

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijkerhout
Herenweg 322



www.herenweg322.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. Vlucht Makelaars



Rick Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.herenweg322.nl

PLAATS NOORDWIJKERHOUT
ADRES HERENWEG 322

Type	: Vrijstaande villa, landelijk gelegen
Bouwjaar	: 2020
Kadastraal	: Gemeente Noordwijkerhout; Sectie E; Nummer 6848
Perceeloppervlakte	: 732m ³
Woonoppervlakte	: 186m ²
Overige inpandige ruimte	: 6m ²
Externe bergruimte	: 10m ²
Inhoud woning	: 717
Tuin	: Rondom met schuur voorzien van een veranda, aan water
Verwarming	: warmtepomp, vloerverwarming en elektrische verwarming
Warm water	: elektrische boiler
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Energie label	: A++ geldig tot 23-05-2033
Onroerend zaak bel.	: € 682,22 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 139,- elektra per maand
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.195.000,- kosten koper

Droom je van een prachtig
landelijk gelegen villa met alle
moderne voorzieningen?
Dan hebben wij dé woning voor
jou! Dit schitterende vrijstaande
landhuis ligt aan de charmante
Herenweg in Noordwijkerhout en
biedt alles waar je naar verlangt.









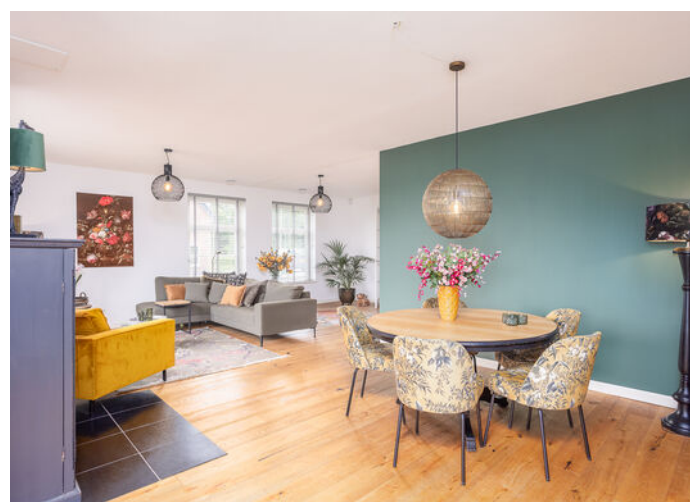
Met een royale perceeloppervlakte is deze villa ruimtelijk en comfortabel. Je zult versteld staan van de tuin rondom het huis, met aan de achterzijde vrij uitzicht over de betoverende bollenvelden. Een oase van rust en natuurschoon wacht op jou! Het bouwjaar van 2020 garandeert moderne faciliteiten en een luxe afwerkingen.

Overdekte entree naar de hal met toiletruimte, technische ruimte, trap naar 1e etage en deur naar de woonkamer.



De royale living heeft openslaande deuren naar de tuin en openslaande deuren naar de grote voorkamer.

Ook vanuit de keuken is er een deur naar de tuin.

