

Zeestraat 163

Noordwijkerhout



Voor meer informatie kunt u altijd even binnen lopen of raadpleeg onze site

www.larosmakelaardij.nl of www.funda.nl

Omschrijving

Deze verrassende hoekwoning ligt op een mooie, rustige locatie aan de rand van het dorp. De woning biedt vrij uitzicht over het BAVO-terrein met onder andere een waterspeeltuin en een kinderboerderij en dit alles op loopafstand van het gezellige centrum van Noordwijkerhout. Houdt u van het strand en de duinen, dan kunt u uw hart ophalen! Binnen 10 minuten fietsen staat u al met de voeten in het zand. De woning beschikt over een ruime tuin met zowel een achter- als een zij-ingang, twee royale bergingen en de optimale bezonning. Dankzij de verschillende hoogteniveaus in de tuin zijn er meerdere fijne plekken gecreëerd waar u de hele dag van de zon kunt genieten. Parkeren is geen probleem, direct voor de woning is er veel parkeerruimte aanwezig.

Indeling

Entree, hal met de garderobe, de meterkast en de toiletruimte met een vrij hangend toilet. De aangenaam lichte en op de tuin gerichte woonkamer heeft een kast onder de trap en een schuifpui over de gehele breedte van de woning. De keuken is in lichte kleur uitgevoerd, is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat met een wokbrander, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een ingebouwde koel-/ vries combinatie.

Eerste verdieping

Overloop, aan de voorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer met een ingebouwde kast met schuifpanelen. De badkamer is volledig betegeld en is uitgerust met een wandcloset, een wastafel, een douchecabine en ingebouwde verlichting. Aan de achterzijde ligt een meer dan ruime slaapkamer met twee dakramen en veel op maat gemaakte kastruimte. Deze kamer heeft twee deuren en kan eventueel worden opgesplitst in twee slaapkamers.

Tweede verdieping

Op de overloop bevindt zich de CV-ketel, de ventilatie-unit, een dakraam en ingebouwde bergruimte met schuifpanelen. Via de overloop kan de bergruimte in de nok van de woning worden bereikt. De zolderkamer beschikt over een dakkapel, een dakraam en veel bergruimte. Vanuit de zolderkamer heeft u een weids uitzicht over het BAVO-terrein.

Tuin

De achtertuin is zowel via een deur aan de zijkant als een deur aan de achterzijde bereikbaar. De zonligging van deze tuin is echt optimaal. Er is een elektrisch bedienbaar zonneschermbaan aanwezig voor verkoeling op de warme zomerdagen. De twee ruime bergingen liggen iets lager en zijn met een kleine trap of via de achteringang te bereiken.

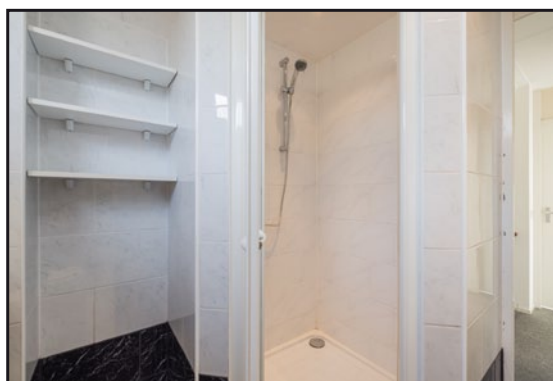
Bijzonderheden

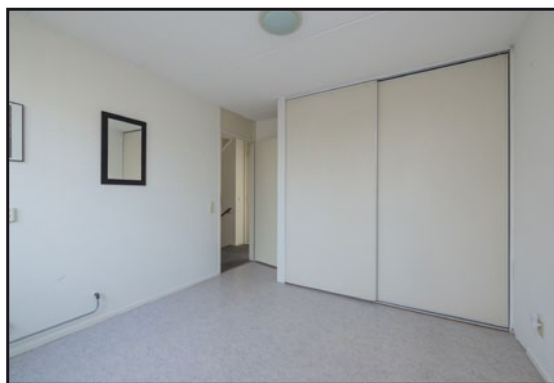
Deze hoekwoning beschikt over energielabel B, geldig tot 22 januari 2036;
Er zijn twee grote bergingen aanwezig, deze zijn achterom of via de tuin bereikbaar;
Op de fiets bent u binnen 10 minuten bij het uitgestrekte duingebied en het strand;
De achtertuin is ook via een zij-entree bereikbaar;
Ligging op loopafstand van het centrum van Noordwijkerhout;
De CV-ketel (Intergas) is recent geplaatst en dateert van 2024;
Het prachtige elektrisch bedienbare zonneschermbord dateert van 2025;
De kruipruimte is recent geïsoleerd (2025);
Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd (2025);

