

WILBRINK **V. D. VLUGT**

M A K E L A A R S



Noordwijk  
Pauluslaan 51



# 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  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49

 [www.pauluslaan51.nl](http://www.pauluslaan51.nl)

NOORDWIJK  
PAULUSLAAN 51

---

<b>Type</b>	: Vrijstaande villa met ongekende mogelijkheden. Deze ruime villa biedt een zee aan ruimte en potentieel, en wacht op een finishing touch.
<b>Bouwjaar</b>	: 2021/heden
<b>Kadastraal</b>	: Noordwijk, sectie c, perceelnummer 1934
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 1.675m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 342m <sup>2</sup>
<b>Kelder</b>	: Riante kelder 120m <sup>2</sup> over de breedte van de gehele villa, ideaal voor het stallen van meerdere auto's. De kelder dient nog te worden afgewerkt.
<b>Inhoud woning</b>	: 1766m <sup>3</sup>
<b>Balkon</b>	: Er zijn meerdere balkons op de verdieping met een totale oppervlakte van 29m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	: Riante tuin rondom welke nog ingericht dient te worden
<b>Verwarming</b>	: Via warmtepomp Aux en geheel voorzien van vloerverwarming
<b>Warm water</b>	: Via warmtepomp Aux en elektrische boiler
<b>Isolatie</b>	: Geheel geïsoleerd
<b>Zonnepanelen</b>	: De villa is voorzien van 16 zonnepanelen
<b>Energie label</b>	: A+
<b>Clausule koopakte</b>	: In de koopakte wordt een clausule opgenomen dat u koopt zoals gezien
<b>Bouwkundige keuring</b>	: 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.
	
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 1.495.000,-- kosten koper





Binnenin verwelkomt de villa u met een luxueuze uitstraling en ruimte met zeer lichte hal v.v. prachtige lichte marmere tegelvloer. Direct links is er toegang tot de keuken en rechts tot de zit/werkkamer, eveneens uitgevoerd met marmere tegelvloer.







In de strakke en moderne living, speel- en eetkamer vinden we op de vloer een duurzame lichte gietvloer. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.









De fraaie keuken met spoel/kook eiland is v.v. Bauknecht inbouwapparatuur. In de strakke en moderne living, speel- en eetkamer vinden we op de vloer een duurzame lichte gietvloer.

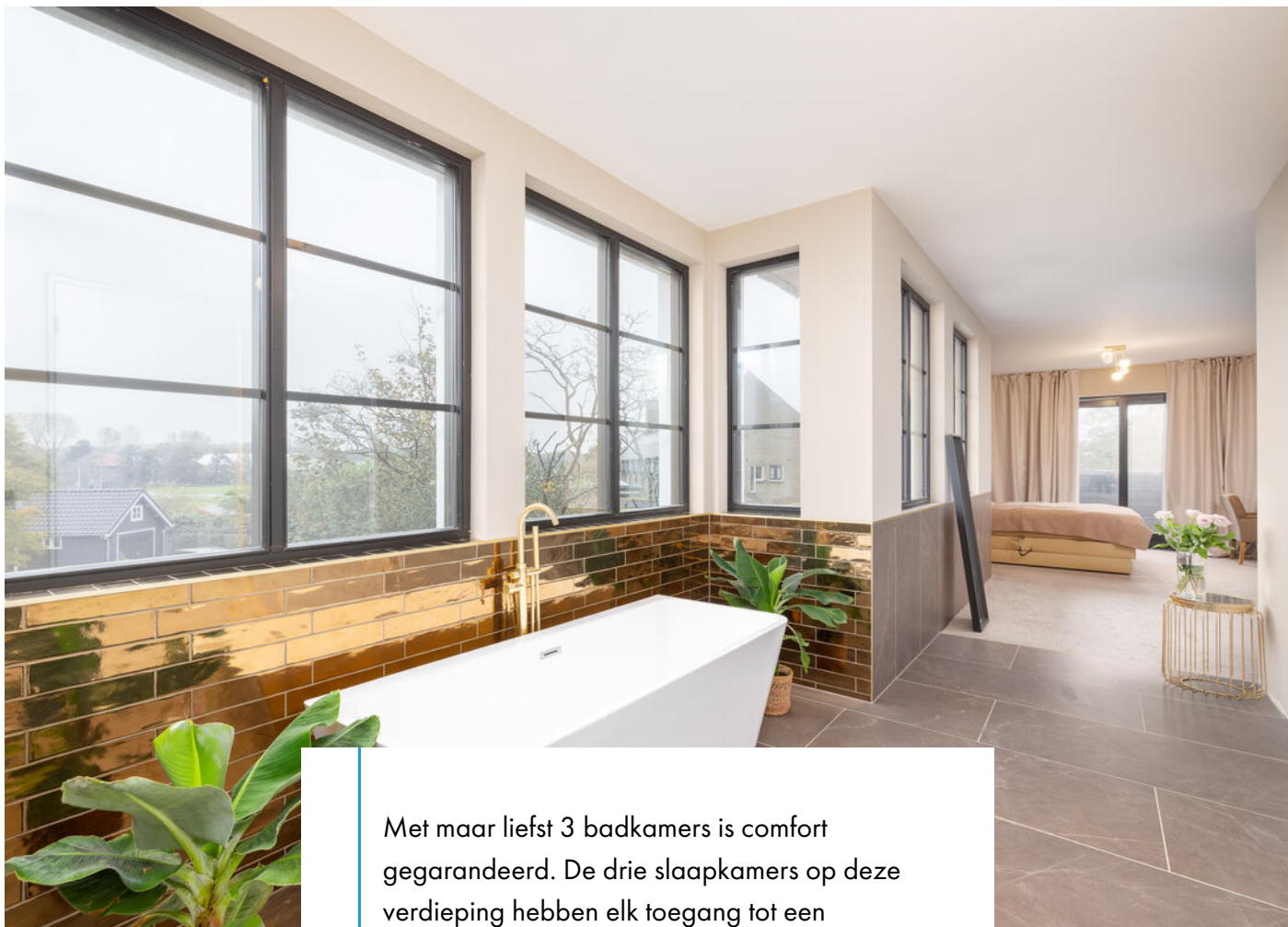
Verder is er een royale kamer welke thans ingericht als een speelkamer.