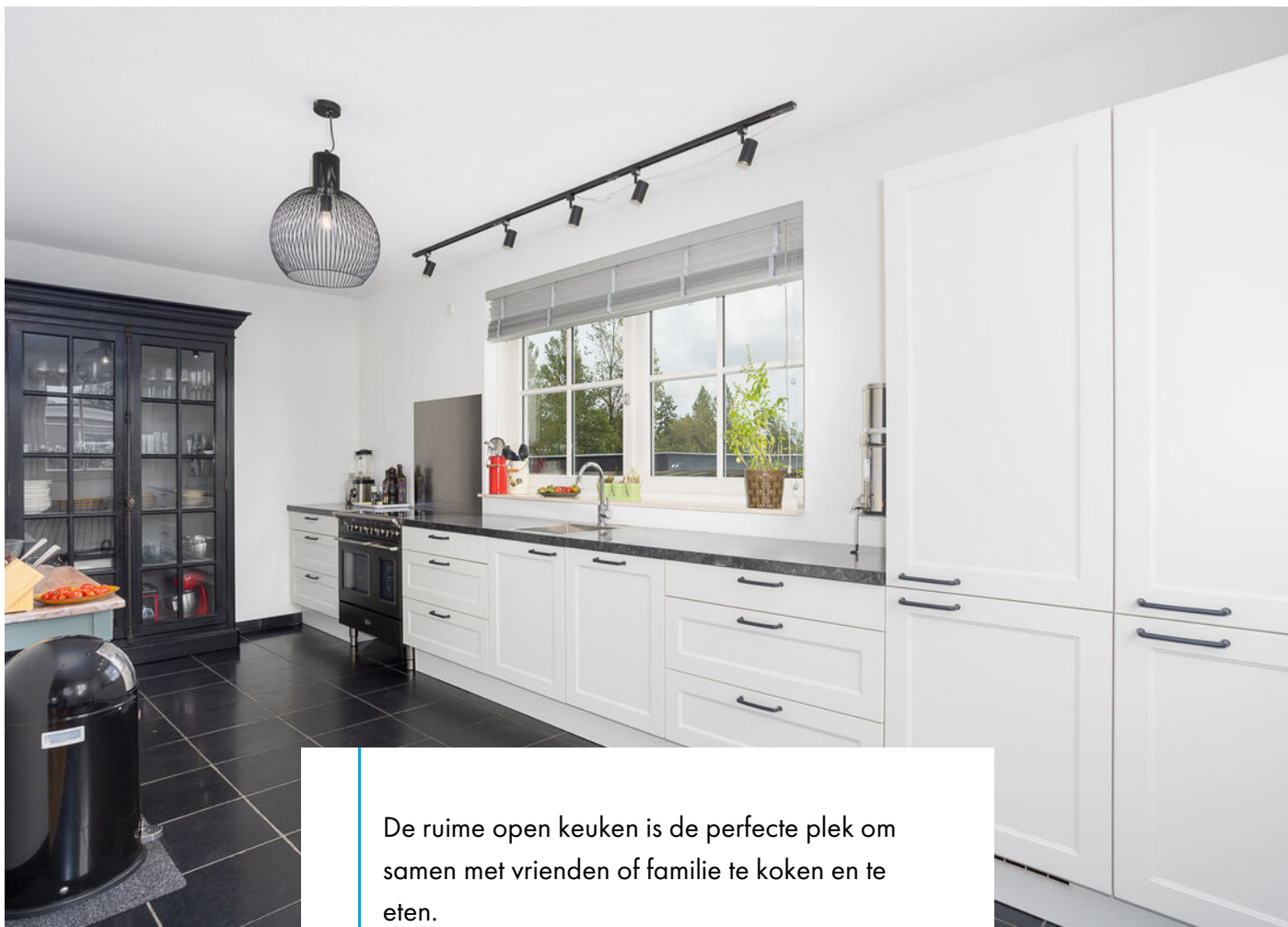




De voorkamer die d.m.v. openslaande deuren met glaswerk afsluitbaar is, is perfect om te transformeren tot een tweede woonkamer, woonkamer en-suite, tv-kamer of extra kantoor.

Bovendien is er op de begane grond een veelzijdige kantoorruimte met eigen entree.





De ruime open keuken is de perfecte plek om samen met vrienden of familie te koken en te eten.

In de keuken is een fraai Boretti fornuis met inductie kookplaat, vaatwasser en een koel/vries combinatie.





De woning beschikt over maar liefst 3 slaapkamers op de eerste verdieping. De extra grote slaapkamer kan zelfs worden gesplitst in 2 slaapkamers, waardoor er alle ruimte is voor jouw ideale indeling. De luxe badkamer met ligbad biedt pure ontspanning na een drukke dag en is verder uitgevoerd met een inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel. Ook vind je verder een handige wasruimte met aansluitingen wassen en drogen.

De 1 meter lange vliering is met een Vlizotrap te bereiken.









Tuin:

Geniet van de rust en sereniteit die deze landelijke omgeving te bieden heeft, terwijl je uitkijkt over de kleurrijke bollenvelden vanuit de eigen tuin, compleet met een vrijstaande schuur met veranda waar je kunt ontspannen en van het buitenleven kunt genieten.

Deze tuin heeft verder een verhoogd groot terras met trapje naar groot gazon met kweekkas en moes/kruidentuin. Hoe heerlijk zullen de verse aardbeien of komkommers uit eigen tuin zijn!

