

WILBRINK • V.D. VLUGT

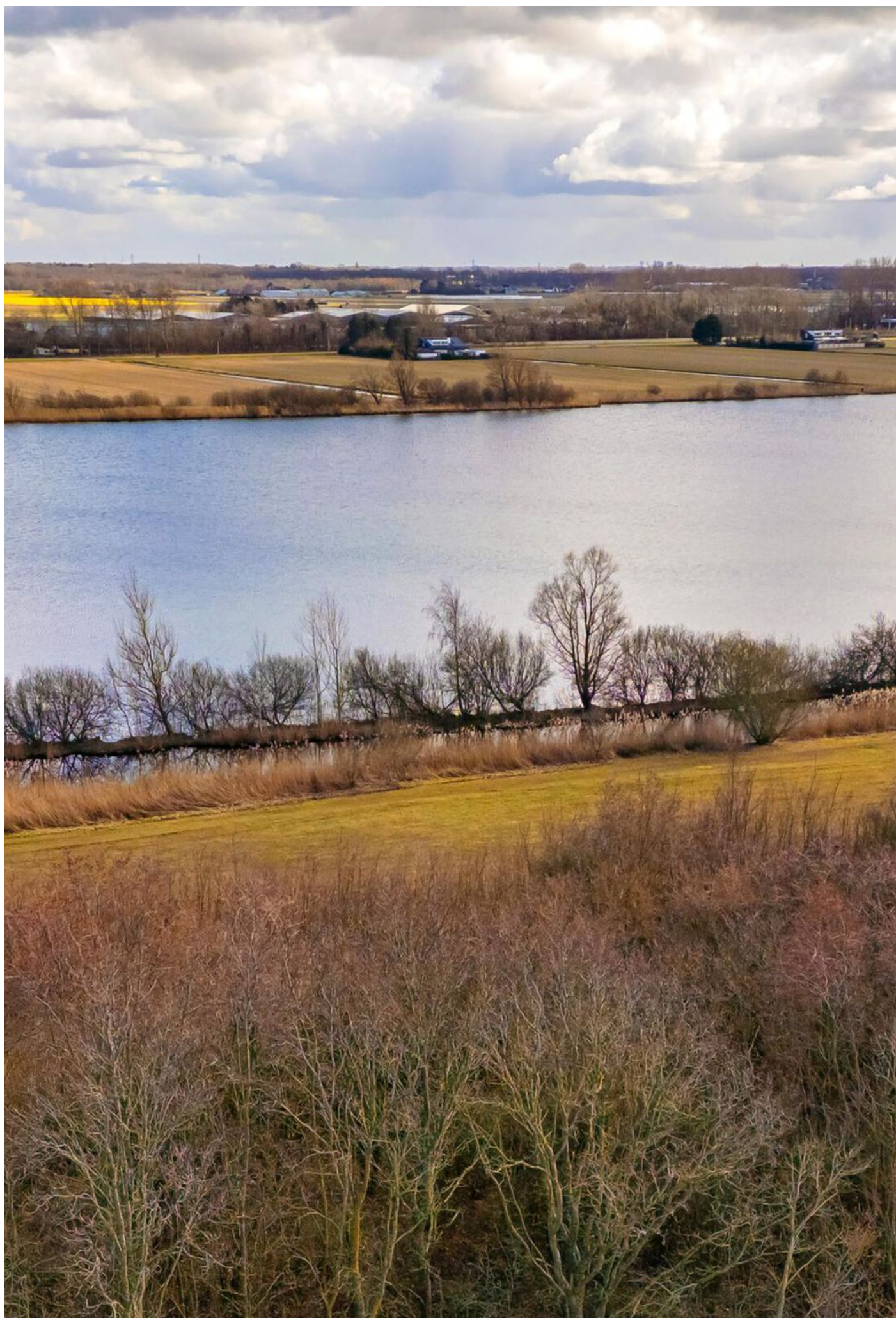
M A K E L A A R S



Noordwijkerhout
Duinschooten 26



www.duinschooten26.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



Rick Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar / NVM Register Taxateur



