



CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN



Te koop:
Dorpsstraat 87 WARMOND

Vraagprijs € 2.495.000 k.k.

www.conductvastgoed.com



Wonen aan de Warmonder Leede

De ultieme droom van de watersportliefhebber.
De boerderij 'Mijn Ouders Wens' was tot een paar jaar geleden nog in gebruik als melkboerderij. Er werden koeien gestald, er werd melk geproduceerd en kaas gemaakt.

Dit alles is nog geheel authentiek en zichtbaar. De activiteiten zijn nu gestaakt en de boerderij wordt te koop aangeboden. Conduct Vastgoed is geselecteerd als verkopende makelaar en ziet er naar uit de verkoop te begeleiden en een nieuwe eigenaar te vinden.







Kenmerken:

Vraagprijs:	€ 2.495.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Kadastraal bekend:	WARMOND D 2283 en 5107
Bouwjaar:	1937
Perceelgrootte:	1.200 m ²
Gebruiksoppervlak woonruimte:	285 m ²
Overige inopandige ruimte:	181m ²
Externe bergruimte:	81 m ²
Bruto inhoud:	1.727 m ³
Woningtype:	Vrijstaande boerderij
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	1
Aantal badkamers:	1
Buitenruimte:	Tuin rondom
Parkeren:	Op eigen terrein
Energie label:	volgt
Bijzonderheden:	Aan drie zijden water, aan vaarwater









Wonen aan de Warmonder Leede

Bestemming

De boerderij is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij' en 'Beschermd Dorpsgezicht'. Daarnaast is het pand aangemerkt als 'Beeld ondersteunend object/ woonhuizen met beeld ondersteunend belang'. Het pand is tevens gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'. Het hoofdgebouw, de hooiberg en de schuur zijn aangemerkt als een gemeentelijk monument. De huidige eigenaren hebben bij de gemeente een conceptaanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van gebruik naar wonen op de locatie. De gemeente heeft aangegeven in principe bereid te zijn mee te werken aan dit verzoek.

De boerderij

De boerderij is toegankelijk middels een oprij pad vanaf de Dorpsstraat en u parkeert op eigen terrein. Op het perceel zijn aanwezig een in 1937 gebouwde boerderij met stallen, hooiberg, melkhuys, opslag en diverse werkplaatsen. Het terrein is deels verhard met stelconplaten en diverse schuren zijn geschikt voor het stallen van fietsen, auto's etc.

De boerderij met bouwjaar 1937 is bouwkundig in goede staat. Het betreft een langsboerderij met pannen gedekt met een isolatie van dekriet onder de pannen. De boerderij is traditioneel ingericht op het houden van vee en de productie van melk en kaas. De boerderij is opgesplitst in een voorhuis met woonkamer, eetkamer, opkamer en kelder (kaasmakerij) en een middendeel, keuken en sanitaire voorzieningen alsmede de technische ruimte, boenhok en aansluitend de stallen. Deze verkeren feitelijk nog in gebruiksklare staat. De verdieping is bereikbaar vanuit de middendeel middels een vaste trap en vanuit de stal met een brede laddertrap. De zolder is een enkele plankenvloer op houten dragers over de gehele breedte. Het voorhuis kent een geïsoleerde vloer en een redelijk geïsoleerde beschoten kap. Het is opvallend hoe alles zich nog in een goede staat van onderhoud bevindt. De gevels zijn opgetrokken uit traditioneel metselwerk en hardhouten kozijnen. Ook deze bevinden zich in een goede staat van onderhoud. De bijgebouwen bevinden zich gedeeltelijk in minder goede staat.

Het perceel is aan drie zijden omsloten door water, alwaar u meerdere boten kunt afmeren. De langsijden schoeiingen bevinden zich in zeer goede staat van onderhoud. De schoeiing aan de voorzijde aan de Leede dient over een gedeelte van ca 10 meter vervangen te worden.

De kavel heeft een oppervlak van 1.200 m² en grenst direct aan en met volledig uitzicht over De Leede en Joppe. Tevens heeft men zicht op de rietoevers van de Zwanburgerpolder, Lakerpolder en het eiland Koudenhoorn. De boerderij zal gerenoveerd dienen te worden en aangepast aan de eisen van deze tijd. De boerderij leent zich in het bijzonder om een zeer luxe woning te realiseren. Gezien de oppervlakte is vrijwel alles mogelijk qua indeling.

Locatie

De unieke locatie betreft de centrale ligging midden in het dorp Warmond met zicht op het "Zomergat": in de volksmond het mooiste en meest exclusieve gedeelte aan de rivier De Leede. De ligging aan het vaarwater en de prominente tuinen staan voor exclusiviteit.