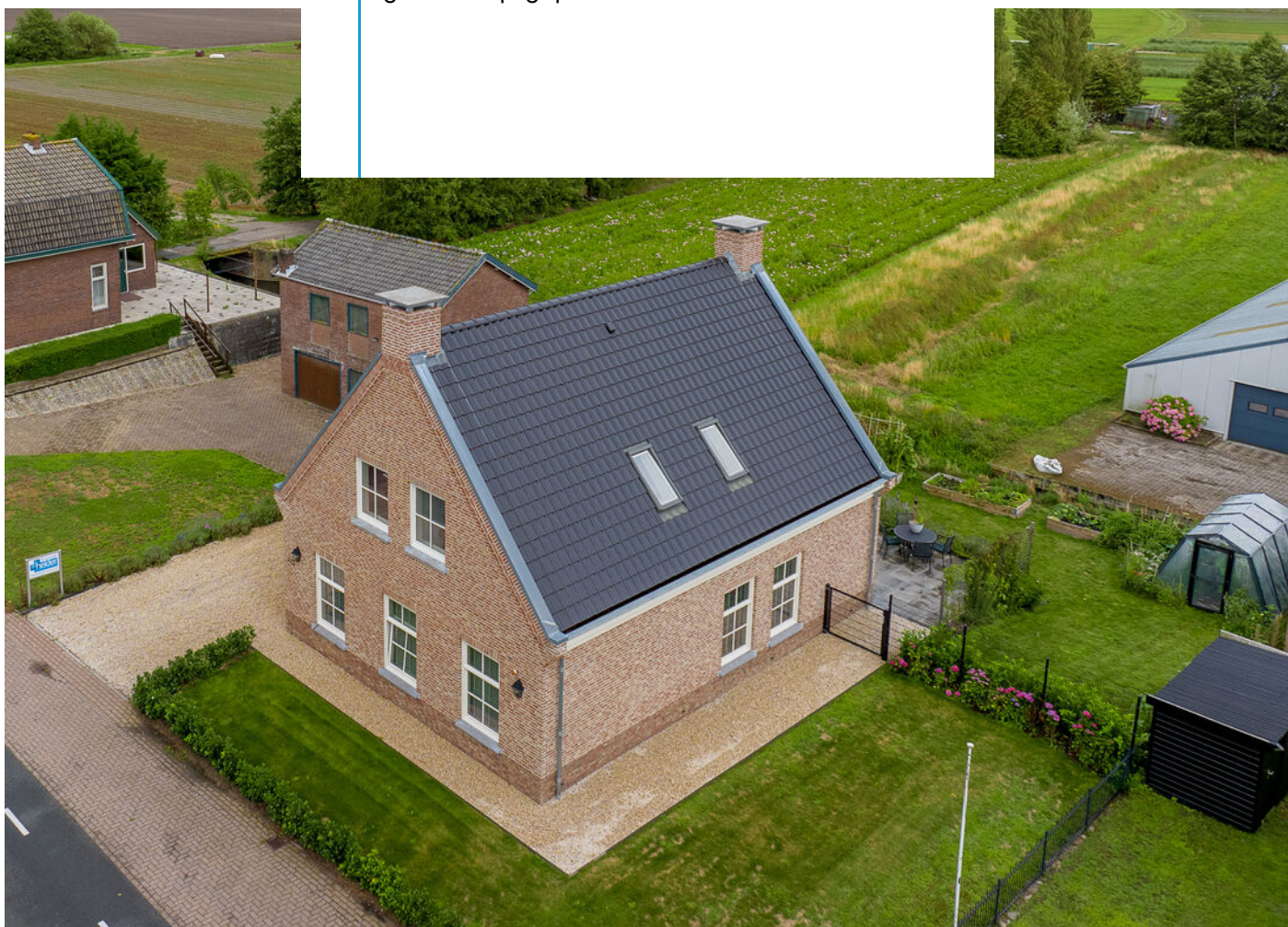








Het landhuis heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat jouw/jullie auto's veilig en gemakkelijk geparkeerd kunnen worden.



Duurzaamheid is een speerpunt van deze woning: met een warmtepomp en een gasloos energielabel A++, draag je bij aan een groenere toekomst.