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.duinschooten26.nl

PLAATS

ADRES

NOORDWIJKERHOUT

DUINSCHOOTEN 26

Type	: Vrijstaande woning met dubbele garage.
Bouwjaar	: 1979
Kadastraal	: Gemeente Noordwijkerhout, sectie E, nummer 4938
Perceeloppervlakte	: 1.023m ³
Woonoppervlakte	: 212m ²
Overige inpandige ruimte	: 20m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	: 13m ²
Externe bergruimte	: 53m ²
Inhoud woning	: 830m ²
Tuin	: Rondom een groot terrassen, fleurige beplanting, robotmaaier en een sproei-installatie met eigen bron.
Verwarming	: cv-ketel (2005), open haard, vloerverwarming in de kamer, de keuken en het kantoor
Warm water	: cv-ketel, close-in boiler.
Zonnepanelen	: 18 stuks ETSolar B 245. Geplaatst in 2012
Isolatie	: HR++ glas hele woning, vloerisolatie.
Energielabel	: B geldig tot 13-03-2035
Onroerend zaak bel.	: € 884,89 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 56,- per maand (gas en elektra)
Bijzonderheden	: de ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst

WILBRINK V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

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

: € 1.195.000,- kosten koper







Wonen in een oase van rust en ruimte tussen de bollenvelden!

Droom je van een vrijstaande woning op een royaal perceel, omringd door groen en water, met eindeloze mogelijkheden om er jouw ideale thuis van te maken? Dan is deze woning in Noordwijkerhout precies wat je zoekt! De woning is goed onderhouden de afgelopen jaren, maar dient te worden gemoderniseerd. Er is een dubbele vrijstaande garage en grote tuin rondom.

- Vrijstaande woning op royaal perceel
- Dubbele garage
- 5 ruime slaapkamers



Bij aankomst rijd je door het elektrische sierhek en ervaar je meteen de ruimte en privacy die dit perceel te bieden heeft. Parkeren is geen probleem, met voldoende plek op eigen terrein en een ruime dubbele garage met elektrische deur.

De royale hal geeft toegang tot de woonkamer, een aparte kantoorruimte en de keuken. De vide en open trap geven een extra ruimtelijk effect.





De grote woonkamer heeft een gezellige open haard en een riante erker die zorgt voor een prachtige lichtinval. De openslaande deuren leiden je direct naar de tuin. En let op de authentieke (geïsoleerde) glas-in-loodramen – een karakteristiek detail dat deze woning extra charme geeft.







De ruime woonkeuken heeft een praktische L-vormige opstelling en grenst aan een bijkeuken voor de extra vriezer of garderobe. Vanuit de keuken kijk je uit over de achtertuin. Aansluitend is een ruimte die voorheen de garage was en die gebruikt kan worden als fitnessruimte, hobbykamer of speelkamer. De mogelijkheden zijn eindeloos!





Aansluitend aan de keuken is een ruimte die voorheen de garage was en die gebruikt kan worden als fitnessruimte, hobbykamer of speelkamer. De mogelijkheden zijn eindeloos!

Tevens is er een ruime werkkamer op de begane grond.





Vanuit de kantoorruimte/slaapkamer is er een wellnessruimte met een stoomcabine, infraroodcabine en een toilet. Heerlijk om te ontspannen en tot rust te komen.





Ruime hardhouten trap in de vide naar de eerste etage. Daar vindt je maar liefst vier slaapkamers. De ouderslaapkamer heeft openslaande deuren naar een riant balkon met een schitterend (zij) uitzicht over de bollenvelden. Er is ook een kleding inloopkast.





De ruime badkamer beschikt over een ligbad, toilet, een apart douchegedeelte en een dubbele wastafel in meubel. Eén van de slaapkamers is extra ruim dankzij een dakkapel en is boven de (voorheen) garage.

Via een Vlizotrap komt je op de ruime bergzolder met stahoogte. Hier is ook de Cv installatie geplaatst.









Achter in de tuin is de vrijstaande dubbele garage gebouwd. Hier zijn twee elektrische overheaddeuren en ruimte voor berging of kleine werkplaats.
In de vide is een extra etage voor berging.





De tuin rondom de woning is verdeeld in twee gedeelten. Het betegelde deel biedt volop mogelijkheden voor meerdere loungeplekken en een gezellig eetgedeelte. Het andere, groenere deel is afgeschermd en voorzien van een prachtig gazon met vaste planten en bomen – de perfecte plek om tot rust te komen.

Achter in de tuin staat een blokhut voor tuingereedschap met een terras.





Deze woning is door de jaren heen goed onderhouden, maar wacht op een nieuwe eigenaar die hem naar de moderne tijd brengt. Stel je eens voor hoe je hier je droomhuis van maakt, helemaal naar jouw smaak.

