

TE KOOP

Overbeek 10

Noordwijk



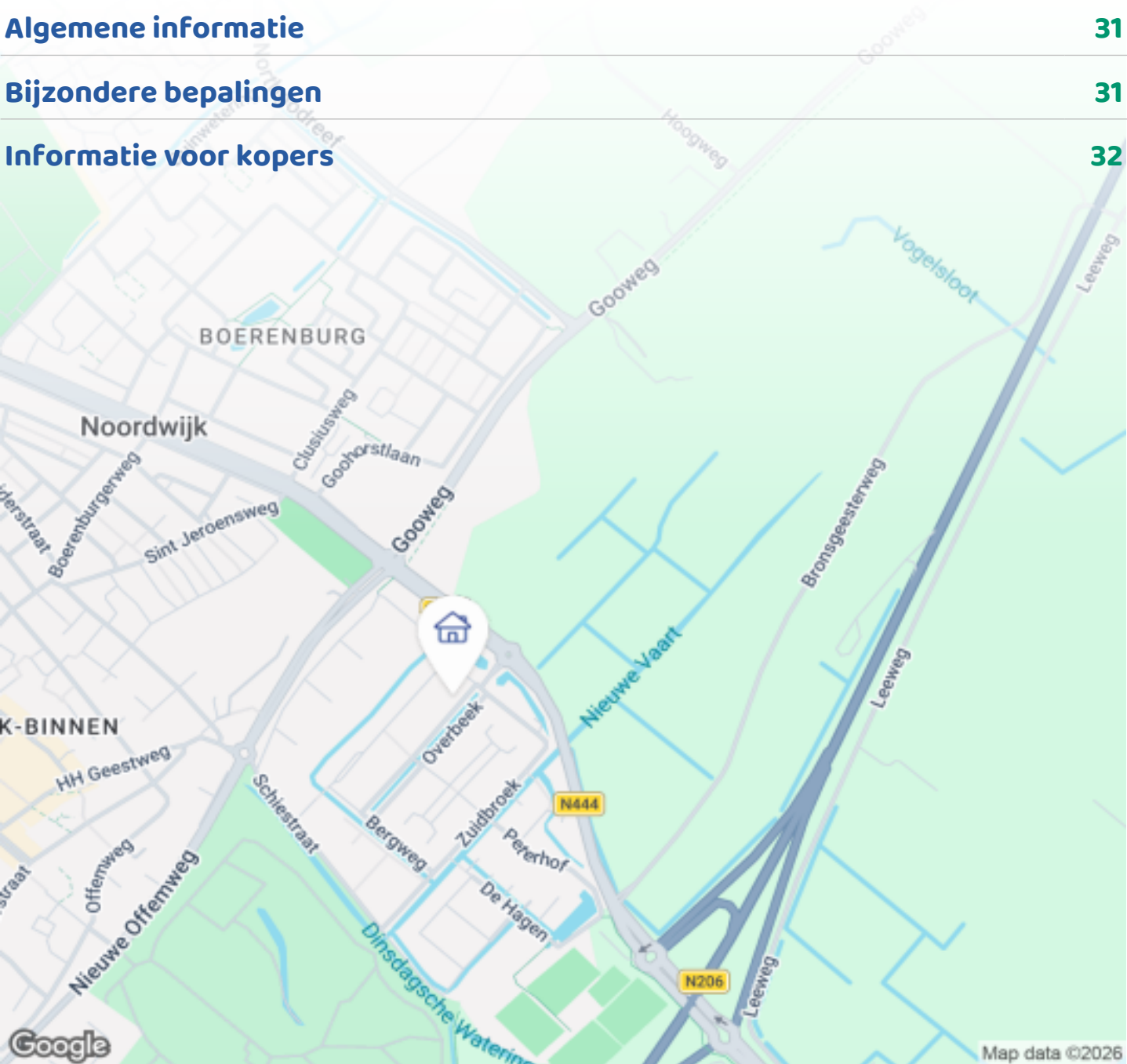
Vraagprijs

€ 947.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	22
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Overbeek 10, Noordwijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



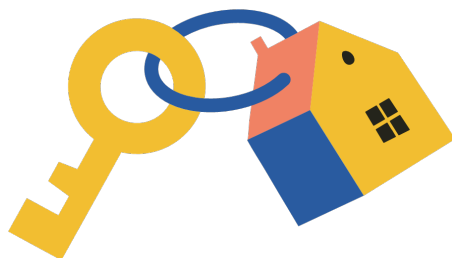
OVERBEEK 10 – NOORDWIJK AAN ZEE

Statige, ruime en instapklare hoekwoning met oprit, multifunctioneel tuinhuis en zonnige ligging.

