

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

NOORDWIJKERHOUT
VIADUCTWEG 45



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 485.000,- K.K.

VIADUCTWEG 45

Deze hoekwoning is gelegen op loopafstand van het centrum. De woning biedt volop ruimte met een lichte woonkamer, vier ruime slaapkamers en een brede achtertuin. Daarnaast is de woning voorzien van 10 zonnepanelen. De woning ligt aan een rustig hofje met parkeergelegenheid en diverse speeltoestellen.

Indeling

Begane grond:

Hal voorzien van toilet, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de lichte doorzonwoonkamer. De woonkamer heeft grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, waardoor er volop natuurlijk licht binnenvalt. Via de hal is de dichte, eenvoudige keuken bereikbaar. Deze is uitgerust met een keukenblok met boven- en onderkasten en beschikt over een praktische kelderkast. Vanuit de gang heeft u toegang tot een aparte ruimte met toegang tot de achtertuin, welke bijvoorbeeld kan dienen als bijkeuken of werkkamer.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de royale ouderslaapkamer met twee vaste kasten en de royale badkamer. De badkamer is uitgevoerd in grijs-wittinten en voorzien van een douche, toilet, wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een vaste kast.

Tweede verdieping:

De ruime voorzolder is voorzien van een dakvenster en de opstelling van de C.V.-combiketel (2016). Aansluitend bevindt zich een royale vierde slaapkamer die zich uitstrekt over de volledige lengte van de woning en is uitgerust met twee kleine dakkapellen aan weerszijden.

Tuin:

De woning heeft een brede achtertuin welke is gelegen op het noordoosten. De tuin beschikt over een houten berging en een met een 'achterom'.

Verplichting tot zelfbewoning:

Deze woning wordt te koop aangeboden door de Woningstichting Sint Antonius van Padua en zal worden verkocht onder de voorwaarde dat de woning voor 'zelfbewoning' wordt gebruikt door de koper. Het hiernavolgende artikel zal dan ook in de koopovereenkomst worden opgenomen;

Artikel verplichting tot zelfbewoning:

Verkoper legt aan koper de verplichting op dat koper de onroerende zaak uitsluitend zal

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

gebruiken voor eigen bewoning met eventueel zijn huisgenoten. Koper verbeurt bij (gedeeltelijke) niet-nakoming of overtreding van dit artikel ten behoeve van verkoper een zonder ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 50.000,= (zegge vijftigduizend euro), onverminderd de rechten van verkoper op eventuele verdere schadevergoeding, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan. Koper zal in gebreke zijn door het enkele feit van (gedeeltelijke) niet-nakoming of overtreding van dit artikel. Deze bepaling geldt voor een periode van 10 jaar, ingaande op de datum van het notarieel transport waarbij koper de onroerende zaak verkrijgt. Deze zelfbewoningsplicht zal in de vorm van een kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering.

Voorrang op een koopwoning:

U kunt voorrang krijgen op deze koopwoning als u een huurwoning achterlaat van een corporatie in de gemeente Noordwijk. Zo koopt u een woning die beter bij uw situatie past en komt de huurwoning weer vrij voor iemand anders.

Hoe werkt het?

Het is uiteraard mogelijk dat er meerdere (sociale) huurders van een corporatiewoning uit de gemeente Noordwijk gebruik willen maken van de voorrangsregeling. In dat geval komt de huurder met het beste voorstel als eerste in aanmerking om deze woning te kopen. Brengen meerdere geïnteresseerde hetzelfde bod uit? Dan geeft een loting de doorslag.

Huurders die nu een sociale huurwoning van een corporatie huren in de gemeente Noordwijk hebben voorrang op huurders die een vrijesectorwoning van een corporatie huren in de gemeente Noordwijk. Daarna hebben huurders van Padua voorrang op huurders van Stek. De gunning wordt altijd voorbehouden door Padua.

Wat zijn de voorwaarden?

