



WILBRINK V. D. VLUGT
M A K E L A A R S

NOORDWIJK - HERENWEG 45



**GARANTIE
MAKELAARS**



Beste geïnteresseerde,

Namens de verkopers bedanken wij u voor de getoonde interesse in hun woning!

Wellicht is dit de woning die u zoekt! Een spannende periode breekt aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers.

Uiteraard zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook ons uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover in kunnen lichten.

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

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



Frits R. Wilbrink RMT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



NOORDWIJK, HERENSTRAAT 45

Type	: Vrijstaande villa met achterliggende grote bedrijfsruimte/hal.
Bouwjaar	: 1995
Kadastraal	: Gemeente Noordwijk; Sectie H; Nummer 860; 105m ² Gemeente Noordwijk; Sectie H; Nummer 857; 850m ²
Perceeloppervlakte	: 955m ²
Woonoppervlakte	: 216m ²
Berging	: 38m ²
Balkon	: 7m ²
Inhoud	: woning 864m ³ ; bedrijfsruimte 348m ³
Tuin	: Voor-, zij- en achtertuin, beregeningsinstallatie met eigen bron.
Bedrijfsruimte	: 19m x 17m, nokhoogte 8m., met eigen cv-ketel (2017), stoppenkast, overheaddeur en voorzien van kantine/bar, keuken en toilet.
Verwarming	: cv-ketel (2009), vloerverwarming gehele begane grond en de badkamer, gas gestookte open haard.
Warm water	: cv-ketel, Grohe Quooker.
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Onroerend zaak bel.	: € 1.497,44,- p.j.
Voorschot Energiekosten	: woning € 284,-; bedrijfshal € 280,- p.m. gas en elektra Gezamenlijk water € 179,66 p.m.
Oplevering	: in overleg.
Vraagprijs	: € 1.650.000,- k.k.





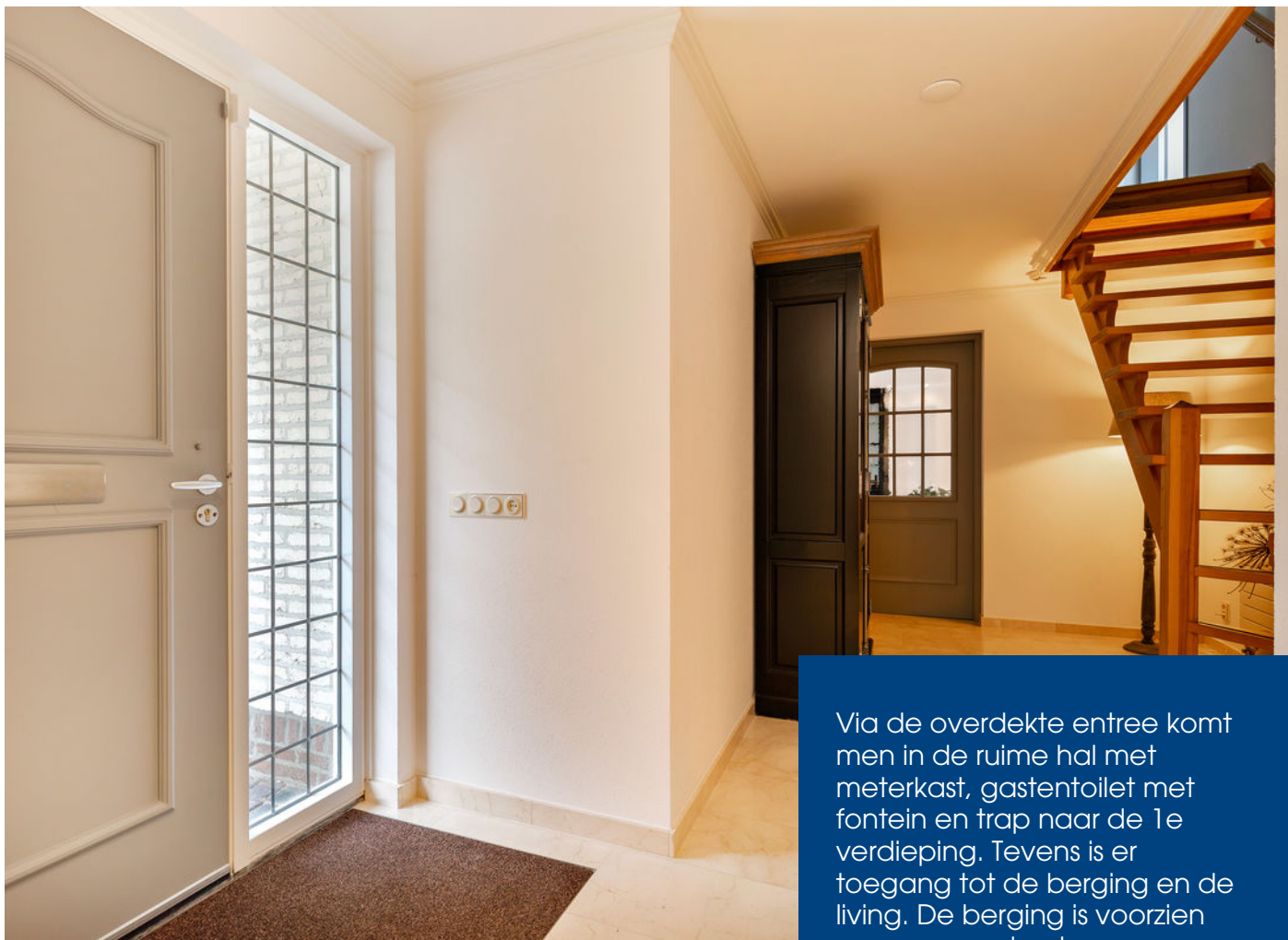


Deze vrijstaande villa met achterliggende grote bedrijfsruimte/ hal (19m x 17m) is een uniek object.