Wonen met ruimte, rust én mogelijkheden.

Deze lichte en ruime hoekwoning in Noordwijk aan Zee biedt maar liefst 185m² wooncomfort, een luxe keuken, uitgebouwde woonkamer en een volledig multifunctioneel tuinhuis met eigen entree. Gelegen aan een brede, groene singel met ruim uitzicht en veel privacy, én volop zon rondom de woning. Een ideale gezinswoning op een toplocatie nabij strand, duinen en dorpskern.

Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Boekhorst, op loop- en fietsafstand van basis- en middelbare scholen en de dorpskern. Met korte reisafstanden naar Leiden, Haarlem, Amsterdam en Den Haag. Strand, duinen, landgoederen en bollenvelden liggen om de hoek.



Woningbrochure: Overbeek 10, Noordwijk

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

BEGANE GROND – LICHT, LUXE EN LEEFRUIMTE

Via de hal met maatwerkkasten onder de trap en een stijlvolle stalen/glazen deur kom je in de leefruimte.

De visgraatvloer met vloerverwarming en zwarte bies geeft de begane grond een mooi afgewerkte uitstraling.

De keuken (circa 5 jaar oud, inclusief alle apparatuur) ligt aan de voorzijde en is voorzien van kookeiland, bar en voldoende praktische lades. Uitgerust met:

- Bora Pure inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatie
- Extra afzuiger met directe afvoer naar buiten
- Dunavox wijnklimaatkast met twee temperatuurzones
- Siemens oven, grote koelkast en vaatwasser
- Hoger geplaatste vaatwasser
- Quooker Flex (7 liter boiler)
- Extra kraantje bij het koffieapparaat

De woonkamer is bewust aan de achterzijde geplaatst voor rust en stilte. De uitbouw met lichtstraat zorgt voor een prachtige lichtinval. De gashaard (met afstandsbediening) maakt het geheel compleet. Stalen/glazen deuren zorgen voor een stijlvolle en praktische afscheiding tussen keuken en woonkamer.

TUIN – GROEN, PRIVACY EN COMFORT

De achtertuin op het westen biedt middag- en avondzon. Sfeervolle tuinverlichting is aangebracht en twee mooie platanen zorgen in de zomer voor veel privacy en een groene uitstraling. Daarnaast beschikt de tuin over een buitendouche – ideaal na een stranddag of op warme zomerdagen.

De voortuin en het dakterras aan de voorzijde bieden heerlijke ochtendzon. In de zomer zorgt de plataan voor natuurlijke schaduw.

TUINHUIS – MULTIFUNCTIONEEL

Aangebouwd tuinhuis met eigen keukentje en veel

lichtinval. Aansluitend een ruimte met wastafel en douche. De afvoer voor een toilet is al aanwezig.

Zowel een boiler voor de warmwatervoorziening als een eventueel toilet dienen – indien gewenst – nog door de nieuwe eigenaar te worden geplaatst.

Tuin en tuinhuis zijn bereikbaar via een achterom, waardoor het tuinhuis indien gewenst volledig afgescheiden kan worden van de woning.

Geschikt als:

- Bed & Breakfast
- Kantoor/praktijk aan huis
- Mantelzorg- of aanleunwoning
- Extra (slaap)kamer of gastenverblijf

EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder één zeer ruime slaapkamer.

Eén van de slaapkamers is voorzien van een praktische inbouwkast.

Daarnaast is er een apart toilet en een complete badkamer met ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel.

TWEEDE VERDIEPING

Ruime slaapkamer met een vaste inbouwkast en eigen badkamer voorzien van douche, Broyeur toilet en dubbel wastafelmeubel.

