



Julianastraat
Warmond

1





































Warmond, Julianastraat 1

Turn-key – hoogwaardig afgewerkt – luxueus – sfeervol – gewilde locatie

In dit exclusieve dertigerjaren hoekherenhuis hoeft u werkelijk niets meer te doen dan uw koffers uit te pakken. Gelegen op de prominente hoek van de Herenweg en Julianastraat, treft u deze uitzonderlijk stijlvol afgewerkte woning met een zonnige, onder architectuur aangelegde tuin, voorzien van een luxe veranda, jacuzzi, buitendouche en zonneterras.

De woning bevindt zich op een bijzonder gunstige locatie, op korte afstand van De Leede, het Bos van Krantz en de charmante Dorpsstraat met haar sfeervolle horecagelegenheden. Binnen enkele minuten bereikt u de A44 en het NS-station van Sassenheim. De bruisende stad Leiden ligt op slechts een kwartier fietsen.

Indeling:

Begane grond:

Zij-entree, royale ontvangsthall met uitgebreide meterkast (12 groepen + 3 aardlekschakelaars), garderobe, modern toilet met fontein, praktische trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de riante living. Aan de voorzijde bevindt zich een comfortabele zithoek met karakteristieke erker, op maat gemaakt wandmeubel, sfeervolle houtgestookte haard en hoogwaardige keramische vloertegels in houtlook met vloerverwarming.

Aan de achterzijde is de luxe woon-/eetkeuken gesitueerd, voorzien van openslaande deuren naar de zonnige tuin. Deze hoogwaardige keuken, volledig vernieuwd in 2025, beschikt over een kookeiland en is uitgerust met een Quooker, gaskookplaat, koel- en vrieskast, combioven en vaatwasser. Vanuit de keuken geniet u van een fraai uitzicht op de straatzijde.

De voormalige garage is omgetoverd tot multifunctionele leefruimte, voorzien van een tweede keuken met wijnklimaatkast, koelkast, cv-/opbergkast, spoelbak met Quooker, veel kastruimte, bartafel, toegang tot de tuin, bergvliering en aansluitingen voor was-/droogapparatuur. Ook hier vindt u keramische vloertegels met elektrische vloerverwarming.

Eerste verdieping

De stijlvolle bordestrap leidt u naar een ruimtelijke overloop met toegang tot twee volwaardige slaapkamers en een keurige badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een op maat vervaardigd bedmeubel, bijpassende kledingkasten en een geïntegreerde televisiekast – een serene en opgeruimde ruimte met oog voor comfort en design.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim van opzet en afgewerkt met een inbouwkast. De luxe badkamer is ingericht met een inloopdouche voorzien van regendouche, een modern wastafelmeubel met dubbele waskommen en een tweede toilet. De hoogwaardige materialen en afwerking zorgen voor een hotelwaardige uitstraling.

Tweede verdieping

Op de overloop vindt u stijlvolle vaste kasten. Aan de voorzijde treft u een ruime derde slaapkamer met dakkapel en maatwerkkasten. Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervolle vierde slaapkamer met vaste kasten en eveneens een dakkapel, ideaal als kinderkamer, logeerruimte of creatieve werkplek.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische berging met volop opbergruimte. De combinatie van ruimte, licht en maatwerk maakt deze verdieping bijzonder veelzijdig en comfortabel.

Tuin:

De prachtig aangelegde tuin op het zuidoosten is gerealiseerd met duurzame en hoogwaardige materialen, omringd door diverse beplanting. Achterin bevindt zich een luxe hardhouten veranda met geïntegreerde jacuzzi en geluidsinstallatie. Er is ruimte voor zowel een royale loungehoek als een comfortabele eethoek. Aan de zijkant van de woning is een praktische bergruimte gecreëerd voor onder meer fietsen en containers. De buitendouche, automatische beregeningsinstallatie en sfeerverlichting dragen bij aan het exclusieve karakter van deze buitenruimte.

