

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



## Voorhout Hageveldhof 9



# WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

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

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



Rick Broekhof RM RT  
NVM Register Makelaar / NVM Register Taxateur



 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49

 [www.hageveldhof9.nl](http://www.hageveldhof9.nl)

**VOORHOUT**  
**HAGEVELDHOF 9**

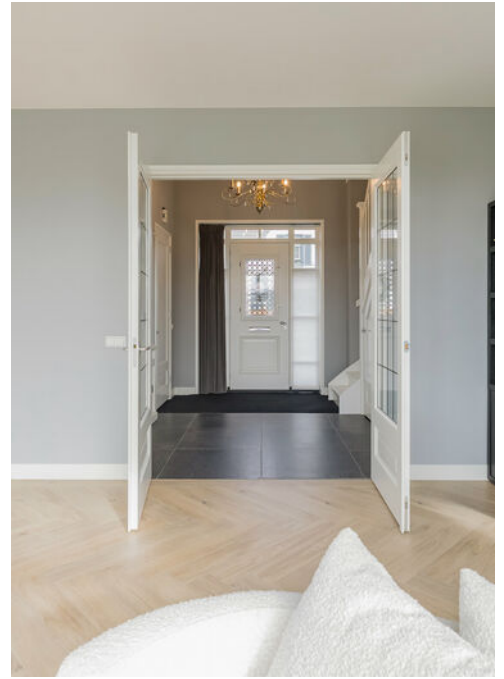
---

<b>Type</b>	: Moderne vrijstaande woning met veel ruimte, luxe en een blijvend vrij uitzicht
<b>Bouwjaar</b>	: 2020
<b>Kadastraal</b>	: Voorhout, sectie A, perceelnummer 6119
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 933m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 195m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: 5m <sup>2</sup>
<b>Tuinhuis</b>	: 34m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 817m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Verzorgde tuin rondom met gazon, meerdere betegelde terrassen en royaal tuinhuis
<b>Verwarming</b>	: Via warmtepomp, WTW installatie en vloerverwarming in de gehele woning
<b>Warm water</b>	: Via warmtepomp en WTW installatie
<b>Isolatie</b>	: De woning is volledig geïsoleerd
<b>Zonnepanelen</b>	: 21 zonnepanelen, 4880 kWh (2025)
<b>Energie label</b>	: A (geldig tot 18-11-2029)
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 800,97 per jaar
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 80,- per maand
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 1.495.000,- kosten koper










Prachtige woning met alle luxe, vrij uitzicht en een zonnige tuin rondom – en dat alles op een heerlijke locatie in Voorhout. Zodra je binnenkomt, ervaar je de rust en het hoogwaardige afwerkingsniveau. De imposante hal met vide geeft toegang tot de royale woonkamer.



A modern living room with a large curved sofa in the foreground, a dining table with chairs in the background, and large windows with white frames. The room is bright and airy, with a light-colored wooden floor and a grey wall. A white console table with a lamp and a vase of flowers is positioned near the windows. A large potted plant sits on a pedestal in the dining area. A round mirror hangs on the wall near the sofa.

De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote ramen met witte roedeverdeling en openslaande deuren naar het terras en de tuin rondom.



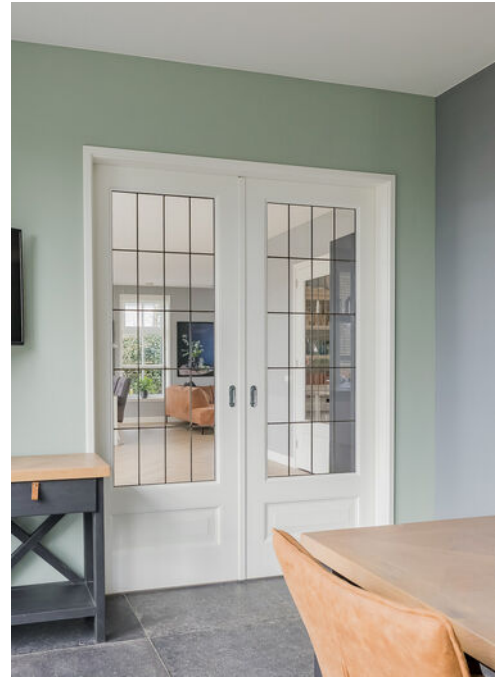




Overal zie je de strakke ton-sur-ton afwerking in grijsinten gecombineerd met veel wit, wat zorgt voor een lichte en moderne uitstraling. Op de grond ligt een stijlvolle lichte houten vloer. Aan de achterzijde geniet je van een fantastisch vrij uitzicht over de bollenvelden.