- U woont in een huurwoning van een corporatie in de gemeente Noordwijk en het huurcontract staat op uw naam;
- U gaat zelf wonen in de woning die u koopt (zelfbewoningsplicht) en zegt de huurwoning op. De huurwoning moet leeg en onbewoond achtergelaten worden;
- U heeft langer dan een jaar een huurcontract voor onbepaalde tijd voor een huurwoning van een corporatie in de gemeente Noordwijk;
- U krijgt alleen voorrang als u minimaal de vraagprijs biedt. Biedt u onder de vraagprijs, dan krijgt u geen voorrang;
- U bent aanwezig tijdens de bezichtiging van de woning;
- U heeft geen andere woning(en) in eigendom;
- Bij de overdracht van de woning bij de notaris moet u een huuropzegging invullen van uw huurwoning die binnen 3 maanden plaatsvindt.

Inschrijven:

Indien u interesse heeft in deze woning, dan kunt u middels uw Move-account een voorstel

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

uitbrengen op de woning. Wij willen u verzoeken om, naast het bedrag dat u wilt bieden op de woning, tevens aan te geven onder welke voorwaarden u uw voorstel doet, per wanneer u het notarieel transport plaats wilt laten vinden en of u momenteel een woning van een corporatie in de gemeente Noordwijk huurt. De deadline voor het doen van een bieding via Move is woensdag 25 februari om 17:00 uur. Na deze deadline leveren wij de ontvangen biedingen aan bij de Woningstichting. Na terugkoppeling zullen wij de geïnteresseerden uiterlijk woensdag 4 maart 2026 informeren.

Bijzonderheden

- * Bouwjaar: 1954;
- * Woonoppervlakte: ca. 125 m²;
- * Perceeloppervlakte: 166 m²;
- * Energielabel: C;
- * De woning beschikt over 10 zonnepanelen;
- * De woning is voorzien van kunststof kozijnen m.u.v. de voordeur;
- * Het gezellige (winkel) centrum van Noordwijkerhout, de duinen, het strand en het Oosterduinsemeer zijn op loop- en of fietsafstand te bereiken;
- * Nabij diverse uitvalswegen richting Noordwijk, Leiden en Haarlem (N206);
- * Er heeft een bouwtechnische keuring bij deze woning plaatsgevonden. Op aanvraag is het rapport beschikbaar;
- * Het notarieel transport van deze woning dient plaats te vinden bij notariskantoor van Dijk te Noordwijk;
- * In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen van toepassing zijn Verplichting tot zelfbewoning, Niet zelf-bewoningsclausule verkoper, Ouderdomsclausule, Asbestclausule, Royementskosten, Meetcertificaat.

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 485.000,- K.K.

VIADUCTWEG 45

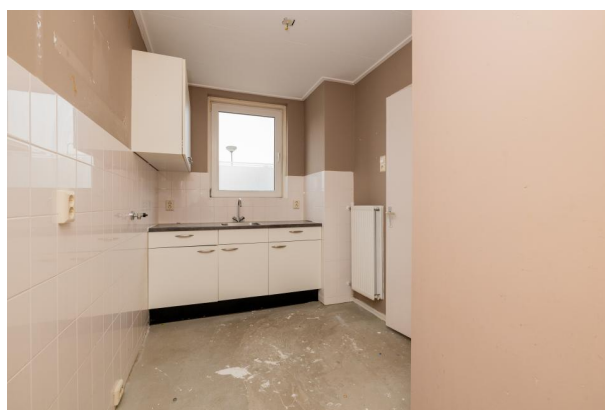
Deze hoekwoning is gelegen op loopafstand van het centrum. De woning biedt volop ruimte met een lichte woonkamer, vier ruime slaapkamers en een brede achtertuin. Daarnaast is de woning voorzien van 10 zonnepanelen. De woning ligt aan een rustig hofje met parkeergelegenheid en diverse speeltoestellen.

Bouwjaar	1954
Perceeloppervlakte	166 m ²
Woonoppervlakte	ca. 125 m ²
Externe bergruimte	ca. 8 m ²
Inhoud	ca. 464 m ³
Aantal kamers	6
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Ligging	Nabij het centrum
Onderhoud binnen	Redelijk
Onderhoud buiten	Redelijk
Meterkast	Aardlekschakelaar
Aantal groepen	7
Onderdelen	Zonnepanelen
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Ligging tuin	Noord-oost
Kwaliteit tuin	Nog aan te leggen
Lengte tuin	ca. 7,75 meter
Breedte tuin	ca. 7 meter
Verwarming/warm water	CV combiketel
Merk/type	Remeha Avante 28C
Bouwjaar	2016
Berging	Vrijstaande houten schuur
Berging voorziening	Voorzien van elektra
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Energielabel	C

