

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijk
van Galenstraat 21



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 / Taxateur



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.vangalenstraat21.nl

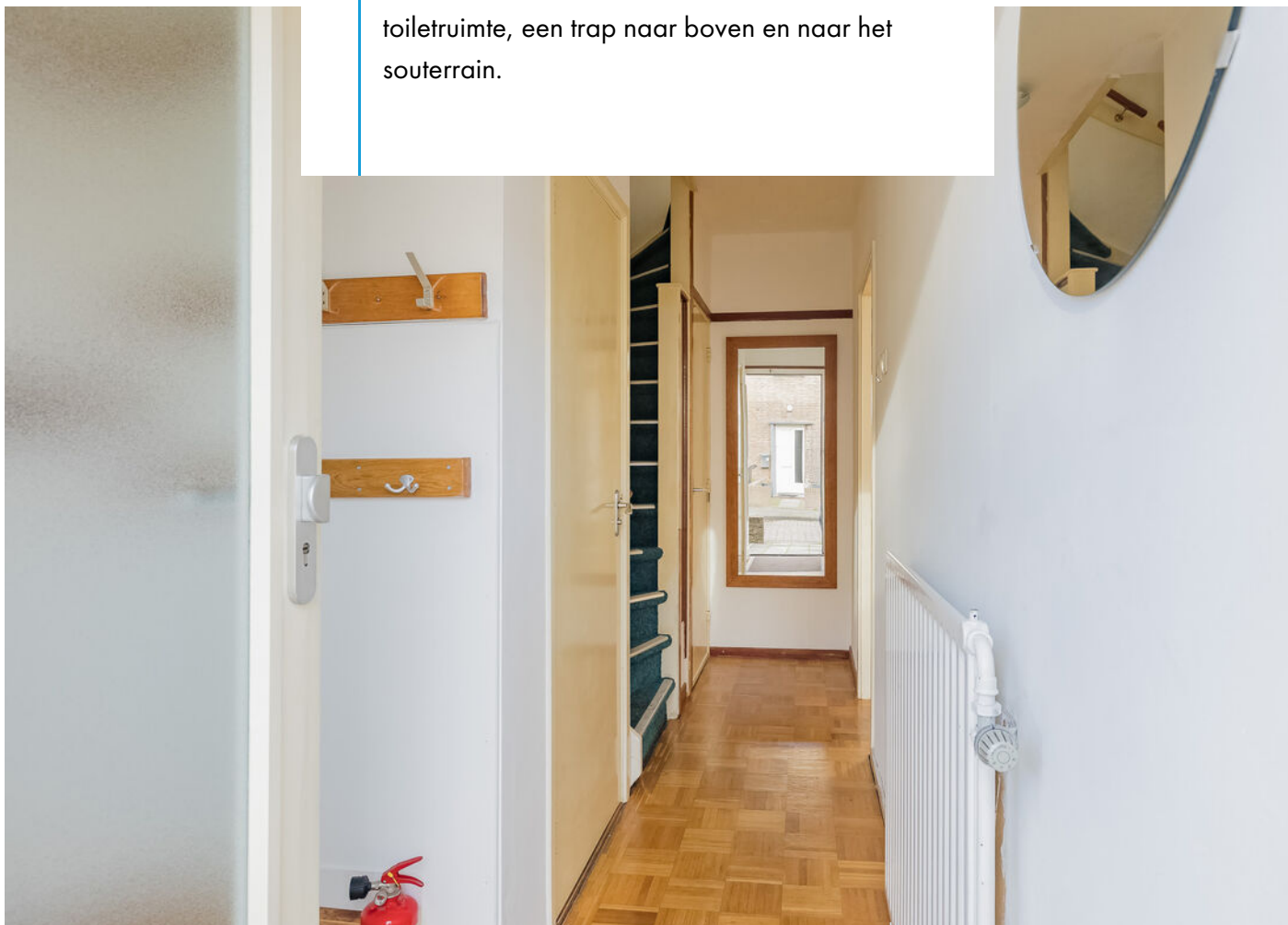
NOORDWIJK
VAN GALENSTRAAT 21

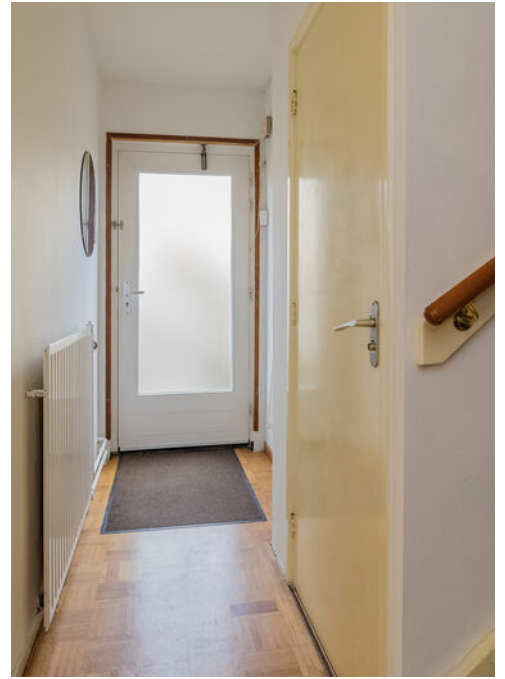
Type	: Ruime tussenwoning met souterrain en zomerhuis
Bouwjaar	: 1963
Kadastraal	: Noordwijk, sectie N, perceelnummer 2094
Perceeloppervlakte	: 138m ²
Woonoppervlakte	: 146m ²
Souterrain	: 40m ²
Zomerhuis	: Zomerhuis met slaapverdieping 35m ²
Inhoud woning	: 467m ³
Tuin	: Achtertuin met veranda en zomerhuis gelegen op het zuiden
Verwarming	: Nefit Proline C4 combi ketel (2020, woonhuis) Tzerra m24 c plus (2018, souterrain) vloerverwarming in de badkamer 1 ^e etage
Warm water	: Nefit Proline C4 combi ketel (2020, woonhuis) Tzerra m24 c plus (2018, souterrain)
Isolatie	: Geheel voorzien van dubbele beglazing, dakisolatie (m.u.v. dakbeschot overloop zolder)
Bijdrage riool souterrain	: Het riool van het souterrain is aangesloten op het motel achter de woning, hiervoor is een bedrag van € 100,- euro per jaar afgesproken
Energietabel	: C
Onroerend zaak bel.	: € 435,- per jaar
Voorschot	
Energiekosten	: € 255,33 per maand (gas, water, elektra)
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	: € 589.000,-- kosten koper





