

WILBRINK **V. D. VLUGT**

M A K E L A A R S



Ter Aar  
**Orchideeëntuin 8**



[www.orchideeentuin8.nl](http://www.orchideeentuin8.nl)

# 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.orchideeentuin8.nl](http://www.orchideeentuin8.nl)





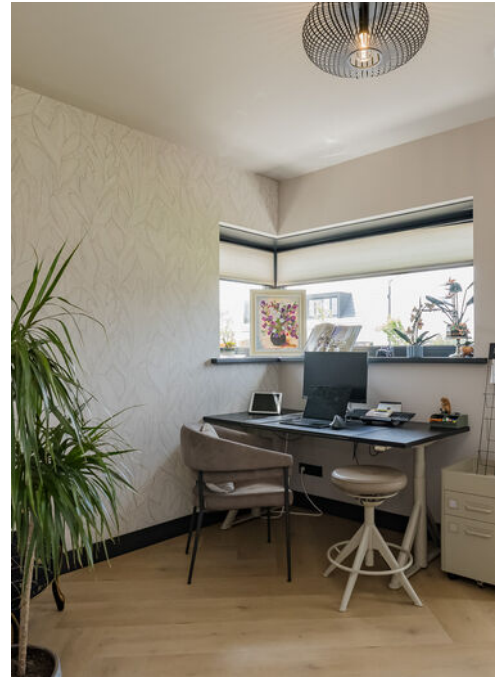




Op een unieke plek in Ter Aar staat deze nagenoeg nieuwe, gasloze en luxe afgewerkte villa, direct aan open vaarwater. Een woning waar jij iedere dag opnieuw geniet van het indrukwekkende uitzicht over de Langerse Plassen.

- Energielabel A+++ – gasloos en v.v.  
18 zonnepanelen
- Vrijstaande villa direct aan de Langerse Plassen
- Royale tuin met terrassen, buitenhaard en dierenweide





Op de royale oprit is ruimte voor meerdere auto's. Via de overdekte entree bereik je de indrukwekkende hal met vide, toiletruimte en een extra kamer op de begane grond, momenteel ingericht als kantoor.