HEEMSKERK

makelaardij

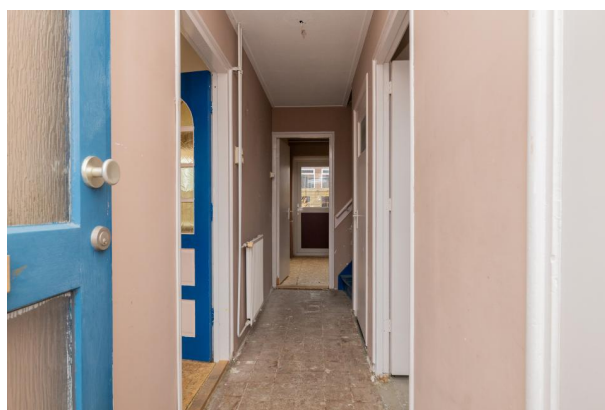
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

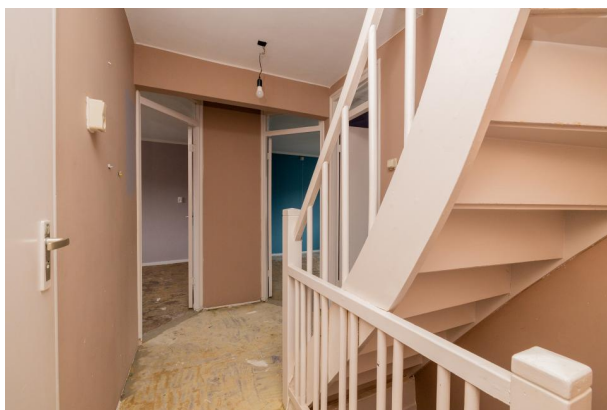
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

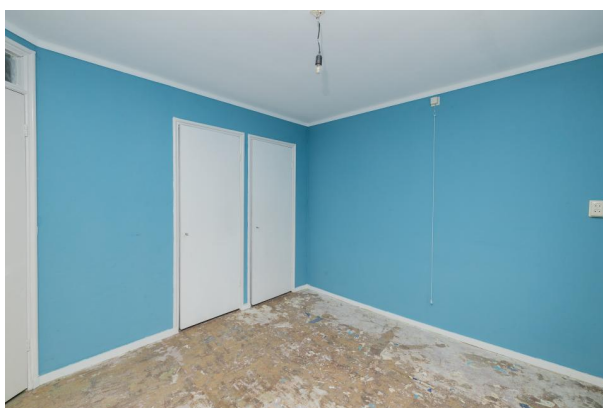
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



