

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Voorschoten Roerdomperf 10



www.roerdomperf10.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. Vlugt Makelaars



Rick Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar / NVM Register Taxateur



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.roerdomperf10.nl

VOORSCHOTEN
ROERDOMPERF 10

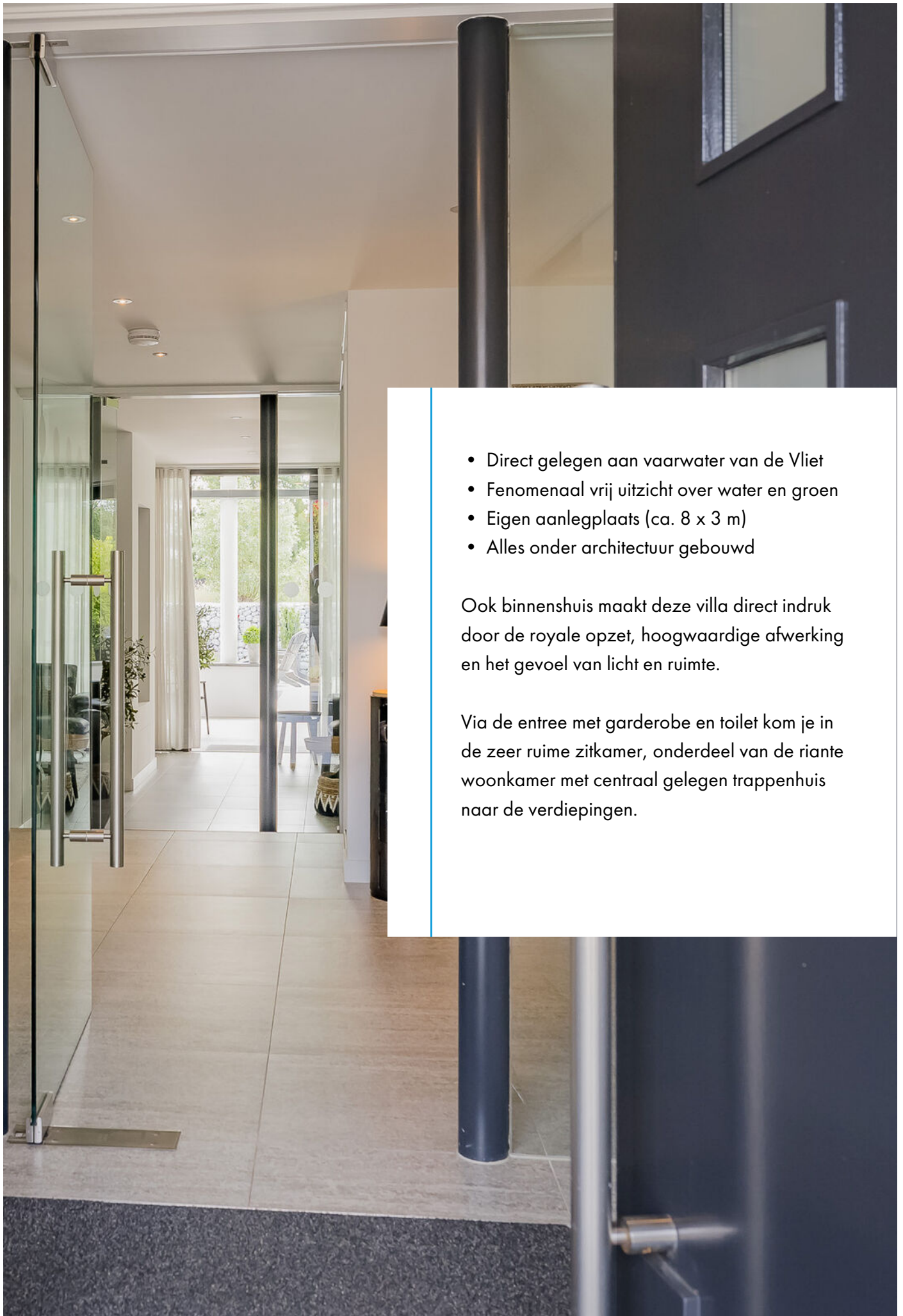
Type	: Vrijstaande, High-end afgewerkte villa gelegen aan vaarwater
Bouwjaar	: 1988 (in 2018 geheel verbouwd)
Kadastraal	: Gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 8828 en 8832. nummer 8832 is Eigendom belast met opstal
Perceeloppervlakte	: 732m ²
Woonoppervlakte	: 383m ²
Overkapping	: 37m ²
Balkon	: 16m ²
Inhoud woning	: 1.285m ³
Tuin	: Rondom, onder architectuur aangelegd en gelegen aan vaarwater
Technische installaties	: Cv-ketel, gashaard, vloerverwarming begane grond en badkamers, airco- Units in alle slaapkamers, gym en kantoorruimte, er is een hydrofor, een water behandeling installatie en een boiler van 200 liter
Warm water	: Cv-ketel, Quooker
Isolatie	: Dak- en vloerisolatie, trippel glas
Energie label	: C
Onroerend zaak bel.	: € 2.093,55 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 931,- per maand
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 2.995.000,- kosten koper

An aerial photograph of a modern villa complex. The image shows two main buildings: one with a dark grey gabled roof and white walls, and another with a white, more geometric design. A paved driveway in the foreground contains a white van, a silver SUV, a dark grey SUV, and a white sedan. A large green lawn separates the buildings from a river (the Vliet). A flagpole with the Dutch flag stands on the lawn, and a small boat is moored nearby. The background is filled with dense green trees.