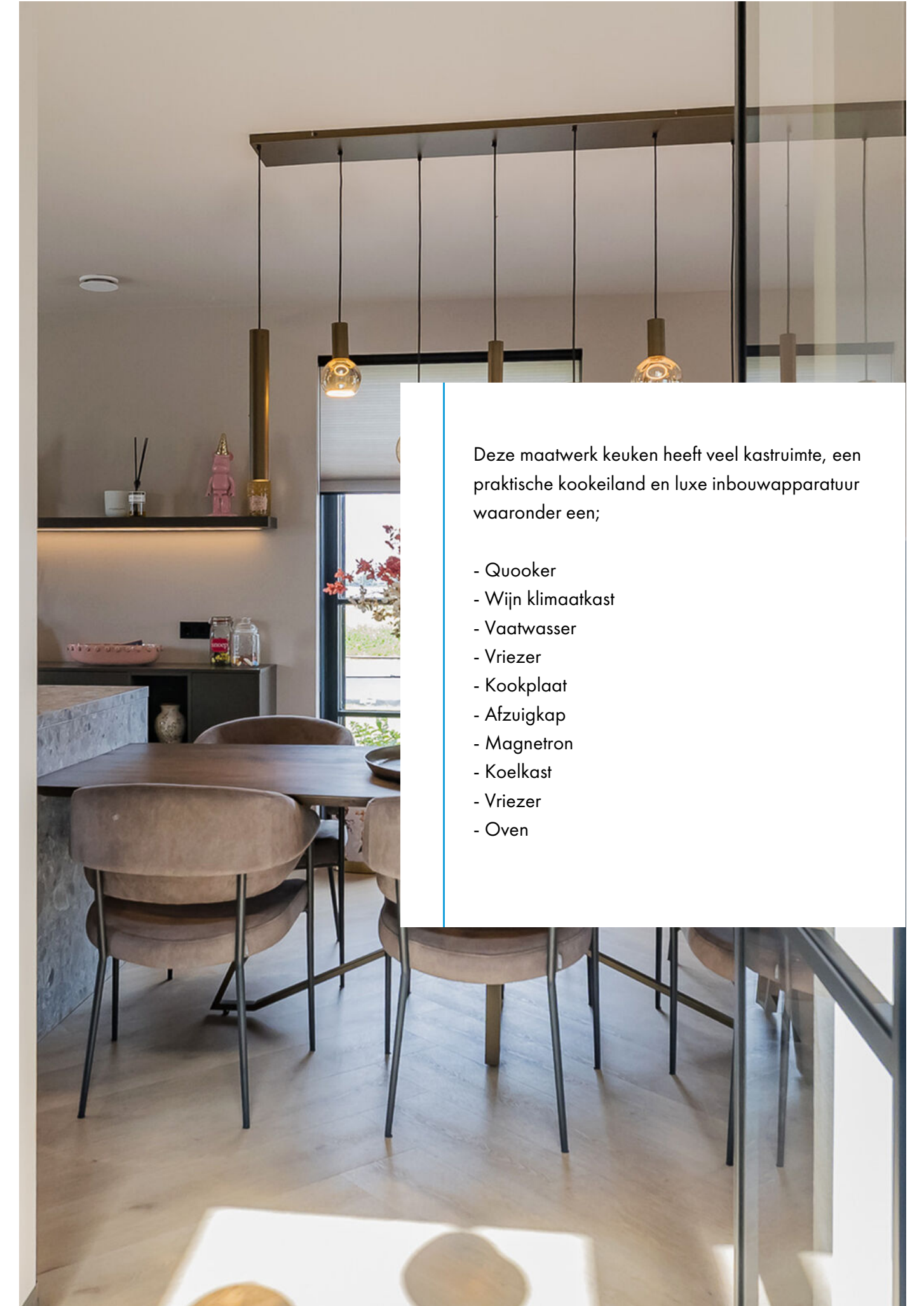




Via een taatsdeur kom je binnen in de royale woonkamer met allereerst de moderne open keuken met kookeiland met direct aansluitend ruimte voor een eettafel.







Deze maatwerk keuken heeft veel kastruimte, een praktische kookeiland en luxe inbouwapparatuur waaronder een;

- Quooker
- Wijn klimaatkast
- Vaatwasser
- Vriezer
- Kookplaat
- Afzuigkap
- Magnetron
- Koelkast
- Vriezer
- Oven



