

## Poelweg 8, Warmond



**VRAAGPRIJS: € 1.850.000,- k.k.**





## **Prachtige vrijstaande villa in Warmond op ruim en zonnig perceel.**

Deze sfeervolle vrijstaande villa (bj. 1991) is gelegen op een zéér rustige en groene locatie, aan een ruim opgezet pleintje met daaraan een zestal villa's. Zowel de dorpskern van Warmond als die van Oegstgeest liggen op slechts ca. 1 km.

Warmond is een pittoresk dorp met veel water en groen en een breed scala aan faciliteiten binnen de eigen dorpsgrens zoals goede restaurants en horeca, diverse winkels en sportmogelijkheden waaronder golf, tennis, fitness en vele vormen van watersport. Maar Warmond ligt ook op fietsafstand van zowel Leiden als Oegstgeest, Voorhout en Sassenheim met NS stations Leiden en Sassenheim op slechts ca. 2,5 km afstand en enkele gerenommeerde (internationale) scholen in de directe omgeving. Ook de ligging binnen de Randstad is ideaal, op enkele minuten van de aansluiting op de A44 waarmee Den Haag, Haarlem, Schiphol en Amsterdam op ca. 25 autominuten te bereiken zijn.

Deze woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud (recente bouwkundige keuring is beschikbaar). Het woonoppervlak bedraagt maar liefst ca. 220 m<sup>2</sup>. Rondom de villa ligt een fraai aangelegde zonnige tuin met meerdere zitplekken. Een van de bergruimtes buiten is voorzien van een sauna. Aan de zijkant staat nog een tweede ruime berging en de voortuin is deels bestraat en biedt plaats aan drie auto's op eigen terrein.

Deze woning beschikt over een energielabel A, mede dankzij zaken als dak- en vloerisolatie, volledig dubbel glas (HR en HR +), 24 zonnepanelen (opbrengst ca. 405 Wattpiek) en een hybride warmtepomp met CV. Zonnepanelen, hybride warmtepomp en CV zijn van 2023.

Indeling: entreehal met meterkast, garderobe en toilet. Zeer royale woonkamer met open haard en houten vloerdelen. Luxe leefkeuken (2007) met hardstenen aanrechtblad en v.v. alle gebruikelijke inbouwapparatuur, inclusief een Miele stoomoven. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin.





Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken waarin zich een tweede keukenblok bevindt met een aparte vriezer. Een luik in de vloer biedt toegang tot een wijn- en provisiekelder. Vanuit de bijkeuken bereikt men tevens de extra kamer op de begane grond, uitermate geschikt als kantoor of speelkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.



Eerste verdieping: hier treft u vier ruime slaapkamers, voorzien van airconditioning en inbouwkasten. De hoofdslaapkamer heeft een Frans balkon dat uitzicht biedt op de tuin en een luxe badkamer en-suite met jacuzzi, douche, dubbele wastafels en vloerverwarming, en biedt tevens toegang tot diverse afgesloten bergingsruimten. Aan de overloop ligt de tweede badkamer met douche en wastafel en separaat het tweede toilet. Tevens is er aan de overloop een separate wasruimte, een bergingskast en een berging met de Cv-installatie.



Tweede verdieping: Zolderberging,  
bereikbaar vanuit de hoofslaapkamer.

Al met al een zeer aantrekkelijke villa met  
volop ruimte en privacy. Uw bezichtiging  
zeker waard.

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1991
Inhoud:	813 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	219 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	570 m <sup>2</sup>
Energie label:	A
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 1.850.000,- k.k.**

