

WILBRINK **V. D. VLUGT**

M A K E L A A R S



Noordwijkerhout  
Victoriberg 23



# 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  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



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

 [www.victoriberg23.nl](http://www.victoriberg23.nl)

**NOORDWIJKERHOUT**  
**VICTORIBERG 23**

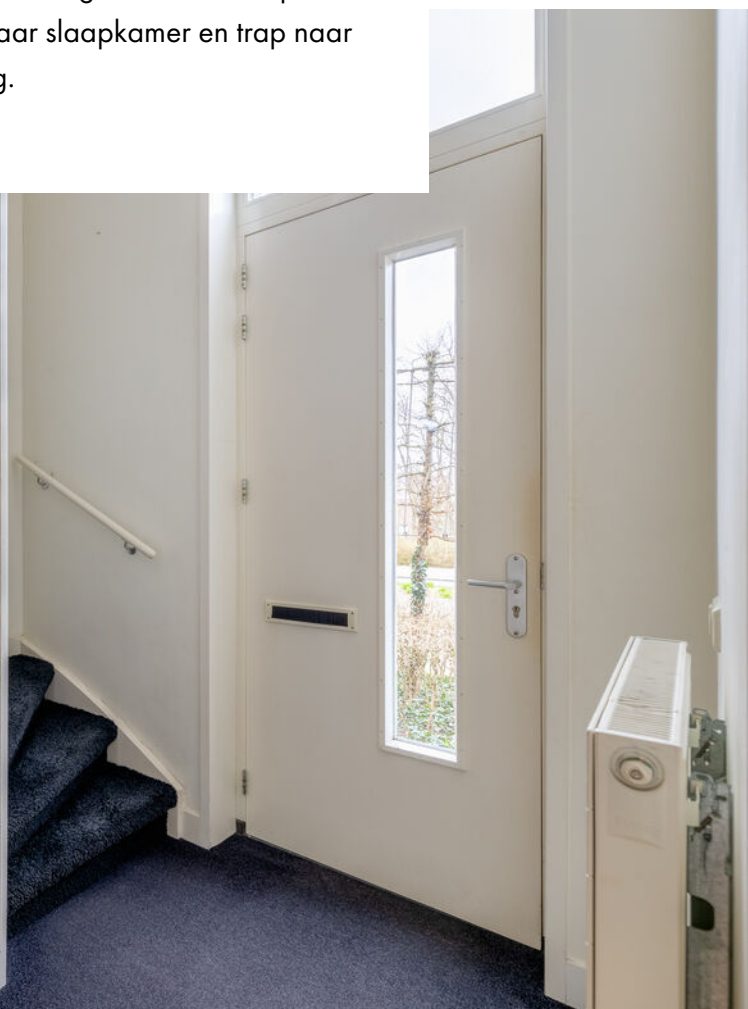
---

<b>Type</b>	: Ruim herenhuis met dakterras
<b>Bouwjaar</b>	: 2007
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Noordwijkerhout, Sectie E, Nummer 6515, A41
<b>Woonoppervlakte</b>	: 168m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: Er is een eigen berging in de parkeergarage (4m <sup>2</sup> )
<b>Inhoud woning</b>	: 603m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Zonnig dakterras op het zuiden (52m <sup>2</sup> )
<b>Verwarming</b>	: Via cv-installatie Remeha Calenta 40c
<b>Warm water</b>	: Via cv-installatie Remeha Calenta 40c
<b>Isolatie</b>	: De woning is volledig geïsoleerd
<b>Energie label</b>	: A+
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 412,- per maand (gas & elektra)
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 487,56 per jaar
<b>Servicekosten</b>	: € 178,- per maand voor o.a. opstalverzekering, gebruik lift, schilderwerk buitenzijde
<b>Parkeerplaats(en)</b>	: Er is een mogelijkheid om een bewonersabonnement aan te vragen in de openbare parkeergarage, de kosten daarvoor bedragen € 667,- per jaar per parkeerplaats
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: 619.000,-- kosten koper





Gebouwd in 2007, biedt dit eigentijdse huis een harmonieuze mix van ruimte, functionaliteit en verfijning, ideaal voor wie op zoek is naar het perfecte thuis. Via verhoogde entree kom je in een hal met deur naar slaapkamer en trap naar de woonverdieping.