Deze tussenwoning met vijf slaapkamers, een souterrain en een vrijstaand zomerhuis ligt op loopafstand van het centrum, vlakbij het strand, zee en de boulevard. Er is een lichte hal met toiletruimte, een trap naar boven en naar het souterrain.





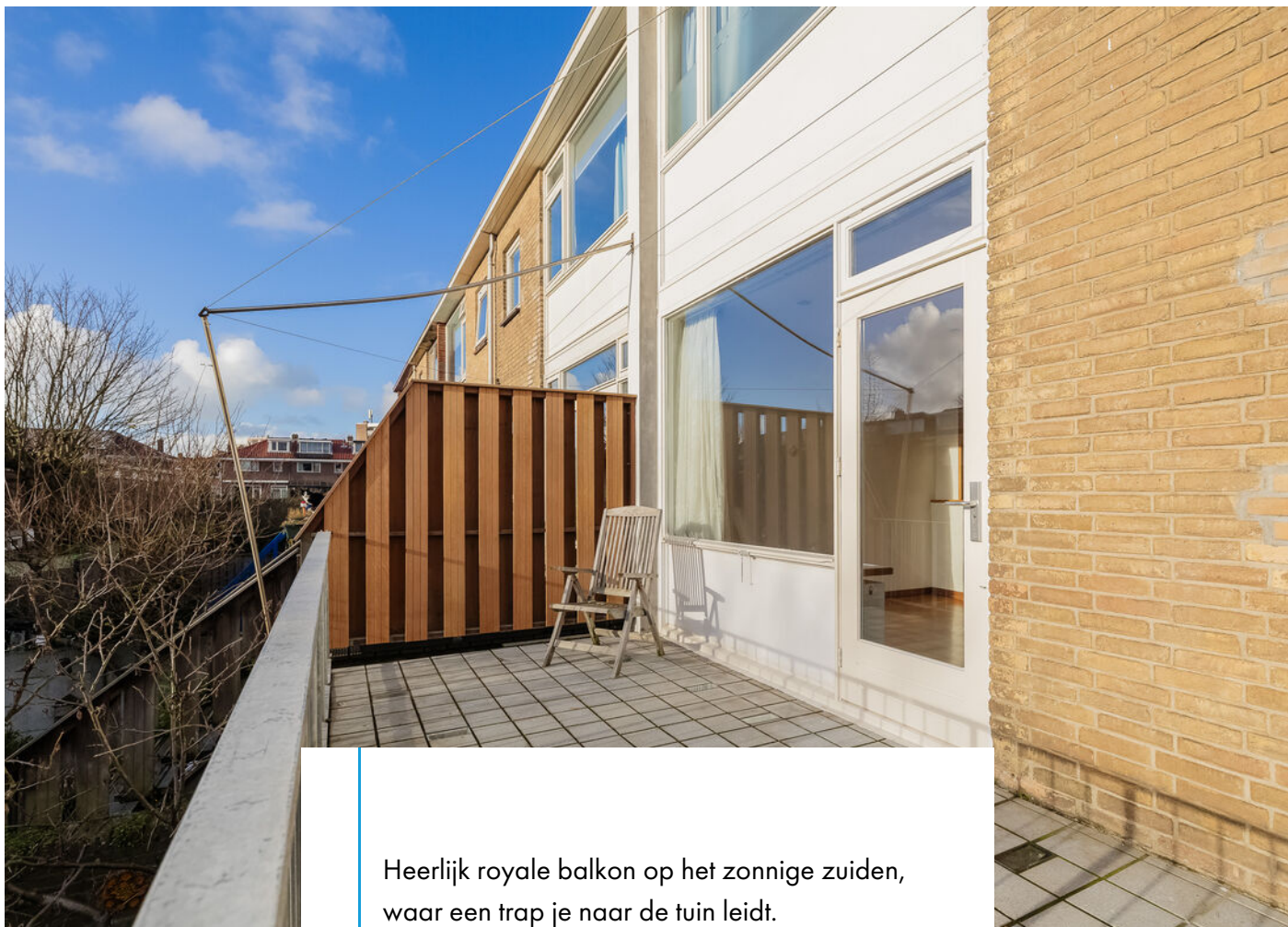
In de woonkamer geniet je van een knusse open haard en een open keuken. Via de woonkamer loop je zo het royale balkon op, waar een trap je naar de zonnige tuin leidt.





De open keuken is eenvoudig en dient te worden gemoderniseerd.





Heerlijk royale balkon op het zonnige zuiden,
waar een trap je naar de tuin leidt.





Vanuit de entreehal is er een trap naar de 1e verdieping met overloop en toegang tot 4 slaapkamers.





Royale badkamer met vrijhangend toilet, wastafel, vloerverwarming en inloopdouche.

Vaste trap naar de 2e verdieping.





Hier vindt men een grote zolderslaapkamer met 2 x een dakkapel. Op de overloop de wasmachine- drogeraansluitingen en de CV-opstelling.





Het leuke souterrain is bereikbaar vanuit de hal van het woonhuis en is ideaal als zelfstandige woonruimte.

Hier heb je een ruime woon/slaapkamer, aparte keuken, badkamer en aansluitingen voor een wasmachine.



