



WILBRINK **V. D. VLUGT**  
M A K E L A A R S

VOORHOUT - BONEKRUIDSTRAAT 5



Beste geïnteresseerde,

Namens de verkopers bedanken wij u voor de getoonde interesse in hun woning!

Wellicht is dit de woning die u zoekt! Een spannende periode breekt aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers.

Uiteraard zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook ons uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover in kunnen lichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met mij!

Met vriendelijke groet,  
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits R. Wilbrink RMT  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



**VOORHOUT, BONEKRUIDSTRAAT 5**

Type	: Onder architectuur gebouwde, moderne villa met zeer fraaie tuin rondom.
Bouwjaar	: 1990
Kadastraal	: Gemeente Voorhout, Sectie B; Nummer 6148
Perceeloppervlakte	: 2.288m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 259m <sup>2</sup>
Garage	: 83m <sup>2</sup>
Balkon/dakterras	: 48m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: 1281m <sup>3</sup>
Tuin	: onder architectuur aangelegd; met beukhagen, bloemenborders, schelpenpaden en een vijver.
Verwarming	: cv-ketel, vloerverwarming gehele benedenverdieping en badkamers, met uitzondering van de badkamer op de begane grond.
Warm water	: cv-ketel
Isolatie	: volledig geïsoleerd, energielabel A
Zonnepanelen	: 25 stuks
Onroerend zaak bel.	: € 1402,83
Voorschot Energiekosten	: € 632,- (gas en licht)
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.495.000,- k.k.







Deze schitterende en onder architectuur gebouwde villa met dubbele garage is een uniek object. De moderne woning is van alle luxe en comfort voorzien. De vele en tot de vloer doorgetrokken ramen geven een zee aan licht in de woning en zorgen ervoor dat huis en tuin één beleving zijn. De prachtige, beschutte tuin geeft volledige privacy.

De onder architectuur aangelegde tuin heeft prachtige beukenhagen, bloemenborders, schelpenpaden, meerdere zonneterrassen, elektrisch en op afstand bedienbare zonwering, terrasverwarmers en een fraaie vijver en waarborgt volledige privacy.





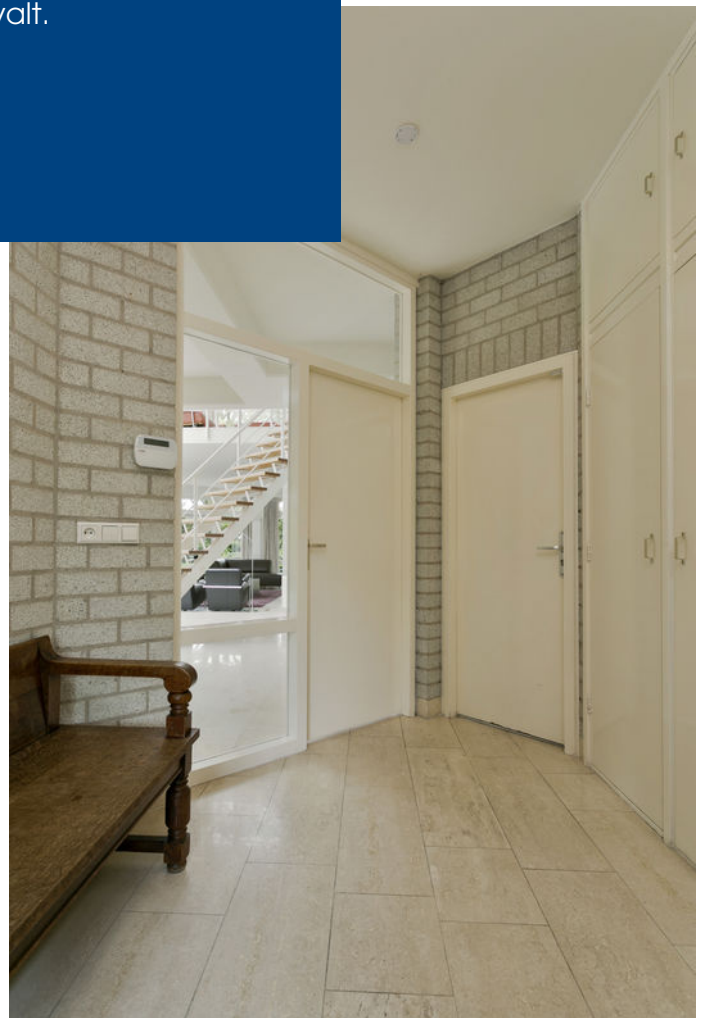
Via het elektrisch bedienbaar hek met intercom komt men op het perceel. De fraaie oprit leidt ons naar de woning.