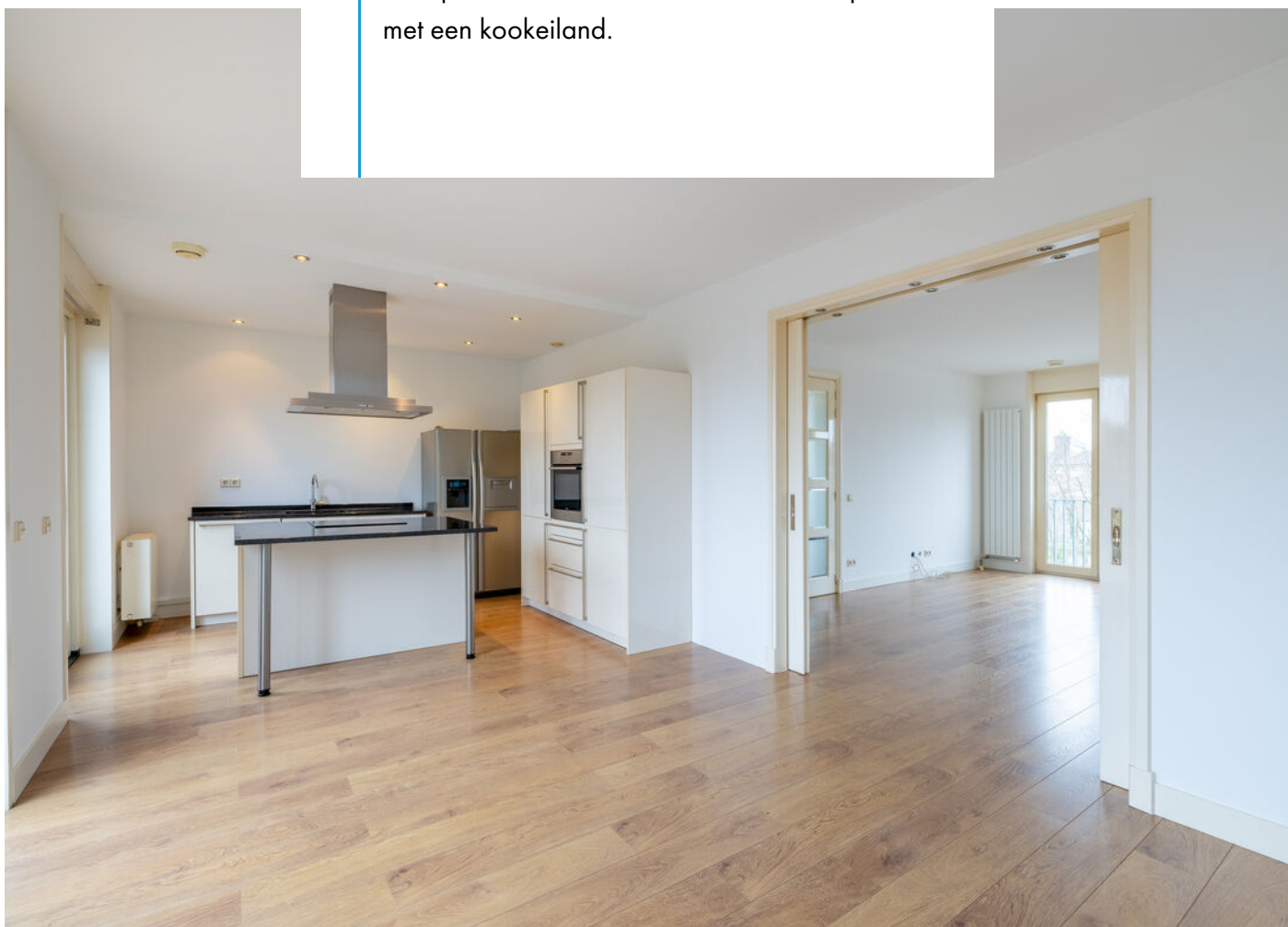
Op de begane grond vinden we een van de 4 ruime slaapkamers van deze woning. Compleet met een eigen wastafel en deuren die uitkomen op niet één, maar twee Franse balkons. Deze ruimte is perfect geschikt voor een kantoor aan huis of een praktijkruimte. Via een trap is er toegang tot de ruime living met ook hier deuren naar twee Franse balkons.



