

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Katwijk
Mallebrugge 2



www.mallebrugge2.nl

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



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc
NVM Makelaar





KATWIJK
MALLEBRUGGE 2

Type : Vrijstaande woning met parkeergelegenheid op eigen terrein, gelegen op een unieke plek direct aan vaarwater. Een perfecte basis op en royaal perceel.

Verbouwmogelijkheden : Deze woning biedt nu al veel, maar er zit nog volop potentie in. Vanuit de woonkamer en keuken kijk je mooi uit op de tuin rondom. Met een open keuken en een extra pui aan de voorzijde maak je hier maximaal gebruik van. Met extra dakkapellen op de verdieping creëer je eenvoudig nóg meer leefruimte. De gevel een frisse uitstraling geven met stucwerk of verf? Ook dat behoort tot de opties. En wil je beneden meer woonoppervlak, dan is een uitbouw een logische stap.

Nieuwbouw : Met een perceel van bijna 800m² heb je ook alle vrijheid om groots te denken. Bouw jouw ideale vrijstaande woning met bijvoorbeeld:

- Moderne leefkeuken met openslaande deuren naar de tuin;
- Riante woonkamer met uitzicht over het water;
- Grote raampartijen die licht en ruimte benadrukken;
- Een eigen steiger voor je sloep of een terras direct aan vaarwater;
- Duurzame voorzieningen zoals warmtepomp en zonnepanelen, helemaal klaar voor de toekomst;
- Informeer bij de makelaar naar de mogelijkheden binnen het bestaande bestemmingsplan.

Zo maak je van Mallebrugge 2 niet alleen een woning maar écht jouw thuis.

Bouwjaar : 1980

Kadastraal : Gemeente Katwijk, sectie D, nummer 3332

Perceeloppervlakte : 795m²

Woonoppervlakte : 134m²

Gebouw gebonden buitenruimte : 19m²

Inhoud woning : 521m³

Tuin : Tuin rondom grenzend aan direct vaarwater

Verwarming : Middels cv installatie Nefit combiketel (2018), openhaard

Warm water : Middels cv installatie Nefit combiketel (2018)

Energie label : C

Onroerend zaak bel. : € 907,50

Voorschot
Energiekosten : € 281,00 per maand (elektra & gas)

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

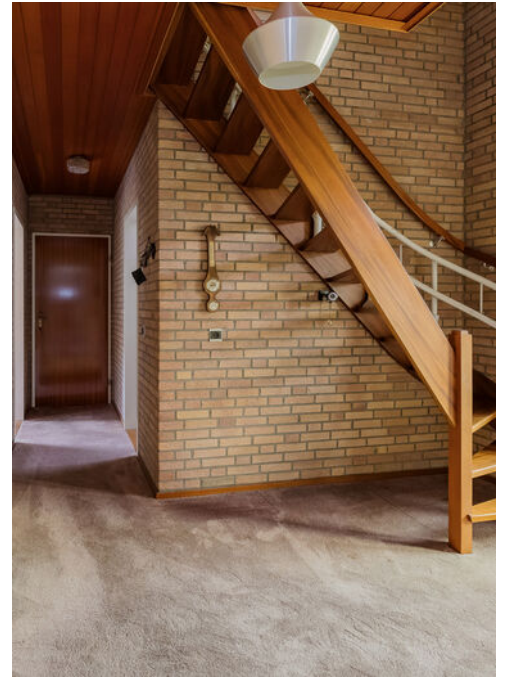
Op te nemen clausules
in de koopovereenkomst : Ouderdomsclausule, niet bewoond door verkoper.

Vraagprijs : € 995.000 k.k.

An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the background, a church with a tall, dark spire rises above a line of trees. The middle ground is filled with houses featuring dark grey tiled roofs, many of which have solar panels installed. The houses are surrounded by lush green trees and shrubs. In the foreground, a large, well-maintained green lawn is visible. To the right, a small boat covered with a white tarp is docked at a wooden pier along a body of water. A red mailbox is also visible near the boat.