Naast parkeergelegenheid in de dubbele garage is er ook ruim parkeergelegenheid op eigen terrein.





Hal, toilet met fontein, garderobekast en toegang tot de bijzonder vormgegeven living waar de enorme lichtinval direct opvalt.







In het midden van de woning is de woonhal die speels vormgegeven met de open trap en doorkijk naar de vide en de riante living met hout gestookte open haard.









In de royale woonkamer lijkt u zich in de tuin te bevinden. De vele tot de vloer doorgetrokken ramen maken de ruimte één met de tuin.

De luxe keuken heeft een metalen aanrechtblad met anderhalve spoelbak en is voorzien van inbouwapparatuur, zoals; een inductie kookplaat, grote afzuigkap, magnetron, oven/grill, vaatwasmachine, koel/vries combinatie en inbouwspots.





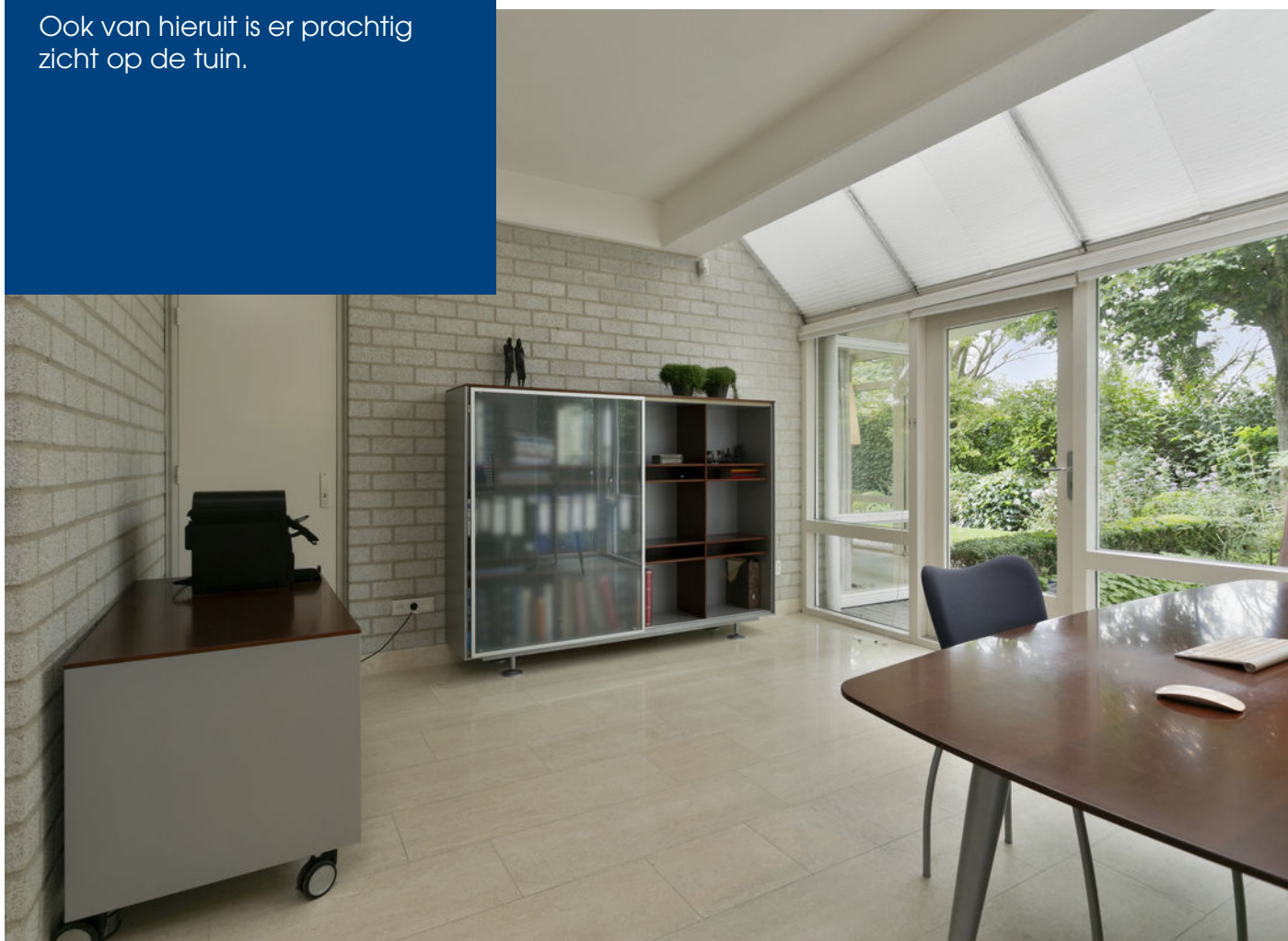






Via de woonhal komt men in de gang die toegang geeft tot de werkkamer en de tv-kamer.

Ook van hieruit is er prachtig zicht op de tuin.









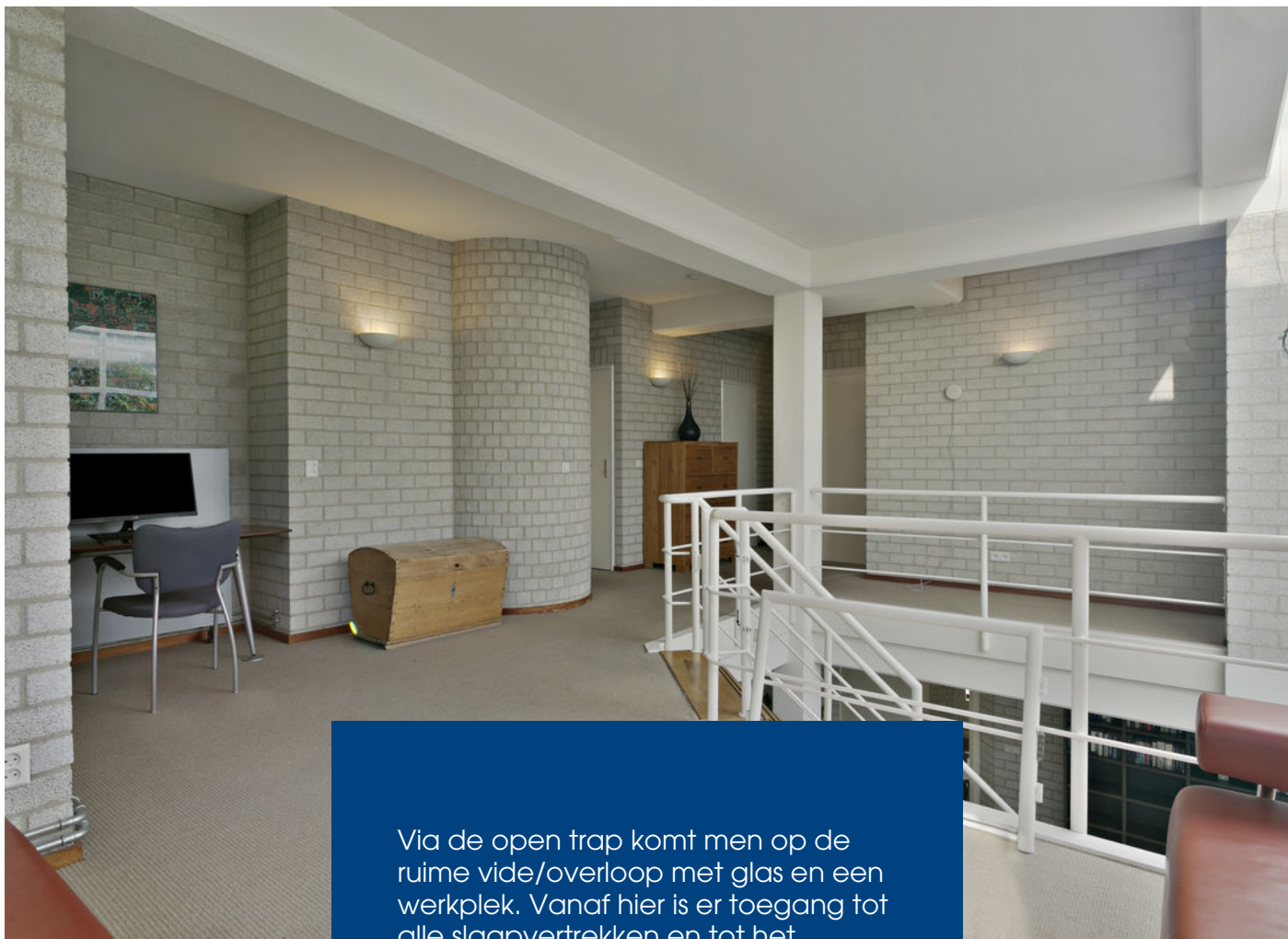
Achter de tv-kamer, toegang via de garage, bevindt zich nog een slaap/logeervertrek met wastafel in meubel en eigen badkamer die voorzien is van een inloop-douche en een toilet. Vanuit alle vertrekken is er toegang tot de zonnige tuin.