De woning heeft een royale L-vormige living met veel glas, een ruime luxe woonkeuken, 5 ruime slaapkamers, fraaie badkamer en een zonnige tuin met verschillende zithoekjes.

De bedrijfsruimte/hal is voorzien van een overheaddeur van ca 4 meter hoog. Ideaal voor als u houdt van sleutelen aan motoren en auto's.





Via de overdekte entree komt men in de ruime hal met meterkast, gastentoilet met fontein en trap naar de 1e verdieping. Tevens is er toegang tot de berging en de living. De berging is voorzien van een garderobe en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De gehele begane grond is voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming.









De sfeervolle, L-vormige living met sierlijsten aan het plafond, heeft een zitgedeelte met een gas gestookte openhaard in schouw. Door de grote raampartijen is er veel lichtinval in de kamer.

In het ruime eetgedeelte is er plek voor een zeer grote tafel om gezellige diners aan te hebben. Vanuit de eetkamer is er middels een grote schuifpui toegang tot de zonnige tuin.











Door de toeg betreedt men de luxe woonkeuken met lambrisering langs de muren en met plek voor een royale eettafel.

De lichte keuken heeft een natuurstenen blad met dito spoelbak, carrousel- en apothekerskasten, een werkeiland met diepe lades en luxe inbouwapparatuur als; grote koelkast, vaatwasmachine, grote afzuigkap in schouw, Grohe Quooker, 5-pits Smeg gasfornuis met oven en inbouwspots.







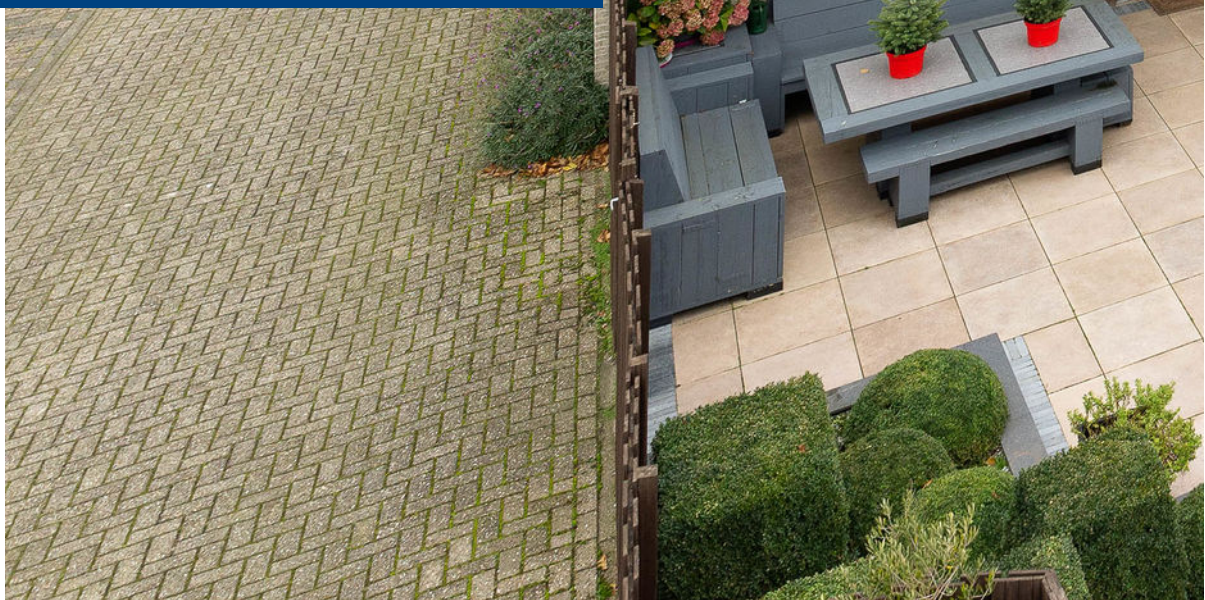




Via de keuken is er toegang tot de tuin en het terras dat voorzien is van 2 elektrische heaters waardoor het hier tot laat in het seizoen heerlijk toeven is.

De zonnige tuin heeft verschillende zonneterrassen en fraaie buxus plantvakken.

Tevens is er parkeergelegenheid op eigen terrein.







Op de ruime overloop van de 1e verdieping treft men een vaste kastenwand met schuifdeuren aan en een vlizotrap naar de bergzolder met cv-ketel installatie.

Op deze verdieping bevinden zich maar liefst 5 slaapkamers en een badkamer.





De royale masterbedroom heeft een eigen kledingkast en openslaande deuren naar het zonnige, ruime balkon.

De deuren zijn aan de buitenzijde voorzien van rolluiken.

