WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS



LEIMUIDEN

Boeghof 6

NVM QUALIS Baerz & Co LUXURY HOMES

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

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

Miranda van der Wagt-Waasdorp RM RT
NVM Register Makelaar / NVM Register Taxateur



info@wilbrinkvandervlugt.nl
(0252) 41 90 49

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

LEIMUIDEN
BOEGHOF 6

Type	:	Vrijstaande moderne villa
Bouwjaar	:	2025
Kadastraal	:	Leimuiden, Sectie A, nummer 4480
Perceeloppervlakte	:	793m²
Woonoppervlakte	:	206m²
Dakterras	:	20m²
Inhoud woning	:	840m²
Tuin	:	Tuin rondom, aan twee zijden aan vaarwater
Verwarming	:	Geheel vloerverwarming, bodem-warmtepomp
Warm water	:	bodem-warmtepomp
Isolatie	:	HR+++ glas, dak-/vloer-/en muurisolatie
Elek. installatie	:	Uitgebreide moderne meterkast
Energielabel	:	A+++
Oplevering	:	In overleg, kan eventueel snel
Vraagprijs	:	€ 1.495.000,- kosten koper





Bij deze uitgebouwde villa begint het al buiten: op de riante kavel met aan twee zijden water, het zonlicht dat er mooi om heen draait en de uitzichten over het vaarwater en de weilanden. Je voelt direct dat dit een plek is waar je graag thuiskomt.

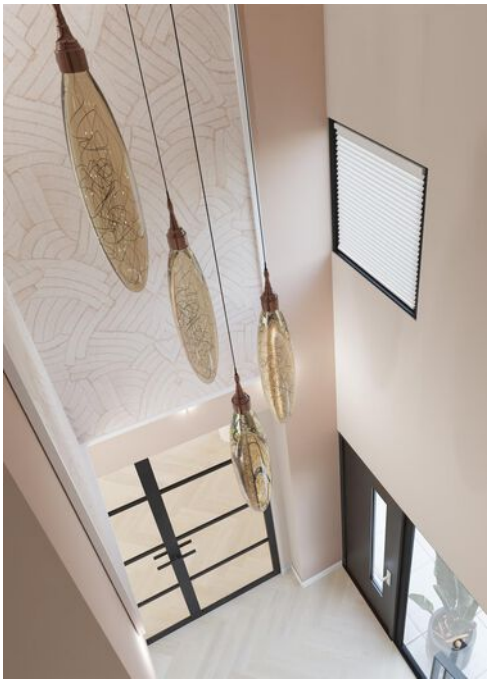




Je woont hier vrij en waterrijk, maar toch dichtbij alles wat je nodig hebt. De A4 ligt om de hoek, waardoor Leiden, Den Haag, Amsterdam en zelfs het strand van Noordwijk snel te bereiken zijn. Een centrale ligging in het Groene Hart, zonder in te leveren op rust en ruimte.







De ruime hal met vide geeft direct gevoel van ruimte. De royale lichte woonkamer heeft hoge glaspartijen met zicht op het water aan twee zijden en openslaande deuren.















In de fraai aangebouwde serre is de plek voor de open keuken. Hier lopen binnen en buiten in elkaar over mede door de drie schuifpuien. Je kunt koken en eten met een panoramisch uitzicht. Verder zal de begane grond worden voorzien van een royale slaapkamer met badkamer (casco) geheel volgens de wens van koper.