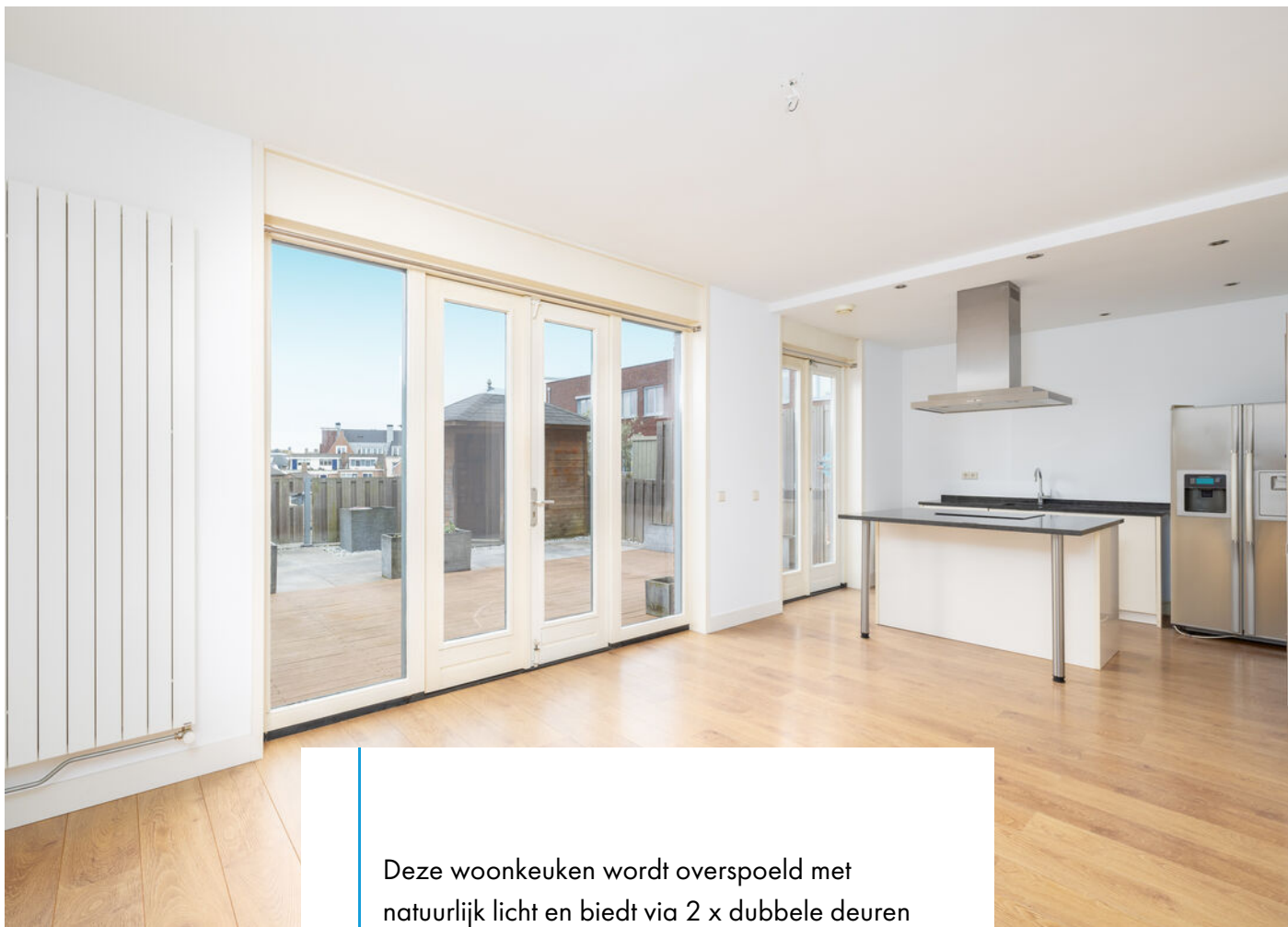




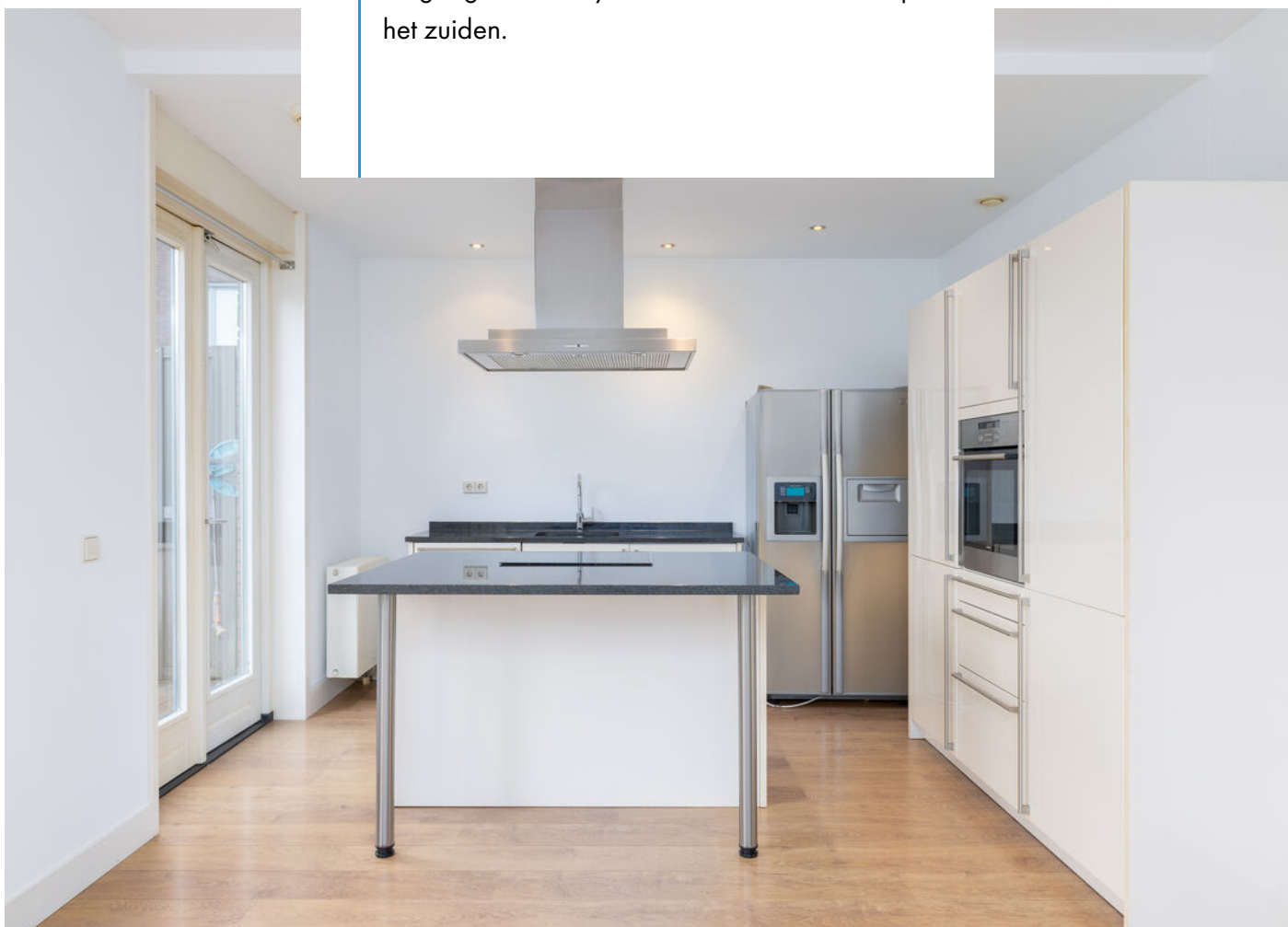
Via leuke schuifdeuren vanuit de living is er toegang tot de moderne, strak ontworpen halfopen keuken. De woonkeuken is compleet met een kookeiland.