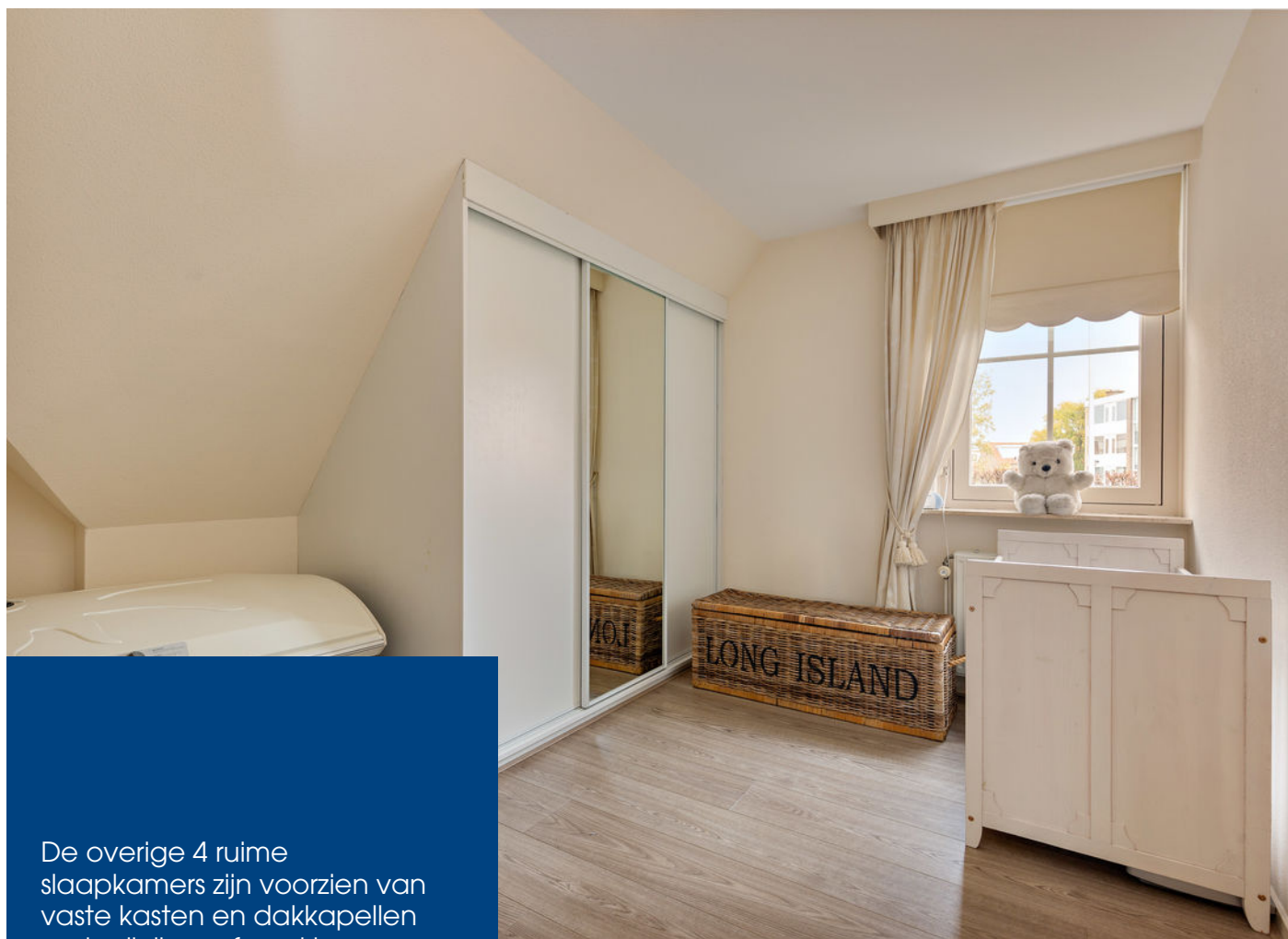




De lichte luxe badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met 2 waskommen in een natuurstenen blad, jacuzzi (hoekopstelling), spiegel met verlichting, douchcabine met regendouche en handdouche, een toilet, inbouwspots en een natuurstenen vloer met vloerverwarming.

De dakkapel met zijn grote ramen zorgt voor voldoende lichtinval.





De overige 4 ruime slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en dakkapellen met rolluiken of markiezen.









De grote bedrijfshal is uitermate geschikt voor hobbyisten die wat meer ruimte nodig hebben. De ruimte is voorzien van een eigen kantine met houtkachel en bar met spoelbak, koel- en vrieskast. Tevens is er een toiletruimte aanwezig. De bedrijfsruimte heeft een eigen meterkast met 24 groepen waaronder krachtstroom.

De 2 autobruggen en de motorbrug worden ter overname aangeboden.

Via openslaande deuren komt u op een veranda die voorzien is van 2 heaters.







Bijzonderheden:

- alarminstallatie,
- sierlijsten aan het plafond,
- lambrisering in de keuken,
- grote bedrijfshal met kantine/bar,
- beregeningsinstallatie met eigen bron.
- Er is een vergunning om bovenop de bedrijfshal nog een verdieping met dakkapellen te bouwen. Ideaal voor extra kantoor- of bedrijfsruimte.