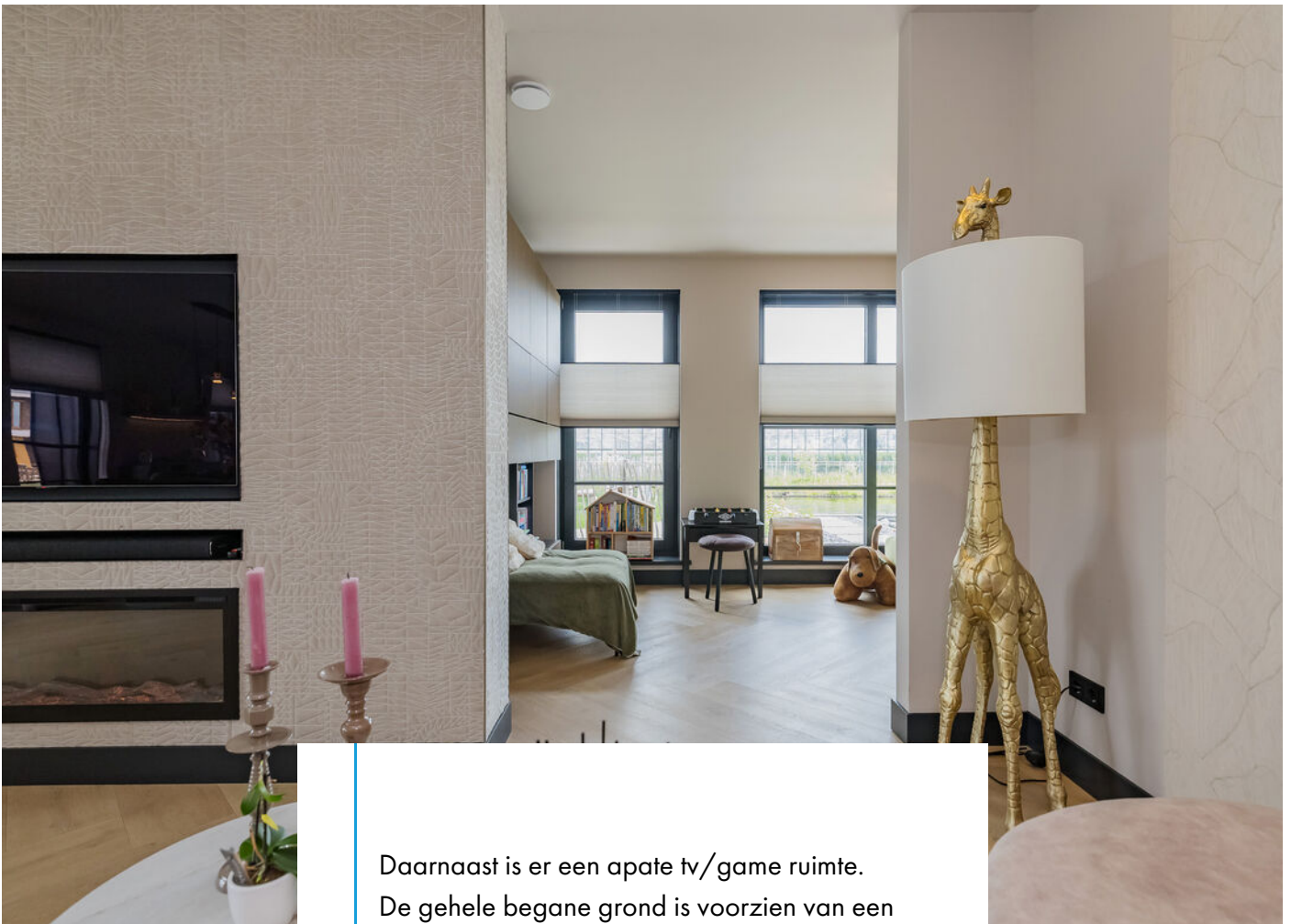






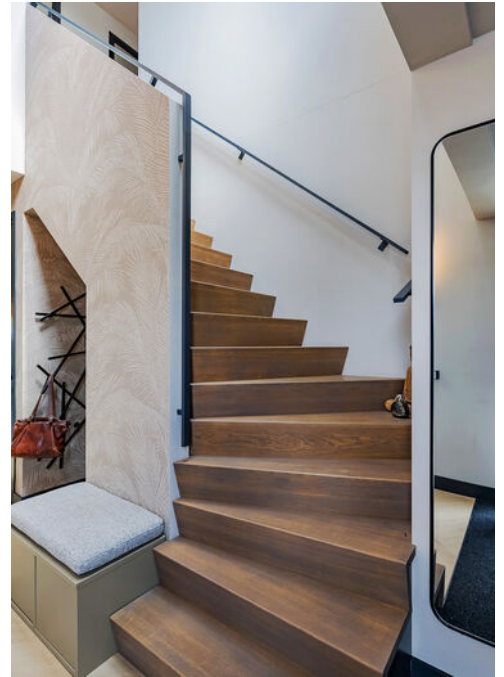
De sfeervolle woonkamer beschikt over meerdere zithoeken, waarvan één bij een heerlijke  
sierhaard.





Daarnaast is er een aparte tv/game ruimte.  
De gehele begane grond is voorzien van een  
PVC-vloer met vloerverwarming.





Vanuit de hal heb je toegang tot de garage met opstelling van de WTW-installatie, boiler en wassen en drogen.

