

CONDUCT MAGAZINE

Jaargang 10 | Nummer 32 | najaar 2025





VOORWOORD

Het nieuws wordt beheerst door de aankomende verkiezingen. Het draait om de grote politieke vraagstukken en het lijkt wel of we daar niet uit zullen komen met de huidige en wellicht ook de toekomstige bewindslieden. De woningmarkt lijkt zich er behoudens de huurmarkt weinig van aan te trekken.

De wooncrisis in Nederland doet ons beseffen hoe belangrijk het is om een fijne plek te hebben om te wonen. De schaarste die in veel segmenten van de woningmarkt heerst leert ons te koesteren wat je hebt. Een goed thuis is nu belangrijker dan ooit.

Kocht u in de afgelopen jaren een huis bij ons dan kunnen we vaststellen dat u dit financieel geen windeieren heeft gelegd. De eigen woning is en blijft een veilige haven om uw vermogen in te investeren en er dan ook nog in te kunnen wonen. Weliswaar zal de hypotheekrenteaftrek mogelijk verder worden afgebouwd, maar zelfs dat lijkt vooralsnog geen effect te hebben op de almaar toenemende prijsvorming van mooie huizen.

Jaren geleden hebben wij de keuze gemaakt uitsluitend in het hogere segment te opereren. Dit zijn tegenwoordig niet alleen maar villa's en landhuizen, maar, door de sterke prijsstijgingen, betreffen het nu ook mooie helften van dubbels of hoekwoningen.

De vraag naar moderne, hoogwaardig afgewerkte woningen met een gunstig energielabel is enorm. We zien dit direct terug in het grote aantal aanvragen voor een bezichtiging bij een huis van dit kaliber. In een dergelijk geval kan een verkoop snel gaan.

In andere gevallen kan het ook veel tijd kosten. Bijzondere woningen vragen vaak een unieke aanpak en specialistische kennis en kunde. Als dat dan tot een succesvolle verkoop leidt, geeft dat veel voldoening.

Dat maakt ons vak zo leuk. Daarbij bouwen we vaak een hele plezierige relatie op met onze opdrachtgevers en komen ze vaak bij ons terug, dan wel andere leden van dezelfde familie. Zo hebben wij dan ook veel vertrouwen in de toekomst.

Naast de grote vraag naar eerste woningen, is er gedurende de laatste jaren ook een constant hoge vraag naar recreatiewoningen. Helaas is dit bij de fiscus niet onopgemerkt gebleven en wordt de belastingdruk verhoogd. Woonarken, niet zijnde onroerend goed, zijn mede daarom erg in trek. Roerende zaken voor eigen gebruik zijn namelijk vrijgesteld in box 3. We mochten er dit jaar weer enkele bemiddelen. Mocht u een woonark willen verkopen dan weten wij wie daarin geïnteresseerd zijn en zo weten wij het best mogelijke resultaat te behalen.

We zien mooie transacties van niveau voorbijkomen en gelukkig mochten wij met ons kantoor een aantal van deze transacties begeleiden. We kijken hier met tevredenheid op terug.

We doen ons werk met veel plezier en willen dat graag blijven doen. We hebben goed verkocht en zodoende is er nu weer ruimte voor nieuwe opdrachten. Wij nodigen u graag uit om eens kennis te komen maken.

Laten we hopen dat de verkiezingen een bestendige en verstandige regering in het zadel zullen helpen, waarbij we voor langere tijd een gezonde economie en woningmarkt zullen hebben.

