

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijk
Nieuwe Voorstraat 3



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

Pim van der Deijl
NVM Makelaar



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.nieuwevoorstraat3noordwijk.nl

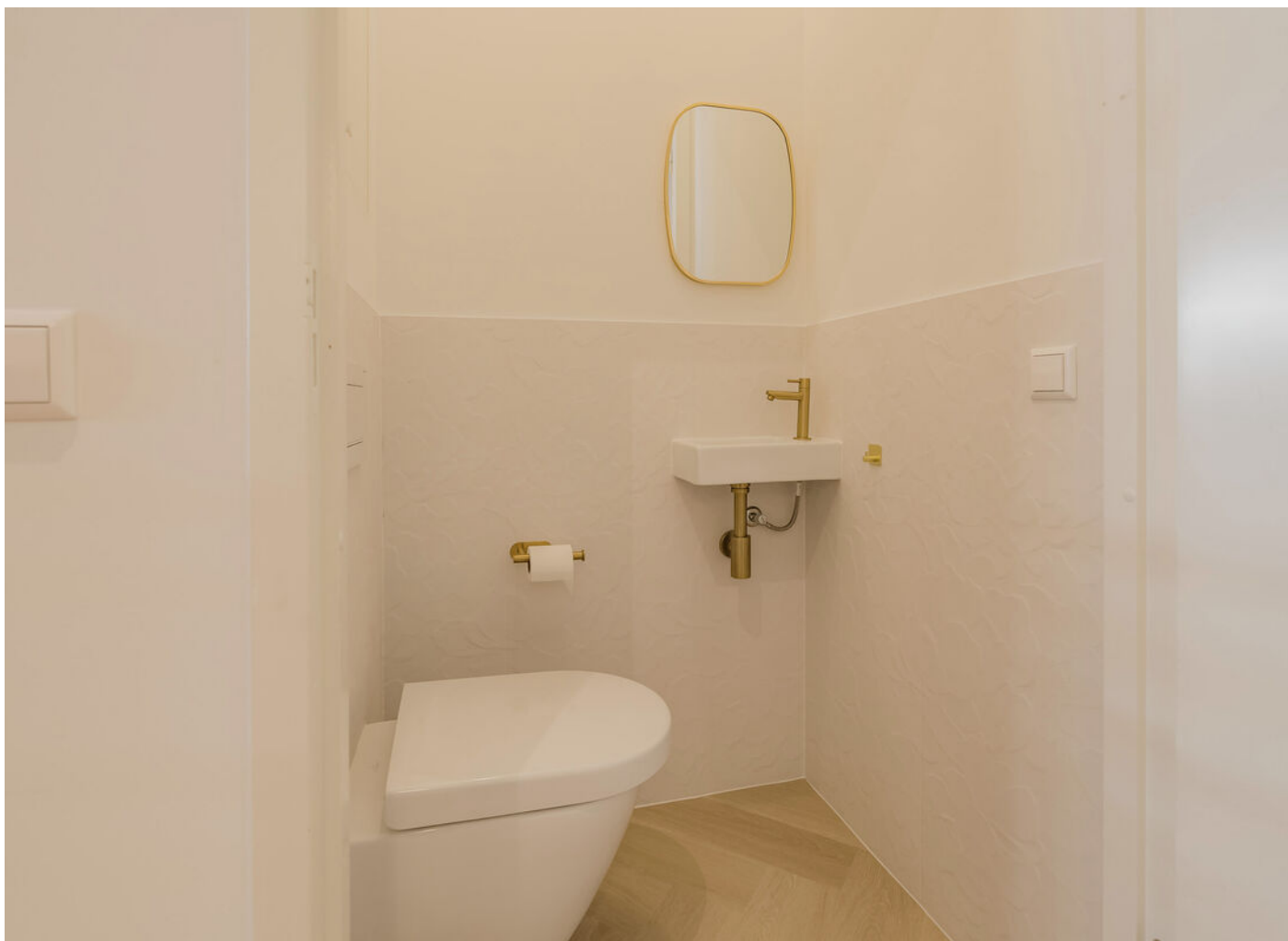
NOORDWIJK
NIEUWE VOORSTRAAT 3

Type	: Modern, zeer royaal en energiezuinig herenhuis.
Ligging	: De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Offem-Zuid-West, met gezamenlijke parken en wandelpaden. Binnen 5 minuten rijden bent u op het strand van Noordwijk, met de gezellige boulevard en veel horecagegelegenheden. De Albert Heijn en het centrum van Noordwijk-Binnen zijn op loopafstand. Daarnaast heeft Noordwijk goede basis en middelbare scholen. En de ligging is ook zeer gunstig ten opzichte van de N206 en A44
Bouwjaar	: 2023, 2025 is de verbouwing afgerond
Kadastraal	: Gemeente Noordwijk, sectie H, nummer 1446
Perceeloppervlakte	: 126m ²
Woonoppervlakte	: 171m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	: 8m ²
Externe bergruimte	: 5m ²
Inhoud woning	: 618m ³
Tuin	: Voortuin en balkon aan de voorzijde, achtertuin met berging en achterom
Verwarming	: Vloerverwarming (in alle ruimtes individueel te regelen), bodemwarmtepomp, WTW installatie
Warm water	: Quooker, boiler (240liter), bodemwarmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Energie label	: A+++
Onroerend zaak bel.	: N.N.B.
Voorschot Energiekosten	: N.N.B.
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 995.000 k.k.

A photograph of a modern interior hallway. On the left, a staircase with beige carpeting leads down. A white door with a silver handle is on the right. A cylindrical wall sconce is mounted on the wall above the door. The floor is made of light-colored wood in a herringbone pattern. In the background, a dark blue front door with a window is visible.

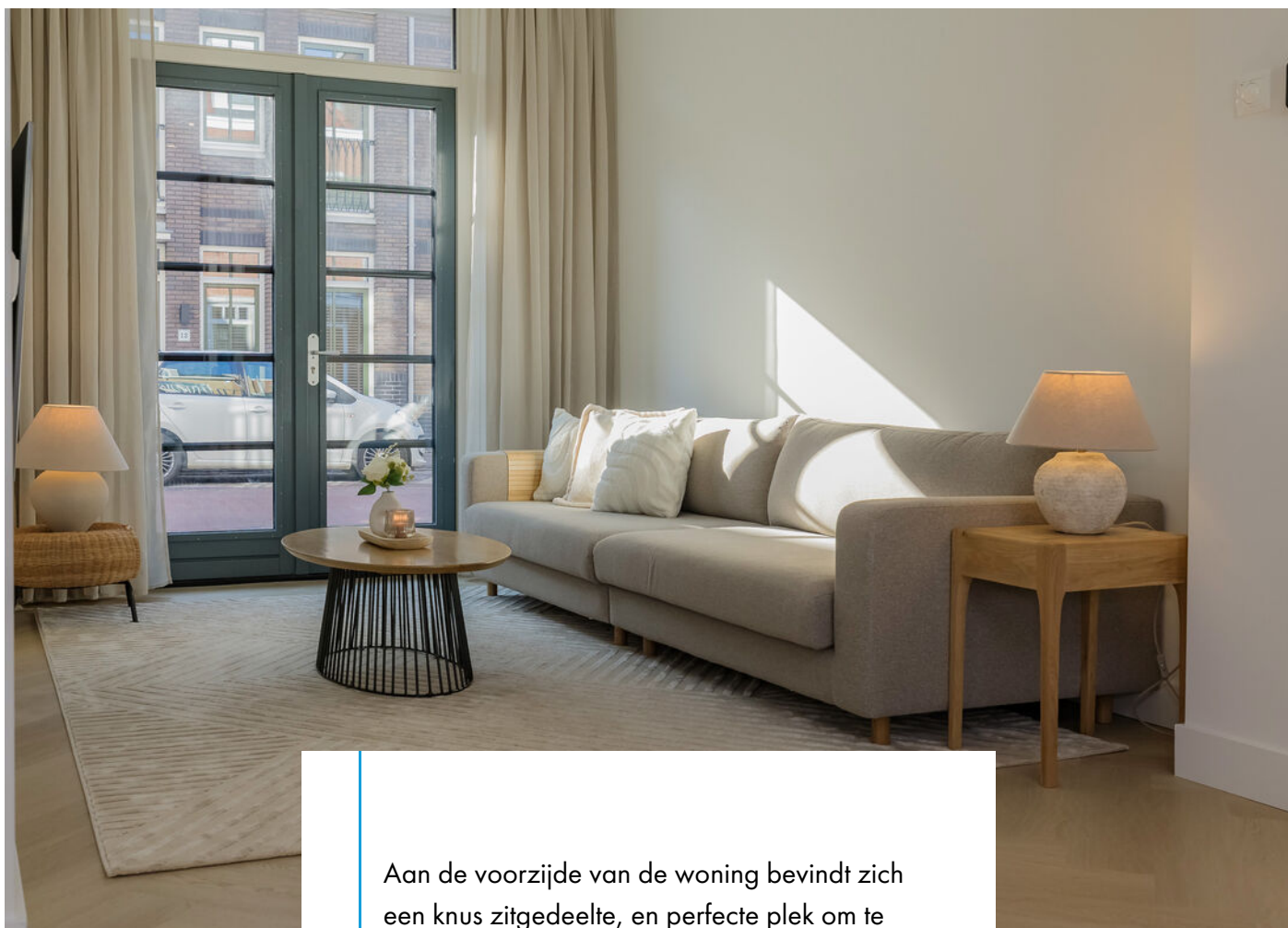
Ruime hal met meterkast en apart toilet met fontein. De prachtige stalen deur geeft toegang tot de woonkamer

De visgraat PVC-vloer voegt een luxe uitstraling toe, terwijl het plafond – voorzien van subtiel ingevreesde inbouwspots – zorgt voor een optimaal gevoel van ruimte en hoogte.