SOUTERRAIN





Onder de veranda zit je lekker tot in de late uurtjes.
Perfect voor verhuur of dubbele bewoning!





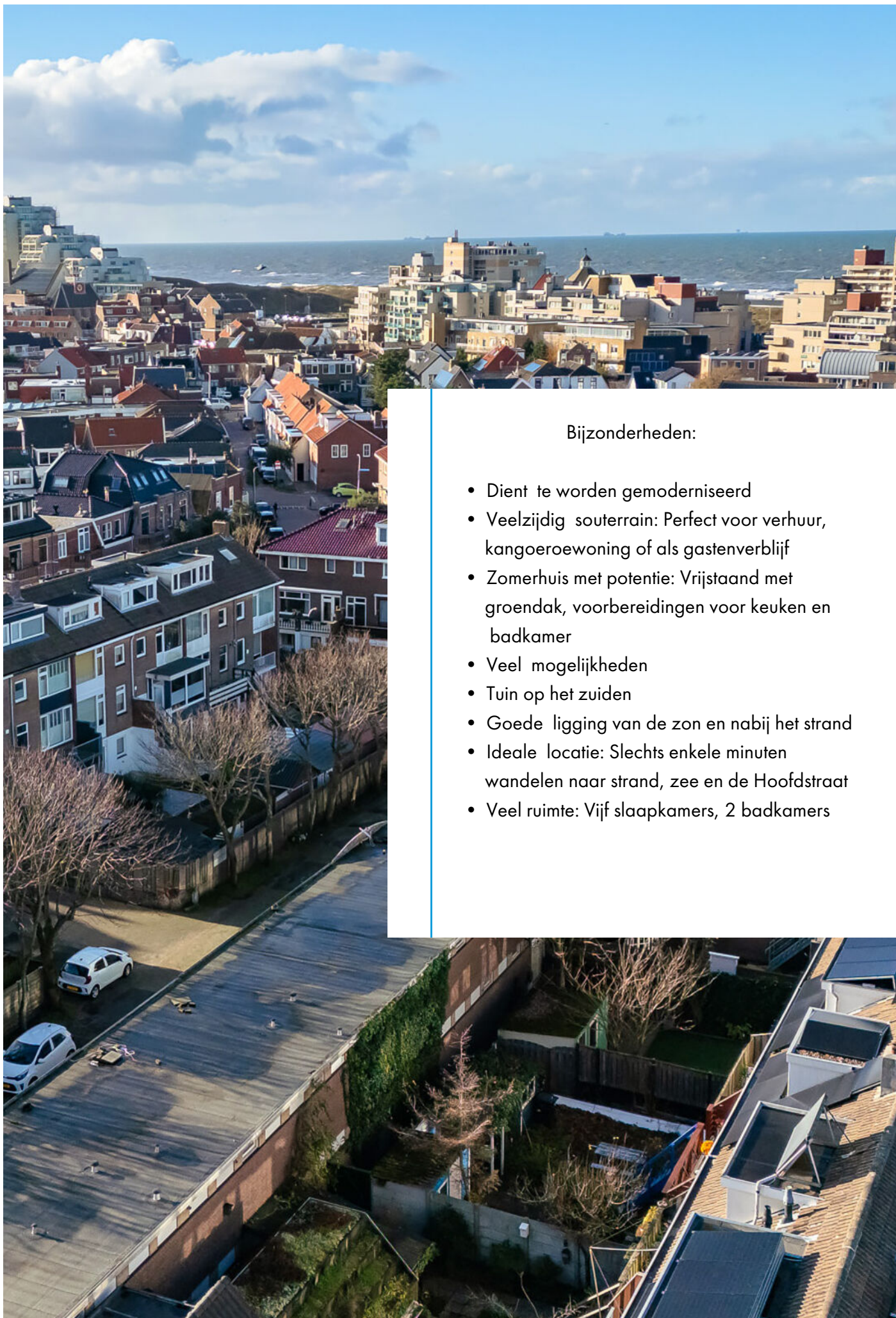
In de achtertuin staat een vrijstaand zomerhuis met een slaapverdieping en voorbereidingen voor een keuken en badkamer.

Het zomerhuisje heeft wat liefde nodig, maar biedt volop mogelijkheden.

Maak er een gastenverblijf, atelier of verhuurbare ruimte van.