Stel je voor: wonen op een unieke plek aan het water. Het huis uit 1980 biedt jou de kans om het geheel te moderniseren en volledig naar jouw woonwensen in te richten. Maar misschien droom jij van een gloednieuw huis dat je helemaal zelf kunt laten ontwerpen en bouwen? Dit ruime perceel biedt daar de perfecte basis voor.





Je komt binnen in een ruime entree met een open trap die meteen een gevoel van licht en lucht geeft.

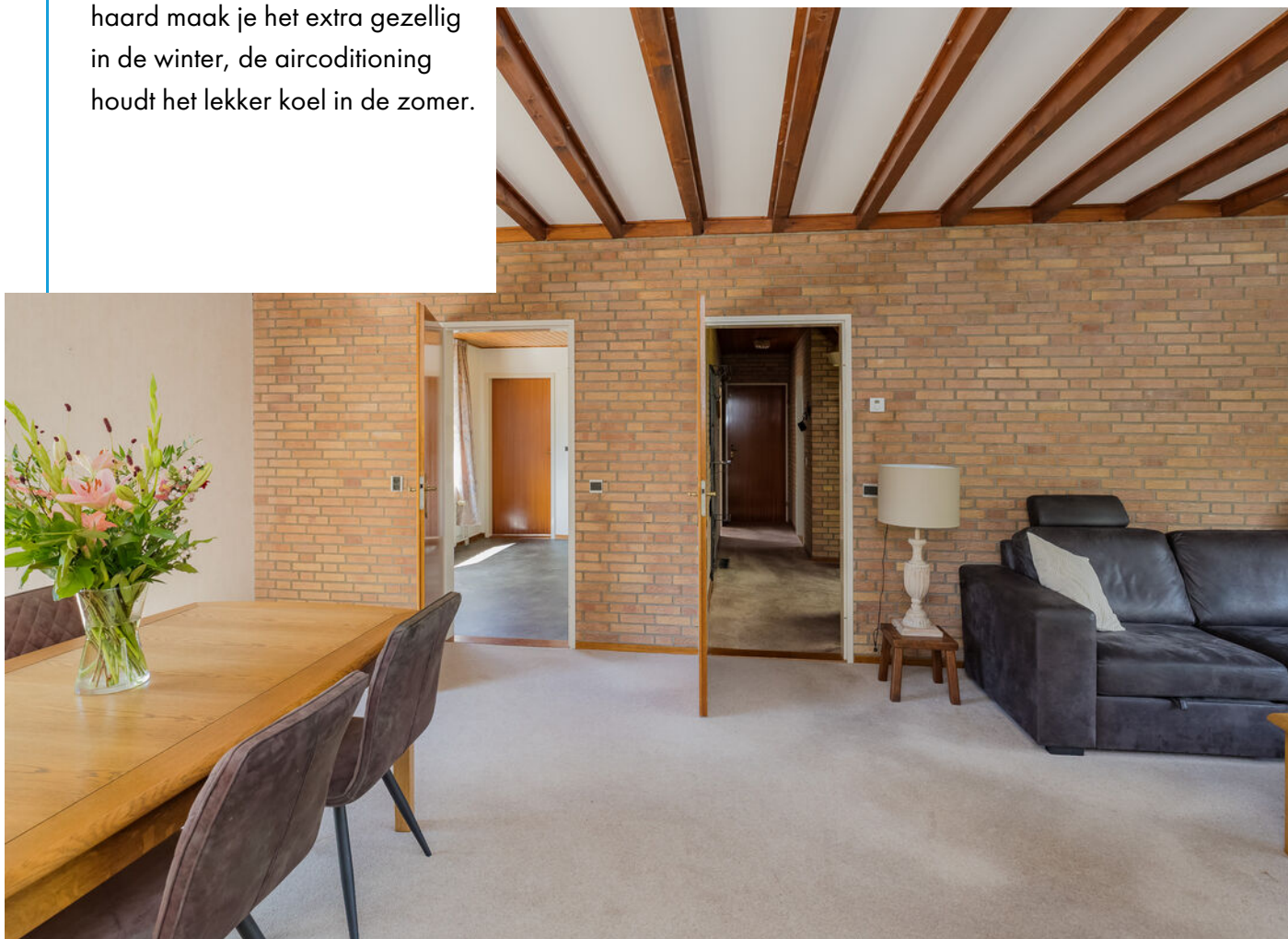




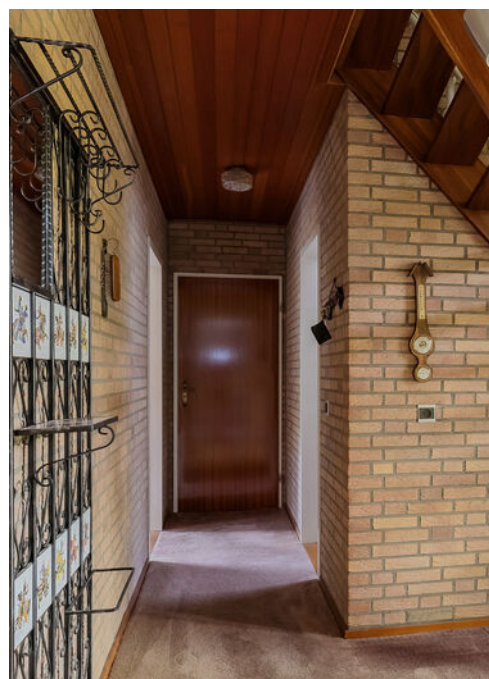




Vanuit hier loop je door naar de royale woonkamer, waar grote ramen zorgen voor een veel daglicht. Met de hout gestookte haard maak je het extra gezellig in de winter, de aircoditioning houdt het lekker koel in de zomer.