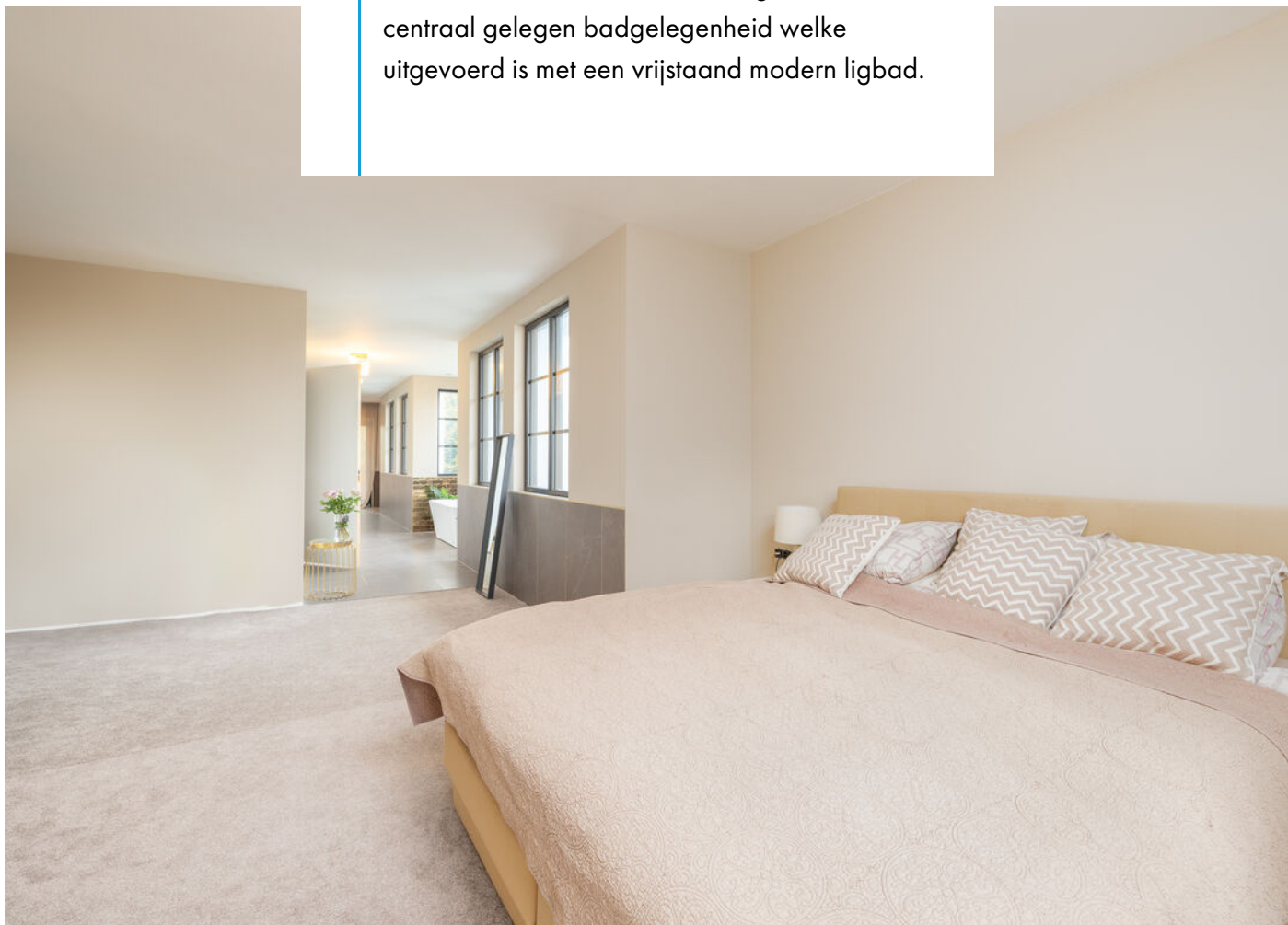


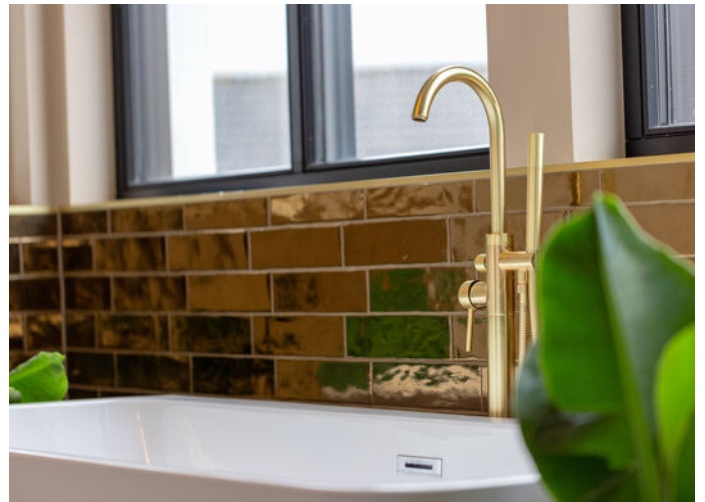
De gehele woning is voorzien van vloerverwarming. Via twee witte trappen is de 1 e etage te bereiken.

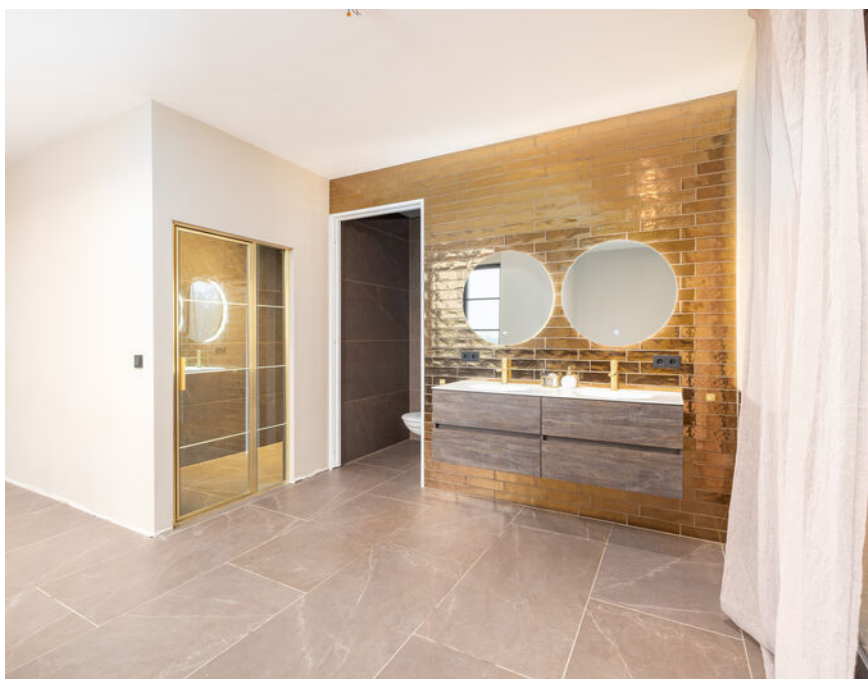




Met maar liefst 3 badkamers is comfort gegarandeerd. De drie slaapkamers op deze verdieping hebben elk toegang tot een badkamer. De blinkende blikvanger is de centraal gelegen badgelegenheid welke uitgevoerd is met een vrijstaand modern ligbad.