De gehele begane grond is voorzien van een travertin vloer met vloerverwarming.

Verder bevindt zich onder de logeerkamer een riante wijnkelder op stahoogte.







Via de open trap komt men op de ruime vide/overloop met glas en een werkplek. Vanaf hier is er toegang tot alle slaapvertrekken en tot het dakterras, dat rond vrijwel de hele bovenverdieping loopt en een schitterend zicht op de tuin biedt.



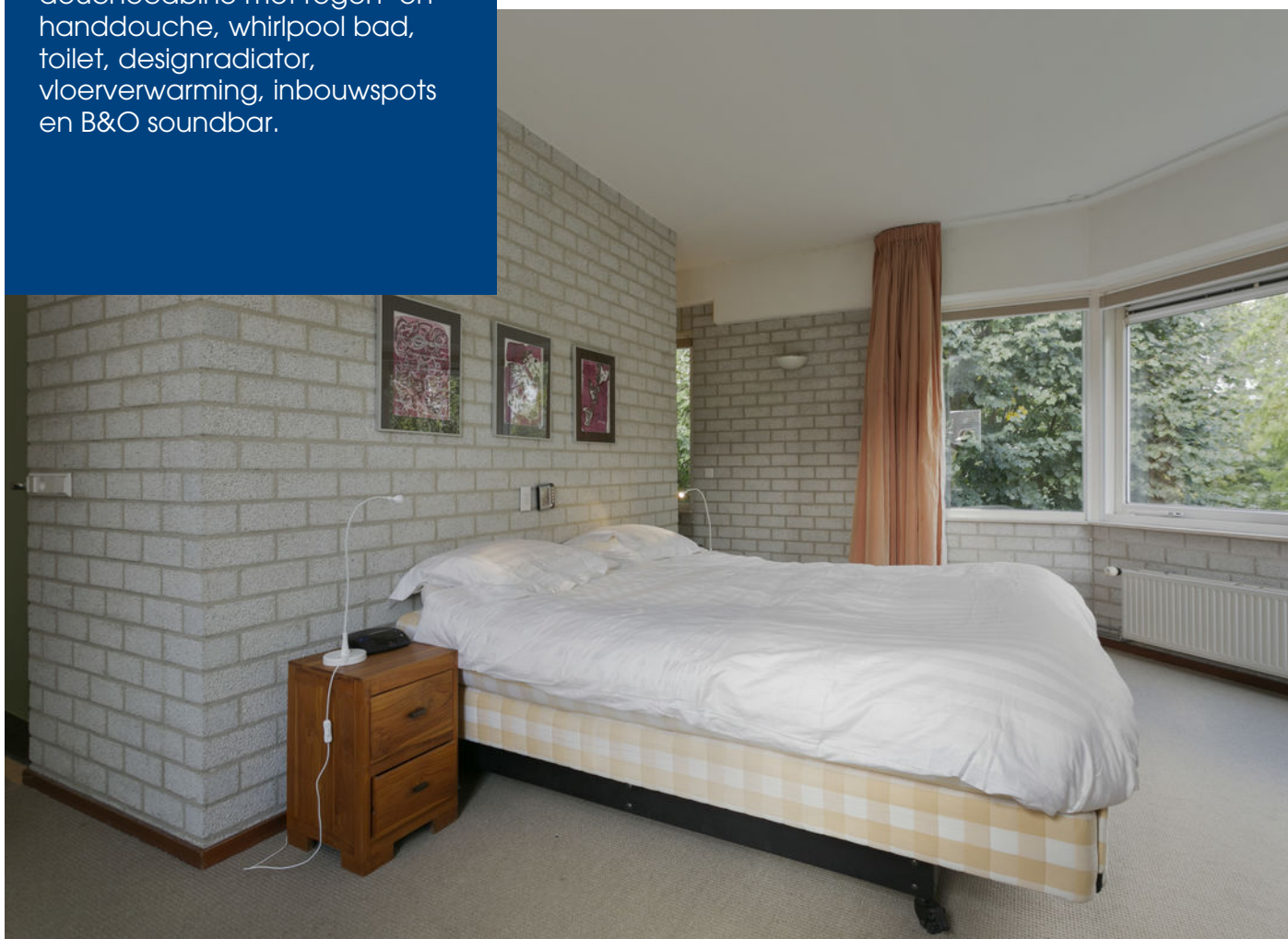








De masterbedroom beschikt over een inbouwkast met was stortkoker, inloopkast en eigen badkamer. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel in meubel met spiegel, douchecabine met regen- en handdouche, whirlpool bad, toilet, designradiator, vloerverwarming, inbouwspots en B&O soundbar.









Op deze verdieping bevinden zich nog 3 ruime slaapkamers met toegang tot het dakterras/balkon.

Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.







De 2e badkamer is voorzien van een dubbele wastafel in meubel met spiegel, designradiator en een douchecabine met regen- en handdouches, Turks stoombad functie en bankje.



De dubbele garage bereikt men vanuit de hal. Hier vindt men de cv-ketel, de aansluitingen wasmachine en droger, alsmede de stofzuigerinstallatie en de was stortkoker. De garage heeft een uitstort gootsteen, een grote lichtkoepel en roldeuren die elektrisch en van afstand bedienbaar zijn.

















Bijzonderheden:

- Airconditioning in alle slaapkamers,
- B&O systeem in woonkamer en badkamer 2,
- 25 zonnepanelen,
- Domotica,
- Alarmsysteem,
- Stofzuigerinstallatie.
- Oplaadpunt elektrische auto.

Garantiewoning = bouwtechnokeuring +  
garantieverzekering.





#### Ligging:

De villa ligt aan een rustige straat in een kleinschalige villawijk aan de rand van de wijk Oosthout. Deze ligging biedt privacy in een kindvriendelijke en veilige omgeving. Scholen, winkels en treinstation zijn op loopafstand; sportaccommodaties, internationale scholen, bos, duinen en strand op fietsafstand. Uitvalswegen naar snelwegen bereikt u met de auto in een enkele minuut. Leiden, Den Haag, Haarlem en Amsterdam zijn met openbaar vervoer alsmede met eigen vervoer via de A44 uitstekend bereikbaar.