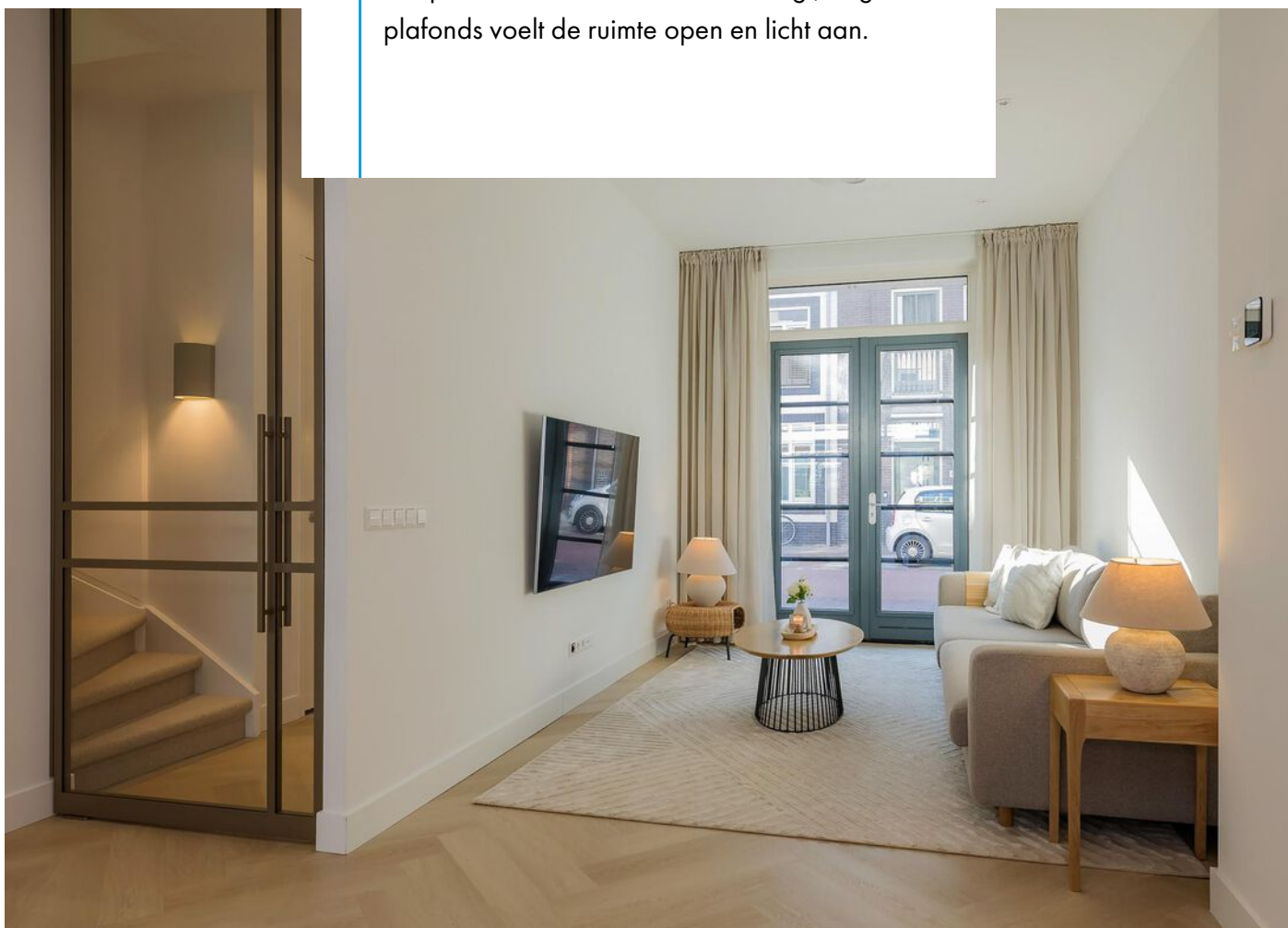




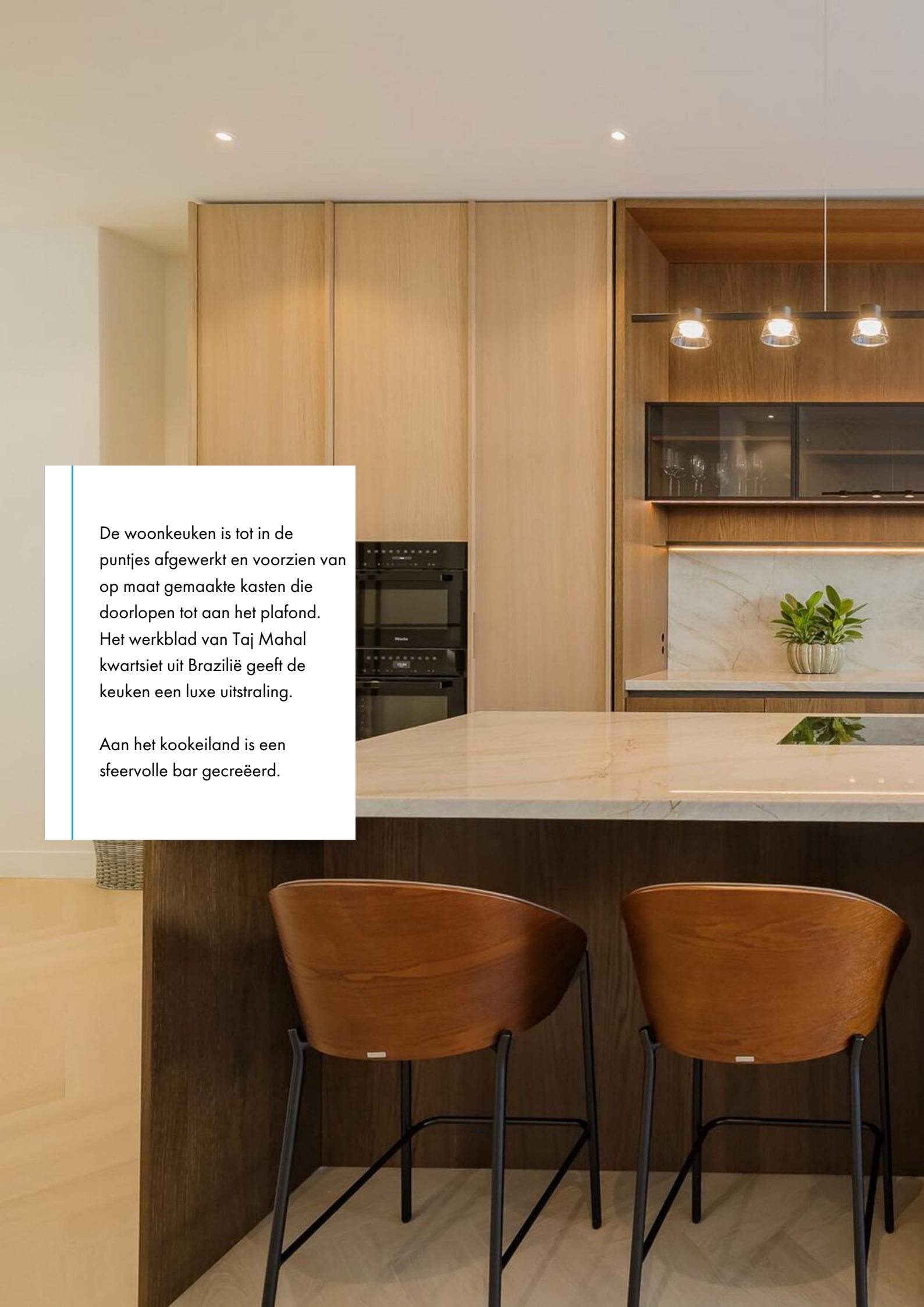




Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een knus zitgedeelte, en perfecte plek om te ontspannen. Door de slimme indeling, hoge plafonds voelt de ruimte open en licht aan.