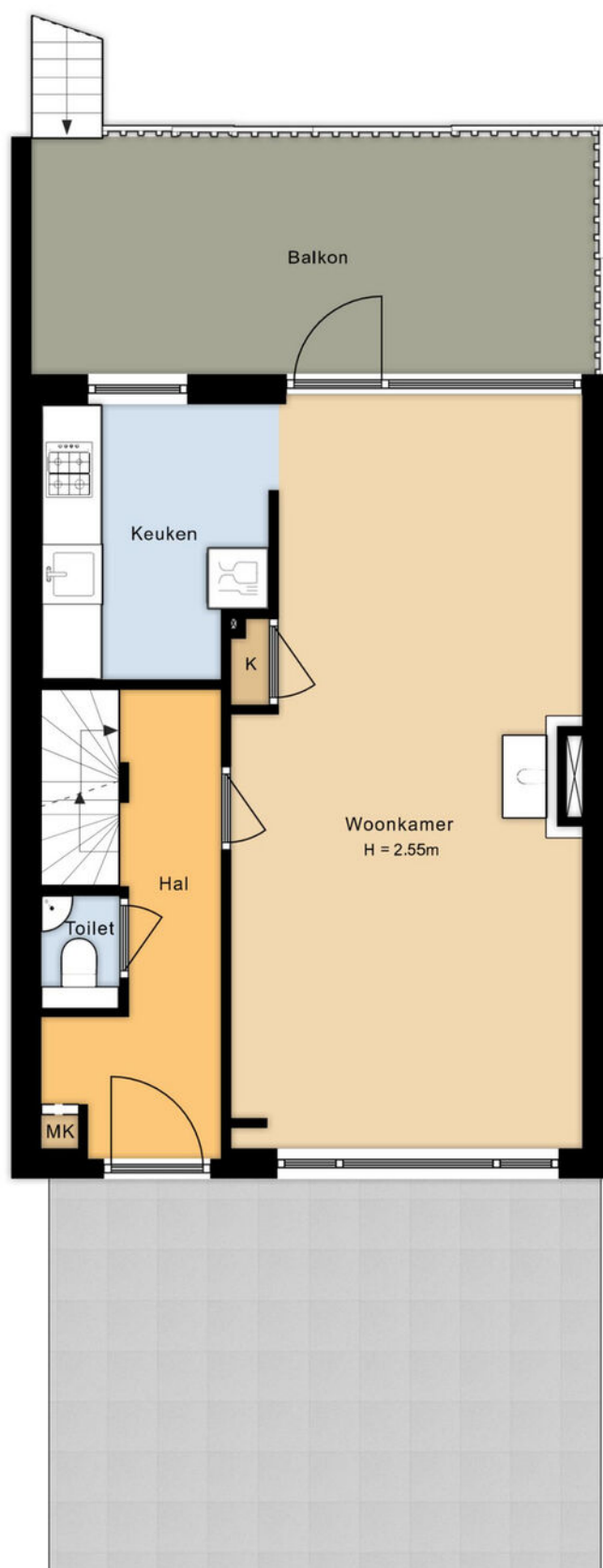




Bijzonderheden:

- Dient te worden gemoderniseerd
- Veelzijdig souterrain: Perfect voor verhuur, kangoeroewoning of als gastenverblijf
- Zomerhuis met potentie: Vrijstaand met groendak, voorbereidingen voor keuken en badkamer
- Veel mogelijkheden
- Tuin op het zuiden
- Goede ligging van de zon en nabij het strand
- Ideale locatie: Slechts enkele minuten wandelen naar strand, zee en de Hoofdstraat
- Veel ruimte: Vijf slaapkamers, 2 badkamers

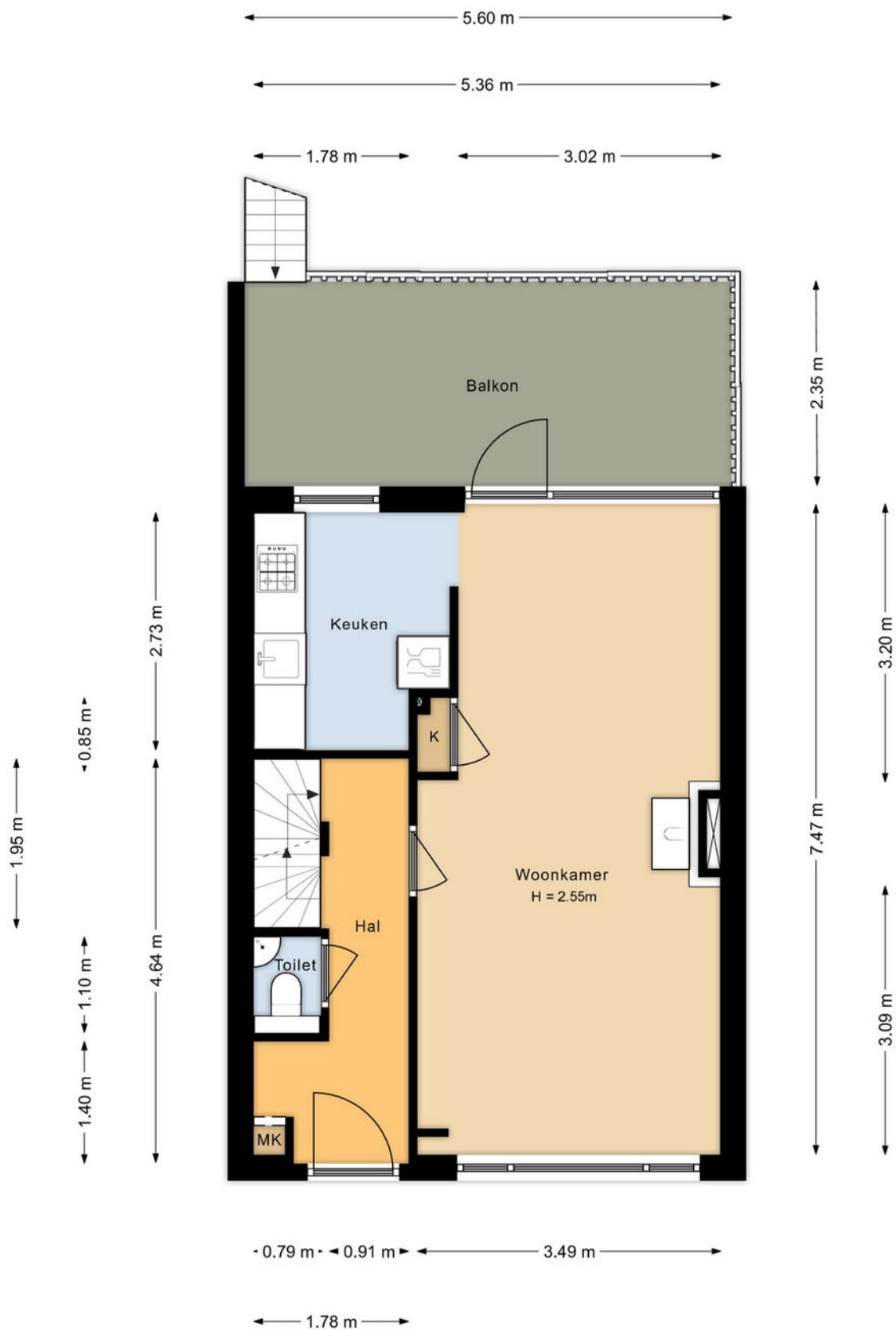
Plattegronden



Begane grond situatie
van Galenstraat 21
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