322

Ligging:

Noordwijkerhout is een pittoresk dorp met een rijk verleden, omringd door prachtige natuur en bloeiende bollenvelden. Hier vind je de perfecte balans tussen een rustig landelijk leven en de nabijheid van alle nodige voorzieningen. Geniet van wandelingen en fietstochten door de uitgestrekte natuurgebieden of ontdek de gezellige winkels en restaurants in het centrum. Bovendien ben je binnen enkele minuten op het strand, waar je kunt genieten van de zee en de zon.







Wacht niet langer en grijp deze unieke kans om eigenaar te worden van dit prachtige landhuis aan de Herenweg te Noordwijkerhout. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en laat je betoveren door de schoonheid en charme van dit bijzondere huis. Welkom thuis!



Bijzonderheden:

- Luxe en comfortabele nieuwe villa;
- Landelijke ligging met tuin rondom;
- Vrij uitzicht over de bollenvelden;
- Vrijstaande schuur met veranda;
- Ideaal voor bedrijf aan huis;
- Energiezuinige woning met warmtepomp;
- Vloerverwarming en elektrische verwarming;
- Energielabel A++
- Maatwerkkasten;
- Duurzaam gebouwd;
- Parkeren op eigen terrein.

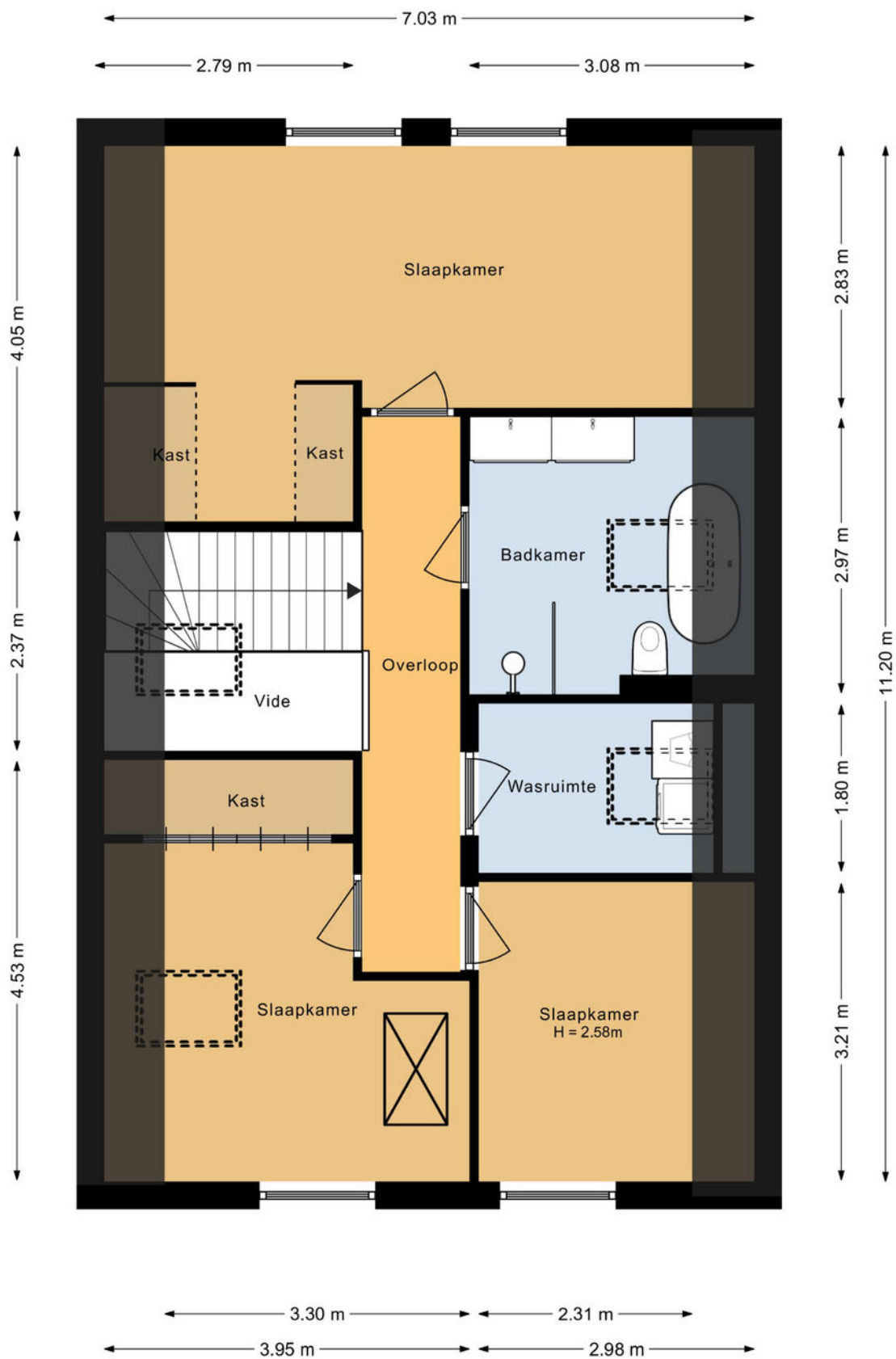
Plattegronden - Begane grond



Begane grond
Herenweg 322
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

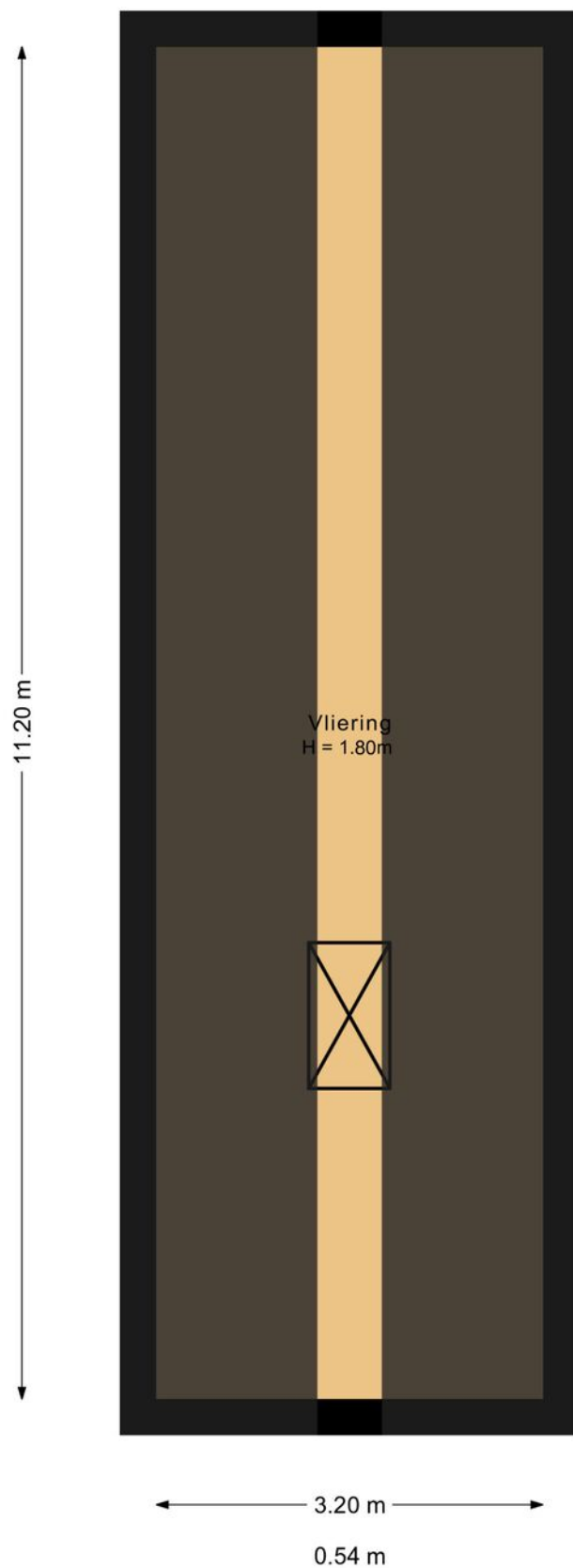
Plattegronden - 1e Verdieping



Eerste verdieping
Herenweg 322
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