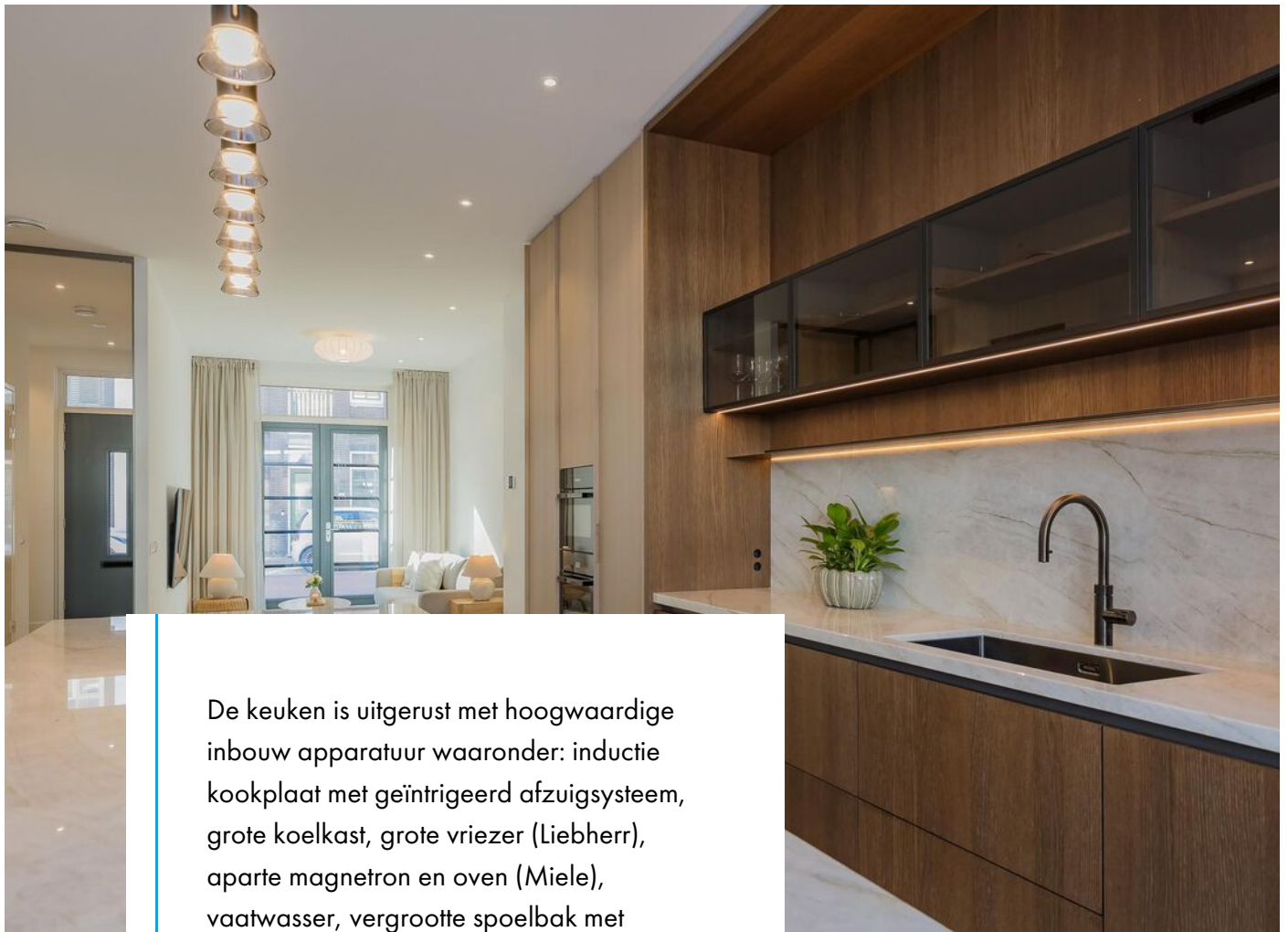




De woonkeuken is tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van op maat gemaakte kasten die doorlopen tot aan het plafond. Het werkblad van Taj Mahal kwartsiet uit Brazilië geeft de keuken een luxe uitstraling.

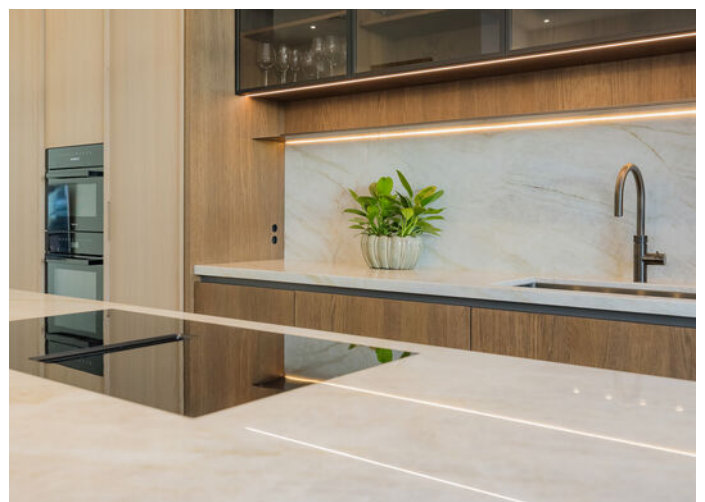
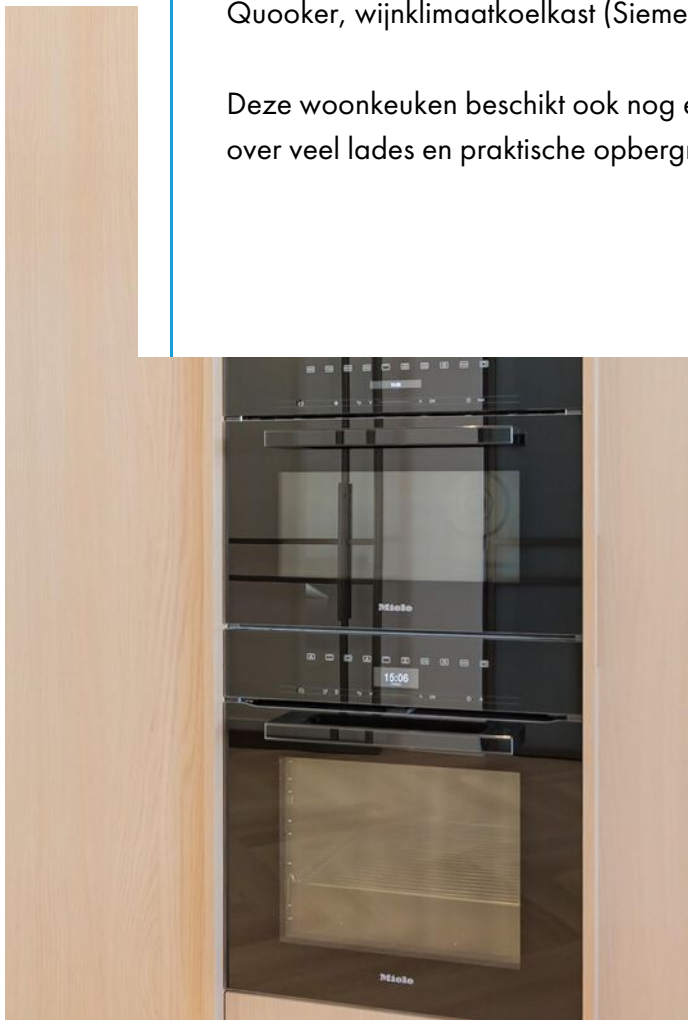
Aan het kookeiland is een sfeervolle bar gecreëerd.





De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouw apparatuur waaronder: inductie kookplaat met geïntegreerd afzuigstelsysteem, grote koelkast, grote vriezer (Liebherr), aparte magnetron en oven (Miele), vaatwasser, vergrootte spoelbak met Quooker, wijnklimaatkoelkast (Siemens).

Deze woonkeuken beschikt ook nog eens over veel lades en praktische opbergruimte.







