

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Voorhout
Kruidenschans 151



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



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc
NVM Makelaar



VOORHOUT KRUIDENSCHANS 151

Type	: Vrijstaande villa met volop privacy, parkeergelegenheid op eigen terrein, heerlijke tuin en een compleet tiny house
Bouwjaar	: 1994
Kadastraal	: Gemeente Voorhout, sectie B, nummer 6052
Perceeloppervlakte	: 530m ²
Woonoppervlakte	: 216m ²
Overige inpandige ruimte	: 17m ²
Overkapping	: 4m ²
Inhoud woning	: 818m ³
Tuin	: Royale groene tuin met meerdere terrassen, twee vlonders aan het water
Verwarming	: Middels cv -installatie Remeha (2025), houtkachel, vloerverwarming gehele begane grond m.u.v. hal, toilet, keuken
Warm water	: Middels cv-installatie Remeha (2025), Quooker
Verwarming Tiny house : Vloerverwarming, airconditioning (koeling)	
Warm water Tiny house : Elektrische boiler	
Energie label	: B
Onroerend zaak bel.	: € 812,-
Voorschot	
Energiekosten	: € 353,- per maand
Bouwkundige keuring	: Van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 1.350.000,- k.k.



Deze verrassend ruime villa combineert een sfeervolle woonkamer, een gloednieuwe woonkeuken, 4 slaapkamers, 2 badkamers, een aparte werkkamer en een garage.

De besloten tuin met veel privacy heeft meerdere terrassen, een compleet tiny house en water aan de achterzijde.





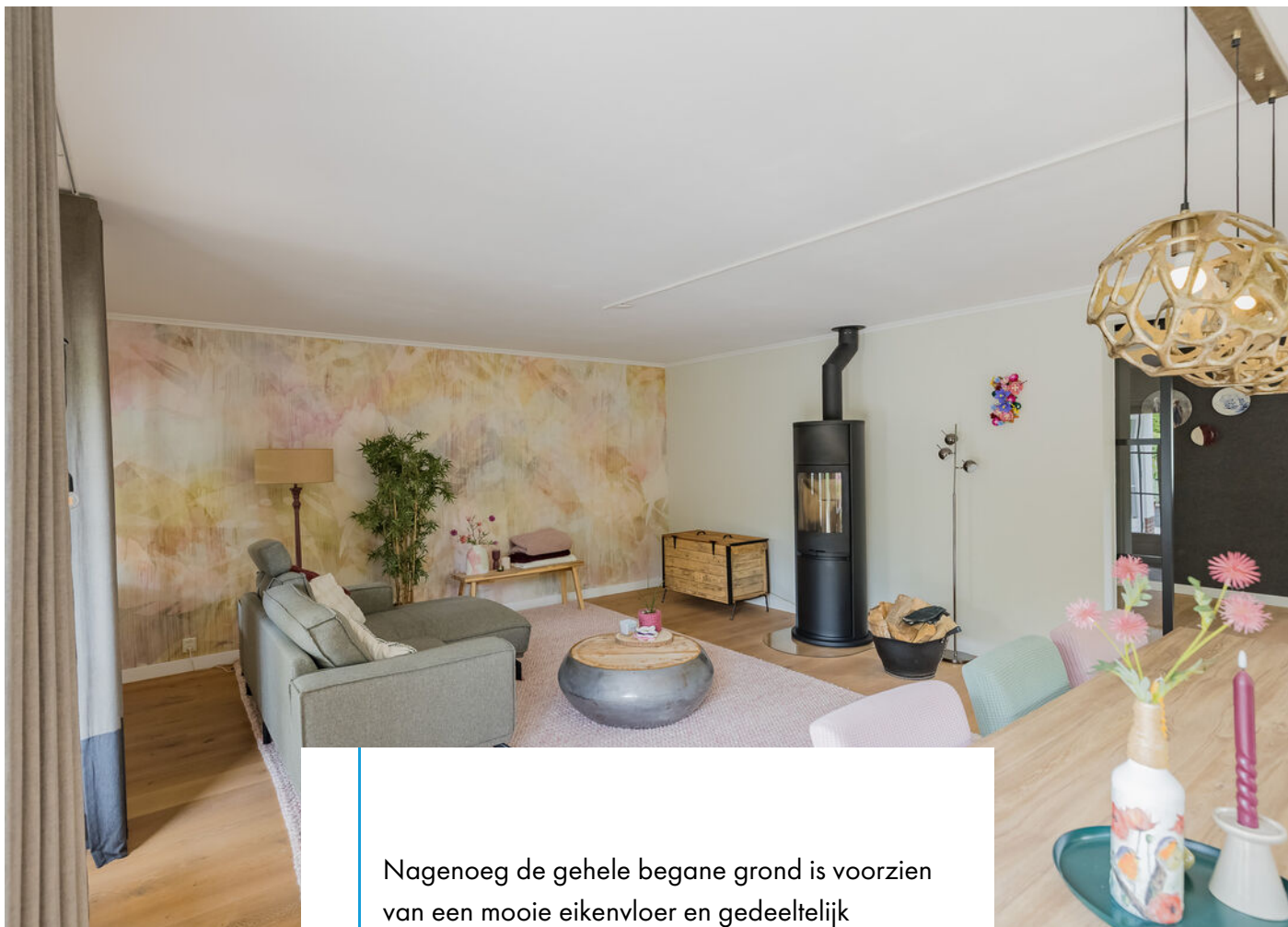


Via de ruime hal kom je binnen in deze fijne villa. De woonkamer voelt direct sfeervol aan dankzij de houten kamer-en-suite schuifdeuren en de houtkachel uit 2020.