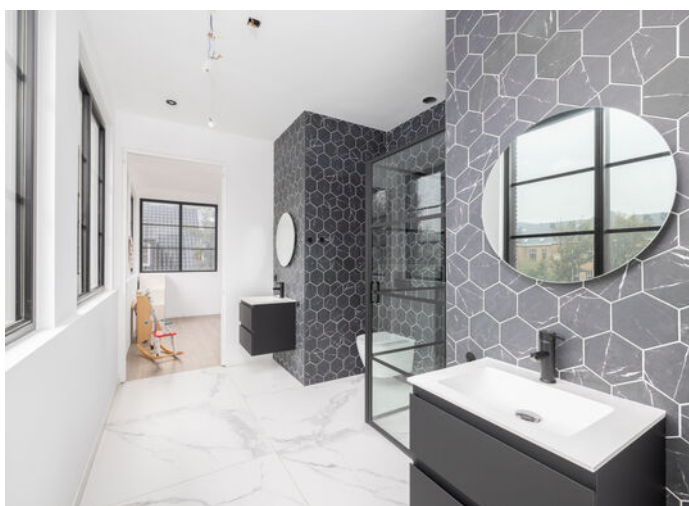






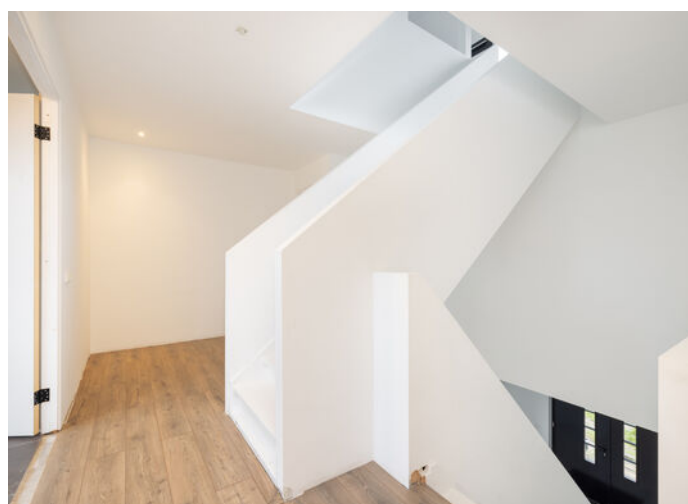
Vervolgens aan de linkerkant is de zeer royale badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en toegang tot ruim balkon. De ouderslaapkamer is eveneens voorzien van een balkon.





De overige twee slaapkamers delen beide een ruime badkamer met 2 wastafels, een toilet en een douche.

Vaste trap naar de 2e etage met overloop.





De tweede etage biedt nog eens 3 slaapkamers, een extra badkamer, een berging en een technische ruimte, waardoor deze villa ideaal is voor een groot gezin of gasten. Twee van de slaapkamers hebben toegang tot een groot balkon





De fraaie badkamer heeft een dubbele wastafel en toilet en een inloopdouche.







Terwijl de villa een solide basis biedt, wacht de gigantische kelder en de tuin op verdere afwerking naar uw eigen wensen. Deze riante kelder dient nog verder worden afgewerkt.

Er is een voorbereiding voor een autolift om b.v. de oldtimers in de verwarmde kelder te showen.