Verdere gegevens

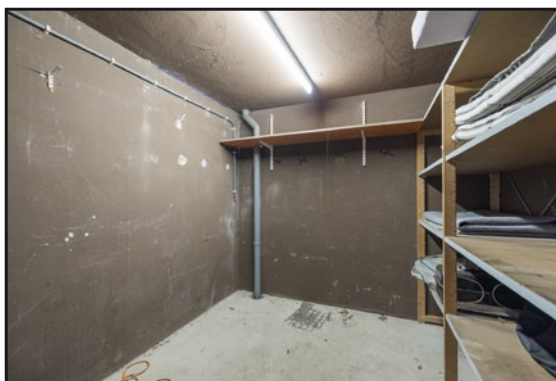
Bouwjaar:	1986
Woonoppervlakte:	96 m ²
Perceel:	146 m ²
Vraagprijs:	€479.500,00 kosten koper

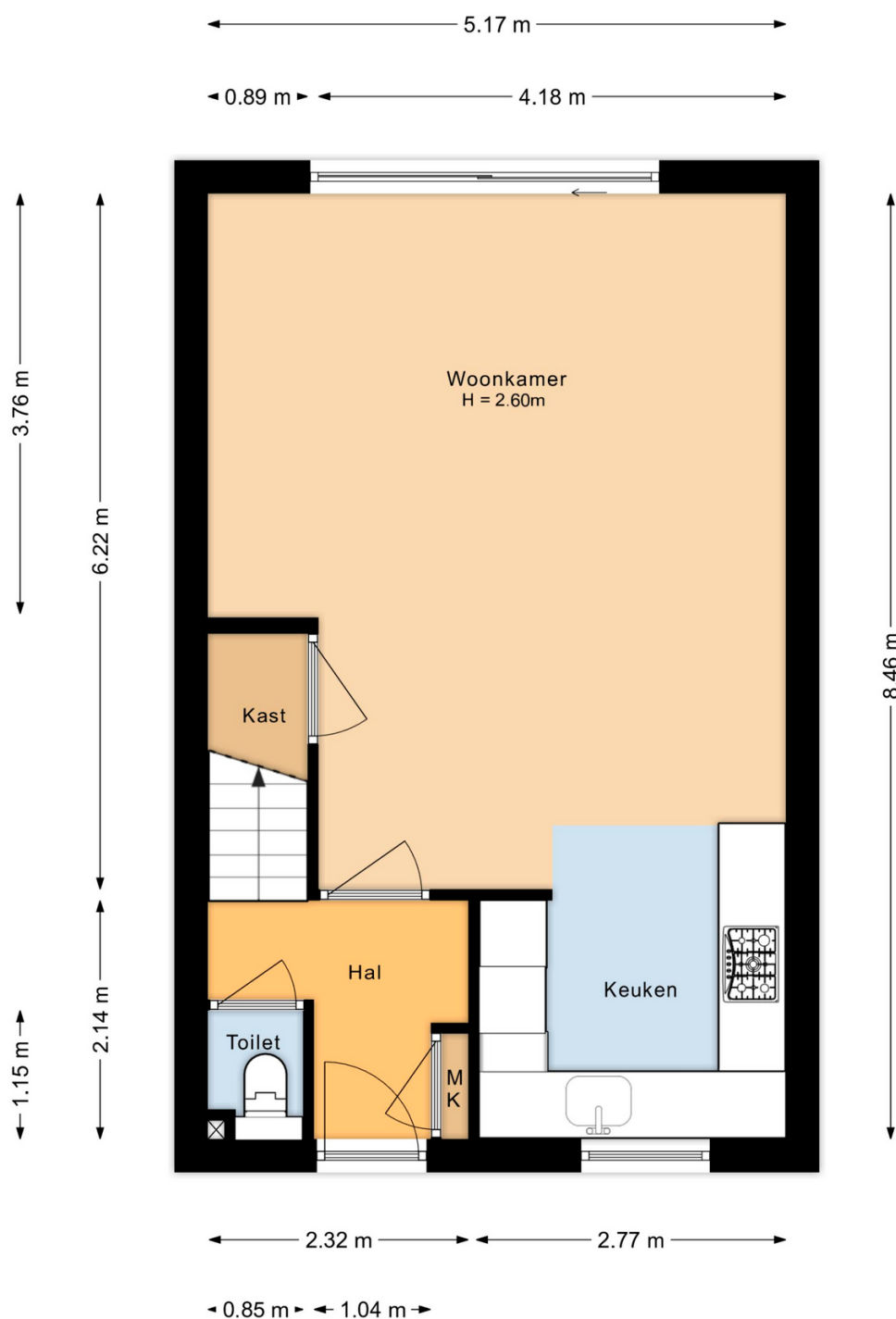








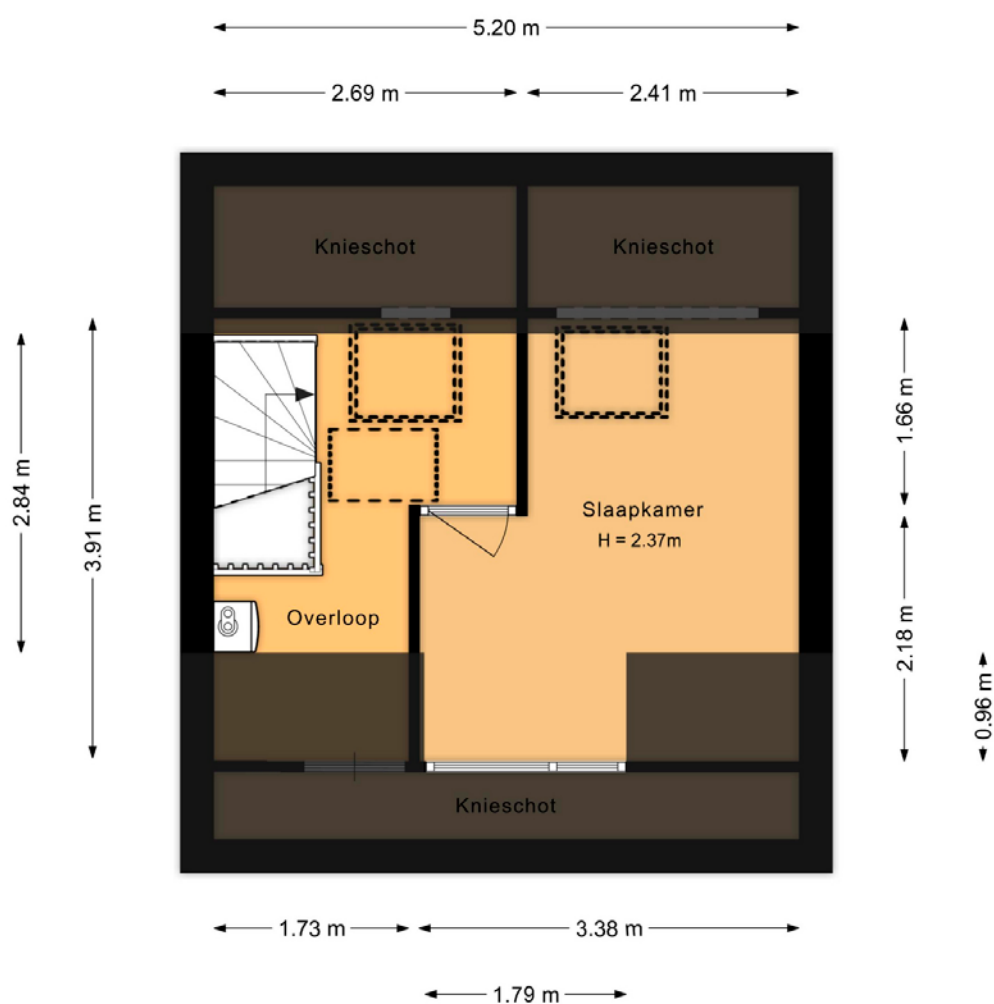




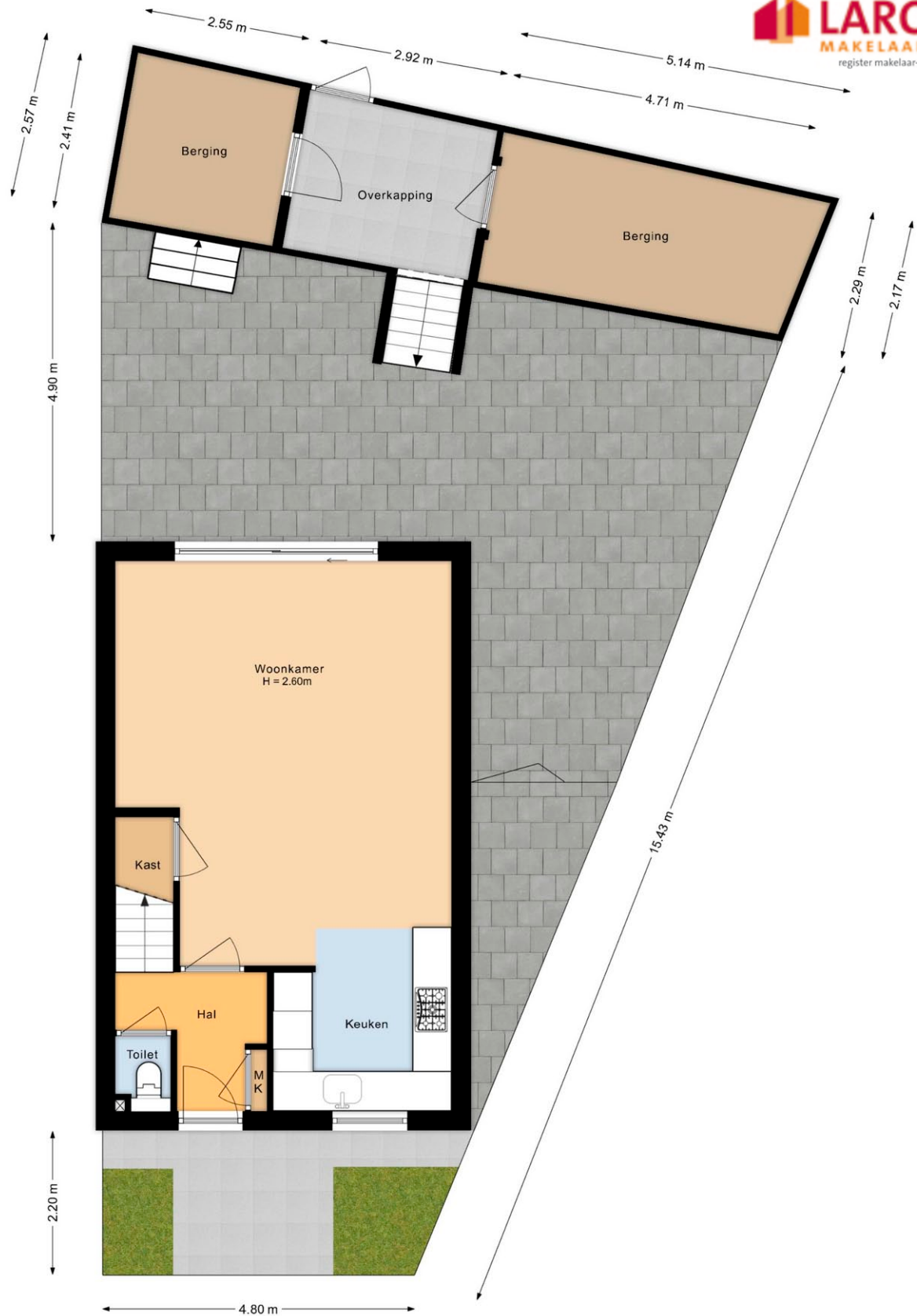
Begane grond
Zeestraat 163
Noordwijkerhout



Eerste verdieping
Zeestraat 163
Noordwijkerhout



Tweede verdieping
Zeestraat 163
Noordwijkerhout



Situatie
Zeestraat 163
Noordwijkerhout

Zeestraat 163
2211 WX Noordwijkerhout

Opdrachtgever:	Laros Makelaardij
Datum opname:	02-02-2026
Datum meetrapport:	03-02-2026
Type woning:	Hoekwoning

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	96.0
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	17.4
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	96.0
Bruto Inhoud in m3:	circa	350