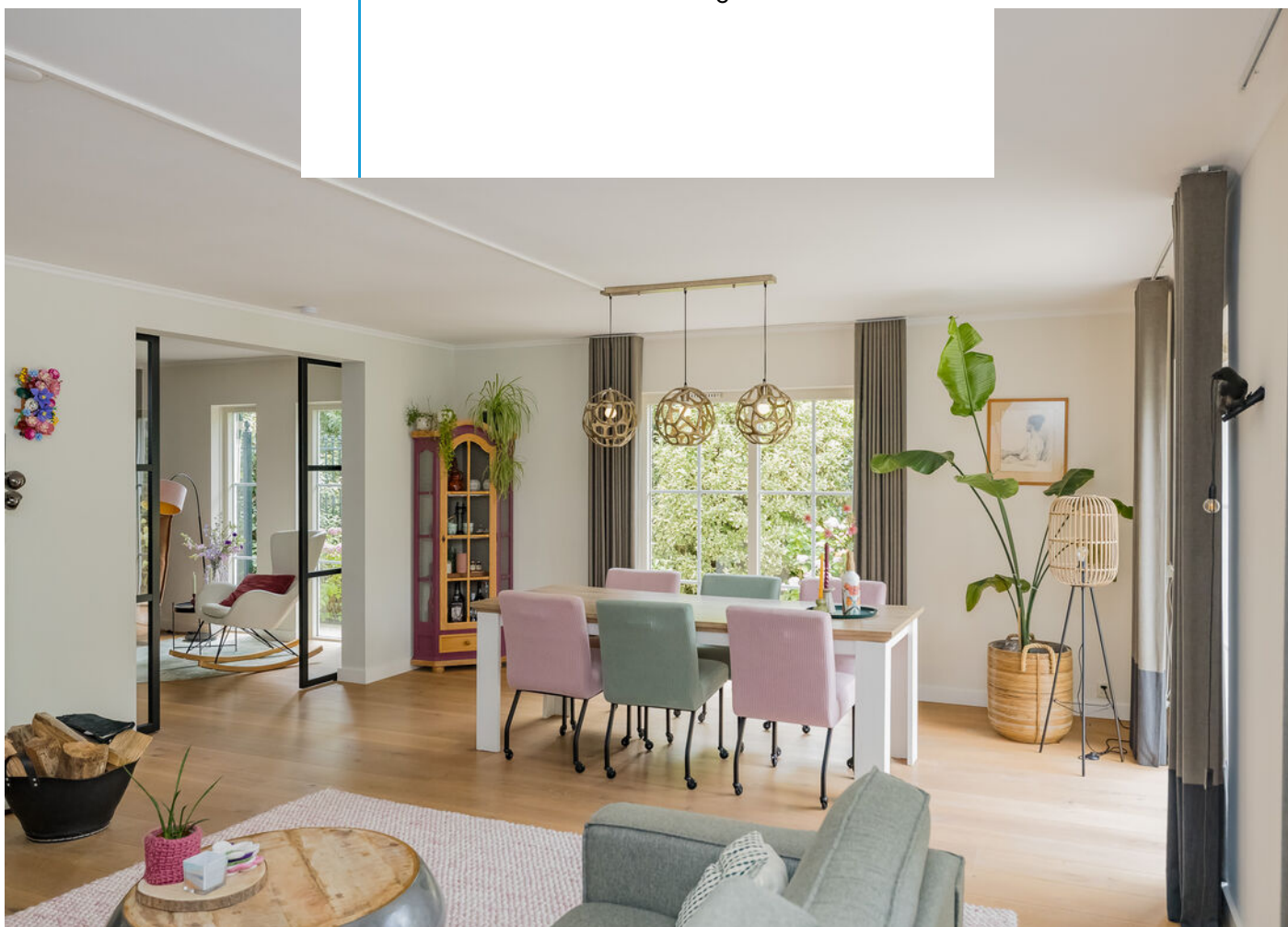








Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van een mooie eikenvloer en gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.









De absolute blikvanger op de begane grond is de nieuwe woonkeuken. In september 2025 is deze volledig vernieuwd.





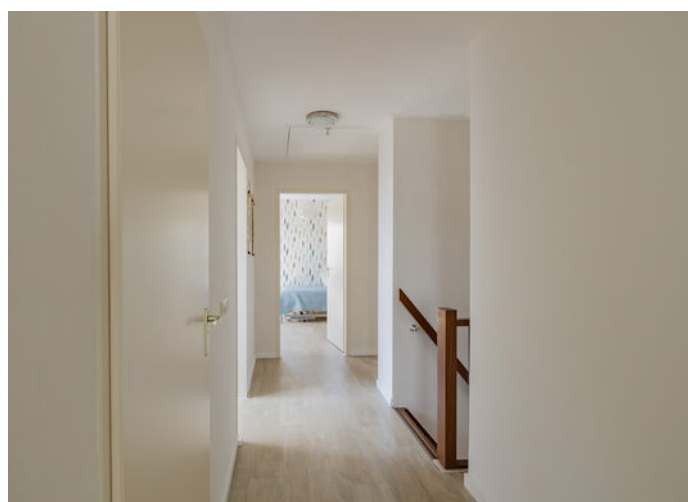
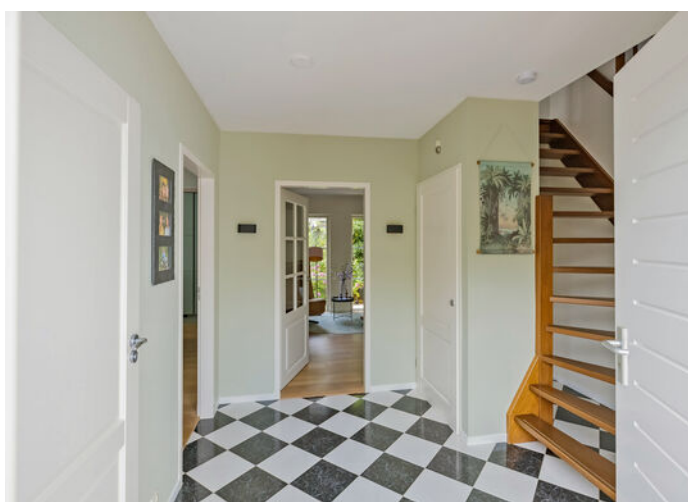
Er is volop ruimte voor een eettafel, terwijl de keuken zelf is uitgerust met onder andere een Bora inductiekookplaat, Siemens oven/magnetron, Bosch vaatwasser, Quooker Flex en een composiet werkblad. De nis met eikenhouten planken geeft de keuken een warme uitstraling.





De begane grond beschikt daarnaast over een heerlijke werkkamer met openslaande deuren naar de tuin. Ideaal als thuishkantoor, hobbyruimte of extra kamer.

Vaste trap naar de 1e verdieping met 4 slaapkamers en twee badkamers.







De eerste slaapkamer verrast direct. Door de open verbinding tot in de nok heeft deze kamer een geweldige hoogte en een heerlijk ruimtelijk gevoel. De slaapkamer beschikt over een en-suite badkamer met toilet en nieuw wastafelmeubel én een praktische inloopkast.





De tweede grote slaapkamer beschikt over rolluiken en een tweede inloopkast met daglicht.









Aan de achterzijde bevindt zich nog een derde royale slaapkamer.

De hoofdbadkamer is fris en modern. Deze badkamer werd recent gedeeltelijk vernieuwd met een dubbele wastafelmeubel, een spiegel met verlichting en een keurige achterwand wat de ruimte een moderne uitstraling geeft.





Aan de achterzijde bevindt zich nog een derde royale slaapkamer.

De vierde, kleinste slaapkamer is uiterst geschikt als kinderkamer, logeerkamer of hobby-/werkruimte.

Via een vlizotrap bereik je de vliering, die zich over de volledige breedte van het huis uitstrekt. Extra hoeveelheid bergruimte dus!







De tuin is groen, besloten en verrassend veelzijdig.

Er zijn meerdere terrassen, twee vlonders aan het water, een tuinhuisje en zelfs een eigen jeu-de-boulesbaan.







Maar de grootste verrassing staat achter in de tuin: het tiny house. Met een oppervlakte van circa 3,5 x 8 meter is dit veel meer dan een tuinhuis. Het heeft een eigen opgang, keuken met oven, badkamer met douchecabine, apart toilet, elektrische boiler, airconditioning en vloerverwarming. Het schuifbare middendeel kan volledig worden geopend, waardoor je de ruimte op mooie dagen helemaal bij de tuin betrekt.



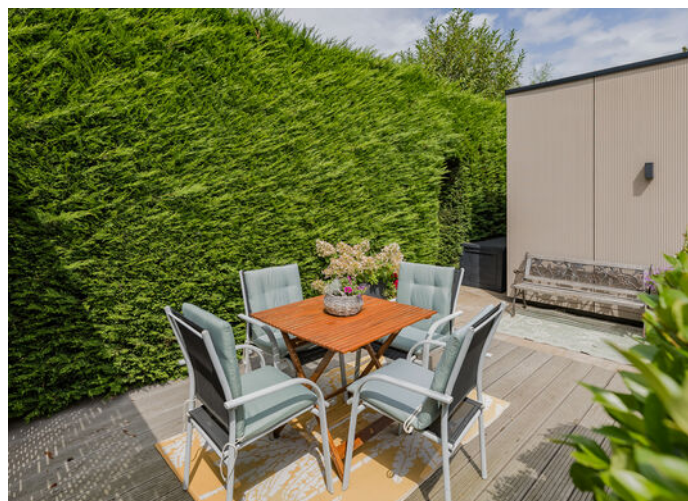


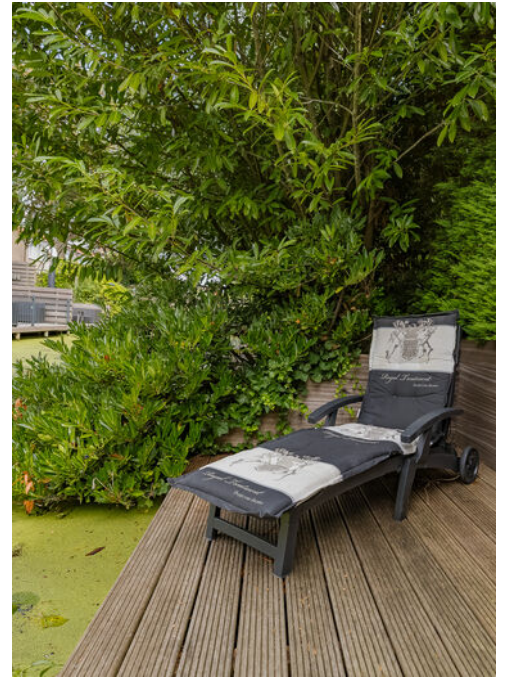




Gebruik het als gastenverblijf, thuiswerkplek, praktijkruimte, mantelzorg unit of creatieve ruimte. Of houd het lekker voor jezelf. De mogelijkheden zijn er. De huidige eigenaren verhuren het tiny house via Airbnb.





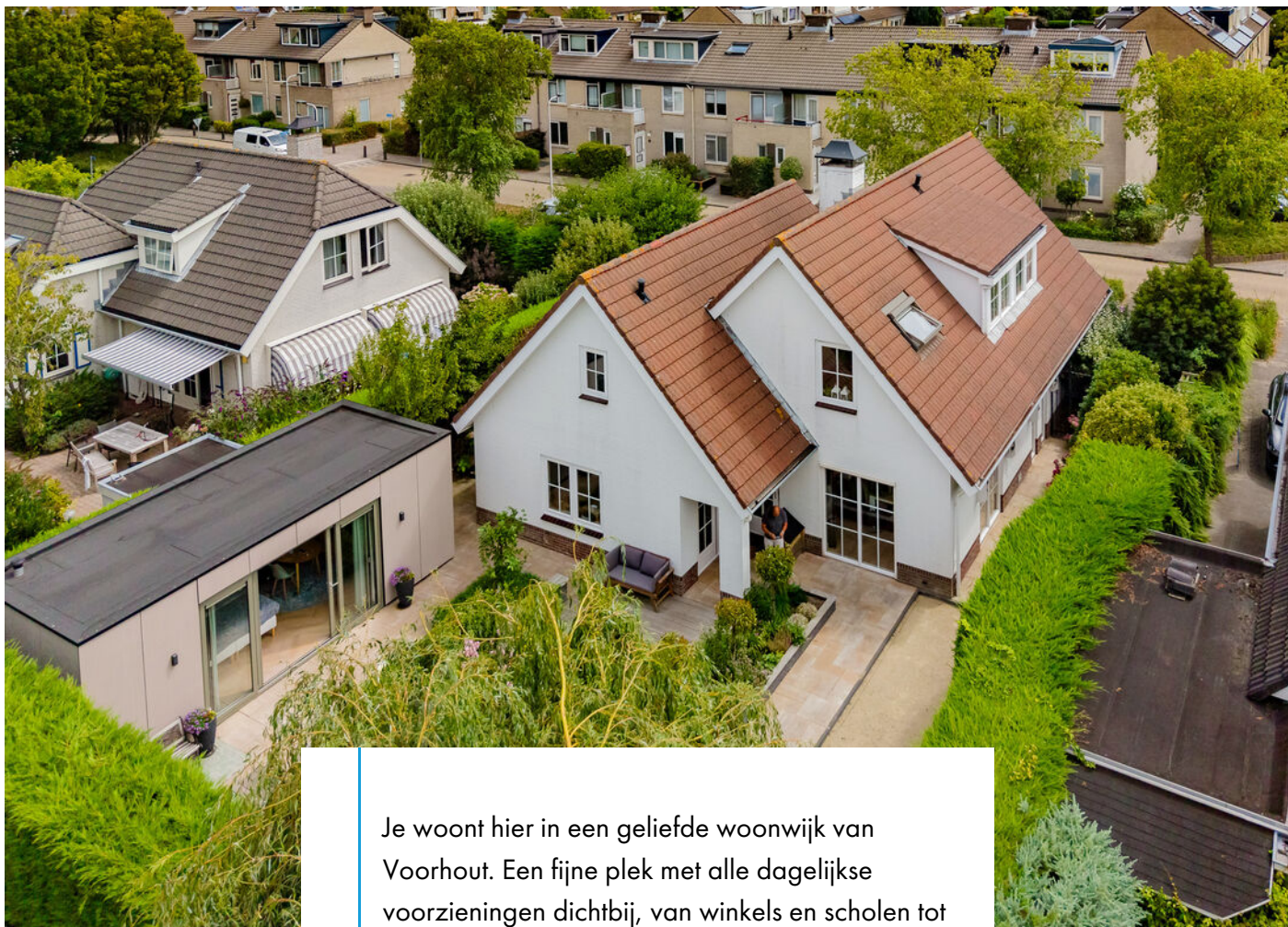


Hoe heerlijk is het hier zitten aan het water met twee houten vlonders. De beregeningsinstallatie met druppelslangen en sproeiers haalt het water via een pomp uit deze sloot. Zo blijft het groen ook tijdens warme dagen mooi verzorgd.



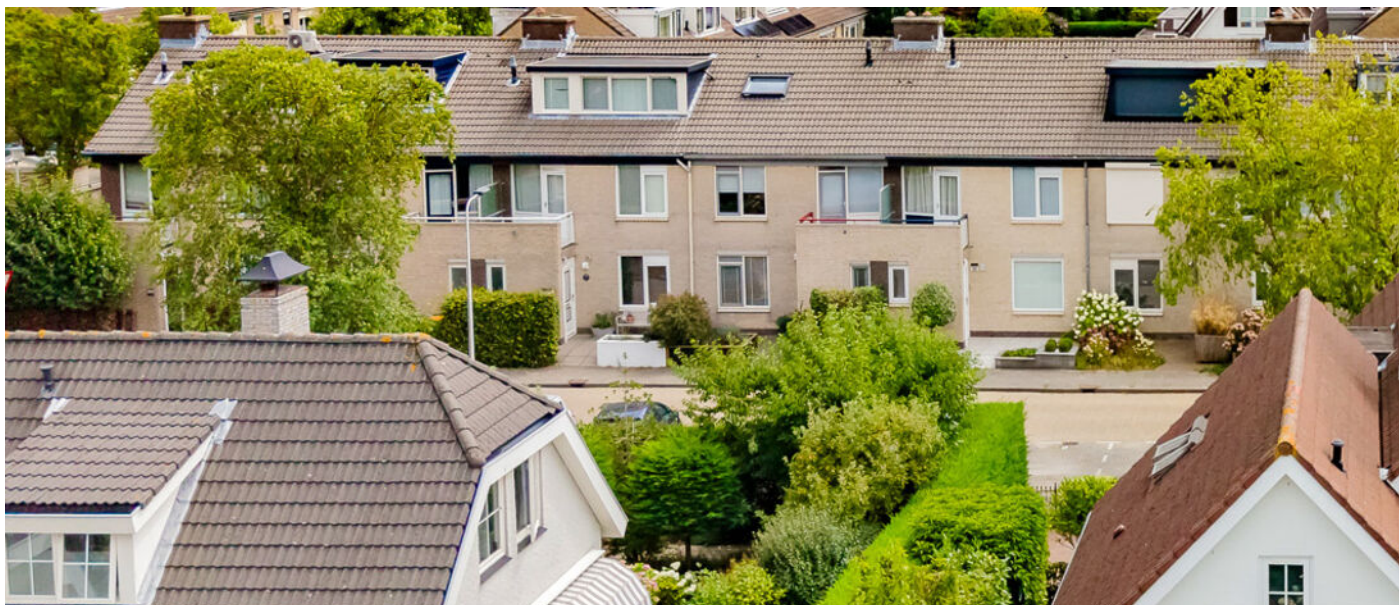






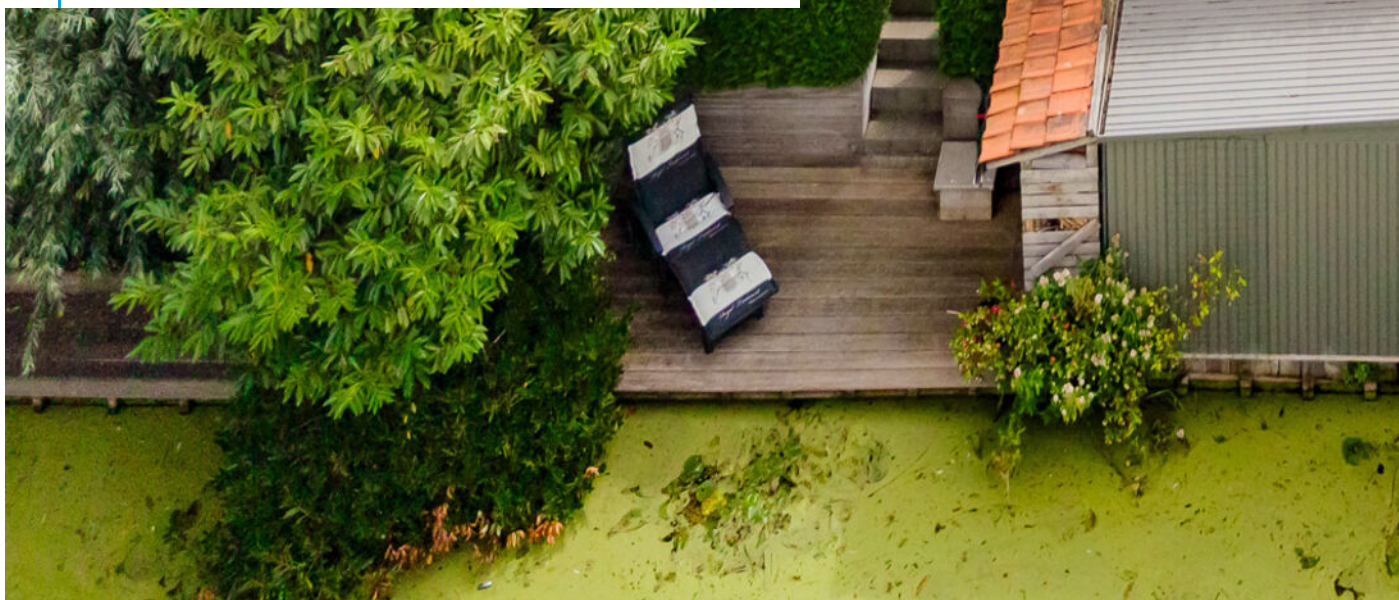
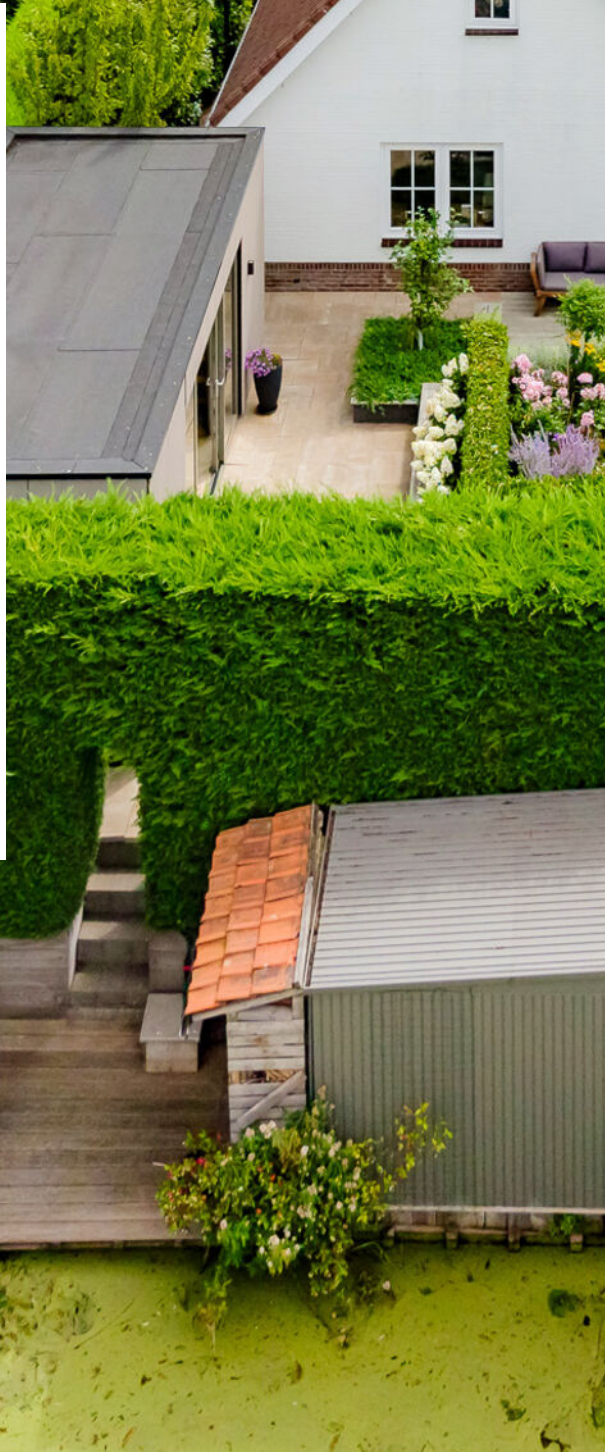
Je woont hier in een geliefde woonwijk van Voorhout. Een fijne plek met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij, van winkels en scholen tot sportverenigingen en horeca. Dankzij het NS-station en de goede verbindingen zijn ook Leiden, Haarlem en Den Haag goed bereikbaar.





Highlights

- Vrijstaande villa met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Compleet tiny house van ca. 3,5 x 8 met eigen voorzieningen
- Gloednieuwe woonkeuken uit 2025 met kookeiland en moderne inbouwapparatuur
- Besloten tuin met veel privacy, meerdere terrassen en water aan de achterzijde
- Garage, werkkamer, 4 slaapkamers, 2 badkamers én volop bergruimte





Duurzaamheid & comfort

- Volledig geïsoleerd
- Nieuwe CV ketel (november 2025)
- Begane grond grotendeels v.v. vloerverwarming
- Handige beregeningsinstallatie in de tuin: de druppelslangen en sproeiers maken gebruik van het water uit de sloot;
- Goed uitgeruste meterkast met 3-faseaansluiting en aparte groep voor het tiny house;
- Het tiny house heeft een elektrische boiler, airconditioning en vloerverwarming.



Plattegrond



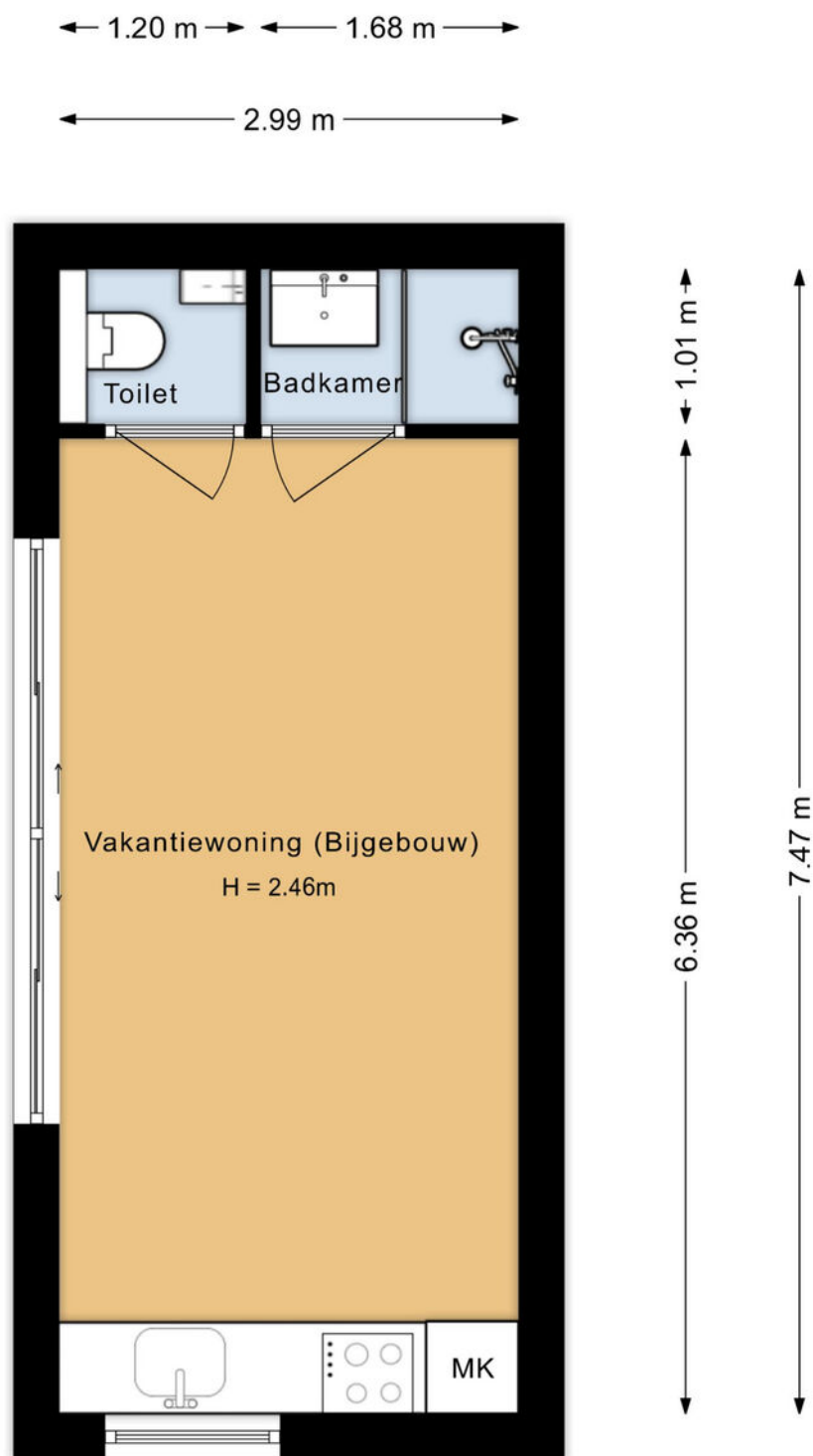
Begane grond
Kruidenschans 151
Voorhout

Plattegrond



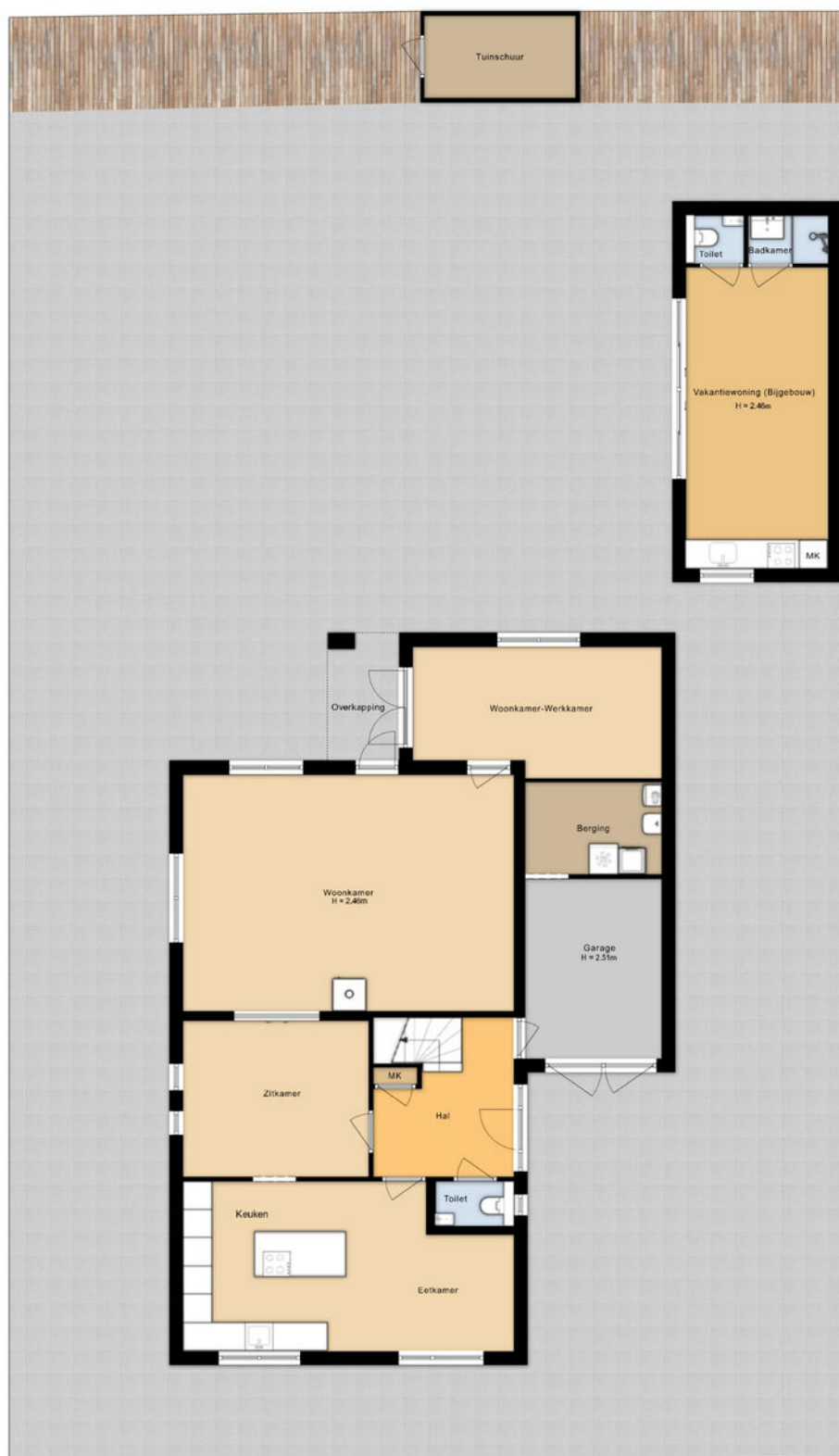
Eerste verdieping
Kruidenschans 151
Voorhout

Plattegrond



Vakantiewoning (Bijgebouw)
Kruidenschans 151
Voorhout

Plattegrond



Situatie
Kruidenschans 151
Voorhout

Meetrapport



Kruidenschans 151 2215 TT, Voorhout

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	31-07-2026
Datum meetrapport:	04-08-2026
Type woning:	Vrijstaand

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	215.7
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	16.8
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	4.0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	232.6
Bruto Inhoud in m3:	circa	818

Notities bij meting:

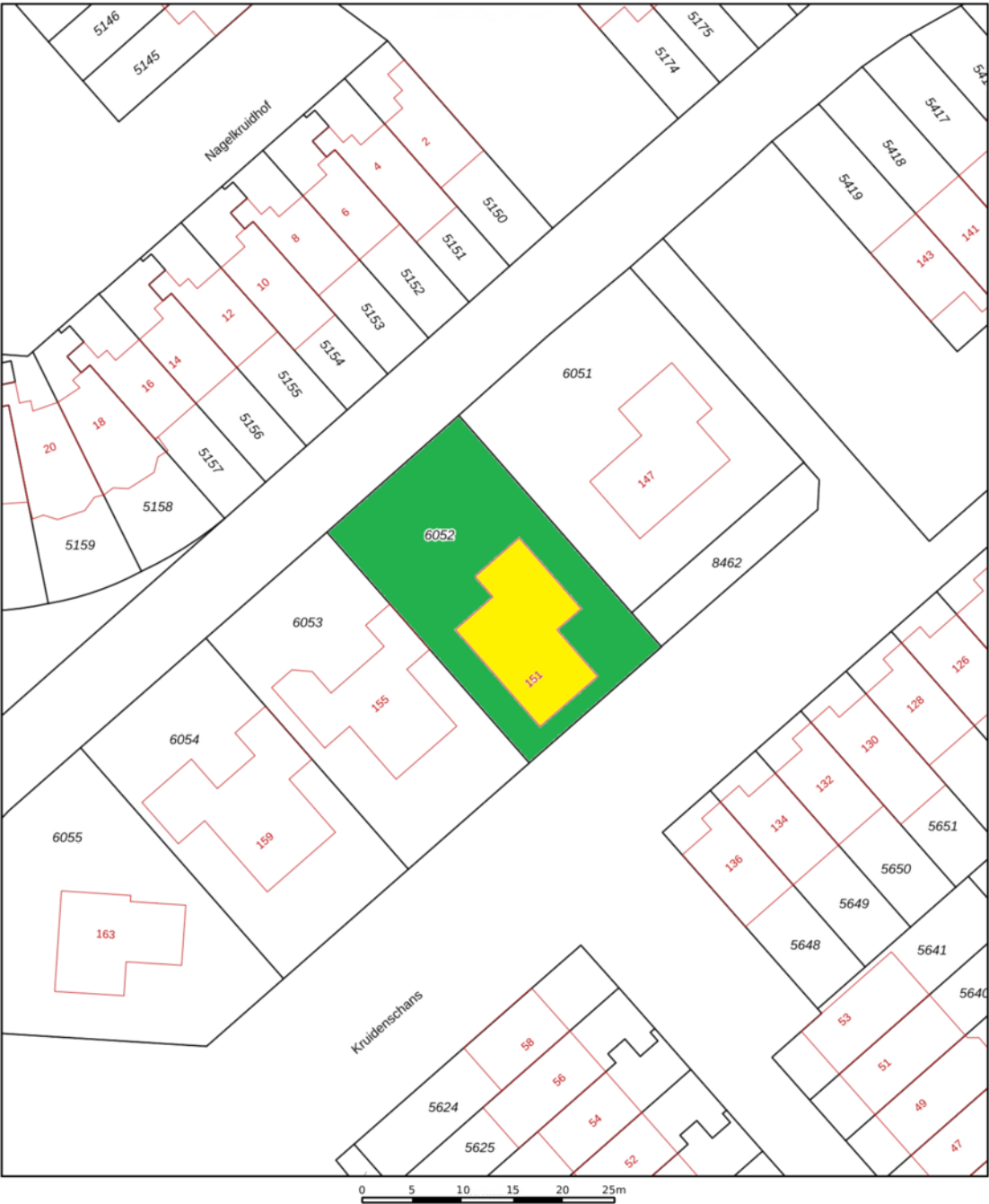
De totale Gebruiksoppervlakte wonen (GO wonen) bedraagt 215.7 m2. Deze is opgesplitst in:
- Hoofdgebouw: 193.4 m2 GO Wonen
- Bijgebouw (vakantiewoning): 22.3 m2 GO Wonen

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

Hillegom, 04-08-2026

TibiMedia

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 Voorhout
Sectie B
Perceel 6052

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

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, zie leverd op 23 juni 2026

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Tuinverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten kantoor en kasten dressroom			X
- Kasten wasruimte		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen tiny house			X
- plisse gordijn	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Inboedel tiny house			X

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Waterpomp voor beregening	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Tuinslang		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 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.

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