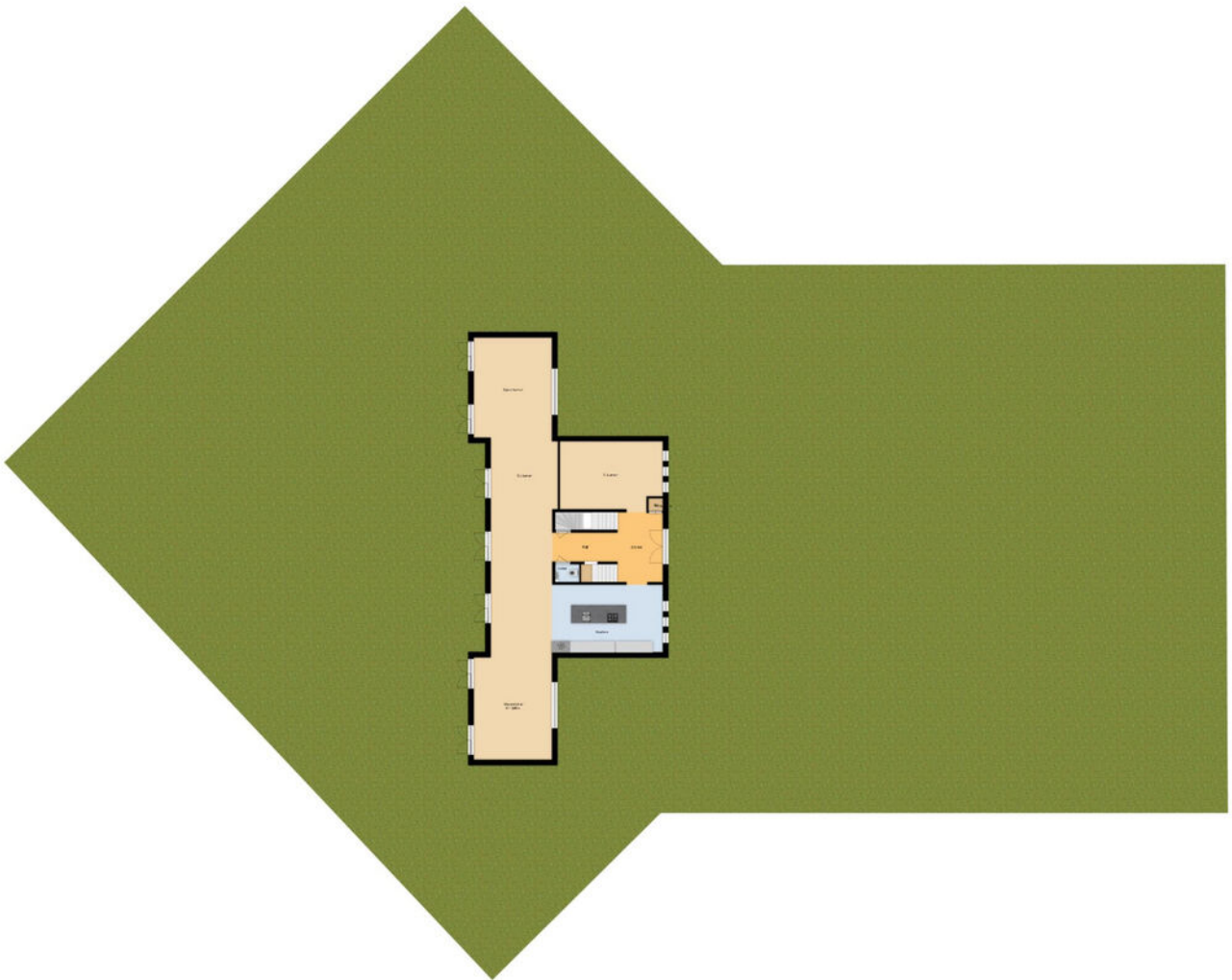




### Bijzonderheden:

- Fraaie vrijstaande villa geheel onderkelderd
- 4 badkamers
- 6 slaapkamers
- Overal vloerverwarming
- Riante living, luxe keuken en speelkamer
- Groot perceel van 1.675m<sup>2</sup>
- Meerdere balkons
- Kelder dient nog te worden afgewerkt
- Tuin dient nog naar wens te worden ingericht
- Warmtepomp en 16 zonnepanelen
- Woning dient te worden afgebouwd voor een finishing touch

# Plattegrond perceel



Situatie  
Pauluslaan 51  
Noordwijk

# Plattegrond begane grond



Begane grond  
Pauluslaan 51  
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond 1e etage



Eerste verdieping  
Pauluslaan 51  
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