Via schuifdeuren bereik je de prachtige woonkeuken met kookeiland.





Aansluitend vind je de bijkeuken met opstelling voor wasapparatuur en een deur naar de kantoorruimte op de begane grond: ideaal voor werken aan huis.

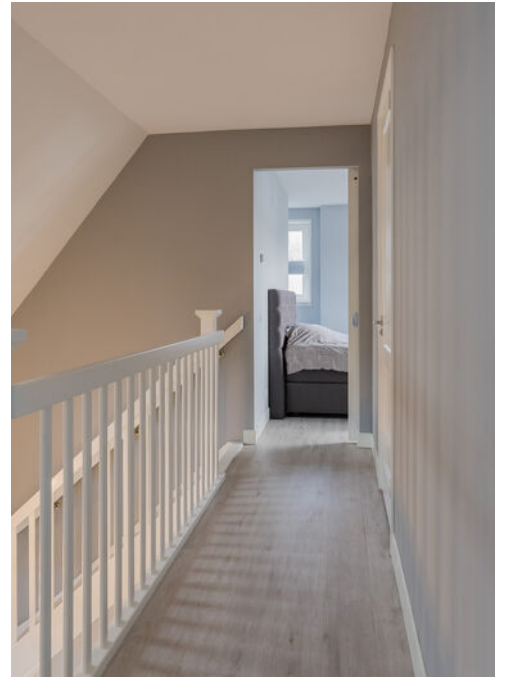




Via de prachtige hal is er toegang tot de eerste verdieping met drie comfortabele slaapkamers en twee badkamers.







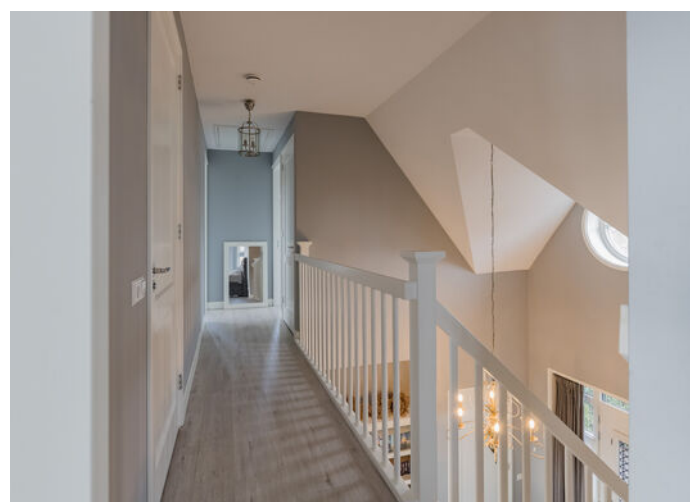
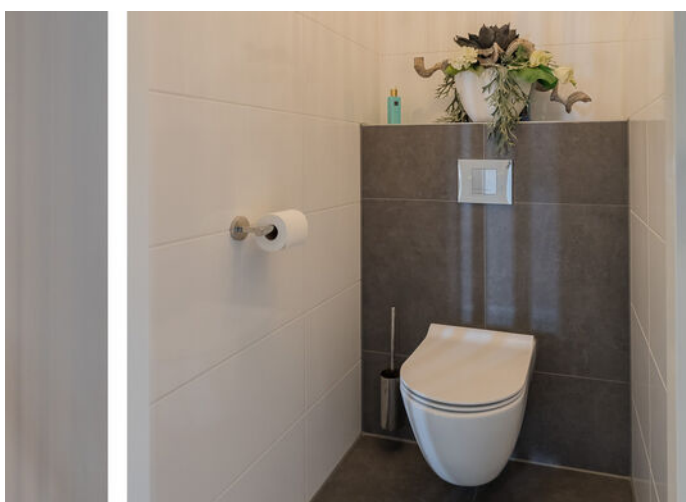
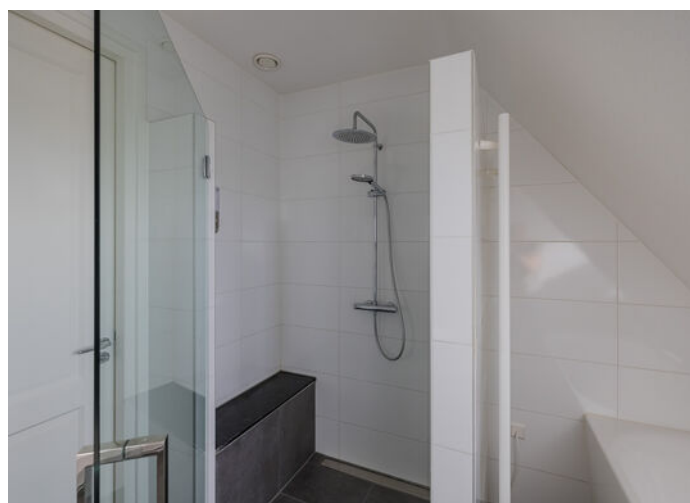
De royale ouderslaapkamer heeft een handige inloopkast.