Aparte wasruimte.

Dakterras met ochtendzon en extra berging met wateraansluiting.

BUITENRUIMTE & BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op het westen
- Ochtendzon in voortuin en op dakterras
- Middag- en avondzon in achtertuin
- Eigen oprit (ruimte voor 1 of twee auto's) en aangrenzende berging/garage
- Eerste en tweede verdieping aan achterzijde voorzien

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

van rolluiken

- Voorzijde voorzien van schuifbare houten zonneschermpanelen
- Buitenschilderwerk kozijnen dient deze zomer te worden uitgevoerd

DUURZAAM & COMFORTABEL

- 18 zonnepanelen (2022), 370–390 Wp per paneel

Opbrengst:

2023 – 6.098 kWh

2024 – 5.582 kWh

2025 – 6.243 kWh

- Intergas cv-ketel (2022) met hybride Daikin luchtwarmtepomp

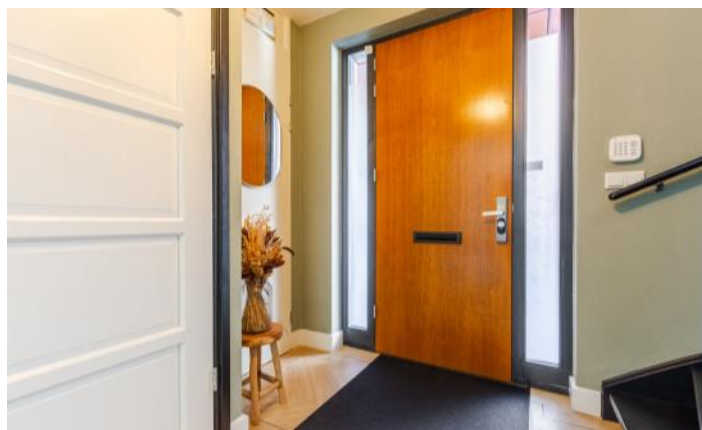
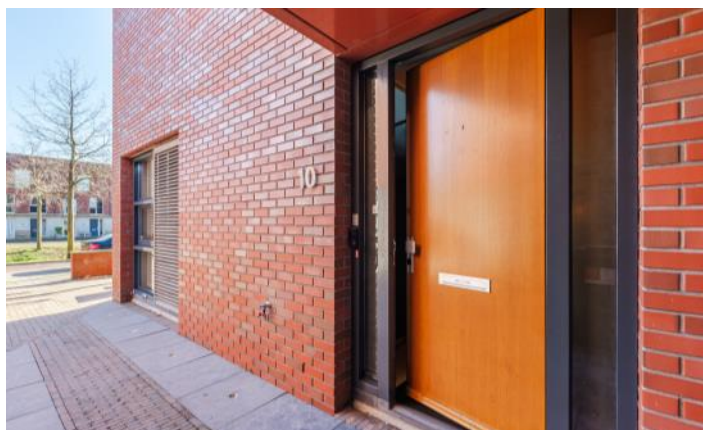
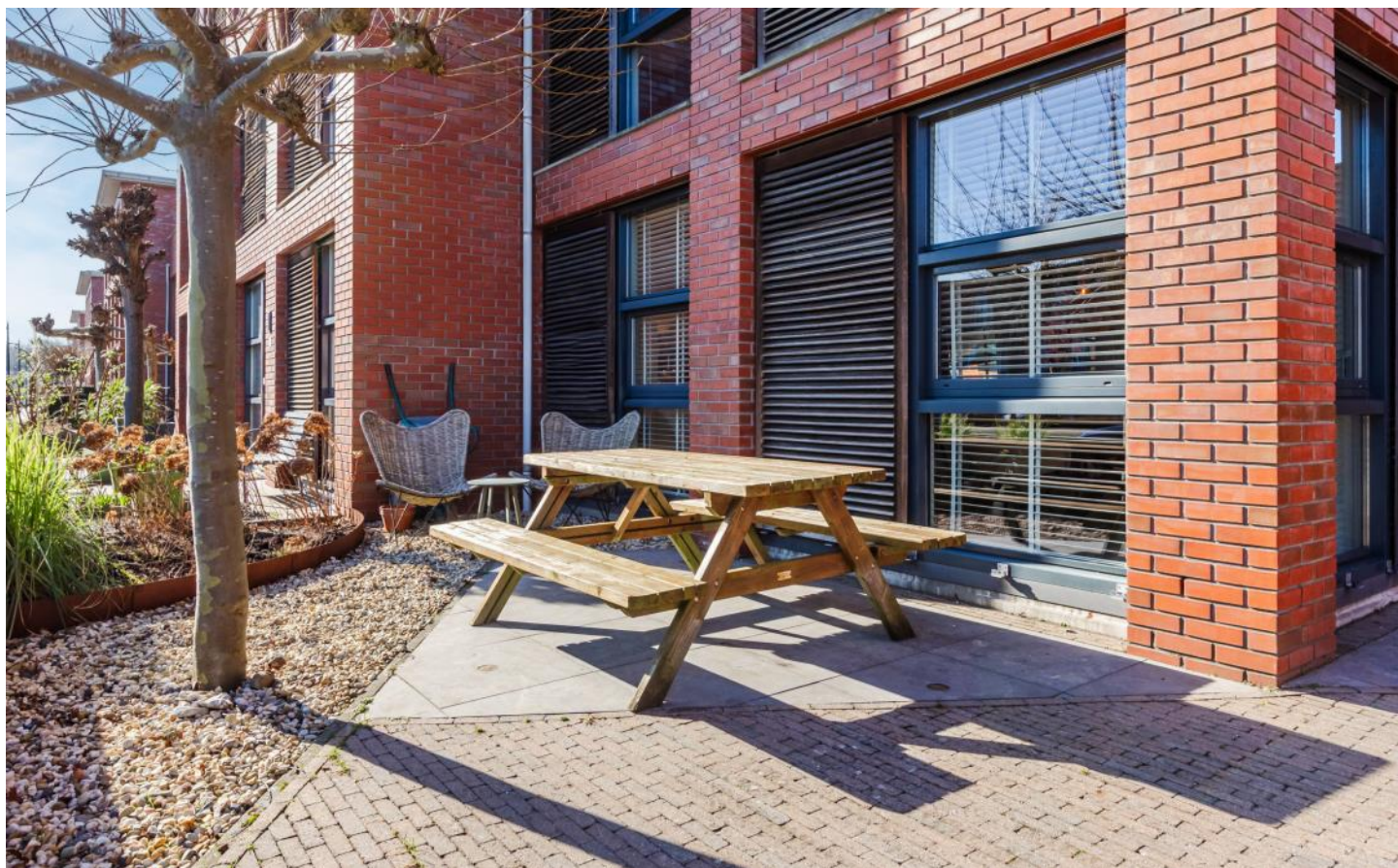
(verwarmen met warmtepomp tot -10°C)