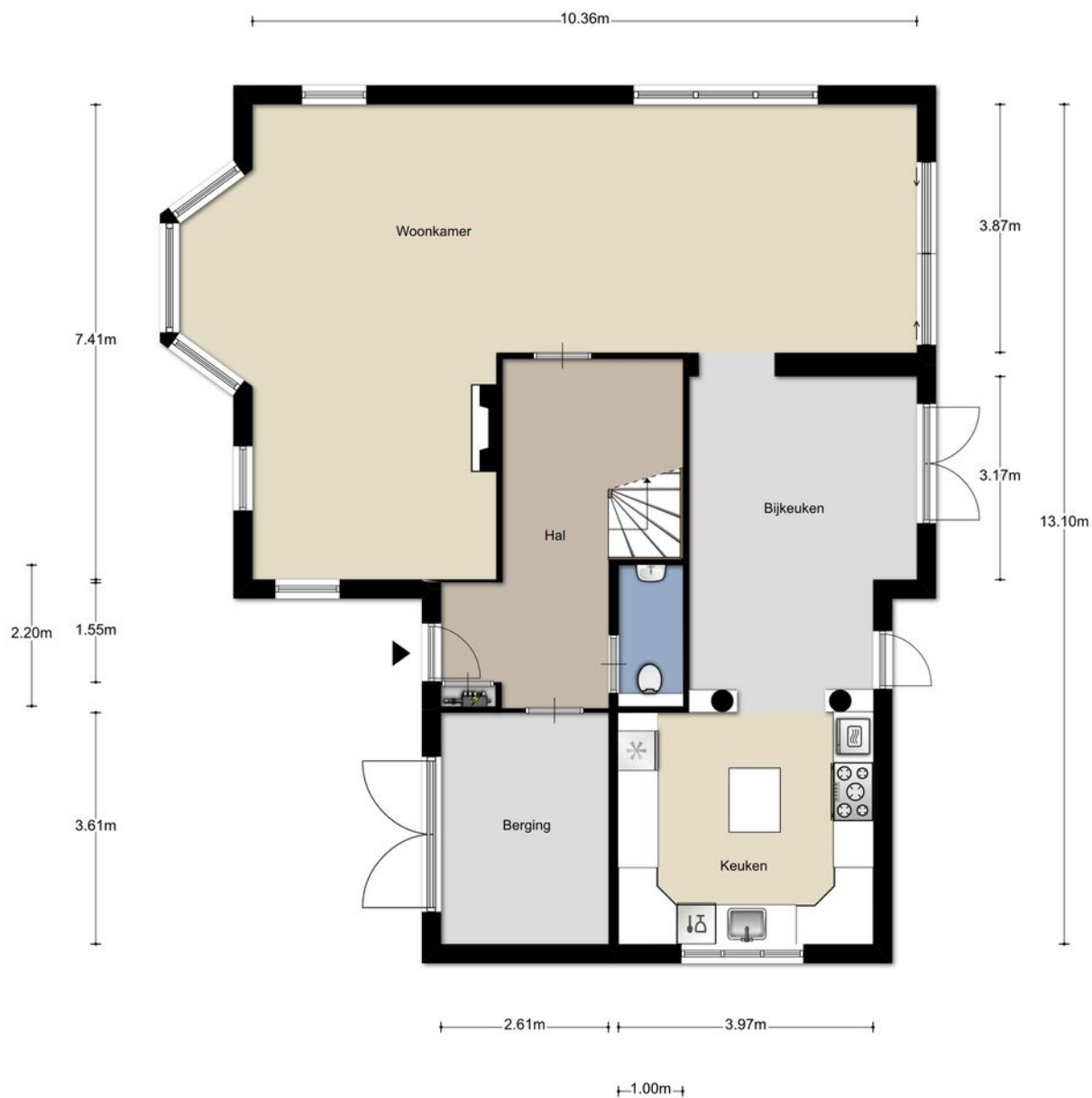
Ligging:

- gelegen nabij het gezellige historische centrum.
- nabij duinen, strand en zee.
- nabij uitvalswegen waardoor Leiden, Den Haag Haarlem en Amsterdam uitstekend bereikbaar zijn.

Garantiewoning =
bouwtechnokeuring +
garantieverzekering.