Bijzonderheden:

- Volledig gemoderniseerde en gerenoveerde woning
- Hoogwaardige maatwerk inbouwkasten en afwerking
- Professioneel aangelegde tuin
- Strak gestuukte wanden en plafonds in het gehele huis
- Houten binnen kozijnen met paneeldeuren in het gehele huis
- Wand- en plafondspots
- Voorzien van dubbele beglazing
- Dak-, gevel- en vloerisolatie
- Energielabel: B
- Verwarming middels Remeha CV-ketel (2016)
- Geavanceerde alarminstallatie met camera's en rookdetectie
- Houten jaloezieën en elektrische gordijnen blijven achter

Oplevering: november 2025

Vraagprijs € 995.000,- k.k.

Oplevering: in overleg

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Warmond Sectie D Perceel 4484	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Object gegevens

Soort woning	herenhuis
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1926
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	ja
Huidige bewoning	

Maten object

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Volume	586 m ³
Perceeloppervlakte	281 m ²
Woonoppervlakte	162 m ²

Details

Ligging object	in woonwijk, vrij uitzicht
Energielabel	B
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel,
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk,
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Tv-kabel	Ja/Nee

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Kwaliteit	fraai aangelegd
Ligging	zuidoost



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X

Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/ combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool			X	
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Extérieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X

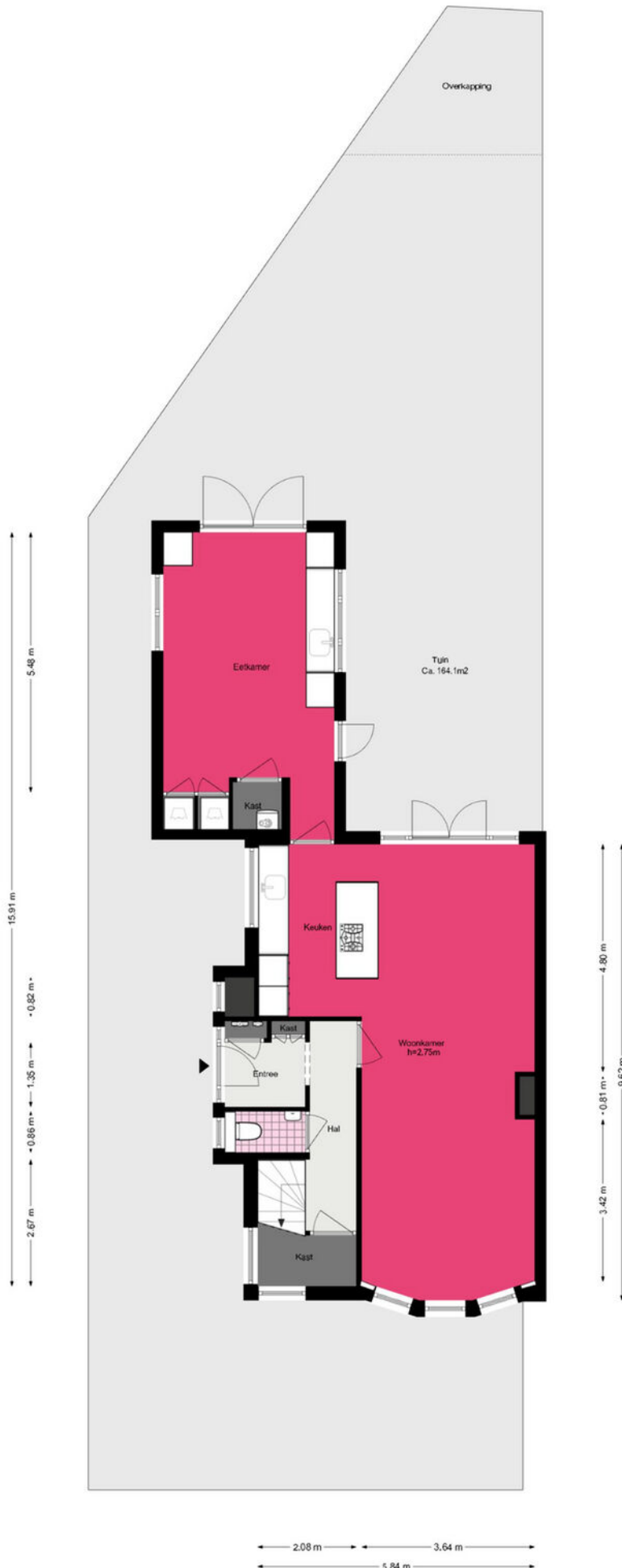
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/ installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