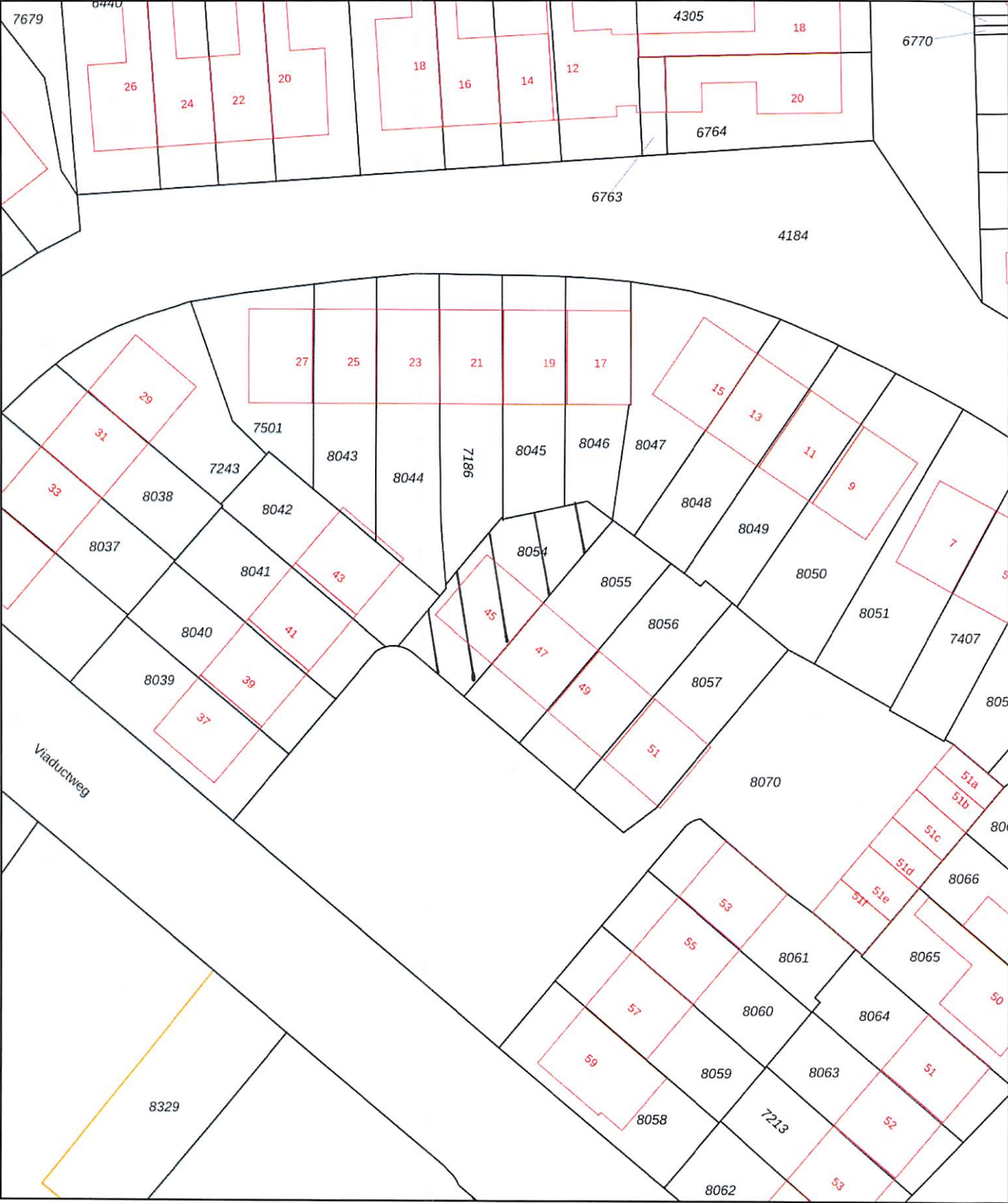
HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