Deze woonkeuken wordt overspoeld met natuurlijk licht en biedt via 2 x dubbele deuren toegang tot een royaal dakterras van 52m<sup>2</sup> op het zuiden.



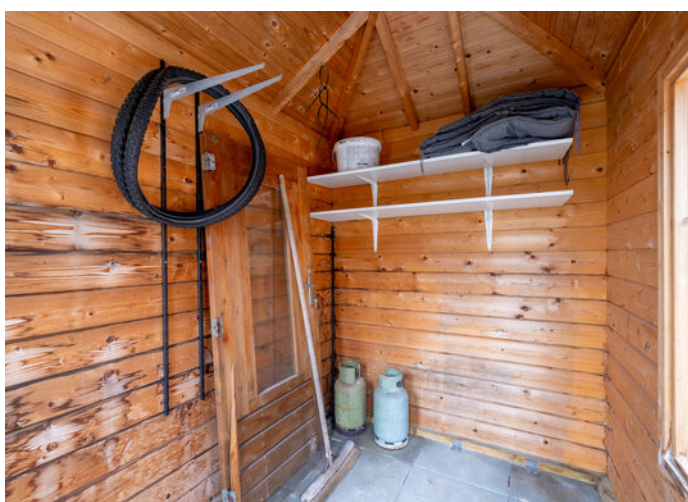


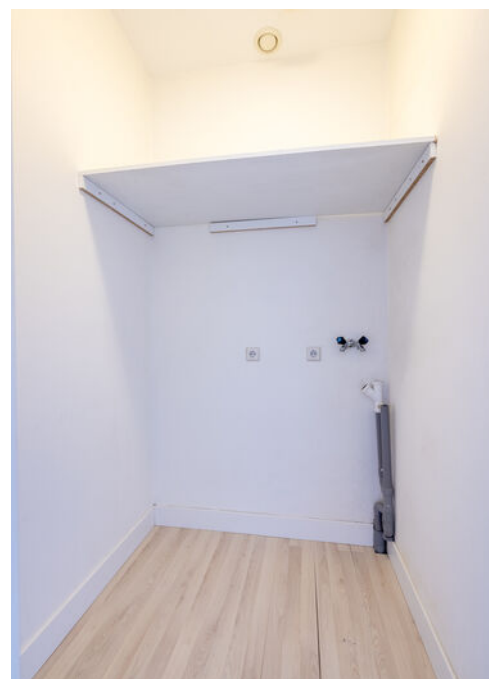
Deze ruime woonkeuken waar meer dan genoeg ruimte is voor een grote eettafel is verder voorzien van allerlei inbouwapparatuur waaronder een; inductiekookplaat, koel-/vriescombi, RVS- afzuigkap, combimagnetron en een vaatwasser.





Dit terras, voorzien van betegeling, houten schuttingen en een charmante blokhut, biedt de perfecte ruimte voor buitenentertainment, ontspanning en zonnebaden.





De tweede etage herbergt nog eens drie ruime slaapkamers, ook is er toegang tot een balkon aan de voorzijde van de woning.





De lichte badkamer is voorzien van een ligbad, toilet, dubbele wastafel en een aparte douche, waardoor het comfort van deze woning wordt geoptimaliseerd.