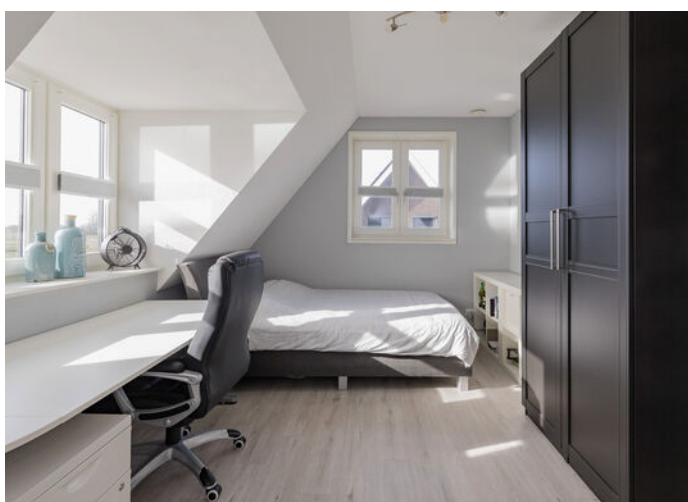
De eerste luxe en moderne badkamer heeft een heerlijk ligbad, een inloofdouche en een dubbele wastafel in meubel.

Op de overloop is een separate toiletruimte.