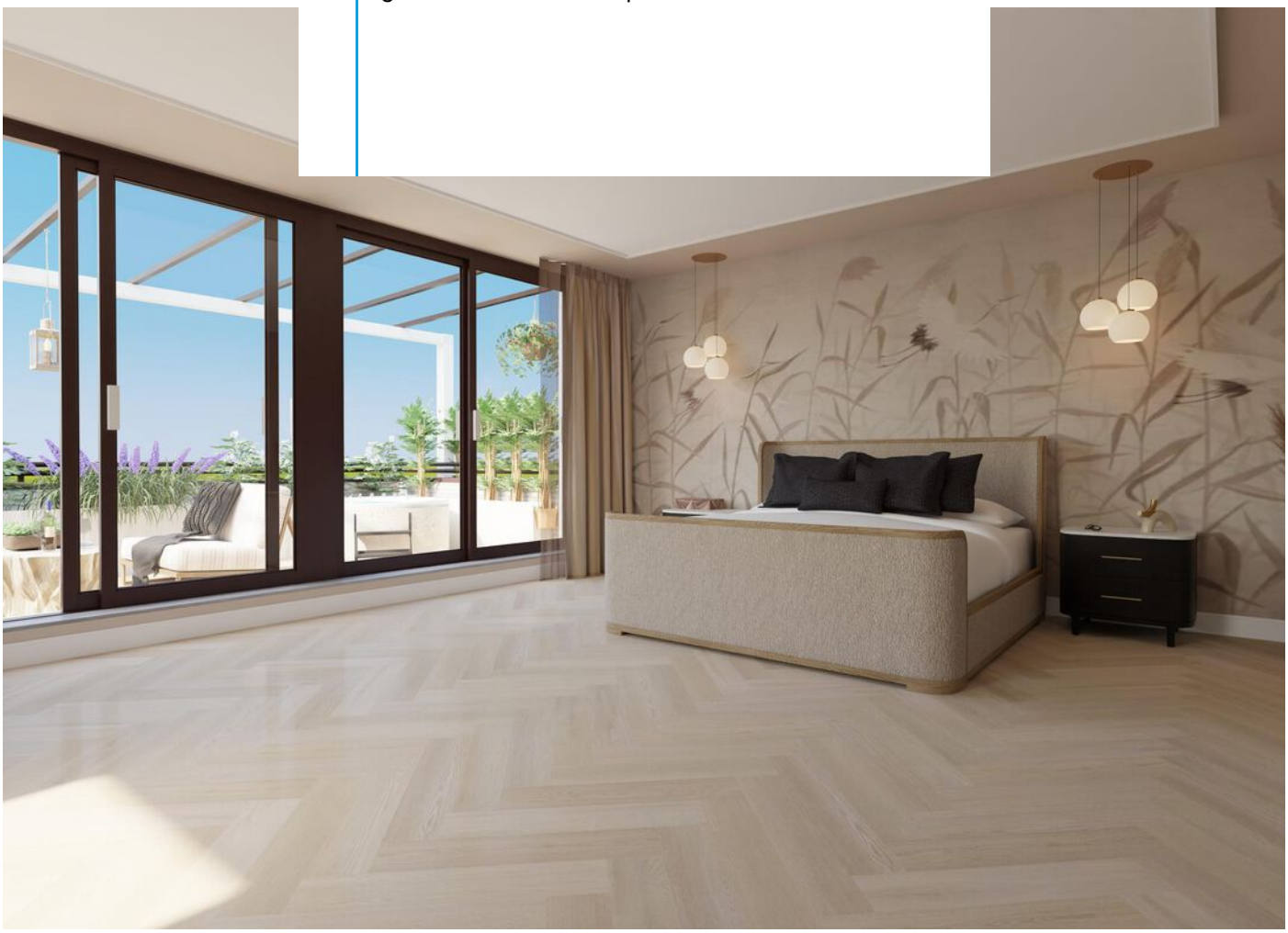
Op de 1e etage bevinden zich 2 slaapkamers. De 2e ruime slaapkamer beschikt over een eigen badkamer en-suite. Verder zijn er nog een 2e badkamer, een separaat toilet en bergkast.
Overigens kunnen er eenvoudig 3 slaapkamers gecreëerd worden op deze etage.







De kubistische architectuur zorgt voor veel ruimte. De heerlijk grote slaapkamer heeft toegang tot een groot dakterras van 20m² met pergola, genietend van een kop koffie of een lekker boek.



















De tuin heeft een uitstekende ligging en biedt overal verbinding met het water. Er ligt een groot onderheid betonnen terras van 60m² op het Zuidwesten, maar er zijn meerdere terrassen, vlonders of zitplekken te maken. De tuin grenst direct aan de Ringvaart. Vanaf hier vaar je richting De Kaag, Braassemermeer, de Westeinderplassen en verder.