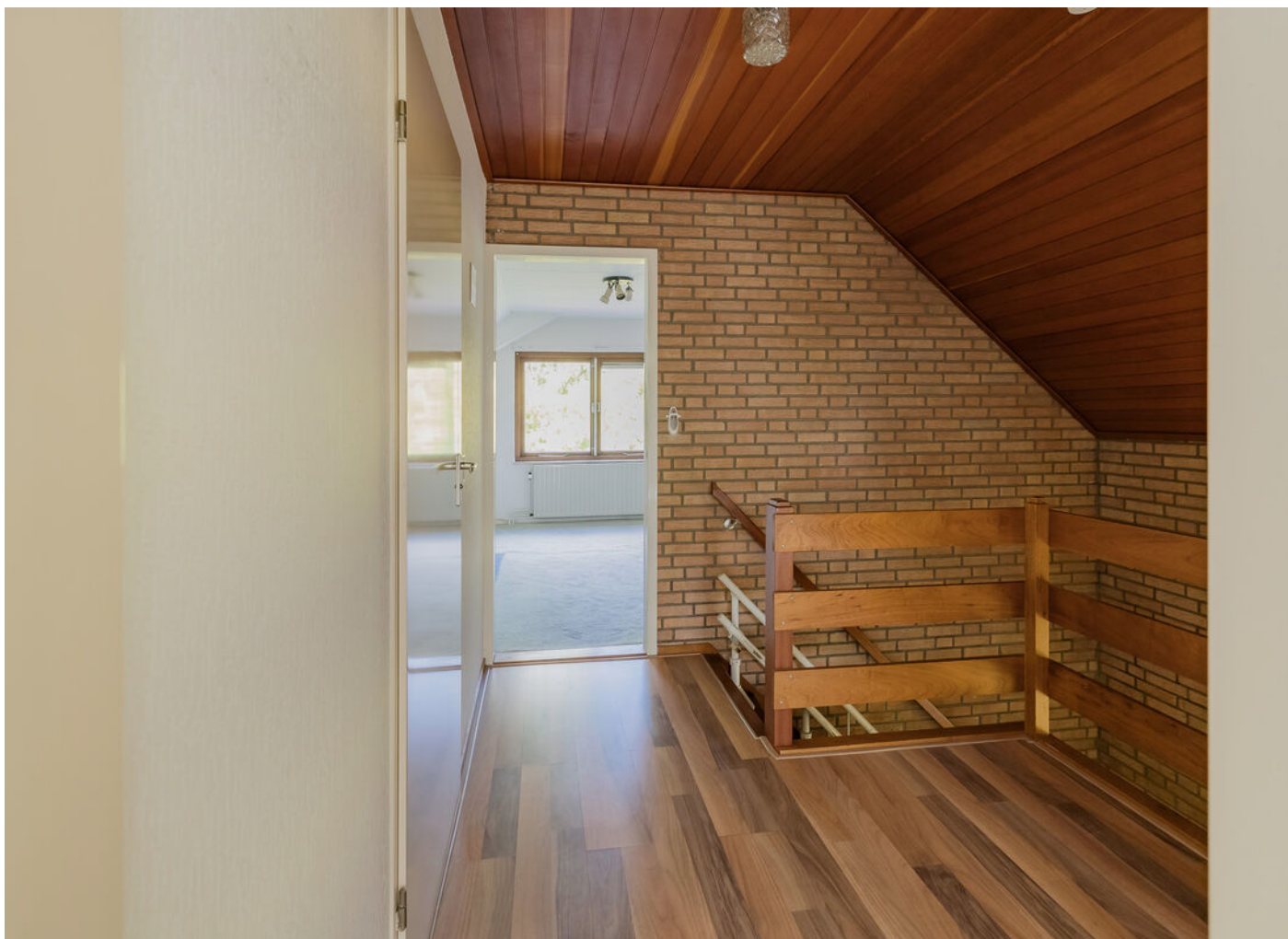




De gesloten keuken geeft toegang tot de praktische bijkeuken met plek voor de wasapparatuur. Extra fijn is de slaapkamer op de begane grond: ideaal als je levensloopbestendig wilt wonen, maar ook uitstekend geschikt als werkkamer of speelruimte.







Boven vind je drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een dakkapel. Slimme opbergruimtes achter de knieschotten zorgen dat je alles netjes uit het zicht kunt bergen.





De badkamer is royaal opgezet en compleet uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, douchecabine en toilet.

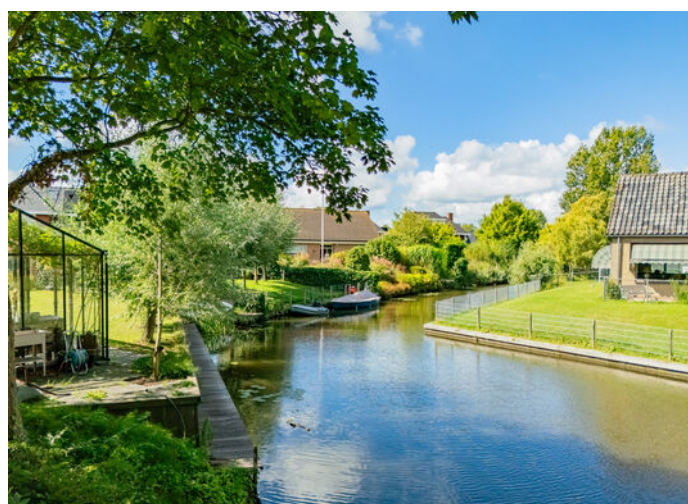








De huidige woning ligt al prachtig, maar de echte kracht zit in de tuin rondom. Deze grenst direct aan het vaarwater, wat volop mogelijkheden biedt. Zie je het al voor je? Een loungeterras aan de waterkant, kinderen die spelen in de tuin, of lekker varen vanaf je eigen steiger





Je woont hier in een sfeervolle, rustige wijk. Voorzieningen zoals scholen, winkels en sportclubs vind je vlakbij. Binnen een paar minuten fietsen sta je op de boulevard van Katwijk of geniet je van een strandwandeling. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: via de N206 en Leiden Centraal ben je zo in Amsterdam, schiphol of Haarlem.