- Eufy alarmsysteem met camera's
- Slimme radiatorknoppen

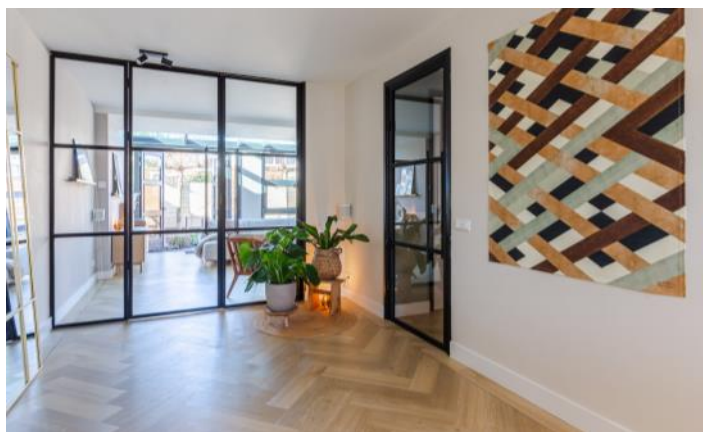
Overbeek 10 is een verrassend ruime, moderne en veelzijdige woning op een toplocatie in Noordwijk aan Zee. Instapklaar, energiezuinig en met uitzonderlijk veel mogelijkheden.