De autosnelweg A44 is binnen enkele minuten bereikbaar, de rijafstand naar Schiphol en Den Haag is 15 tot 20 minuten. Een treinstation is op enkele autominuten aanwezig busverbinding op loopafstand.

Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Warmond</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2283</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

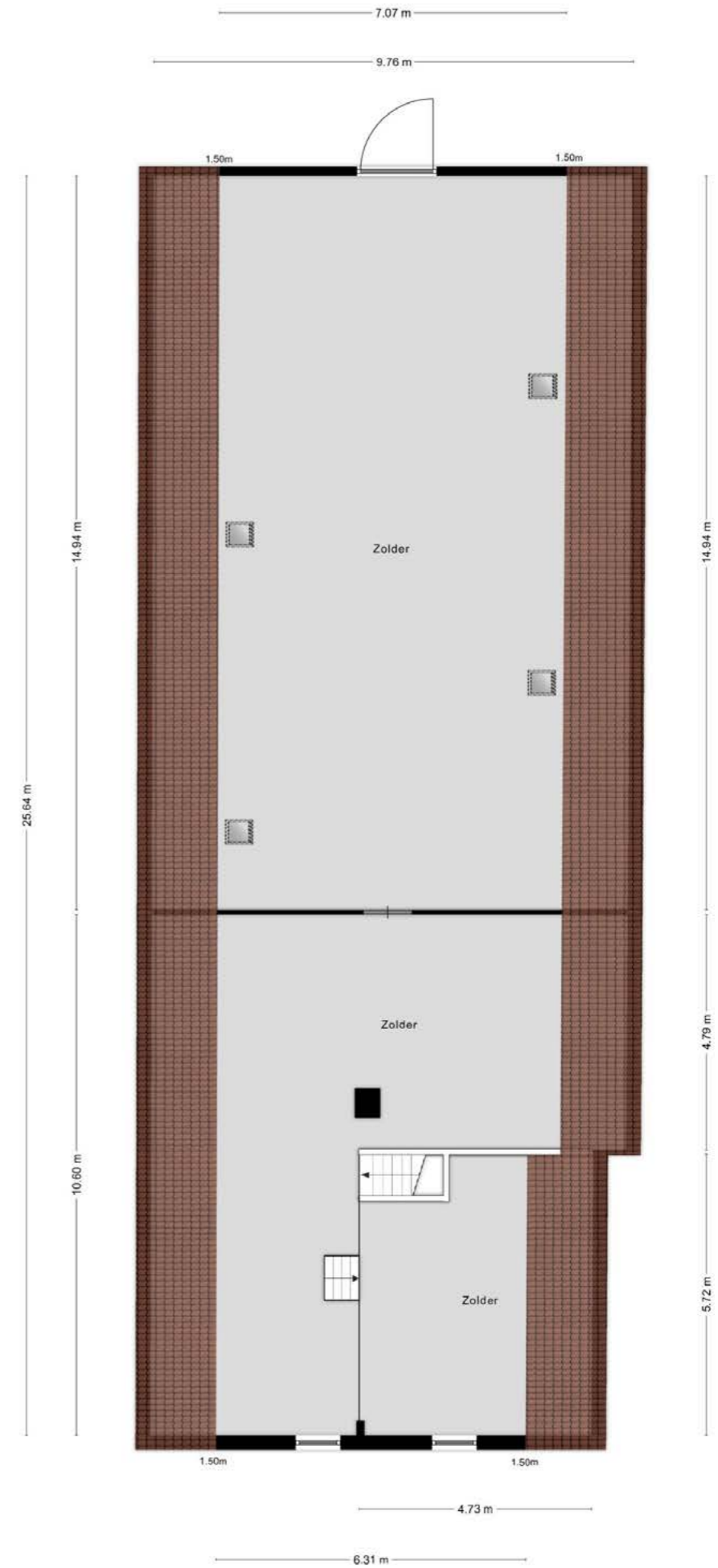
Plattegrond situatie



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping





Regio Den Haag, Wassenaar

Conduct Vastgoed B.V.
Langstraat 23
2242 KJ Wassenaar
Telefoon 070 3310536
info@conductvastgoed.com
www.conductvastgoed.com

Regio Bollenstreek, Leiden en Noord-Holland

Conduct Vastgoed B.V.
Herenweg 96
2361 EV Warmond
Telefoon 071 3019121
info@conductvastgoed.com
www.conductvastgoed.com