3.60 m

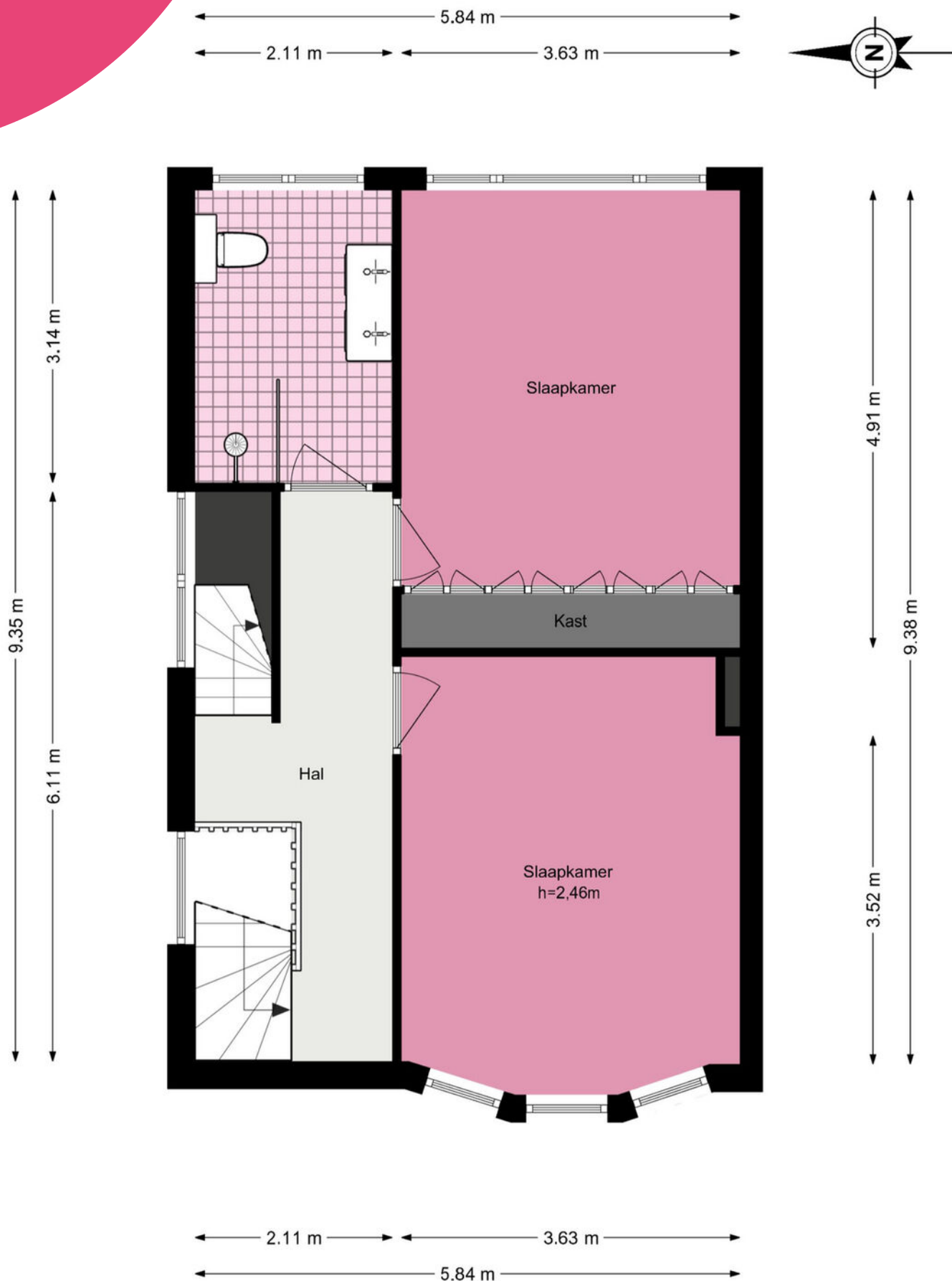


www.heemborgh.nl



Julianastraat 1 - Warmond

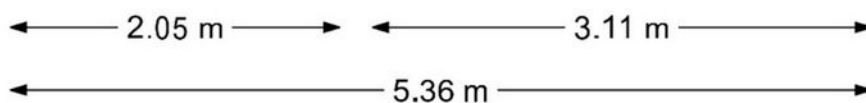