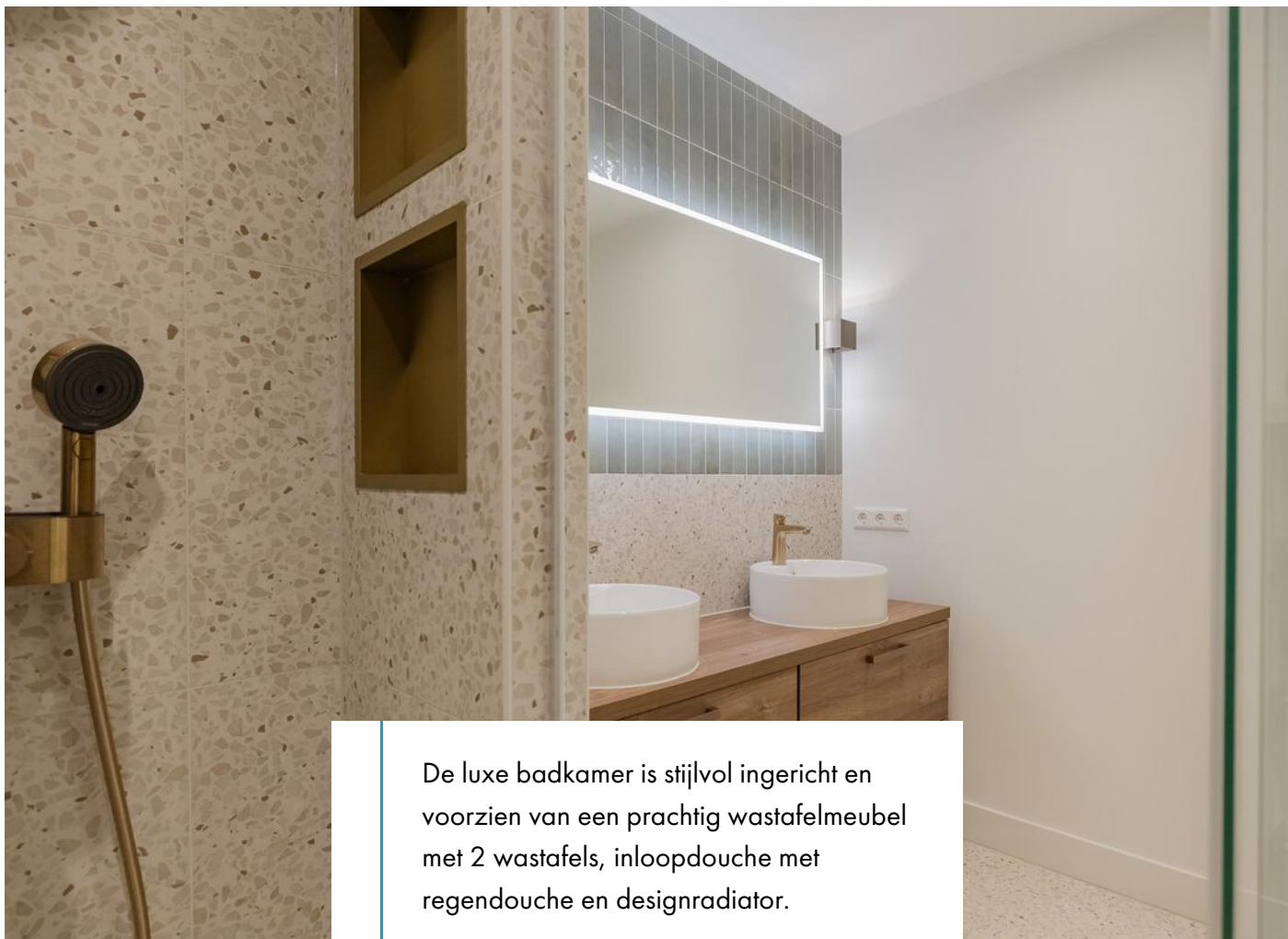


1e Etage:

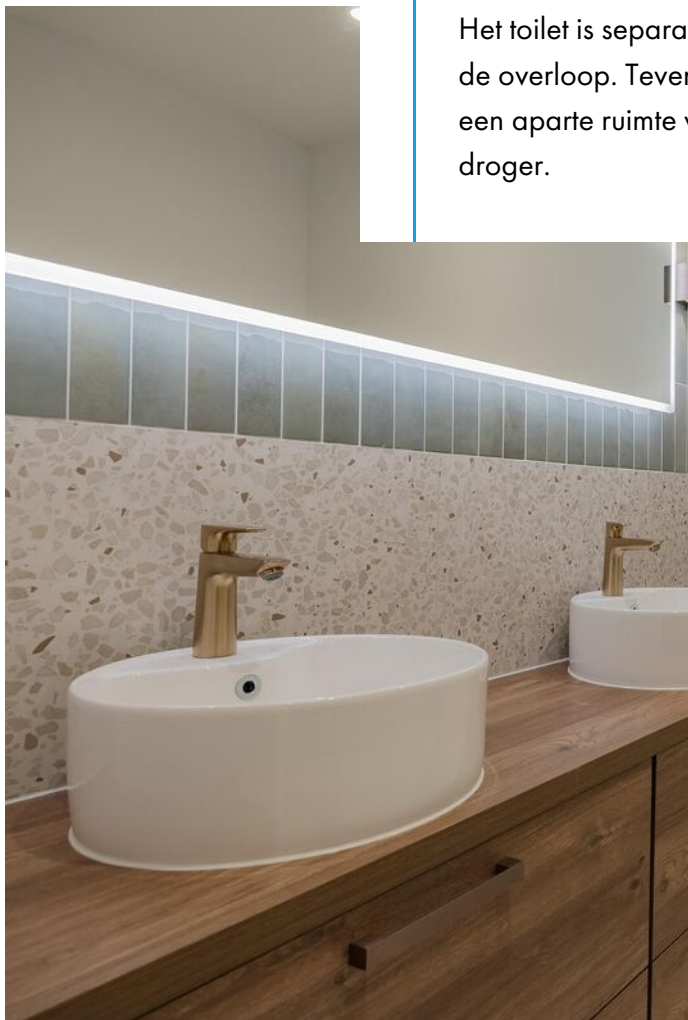
Ook hier is de prachtige visgraat PVC-vloer terug te vinden. Op deze etage bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan 2 aan de achterzijde welke ideaal te gebruiken zijn als slaap-, werk of kinderkamer.





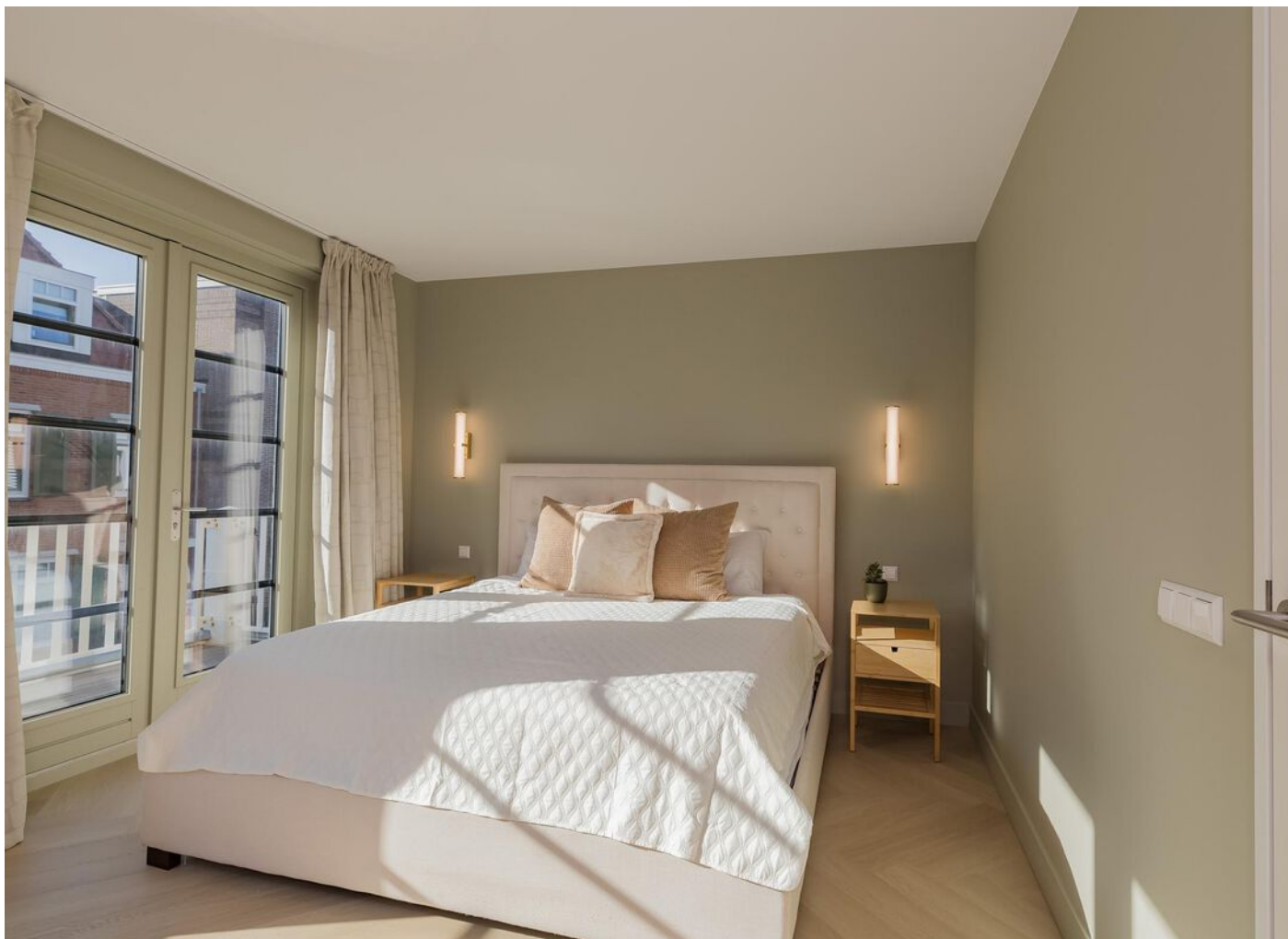


De luxe badkamer is stijlvol ingericht en voorzien van een prachtig wastafelmeubel met 2 wastafels, inloopdouche met regendouche en designradiator.



Het toilet is separaat en bevindt zich op de overloop. Tevens bevindt zich hier ook een aparte ruimte voor de wasmachine en droger.