KADASTRAAL PLAN



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Noordwijkerhout

Sectie E

Perceel 8054

kadaster



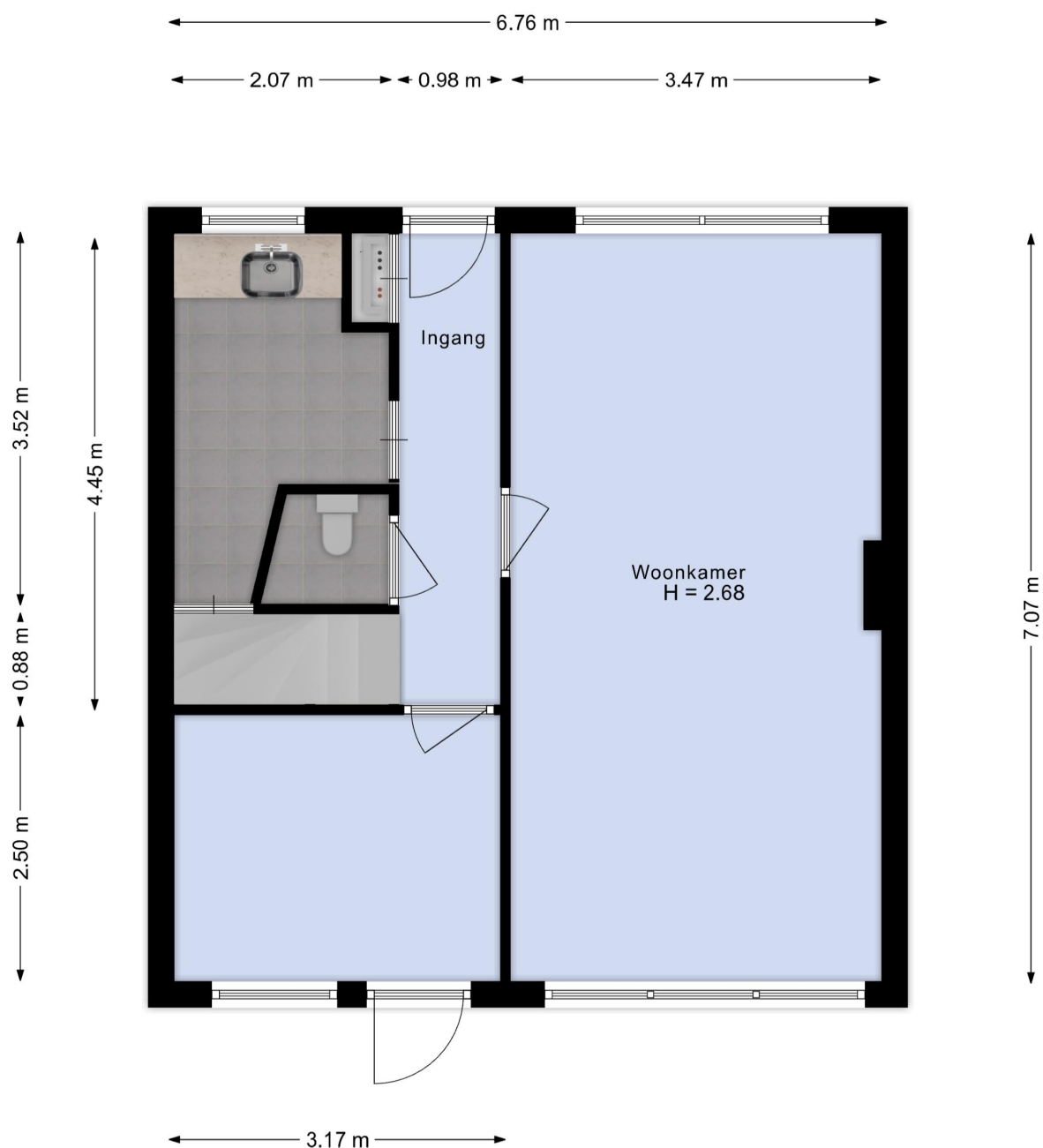
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026

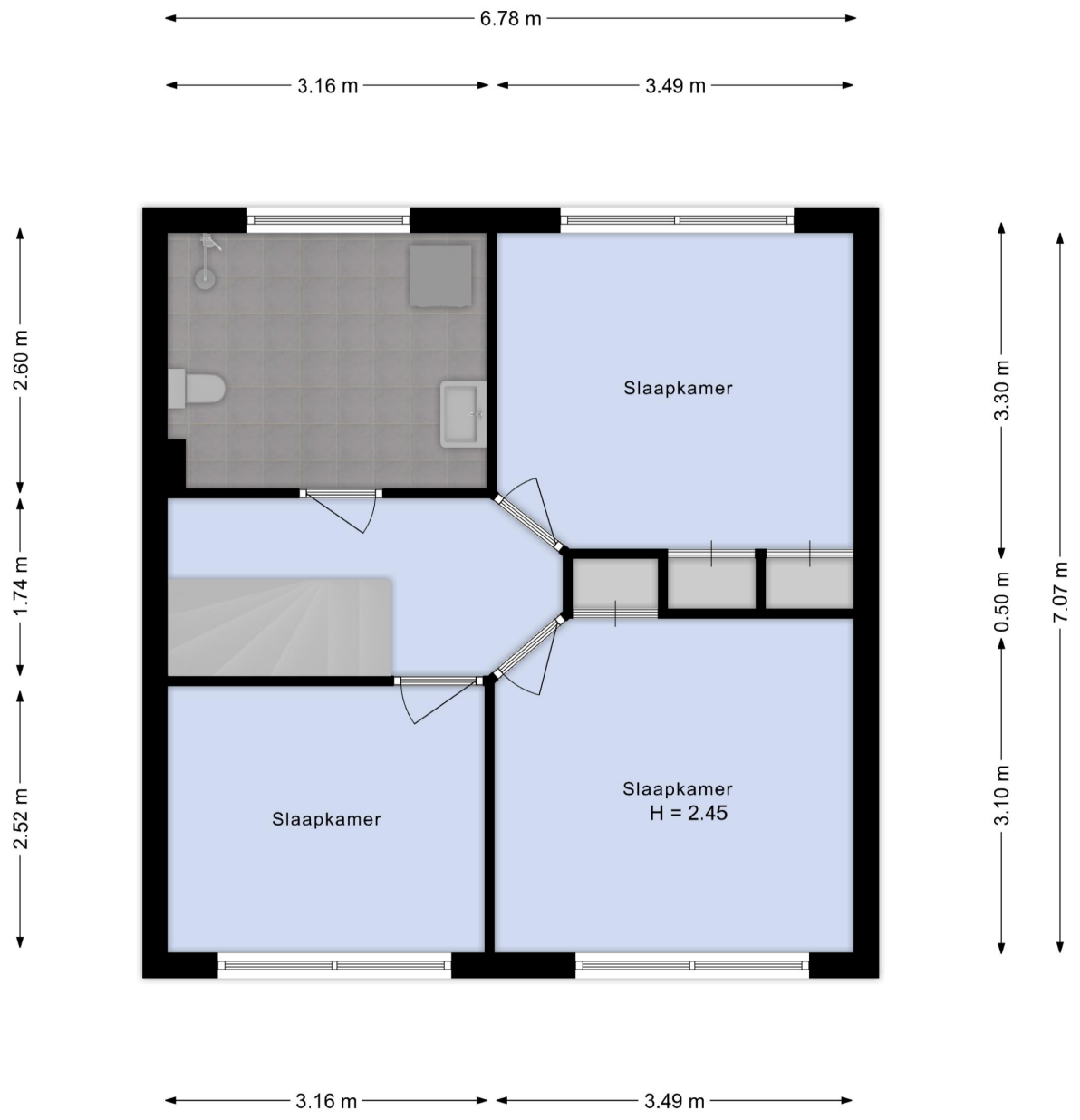
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