Op één van de allermooiste locaties van Voorschoten, direct aan de Vliet en met een fenomenaal vrij uitzicht over het water en het omliggende groen, bevindt zich deze onder architectuur gebouwde luxe vrijstaande villa.







- Direct gelegen aan vaarwater van de Vliet
- Fenomenaal vrij uitzicht over water en groen
- Eigen aanlegplaats (ca. 8 x 3 m)
- Alles onder architectuur gebouwd

Ook binnenshuis maakt deze villa direct indruk door de royale opzet, hoogwaardige afwerking en het gevoel van licht en ruimte.

Via de entree met garderobe en toilet kom je in de zeer ruime zitkamer, onderdeel van de riante woonkamer met centraal gelegen trappenhuis naar de verdiepingen.





Enkele treden brengen je naar de royale woonkamer waar ruimte is voor een grote zithoek. Dankzij de grote schuifpuien ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten en geniet je op ieder moment van de dag van het schitterende uitzicht over het water en de fraai aangelegde tuin.







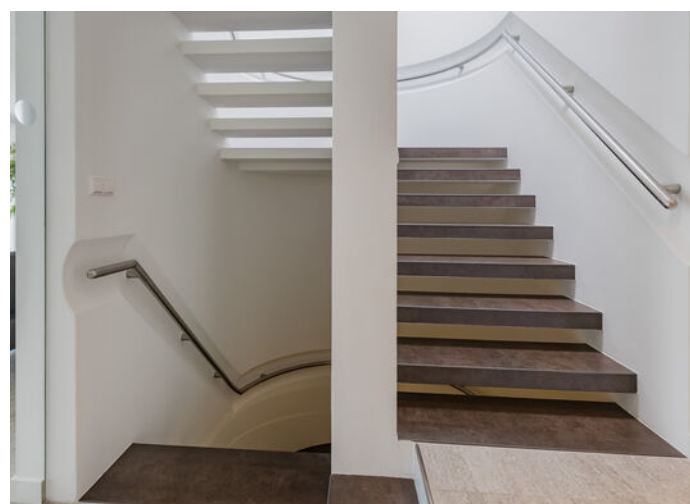
De sfeervolle gashaard vormt een elegante roomdivider tussen de leefruimtes en leidt je richting moderne woonkeuken met eetkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.





De luxe woonkeuken beschikt over een lang kook-/spoeleiland en is compleet uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken waar ook de wasapparatuur staat.









Via de ruime overloop van de 1e etage bereik je de indrukwekkende ouderslaapkamer met groot balkon en adembenemend uitzicht over de Vliet.

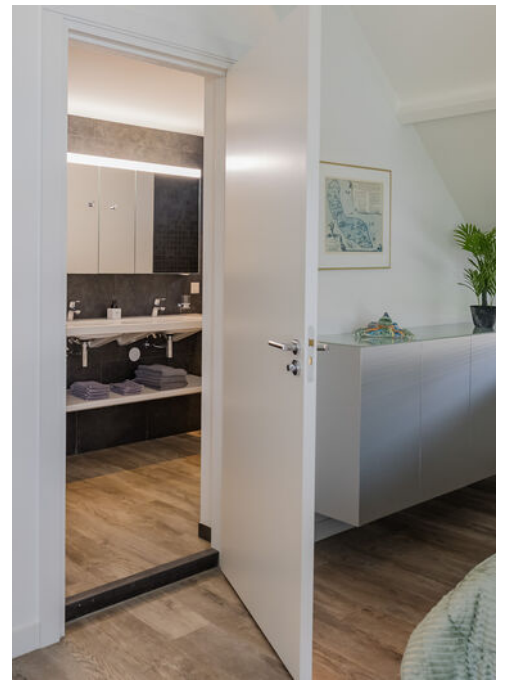




Deze royale suite beschikt over een eigen kleedkamer en directe toegang tot de luxe badkamer met douche, dubbele wastafel en toilet.







Daarnaast beschikt deze etage over twee ruime slaapkamers, ieder voorzien van een eigen luxe badkamer met douche, dubbele wastafel en toilet. Alle slaapkamers zijn voorzien van airco. De overige airco-units vinden we terug in het souterrain namelijk in de gym en kantoorruimte.





De gehele 1e etage is afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer en alle badkamers zijn voorzien van vloerverwarming.