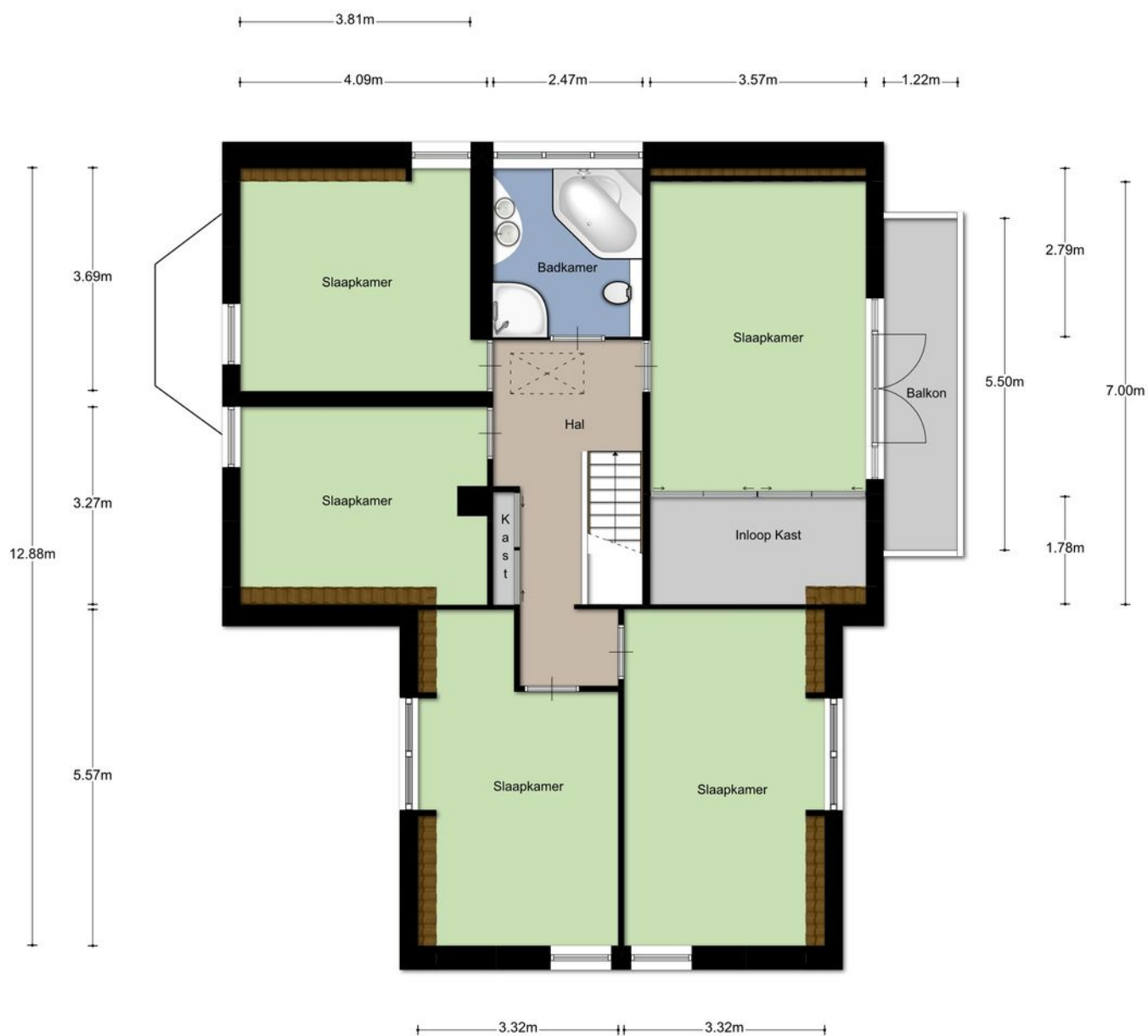


Begane grond

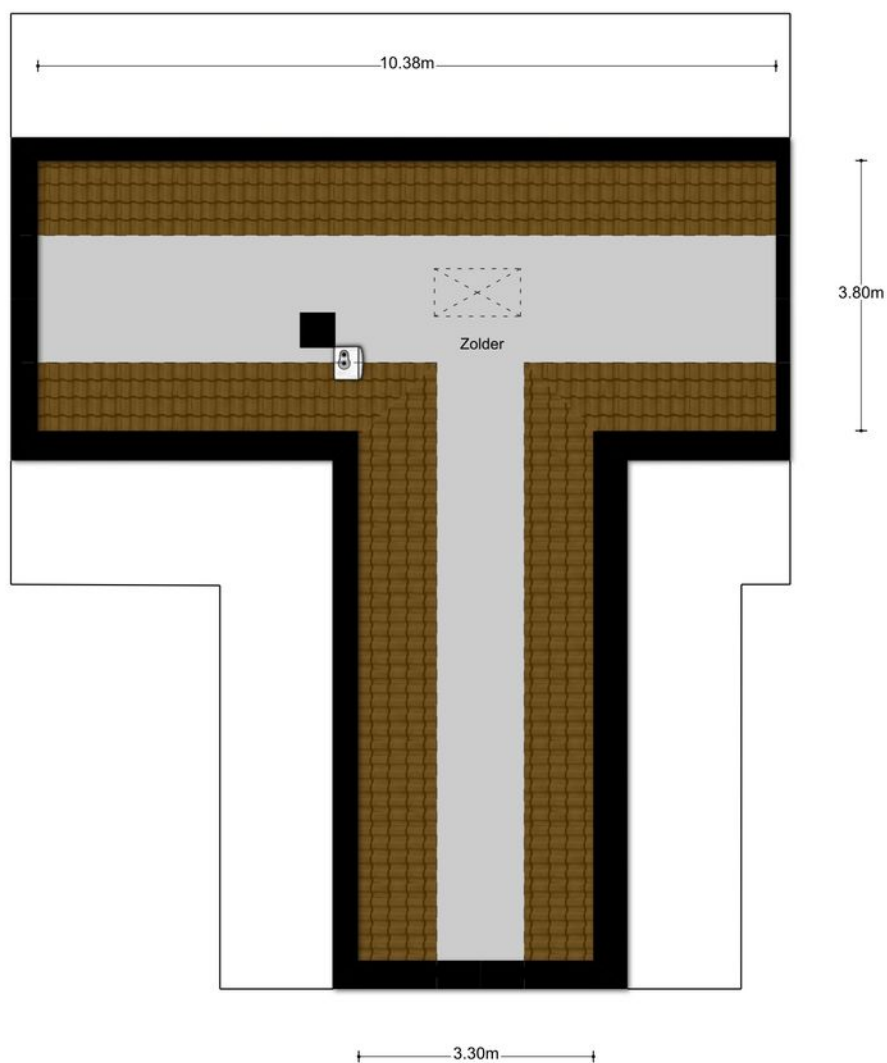


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping

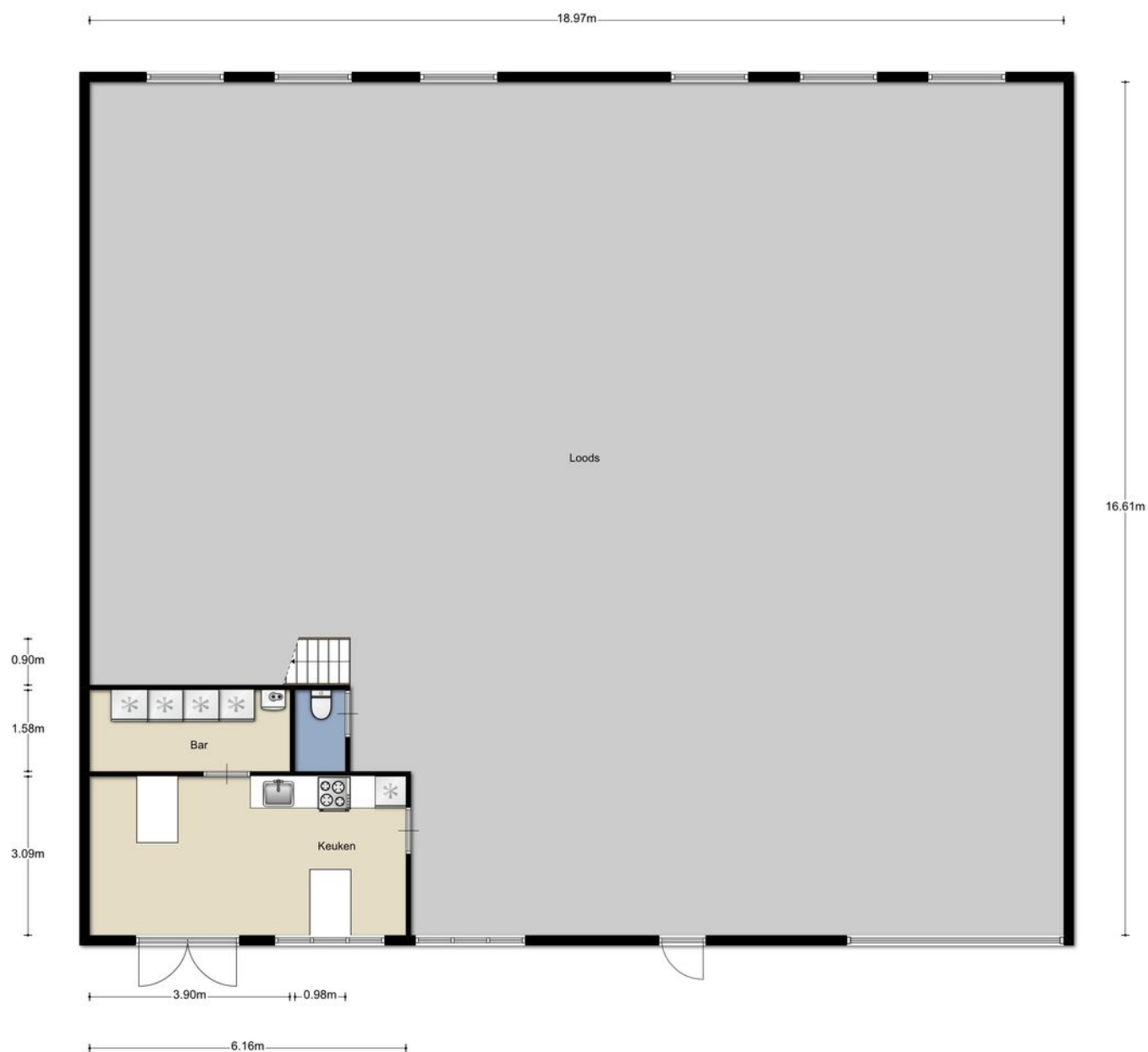