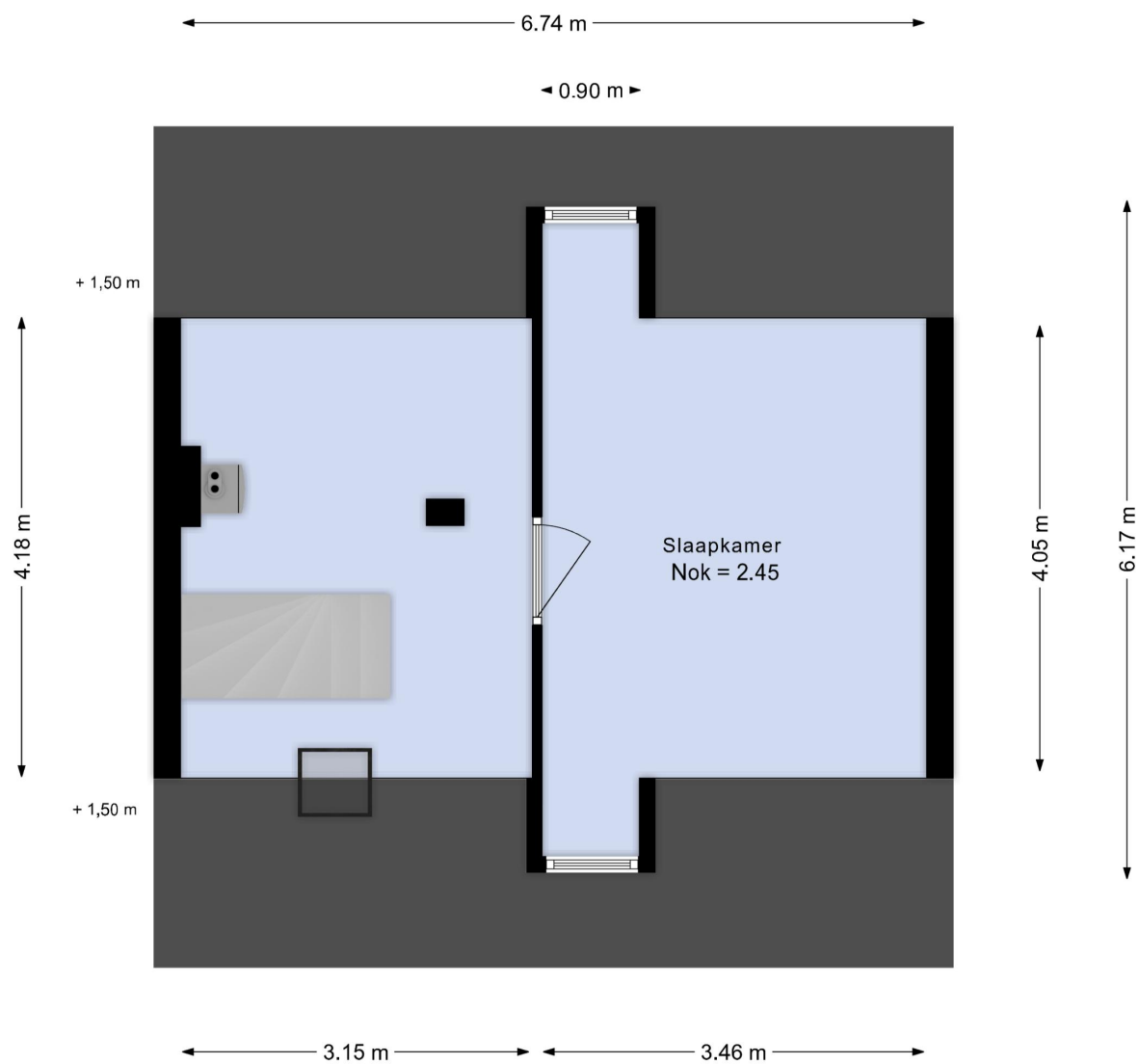
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