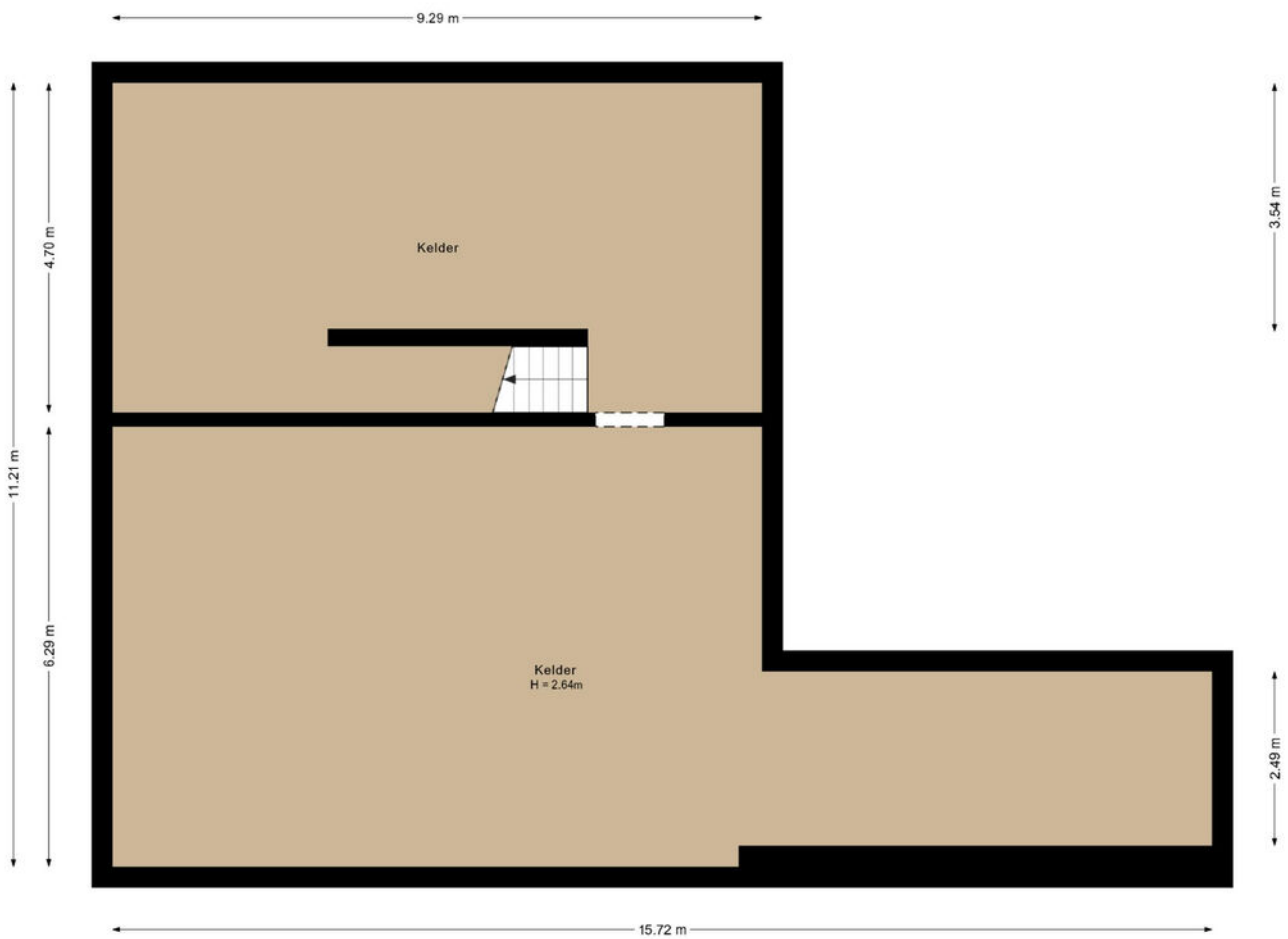
# Plattegrond 2e etage



Tweede verdieping  
Pauluslaan 51  
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond kelder



Kelder  
Pauluslaan 51  
Noordwijk



**Pauluslaan 51**  
**2204 CA, Noordwijk**

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
<b>Datum opname:</b>	30 oktober 2023
<b>Datum meetrapport:</b>	1 november 2023
<b>Type woning:</b>	Eengezinswoning - vrijstaand
<b>Opname door:</b>	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	342,4
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	120,0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	29,2
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	462,4
Bruto Inhoud in m3:	circa	1766