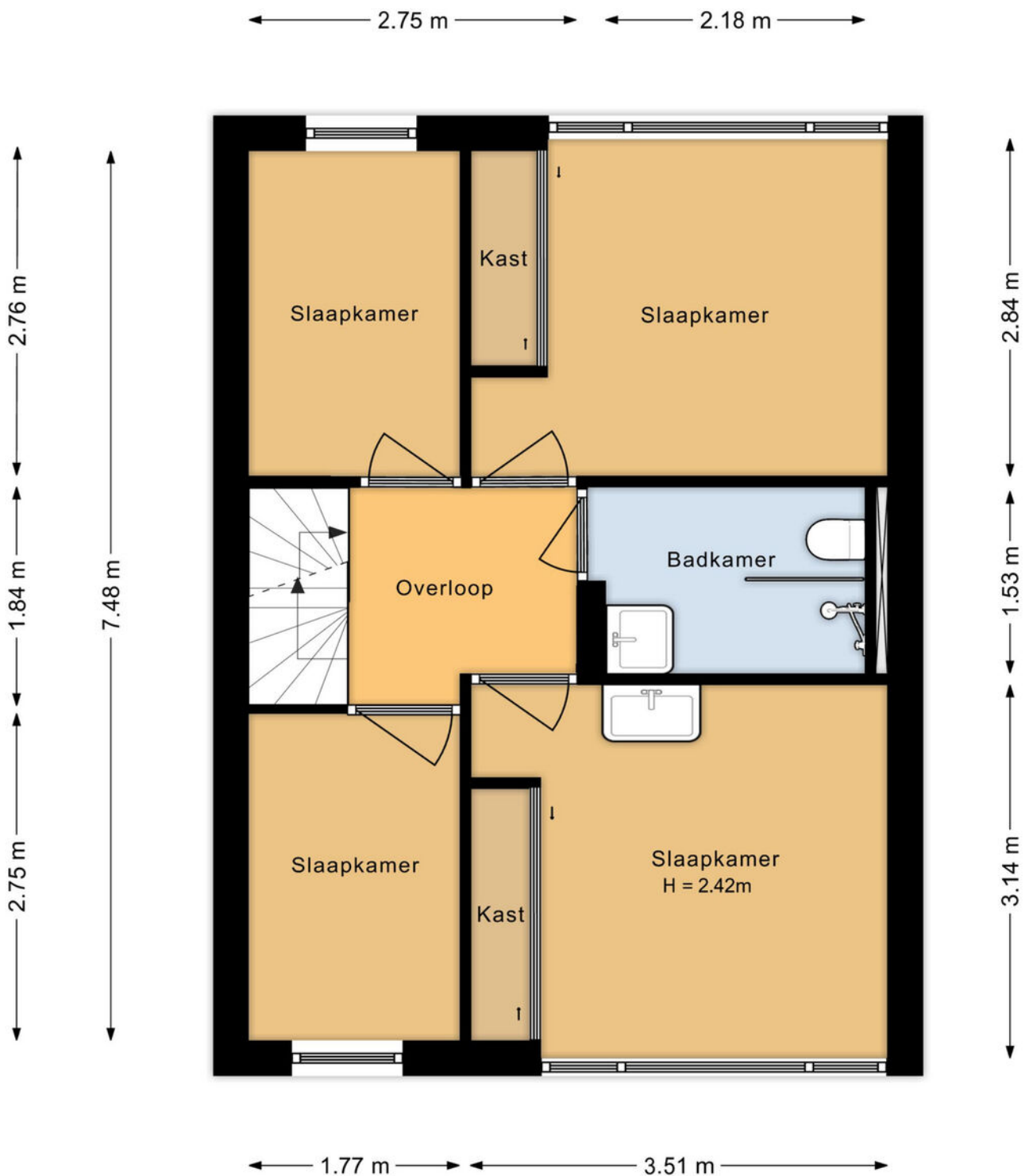
Plattegronden



Begane grond
van Galenstraat 21
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

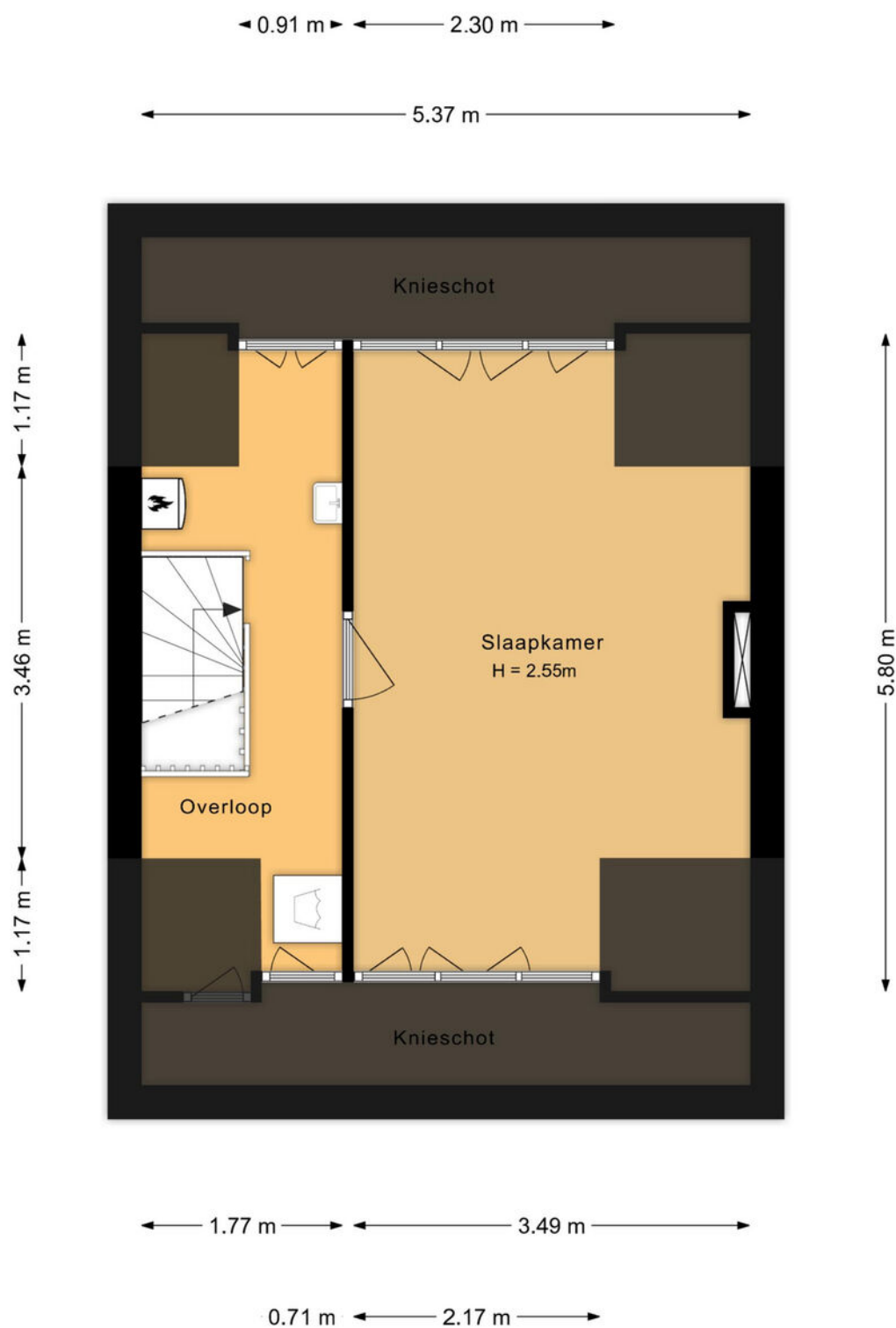
Plattegronden



Eerste verdieping
van Galenstraat 21
Noordwijk

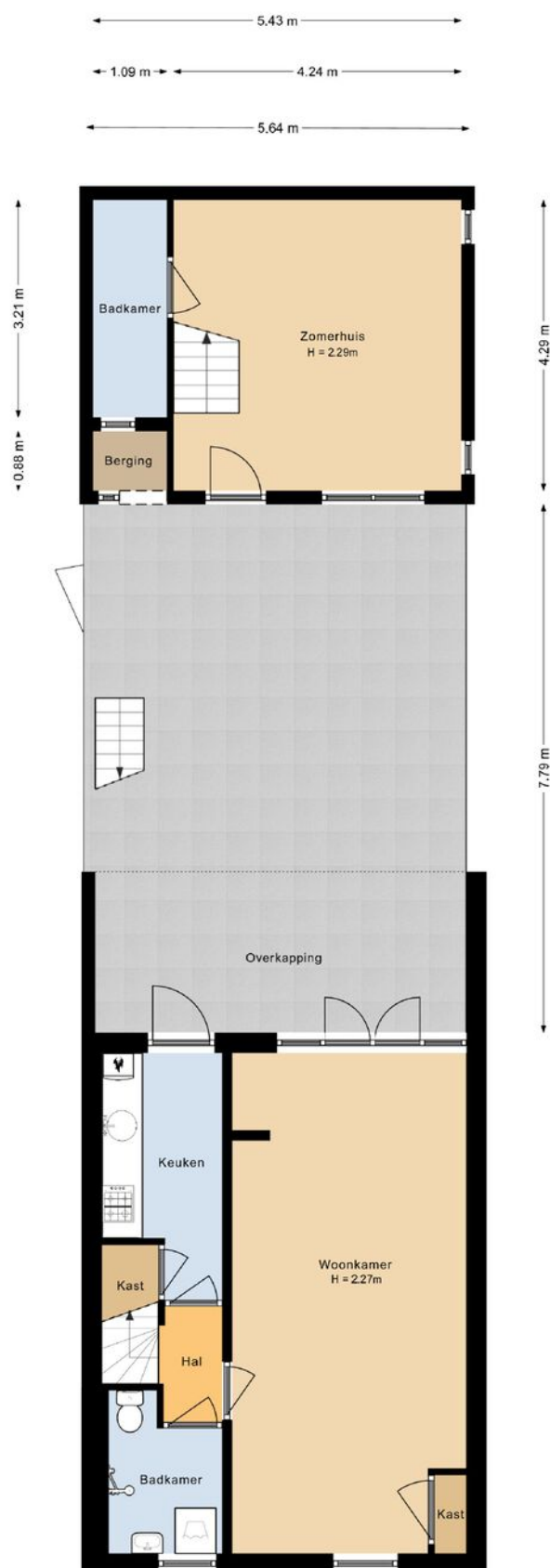
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