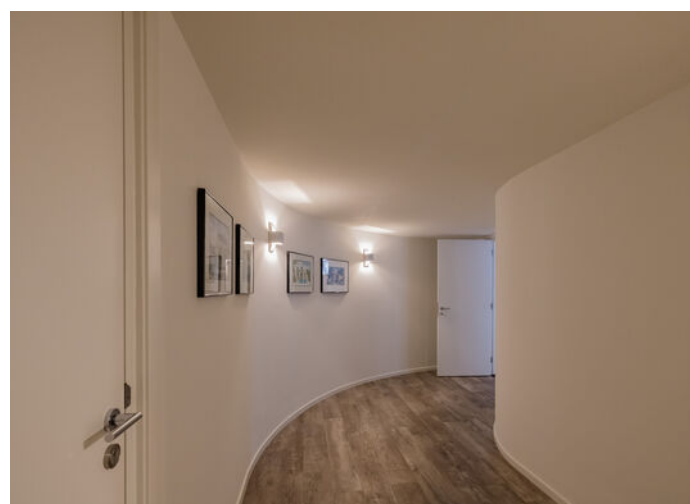
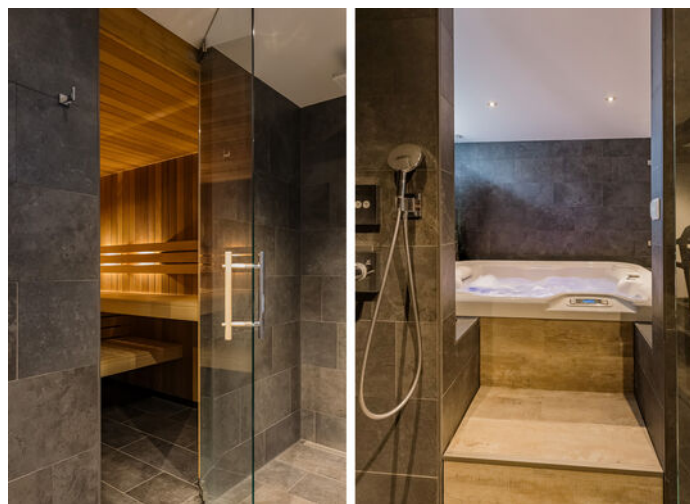
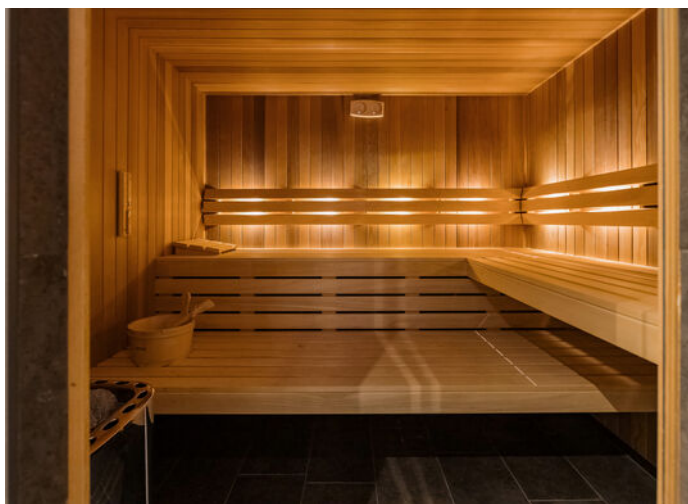


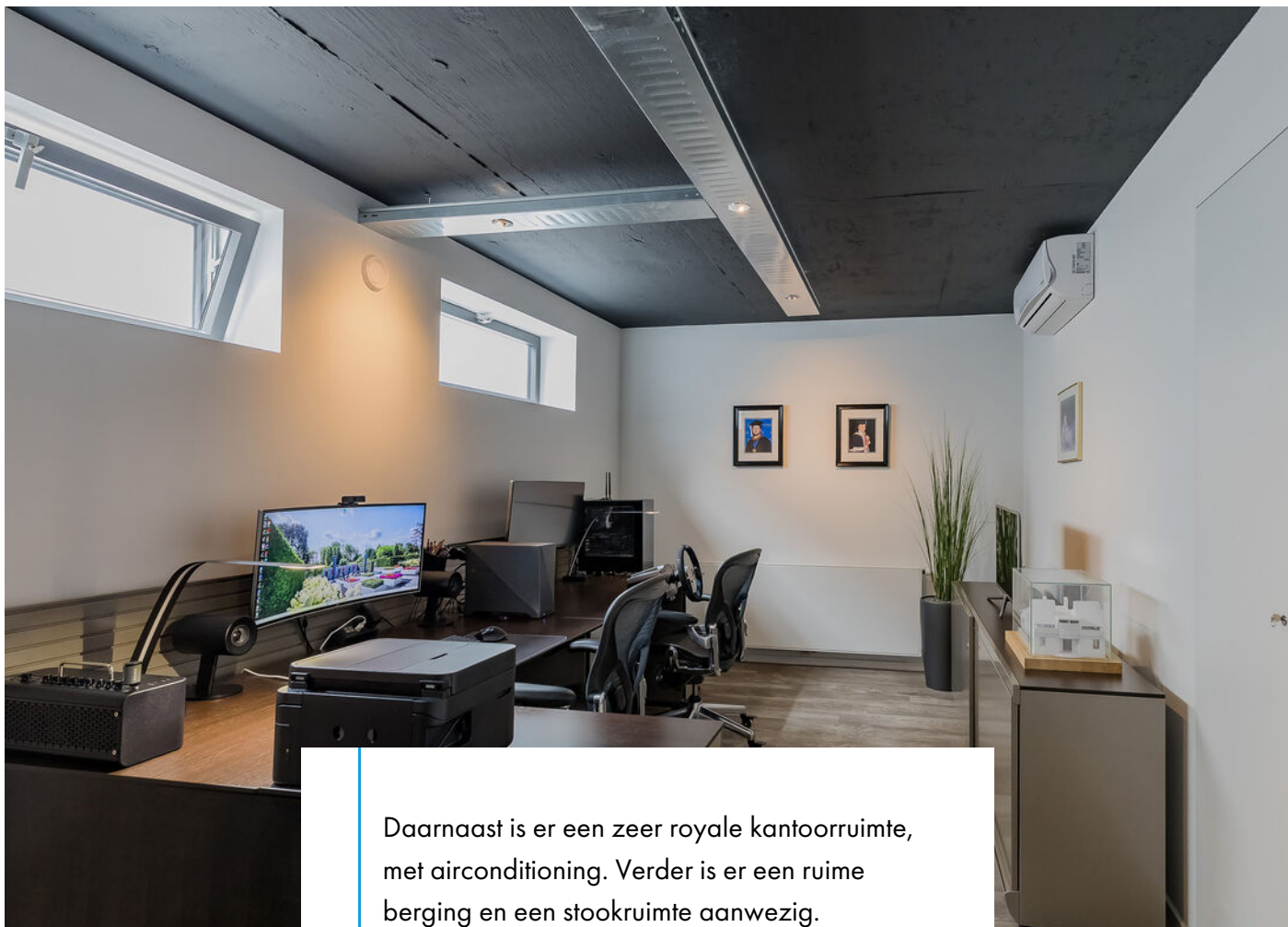


Een absoluut uniek onderdeel van deze villa bevindt zich onder de woning: het volledig onderkelderde souterrain ook bereikbaar van buiten.

Er is een multifunctionele ruimte die thans in gebruik is als sportruimte met jacuzzi, douche en sauna.



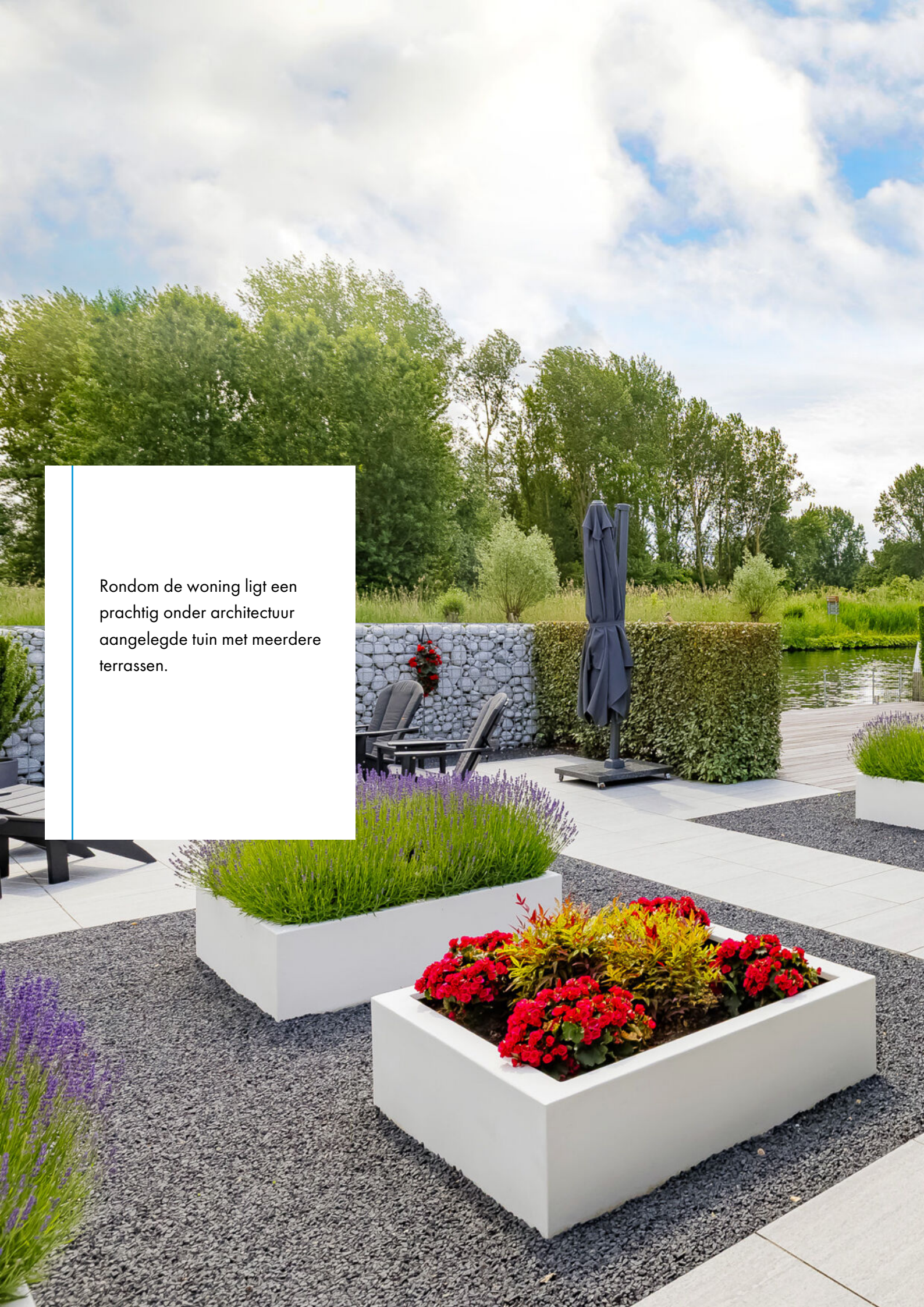




Daarnaast is er een zeer royale kantoorruimte, met airconditioning. Verder is er een ruime berging en een stookruimte aanwezig. In de stookruimte bevinden zich de cv-installatie, de hydrofoor, de waterbehandelingsinstallatie en een boiler met een inhoud van 200 liter.





A photograph of a modern garden. In the foreground, there are two white rectangular planters on a bed of dark grey gravel. The planter in the lower right is filled with red and yellow flowers, while the one next to it contains green grass. To the left, there are purple lavender plants. In the middle ground, a paved terrace area features two lounge chairs, a closed grey patio umbrella, and a large, neatly trimmed green hedge. Behind the hedge is a low wall made of grey stones. In the background, there are tall green trees and a body of water under a blue sky with white clouds.

Rondom de woning ligt een prachtig onder architectuur aangelegde tuin met meerdere terrassen.





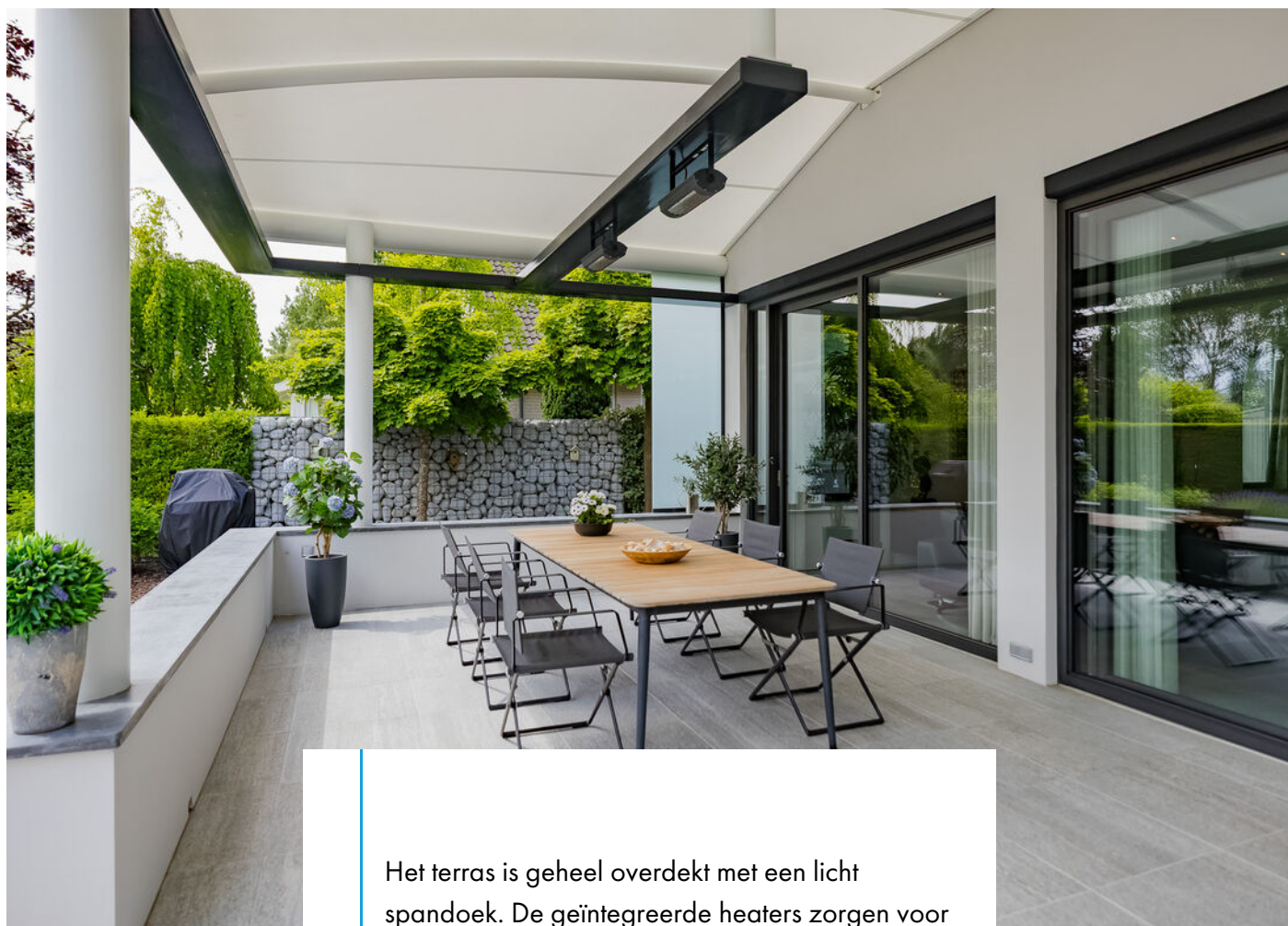


Hier geniet je op elk moment van de dag van zon, rust en het schitterende uitzicht over het water.

De villa beschikt over een eigen aanlegplaats (ca. 8 x 3 m). Vanuit hier stap je zó aan boord en vaar je binnen enkele minuten naar recreatiegebied 'Vlietland'.







Het terras is geheel overdekt met een licht spandoek. De geïntegreerde heaters zorgen voor extra comfort, waardoor je ook op koelere dagen aangenaam buiten kunt zitten.







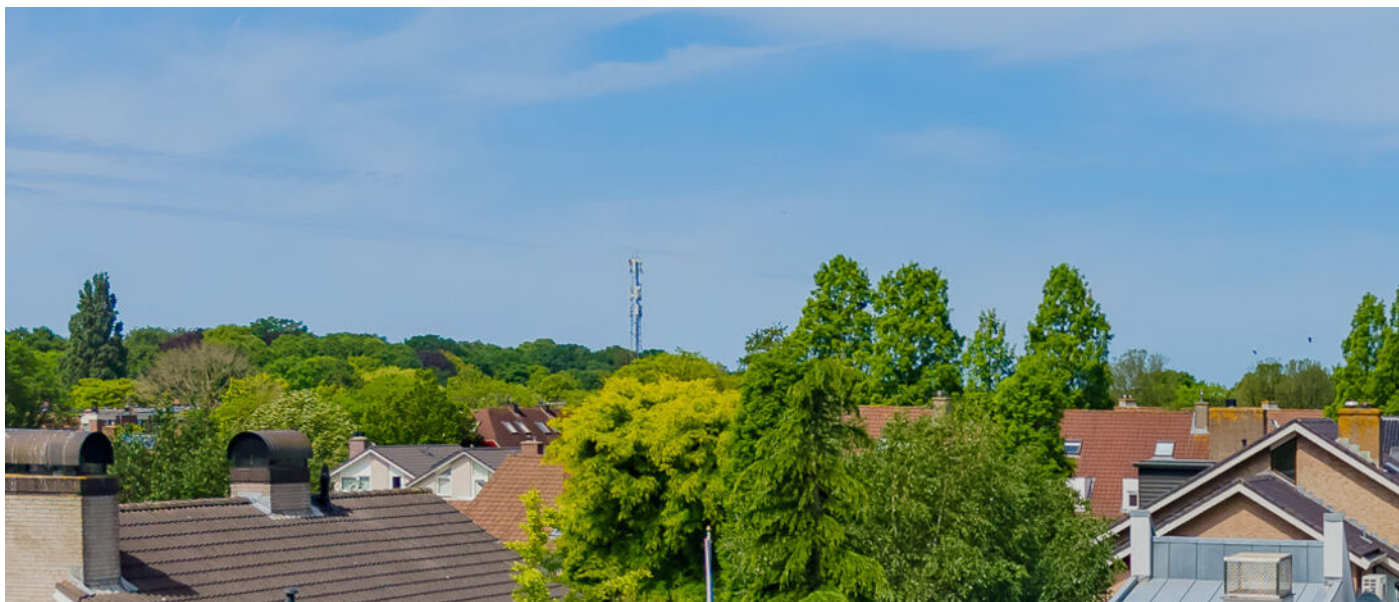




Een exclusieve woonplek waar rust, ruimte en privacy samenkomen.

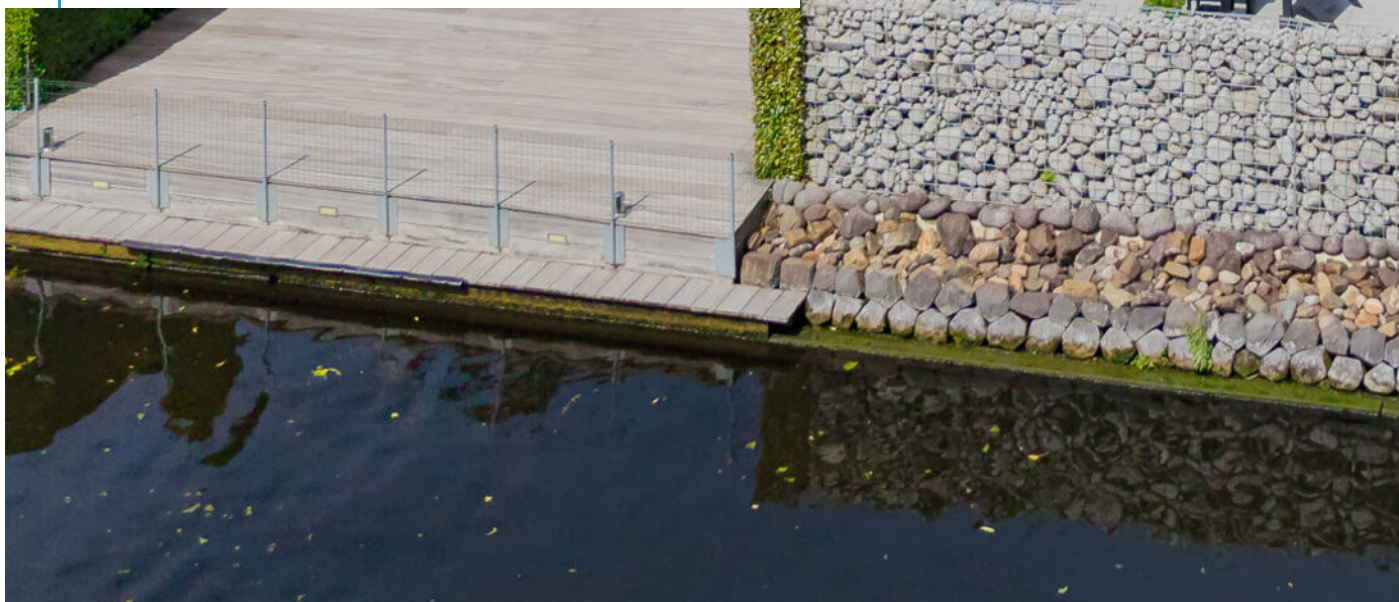
Vanuit hier is het slechts enkele minuten varen naar Vlietland.

Een villa van dit niveau en op deze locatie komt zelden beschikbaar.



Bijzonderheden

- Slechts enkele minuten varen naar Vlietland
- Onder architectuur geheel verbouwd in 2018 met hoogwaardige afwerking
- Begane grond volledig v.v. vloerverwarming
- Luxe ouderslaapkamer met kleedkamer, badkamer en royaal balkon
- Twee extra ruime slaapkamers, ieder met eigen luxe badkamer
- Alle slaapkamers hebben airo, alsmede is airo in de gym en kantoor
- Alle badkamers hebben vloerverwarming





- Volledig onderkelderd souterrain met eigen entree
- Ideaal voor kantoor of praktijk aan huis
- Eigen wellness met sauna, jacuzzi, fitnessruimte en douche
- Onder architectuur aangelegde tuin met meerdere terrassen
- Dit is een High-end afgewerkte villa
- Voor het aanleggen van een boot of sloep gelden regels; informeer bij de makelaar naar de mogelijkheden





Plattegrond overzicht perceel



Situatie
Roerdomperf 10
Voorschoten

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

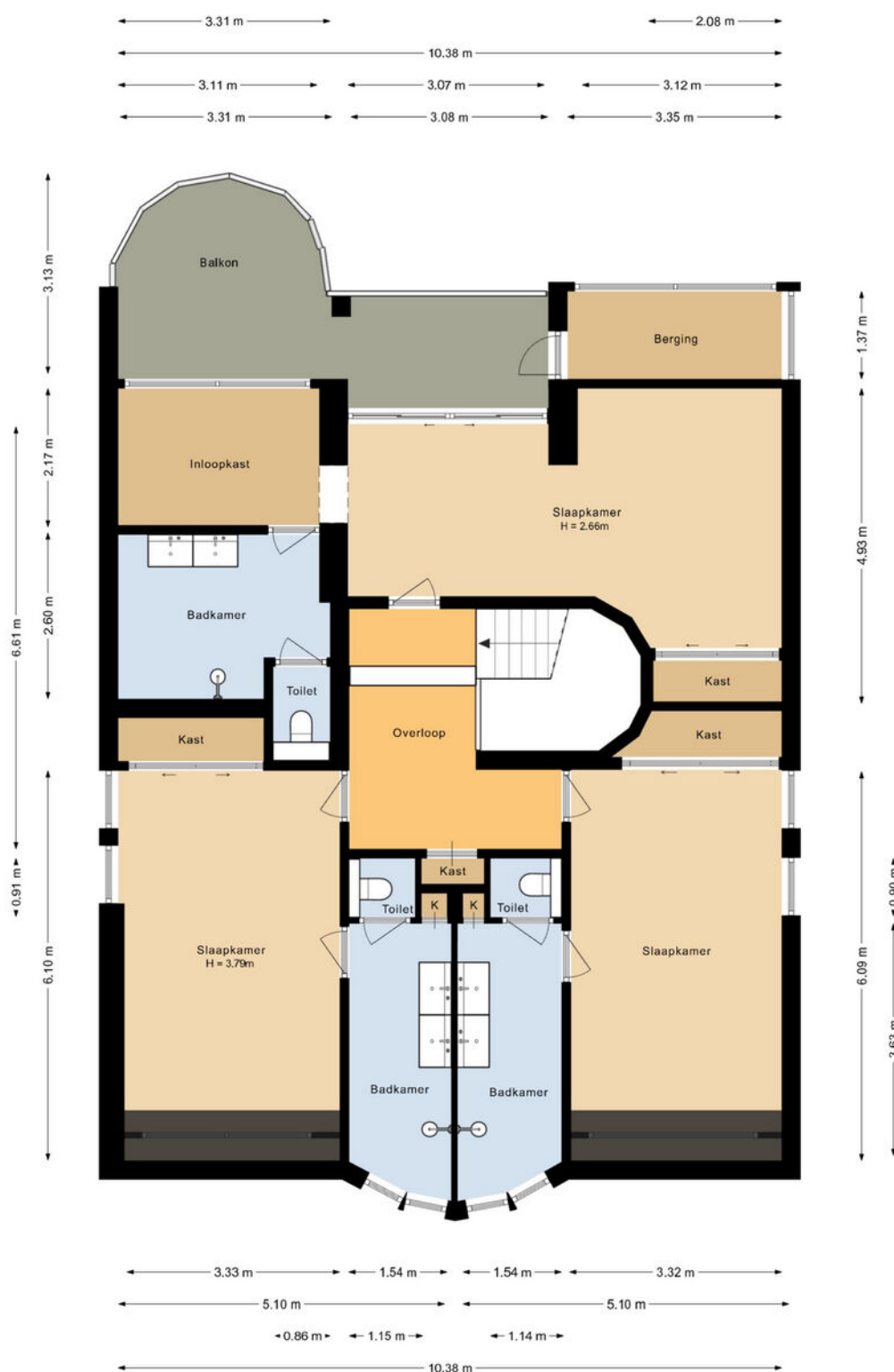
Plattegrond begane grond



Begane grond
Roerdomperf 10
Voorschoten

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

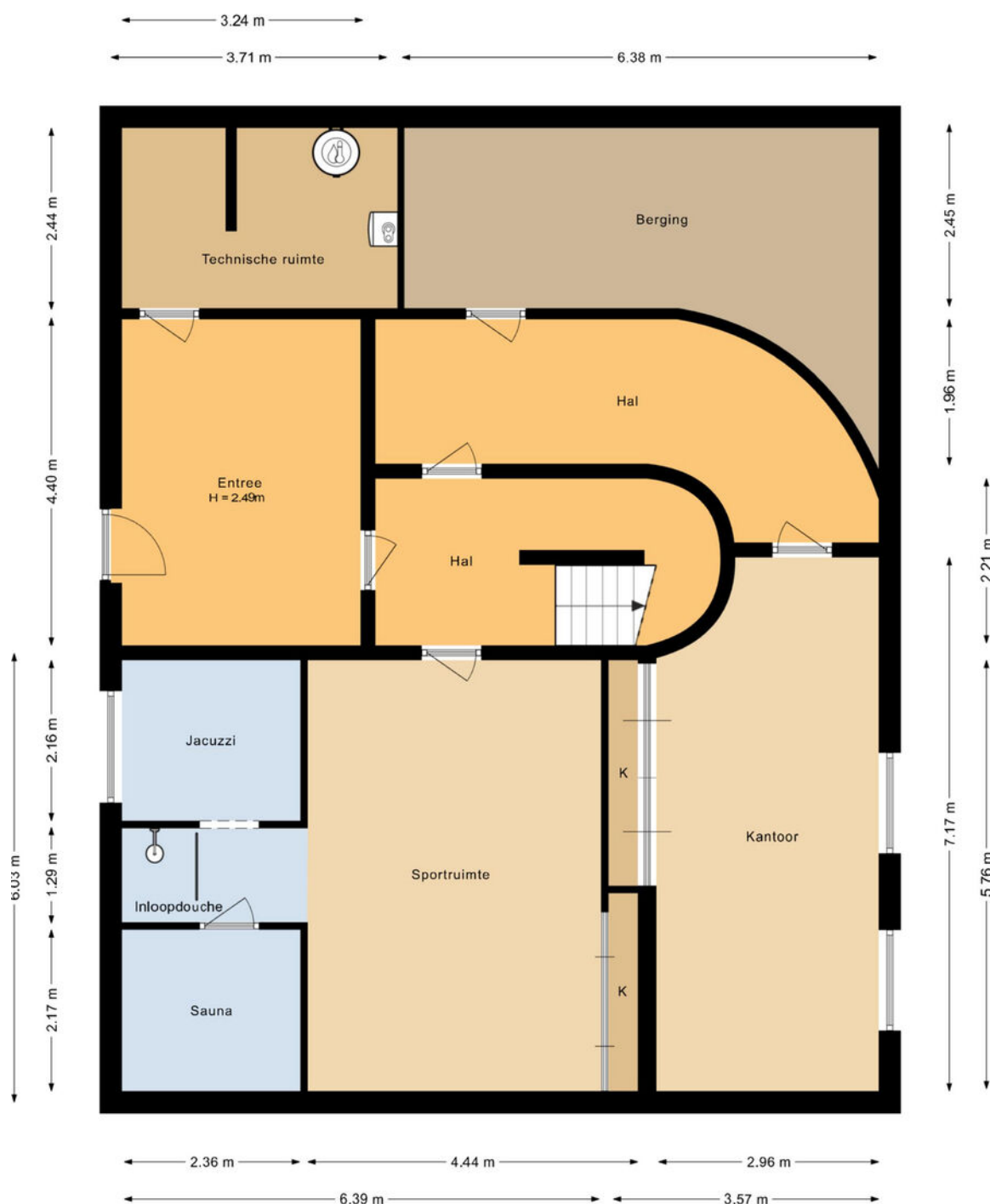
Plattegrond 1e verdieping



Eerste verdieping
Roerdomperf 10
Voorschoten

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

Plattegrond souterrain



Souterrain
Roerdomperf 10
Voorschoten

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

Roerdomperf 10, 2251 WZ Voorschoten

Opdrachtgever:	Wilbrink & vd Vlucht Makelaars
Datum opname:	22-06-2026
Datum meetrapport:	26-06-2026
Type woning:	Vrijstaande woning
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	380,2
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	1,4
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	52,1
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	381,6
Bruto Inhoud in m3:	circa	1285

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Stan Dijkxhoorn, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Rijswijk, 26-06-2026

Stan Dijkxhoorn



Kadastrale kaart



125

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Voorschoten

Sectie B

Perceel 8828

kadaster



Voor een eenduidig uittreksel: evalueerd op 8 mei 2026

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloeren	X		
- Keramische tegels	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Voedselvermaler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Camerasysteem	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Close-in boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Irrigatiesysteem	X		

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 erfenamen 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.

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 waardebepaling 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. Vlucht 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. Vlucht 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 kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en 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