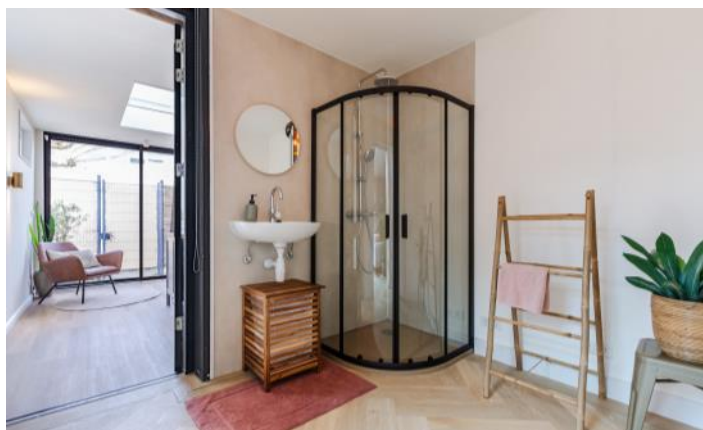






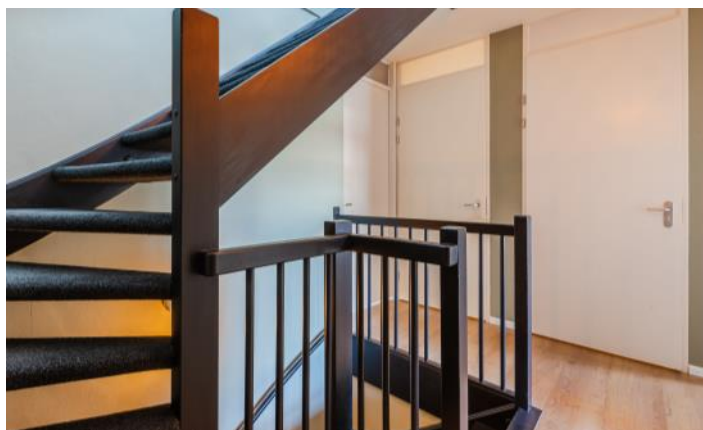






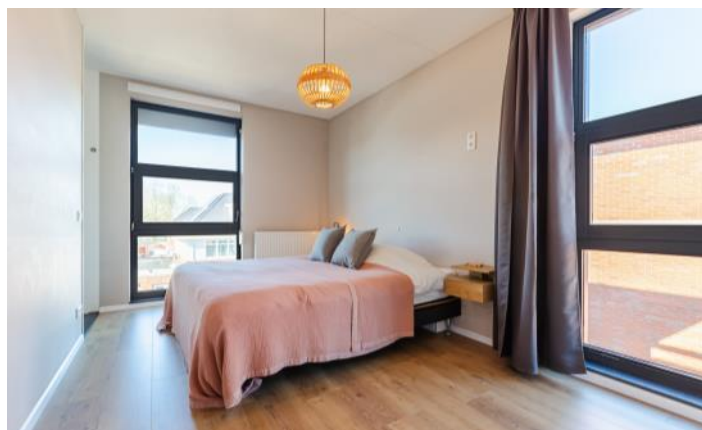


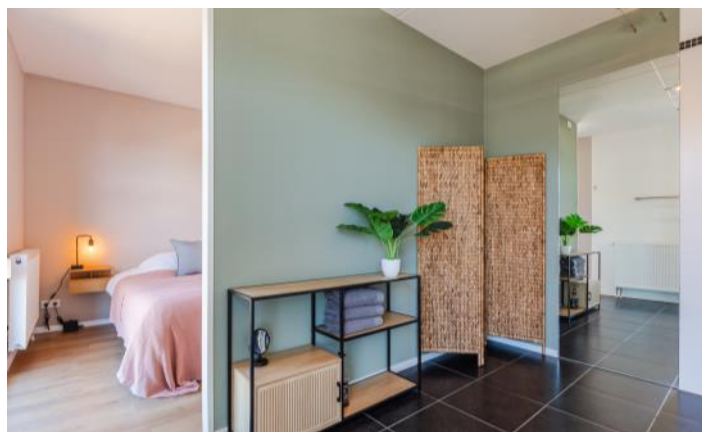


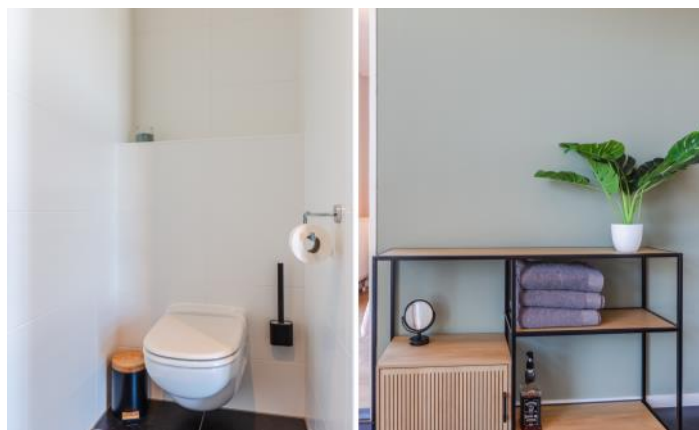












FOTO'S



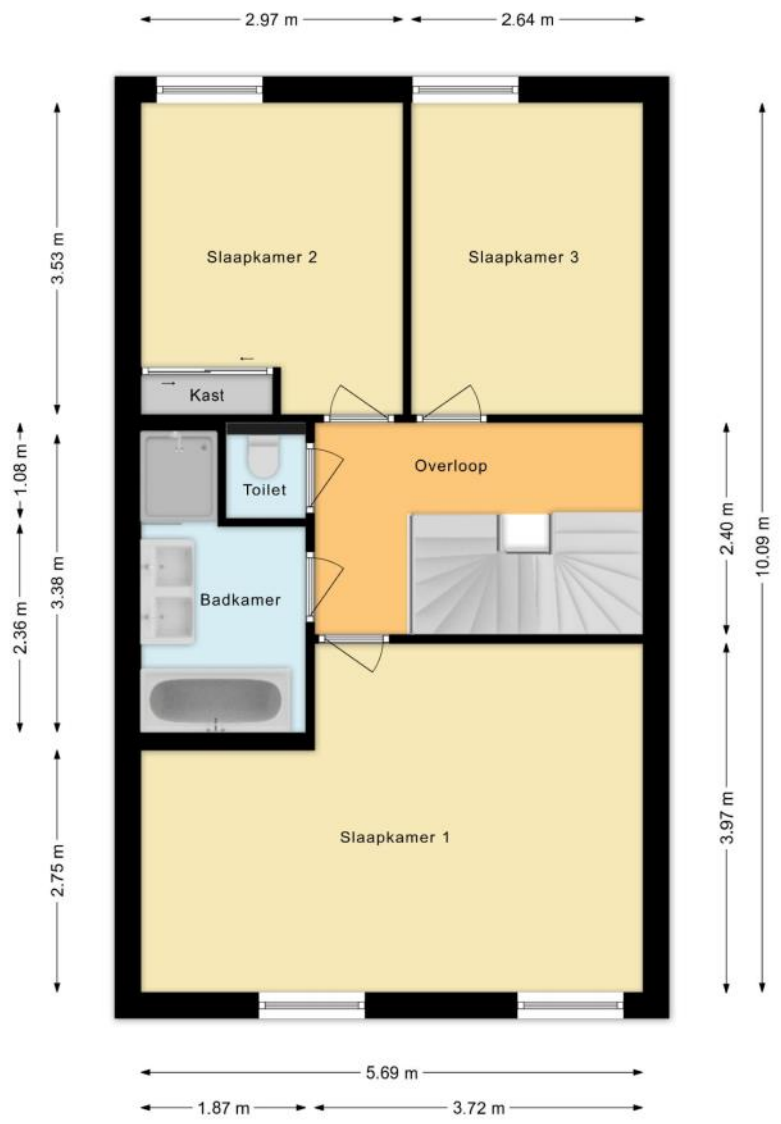




PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2005
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	234 m ²
Inhoud	693 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	185 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 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	8 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 douches, 2 dubbele wastafels, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Domotica, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Warmtepomp, Gashaard
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	46 m² (6m diep en 7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Noordwijk M 3687