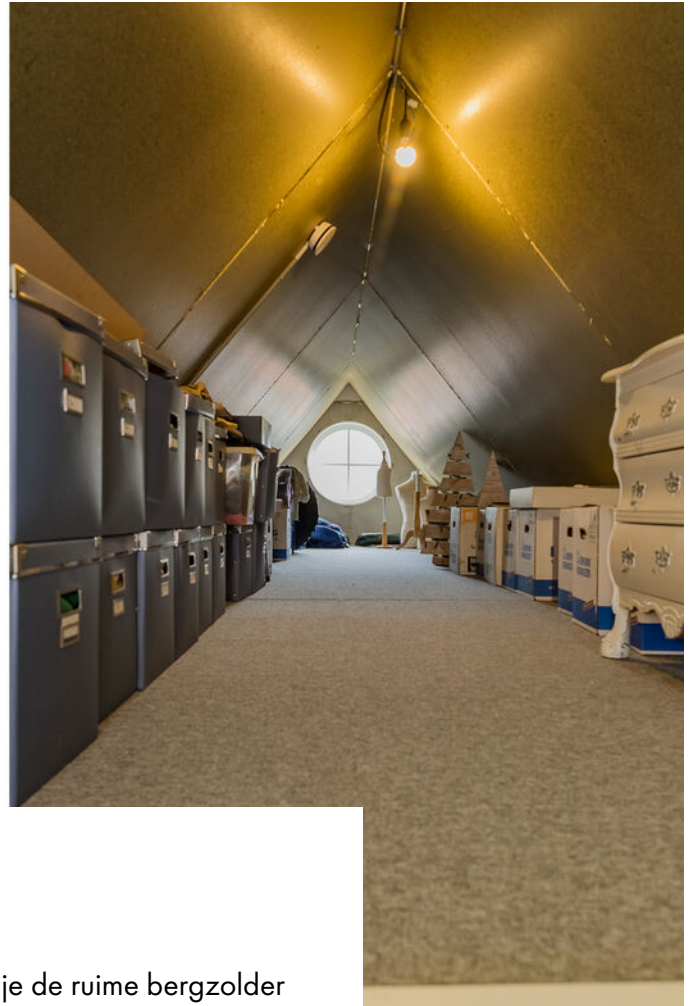
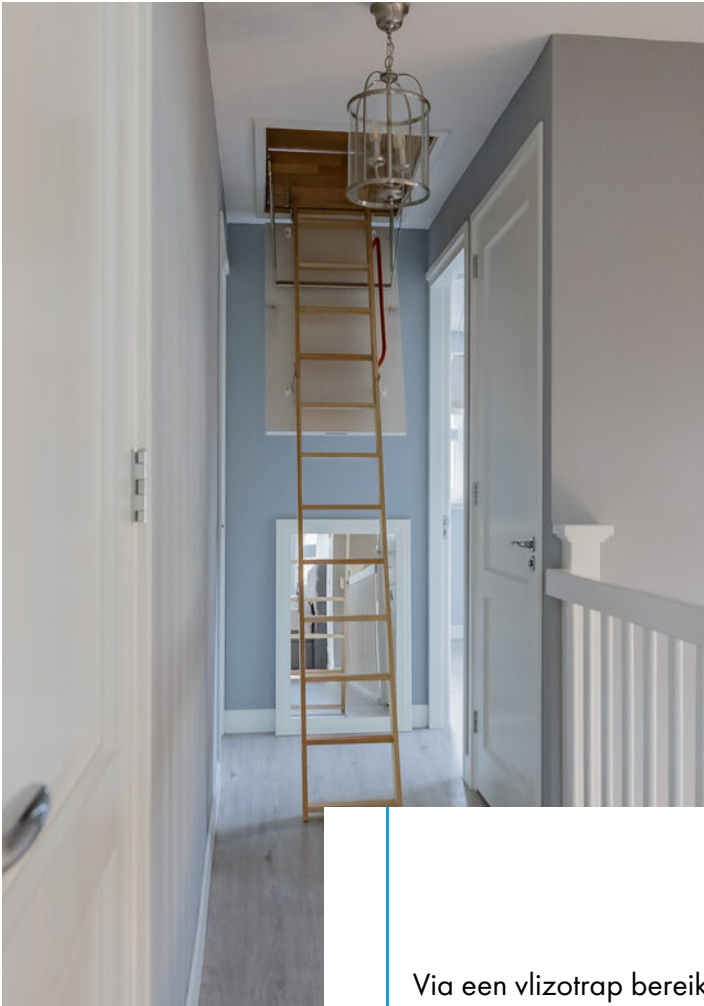




Verder zijn er nog twee ruime slaapkamers beide met een dakkapel.  
Één van de slaapkamers heeft toegang tot een eigen badkamer met wastafel en inloopdouche.








Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder met stahoogte.





De tuin ligt rondom de woning en biedt altijd wel een zonnig plekje. Achter de woonkamer ligt een groot betegeld terras met een fenomenaal vrij uitzicht over de bollenvelden – hier geniet je elk seizoen van het landschap.