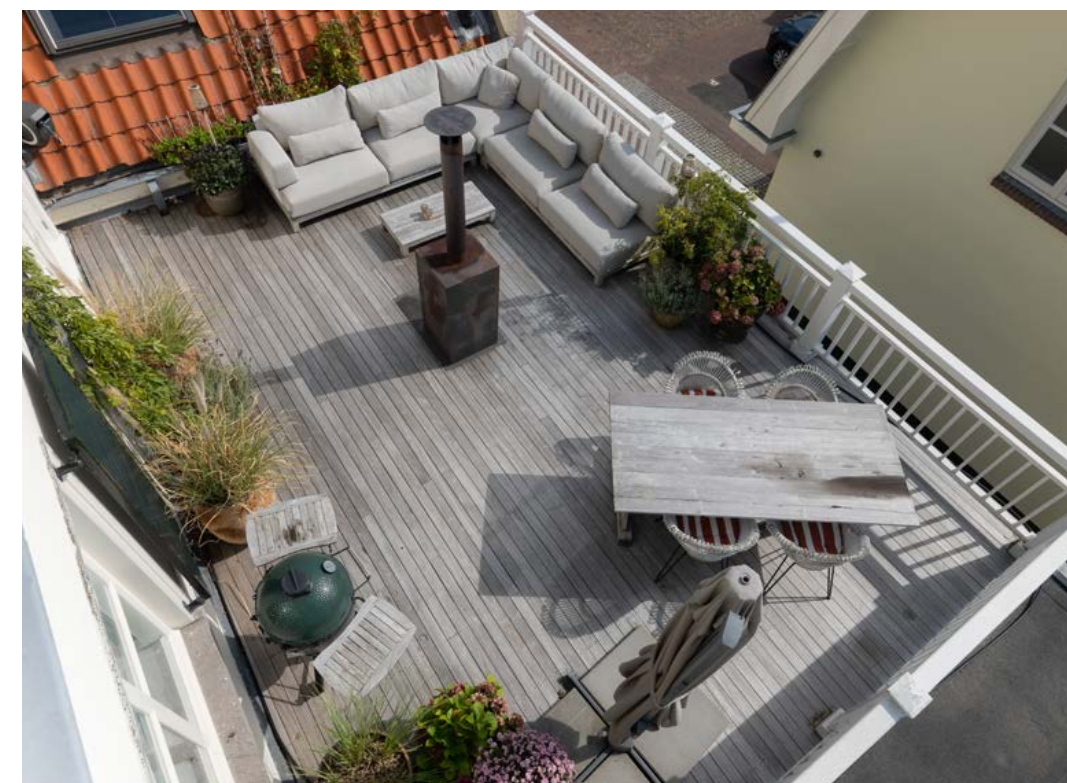
Met vriendelijke groet,
Conduct Vastgoed B.V.

Jan Willem ten Kley en ir. Kim ten Kley MRE BA

VERKOCHT



Dorpsstraat 73, Warmond



Bijzondere monumentale woning Warmond

Midden in het prachtige watersportdorp Warmond bieden wij een prachtig woonhuis aan, met tal van gebruiksmogelijkheden. Het monumentale pand is anno 2020 volledig verbouwd met behoud van de karakteristieke elementen met eigentijdse luxe en sfeer.

Het pand 'Huys Oud Teylingen' is oorspronkelijk afkomstig uit 1864, waar vroeger voorname families woonden verbonden aan het Huys te Warmond welke op loopafstand is gelegen in het Bos van Krantz. Vanaf de jaren 1920 is het in gebruik genomen als postkantoor met dienstwoning en is het begin 2000 overgegaan in een statig notariskantoor. In 2020 hebben de huidige bewoners het aangekocht, waarbij tijdens de volgende verbouwing de charme van het monument bewaard is gebleven en er veel luxe en sfeer is toegevoegd.

Zo ontstond een prachtige, sfeervolle woning met veel mogelijkheden. Momenteel is het pand in gebruik als woning en een luxe boutique bed and breakfast, met een bijzonder fraaie uitstraling met hoge raampartijen, houten luiken en een beeldhouwde voordeur uit de 18e eeuw.

Er is in het hele pand gewerkt met hoogwaardige materialen en de inrichting getuigt van een goede smaak.





Kenmerken

Perceeloppervlak: 260 m²
 Gebruiksoppervlak wonen: 371 m²
 Inhoud woning: 1.314 m³

Aantal kamers: 8
 Aantal slaapkamers: 6
 Aantal badkamers: 4

Buitenruimte: Dakterras
 Energie label: n.v.t. (rijksmonument)
 Parkeren: Op eigen terrein

Dorpsstraat 73, Warmond
Vraagprijs: € 1.695.000 k.k.