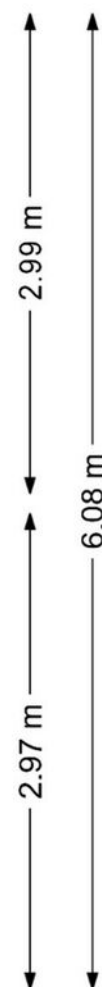
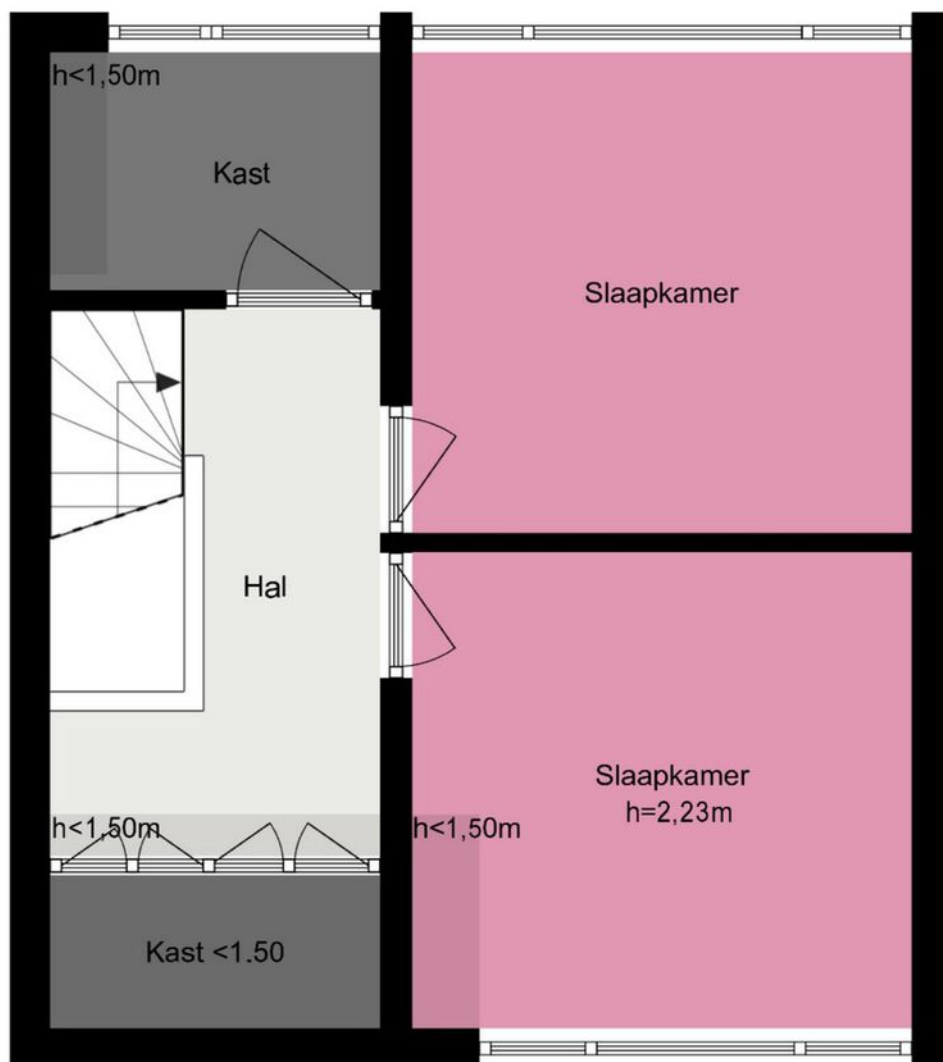
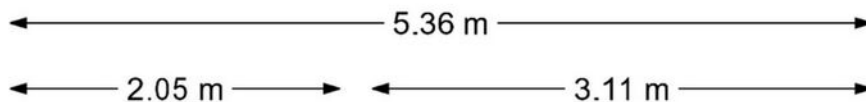
Eerste verdieping