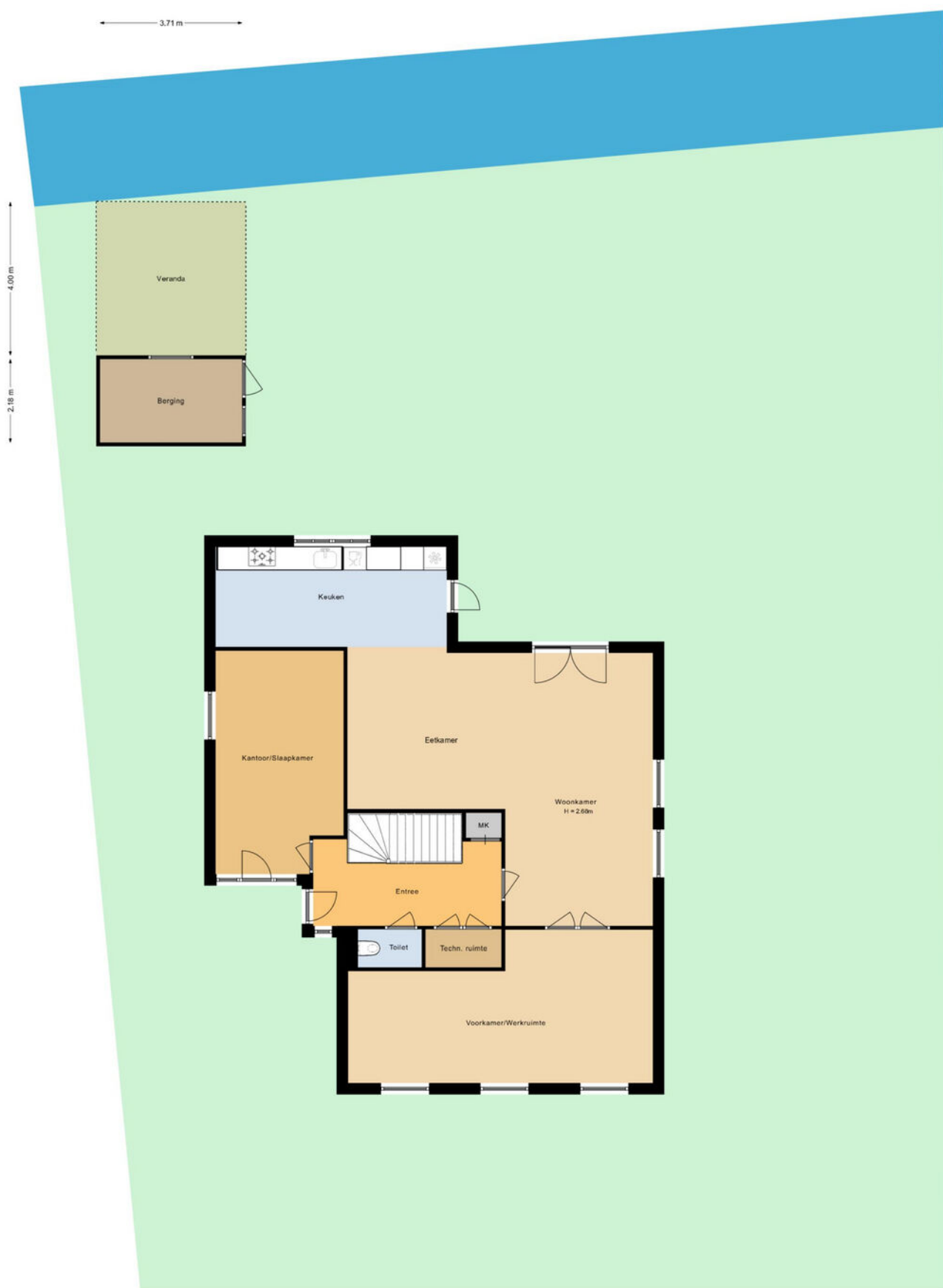
Plattegronden - Vliering



Vliering
Herenweg 322
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond - Perceel