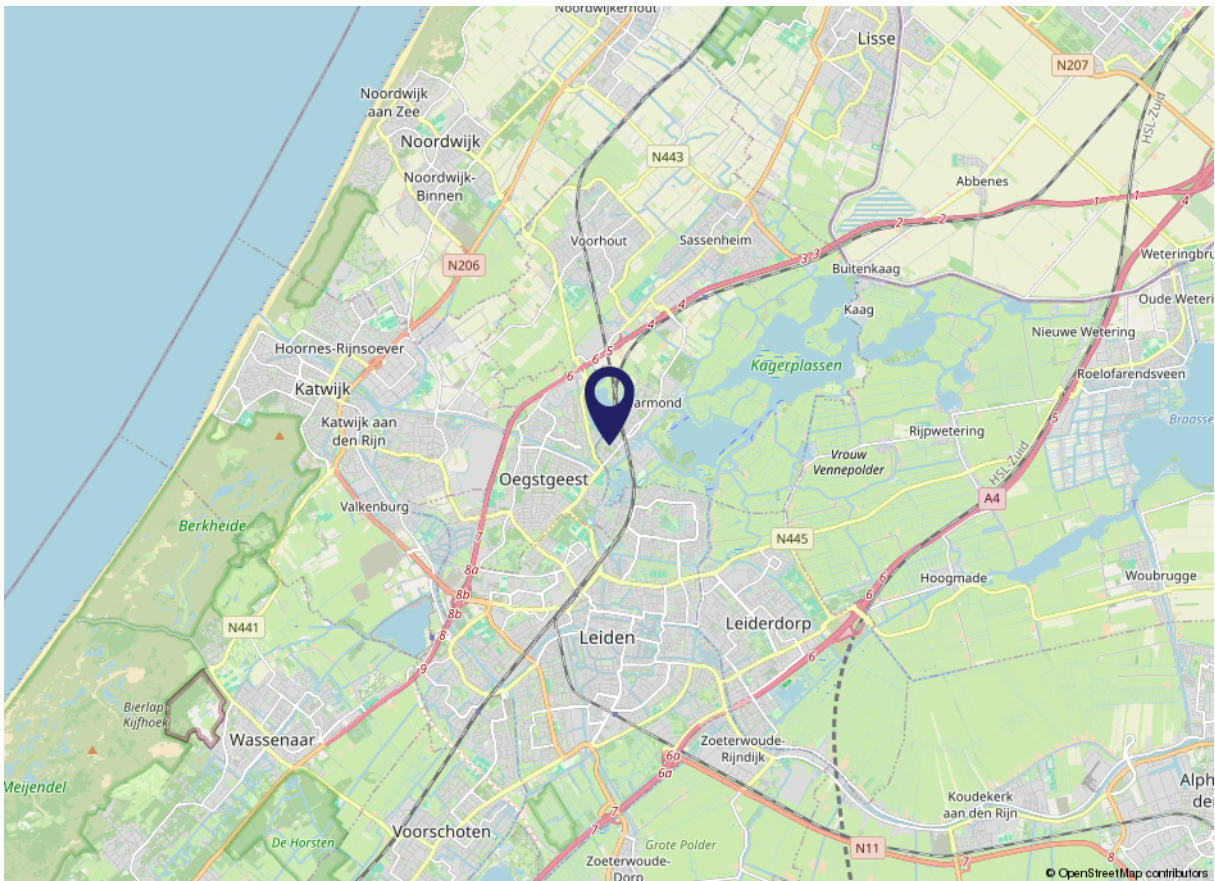
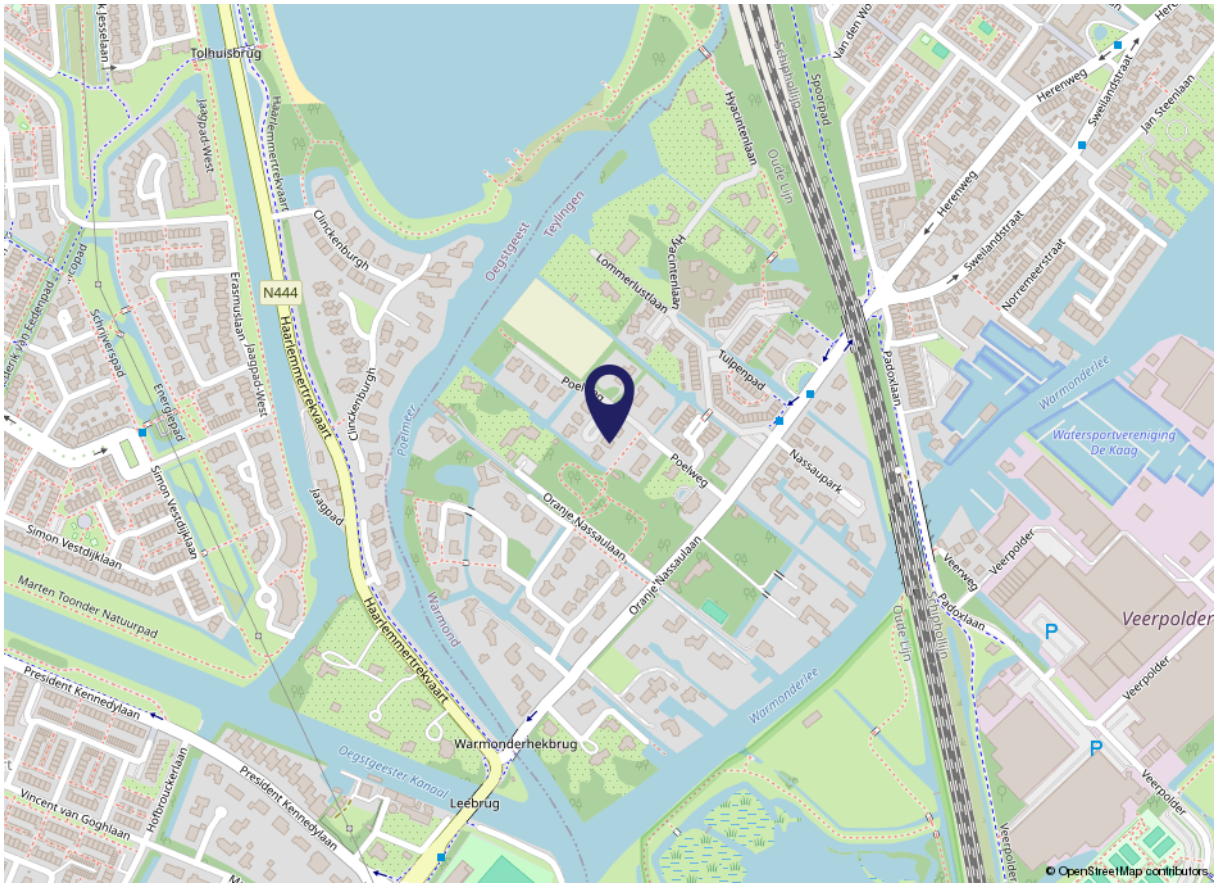