Duin en Beeklaan 24, Bloemendaal



Duin en Beeklaan 24, Bloemendaal
Vraagprijs: € 2.985.000 k.k.

Unieke architectuur in Bloemendaal

Op een van de mooiste locaties van Bloemendaal, aan de rand van recreatieplas Oosterplas en Nationaal Park Zuid-Kennemerland, staat deze schitterende, zo goed als nieuwe energieneutrale villa (330 m²). De woning is idyllisch gelegen in een rustige, groene omgeving. Scholen, sportclubs, en de gezellige dorpskern van Bloemendaal met haar boetieks en restaurants liggen op een steenworp afstand.

Het huis biedt maar liefst zes slaapkamers, drie badkamers, een moderne luxe woonkeuken en een ruime, lichte woonkamer. Daarnaast beschikt de villa over diverse buitenruimtes en een inpandige garage voor drie auto's, een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een laadpaal voor elektrische auto. Een ruime en lichte hal leidt naar de riante woonkamer, eetkamer en open keuken. Deze ruimten hebben allen een haard en grote raampartijen die een prachtig uitzicht bieden op de tuin en het sfeervolle terras. De moderne woonkeuken is een droom voor kookliefhebbers. Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en twee badkamers. De masterbedroom beschikt over een walk-in closet, een groot balkon en een eigen luxe badkamer. Het souterrain heeft twee slaapkamers en een derde badkamer. Technische ruimte voor warmtepomp en installaties voor warm water, waterontharder en mechanische ventilatie. Toegang tot de ruime inpandige garage. De woning is voorzien van 22 zonnepanelen en heeft een energielabel A.

Deze bijzondere architectuur moet u ervaren. Maakt u een afspraak dan laten wij u de woning graag zien.





Bonifatiusstraat 1, Rijnsburg



Instapklare villa met buitenverblijf

Deze prachtige en levendige wijk is omsloten door een waterrijke omgeving en een weids park, op een steenworp afstand van zee en strand. Een zeer geliefde omgeving waar nu een prachtige hoekwoning te koop wordt aangeboden.

Werkelijk prachtig gelegen halfvrijstaande villa, volledig gebruiksklaar en in absolute nieuwstaat. De toegepaste materialen zijn van een bijzonder hoge kwaliteit. Designkeuken en badkamers (Bouwton).

De woning heeft drie bouwlagen en bevat vier slaapkamers en twee badkamers. Werken aan huis is zeer goed mogelijk. Een ruime vliering is toegankelijk middels een vlizotrap. Hier kunt u de koffers en seizoensspullen opbergen.

Een groot geïsoleerd, tuinhuis, met volledig ingerichte keuken en BBQ met glazen schuifwand. De tuin is smaakvol onder architectuur ingericht en kent diverse terrassen.

De woning is voorzien van diverse inbouwmeubels en alles is in prachtige kleurstellingen in harmonie met elkaar gecombineerd.