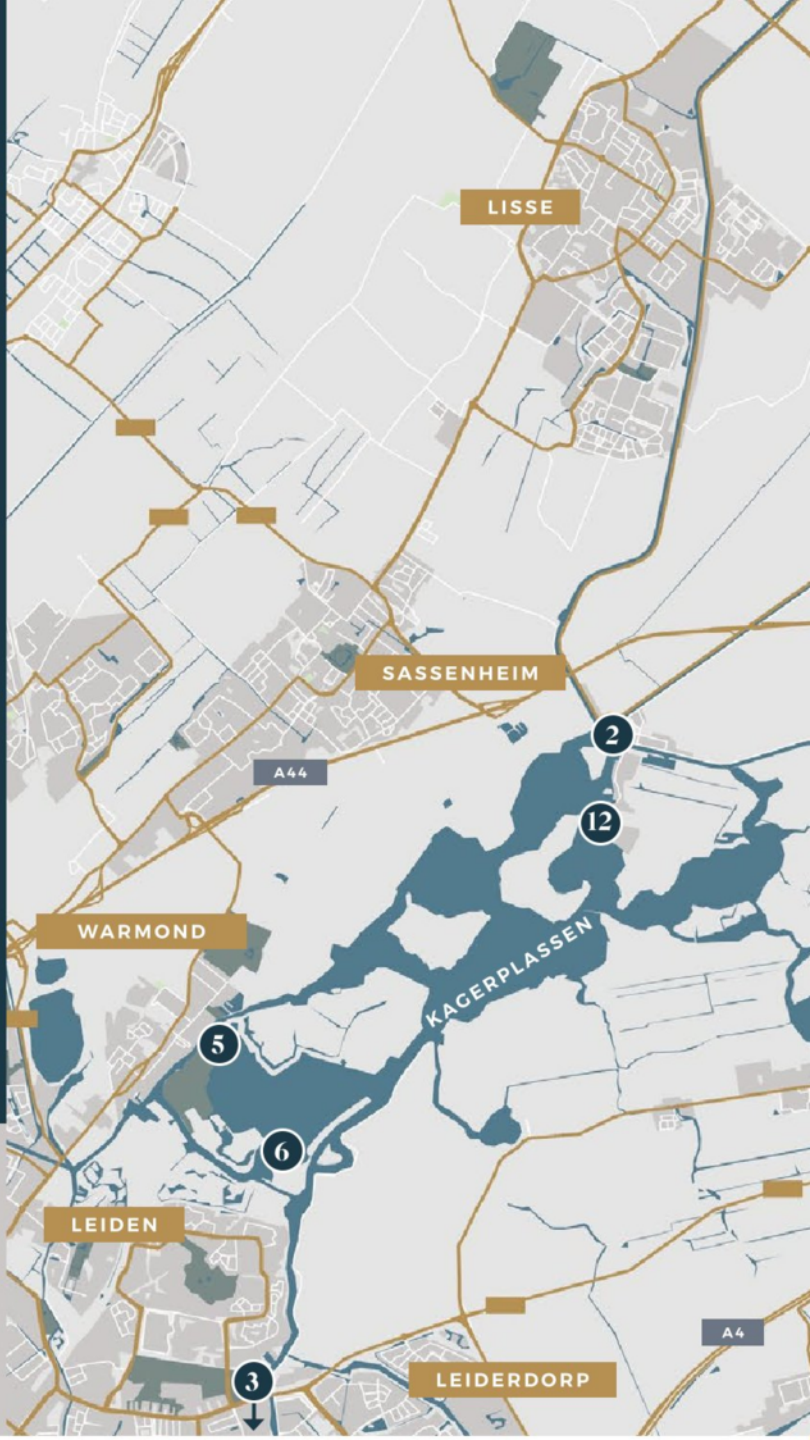


De mooiste vaarroutes

BEGINNEN IN LEIMUIDEN

Leimuiden is het startpunt van de mooiste vaarroutes. Zo vaart u binnen een uur naar het unieke en oudste watersportgebied van Nederland, de Kagerplassen. Vanaf daar bent u zo in het gezellige centrum van Leiden. Nog dichterbij vindt u de prachtige Westeinderplassen en het Braassemermeer. Maar de tocht der tochten is toch wel met de boot naar Amsterdam. Via de Ringvaart en de Nieuwe Meer komt u bij de Schinkelsluis. Eenmaal de Amstel opgedraaid ziet u de Magere Brug al opdoemen als voorbode van een prachtige dag Amsterdam vanaf het water.

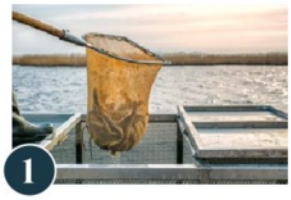




Leuke plekken

LAAT U VERRASSEN EN ONTDEK DE LEUKSTE PLEKKEN IN EN ROND LEIMUIDEN

RESTAURANTS



1

PALINGROKERIJ EVELEENS

Leimuiderdijk 229 - Burgerveen
Tijdens de tocht der tochten naar Amsterdam, is Palingrokerij Eveleens de perfecte eerste stop. Hier eet u een heerlijk broodje versgerookte paling, volgens traditioneel familierecept.