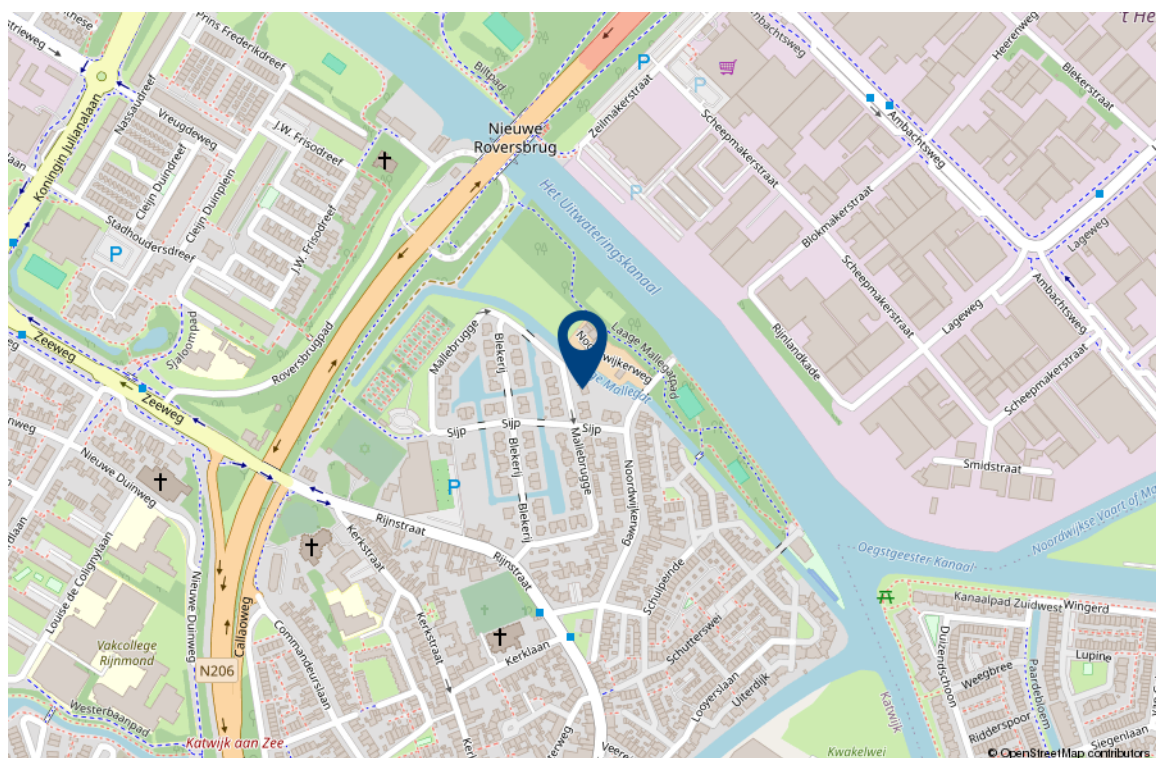


Wonen in Katwijk

Wonen aan de kust heeft altijd al een bijzondere aantrekkingskracht gehad. Zeker in Katwijk, een plaats die nog altijd z'n eigen karakter heeft weten te behouden. In de zomer een badplaats met een gezellige drukte. In de winter een dorp waar de mensen elkaar nog kennen.

Want dat is misschien wel wat 'Kattuk' het meest kenmerkt: de sfeer en de cultuur die zo nauw verbonden zijn aan het dorp. De gedeelde historie van het vroegere vissersbestaan.

De zilte zeelucht die bij westenwind zo Katwijks aandoet. Het maakt Katwijk aan Zee tot een unieke plaats. Een plaats die heel geliefd is om te wonen. Niet alleen bij de 'autochtone' Katwijkers, maar ook bij veel anderen!