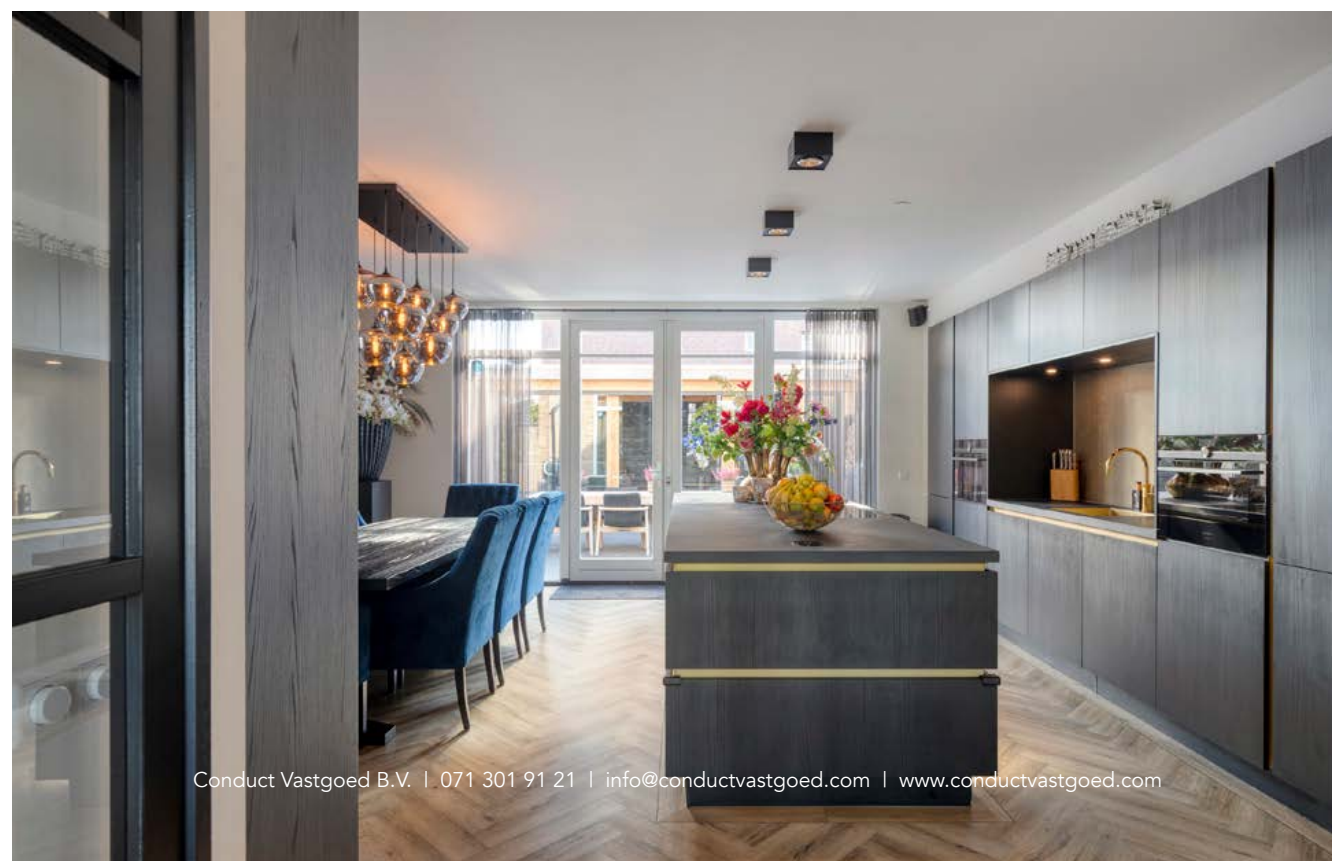
Kenmerken

Perceeloppervlak: 255 m²
Gebruiksoppervlak wonen: 177 m²
Inhoud woning: 628 m³

Aantal kamers: 6
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 2

Tuin: Achter-, voor- en zijtuin
Bijzonderheden: Gasloze woning, warmtepomp en airco
Energie label: A+++

Bonifatiusstraat 1 Rijnsburg
Vraagprijs: €1.095.000 k.k.





Julianalaan 38, Kaag



Ultieme vrijheid aan de Kagerplassen

Vrijstaande villa direct aan de Dieperpoel onderdeel uitmakend van de Kagerplassen. Heerlijk thuiskomen en direct genieten van de altijd aanwezige vakantiesfeer. Ruime villa welke intern renovatie behoeft. De locatie en de sfeer in en rondom het huis maken dit huis tot een fijne woonplek. Fantastisch gelegen met panoramisch uitzicht over de Kaag en de tegenovergelegen polders. Wonen in de natuur, midden in de Randstad. Deze villa heeft mogelijkheid tot parkeren van 2 auto's voor het huis. Tevens is er een berging voor fietsen etc.

De woning heeft een vloeroppervlak van 135 m² verdeels over twee verdiepingen. Er zijn 5 kamers, waarvan 3 slaapkamers. Er is 1 badkamer. De vrijstaande villa heeft een tuin rondom. Het perceeloppervla bedraagt circa 450 m².