Een vrijstaande villa in een fantastische omgeving van de bollenvelden nabij de duinen en de zee.

Duurzaamheid

Dit huis heeft energielabel B.

- HR++ glas
- Vloerisolatie
- Vloerverwarming begane grond
- 18 zonnepanelen.







Bijzonderheden;

- Royale living met open haard en veel lichtinval;
- Vijf slaapkamers waarvan één met balkon en prachtig uitzicht;
- Vrijstaande dubbele garage met elektrische deur;
- Wateronthardingssysteem;
- Grote tuin met royaal terras en groen gazon met sproei-installatie;
- Veel privacy;
- Gelegen tussen de bollenvelden, omringd door natuur;
- Op loopafstand van Oosterduinsemeer, strand en duinen;
- Vele mogelijkheden met deze unieke villa, het wordt jouw droomhuis.





De ligging is fantastisch! Op loopafstand vind je het prachtige Oosterduinsemeer, diverse restaurants, het strand en de duinen.

Golf liefhebbers hebben keuze uit drie golfbanen in de nabije omgeving. Het gezellige centrum van Noordwijkerhout is op fietsafstand en biedt allerlei voorzieningen, zoals een spa & wellness, sportclubs (tennis, squash, hockey) en een breed scala aan winkels en supermarkten.

Als je op zoek bent naar een ruime, vrijstaande woning met een dubbele garage in een unieke, groene omgeving waar je het hele jaar door een vakantiegevoel hebt, dan is dit jouw kans! Maak snel een afspraak met ons kantoor.