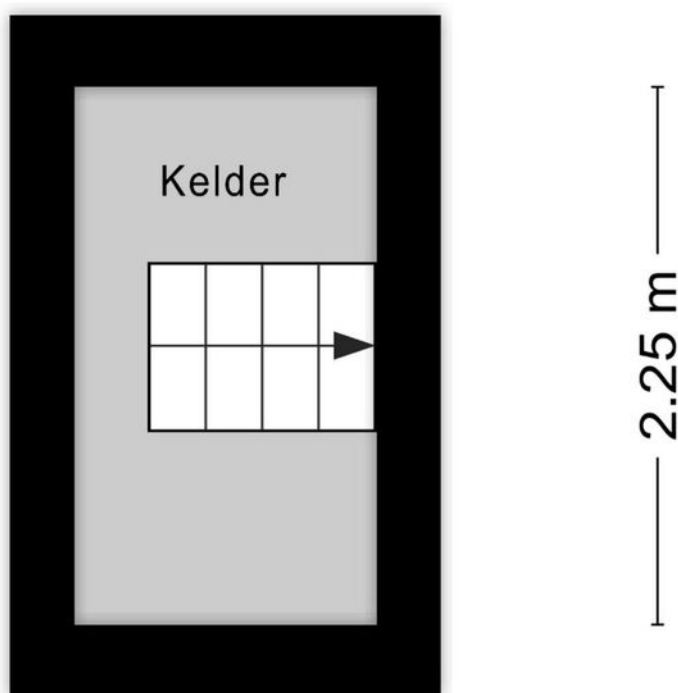


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

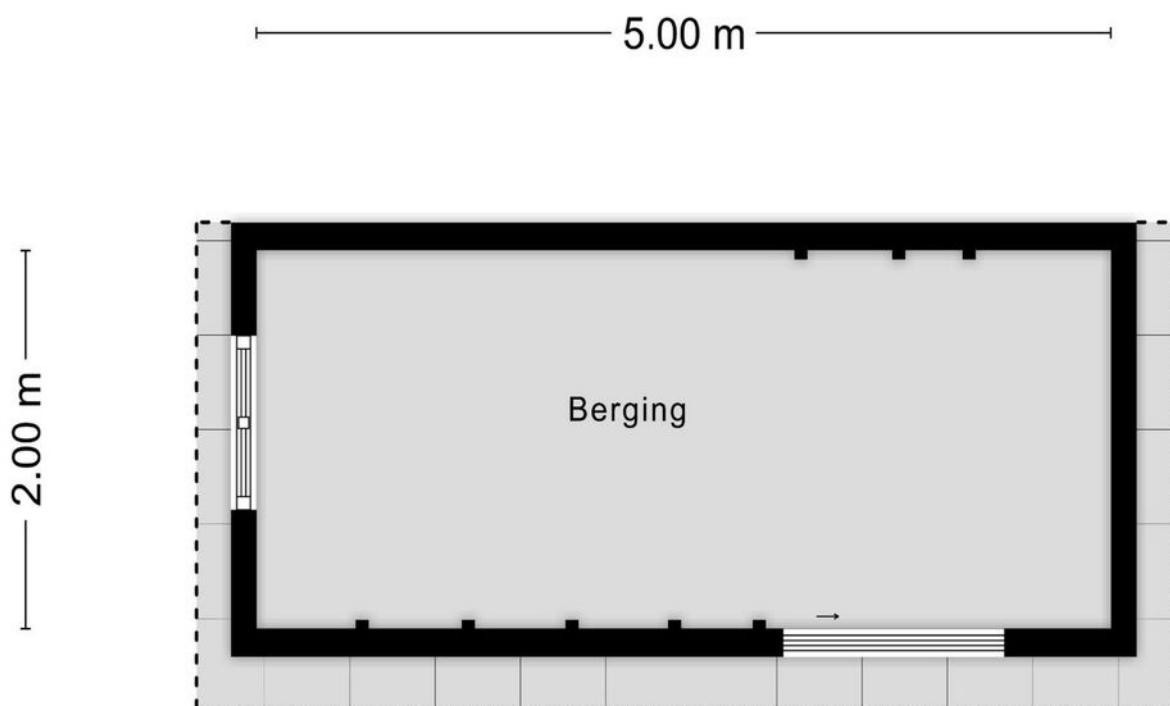


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

— 1.40 m —

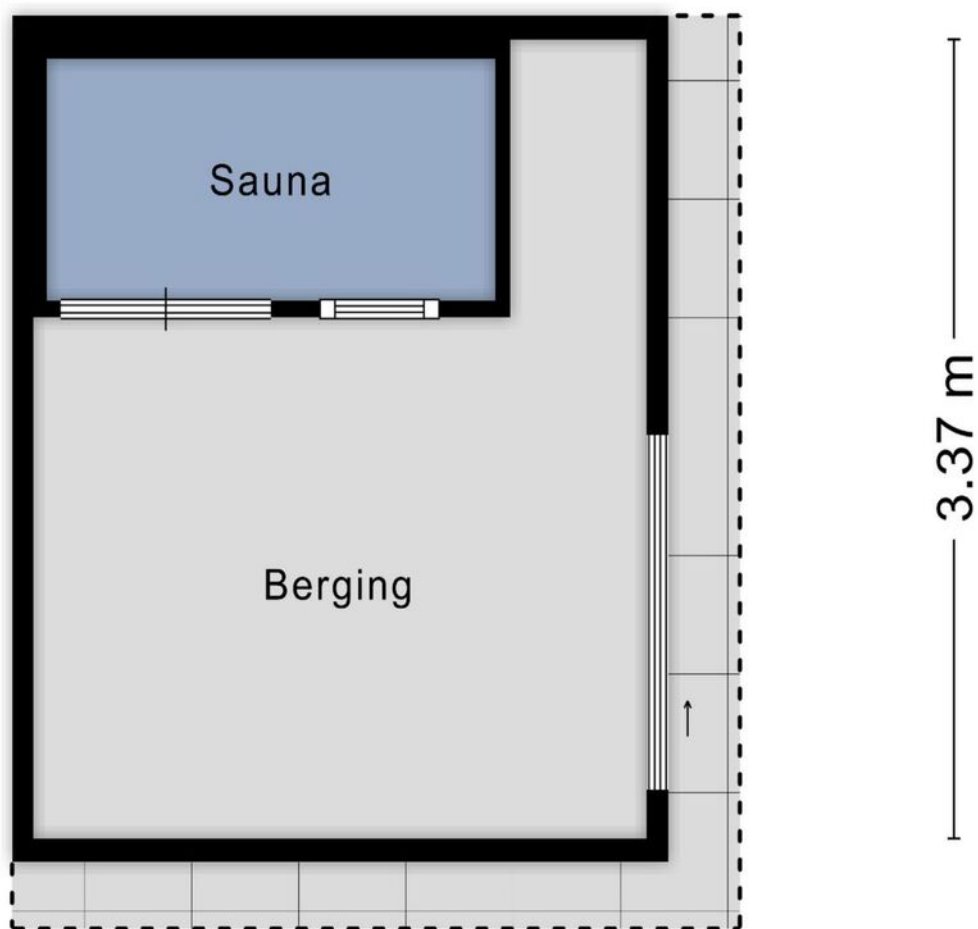


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

2.86 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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**



**Colinda Nijgh**

## 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

M 06 - 411 94 201

admin@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.



De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Graal Makelaardij accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden in de verstrekte informatie

# Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



**Graag tot ziens!**

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

M 06 - 411 94 201

[admin@graalmakelaardij.nl](mailto:admin@graalmakelaardij.nl)

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