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



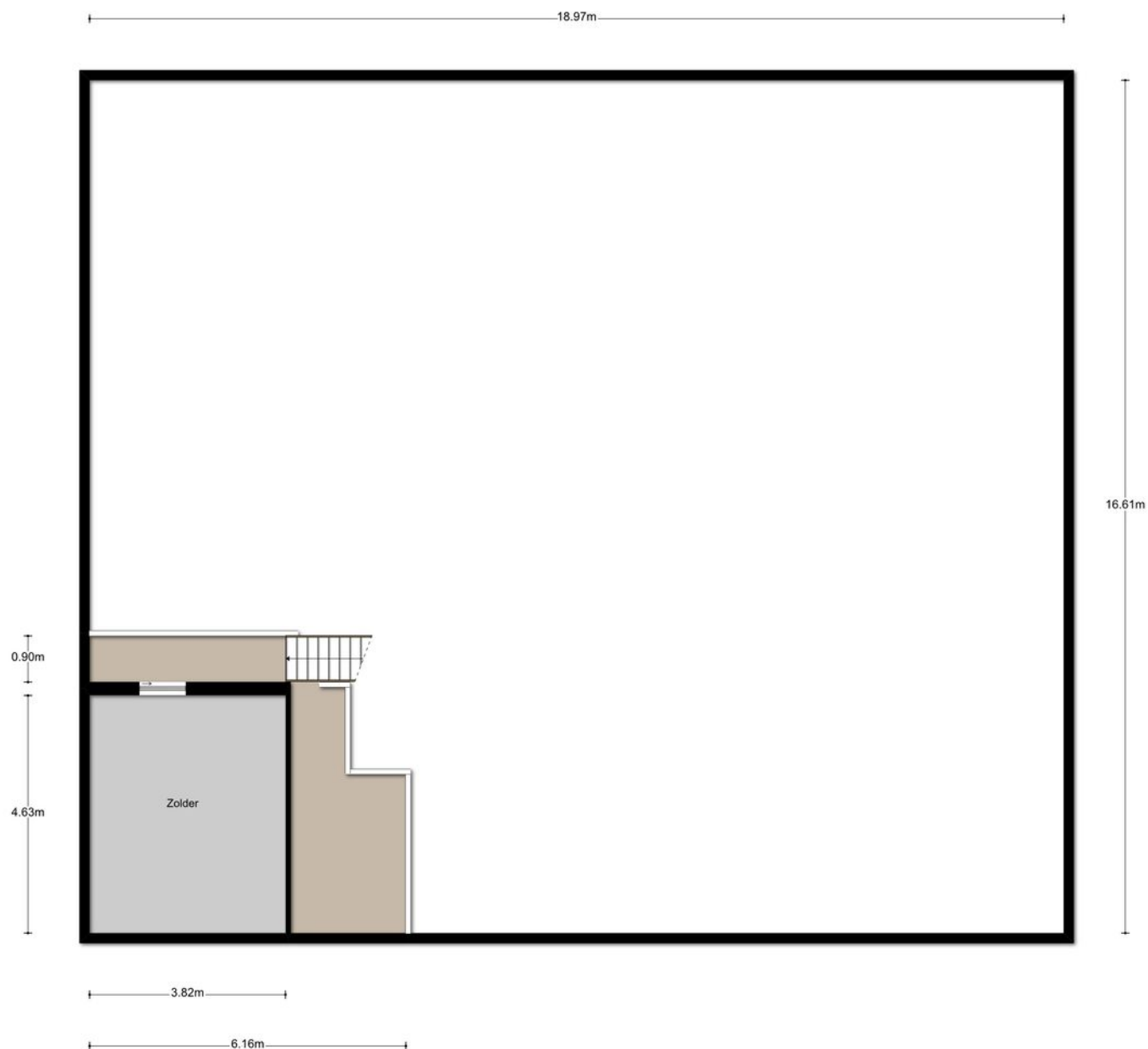
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bedrijfsruimte