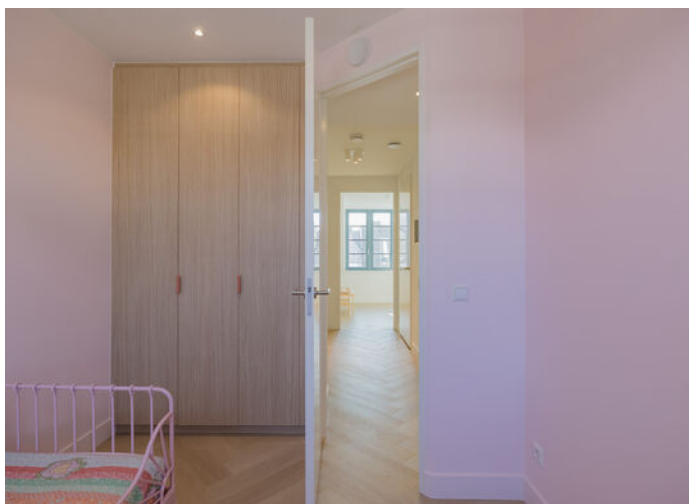




De ruime masterbedroom, gelegen aan de voorzijde, is een echte eyecatcher met op maat gemaakte inbouwkasten die perfect aansluiten bij de stijl van de woning. Bovendien heb je vanuit deze kamer direct toegang tot het sfeervolle balkon, welke is gelegen op het westen.

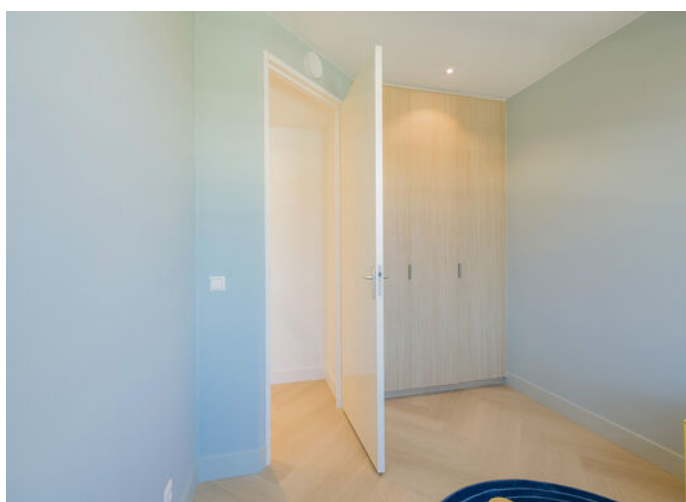






2e Etage:

Deze etage biedt volop ruimte en mogelijkheden. Aan de achterzijde bevinden zich twee sfeervolle kinderkamers, beide slim ingericht met op maat gemaakte kasten voor extra opbergruimte.