Situatie
Herenweg 322
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

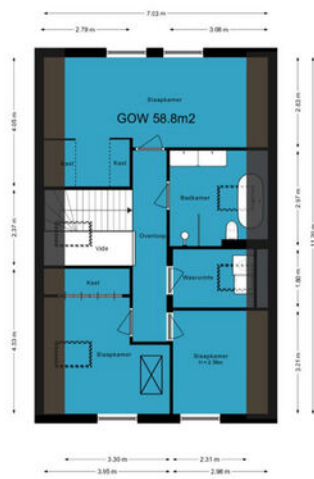
NEN meetoppervlakte



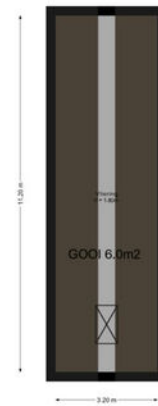
Situatie
Herenweg 322
Noordwijkerhout



Begane grond
Herenweg 322
Noordwijkerhout



Eerste verdieping
Herenweg 322
Noordwijkerhout



Vloering
Herenweg 322
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Herenweg 322
2211 VE, Noordwijkerhout

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars
Datum opname:	22 mei 2023
Datum meetrapport:	24 mei 2023
Type woning:	Eengezinswoning - vrijstaand
Opname door:	TibiMedia
Uitgewerkt door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	185,7
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	6
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	10,4
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	191,7
Bruto Inhoud in m3:	circa	717

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, 24 mei 2023

Guus van 't Pad Bosch





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Wilbrink



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordwijkerhout
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie E
— Bebouwing		Perceel 6848

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

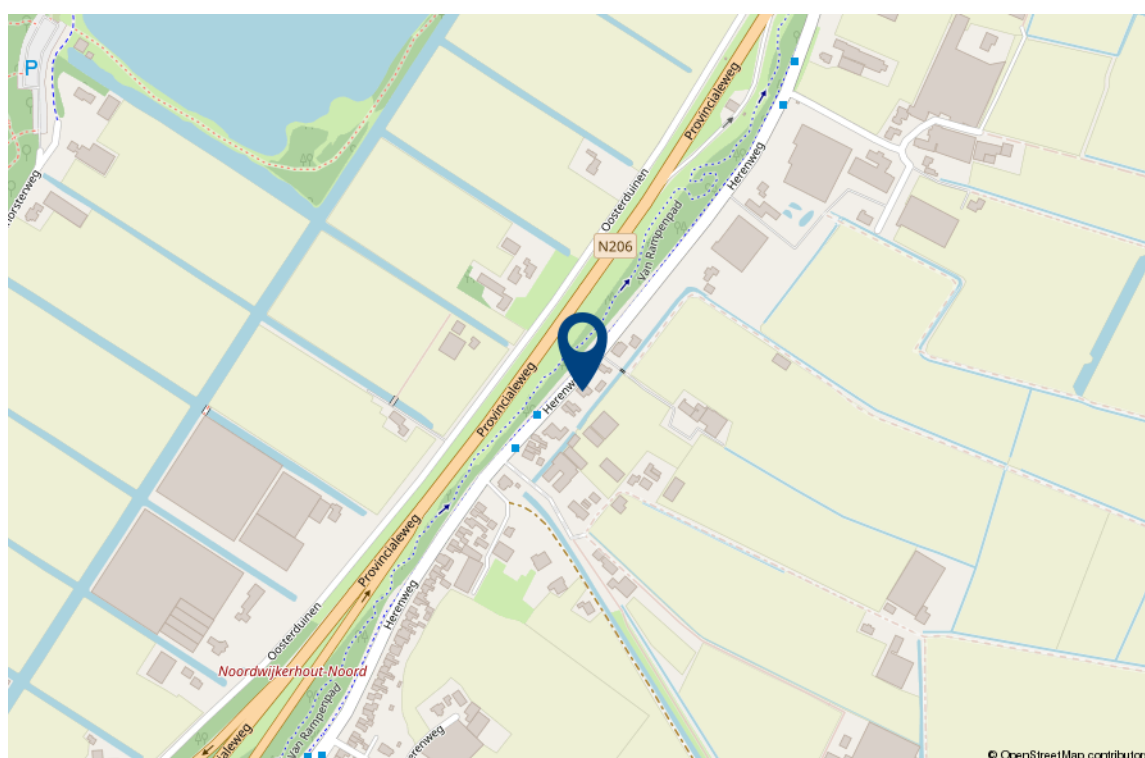
Wonen in Noordwijkerhout

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.



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

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 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 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
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