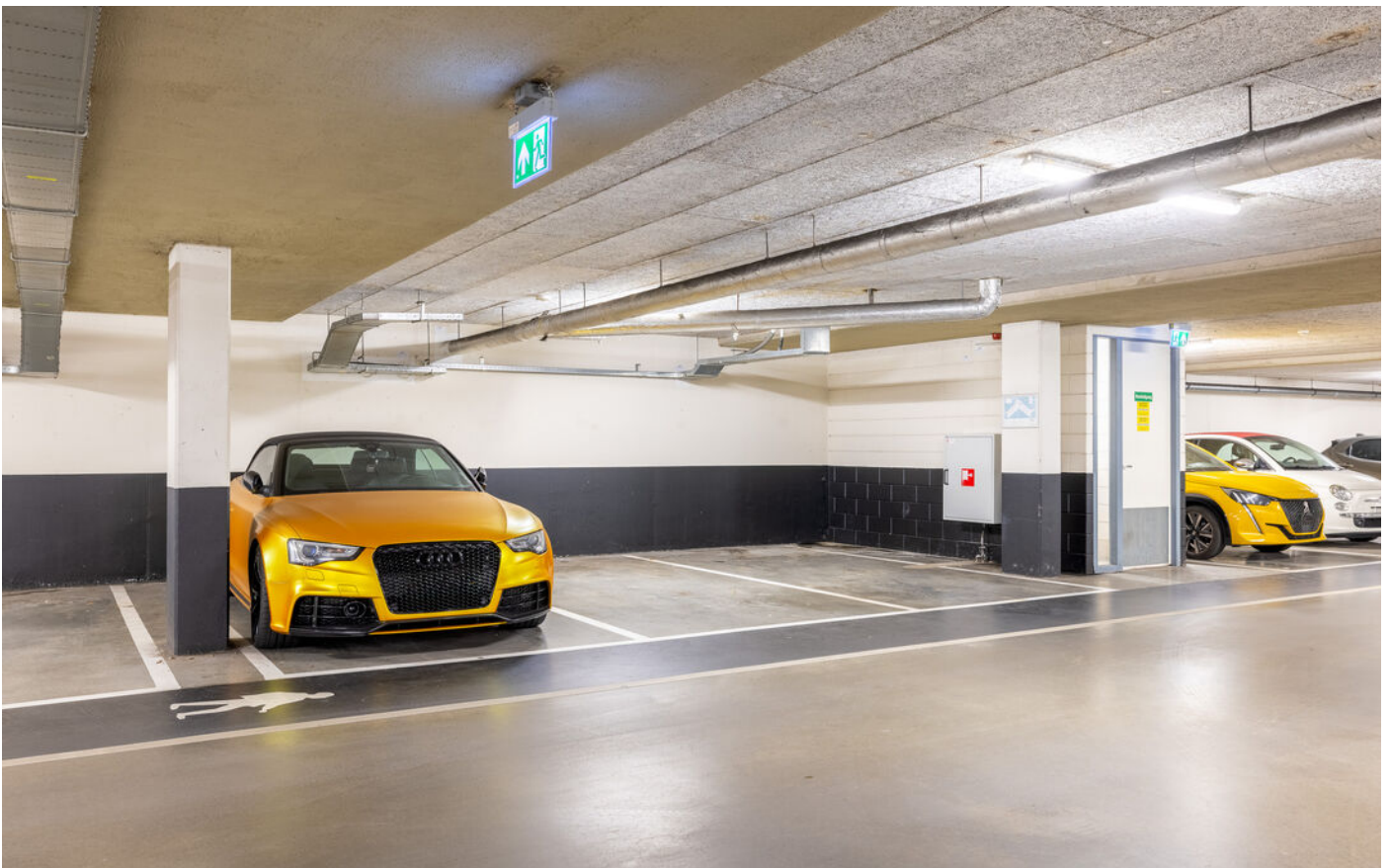


Gelegen in het hart van de bollenstreek! Hier vind je gezellige straatjes vol historie en charmante boetiekjes. Op korte afstand wachten het adembenemende strand en de uitgestrekte duinen op je. Verken de kleurrijke tulpenvelden in het voorjaar of geniet van een verkwikkende strandwandeling.





Deze woning beschikt over een eigen berging in de parkeergarage, ook kunnen er één of twee parkeerplaatsen gehuurd worden, hoe heerlijk luxe is dat midden in het centrum.