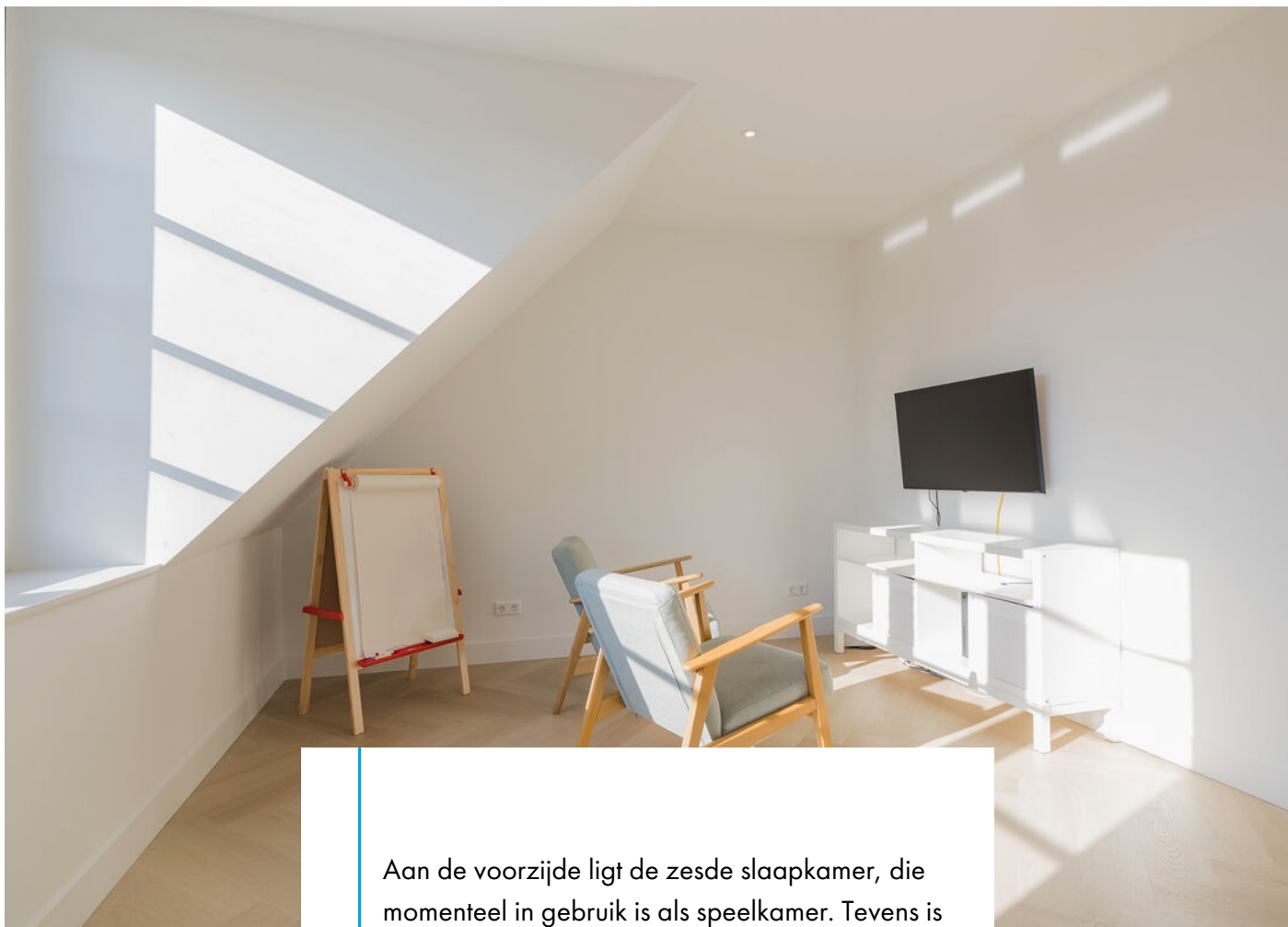




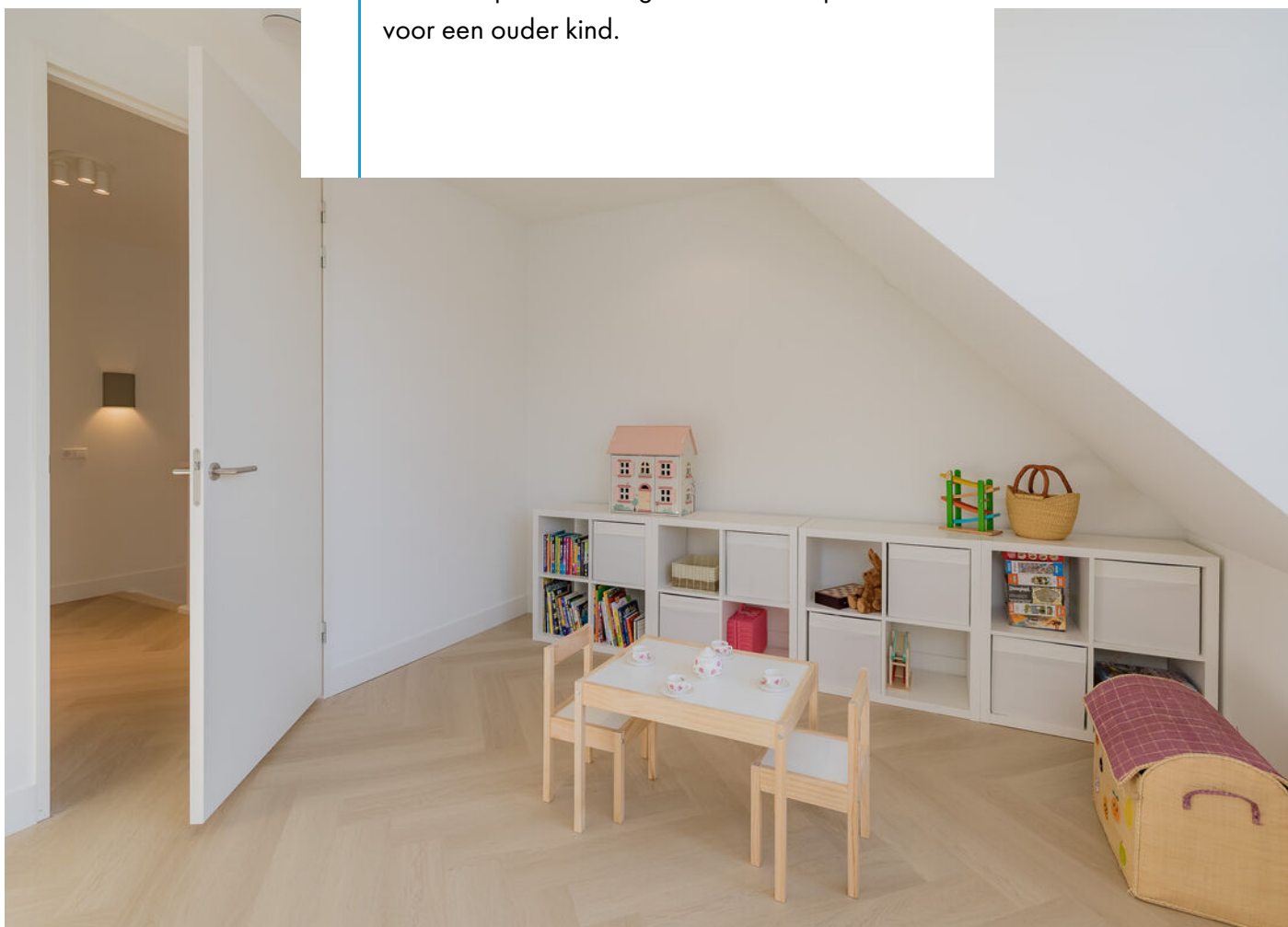


In het midden van de verdieping bevindt zich de tweede badkamer, afgewerkt in dezelfde stijl als de luxe badkamer op de eerste etage. Deze ruimte is voorzien van een modern wastafelmeubel , inloofdouche met regendouche en zwevend toilet.



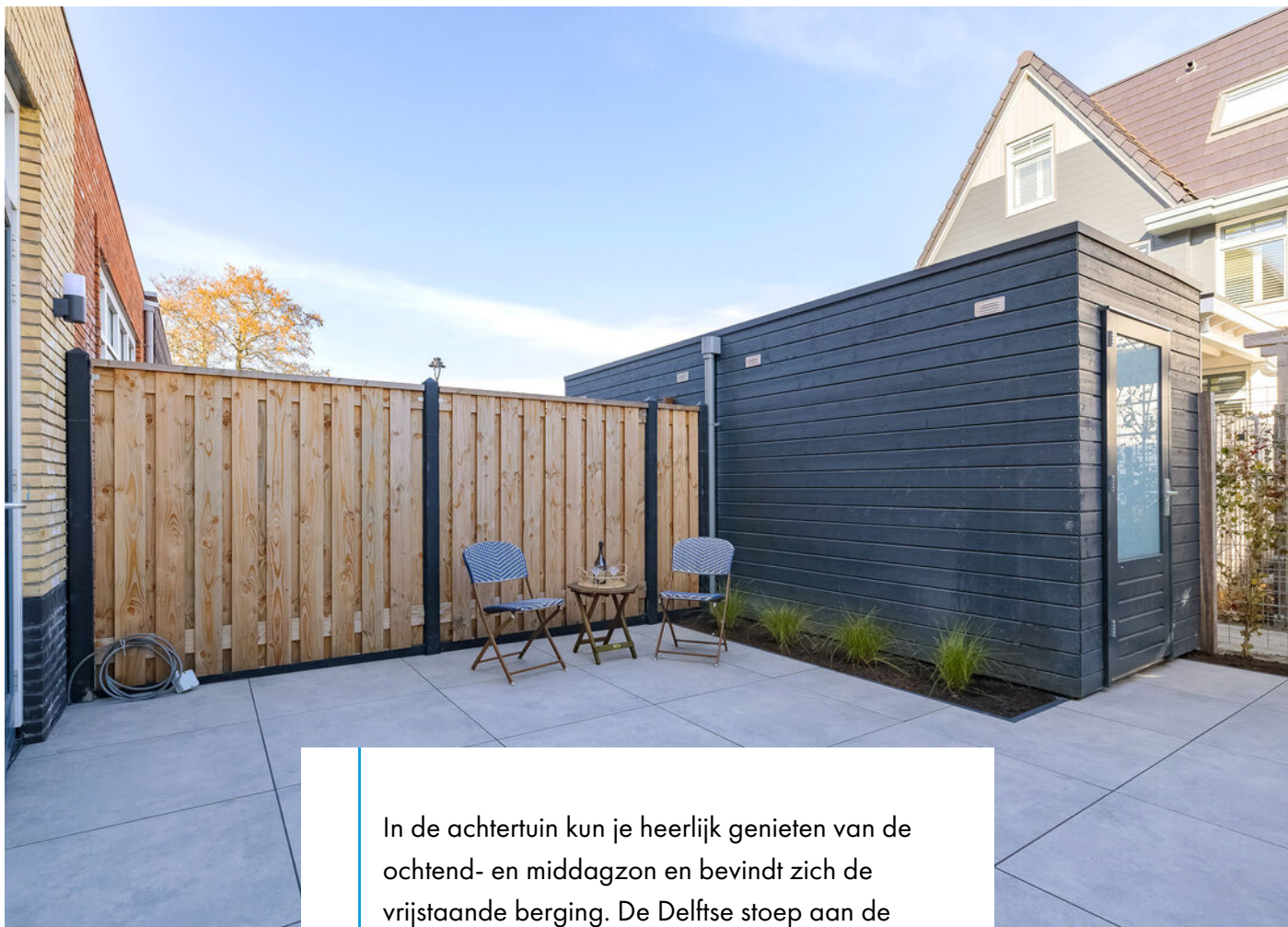


Aan de voorzijde ligt de zesde slaapkamer, die momenteel in gebruik is als speelkamer. Tevens is deze slaapkamer ook geschikt als slaapkamer voor een ouder kind.





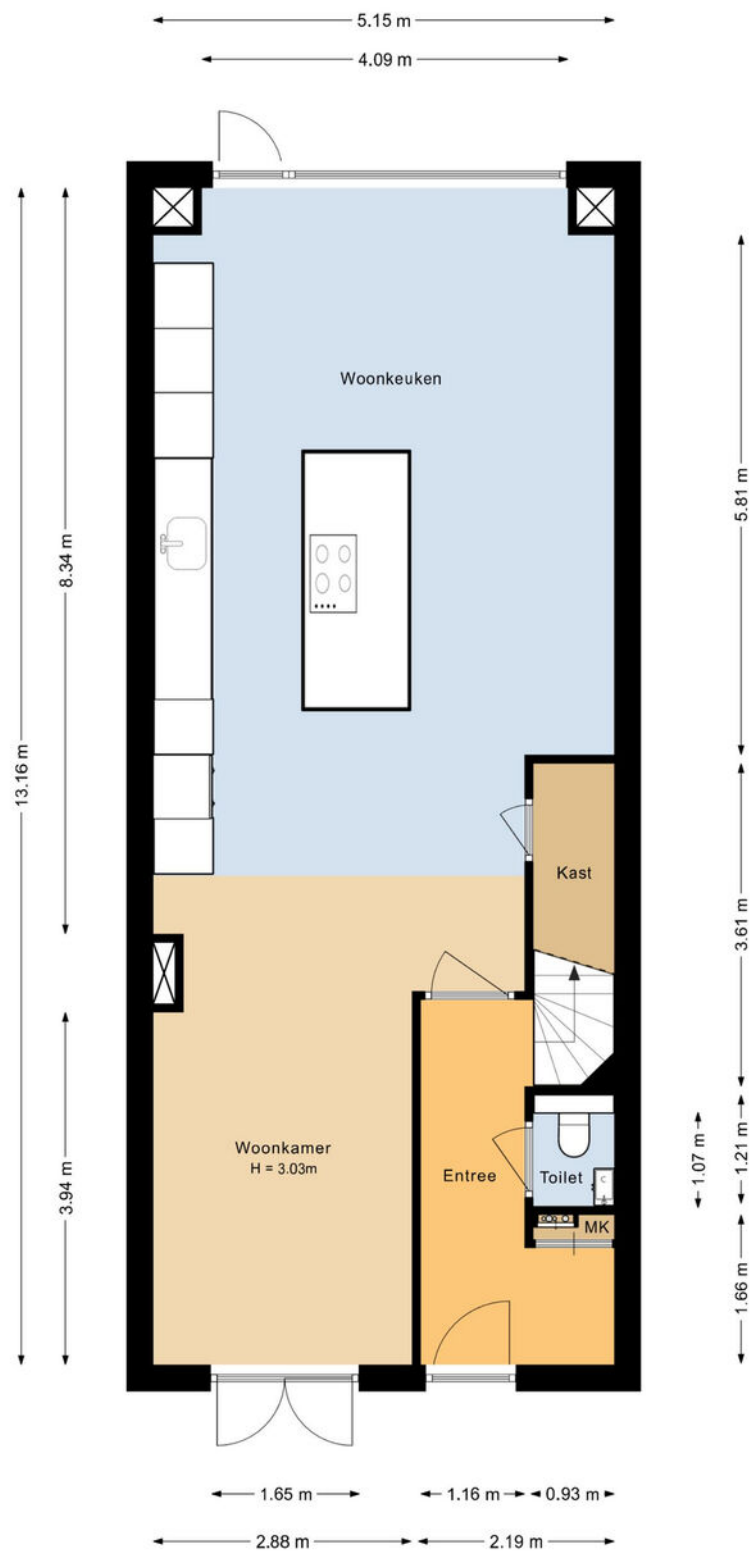




In de achtertuin kun je heerlijk genieten van de ochtend- en middagzon en bevindt zich de vrijstaande berging. De Delftse stoep aan de voorzijde van de woning, onder de veranda is een heerlijke plek om s'-avonds nog van het zonnetje te kunnen genieten