Begane grond

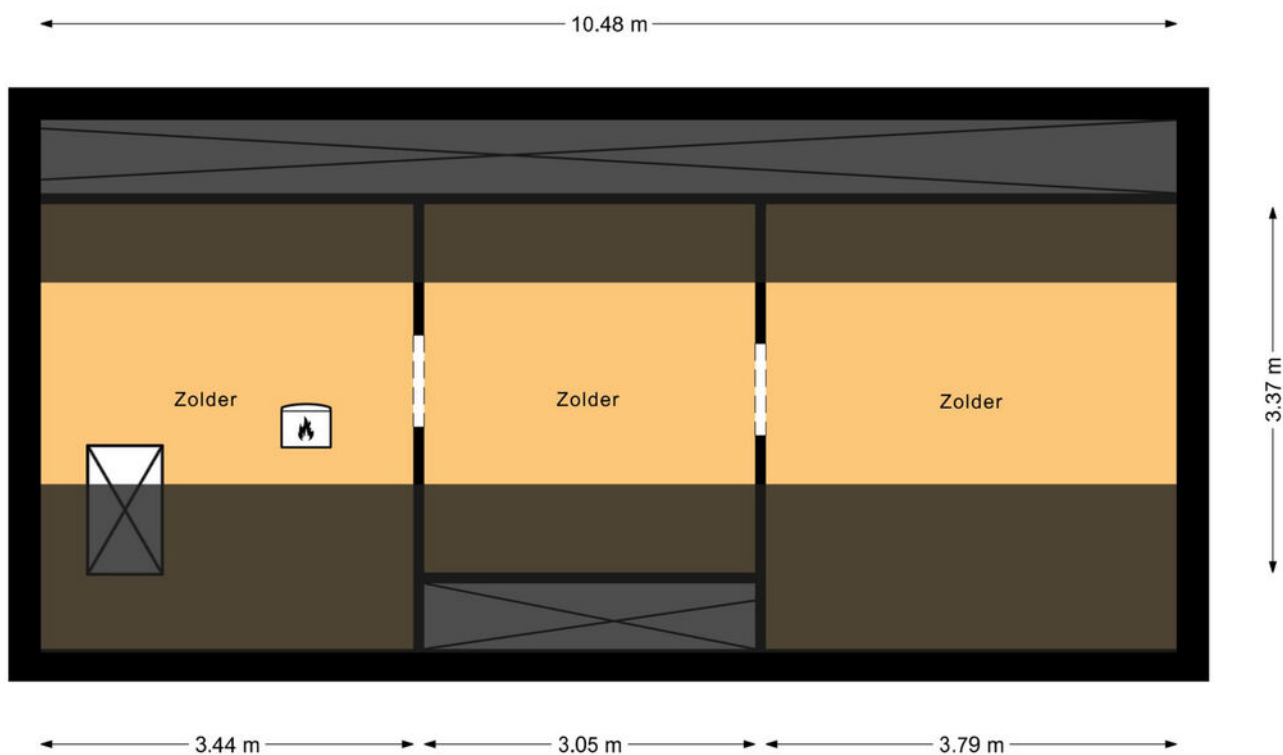


Begane Grond
Duinschooten 26
Noordwijkerhout

1e Verdieping

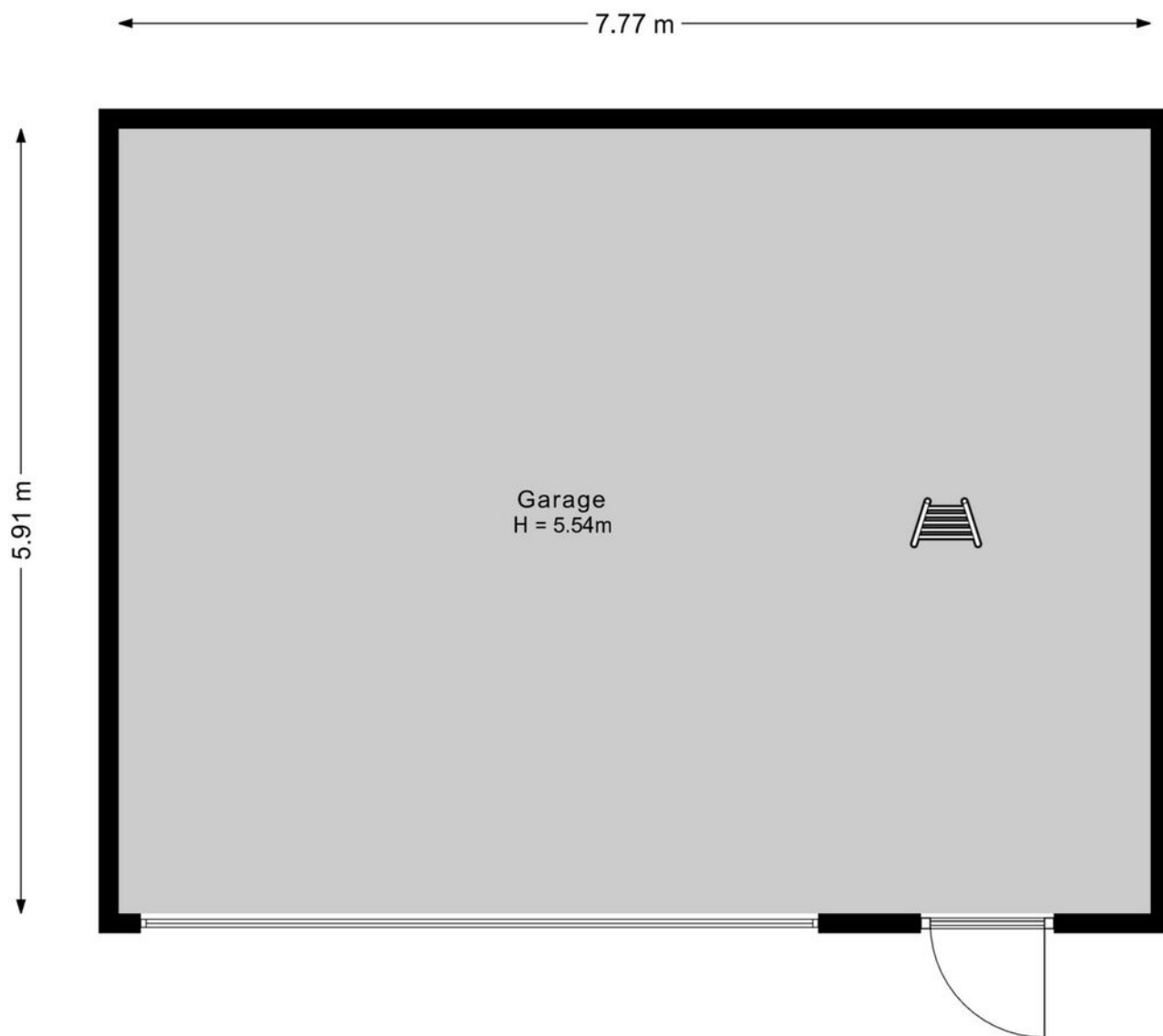


Eerste Verdieping
Duinschooten 26
Noordwijkerhout



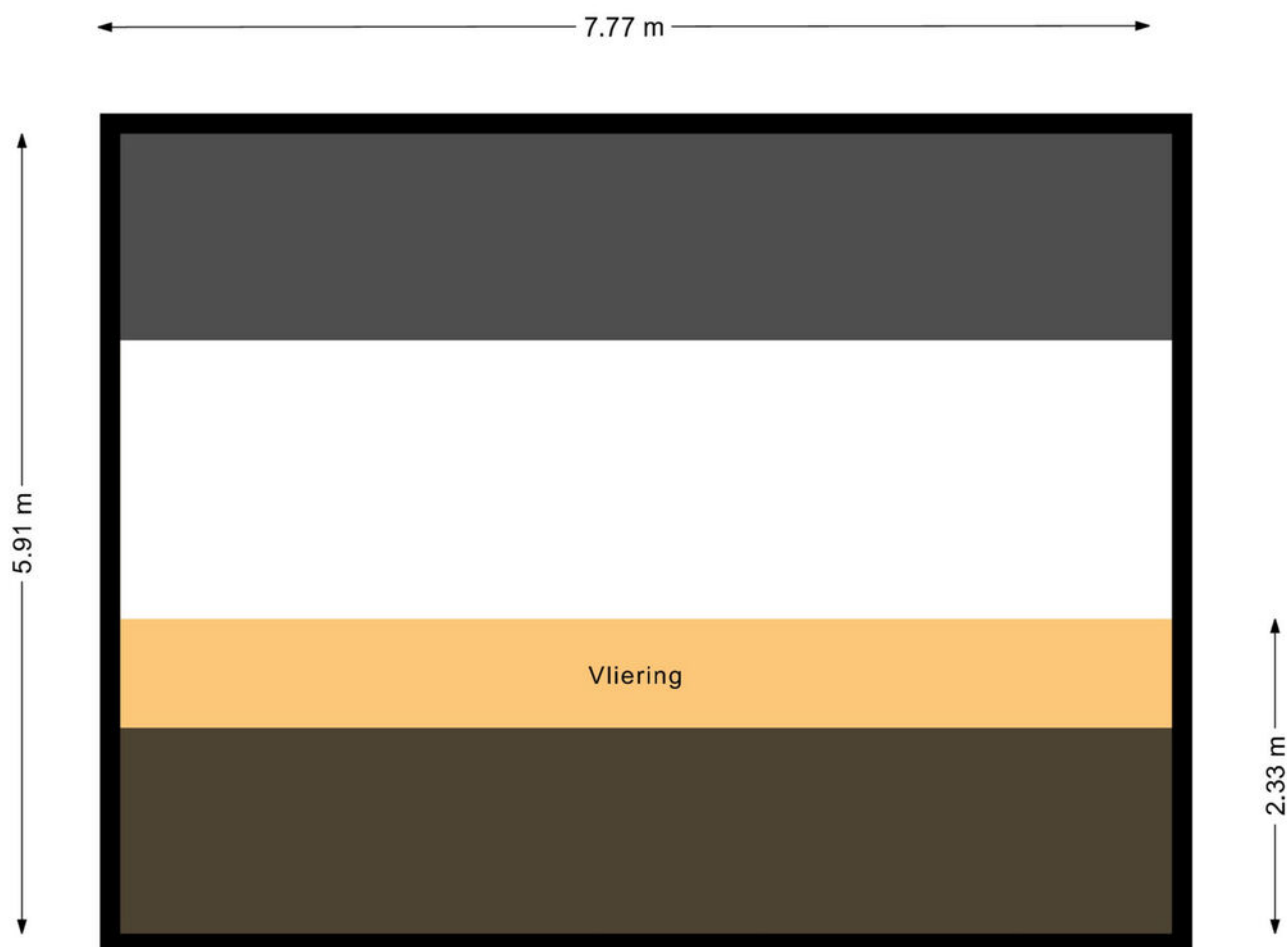
Zolder
Duinschooten 26
Noordwijkerhout

Garage



Garage
Duinschooten 26
Noordwijkerhout

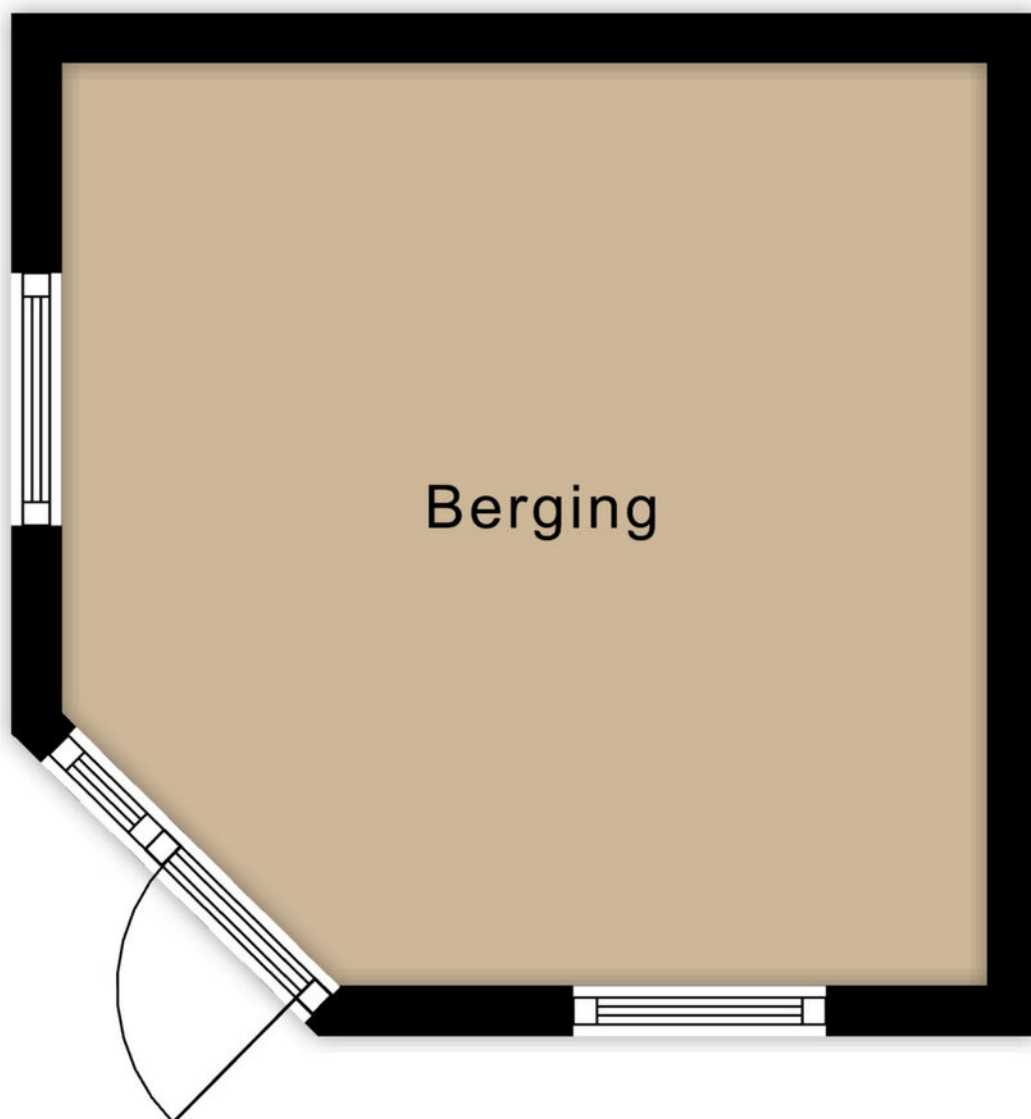
Vliering van de garage



Garage vliering
Duinschooten 26
Noordwijkerhout

Berging

← 2.75 m →



↑ 2.74 m ↓

Berging
Duinschooten 26
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Begane Grond
Duinschooten 26
Noordwijkerhout

Duinschooten 26, 2211 ZC Noordwijkerhout

Opdrachtgever:	Wilbrink & vd Vlucht Makelaardij
Datum opname:	13-03-2025
Datum meetrapport:	19-03-2025
Type woning:	Vrijstaande Woning
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 211,9
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa 19,5
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 12,8
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 53,3
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 231,4
Bruto Inhoud in m3:	circa 830