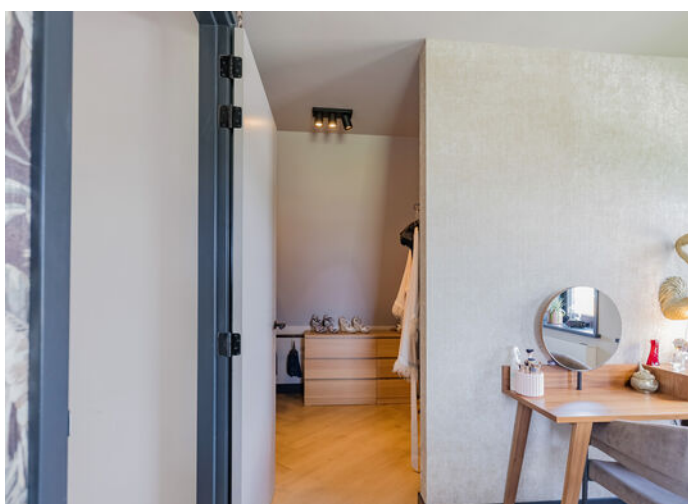
Er is een vaste trap naar de 1e Etage met overloop, vide en veel lichtinval.

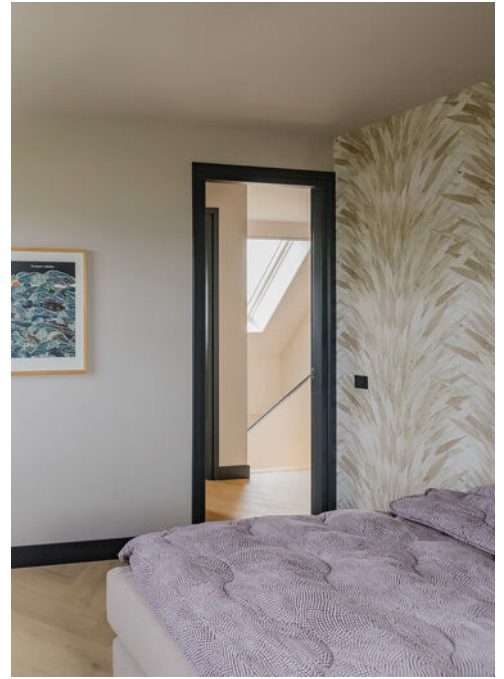




Er is een luxe badkamer en 3 slaapkamers waarvan de ruime ouderslaapkamer voorzien is van een praktische inloopkast.







Alle kamers en slaapkamers zijn voorzien van stijlvolle pvc-vloeren, elk sfeervol en fraai afgewerkt met karaktervol behang.







Luxe badkamer welke voorzien is van prettige vloerverwarming, modern ligbad, toilet, dubbele wastafels en spiegels.

De royale inloopdouche heeft een dubbele Pulsify S Showerpipe regendouche.





Vaste trap naar de 2e etage met hier ook een ruime overloop met technische ruimte en nog eens 2 slaapkamers, beide voorzien van een dakraam.






De fraai aangelegde tuin rondom biedt meerdere terrassen, zodat je op elk moment van de dag een plek in de zon of schaduw vindt. De houthaard zorgt voor lange, sfeervolle avonden aan het water.







Daarnaast beschikt de tuin over een charmante dierenweide — perfect voor een geitje, enkele schapen of kippen.

Hoe bijzonder is het om iedere dag te genieten van het buitenleven én bijvoorbeeld verse eitjes uit eigen tuin?







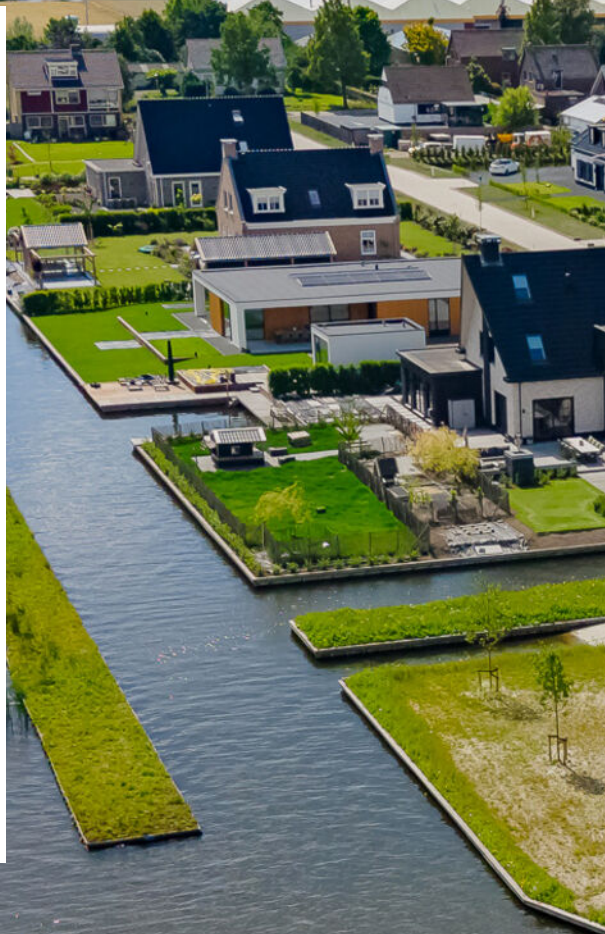
Het absolute hoogtepunt is de directe ligging aan open water met een fenomenaal vrij uitzicht over de Langeraarse Plassen en de mogelijkheid om vanuit je eigen tuin het water op te varen.





Deze villa is niet alleen stijlvol en comfortabel, maar ook volledig voorbereid op de toekomst. Met energielabel A+++, een gasloze installatie en 18 zonnepanelen profiteer je van een energiezuinige en duurzame woonomgeving.

Dankzij moderne installaties en hoogwaardige isolatie geniet je het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat, lage energielasten en optimaal wooncomfort – geheel passend bij de kwaliteit en luxe van deze bijzondere woning aan het water.





Ter Aar combineert een rustige, groene woonomgeving met uitstekende bereikbaarheid. Watersport, natuur en dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik.

Via de N207, A4 en N231 bereik je Leiden, Den Haag, Amsterdam/Schiphol, Rotterdam en Utrecht snel.



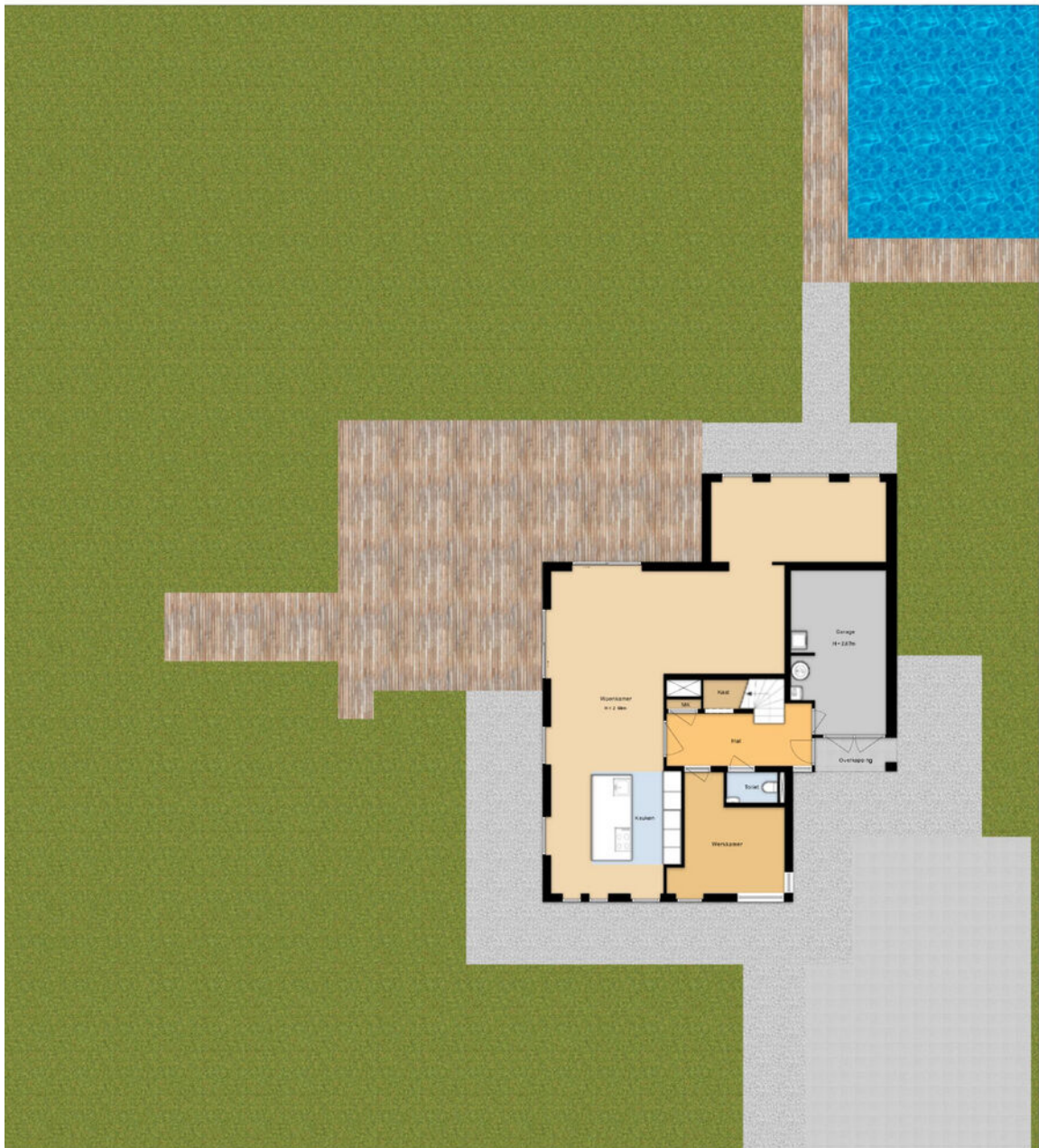


#### Bijzonderheden:

- Energielabel A+++
- Vrij uitzicht over het water
- Eigen aanlegsteiger
- Luxe maatwerk keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- TV-kamer en kantoor op de begane grond
- 5 slaapkamers
- Vloerverwarming op de begane grond
- Royale tuin met terrassen, buitenhaard en dierenweide
- Parkeren op eigen terrein
- Centraal gelegen
- De toegangsweg zit in een mandeligheid