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, 03-02-2026

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+	-	+	+
4 Vloeren	-	+	-	+
5 Ramen	+	-	+	+
6 Buitendeuren	-	+	-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Zeestraat 163
2211WX Noordwijkerhout
BAG-ID: 0576010000008172

Detailaanduiding

Bouwjaar 1985
Compactheid 1,81
Vloeroppervlakte 98m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

A.W.J. den Elzen

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

5515610

KvK-nummer

93464592



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Noordwijkerhout

E

5495

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 december 2025

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.

kadaster



Wie van plan is een huis te kopen, is vooral bezig met de woning zelf. Voldoet die aan alle wensen als het gaat om ruimte, woonomgeving en betaalbaarheid? Wordt het een nieuwbouwwoning of een huis waarin men gaat klussen? Er zijn echter veel meer zaken waarmee de huizenkoper rekening moet houden. Goed advies is dan heel belangrijk, maar er zijn ook zaken die de koper zelf kan nagaan.

Het huizenaanbod is met al die internetsites natuurlijk goed zelf door te nemen. Wat wordt waar tegen welke prijs aangeboden? Of u kunt zich meteen tot een aankoopmakelaar wenden. Deze zal zijn eigen aanbodbestand erop naslaan of bij andere makelaars en particulieren kijken.

Bij het uitbrengen van een bod, kan de makelaar advies geven over de prijs. Zo is het - om teleurstellingen te voorkomen - van belang om op de hoogte te zijn van het gemiddelde prijsniveau in een bepaalde regio. De prijzen van woningen kunnen, zoals bekend, zeer sterk van regio tot regio verschillen. De prijs van de woning wordt daarnaast ook door de nabijheid van allerlei voorzieningen bepaald zoals openbaar vervoer, scholen en winkels. U kunt hier zelf via internet ook al over oordelen.

Hypotheek

De prijs die men gaat bieden, moet wel haalbaar zijn. De makelaar berekent of de opdrachtgever het bod werkelijk kan nakomen. Het maximale bedrag dat een aspirant-koper zich voor de aankoop van een huis kan veroorloven, hangt af van drie elementen: de financiële middelen, de hypotheek die wordt afgesloten en de te betalen overige kosten. Voor de maximale hoogte van de hypotheek zijn nationale normen opgesteld. Een goed advies is van groot belang om te voorkomen dat de koper te veel geld leent en later in financiële problemen komt.

Toegevoegde waarde

Kennis van de wirwar aan regelgeving over bijvoorbeeld bouwkundige aspecten, is van groot belang. Zo is de juiste waardebepaling een belangrijk onderdeel van de voorbereiding van een makelaar. Is de opdrachtgever gerechtigd om die opdracht te geven? Is er door niemand beslag gelegd op het huis? Wat staat er in het bestemmingsplan? Zijn er planologische plannen die gevolgen hebben voor de waarde van het huis? Zaken die vooraf goed duidelijk moeten zijn.

Een goed advies

Het kopen van een huis is dus beslist geen eenvoudige zaak. U krijgt niet voor niets 3 dagen bedenktijd. Maar voor de meeste mensen is het wel een van de belangrijkste beslissingen van hun leven. Daarom is een goed advies en persoonlijke begeleiding van een betrouwbare adviseur van groot belang. Maar hoe weet je dat een goed advies krijgt?

Kijk eens in de etalage van een makelaar. Is het aanbod goed geëtaleerd? Zijn er veel aanbiedingen? Die kunnen namelijk wijzen op voorheen gemaakte inschattingfouten. Maar de beste raadgever zijn vaak familie en vrienden. Zij kunnen uit eigen ervaring vertellen welke makelaar dat stapje extra voor u doet. Het is verstandig een makelaar te kiezen die lid is van een brancheorganisatie. Een makelaar die is aangesloten bij VBO Makelaar biedt betrouwbaar advies en deskundige begeleiding. Bij de VBO is het mogelijk om één of meer deeldiensten af te nemen, zoals het opstellen van een huur- of koopcontract of het uitvoeren van een taxatie. Dat scheelt natuurlijk in de kosten. Een VBO-makelaar is altijd in de buurt. De kantoren zijn herkenbaar aan het blauwe kwaliteitslabel.

Zeestraat 163

Noordwijkerhout