Oppervlakte	234 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

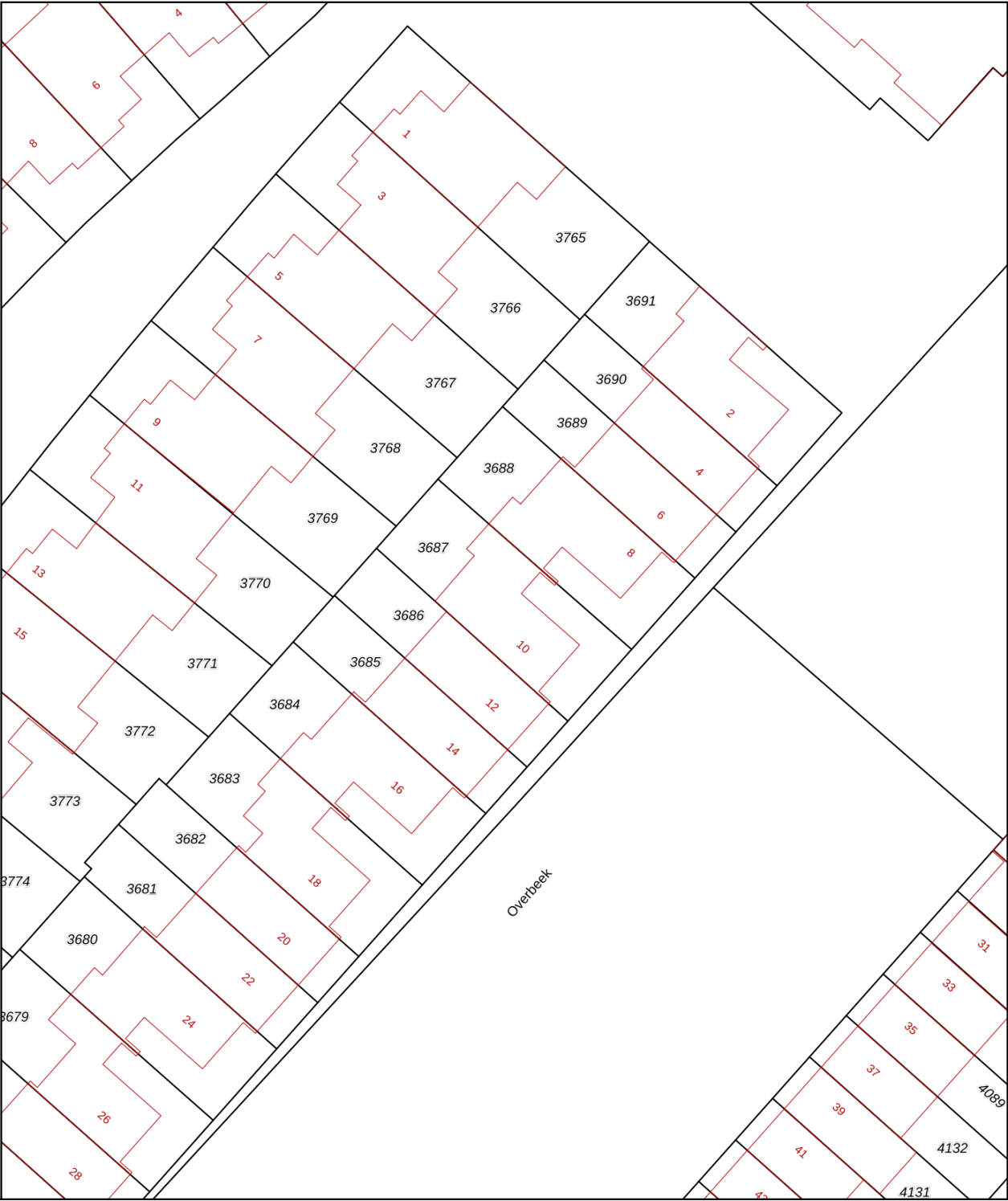


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Noordwijk

M

3687

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

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.