Mogelijkheid tot afmeren van meerdere sloepen of zeilboot. Geheel privé terras direct aan het water, adembenemend uitzicht, mogelijkheid tot uitbouw verdieping om meerdere kamers te realiseren.

Kaag is centraal gelegen nabij Schiphol, Amsterdam en Den Haag. Op het eiland zijn diverse goede restaurants en de boodschappen worden aan huis bezorgd. Pont vaart 24 uur per dag en zeven dagen in de week het gehele jaar door.





Kenmerken

Perceeloppervlak: 450 m²
Gebruiksoppervlak wonen: 135 m²
Inhoud woning: 513 m³

Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 3
Aantal badkamers: 21

Tuin: Rondom
Bijzonderheden: Aan het water met aanlegsteiger
Parkeren: Op eigen terrein

Julianalaan 38, Kaag
Vraagprijs: €1.395.000 k.k.





Berkenlaan 1, Wassenaar
Vraagprijs: € 2.775.000 k.k.

Berkenlaan 1, Wassenaar

Statige villa in Wassenaar

Binnenkort bij ons in verkoop: Ruime vrijstaande villa met dubbele, vrijstaande garage gelegen op een prachtig perceel van 1.668 m². De tuin is geheel omsloten door hekwerk en hagen waardoor veel privacy gewaarborgd is.

De woning is gebouwd in de jaren 70 en heeft een klassieke elegantie met modern wooncomfort. De architectuur is bijzonder te noemen en de positionering in de lommerrijke tuin is goed doordacht. De villa biedt een grote leefruimte en is hoogwaardig afgewerkt. Ieder lid van het gezin zal hier zijn plek kunnen vinden, de mogelijkheden qua gebruik en indeling zijn legio. De huidige eigenaren hebben in de afgelopen 10 jaar veel aan het huis verbeterd, waaronder de installatie van een warmtepomp, zonnepanelen, isolatie en het huis voornamelijk intern voorzien van een moderne touch. Verder heeft de woning een lift en een wijnkelder. Kortom een buitenkans voor een gezin die op zoek is naar een groot gezinshuis met rust en ruimte voor iedereen.

Gelegen in de lommerrijke villawijk De Kievieten in Wassenaar. De woning is goed te bereiken met eigen vervoer en openbaar vervoer. Uitstekende verbindingen richting Den Haag, Schiphol en Amsterdam.





Morssingel 306, Leiden

Woonark in Leiden

Op een unieke plek gelegen woonark, met permanente woonbestemming.

Op een steenworp afstand van de Morspoort, een van de oudste toegangspoorten van Leiden, onderdeel uitmakende van de stadswal, en vlakbij de geboorteplek van Rembrandt van Rijn is de woonark gelegen op deze historische plek.

Werkelijk een oase om te kunnen wonen tegenover het Museum van Volkenkunde met een prachtige wandelroute die loopt door de historische binnenstad met al haar prachtige plekken.

De woonark is modern van opzet en spliksplinternieuw opgeleverd dit najaar. De laatste hand wordt momenteel gelegd aan de finale afwerking, zoals een omlijsting boven de waterlijn, een representatieve entree, een hardhouten aanlegsteiger voor de sloep welke tot een lengte van 7 meter kan worden afgemeerd direct naast de woonark. Tevens zal er een omkasting voor het stallen van twee rijwielen komen in combinatie met de opstelling van de afvalcontainers. Kortom een prachtplek.

De boot is onderhoudsarm vervaardigd waarbij de uitstraling is gekozen voor houttinten welke opgaan in de omgeving.

Kenmerken

Gebruiksoppervlak wonen:	69 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m ²
Inhoud:	229 m ³

Morssingel 306, Leiden
Vraagprijs: € 995.000 v.o.n.





Boekhorsterweg 132, Warmond

Recreatiewoning op eigen grond in Warmond

Voor wie op zoek is naar een heerlijke plek om te recreëren, in de onmiddellijke omgeving van vaarwater en zicht over de Kagerplassen vanaf het bovengelegen dakterras hebben wij nu een aantrekkelijke aanbieding.