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 1 november 2023

Guus van 't Pad Bosch





# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

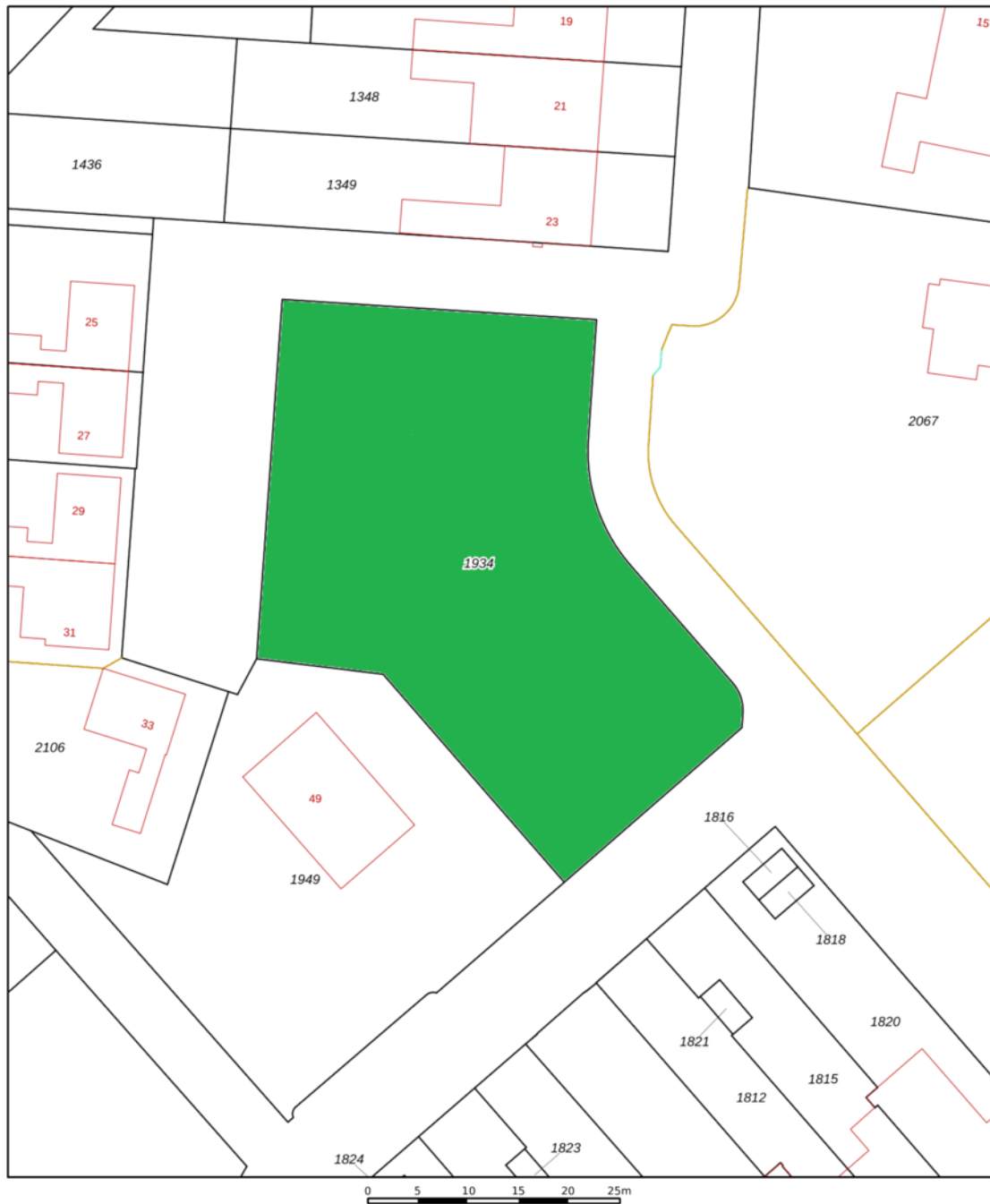
Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

### Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# Kadastrale kaart



	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Noordwijk
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1934
	Voorlopige kadastrale grens			
Administratieve kadastrale grens				
Bebouwing				

Voor een eenzijdig uittreksel geluwaard op 25 centembar 2023  
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

# Wonen in Noordwijk

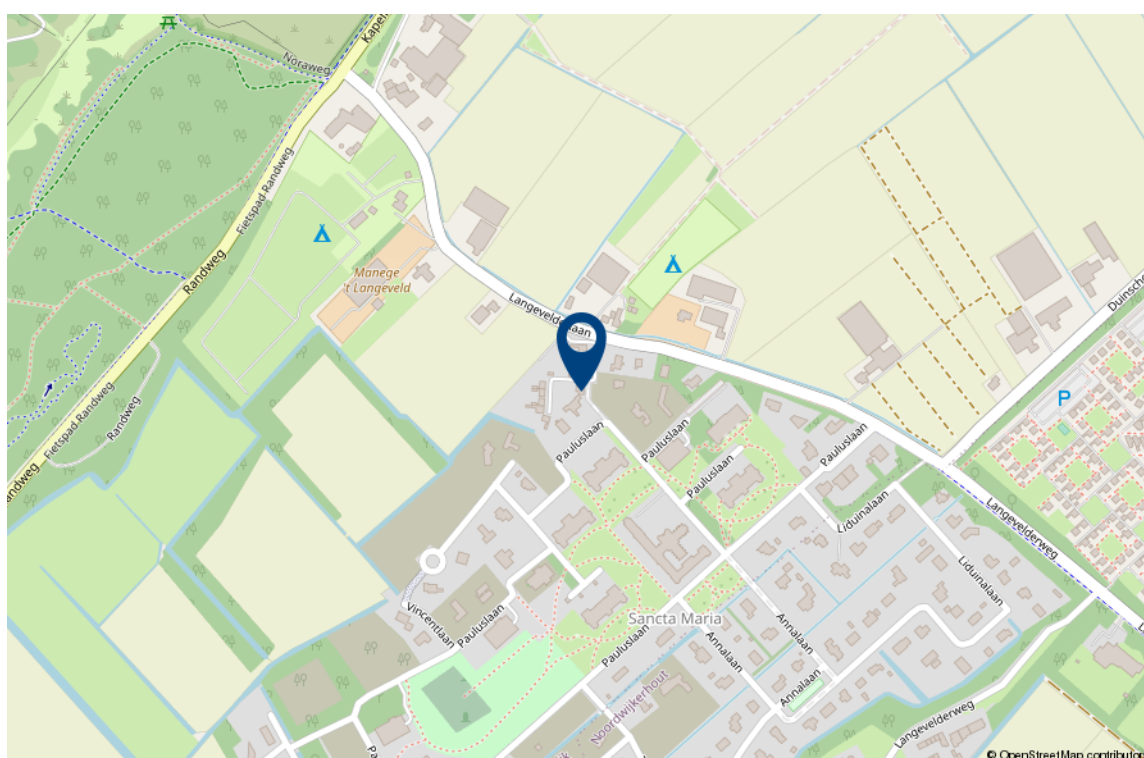
---

Noordwijk is een dorp en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland met een heerlijk strand, boulevard met restaurants hotels en tevens een gezellige winkelstraat. De gemeente telt 25.765 inwoners en heeft een oppervlakte van 51,53 km<sup>2</sup>. 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.

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

Let op! De gemeente Noordwijk heeft als uitgangspunt dat woningen primair bedoeld zijn om in te wonen en niet bedoeld voor recreatief (toeristisch) gebruik. Gebruik van de woning als tweede huis is alleen toegestaan in daarvoor aangegeven gebieden, toeristische verhuur is niet toegestaan en vakantieverhuur is beperkt mogelijk met een maximum aantal dagen per kalenderjaar. We spreken van bewoning wanneer de gebruiker (eigenaar of huurder) hier zijn hoofdverblijf heeft (> 6 maanden per jaar).



## 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.



### 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. 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.

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/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

## NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, 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.

## Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

### 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. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

### 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](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op [Funda.nl](http://Funda.nl) en op de [Garantie Makelaars website](http://Garantie Makelaars website) [www.garantiemakelaars.nl](http://www.garantiemakelaars.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Bearz.com](http://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, Twitter 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**  
Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Directeur



**Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT**  
Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.  
Adjunct Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT**  
Kandidaat Makelaar o.z.  
Kandidaat Taxateur o.z.



**Rick T.P.M. Broekhof RM RT**  
Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.



**Matthew van Soest K RMT**  
Kandidaat Makelaar o.z.  
Kandidaat Taxateur o.z.



**Pim van der Deijl**  
Vastgoed adviseur  
Verhuur Specialist



**Tess van der Zon A RMT**  
Assistent Makelaar o.z.



**Daniëlle de Hollander**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Angelique de Boer**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Wendy Vink**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Marie-José Zwaan**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Claudia Mens**  
Marketing & Communicatie  
Specialist