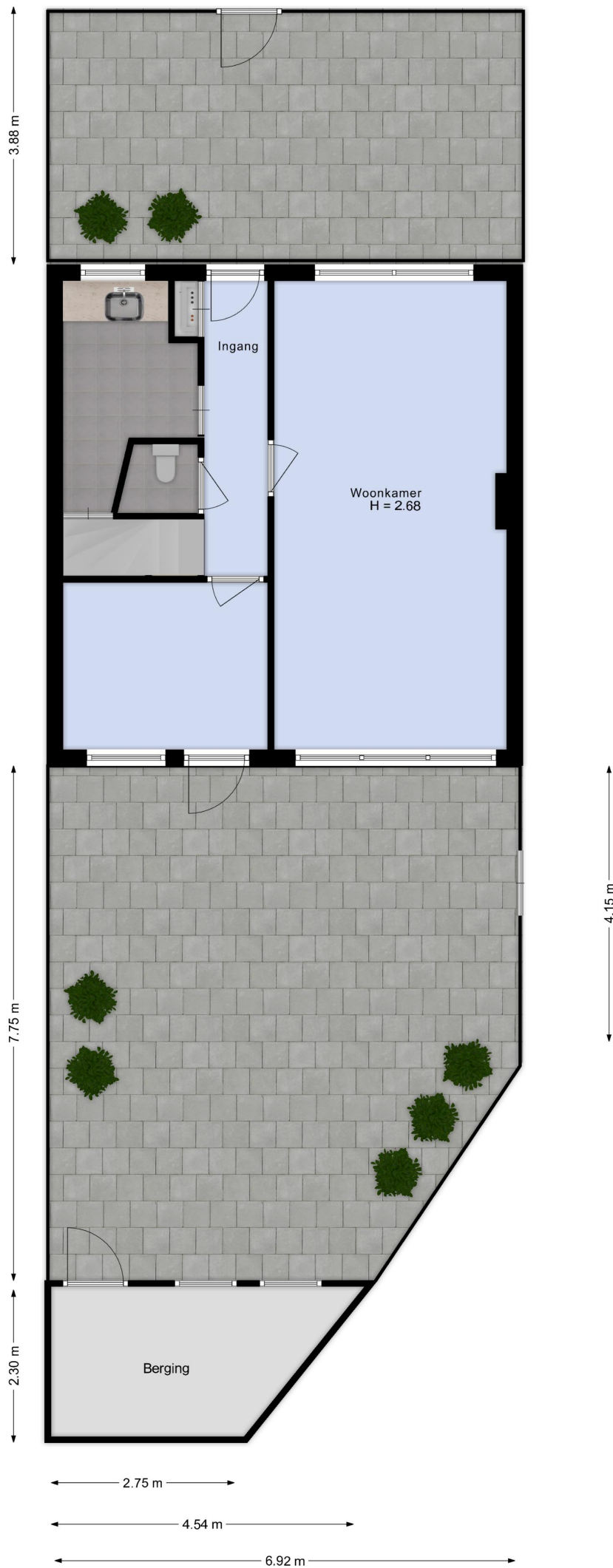
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KOPIE PLATTEGRONDEN











Is dit de woning die u zoekt?