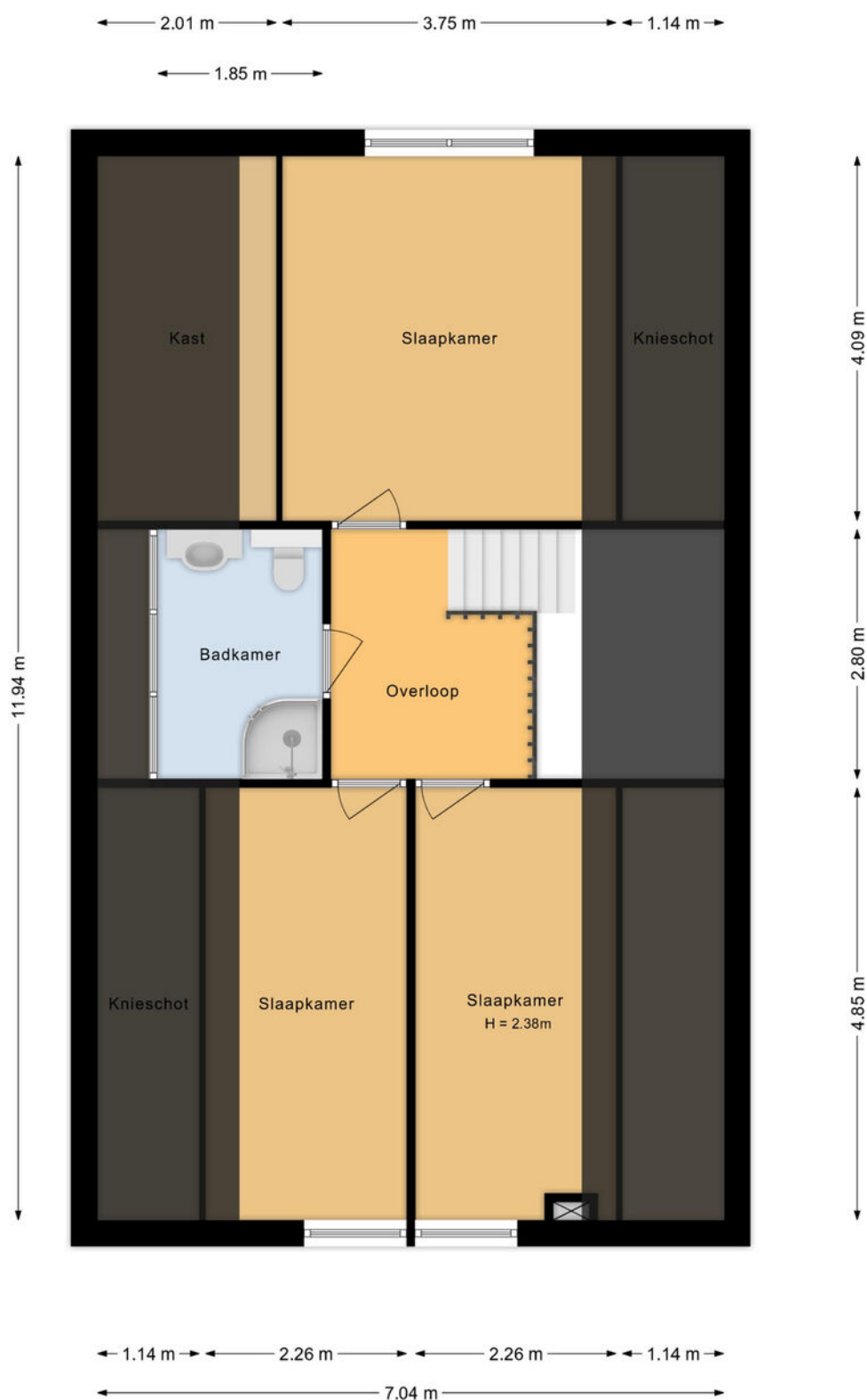


Plattegrond



Begane grond
Mallebrugge 2
Katwijk

Plattegrond



Eerste verdieping
Mallebrugge 2
Katwijk

Plattegrond



Situatie
Mallebrugge 2
Katwijk

Meetrapport



Mallebrugge 2 2223 BV, Katwijk

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	21 augustus 2025
Datum meetrapport:	21 augustus 2025
Type woning:	Eengezinswoning - vrijstaand
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving		Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa	134,0
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	0,0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	19,3
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0,0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	134,0
Bruto Inhoud in m3:	circa	521

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 21 augustus 2025

TibiMedia

Kadastrale kaart



125	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Katwijk
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3332
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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

Voor een eensluidend uittreksel, zie leverd op 28 juli 2025

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Traplift	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- plankje	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuint - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuint - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.

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 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.

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. 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 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



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst