

TE KOOP

Abeelenpark 30

Noordwijkerhout



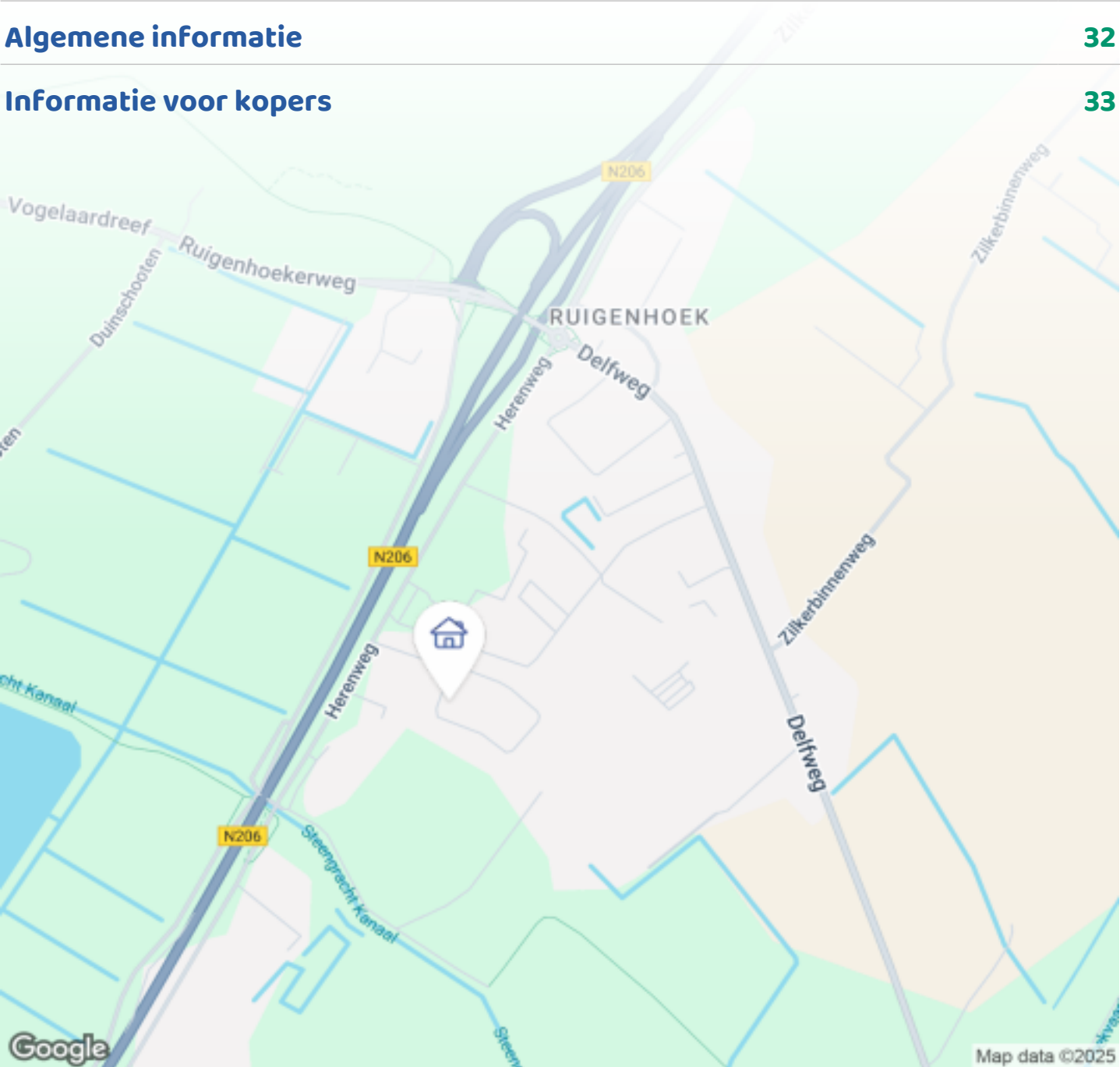
Vraagprijs

€ 1.250.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegrond	22
Kenmerken	26
Zakenlijst	29
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Informatie voor kopers	33



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



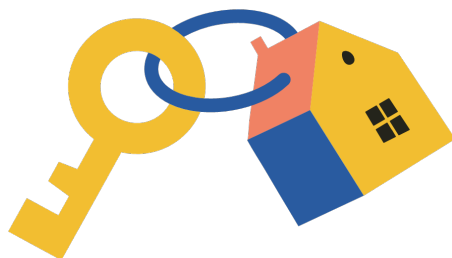
Landelijk en exclusief wonen in de Duin- & Bollenstreek

Welkom op Abeelenpark nr. 30

Wonen in alle rust en luxe, met de natuur aan uw voeten. Deze unieke vrijstaande villa in het geliefde Abeelenpark, gelegen tussen De Zilk en Noordwijkerhout, biedt het beste van twee werelden: ultiem wooncomfort én een uitzonderlijke duurzame prestatie.

In de groene, waterrijke villawijk tegen de golfbaan van Tespelduyn ligt deze moderne vrijstaande villa, klaar om uw nieuwe thuis te worden. Met 207 m² woonoppervlak, 5 slaapkamers, een ruime indeling, en royale tuin combineert deze vrijstaande woning luxe, duurzaamheid en ruimte.

Kenmerken in één oogopslag



Woningbrochure: Abeelenpark 30, Noordwijkerhout

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonoppervlakteca. 207m²

Perceeloppervlakte413 m²

Inhoud± 819 m³

Kamers / slaapkamers 6 kamers / 5 slaapkamers

Badkamers1 badkamer, 1 toilet

Energie label / installatiesEnergie label A, volledig geïsoleerd, vloerverwarming, elektrische open haard, 10 zonnepanelen aanwezig

Bouwjaar2019

Aanvaardingin overleg

Soort woonhuisVilla, vrijstaande woning

Soort bouwBestaande bouw

Soort dakKeramische pannen

Aantal woonlagen3

Ligging Aan rustige weg, in de woonwijk, landelijk gelegen.

Overige kenmerkeneigen parkeergelegenheid, oplaadpunt, luxe afwerking, moderne tuin met tuinhuis en terrassen

Begane grond

Via de ruime oprit, waar ruimte is voor twee auto's en voorzien van een laadpunt voor elektrische voertuigen, betreedt u deze stijlvolle villa. Bij binnenkomst in de entreehal vindt u een fraai afgewerkte trapopgang met ledverlichting, een trapkast en een modern gastentoilet. Tevens vindt u naast toegang tot de woonkamer ook aansluitend een inpandige garage welke eventueel is om te bouwen tot een 23m² grote praktijkruimte.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, het kloppend hart van het huis. Deze beschikt over een groot kookeiland afgewerkt met fraaie composiet werkbladen en keramische kastjes. Het kookplezier kent hier geen grenzen dankzij de professionele apparatuur onder andere van Miele: een koel-/vrieskast, vaatwasmachine, oven & stoomoven/magnetron, een warmhoudlade, een ruime inductiekookplaat van Bora met geïntegreerd afzuigsysteem, een quooker voor direct kokend water en een wijnklimaatkast om uw wijnen op perfecte serveertemperatuur te bewaren. De grote raampartijen rondom geven uitzicht op de voortuin en

zorgen voor een overvloed aan daglicht, terwijl de open indeling de keuken en woonkamer naadloos met elkaar verbindt. In de erker is ruimte voor een grote eettafel. De gehele begane grond vloer is voorzien van vloerverwarming, inclusief de garage.

De zeer royale living met elektrische haard zorgt voor een warme, uitnodigende sfeer, ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin geniet u ook hier van veel daglicht en wordt de tuin een verlenging van uw woonkamer. De openslaande deuren zijn voorzien van horren.

Tuin & buitenruimte

De tuin is fraai aangelegd en optimaal georiënteerd op de zon. De verschillende terrassen nodigen uit tot ontspanning, perfect voor lange zomeravonden, barbecues of gewoon om in alle rust van te genieten. Verder zijn er voorzieningen zoals een elektra & water voorziening in de tuin, verlichting, elektrisch aangedreven zonnescherm en een houten berging in de tuin welke extra opslagruimte biedt voor tuinmeubilair en gereedschap. De tuin is aan weerszijden afgesloten met een fraai hekwerk om ongenodigde gasten buiten te houden. Tenslotte is het huis voorzien van een camera- beveiligingssysteem voor uw veiligheid.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, die allemaal daglicht en comfort bieden. De royale hoofdslaapkamer biedt tevens een aansluitend en volledig ingerichte inloopkast. De luxueuze badkamer is voorzien van een dubbele wastafel in stijlvol meubel, een royale inloop regendouche en toilet. Tevens is op deze verdieping een aparte ruimte voorzien voor wasmachine en droger.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt twee grote slaapkamers, voorzien van velux dakramen, én een aparte opbergruimte. Hierdoor leent deze verdieping zich uitstekend voor gasten en/of tiener slaapkamers. Achter de knieschotten bevindt zich ook nog voldoende

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bergruimte.

Ligging & omgeving

Dit droomhuis bevindt zich op een beschermd gelegen wooneiland in een bijzonder park, gelegen naast de Golfbaan Tespelduyn aan de Herenweg in Noordwijkerhout. Abeelenpark heeft een uniek en bijna tegenstrijdig karakter. Aan de ene kant voel je de vrijheid van je eigen huis in een landelijke omgeving omgeven door water en groen. Tegelijkertijd woon je midden in de Duin- en Bollenstreek beschermd op één van de twee wooneilanden; kleinschalig, veilig en vertrouwd. Het centrum van Noordwijkerhout, Keukenhof maar ook het strand en de duinen liggen op fietsafstand. Met de N206 in de directe omgeving zijn Leiden en Haarlem met ca 25 minuten te bereiken. Ook Schiphol is in ca. 25 minuten te bereiken. Het is een fraaie mix van rust en bereikbaarheid:

Waarom deze woning uw aandacht verdient

Duurzaam wonen: energiezuinig, volledig geïsoleerd en voorzien van moderne installaties

Luxe afwerking: aandacht voor materialen, raampartijen, sfeer, binnen-buiten beleving

Volledig voorbereid op comfort en hedendaagse luxe

Buitengewoon aangename buitenruimte: meerdere terrassen en tuinvoorzieningen

Toplocatie: combinatie van rust, natuur, duurzaamheid en bereikbaarheid

Het centrum van Noordwijkerhout, voorzieningen, winkels en scholen zijn binnen enkele minuten bereikbaar

Het strand, de duinen en natuurgebieden liggen op fietsafstand

Goede verbindingen via de N206 en het openbaar vervoer maken steden zoals Leiden en Haarlem in circa 25 minuten bereikbaar, evenals Schiphol.

Bezichtiging

Deze villa is een zeldzame vondst voor wie op zoek is naar luxe en wooncomfort. Met zijn royale indeling, hoogwaardige afwerking, duurzame voorzieningen en omringd door een zeer ruime tuin.

Ben je nieuwsgierig geworden? Neem vandaag nog contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf deze bijzondere woonbeleving in het buitengebied van Noordwijkerhout.

Country elegance meets modern luxury in the heart of the Dutch flower region

Welcome to Abeelenpark No. 30

Live in peace and luxury, with nature at your doorstep. This unique detached villa in the beloved Abeelenpark, situated between De Zilk and Noordwijkerhout, offers the best of both worlds: ultimate living comfort and exceptional sustainable performance.

In the green, water-rich villa district bordering the Tespelduyn golf course, this modern detached villa is ready to become your new home. With 207 m² of living space, 5 bedrooms, a spacious layout, and a generous garden, this property combines luxury, sustainability, and space.

Key Features at a Glance

Living area: approx. 207 m²

Plot size: 413 m²

Volume: ± 819 m³

Rooms / bedrooms: 6 rooms / 5 bedrooms

Bathrooms: 1 bathroom, 1 toilet

Energy label / installations: Energy label A, fully insulated, underfloor heating, electric fireplace, 10 solar panels installed

Year of construction: 2019

Transfer: By mutual agreement

Type of house: Villa, detached

Construction type: Existing construction

Roof type: Ceramic tiles

Number of floors: 3

Location: Quiet road, residential neighborhood, countryside setting

Other features: Private parking, charging point, high-end finishes, modern garden with garden house and terraces

Ground Floor

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Arrive in style via the spacious driveway, with room for two cars and equipped with a charging point for electric vehicles, you enter this stylish villa. The entrance hall offers a beautifully finished staircase with LED lighting, a storage closet, and a modern guest toilet. From here, you also access the living room and an adjoining indoor garage, which could be converted into a 23 m² practice space.

The living room is openly connected to the kitchen, the heart of the home. It features a large cooking island finished with elegant composite countertops and ceramic cabinets. Cooking here is a delight thanks to professional Miele appliances, including a fridge-freezer, dishwasher, oven & steam oven/microwave, warming drawer, spacious Bora induction cooktop with integrated extraction system, a Quooker for instant boiling water, and a wine climate cabinet to keep wines at the perfect serving temperature. The large windows offer views of the front garden and provide abundant natural light, while the open layout seamlessly connects the kitchen and living area. The bay window provides space for a large dining table. The entire ground floor, including the garage, has underfloor heating.

The spacious living room with electric fireplace creates a warm, inviting atmosphere, ideal for cozy evenings with family and friends. French doors lead directly into the garden, letting in plenty of daylight and extending the living area outdoors. The French doors are fitted with insect screens.

Garden & Outdoor Space

The garden is beautifully landscaped and optimally positioned for the sun. Multiple terraces invite relaxation, perfect for long summer evenings, barbecues, or simply enjoying peace and quiet. The garden includes electricity and water connections, lighting, an electric awning, and a wooden shed for additional storage. Both sides are enclosed with stylish fencing to ensure privacy, and the property is equipped with a camera security system for your safety.

First Floor

Here you will find three spacious bedrooms, all filled with daylight and comfort. The master bedroom also includes a fully fitted walk-in closet. The luxurious bathroom features a double washbasin with stylish cabinetry, a spacious walk-in rain shower, and a toilet. Additionally, there is a separate utility room for a washing machine and dryer.

Second Floor

The second floor offers two large bedrooms with Velux roof windows, plus a separate storage room. This floor is ideal for guest rooms and/or teenagers' bedrooms. Additional storage space is available behind the knee walls.

Location & Surroundings

This dream home is located on a protected residential island within a unique park, right next to the Tespelduyn Golf Course on the Herenweg in Noordwijkerhout. Abeelenpark has a unique and somewhat contrasting character: on one hand, you enjoy the freedom of your own home in a countryside setting, surrounded by water and greenery. On the other, you live in the heart of the Duin & Bollenstreek, safely tucked away on one of two small residential islands—exclusive, safe, and familiar.

The center of Noordwijkerhout, the Keukenhof, as well as the beach and dunes, are all within cycling distance. With the N206 nearby, Leiden and Haarlem can be reached in about 25 minutes, and Schiphol Airport is also about 25 minutes away. It's the perfect blend of tranquility and accessibility.

Why This Home Deserves Your Attention

Sustainable living: energy-efficient, fully insulated, and equipped with modern installations

High-end finishes: attention to materials, natural light, atmosphere, and seamless indoor-outdoor living

Fully prepared for modern comfort and luxury

Exceptional outdoor space: multiple terraces and garden facilities

Prime location: combination of peace, nature, sustainability, and accessibility

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Noordwijkerhout center, amenities, shops, and schools within minutes

Beach, dunes, and nature reserves within cycling distance

Excellent connections via the N206 and public transport to Leiden, Haarlem, and Schiphol in approx. 25 minutes

Viewing

This villa is a rare find for those seeking luxury and comfort. With its spacious layout, high-quality finishes, sustainable features, and expansive garden, it offers a unique living experience.

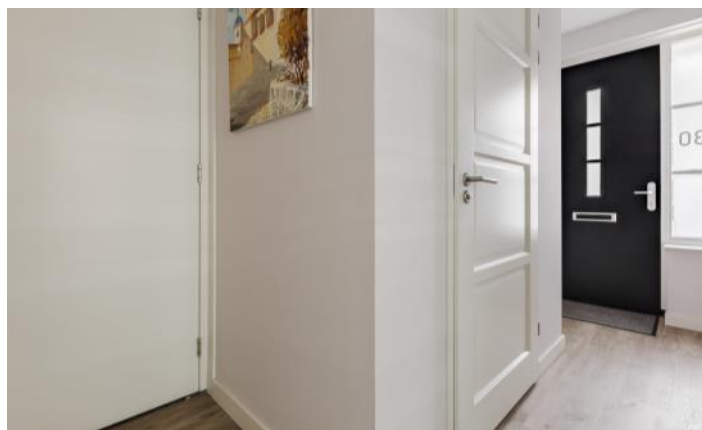
Curious? Contact us today for a viewing and experience this exceptional home in the Noordwijkerhout countryside for yourself.



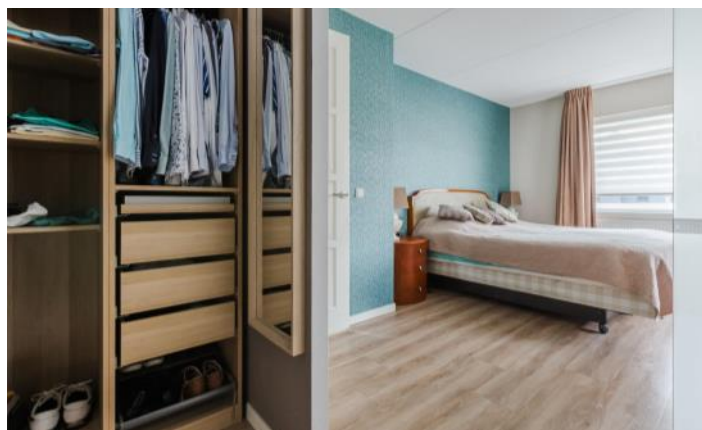


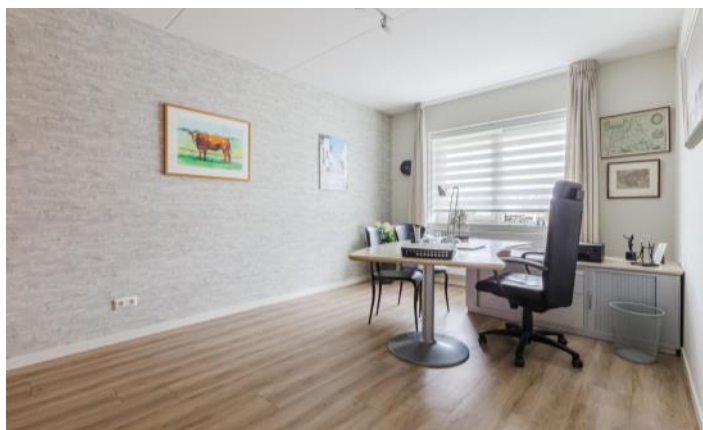












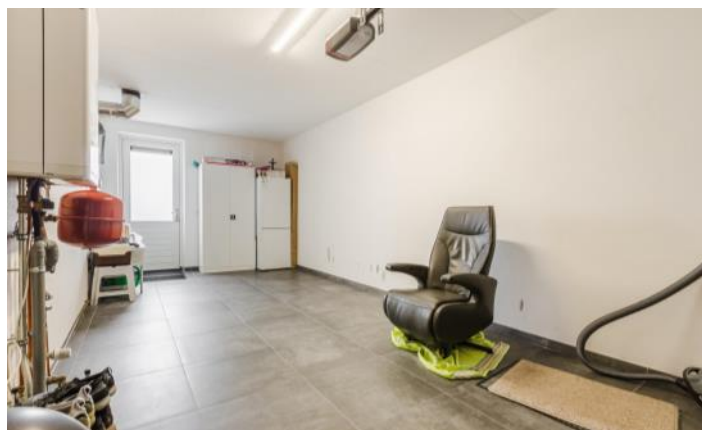






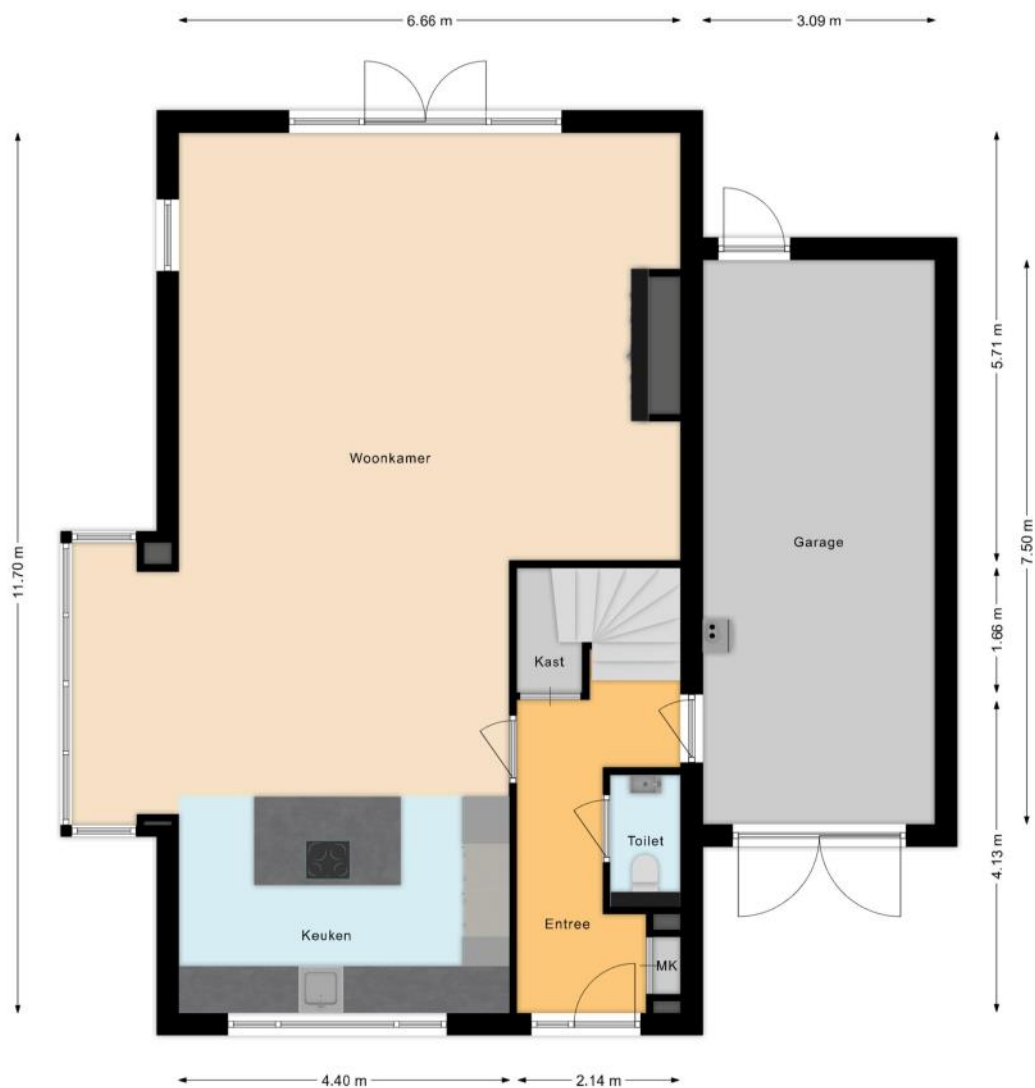








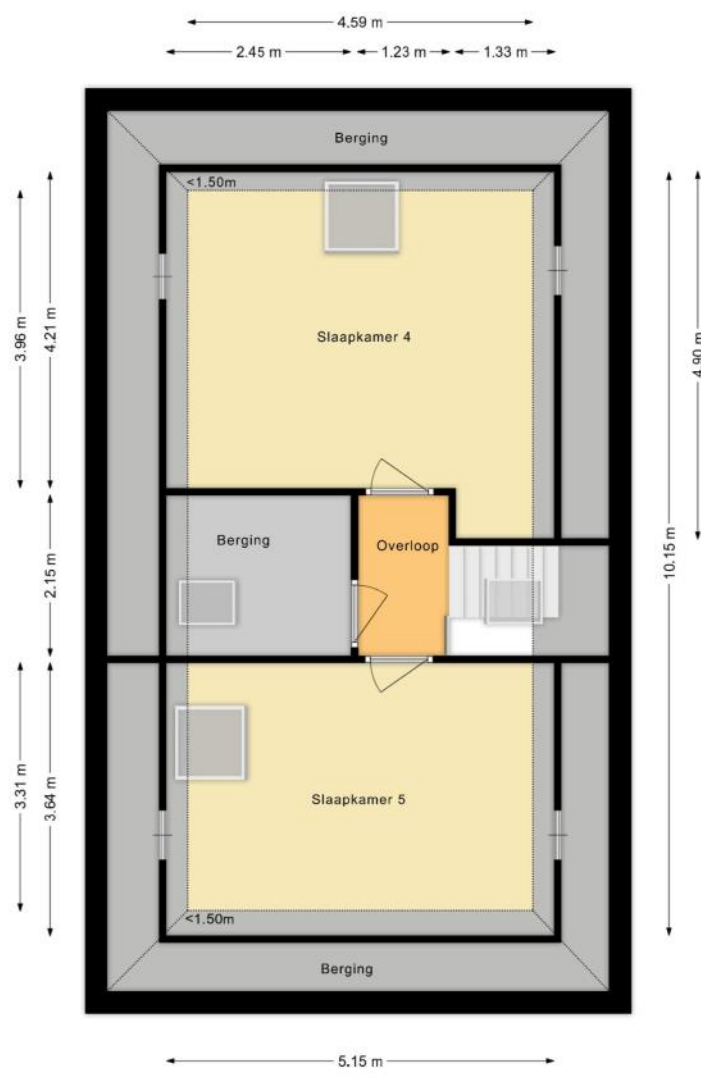
PLATTEGROND



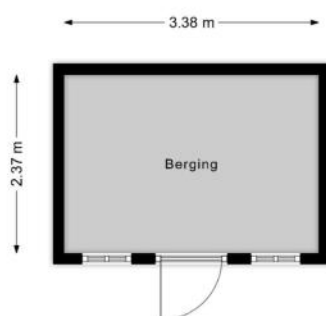
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Keurmerken	GIW Waarborgcertificaat
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	413 m ²
Inhoud	819 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	207 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	304 m²

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water, Elektrische deur
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Noordwijkerhout B 4809

Oppervlakte	413 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	•		
Overige inbouwapparatuur	•		
Binnenverlichting			•
Losse kasten			•
Badkameraccessoires	•		
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Koffiezetapparaat	•		
Wastafelmeubel	•		
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
CV met toebehoren	•		
Mechanische ventilatie	•		

Overige zaken

Loungeset tuin en wicker tafel met 4 stole en ter overname .

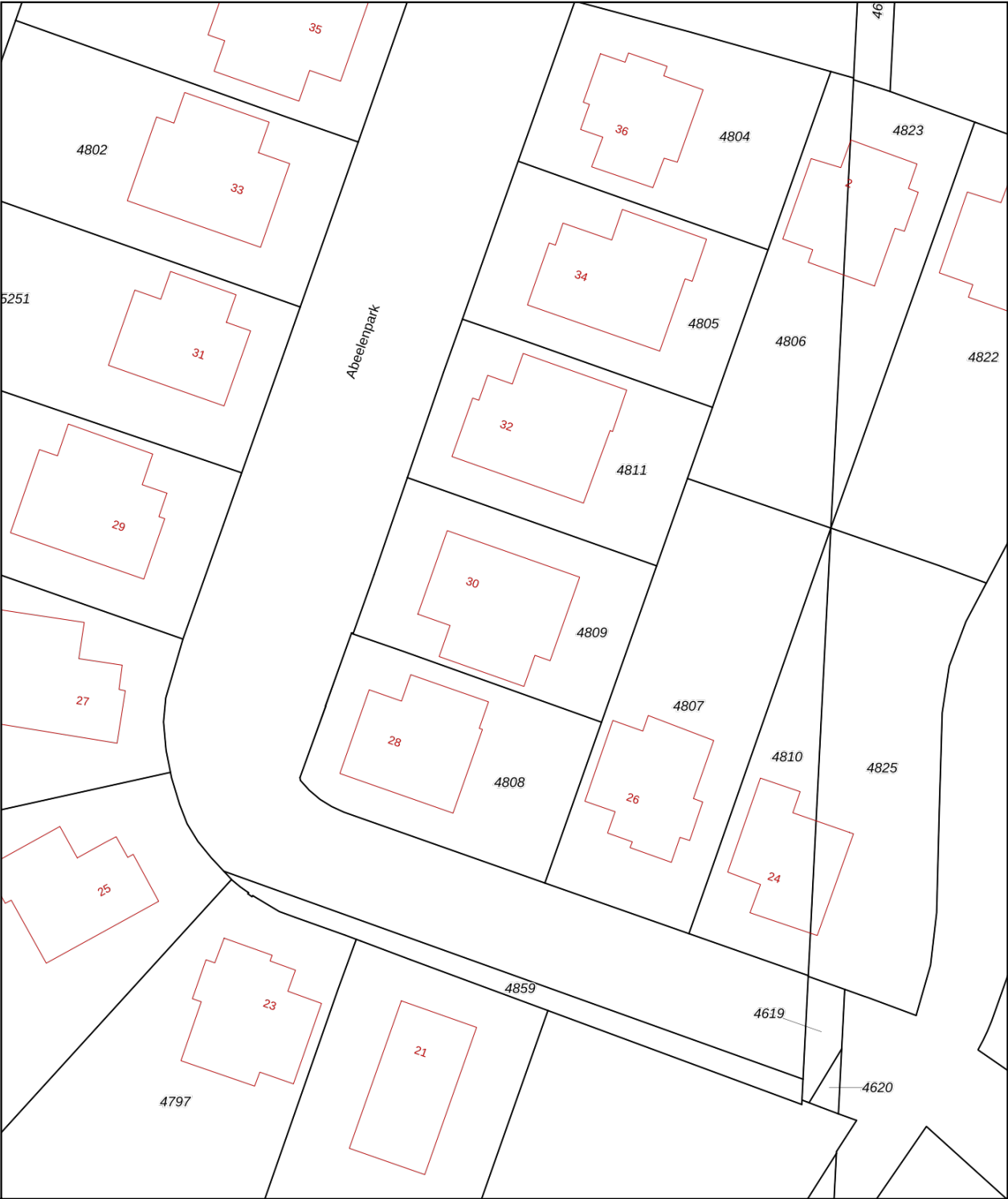


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Noordwijkerhout
Sectie B
Perceel 4809

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

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.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.