Chalet nummer 132 is nog niet opgeleverd, echter geheel gereed voor de toekomstige eigenaar. Volledig ingericht en voorzien van een prachtig palet aan meubilair, stoffering en keukeninrichting. Alles is in de koop inbegrepen. Verhuur is mogelijk, echter u bent nergens toe verplicht.

De woning is geschikt voor 6 personen echter met zijn tweetjes is het ook heerlijk vertoeven in en om de woning. er zijn drie slaapkamers. De kavel is groot 424 m² groot en de tuin van het huis alsmede de omliggende woningen is prachtig aangelegd. Het park en de tuinen worden geheel verzorgd door het parkmanagement alwaar u een bijdrage voor dient af te dragen, dit is echter zeer te verantwoorden voor wat u daarvoor allemaal mag verwachten.

Het park is toegankelijk middels een slagboom bedienbaar met een toegangspas. Parkeren doet u op het voor-gelegen parkeerterrein. Vanaf hier is het slechts 60 meter te voet. Laden en lossen kunt u gewoon bij het chalet doen. Het park is bewust autoluw en is door de fraaie beplanting en sierlijke paden een fijne plek. Afmeren van een sloep is mogelijk in de nabijgelegen jachthaven op loopafstand.

Boekhorsterweg 132, Warmond
Vraagprijs: € 519.000 incl. BTW en k.k.





Dorpsstraat 87, Warmond

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.

De boerderij is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009'. De eigenaren van de boerderij hebben de aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik agrarisch naar wonen op de locatie Dorpsstraat 87, Warmond. Op 15 mei 2024 heeft de gemeente de omgevingsvergunning verleend. Het aantal toegestane woningen betreft maximaal een woning.

De boerderij is toegankelijk via een oprit vanaf de Dorpsstraat en u parkeert op eigen terrein. Op het perceel zijn aanwezig een in 1937 gebouwde boerderij met stallen, hooiberg, melkhuis, opslag en diverse werkplaatsen. De langsboerderij is met pannen gedekt en traditioneel ingericht 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. Het hoofdgebouw, de hooiberg en de schuur zijn aangemerkt als een gemeentelijk monument.

Midden in het dorp Warmond met zicht op het "Zomergat": het mooiste en meest exclusieve gedeelte aan de rivier De Leede. De A44 is binnen enkele minuten bereikbaar, Schiphol en Den Haag 15 tot 20 minuten.

Kenmerken

Perceeloppervlak:	1.200 m ²
Gebruiksoppervlak wonen:	285 m ²
Inhoud woning:	1.727 m ³

Tuin:	Rondom
-------	--------

Dorpsstraat 87, Warmond
Vraagprijs: € 2.495.000 k.k.





Hemmeerpolder 13, Warmond

Prachtige recreatieark in Warmond

Op nog geen vijf minuten rijden vanaf de A44 bereikt u dit eldorado.

Parkeren bij de boerderij, en ca 50 meter lopen via het wandelpad bereikt u uw woonark.

De recreatieark is simpel van opzet edoch van alle gemakken voorzien. De ligging met het uitzicht op de Kagerplassen en de Botersloot zijn gerust uniek te noemen.

Indeling, entree, woonkamer met openslaande deuren naar terras. Verdiepte keuken met ruime koelkast, aanrechtblad en gootsteen. Elektrische kookplaat vierpits, opbergkastjes. Boven de keuken is een tweepersoonsslaapbed.

Doorloop naar badkamer met toilet, douche en wastafel. Slaapkamer met tweepersonsbed en kastruimte. Terras.

Airconditioning aanwezig.

Bij de ark is tevens een naastgelegen ligplaats voor een ruime sloep (van Wijk 621 of vergelijkbaar).

Kenmerken

Bouwjaar:	2017
Gebruiksoppervlak wonen:	30 m ²
Inhoud:	100 m ³

Hemmeerpolder 13, Warmond
Vraagprijs: € 275.000 v.o.n.





Poeldijk 13 W10, Rijkswatering

Recreatieark in Rijkswatering

Op een steenworp afstand van de Koppoel direct aan het water gelegen recreatieark met ligplek voor kleine sloep of zeilboot. De boot beschikt over een reeds aangelegde tuin ter grootte van ca 65 m² eigen grond.