Julianastraat 1 - Warmond

Tweede verdieping

www.heemborgh.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl



Je hebt een woning bezichtigd, en nu?

Bezichtiging

Je hebt geen verdere belangstelling; wil je ons dit even laten weten, zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

Enthousiast

Je bent enthousiast en wilt de woning graag kopen:

- ken je jouw hypotheek mogelijkheden?
- indien jij dat wenst kan Heemborgh Makelaars jou hierbij adviseren. t 0252 - 21 70 11
- Is er voor deze woning een huisvestingsvergunning vereist?
Zo ja, ga na of jij hiervoor in aanmerking komt.

Een bod uitbrengen

Als je bovengenoemde zaken hebt onderzocht, weet je of het voor jou zinvol is om een bod uit te brengen. Een bod kan je zowel mondeling als schriftelijk uitbrengen. Heemborgh Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar van de woning. Wordt het door jou uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst. Echter het is pas bindend als de koopovereenkomst door iedereen getekend is.

Het is belangrijk dat jij in jouw bod die zaken opneemt, die voor jou belangrijk zijn zoals:

- het verkrijgen van een hypotheek al dan niet met Nationale Hypotheek Garantie.
- het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.
- een opsomming van de roerende zaken waarvan jij wilt dat ze bij de aankoop in de woning achterblijven.
- het wel of niet laten uitvoeren van een bouwkundige keuring.

Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door jou uitgebrachte bod niet direct door de verkoper wordt geaccepteerd. Heemborgh Makelaars zal dan namens de verkoper met jou in onderhandeling treden.

Koopovereenkomst

Als er een overeenstemming is, wordt vervolgens door de verkopende makelaar de koopakte opgemaakt. Nadat de koper een volledig getekend koopcontract heeft ontvangen, heeft de koper nog 3 dagen bedenktijd. Indien de koper de koopovereenkomst wenst te ontbinden, dan dient hij/zij dit middels een bericht met ontvangstbevestiging aan de makelaar kenbaar te maken.

Waarborgsom

De notaris zal jou (de koper) enkele dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen, verzoeken tot het storten van de waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, uiterlijk op de datum zoals afgesproken in het koopcontract.

Hypotheek

Als de koopakte is getekend dien je zo spoedig mogelijk de hypotheek aan te vragen. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. Overleg met je hypotheekadviseur wie dit taxatierapport mag maken. Indien nodig zal nu ook de huisvestingsvergunning kunnen worden aangevraagd.

Leveringsakte

Op het moment dat de datum van het transport nadert, ontvang je een uitnodiging van de notaris om de transportakte te komen tekenen. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendomsoverdracht plaats en ontvang jij de sleutel van jouw nieuwe woning.



Sassenheim

📍 Hoofdstraat 271
2171 BE Sassenheim

☎ 0252 - 217 011
✉ sassenheim@heemborgh.nl

Alles naar wens geweest?

Bennebroek

📍 Rijksstraatweg 22
2121 AE Bennebroek

☎ 023 - 584 52 65
✉ bennebroek@heemborgh.nl

Hillegom

📍 Hoofdstraat 142
2181 EH Hillegom

☎ 0252 - 516 413
✉ hillegom@heemborgh.nl

Nieuw-Vennep

📍 Hoofdweg 1334 A
2151 LT Nieuw-Vennep

☎ 0252 - 629 090
✉ nieuw-vennep@heemborgh.nl