Tweede verdieping
van Galenstraat 21
Noordwijk

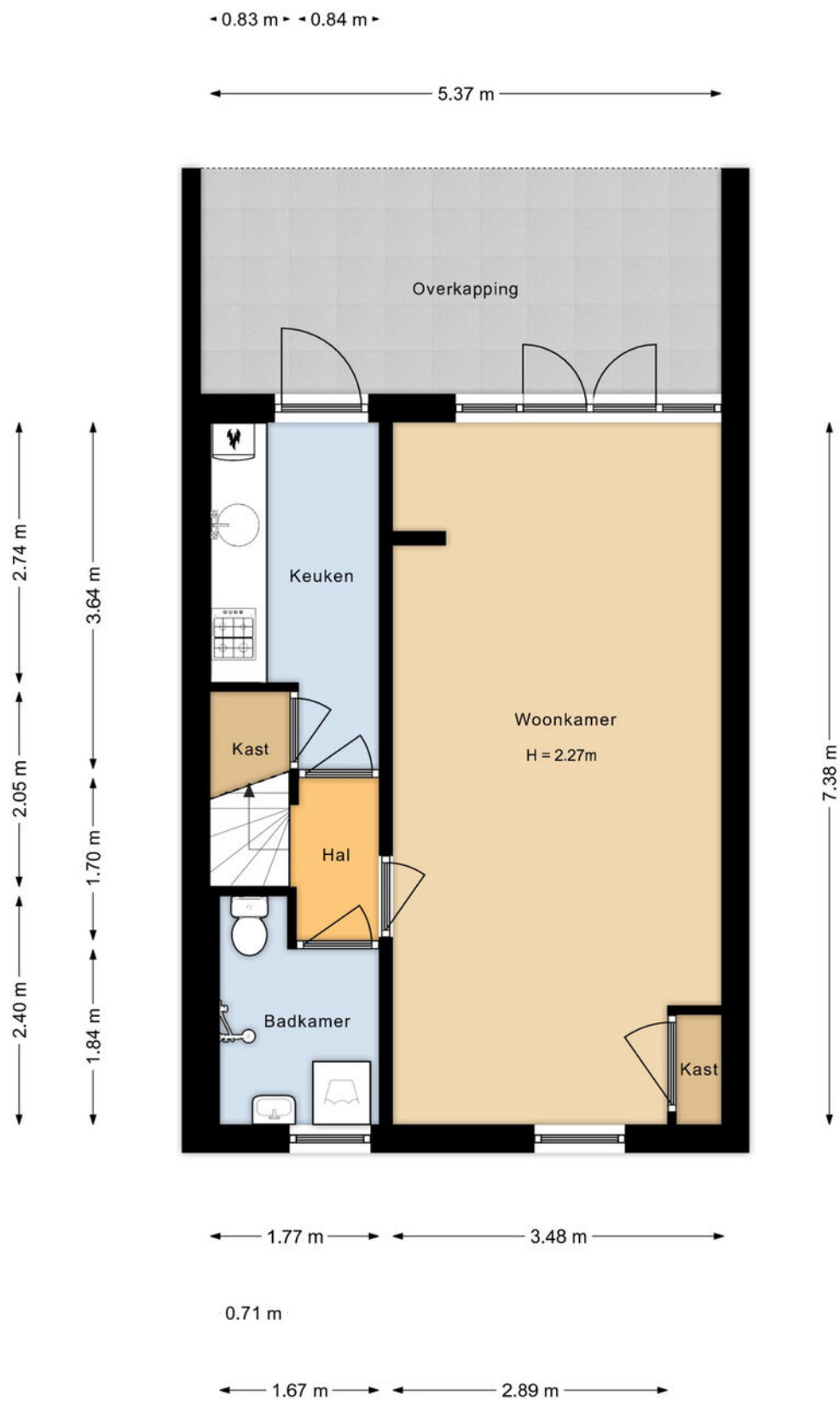
Plattegronden



Souterrain situatie
van Galenstraat 21
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