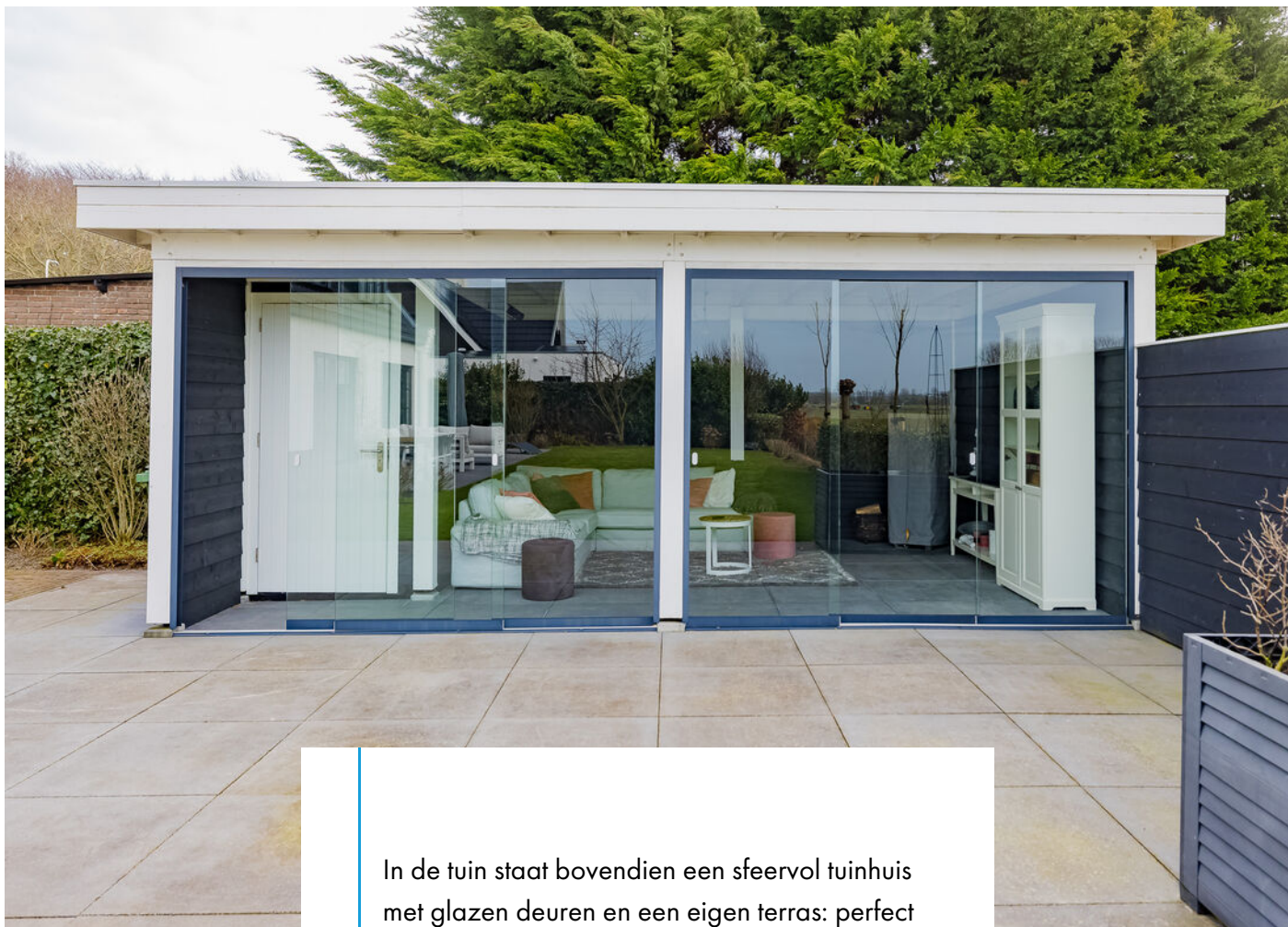




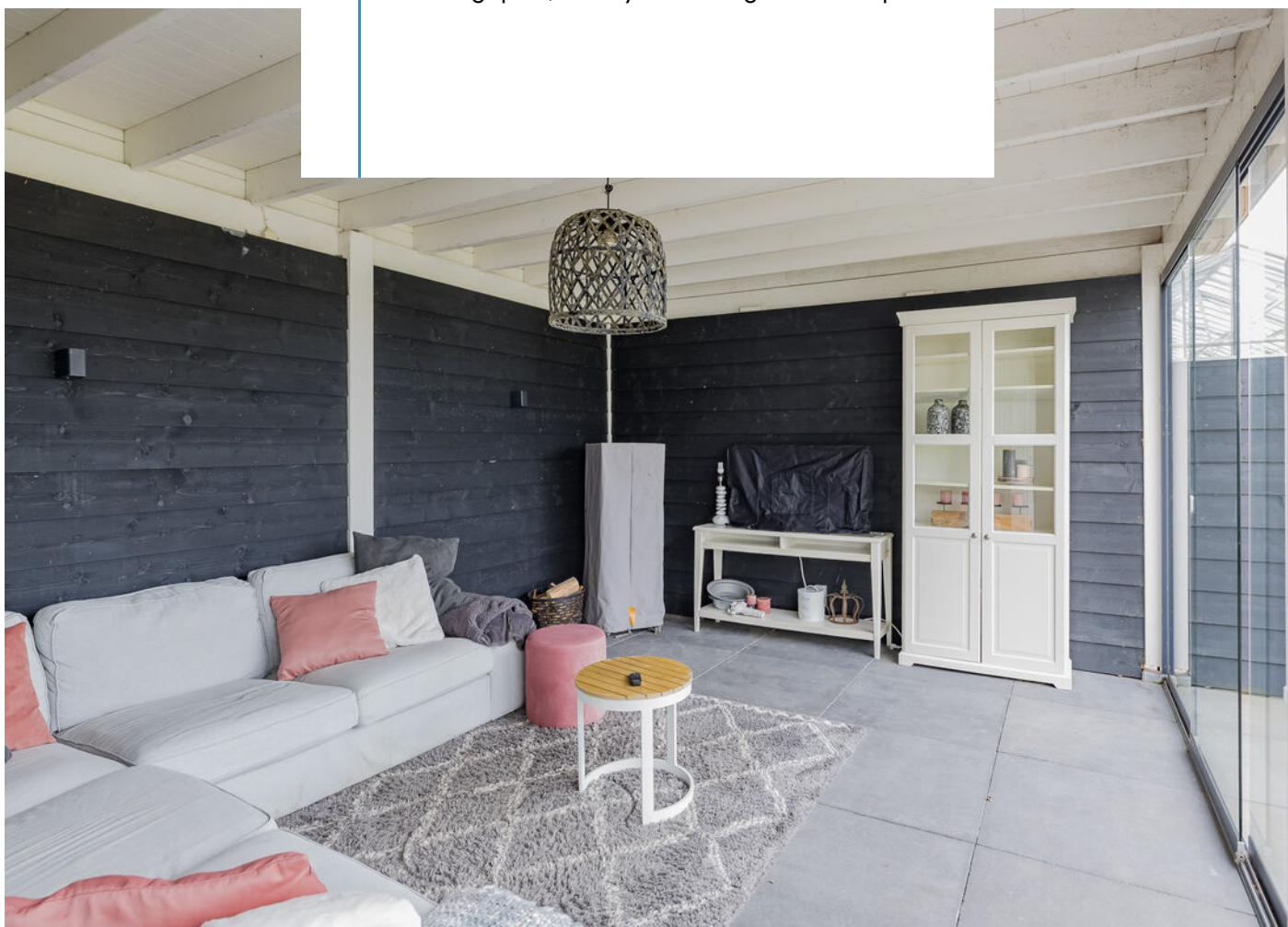
De tuin bevat een volledig beregeningssysteem, sproeiers voor het gras en een ingegraven druppel slang door de hele tuin.



Water wordt dmv een eigen pomp uit de sloot gehaald.



In de tuin staat bovendien een sfeervol tuinhuis met glazen deuren en een eigen terras: perfect als loungeplek, hobbyruimte of gastenverblijf.







De woning ligt in een rustige, kleinschalige woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn dichtbij. Bovendien ben je zo in de duinen, op het strand of in de steden Leiden en Amsterdam.





### Bijzonderheden

- Vrijstaande, moderne woning (bouwjaar 2020)
- Kantoorruimte op de begane grond
- 3 slaapkamers en 2 badkamers
- 21 zonnepanelen
- 5 dakkapellen (2 voor, 3 achter)
- Blijvend vrij uitzicht over de bollenvelden
- Luxe woonkeuken met kookeiland
- Ruime bergzolder met stahoogte
- Tuin rondom met tuinhuis, meerdere terrassen en beregeningssysteem
- Ruime werkruimte (voorheen garage) aangebouwd
- Voorhout heeft een eigen treinstation