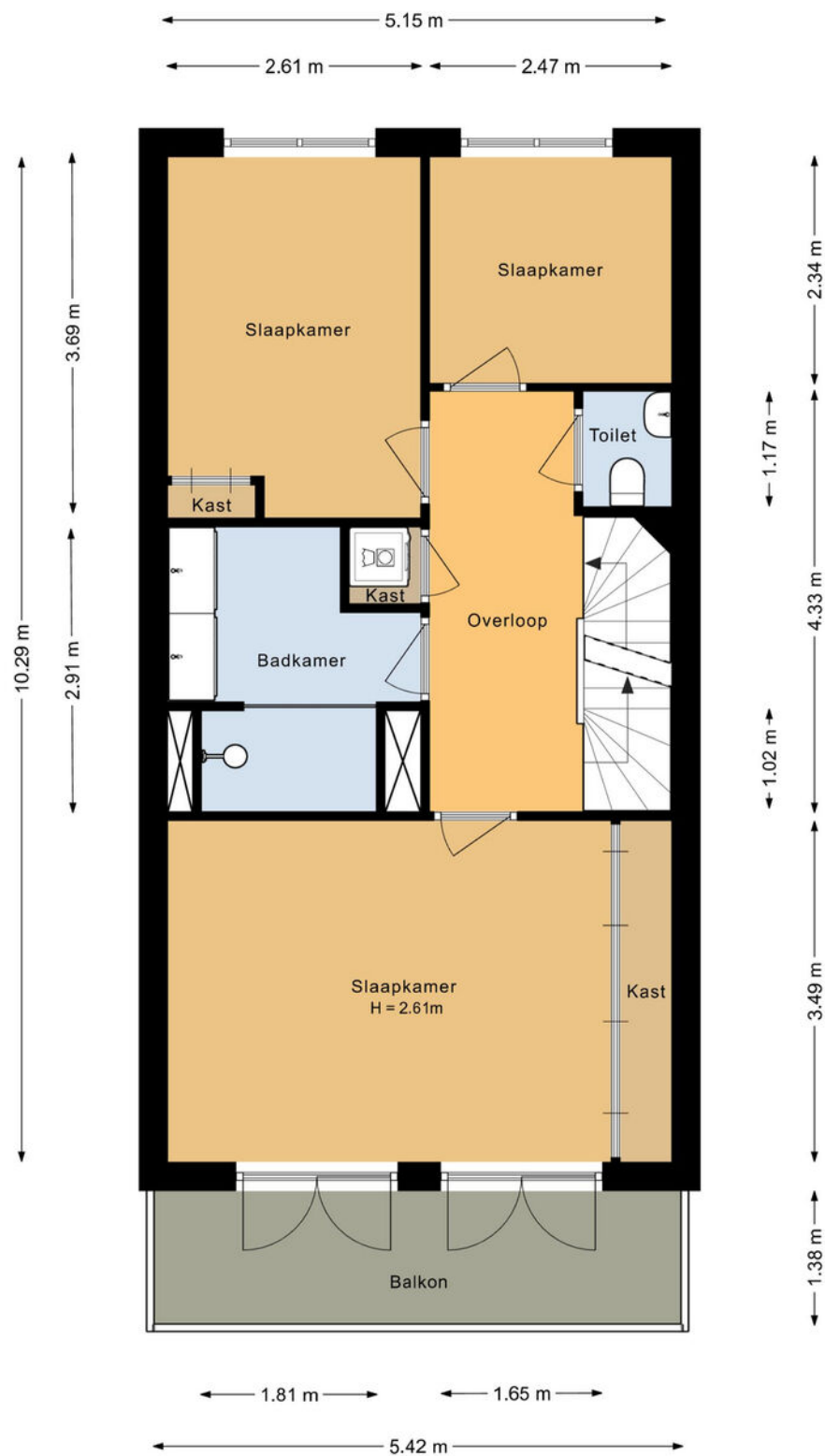


Plattegrond



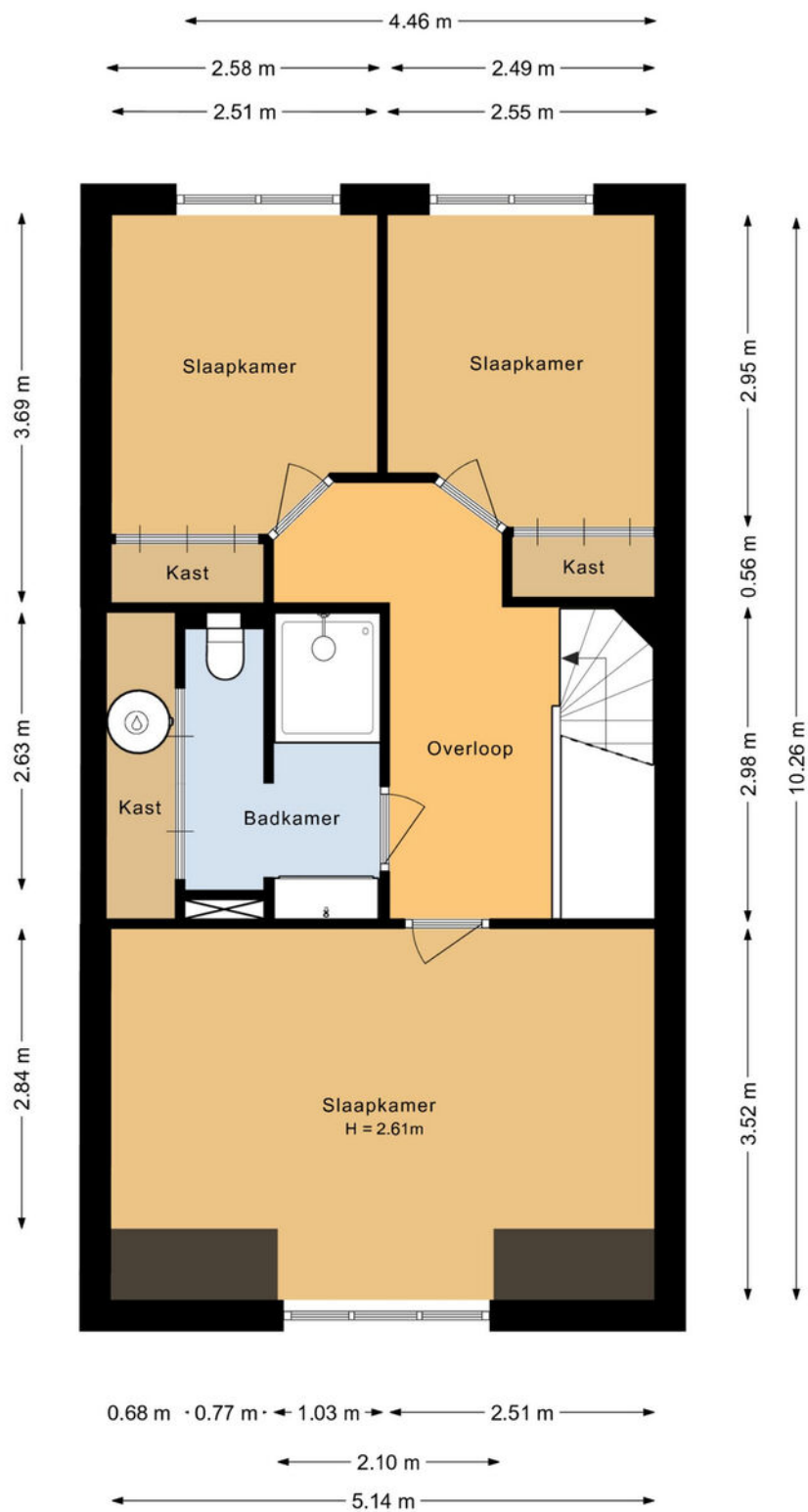
Begane Grond
Nieuwe Voorstraat 3
Noordwijk