# Plattegrond

---



Situatie  
Orchideeëntuin 8  
Ter Aar

# Plattegrond



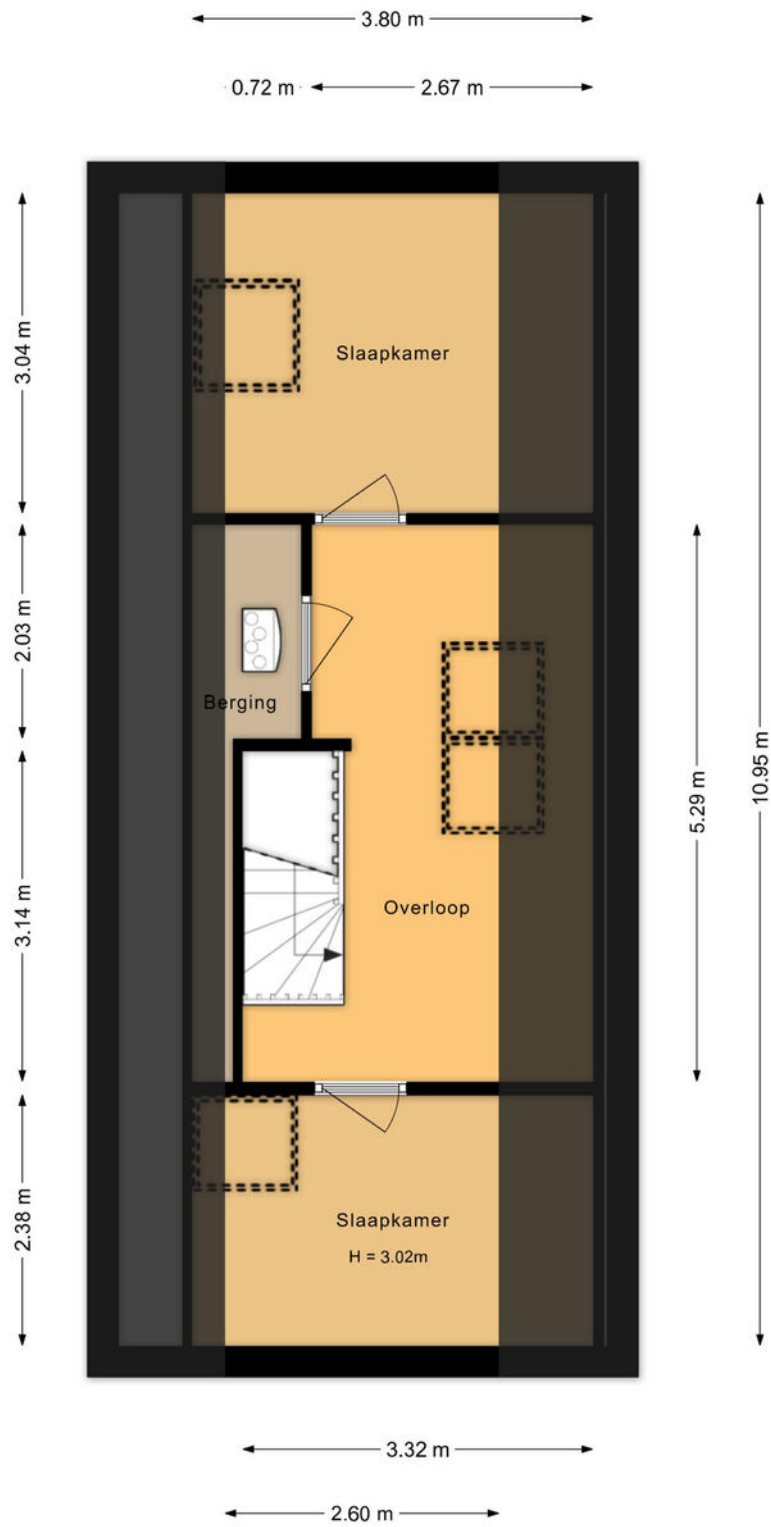
Begane grond  
Orchideeëntuin 8  
Ter Aar

# Plattegrond



Eerste verdieping  
Orchideeëntuin 8  
Ter Aar

# Plattegrond



Tweede verdieping  
Orchideeëntuin 8  
Ter Aar

# Orchideeëntuin 8 2461 KA, Ter Aar

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
<b>Datum opname:</b>	12-06-2026
<b>Datum meetrapport:</b>	18-06-2026
<b>Type woning:</b>	Vrijstaand

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	210.7
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	17.4
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	3.3
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	228.2
Bruto Inhoud in m3:	circa	841

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, 18-06-2026

TibiMedia

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Vide lamp			X
- Buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast master bedroom			X
- Opbergkast tuinkamer/ speelkamer BG			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Stellingkasten garage			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijn klimaatkast	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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

## Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Dierenverblijf			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Boiler: Ja			
Groothuis service contract			Moet worden overgenomen

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.

## 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**.

### 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

TER AAR  
ORCHIDEEËNTUIN 8

---

<b>Type</b>	: Moderne vrijstaande villa gelegen aan vaarwater met steiger
<b>Bouwjaar</b>	: 2024
<b>Kadastraal</b>	: Ter Aar, sectie A, perceelnummer 9447
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 1.393m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 211m <sup>2</sup>
<b>Garage/berging</b>	: Aangebouwde berging/garage van 17m <sup>2</sup> met opstelling warmtepomp en boiler
<b>Inhoud woning</b>	: 841m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Prachtige tuin rondom aan vaarwater met steiger
<b>Verwarming</b>	: WTW en luchtwarmtepomp, boiler XXL en vloerverwarming gehele begane grond en in de badkamer
<b>Warm water</b>	: WTW en luchtwarmtepomp, boiler XXL, verhoogd tapwater comfort boiler 500ltr
<b>Isolatie</b>	: De woning is volledig geïsoleerd
<b>Zonnepanelen</b>	: 18 x zonnepanelen a 395wp
<b>Energie label</b>	: A+++
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 1.156,- per jaar
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: Ca. € 185, per maand (elektra en water)
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 1.650.000,- kosten koper