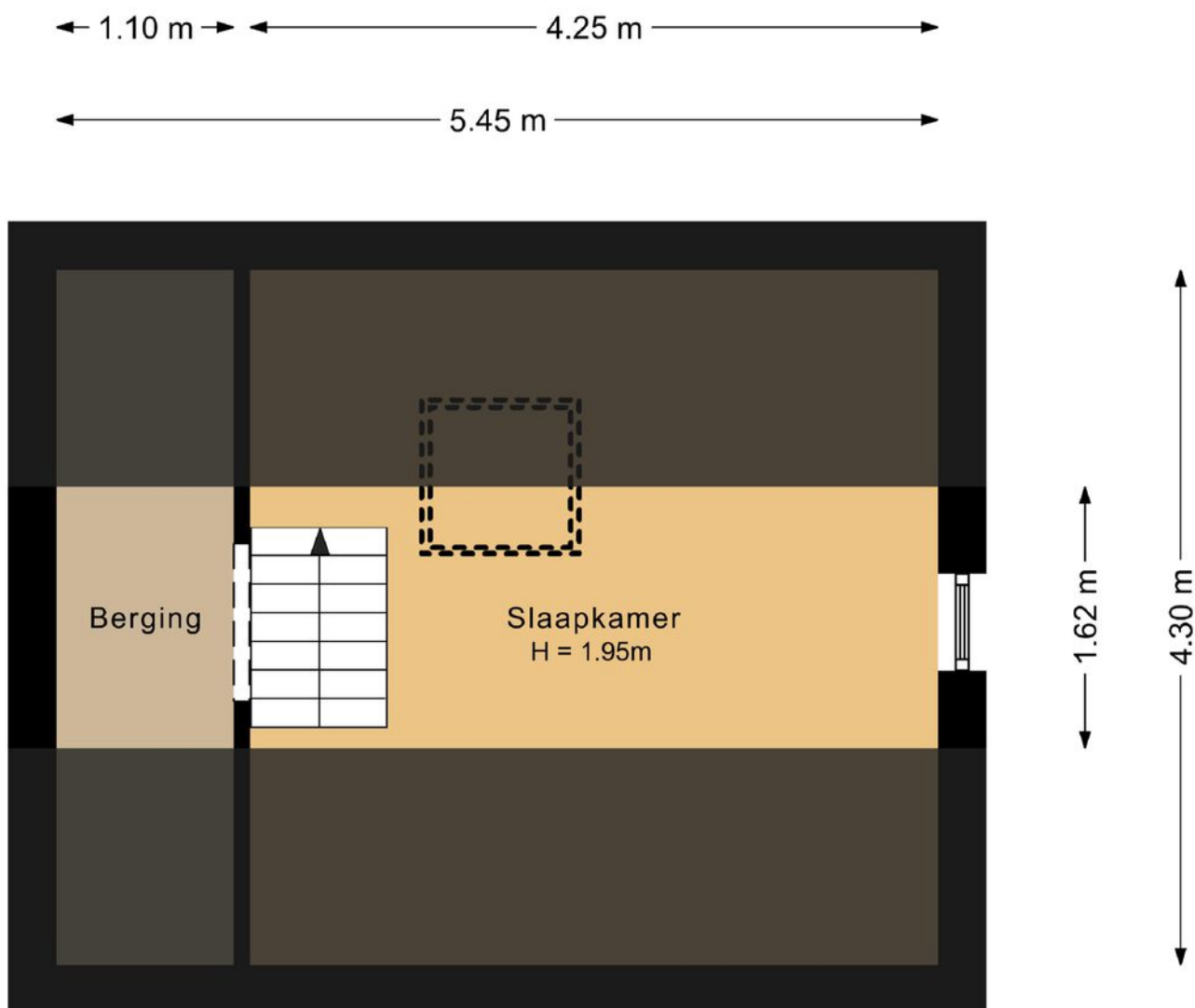
Plattegronden



Souterrain
van Galenstraat 21
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden



Eerste verdieping zomerhuis
van Galenstraat 21
Noordwijk

van Galenstraat 21 **2202 JN, Noordwijk**

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars
Datum opname:	26 november 2024
Datum meetrapport:	29 november 2024
Type woning:	Eengezinswoning - tussenwoning
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	146,3
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	0,0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	26,2
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	32,1
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	146,3
Bruto Inhoud in m3:	circa	467

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, 29 november 2024

Guus van 't Pad Bosch



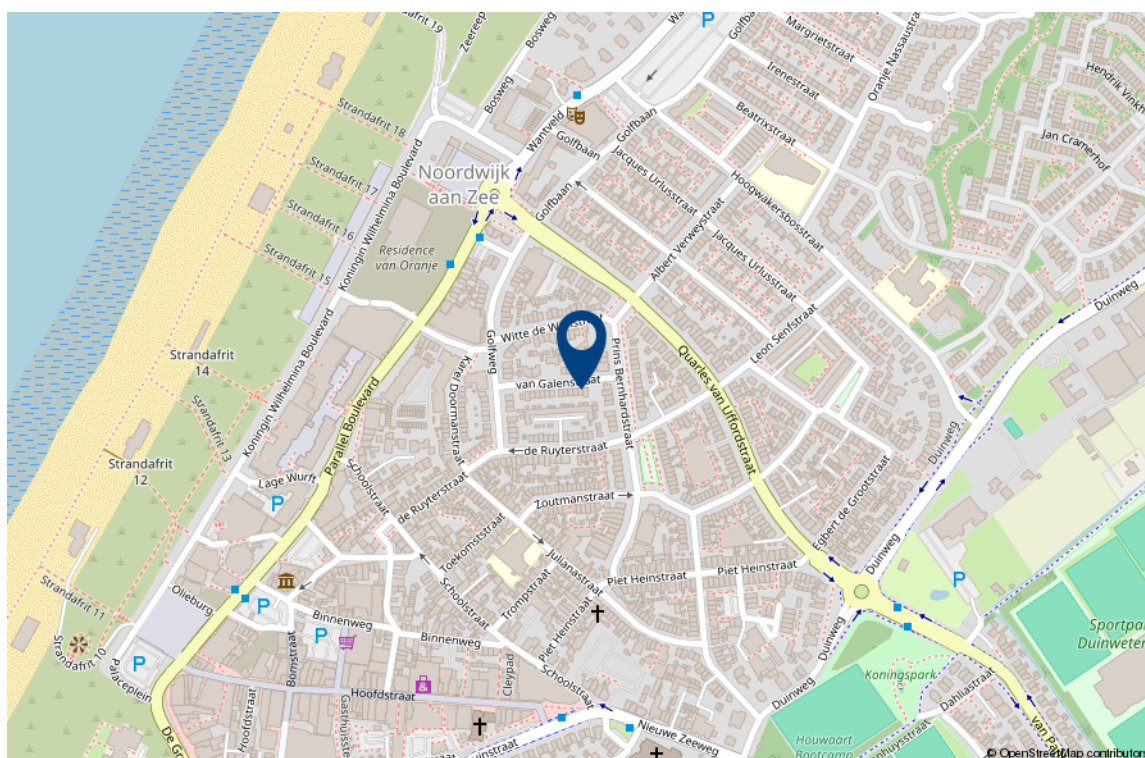
Wonen in Noordwijk

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 km². 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).



An aerial photograph of Noordwijk aan Zee, showing a dense residential area with many red-brick houses and white buildings. The town is situated along the coast, with the sea visible in the background under a blue sky with scattered white clouds. A prominent tall building is visible near the beach.

Leven in Noordwijk aan Zee:
Binnen een paar minuten sta je op
het strand en aan de boulevard of
wandel je door de bruisende
Hoofdstraat, waar je een mix van
winkels, restaurants en cafés vindt.
Noordwijk combineert een
ontspannen strandleven met een
charmante dorpsfeer en
prachtige natuur. Hier is het elke
dag genieten!



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer vaste kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- Novilon (zolder)	X		
- Zeil slaapkamers, keuken	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Souterrain 2- persoonsbed			X
- Souterrain eethoek, bankje, tv			X
- Souterrain wasmachine en koelkast			X
- Souterrain keukengerei, handdoek, bedlakens			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
warmwater paneel + boiler 110 liter	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
- close-in boiler	X		
- Mechanische ventilatie badkamer	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- in enkele kamers	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Kadastrale kaart







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.

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/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 kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.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, 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
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



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Matthew van Soest K RMT
NVM Makelaar



Pim van der Deijl
NVM Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Madelon van Dam
Commercieel medewerker
binnendienst