Nee

Schrijf u dan vrijblijvend bij ons in! Wij houden u op de hoogte van de ontwikkelingen van het meest recente aanbod. Wij gaan actief voor u op zoek naar de woning van uw dromen!



Ja

Geweldig! Neem contact met ons op en wij zorgen voor een bezichtiging of het kunnen uitbrengen van een bod.

Voor meer informatie over een eventueel verder verloop bij bieding of aankoop:

Tel: (0252) - 375736



Ja, maar

Mijn eigen woning?
Nieuwsgierig naar de waarde van uw eigen woning?

Wij komen hiervoor graag vrijblijvend bij u langs.



Ja, maar

Hoge maandlast?
Laat één van de onafhankelijke hypotheekadviseurs van het Woning Hypotheek Centrum vrijblijvend uitrekenen wat uw maandlast wordt.



Uitgangspunten onderhandeling

Bouwtechnoeking:

U dient aan te geven of u de woning bouwtechnisch wilt laten keuren.

Ontbindende voorwaarden:

Eveneens dient u aan te geven of uw bod onder het voorbehoud van financiering is (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie)

Opleverdatum:

Welke datum heeft uw voorkeur om de woning te betrekken. Dus het tijdstip van het notarieel transport.

Notaris:

Bij welke notaris wilt u dat de overdracht plaatsvindt.

Lijst roerende zaken:

Is u geheel duidelijk wat er achter blijft en wat niet.

Aandachtspunten bij de totstandkoming van een koopovereenkomst*

De termijnen voor de **ontbindende voorwaarden** in de koopovereenkomst zijn gebruikelijk 3 weken na overeenstemming, uitzonderingen hierop moeten vooraf kenbaar worden gemaakt.

Op de dag dat de ontbindende voorwaarden verlopen moet er een **bankgarantie** zijn gesteld of een **waarborgsom** worden gestort. Dit is standaard 10 % van de koopsom. Dit bedrag of deze garantie wordt gesteld bij de notaris. Dit bedrag kunt u zien als een soort zekerheidsstelling.

Een **ouderdomsclausule**, zal standaard worden opgenomen in de koopovereenkomst als de woning ouder is dan 10 jaar.

De koopovereenkomst zal na ondertekening door beide partijen naar de **notaris** worden gestuurd, de notaris zal dus vóór het opmaken van de koopovereenkomst bekend moeten zijn bij uw makelaar.

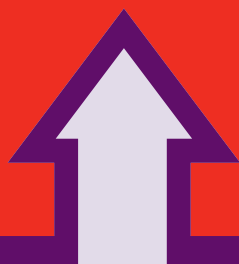
Enige tijd voor de overdracht krijgt u een uitnodiging van de notaris om de transportakte te komen ondertekenen. Voor de ondertekening bij de notaris is er een inspectie van de woning en worden de meterstanden opgenomen. Deze inspectie wordt door Heemskerk Makelaardij begeleid. U dient echter zelf de nutsbedrijven in te lichten. Na ondertekening van de transportakte bent u de trotse eigenaar van de **nieuwe woning!**

*De **koopovereenkomst** is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

De vraagprijs

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod, en wordt meestal vermeld als **kosten koper**. Dit betekent dat de kosten voor het verkrijgen van een financiering, de transportkosten bij de notaris alsmede de overdrachtbelasting voor rekening van de koper komen. Enkele van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar. Informeer hiernaar bij uw hypotheekadviseur of makelaar.

WONING HYPOTHEEK CENTRUM



Het financiële startpunt

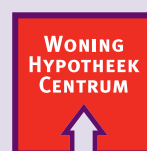


...voor onbezorgd
woonplezier.

Een droomhuis zonder financiële zorgen begint bij het WoningHypotheekCentrum. Gedegen en onafhankelijk hypotheekadvies. Deskundig en discreet met de keuze uit verschillende betrouwbare hypotheekproducten. Scherpe rentes, goede condities en een klantgerichte aanpak.

WoningHypotheekCentrum, het financiële startpunt!

Tel. 0252 - 374189
www.woninghypotheekcentrum.nl



Het financiële startpunt