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

Bedrijfsruimte



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

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wilbrink



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Noordwijk
	Huisnummer	Sectie		H
		Perceel		857
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Marmeren vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Amerikaanse koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonneschermen/markiezen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Terrasheaters 4x	X		
Autobrug 2x, motorbrug 1x			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

WONEN IN NOORDWIJK

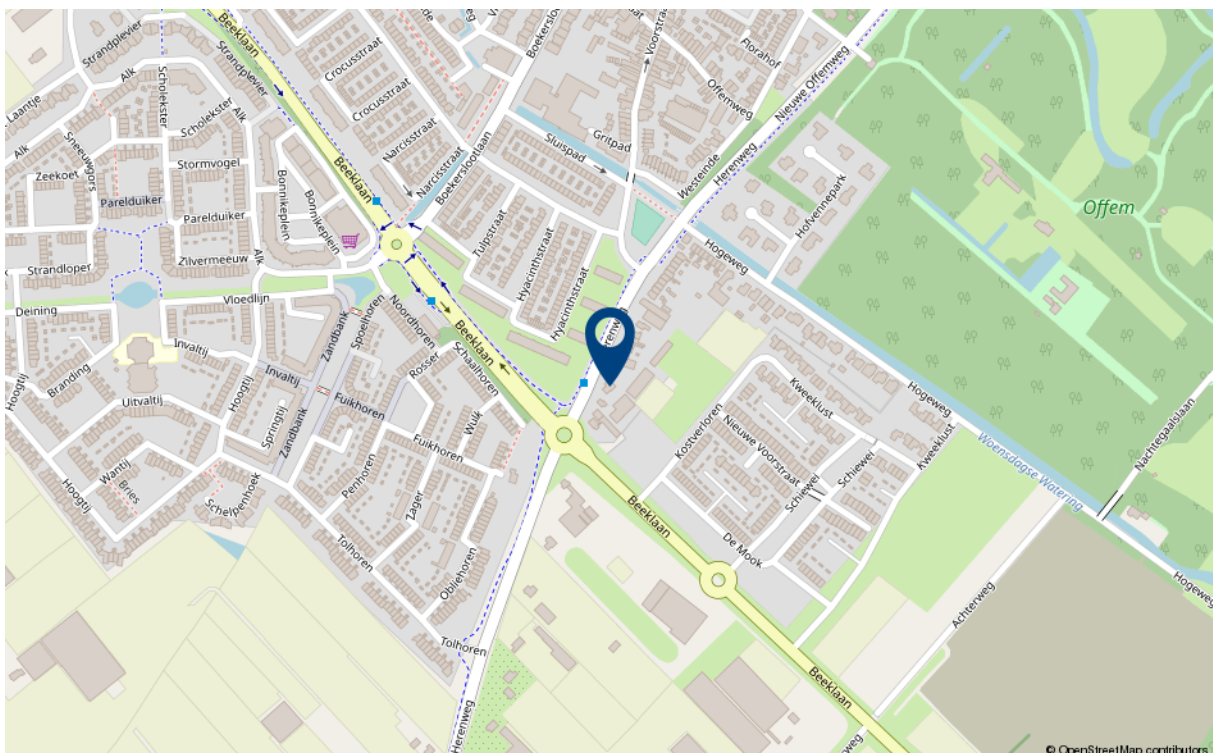
Noordwijk, vroeger ook wel geschreven als: Northgo, Norwige, Nortic, Northge en Northeke, is een dorp en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt 25.765 inwoners en heeft een oppervlakte van 51,53 km² (waarvan 16,12 km² water).

De gemeente bestaat uit twee kernen, die van elkaar gescheiden zijn door een groenstrook.

Noordwijk aan Zee, vanouds een vissersdorp, is tegenwoordig een badplaats met een lange kuststrook van circa 13 km. Van het vrije strand (na het strand van Katwijk) tot en met Langevelderslag. Ongeveer 3 km kuststrook ligt daadwerkelijk voor de bebouwde kom van Noordwijk aan Zee. Noordwijk aan Zee kent twee boulevards die beiden vernoemd zijn naar een koningin, De Koningin Wilhelmina Boulevard en de Koningin Astrid Boulevard.

Noordwijk-Binnen straalt in de oude kern nog de rust uit van vroeger eeuwen. In 1992 is de oude dorpskern aangewezen als beschermd dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet.

Noordwijk aan Zee is populair bij toeristen. Per jaar overnachten er meer dan 100.000 toeristen in het dorp. Noordwijk heeft alles: strand, zee, een boulevard met restaurants en hotels en een gezellige winkelstraat.



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.



Onderzoekplicht 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 en voor u in het bijzonder, 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.