Plattegrond



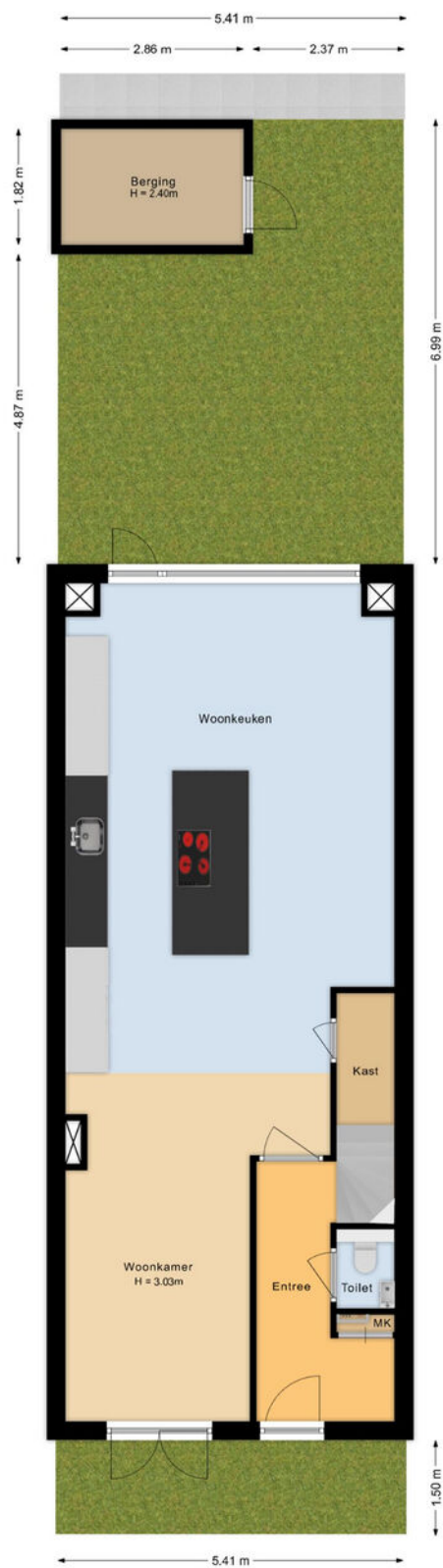
Eerste Verdieping
Nieuwe Voorstraat 3
Noordwijk

Plattegrond



Tweede Verdieping
Nieuwe Voorstraat 3
Noordwijk

Situatie tekening



Situatie
Nieuwe Voorstraat 3
Noordwijk

Meetrapport

Nieuwe Voorstraat 3, 2201 AN Noordwijk



Opdrachtgever:	Wilbrink & vd Vlucht Makelaars
Datum opname:	10-03-2025
Datum meetrapport:	13-03-2025
Type woning:	Tussenwoning
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving		Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa	171,1
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	7,5
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	5,2
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	171,1
Bruto Inhoud in m3:	circa	618

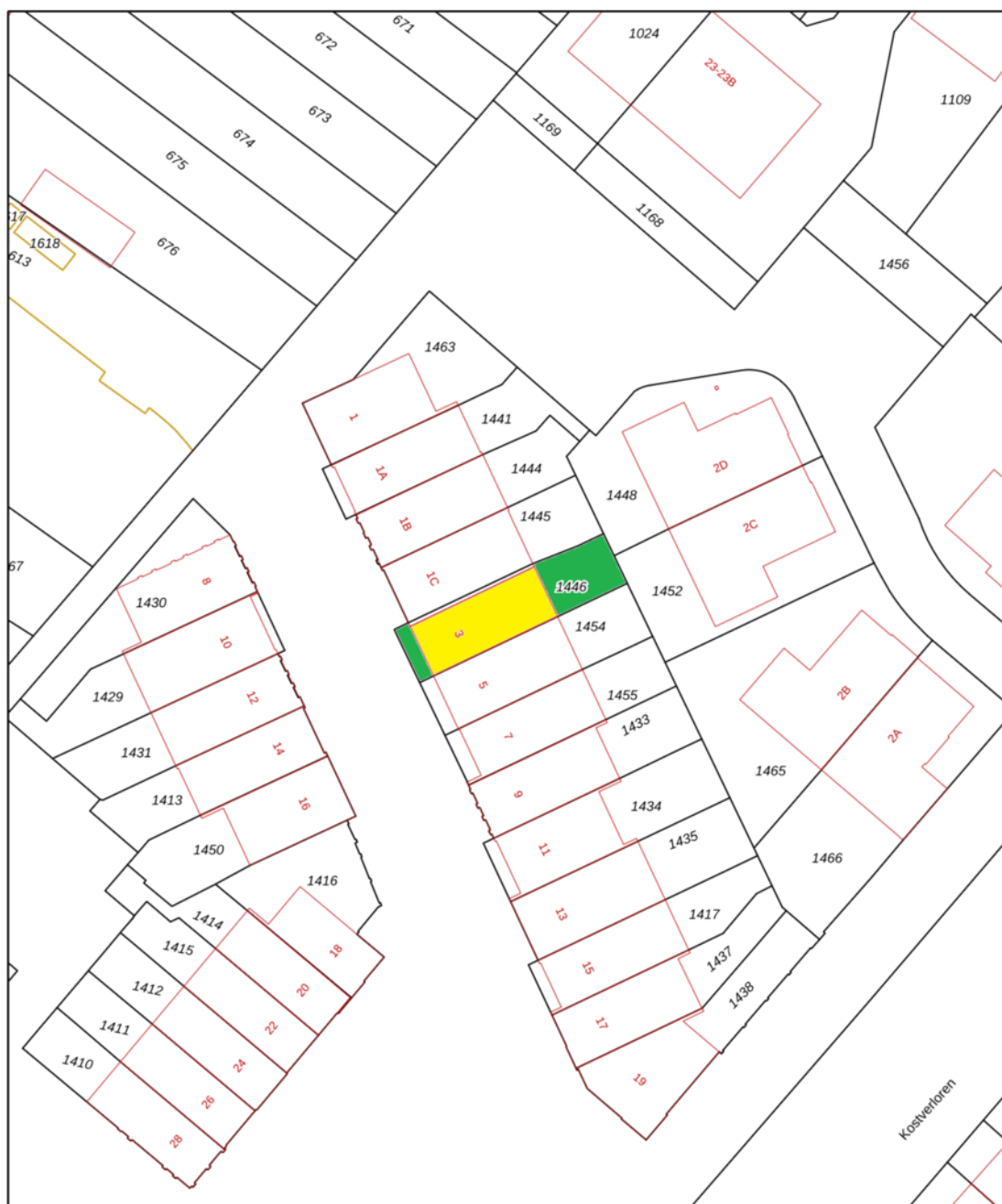
Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Roy Dijkxhoorn, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Rijswijk, 13-03-2025

Roy Dijkxhoorn

Kadastrale kaart



125 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Noordwijk

H

1446

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, zie leverd op 6 februari 2025

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

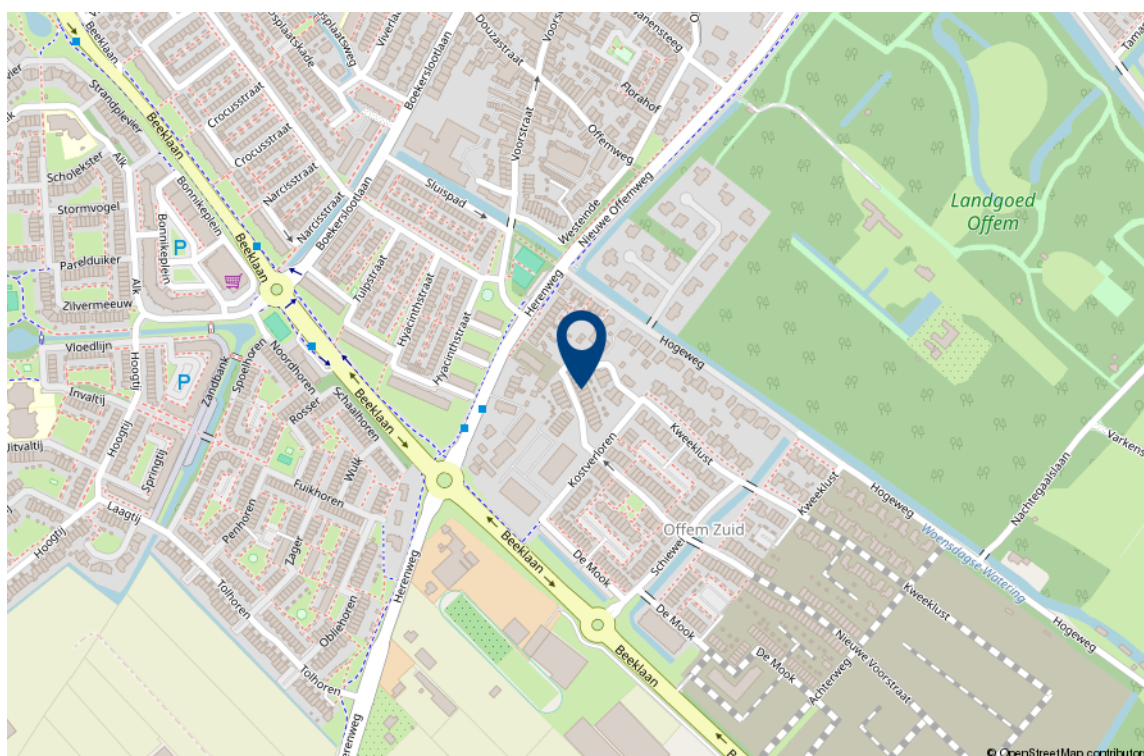
Wonen in Noordwijk

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 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).



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Integrated kitchen lighting in cabinets and shelves	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Wine fridge	X		
- Gaggenau induction hob	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		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Water softener system (pentair)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- BBQ - "Bastard"	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.

Aanvullendeclausules

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 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

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.

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 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
Directeur



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



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Pim van der Deijl
NVM Makelaar
Verhuur Specialist



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Madelon van Dam
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst