

CONDUCT MAGAZINE

Jaargang 10 | Nummer 31 | voorjaar 2025





VOORWOORD

Het voorjaar is er weer. We bereiden ons voor op het watersportseizoen. Lekker het water op met de sloep of de zeilboot en genieten van onze mooie Kagerplassen.

In dit nummer besteden we extra aandacht aan een wel heel bijzondere villa in Bloemendaal welke wij recentelijk in verkoop hebben gekregen. Mocht u op een van de mooiste plekken in het duingebied willen wonen dan is dit een unieke kans.

Het is nu een goede periode om uw huis te verkopen, dit is het moment om de verkoop op te starten opdat u nog voor de zomervakantie zeker bent van een succesvolle verkoop. Dat kunnen wij als geen ander, en mocht u plannen hebben dan komen we graag bij u langs voor een vrijblijvend gesprek. We hebben een paar mooie voorbeelden weten te realiseren in de afgelopen periode en verheugen ons nu al op de volgende opdrachten.

Zo verkochten we een prachtige villa in Warmond binnen enkele weken. Iedereen blij en tevreden met het resultaat.

Conduct weet middels haar netwerk bijzondere koopkandidaten te vinden. Ons bestand met zoekers is groot en vertrouwt op ons oordeel. Het is mooi om vast te stellen dat het iedere keer toch maar weer lukt om voor de opdrachtgever en de kopers een bevredigend resultaat neer te zetten.

Laat het ons weten en we komen graag bij u langs.

Met vriendelijke groet,
Conduct Vastgoed B.V.

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



Duin en Beeklaan 24, Bloemendaal



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.





Kenmerken

Perceeloppervlak: 960 m²
Gebruiksoppervlak wonen: 331 m²
Inhoud woning: 1.458 m³

Aantal kamers: 8
Aantal slaapkamers: 6
Aantal badkamers: 3

Tuin: Rondom
Energie label: A

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





Herenweg 96, Warmond

Charmante rietgedekte villa in Warmond

Charmante rietgedekte villa op een perceel van 3.180 m², met separaat gastenhuis en tuinverblijf met serre. Rondom een gevarieerde, volwassen tuin met mooie bomen en veelkleurige beplanting. De ideale plek om te wonen: de vrijheid van "buiten" midden in de Randstad. De woning is gelegen tegenover het bos van Krantz op loopafstand van jachthaven Fort Marina met de Kagerplassen voor de deur.

Een elektrisch bedienbaar hek geeft toegang tot de oprijlaan, die leidt naar een riant parkeerterrein voor meerdere auto's en een carport. De ruime woonkamer met moderne houthaard is zeer licht en biedt een schitterend uitzicht over de tuin. De centrale entree heeft een tweede houthaard en aan diverse zijden toegang tot de tuin. De keuken met kookeiland is voorzien van zwart granieten bladen en alle nodige apparatuur. Aansluitend is er het eetkamergedeelte met zicht over de tuin. Vanuit deze ruimte komt men in een doorloop naar badkamer/waskamer en een grote slaapkamer/studeerkamer. Hier is tevens de toegang tot de ruime zolder met CV-installatie.

Op de verdieping zijn er twee slaapkamers, een kleedkamer en een badkamer. Achter de woning ligt een zelfstandig gastenverblijf met slaapkamer, kitchenette, badkamer en bergruimte. Tevens is er een bergschuur. In de achtertuin is er een tuinverblijf met ruime serre en aan weerskanten een bergruimte, tevens geschikt voor sauna of atelier. De overkapping staat op een terrasvloer en heeft glazen schuifdeuren. Aan het plafond zijn heaters bevestigd, zodat u hier zomer en winter lekker warm kunt zitten. Voor het tuinverblijf staat een jacuzzi met solar buitendouche.





Kenmerken

Perceeloppervlak: 3.180 m²
 Gebruiksoppervlak wonen: 245 m²
 Inhoud woning: 909 m³

Aantal kamers: 7
 Aantal slaapkamers: 4 (+1 in gastenverblijf)
 Aantal badkamers: 2 (+1 in gastenverblijf)

Tuin: Rondom
 Energielabel: E

Herenweg 96, Warmond
Vraagprijs: € 2.200.000 k.k.



VERKOCHT



Beatrixlaan 10, Warmond

Wonen aan het water in Warmond

Dit is een kans die weinig voorkomt. Wonen aan het water in een riant huis met ruime tuin, aanlegsteiger plus een botenhuis geschikt voor het afmeren van een grote sloep en een dubbele garage.

Het perceel heeft een oppervlakte van 718 m² en heeft een mooie tuin rondom. De villa is in 1961 gebouwd en daarna grondig gerenoveerd en uitgebreid. Het huis is bijzonder geschikt voor een middelgroot gezin.

De woning heeft een vloeroppervlakte van 202 m². Er zijn vier ruime slaapkamers, twee badkamers en er is de mogelijkheid een deel van de dubbele garage te verbouwen tot een bioscoop annex werkruimte.

Het botenhuis is aan de achterzijde van de woning gelegen en maakt onderdeel uit van de beschoeiing met een lengte van ca 22 meter. Het is natuurlijk mogelijk om ook kleine bootjes zoals een laser of optimist hier af te meren op de wal.

De woning is gelegen tegenover het bos van Krantz op loopafstand van jachthaven Fort Marina. In de nabije omgeving zijn de uitvalswegen (A44 en A4) naar Den Haag/Amsterdam en NS station Sassenheim en Leiden op korte fietsafstand.





Kenmerken

Perceeloppervlak: 718 m²
Gebruiksoppervlak wonen: 202 m²
Inhoud woning: 929 m³

Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 2

Tuin: Achter-, voor- en zijtuin
Bijzonderheden: Botenhuis en aanlegsteiger, zonnepanelen

Beatrixlaan 10, Warmond
Vraagprijs: €1.775.000 k.k.



VERKOCHT



Emmalaan 6, Kaag



Altijd vakantiegevoel op Kaageiland

Nieuw en uniek! Direct aan het water gelegen villa op Kaageiland. Deze woning is in 2022 zo grondig verbouwd en uitgebreid dat feitelijk sprake is van nieuwbouw. Een moderne woning die voldoet aan alle eisen van deze tijd, en nóg meer biedt.

De villa heeft een vloeroppervlak van circa 220 m² op een perceel van 544 m² eigen grond. Er is een buitenhuis (7,5 x 3,5 m) met glasgevel en infraroodverwarming in de tuin welke u garandeert van privacy en een fraaie plek om ongestoord in de tuin te kunnen zonnen of bbq'en. De aanlegsteiger is circa 18 meter lang, u kunt uw boot direct aan uw terras afmeren. Vanaf hier vaart u zo de Kagerplassen op, vanwaar heel Nederland binnen uw bereik ligt.

In de royale voortuin en op het 120 m² grote terras kunt u van 's ochtends tot 's avonds van de zon genieten. Op de naastgelegen oprit is plaats voor circa 4 auto's. De woning is geschikt voor permanente bewoning en bereikbaar door een veerpont die Buitenzaag verbindt met Kaageiland. De pont vaart 24 uur per dag en alle dagen van het jaar. De woning telt vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond. Alle slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning, en de op het zuid westen gelegen slaapkamers hebben tevens elektrische zonwering. De eetkamer met openslaande deuren is voorzien van elektrische zonwering. De woning is gedurende de verbouwing goed geïsoleerd. Vrijwel alles wat u ziet is nieuw. De designer is er in geslaagd de woning van een luxe hotelsfeer te voorzien. U kunt het zelf ervaren.





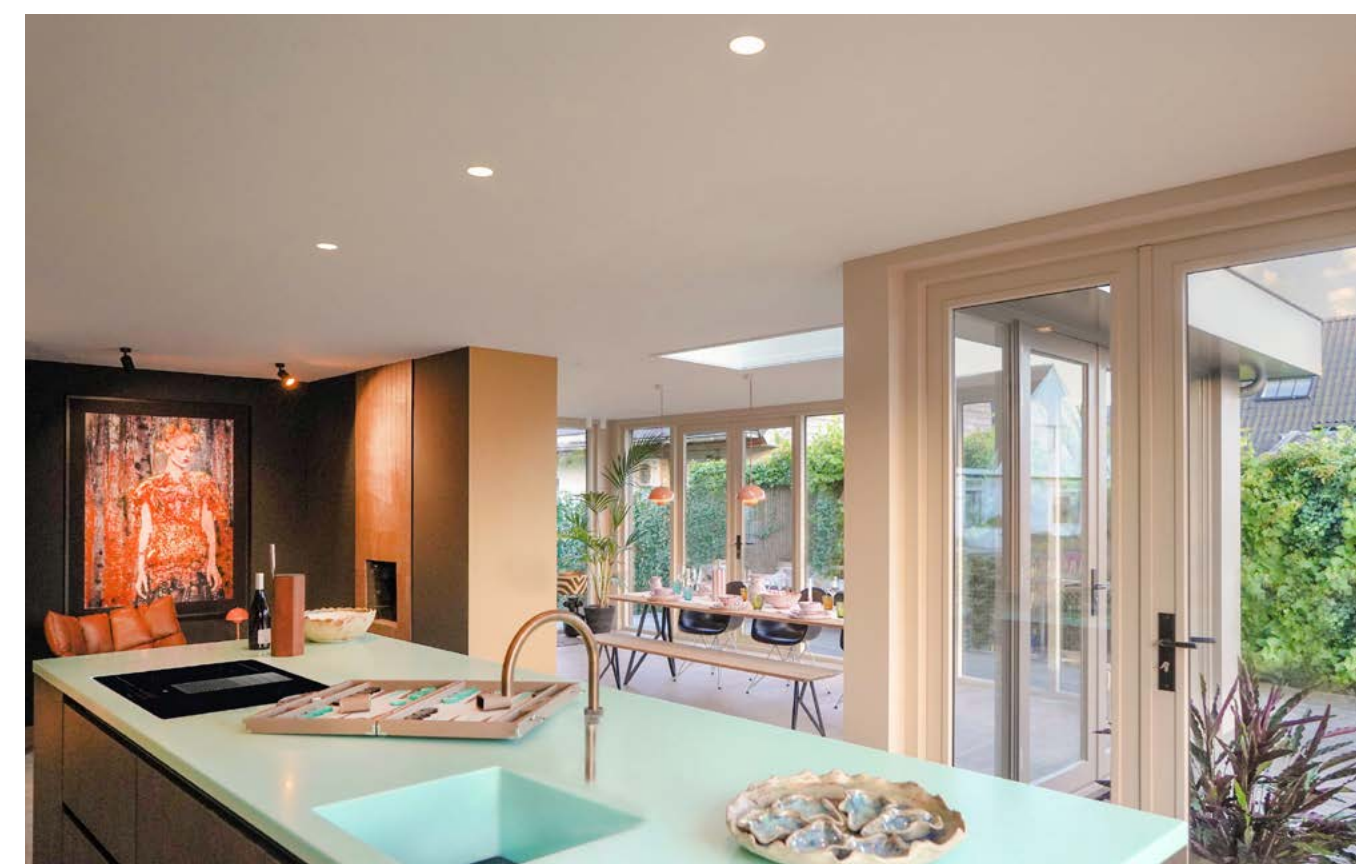
Kenmerken

Perceeloppervlak: 544 m²
 Gebruiksoppervlak wonen: 230 m²
 Inhoud woning: 830 m³

Aantal kamers: 5
 Aantal slaapkamers: 4
 Aantal badkamers: 2

Tuin: Rondom
 Ligging: Aan het water, in woonwijk
 Energielabel: B

Emmalaan 6, Kaag
Vraagprijs: € 1.575.000 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.





Bovendijk 87/89, Wateringen

Wonen en werken nabij Den Haag

De woning wordt aangeboden in combinatie met het bedrijfspand zoals hieronder beschreven. Het is echter mogelijk om de woning los te verwerven van het geheel. Hiertoe kunnen dan nadere afspraken worden gemaakt met betrekking tot het gebruik van de algemene ruimte zoals parkeren.

Wonen en werken in groene omgeving. Boerderij 'de Hofstede' biedt dit: een ruime woning en een naastgelegen bedrijfsgebouw. Representatief gelegen op markante zichtlocatie. De Hofstede kent een monumentaal karakter, maar dit vormt geen belemmering voor multifunctioneel gebruik.

Het bedrijfsgebouw biedt vele mogelijkheden voor ondernemers. U kunt denken aan kantoor, showroom of verkoopruimte, in combinatie met ontvangstruimte, vergaderruimte, expositie, opslag en/of schone productie. Ook is het geschikt te maken voor groepsbewoning en/of opvang van bepaalde doelgroepen. Het bedrijfspand heeft een totale vloeroppervlakte van circa 750 m² en is verdeeld over kelder, begane grond en eerste verdieping.

De woning is ruim van opzet en kent een bijzondere indeling met veel slaapkamers, grote woonkamer, ontvangthal ruime keuken, badkamers en berging.

Bovendijk 87/89, Wateringen
Vraagprijs: € 2.475.000 k.k.





Julianalaan 61, Kaag

Kenmerken

Perceeloppervlak: 550 m²
Gebruiksoppervlak wonen: 201 m²
Inhoud woning: 855 m³

Aantal kamers: 4
Aantal slaapkamers: 3
Aantal badkamers: 1

Tuin: Voor-, achter- en zijtuin
Energielabel: Volgt

Julianalaan 61, Kaag
Vraagprijs: € 1.195.000 k.k.



Wonen aan het water!

Geschakelde villa met ruim botenhuis op Kaageiland aan vaarwater.

De villa is gelegen op een kavel van ca 550 m² eigen grond.

Stelt u zich eens voor, een ruime aan het water gelegen villa met een inpandig botenhuis. U vaart zo vanuit uw huis de Kagerplassen op. De ruime inpandige box is geschikt voor een sloep tot een lengte van ca 8,5 x 3 meter. De villa is goed gesitueerd op de kavel en gunstig gelegen op de zon. Er is tevens een mogelijkheid tot afmeren van een sloep direct voor de deur.

De woning is gebouwd in 2015 en goed onderhouden. Er zijn twee verdiepingen en een vliering. Vanuit de ruime woonkamer en aansluitend de woonkeuken heeft u een panoramisch uitzicht over de Eijmerspoel. Op de etage zijn drie slaapkamers en een grote badkamer. De tuin is gelegen aan een gezellig en levendig haventje van waaruit veel watersport activiteiten worden ondernomen.





Poeldijk 13 W11, Rijpwetering

Kenmerken

Gebruiksoppervlak wonen:	67 m ²
Inhoud:	200 m ³
Perceelgrootte:	312 m ²
Tuin:	Rondom

Poeldijk 13 W11, Rijpwetering
Vraagprijs: € 849.000 k.k.



Unieke kans voor watersporters

Moderne en zo goed als nieuwe recreatieark met ruim perceel

Prachtig gelegen, aan doorgaand vaarwater nabij de Koppoel in Rijpwetering: een zo goed als nieuwe woonark met ca. 312 m² eigen grond. Een heerlijke plek om te ontspannen. Aanlegplekken direct voor de deur. De woonark is volledig geïsoleerd en voorzien van elektrische vloerverwarming, half verdiept en kent een ongekend oppervlak aan bergruimte. De ark is modern van opzet en is voorzien van een zeer ruime woonkamer met naar twee zijden glazen schuifwanden, een fraaie houthaard, een zeer ruime en goed uitgevoerde moderne keuken met kookeiland en barfunctie voorzien van de nodige apparatuur waaronder een Amerikaanse koelkast met ijsklontenmachine. In het verlengde van de keuken bevindt zich een ruime eetkamer met vaste kastenwand, alwaar deuren tot aan het plafond zijn gecreëerd hetgeen een bijzonder design is. Een heerlijke plek om aan te zitten. Er is een grote ouderslaapkamer met kastenkamer voor kleding, een riante badkamer met ruime inloofdouche en separaat toilet. Vanuit de woonark loopt men op diverse manieren de terrassen en de tuin in, alwaar diverse zitjes en een ruime patio met buitenkeuken en schuur. In deze schuur is tevens de wasmachine en droger geplaatst. Ten behoeve van opslag tuinmeubilair etc is er nog een ruime aparte berging in de achtertuin.

Er is voldoende mogelijkheid tot het parkeren van auto's: er zijn thans 2 huur parkeerplekken





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: € 349.000 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 tweepersoonsbed en kastruimte. Terras.

Airconditioning aanwezig.

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

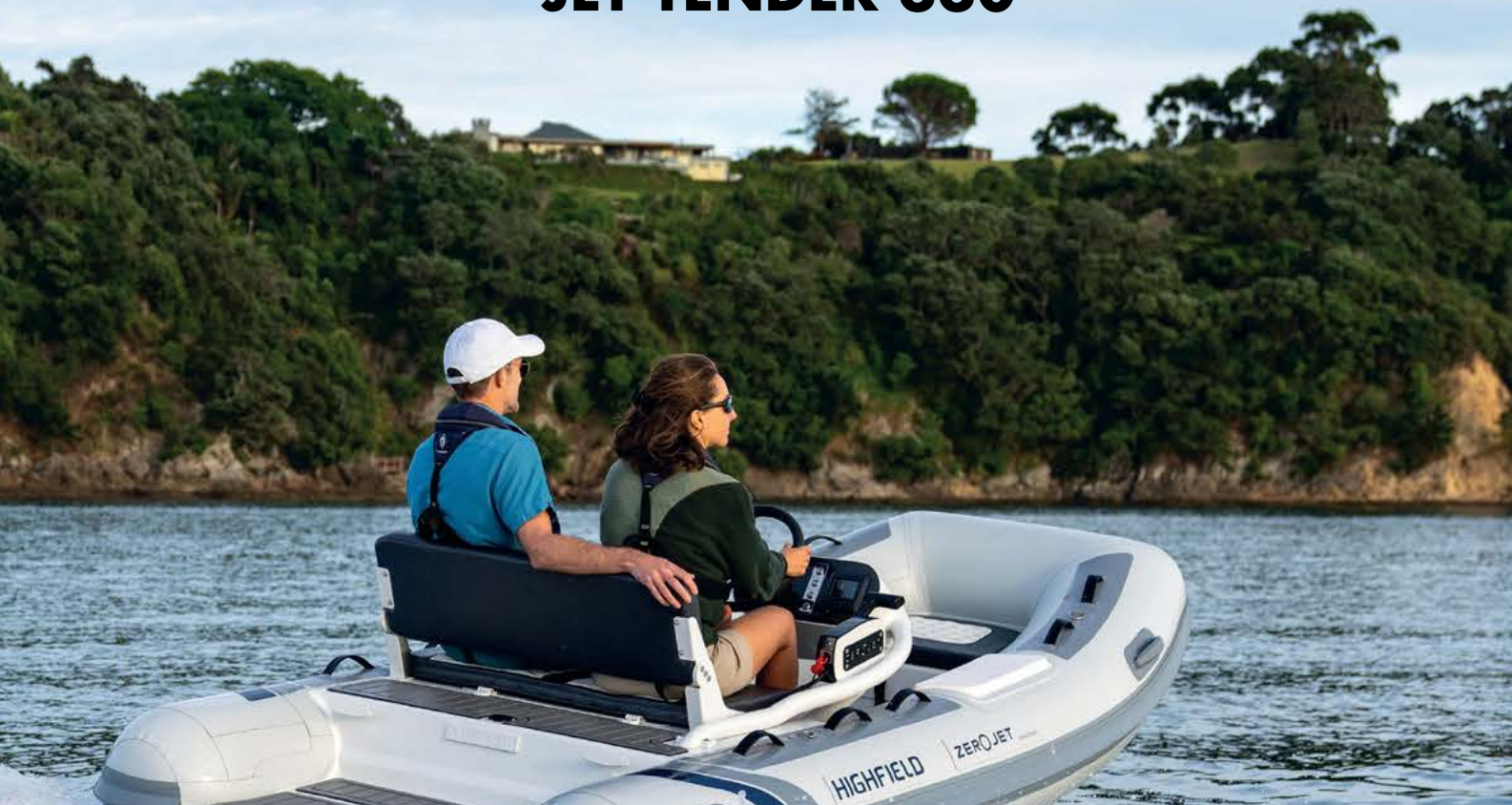
Kenmerken

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

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



NIEUW: 100% ELEKTRISCH AANGEDREVEN JET TENDER 330



UL340

CL340

CL340
MET FCT CONSOLE

CL340
MET GT CONSOLE

E-Jet330

#DARETOEXPLORE HIGHFIELD'S TENDER RANGE

f /HIGHFIELDBOATS
 @HIGHFIELDBOATS
 YOUTUBE.COM/HIGHFIELDBOATS
 @HIGHFIELDBOATS
 INFO@HIGHFIELDBENELUX.COM

's Werelds Nr.1 Aluminium RIB & Tender
 bouwer voor zowel recreatief als
 commercieel gebruik.

HIGHFIELD

VIND UW DICHTSBIJZIJNDE DEALER VIA:
HIGHFIELDBOATS.COM

CONDUCT
 EXCLUSIEF WONEN

RECENT VERKOCHT



Schouwweg 60, Wassenaar



Rustenburger tuin t.o. 21, Oegstgeest

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 31, zomer 2025

Redactie

Jan Willem ten Kley, Kim ten Kley

Vormgeving

Vastgoedstudio

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