BouwTechnoeking

Vraag bij de makelaar of er een onafhankelijk bouwtechnisch rapport is gemaakt van deze woning. Indien dit het geval is, wordt door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars een gratis Garantieverzekering afgesloten (maximaal 1 jaar geldig). Op uw verzoek kunnen zowel het bouwtechnisch rapport als de polisvoorwaarden aan u toegezonden worden.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

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 10 jaar kan 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 kan 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.

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 waardebeoordeling van uw huidige onroerende zaak. 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.

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.

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.



Professioneel en persoonlijk. **Gegarandeerd.**

KANTOORPROFIEL Ervaring, kennis en kwaliteit

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is sinds 1990 actief in de regio Duin- en Bollenstreek, tussen Haarlem en Den Haag. De grote belangen rondom onroerend goed transacties betekenen een grote verantwoordelijkheid voor de makelaar. Er valt veel te winnen, maar ook te verliezen. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars heeft daarom, vanaf het prille begin, de koers op kwaliteit gezet en biedt u de zekerheid van ervaring, kennis en kwaliteit.

Specialisten in wonen

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is specialist in wonen in elk marktsegment. Van kleine appartementen tot riante villa's en landhuizen. We volgen de markt nauwgezet en we lopen er zelfs op vooruit. Dankzij ons uitgebreide netwerk weten we regelmatig van ontwikkelingen voordat ze plaatsvinden. Daarmee vergroten we de kans dat onze cliënten op de eerste rang zitten.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een kandidaat-makelaar, zes 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.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. We zijn geselecteerd op basis van bewezen kwaliteit, omzet en NVM-lidmaatschap. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Het segment exclusieve woonhuizen vraagt om speciale expertise

Het exclusieve woonsegment vereist een aparte benadering. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijke aspecten. 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. Het spreekt dan ook voor zich, dat u gebaat bent bij een makelaar die door jarenlang netwerken vraag en aanbod snel bij elkaar weet te brengen. Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is dé specialist in deze regio.

Qualis Makelaar

Het Qualis label wordt gevoerd door een selectie van NVM-Makelaars die een sterke en veelal leidende marktpositie innemen in het exclusieve segment.

Zo ook Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De vaak bijzondere objecten vragen om een benadering die ruimte laat voor maatwerk en zich richt op een 'marktbrede' – dus meer dan plaatselijke of regionale – doelgroep. Qualis staat voor deze benadering.

Financieel advies met VIP Adviesgroep en Finance Care 4 You

De aan- of verkoop van een huis dwingt u vaak tot nadenken over hypotheek, pensioen, verzekeringen en uw financiële planning. Door onze samenwerking met diverse onafhankelijke partners zijn wij in staat u objectief en degelijk te laten adviseren

Ons aanbod is goed in beeld

Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op de NVM website www.funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.wilbrinkvandervluchtgarantiemakelaars.nl. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

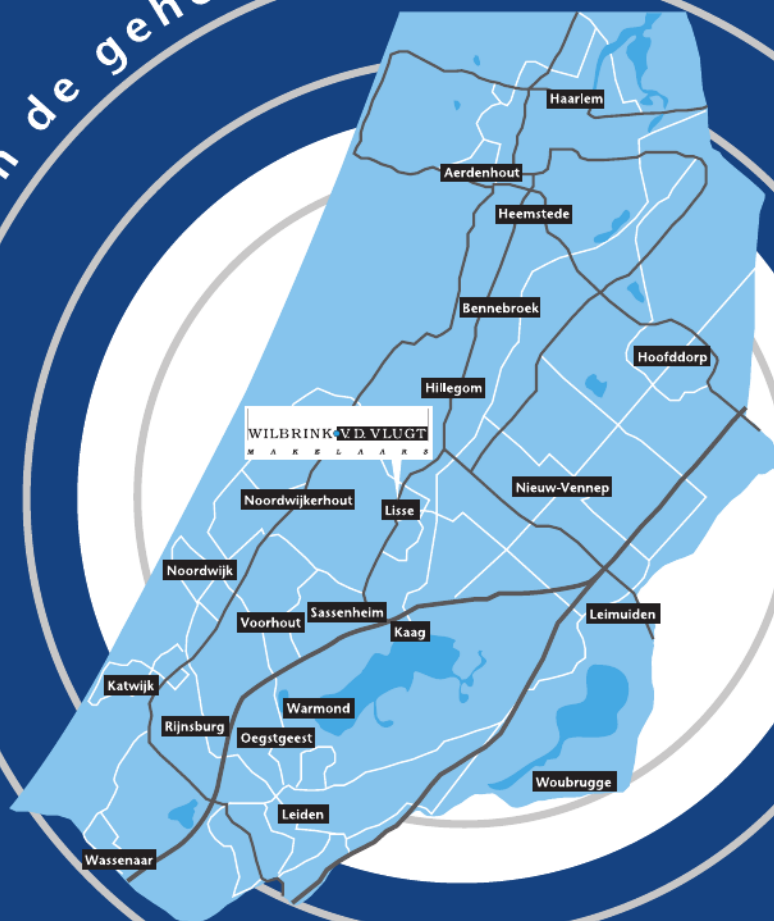
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

In het Qualis Magazine beschikt Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars over een eigen katern waarmee we exclusieve woonhuizen landelijk onder de aandacht brengen. Deze huizen brengen we op de Qualis website www.qualis.nl nog eens extra onder de aandacht. We hanteren een pandspecifieke benadering.

Afspraak maken?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. Persoonlijk en professioneel. Gegarandeerd.

Actief in de gehele regio!



WILBRINK v.d. VLUGT

M A K E L A A R S

Heereweg 231, 2161 BG Lisse

Telefoon 0252 41 90 49

info@wilbrinkvandervlucht.nl

www.onsaanbod.nl