# Plattegrond perceel



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond begane grond



Begane grond  
Hageveldhof 9  
Voorhout

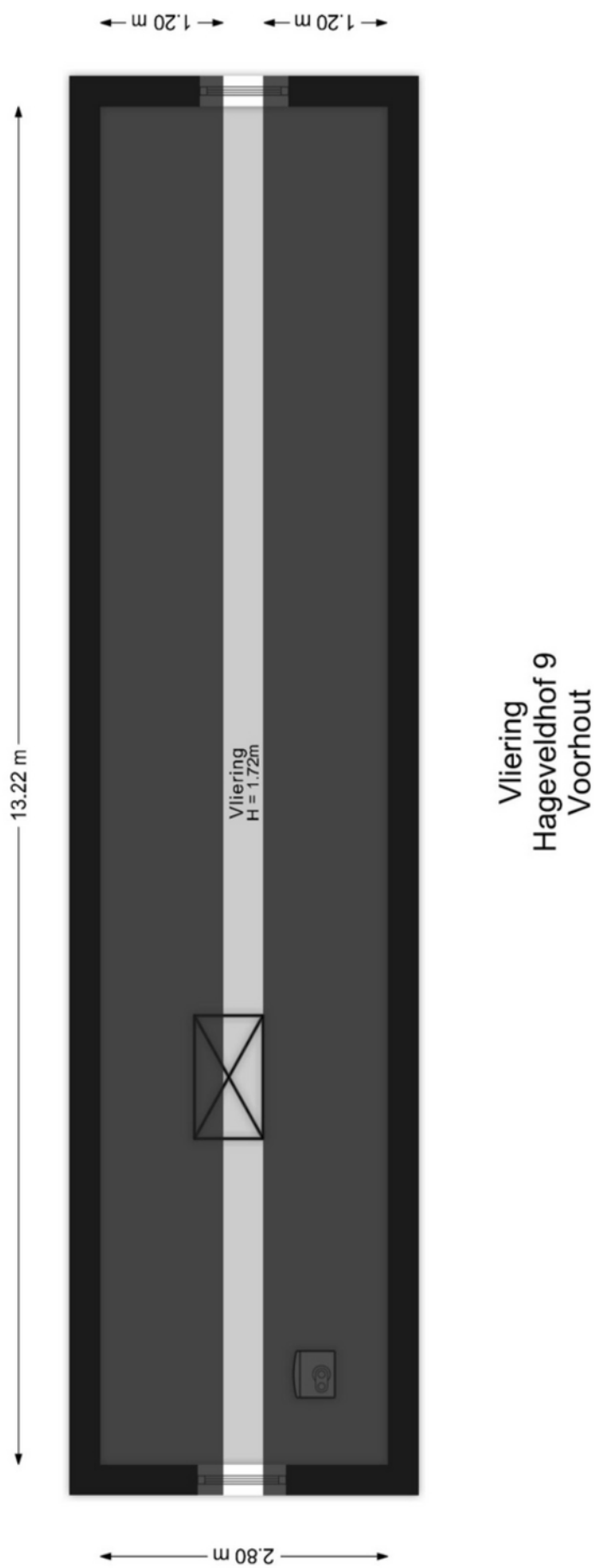
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond 1e verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

## Hageveldhof 9 2215 TZ Voorhout

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
<b>Datum opname:</b>	11-12-2025
<b>Datum meetrapport:</b>	16-12-2025
<b>Type woning:</b>	Vrijstaand

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	194.7
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	5.1
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	33.8
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	199.8
Bruto Inhoud in m3:	circa	817

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 16-12-2025

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in inloopkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- vitrages			X
- lamellen			X
- Raambekleding slaapkamers en badkamers			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC vloer boven	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Hanglampconstructie boven het aanrecht			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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
De buitencamera's voor en achter blijven achter inclusief het scherm in de meterkast	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