2

TANTE KEE

Julianalaan 14 - Kaag
Op het terras van Tante Kee geniet u van een heerlijk culinaire lunch of diner met uitzicht op Royal Van Lent Shipyard, waar de meest luxe jachten worden gebouwd.



3

HORECA GROEP LEIDEN

LOT & DE WALVIS

Haven 1 - Leiden
In dit eigenzinnige café-restaurant aan het water is het heerlijk toeven op het gigantische terras dat verdeeld is over drie platforms en een steiger met picknicktafels.

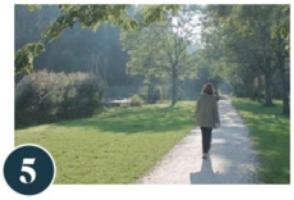


4

WESTEINDER PAVILJOEN

Kudelstaartseweg 22 - Aalsmeer
Het Westeinder Paviljoen is een droom aan het water. De Franse keuken serveert pure ambachtelijke gerechten, terwijl u op het terras geniet van de adembenemende ondergaande zon.

EILANDJES



5

EILAND KOUDENHOORN

Warmond
Recreatie-eiland Koudenhoorn, gelegen aan 't Joppe, is al jaren the place to be. Het beschikt over een zwemgedeelte, strandje, speeltoestellen en restaurant.



6

DE STRENGEN

Kagerzoom
Wie wil genieten van de ongerepte natuur, kan terecht op eiland De Strengen, dat onderdeel is van het natuurgebied Kagerzoom. Het eiland beschikt over een recreatiestrandje.



7

SURFEILAND AALSMEER

Aalsmeer
Aan de Westeinderplassen, tussen Kudelstaart en Aalsmeer, vindt u het Surfeiland: een goed bereikbaar en kindvriendelijk zandstrand waar u kunt waterskiën, windsurfen of suppen.



8

DE HEMMEN

Woubrugge
Natuur- en recreatiegebied De Hemmen bestaat uit zes eilanden. Op twee ervan bevinden zich aanlegsteigers, horecagelegenheden, strandjes en speelweides.



Vaarroutes

DOWNLOAD DIVERSE VAARROUTES
IN DE OMGEVING VIA
WWW.ANWB.NL/WATER/VAREN/VAARROUTES



WATERSPORT



9

JACHTHAVEN DRAGT

Aalsmeer
Bij Jachthaven Dragt kunt u terecht voor de huur van een sloep of zelfs een eiland! De jachthaven ligt direct aan de Westeinderplassen en op loopafstand van het centrum van Aalsmeer.



10

BRAASSEMERMEER

Roelofarendsveen
Het Braassemermeer staat bekend om zijn watersportrecreatie. U kunt hier diverse watersporten beoefenen, zoals waterskiën, wakeboarden en zeilen.



11

KEMPERS WATERSPORT

Aalsmeer
Kempers Watersport is een full service jachthaven op een unieke locatie in de natuur, met veel faciliteiten waaronder een restaurant en een servicedienst voor pech onderweg.