# Begane grond



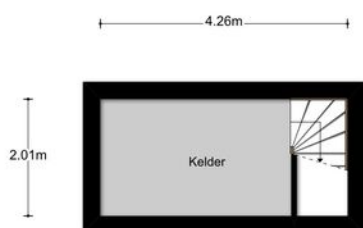
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# 1e Verdieping



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

# Wijnkelder



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



# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wilbrink



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Voorhout</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6148</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.

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 kledingkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleed			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Airconditioning met toebehoren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

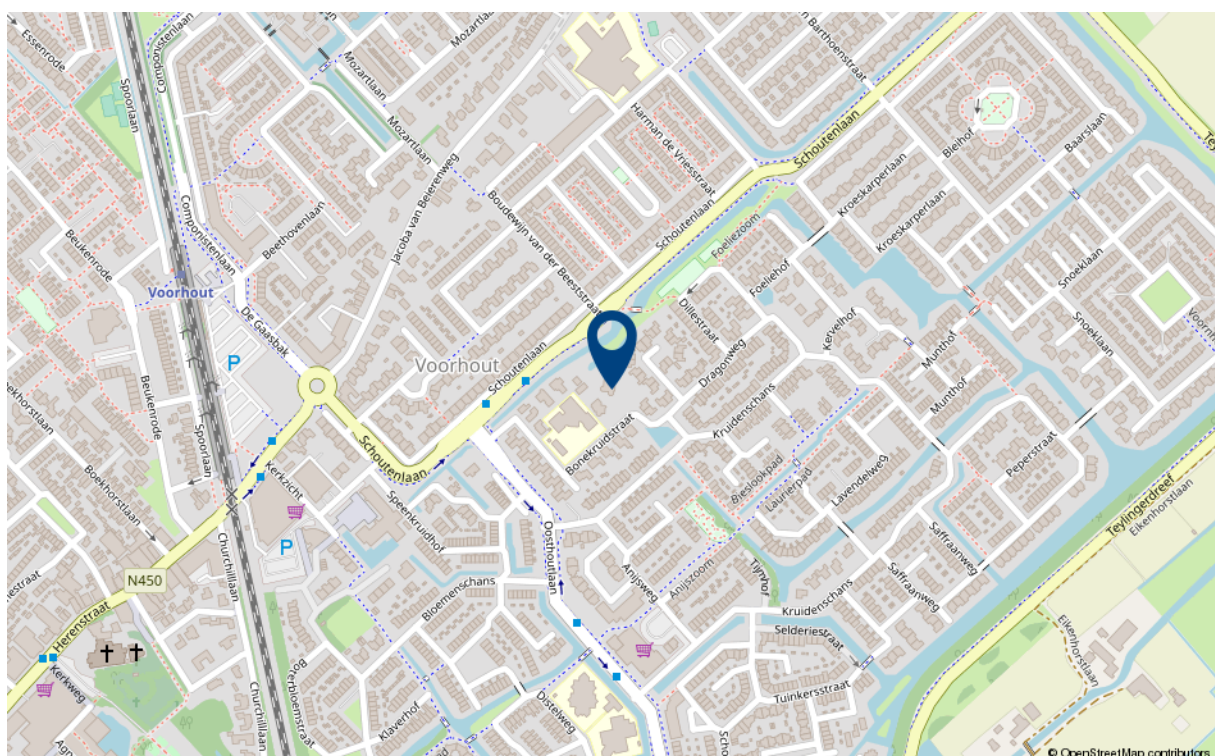
# WONEN IN GEMEENTE TEYLINGEN

Teylingen is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, ten noorden van Leiden in de Bollenstreek. Op 1 januari 2006 is de gemeente ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond.

De naam van de gemeente is afgeleid van Slot Teylingen, een ruïne in de buurtschap Teijlingen nabij de kern Sassenheim. Daarnaast komt de naam ook voor in de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond.

De gemeente grenst aan de gemeenten Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Haarlemmermeer, Kaag en Braassem, Leiderdorp, Leiden, Oegstgeest en Katwijk.

Het grootste deel van de Kagerplassen ligt op het grondgebied van Teylingen. Het polderland aan de oostkant van de Kagerplassen is alleen via buurgemeenten te bereiken.



## Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Onderzoekplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## BouwTechnoeking

Vraag bij de makelaar of er een onafhankelijk bouwtechnisch rapport is gemaakt van deze woning. Indien dit het geval is, wordt door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars een gratis Garantieverzekering afgesloten (maximaal 1 jaar geldig). Op uw verzoek kunnen zowel het bouwtechnisch rapport als de polisvoorwaarden aan u toegezonden worden.

## Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

## Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.



## Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



## Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige onroerende zaak. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

## Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

## De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.



## Professioneel en persoonlijk. **Gegarandeerd.**

### **KANTOORPROFIEL** Ervaring, kennis en kwaliteit

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is sinds 1990 actief in de regio Duin- en Bollenstreek, tussen Haarlem en Den Haag. De grote belangen rondom onroerend goed transacties betekenen een grote verantwoordelijkheid voor de makelaar. Er valt veel te winnen, maar ook te verliezen. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars heeft daarom, vanaf het prille begin, de koers op kwaliteit gezet en biedt u de zekerheid van ervaring, kennis en kwaliteit.

### **Specialisten in wonen**

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is specialist in wonen in elk marktsegment. Van kleine appartementen tot riante villa's en landhuizen. We volgen de markt nauwgezet en we lopen er zelfs op vooruit. Dankzij ons uitgebreide netwerk weten we regelmatig van ontwikkelingen voordat ze plaatsvinden. Daarmee vergroten we de kans dat onze cliënten op de eerste rang zitten.

### **NVM-Makelaar**

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een kandidaat-makelaar, zes gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

### **Garantiemakelaar**

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. We zijn geselecteerd op basis van bewezen kwaliteit, omzet en NVM-lidmaatschap. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.



## Het segment exclusieve woonhuizen vraagt om speciale expertise

Het exclusieve woonsegment vereist een aparte benadering. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijke aspecten. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Het spreekt dan ook voor zich, dat u gebaat bent bij een makelaar die door jarenlang netwerken vraag en aanbod snel bij elkaar weet te brengen. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in deze regio.

## Qualis Makelaar

Het Qualis label wordt gevoerd door een selectie van NVM-Makelaars die een sterke en veelal leidende marktpositie innemen in het exclusieve segment.

Zo ook Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars. De vaak bijzondere objecten vragen om een benadering die ruimte laat voor maatwerk en zich richt op een 'marktbrede' – dus meer dan plaatselijke of regionale – doelgroep. Qualis staat voor deze benadering.

## Financieel advies met VIP Adviesgroep en Finance Care 4 You

De aan- of verkoop van een huis dwingt u vaak tot nadenken over hypotheek, pensioen, verzekeringen en uw financiële planning. Door onze samenwerking met diverse onafhankelijke partners zijn wij in staat u objectief en degelijk te laten adviseren

## Ons aanbod is goed in beeld

Via onze website [www.onsaanbod.nl](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op de NVM website [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en op de Garantie Makelaars website [www.wilbrinkvandervlugtgarantiemakelaars.nl](http://www.wilbrinkvandervlugtgarantiemakelaars.nl). Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

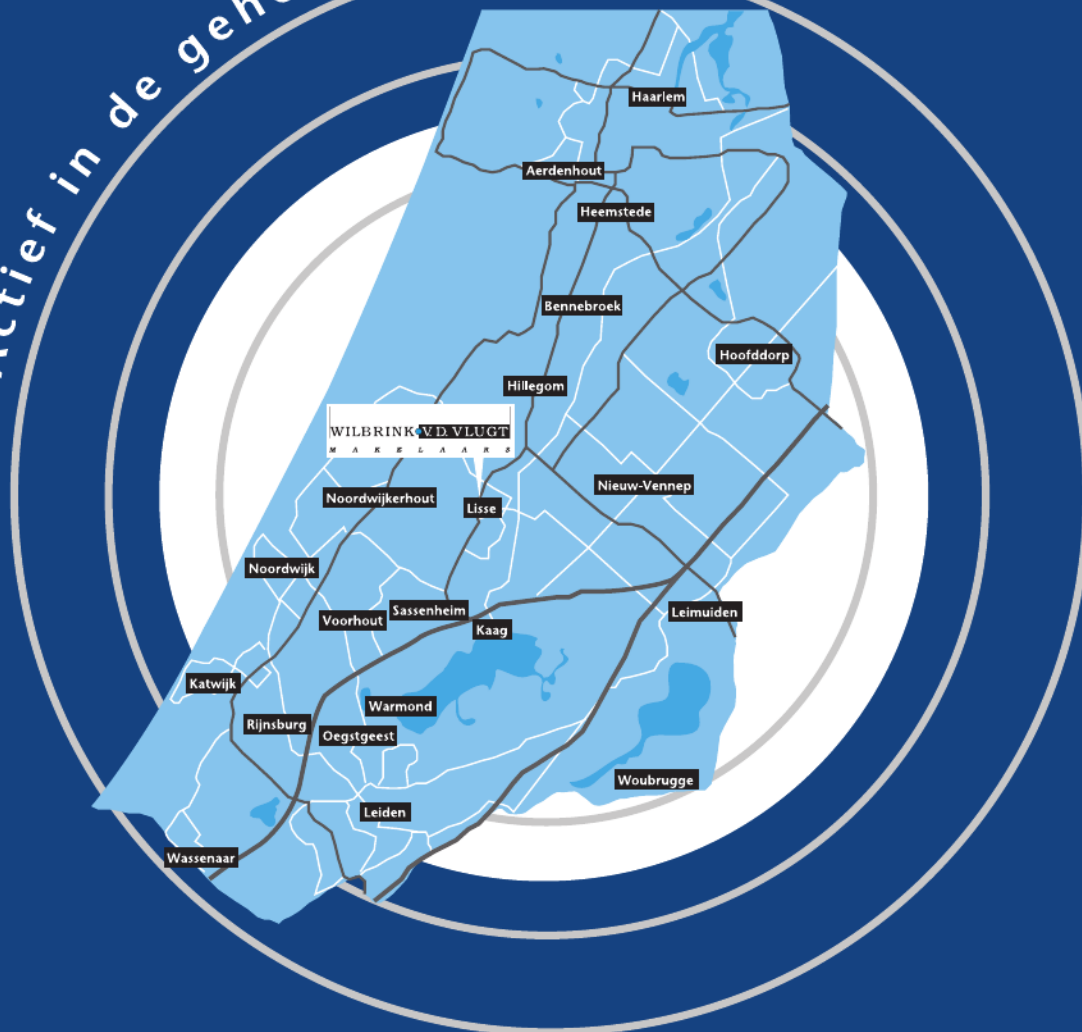
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

In het Qualis Magazine beschikt Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars over een eigen katern waarmee we exclusieve woonhuizen landelijk onder de aandacht brengen. Deze huizen brengen we op de Qualis website [www.qualis.nl](http://www.qualis.nl) nog eens extra onder de aandacht. We hanteren een pandspecifieke benadering.

## Afspraak maken?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. Persoonlijk en professioneel. Gegarandeerd.

Actief in de gehele regio!



WILBRINK v.d. VLUGT

M A K E L A A R S

Heereweg 231, 2161 BG Lisse

Telefoon 0252 41 90 49

info@wilbrinkvandervlugt.nl

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