Tussen de weilanden in de Boerenbuurt ligt deze leuke woonboot. Zeer geschikt voor recreatief gebruik. U vaart zo de Kagerplassen op.

Indeling: Entree, woonkamer met ruime open keuken, doorloop naar slaapgedeelte met douche en separaat toilet alsmede kastruimte.

De bak zelf is goed toegankelijk en doet dienst als opbergruimte. Volledig aangesloten op persriool, alsmede licht en water.

Kortom een leuke betaalbare woonark op een rustige locatie.

Parkeren doet u op de jachthaven aan de overzijde, hier is tevens de voorziening voor afval. De kosten hiervoor zijn zeer betaalbaar en hiervan zult u binnenkort een opsomming hieronder aantreffen.

Kenmerken

Gebruiksoppervlak wonen:	34 m ²
Inhoud:	100 m ³
Perceelgrootte:	65 m ²
Tuin:	Zijtuin

Poeldijk 13 W10, Rijkswatering
Vraagprijs: € 225.000 k.k.



MEET THE ALL NEW

ADV7



ADV7
WEBPAGE



WATCH THE
VIDEO



HIGHFIELD
WEBPAGE



FORT MARINA
OFFICIAL DEALER OF HIGHFIELD BOATS



Julianalaan 61, Kaag



Beatrixlaan 10, Warmond



Poeldijk 13 W11, Rijpwetering



Woonark Olympus, Armenkaai Warmond



Emmalaan 6, Kaag



OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN U GRAAG!

Vastgoed Ned.

Conduct Vastgoed is aangesloten bij VastgoedNed

VastgoedNed is de beroepsvereniging voor Nederlandse vastgoedprofessionals. De meer dan 2.000 aangesloten professionals zijn allen werkzaam in een beroepsgroep binnen de vastgoedsector.

De focus van de vereniging ligt op kwaliteitsbewaking, belangenbehartiging, deskundigheidsbevordering en het faciliteren van de leden bij de uitoefening van hun beroep. De leden bedienen klanten in de particuliere (woning)markt alsook op de zakelijke markt voor bedrijfsmatig- en agrarisch vastgoed.

Wat kunt u verwachten van een VastgoedNed makelaar?



Vakkennis

VastgoedNed makelaars dienen jaarlijks hun vakkennis te actualiseren



Regionale kennis

VastgoedNed makelaars zijn op de hoogte van uw regionale markt



Juridische expertise

VastgoedNed makelaars zijn vakinhoudelijk juridisch onderlegd en worden extra ondersteund door de juridische helpdesk van VastgoedNed



Zekerheid

VastgoedNed makelaars zijn aangesloten bij de onafhankelijke Stichting Geschillencommissie voor Consumenten (SGC)



Een breed professioneel netwerk

Een VastgoedNed makelaar heeft 700 collega professionals tot zijn beschikking om raad te plegen



Optimale (online) presentatie

VastgoedNed makelaars hebben toegang tot alle grote vastgoedportals, waaronder natuurlijk Funda, Huislijn en Jaap.nl

Conduct magazine

nummer 32, najaar 2025

Redactie

Jan Willem ten Kley, Kim ten Kley

Contactgegevens redactie

info@conductvastgoed.com | 071-3019121

Abonneren

Wilt u ons magazine automatisch ontvangen? Stuur u ons dan een bericht met uw naam en e-mailadres o.v.v. magazine

Adverteren?

Vraag ons naar de mogelijkheden

Conduct magazine is een uitgave van Conduct Vastgoed B.V.

Disclaimer

Niets uit deze uitgave mag worden gereproduceerd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, film of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Conduct Vastgoed B.V. Conduct Vastgoed B.V. heeft dit magazine zorgvuldig samengesteld en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor foutief vermelde informatie.

Volg Conduct Vastgoed op:





Conduct Vastgoed B.V.
Herenweg 96, 2361 EV Warmond
T: 071 301 91 21
E: info@conductvastgoed.com
W: www.conductvastgoed.com