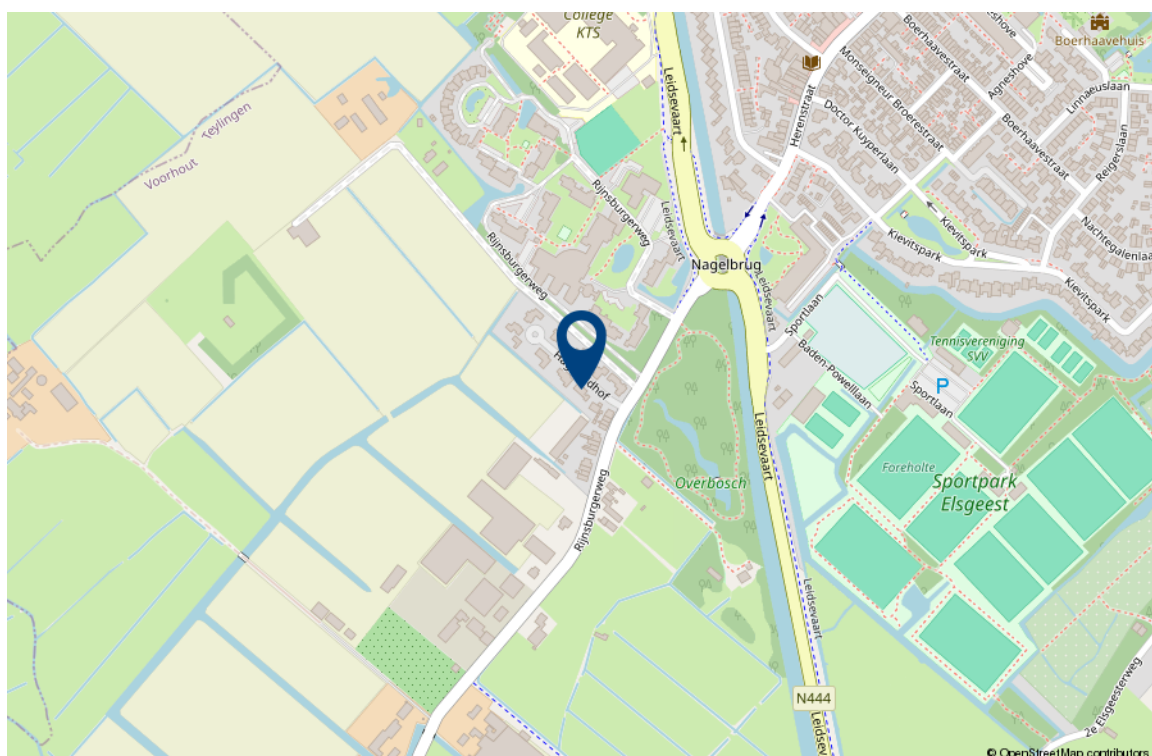
# Wonen in gemeente Teylingen

---

Teylingen is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, ten oosten van Noordwijk en ten noorden van Leiden in het hart van de Bollenstreek. Op 1 januari 2006 is de gemeente ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. De gemeente Teylingen is een middelgrote gemeente met 37.061 inwoners.

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 voormaligegemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. In de gemeente Teylingen liggen twee treinstations: Station Sassenheim, sinds 2011 in gebruik en Station Voorhout, sinds 1997 (opnieuw) in gebruik.

De gemeente ligt in het midden van de Duin- en Bollenstreek. Het schitterende plassegebied, de prachtige natuur en het historische slot maken van Teylingen één van de mooiste plekjes van Nederland. Door de ligging vlakbij het strand, de duinen en het plassegebied is Teylingen voor toeristen en recreanten zeer aantrekkelijk. In het voorjaar kunt u genieten van de uitgestrekte bollenvelden. In april rijdt het jaarlijkse Bloemencorso van de Bollenstreek door Voorhout en Sassenheim.



## Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

### 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.

## Een bod uitbrengen

### Onderzoeksplicht 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 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.

### Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

## Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

## 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 25 jaar zal er 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 zal 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. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

## 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 woning. 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.

## 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**.

Ook uw woning verkopen?

# Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/

## NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf 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.

## Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. 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.

### Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

### Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

### Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website [www.onsaanbod.nl](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op [Funda.nl](http://Funda.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Baerz.com](http://Baerz.com). Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

## 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.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



## Wij staan voor u klaar

### Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



**Frits R. Wilbrink RM**  
NVM Register Makelaar  
Directeur



**Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT**  
NVM Register Makelaar, NVM  
Register Taxateur, Adjunct  
Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink  
MSc, K RMT**  
NVM Makelaar  
Directeur



**Rick T.P.M. Broekhof RM RT**  
NVM Register Makelaar, NVM  
Register Taxateur



**Bart van der Aart**  
Vastgoedadviseur



**Daniëlle de Hollander**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Angelique de Boer**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Wendy Vink**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Marie-José Zwaan**  
Commercieel medewerker  
binnendienst