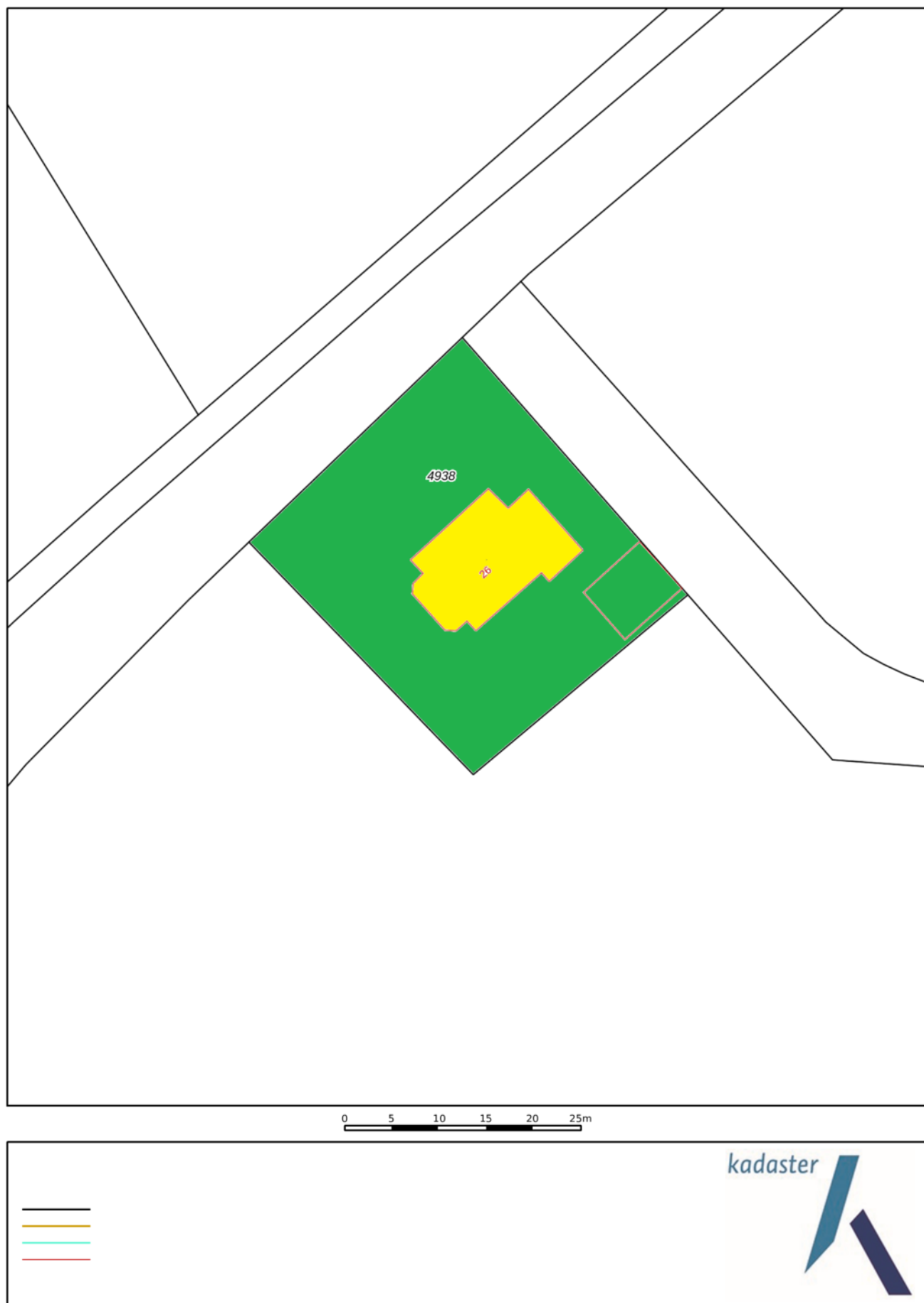
Notities bij meting: De vliering van de garage wordt niet meegenomen als GOEB, dit omdat je er alleen kan komen met een losse ladder.

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, 19-03-2025

Roy Dijkxhoorn

Kadastrale kaart



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken in wasruimte	X		
- kast in wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Vloertegels	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
- Losse magnetron	X		
- Waterontharder	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Wasmachine Miele			X
- Droger Miele			X
Woning - Sanitair/sauna			
Infrarood cabine	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonneschermbord 6x	X		
Luiken 2x	X		
Rolluiken 3x	X		
Zonnepanelen 18x	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close-in boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Sproei-installatie met bron	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Robotmaaier	X		
Carport	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Werkbank in garage		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