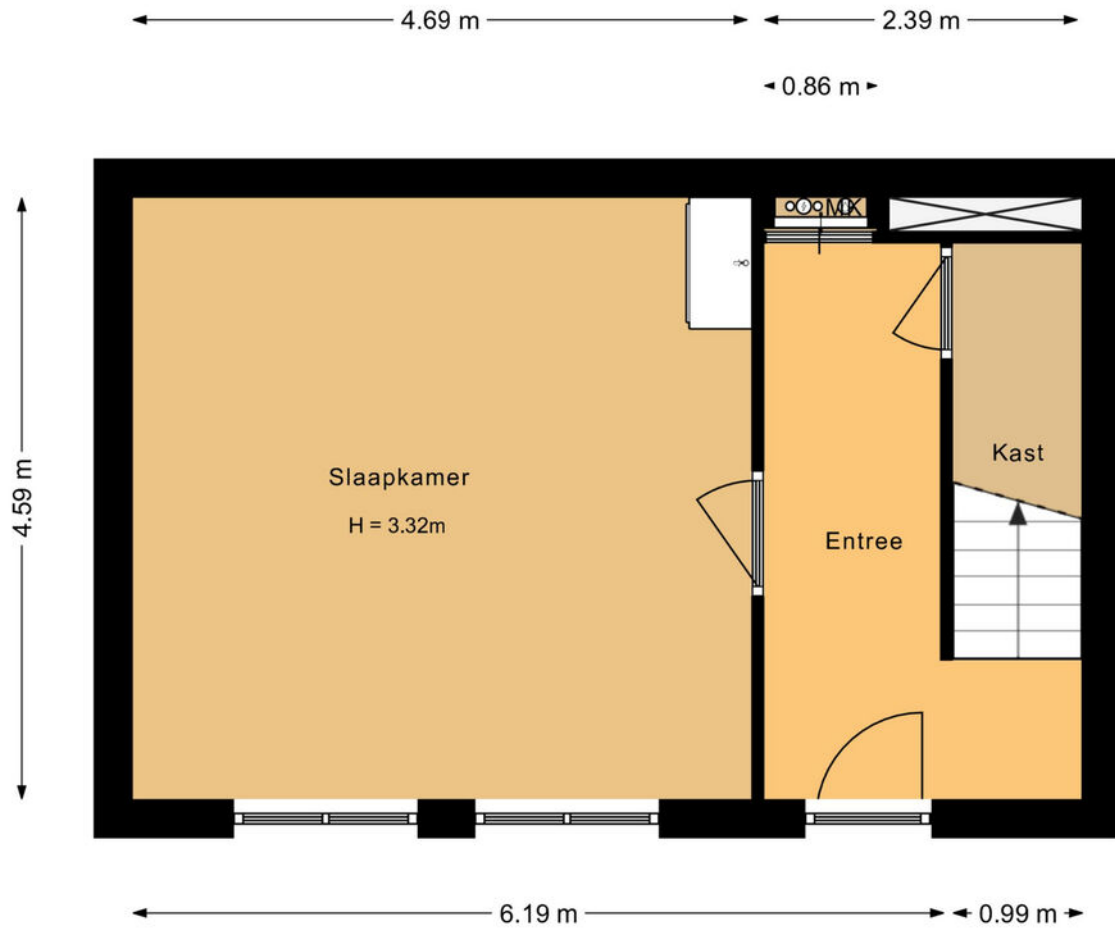


#### Bijzonderheden:

- 4 slaapkamers waarvan 1 op begane grond
- Ruime living op 1e etage
- Keuken en woonkamer met deuren naar terras
- Riant dakterras met blokhut
- Eigen berging in parkeergarage
- Mogelijkheid om 2 parkeerplaatsen te huren
- Slaapkamer begane grond ideaal als thuishkantoor of gastenverblijf
- Winkels, restaurants, scholen en openbaar vervoer zijn allemaal op loopafstand