12

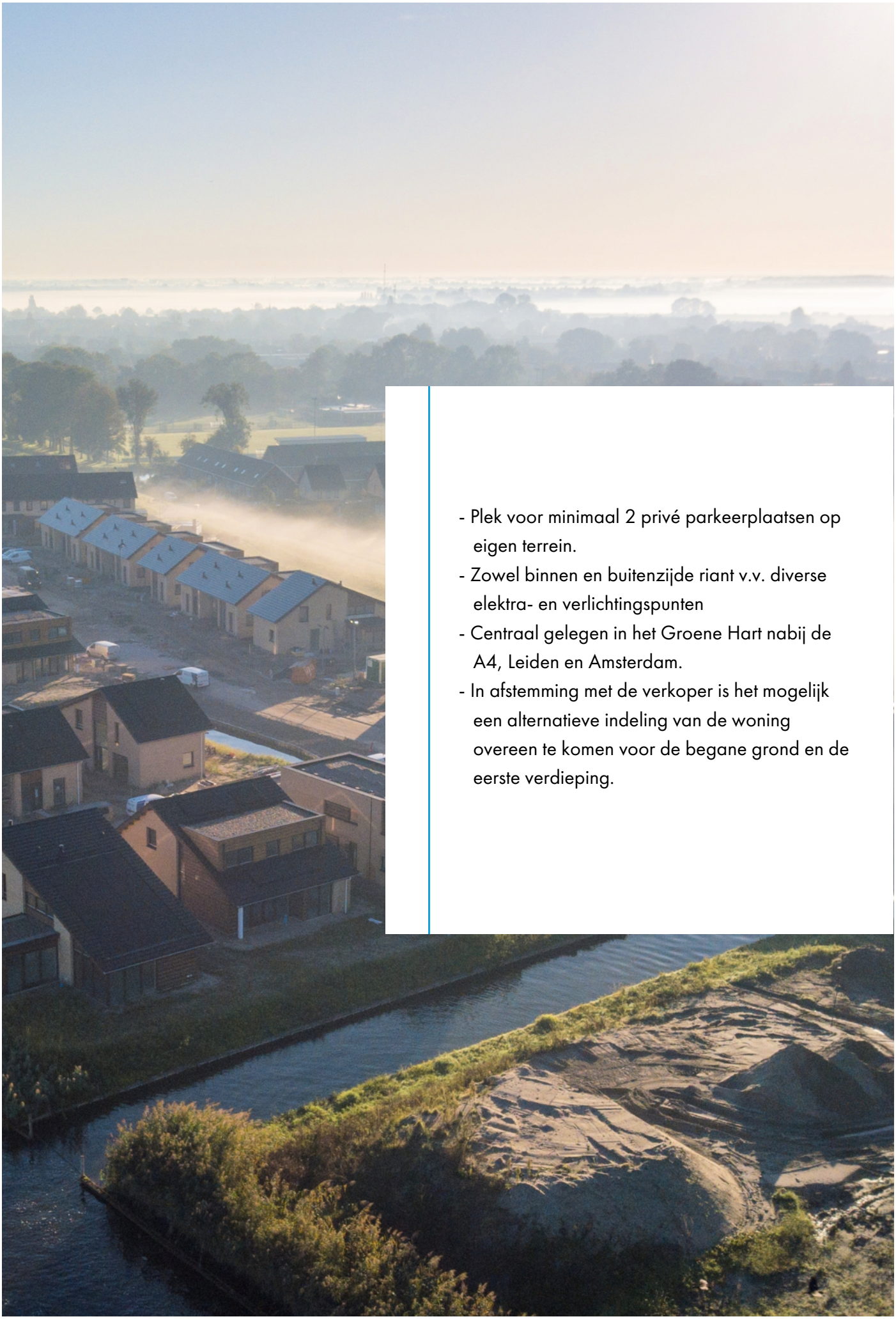
'T FISSERTJE

Kaag
Bij 't Fissertje huurt u luxe sloepen, zeilboten, een visboot of SUP-board. Begin de dag op het terras van 't Fissertje en sluit af met een diner bij het restaurant Bij Benjamin.



EXTRA KENMERKEN

- Fraaie XL serre met aan beide zijden een volledig onderheid betonnen terras van 60 m².
- De villa is zowel op de begane grond als op de 1e etage met 1.50 meter verlengd.
- Extra slaapkamer en badkamer op de begane grond inbegrepen
- De keuken is niet inbegrepen en daarmee naar eigen smaak en wens af te werken.
- 2 ruime afgewerkte (en-suite) badkamers
- De ligplaats is geschikt voor een sloep of kleine motorboot. Zeilboten zijn niet toegestaan. Ligplaats en water zijn onderdeel van de VvE



- Plek voor minimaal 2 privé parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Zowel binnen en buitenzijde riant v.v. diverse elektra- en verlichtingspunten
- Centraal gelegen in het Groene Hart nabij de A4, Leiden en Amsterdam.
- In afstemming met de verkoper is het mogelijk een alternatieve indeling van de woning overeen te komen voor de begane grond en de eerste verdieping.

