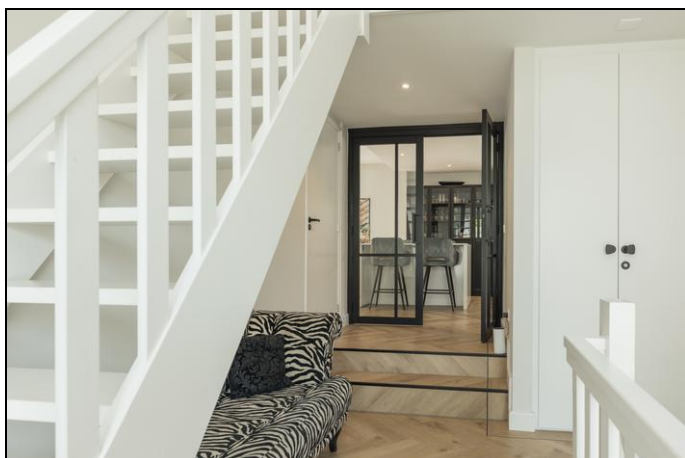
Foto's



Foto's



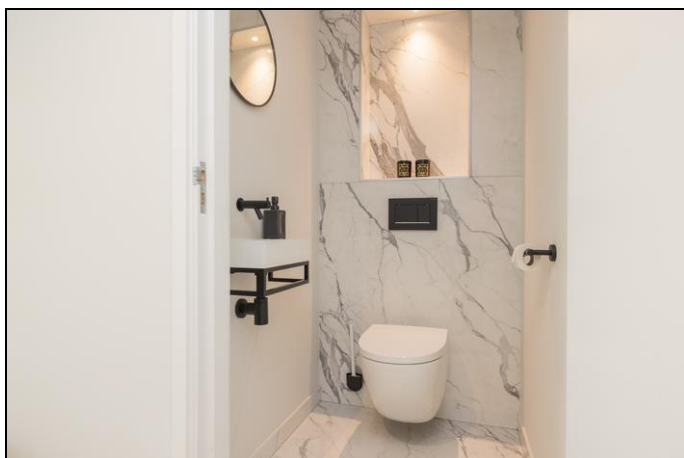
Foto's



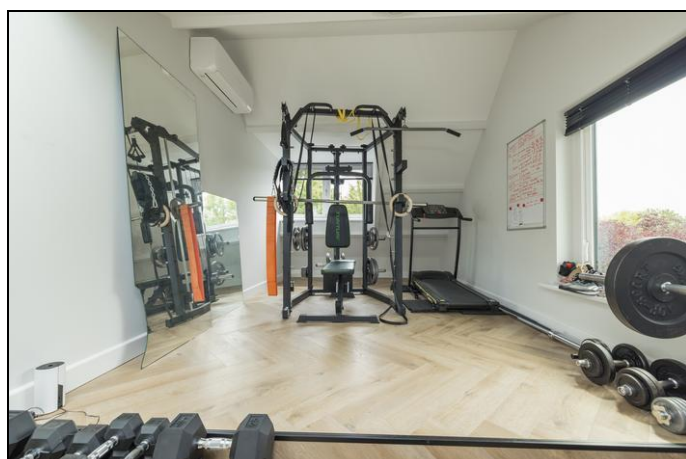
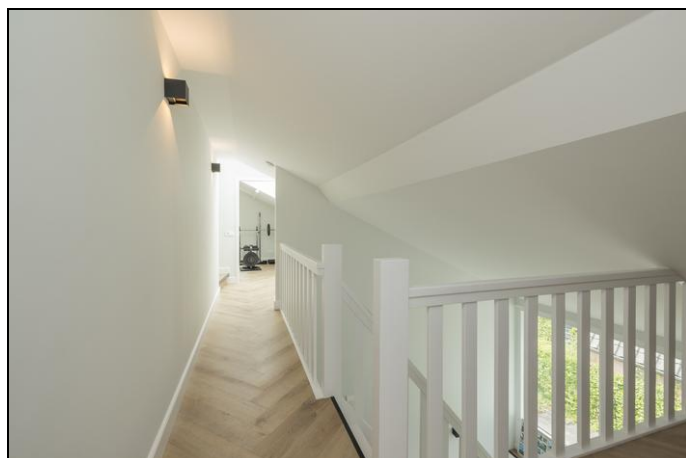
Foto's



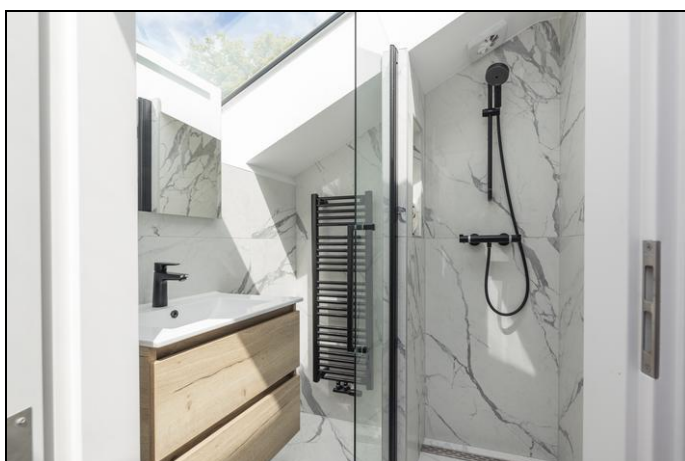
Foto's



Foto's



Foto's



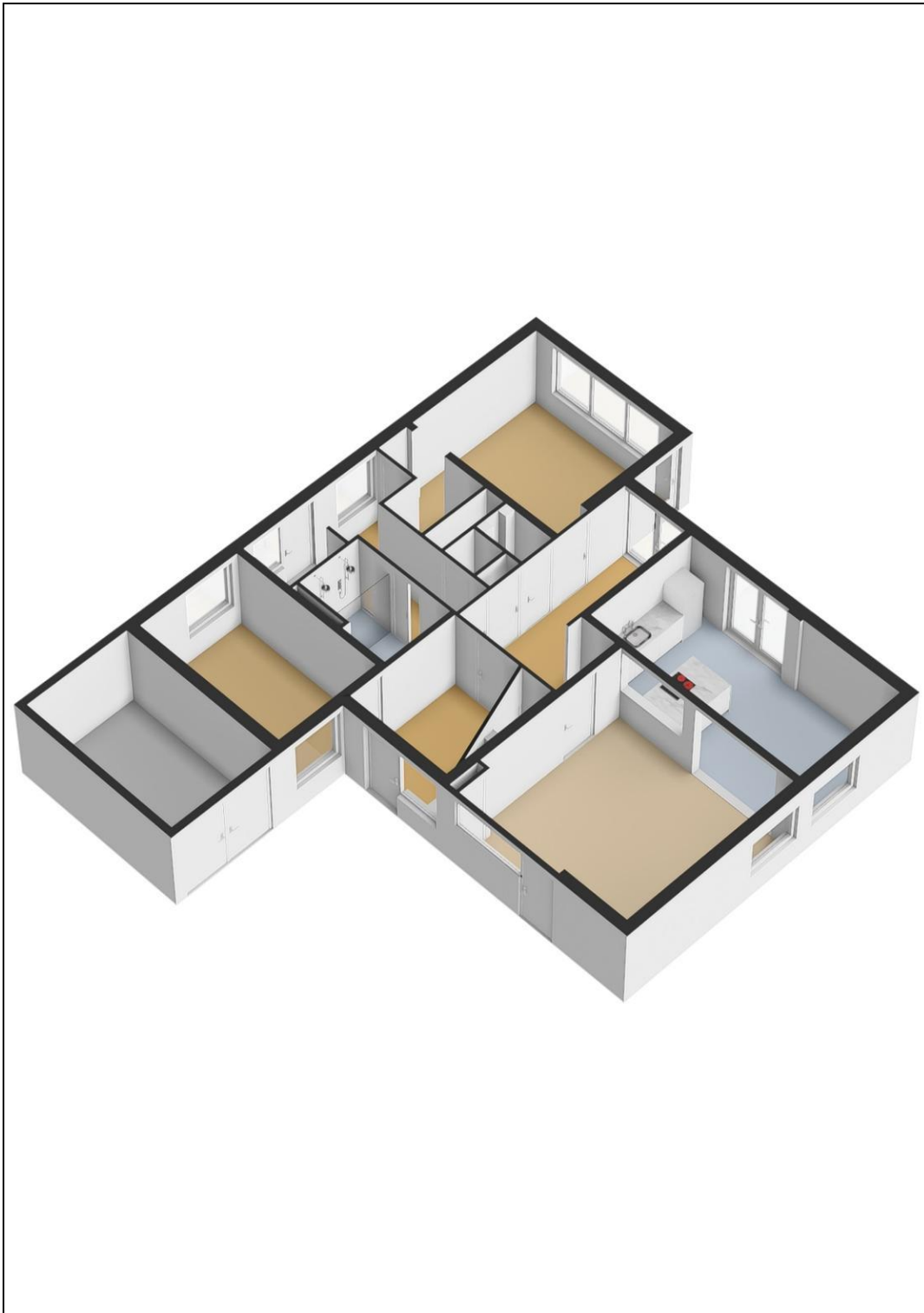
Foto's



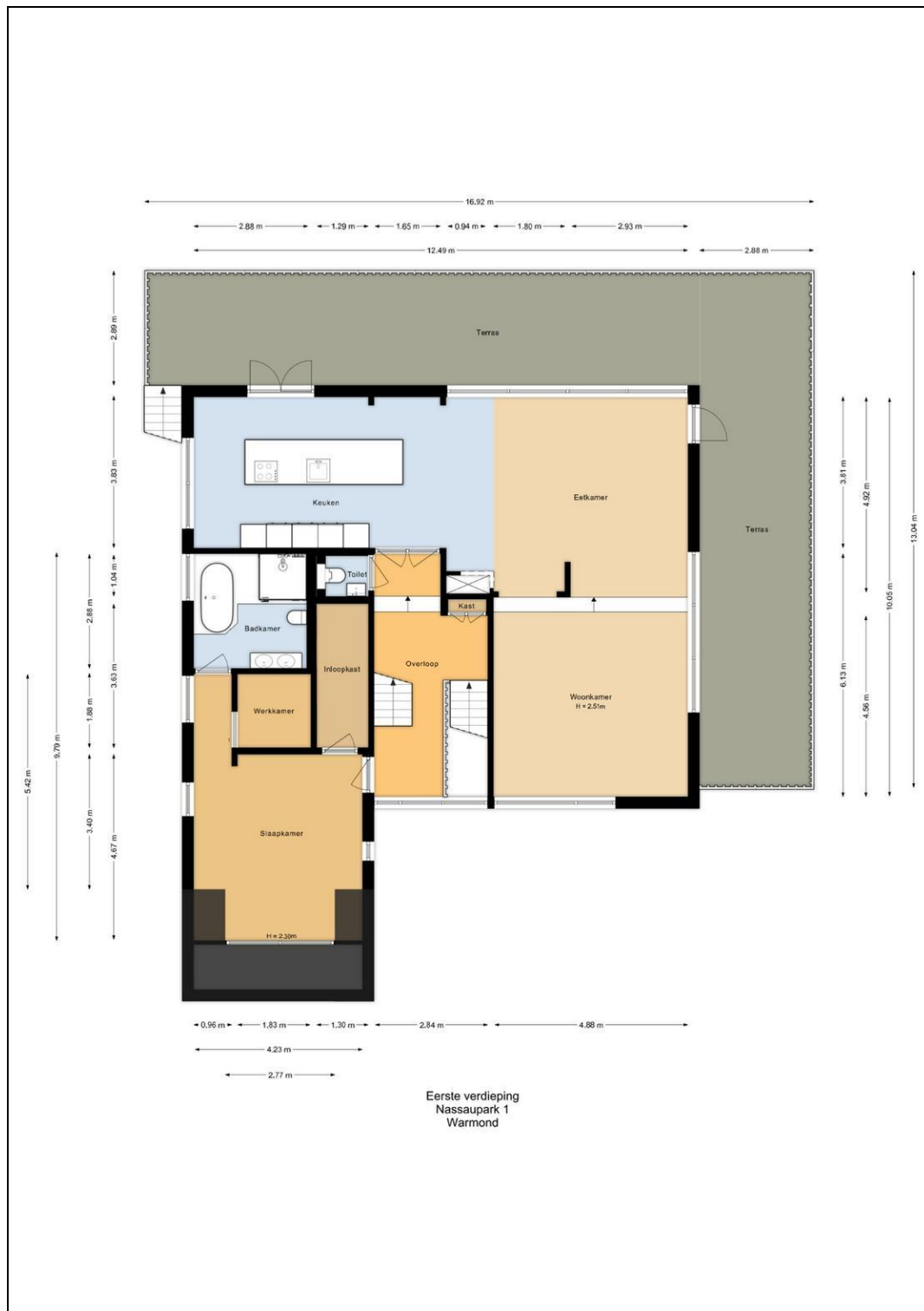
Plattegrond



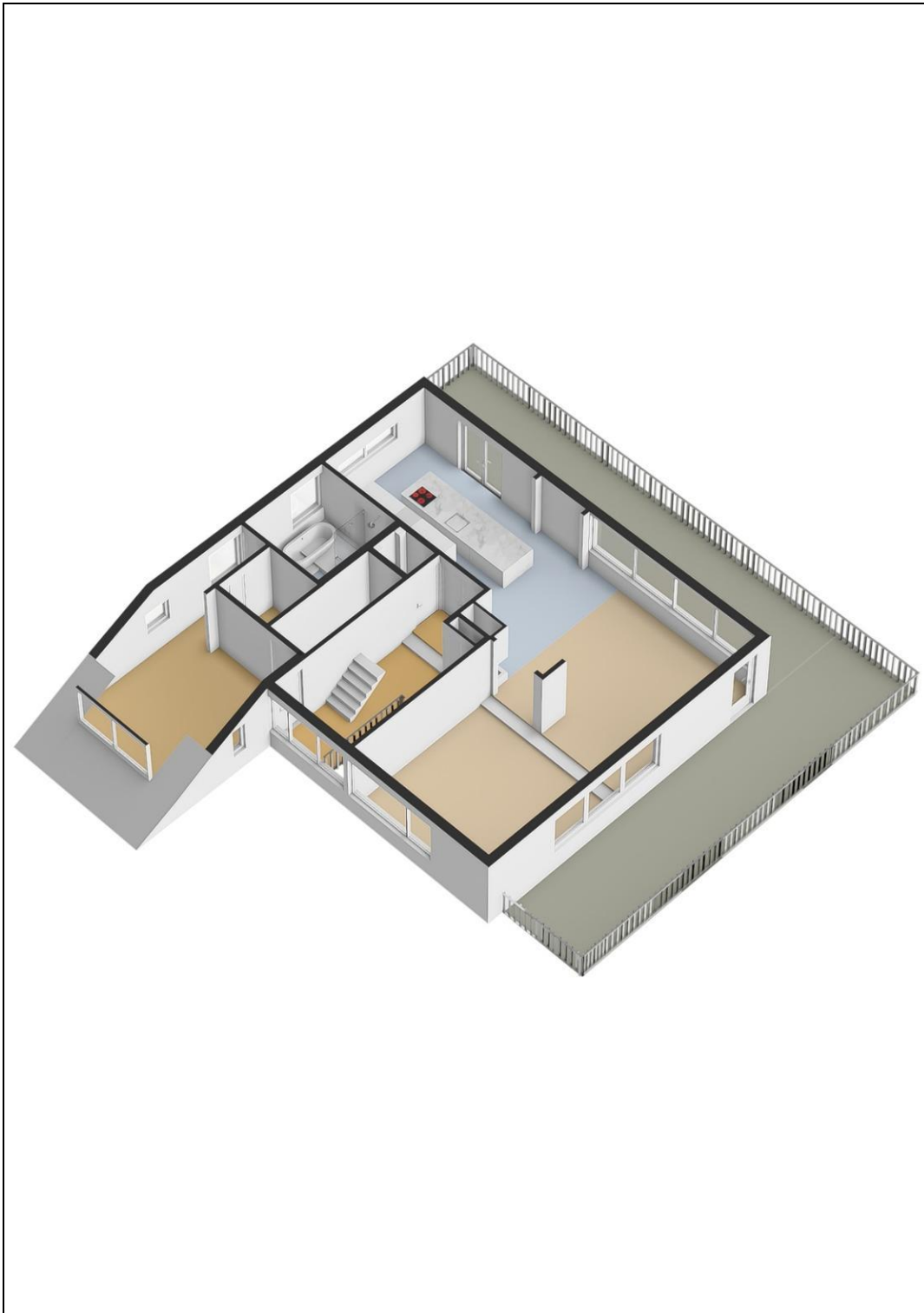
Plattegrond



Plattegrond



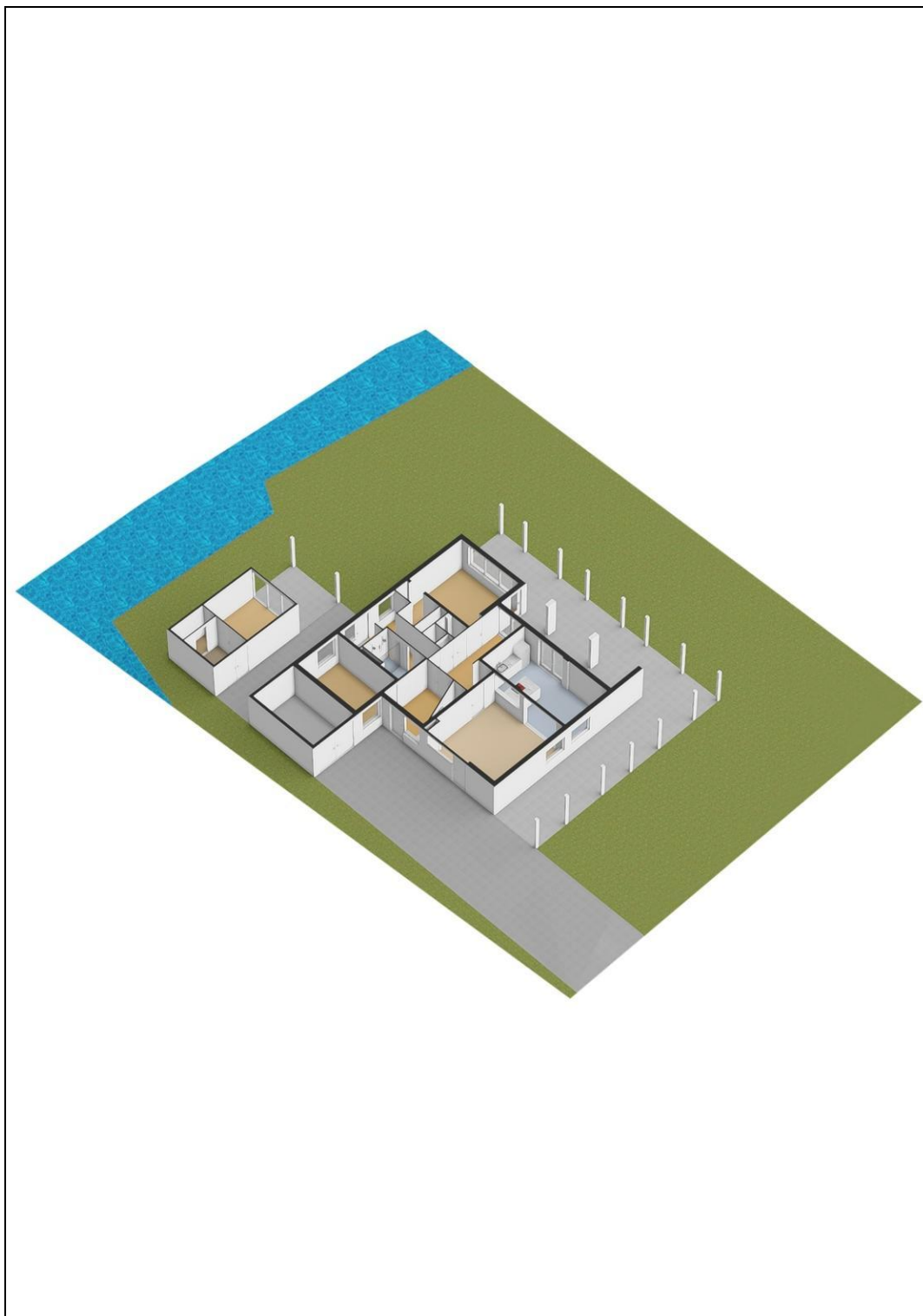
Plattegrond



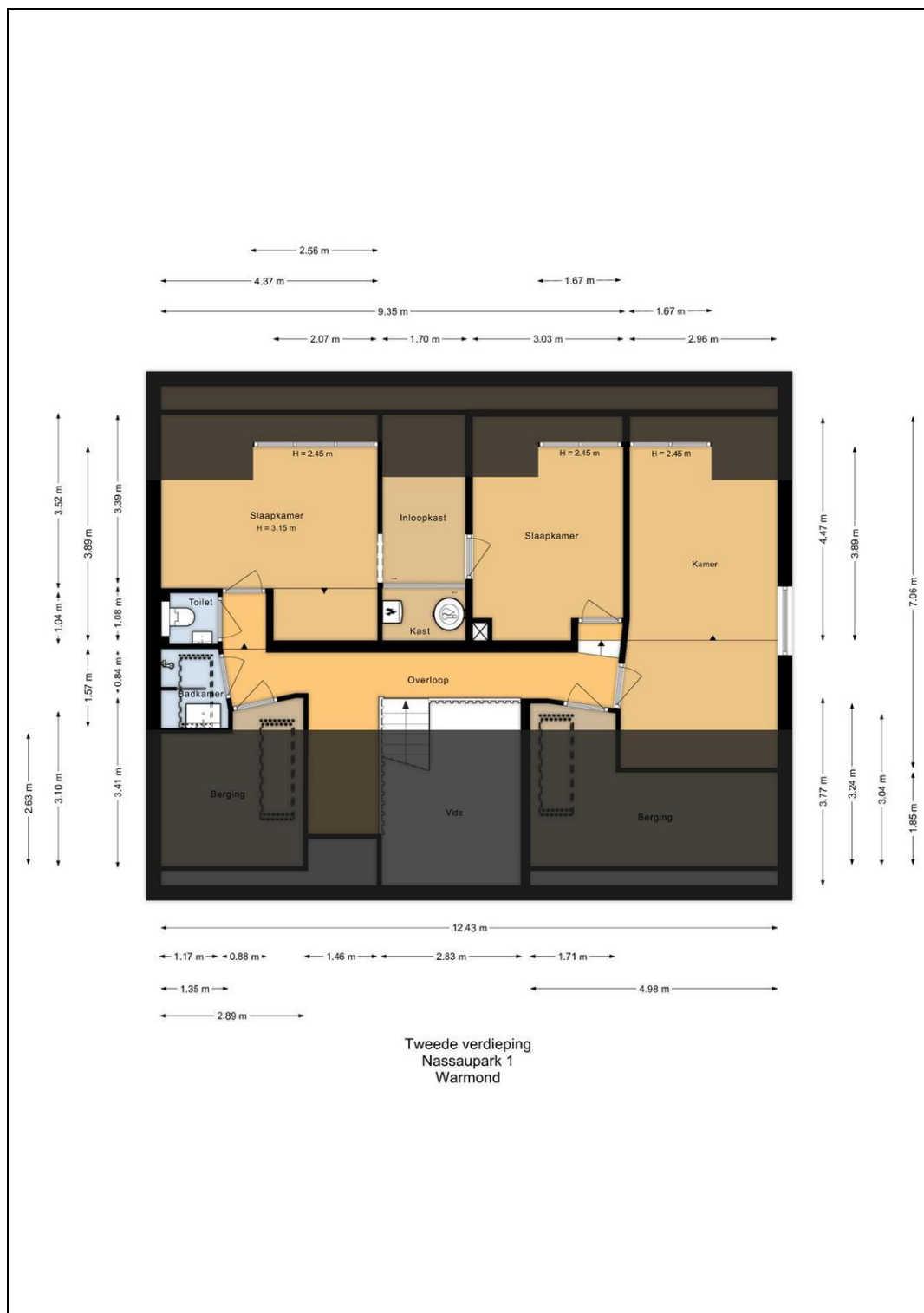
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Nassaupark 1
Postcode / Plaats	2361 LH Warmond
Gemeente	Warmond
Sectie / Perceel	D / 3287
Oppervlakte	1.015 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Wie is Gilde Makelaars?

Ik ben Sylvia van Oostrum, jouw makelaar bij Gilde Makelaars. Bij mij draait het niet alleen om het kopen of verkopen van een huis, maar om het begeleiden in geluk. Met mijn persoonlijke aanpak, deskundigheid en een vleugje vrouwelijke touch zorg ik ervoor dat jij je gehoord en begrepen voelt. Ik streef altijd naar een deal waar iedereen blij van wordt en denk graag nét dat stapje verder.



Meer dan een makelaar

Als makelaar bied ik meer dan alleen begeleiding bij aan- of verkoop. Met mijn ervaring en expertise help ik jou om jouw woning tegen de beste prijs en voorwaarden te verkopen, zodat je optimaal kunt profiteren. Ook zet ik mijn netwerk graag in om kansen te creëren waar iedereen beter van wordt.

Ben je aan het oriënteren en benieuwd naar de waarde van jouw woning? Of weet je niet waar te beginnen? Geen zorgen, ik help je graag op weg. Met een gratis waardebepaling geef ik je een realistisch inzicht in wat jouw huis waard is.

Je kunt mij altijd bellen, appen of mailen. En ben je in de buurt van mijn kantoor? Loop gerust binnen! De koffie staat klaar, en ik kijk ernaar uit om je te helpen.

Warme groet, Sylvia van Oostrum