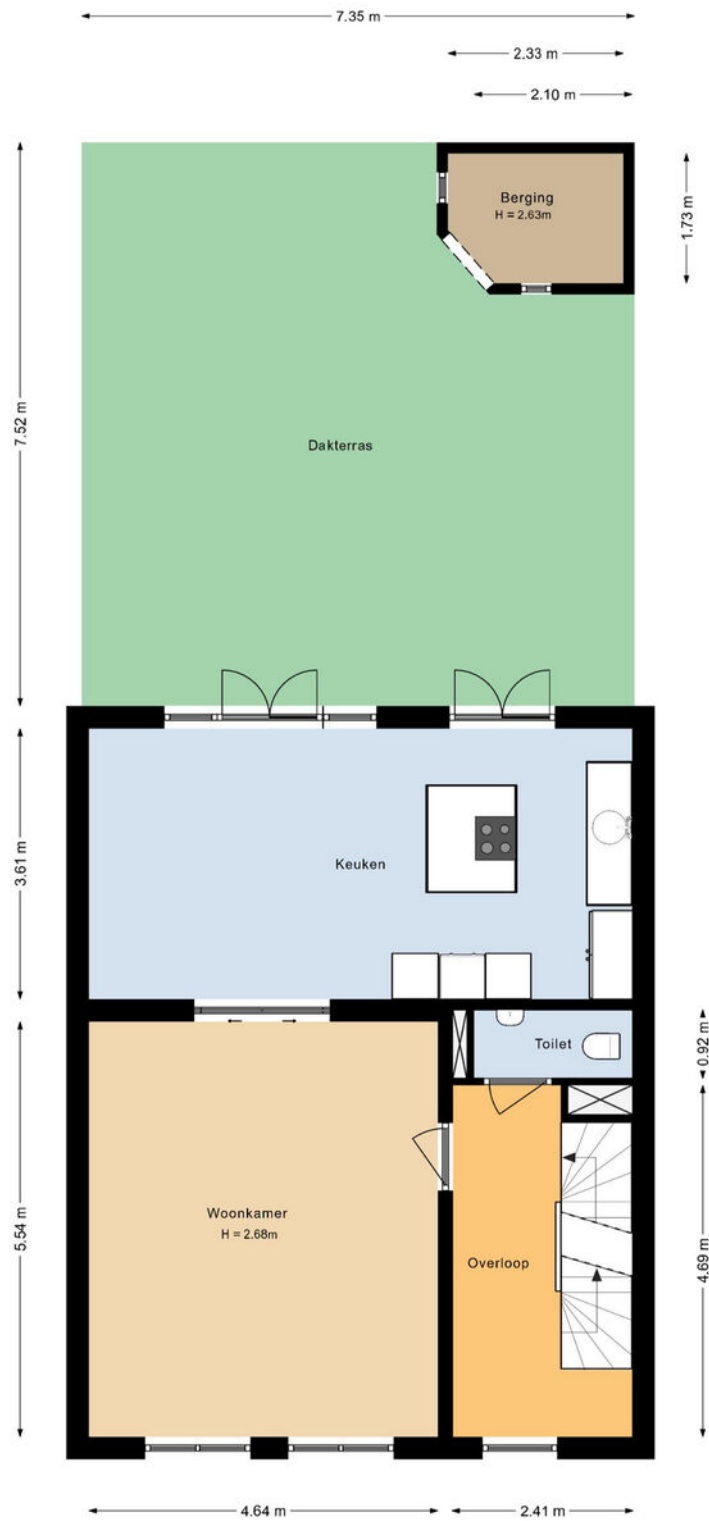
# Begane grond

---

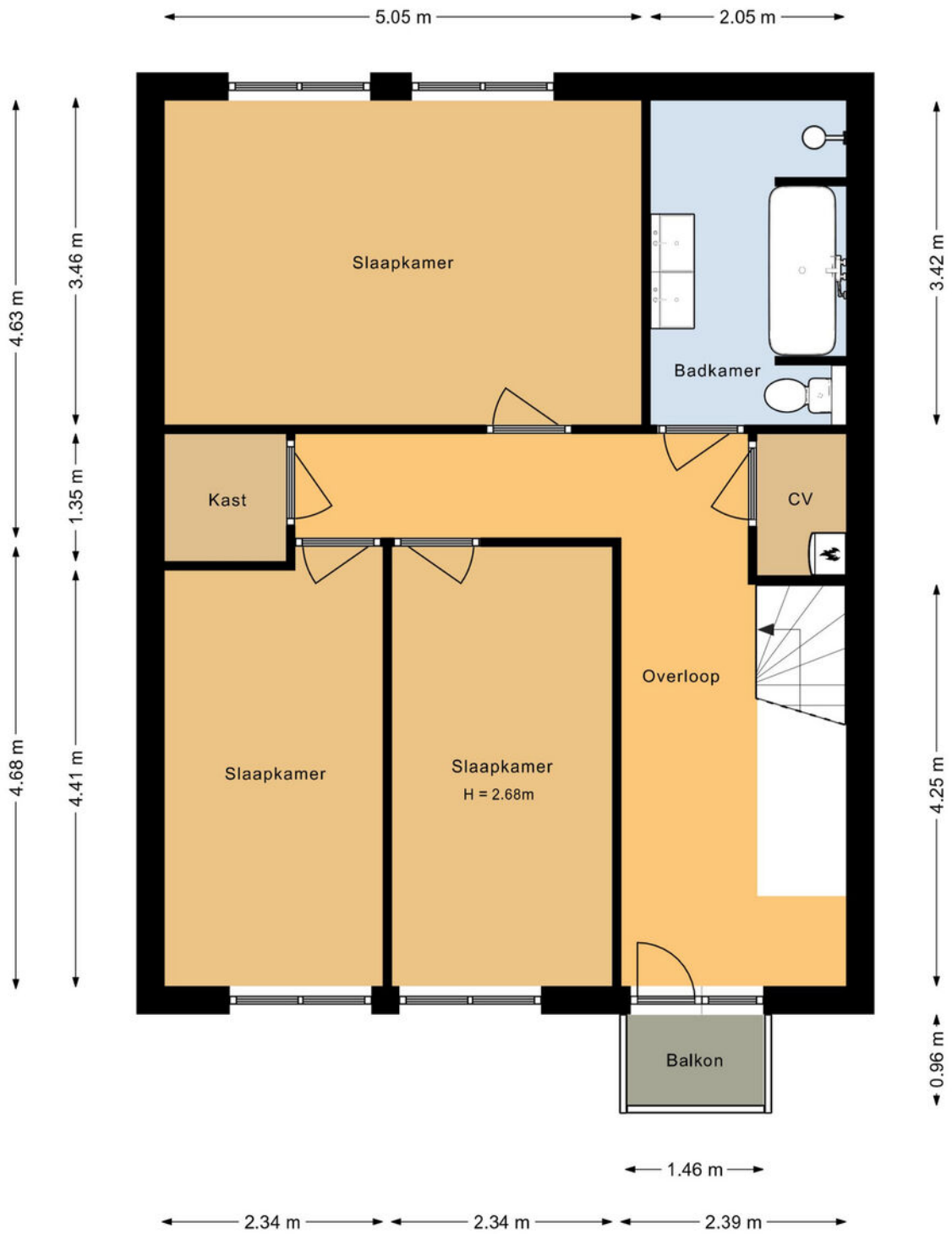


Begane grond  
Victoriberg 23  
Noordwijkerhout

# 1e verdieping



# 2e verdieping



**Victoriberg 23, 2211DL,  
Noordwijkerhout**

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
<b>Datum opname:</b>	20-03-2024
<b>Datum meetrapport:</b>	22-03-2024
<b>Type woning:</b>	Rijwoning
<b>Opname door:</b>	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	168
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	51,5
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	3,8
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	168
Bruto Inhoud in m3:	circa	603

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, 22-03-2024

Roy Dijkxhoorn

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- zonnescherm	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	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

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

## Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			



# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- mechanische ventilatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



# Wonen in Noordwijkerhout

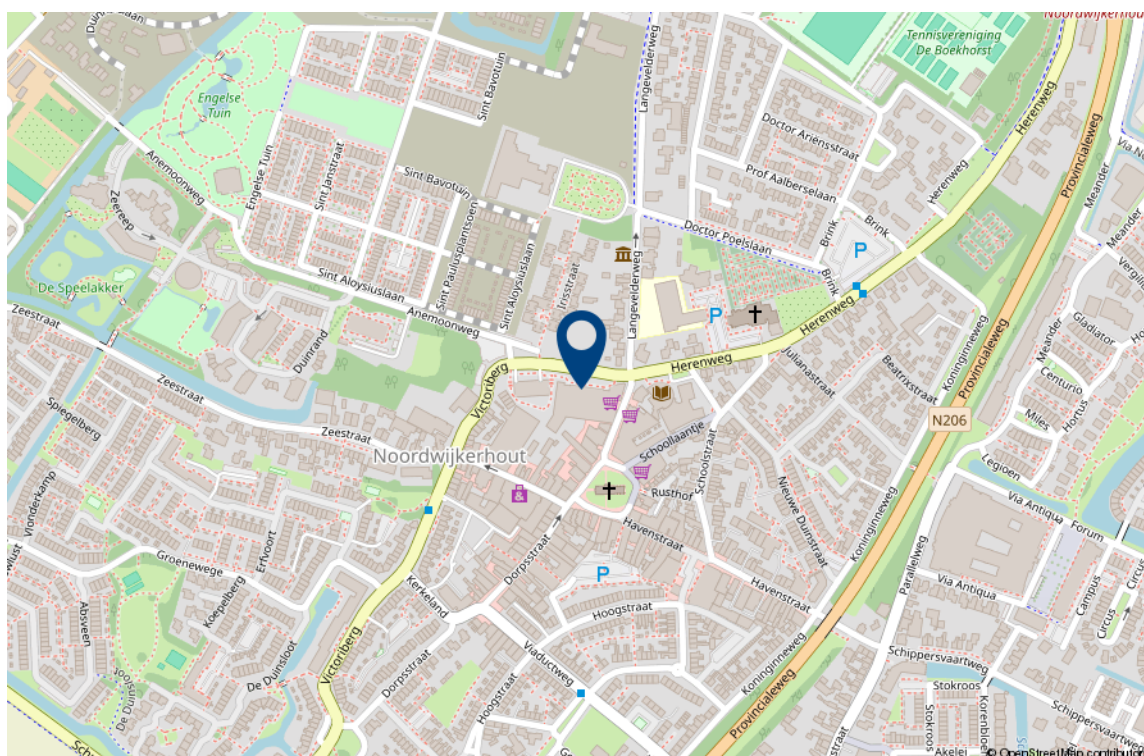
---

Noordwijkerhout is onderdeel van de gemeente Noordwijk. Noordwijkerhout telt zo'n 15.000 inwoners. Noordwijkerhout heeft de grootste oppervlakte aan kleurrijke bollenvelden in de streek en noemt zich daarom het 'Hart van de Bollenstreek'.

Gelegen achter de duinen en de Noordzeekust ligt het dorp vlak bij grote steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam. Gedurende het seizoen zijn er vele activiteiten en evenementen. Samen met de terrasjes in het centrum van Noordwijkerhout, gelegen rondom de monumentale Witte Kerk, zorgen deze voor een levendige sfeer in het centrum.

Noordwijkerhout heeft vele (sport)verenigingen en drie grote speeltuinen, De Duinrand in de Zilk, de waterspeeltuin De Speelakker en een grote indoorspeeltuin. Daarnaast is er een kinderboerderij, de Dierenhoeve.

Het Oosterduinse meer, in de volksmond Comomeer, biedt ruimte voor waterrecreatie en vanuit Noordwijkerhout fiets je zo naar het strand. Vele fiets- en wandelroutes in en om Noordwijkerhout leiden onder meer naar het fraaie natuurgebied van de Amsterdamse Waterleidingduinen.



## 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 [Baerz.com](http://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**  
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