Plattegrond - begane grond



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

Plattegrond - 1e verdieping



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

Plattegrond begane grond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond begane grond | optie



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond verdieping | optie



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
1235 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leimuiden
Sectie	A
Perceel	4480

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.

kadaster

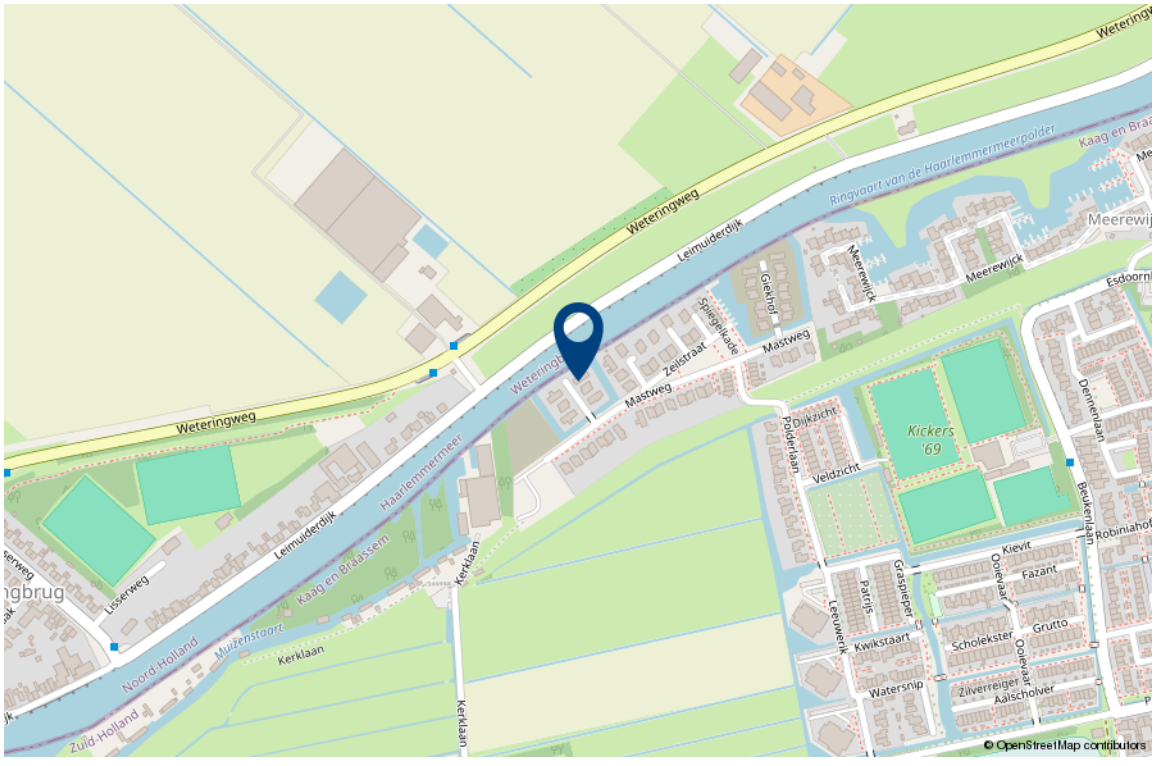
Wonen in gemeente
Kaag & Braassem

Kaag & Braassem is een gemeente in Zuid- Holland en bestaat uit 10 dorpen; Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijnsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen, Bilderdam en Woubrugge.

In het polderlandschap van Kaag & Braassem domineren uitgestrekte weilanden, meren, molens, boerderijen en historische dorpjes. Varen, zwemmen en vissen, het kan er allemaal.

Op diverse punten worden er dan ook veerpontjes ingezet. Uitzondering is het pontje naar de Kaag: het is de enige toegang tot het eiland en vaart dan ook dag en nacht.

De omgeving heeft schitterende wandel-/fiets-/rij- en vaarroutes. Werkelijk een plek om heerlijk te onthaasten en de drukte achter u te laten!




BLOEMENDAAL
ZANDVOORT
HAARLEM
AMSTERDAM
AMSTELVEEN
HOOFDDORP
SCHIPHOL
LISSE
AALSMEER
NOORDWIJK
UITHOORN
LEIMUIDEN
MIJDRECHT
KATWIJK AAN ZEE
LEIDEN
NIEUWKOOP
ALPHEN AAN DEN RIJN
CHEVENINGEN
WOERDEN
DEN HAAG
BODEGRAVEN
ZOETERMEER
WADDINXVEEN



20 MIN	AMSTERDAM
15 MIN	SCHIPHOL
15 MIN	HOOFDDORP
15 MIN	ALPHEN AAN DEN RIJN
25 MIN	NOORDWIJK
15 MIN	LEIDEN
40 MIN	UTRECHT
30 MIN	DEN HAAG

WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS

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. Vlugt Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d.Vlugt 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. Vlugt 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. Vlugt 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 Bearz.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!

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.

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