

TE KOOP

Duinschooten 12 046

Noordwijkerhout



Vraagprijs

€ 325.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	22
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Duinschooten 12 046, Noordwijkerhout

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Te koop: Bungalow Duinschooten 12 B46 – Sollasi, Noordwijkerhout

Direct instapklare bungalow met hoog verhuurpotentieel in het geliefde bungalowpark Sollasi. Deze goed onderhouden bungalow uit 1975 is in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en bevindt zich in een uitstekende staat. Met een woonoppervlakte van 87 m², drie slaapkamers en een zonnige, volledig omsloten tuin is dit een ideaal vakantiehuis voor eigen gebruik én een aantrekkelijke investering.

Locatie & omgeving

De bungalow ligt in bungalowpark Sollasi, direct aan het Duinschooter Meer en op slechts 3 km van het strand. Noordwijkerhout ligt op 3 km, Noordwijk op 8 km en Leiden op korte afstand. De A4 is binnen 20 minuten bereikbaar, waardoor Amsterdam, Den Haag en Rotterdam allen binnen 30-60 minuten te bereiken zijn.



Woningbrochure: Duinschooten 12 046, Noordwijkerhout

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het park ligt midden in de Bollenstreek, met de duinen, bossen en prachtige stranden van Noordwijk en Zandvoort in de directe omgeving. Twee golfbanen (Noordwijkse Golf Club en Tespelduyn) liggen vlakbij. Ideaal voor zowel natuurliefhebbers als mensen die de rust van het park combineren met de levendigheid van de kust.

Over het park

Sollasi is een rustig, groen en goed onderhouden park met circa 350 bungalows. Er wonen enkele vaste bewoners, maar het merendeel van de huizen wordt als vakantiehuis gebruikt of verhuurd. Het park beschikt over speeltuinen, een voetbalveld en ligt direct aan het Oosterduinse Meer met twee restaurants en watersportmogelijkheden. De centrale ligging maakt het zeer populair bij zowel Nederlandse als internationale toeristen.

Kenmerken & renovaties

- Bouwjaar: 1975
- Energielabel: C
- Dubbel glas, spouwmuur- en bodemisolatie
- Volledig gerenoveerd in 2019:
 - Nieuwe onderhoudsvrije vloeren (houtlook tegels beneden, laminaat boven)
 - Nieuwe keuken (2019) met inductiekookplaat, oven, vaatwasser en koelkast
 - Nieuwe badkamer en toilet (2018/2019)
 - Binnendeuren beneden zijn vernieuwd
 - Volledig nieuwe tuin met bestrating, grind, beplanting, nieuw hek en poort
 - Dak gecontroleerd en gerepareerd
- CV-ketel: 2011
- Nieuwe motor rolluik bovenverdieping (2023)
- Houten kozijnen en dakbekleding regelmatig onderhouden en geschilderd
- Achtergevel in onderhoudsvrij Keraliet

Indeling

Begane grond:

Ruime woonkamer met open haard, eetkamer met grote uitschuifbare tafel en toegang tot de tuin via een

brede schuifpui. Moderne keuken, apart toilet, ruime slaapkamer met directe toegang tot de tuin, een grote afsluitbare berging en een berging met wasmachine, droger en CV.

Verdieping:

Grote open vide met bergruimte, ruimte voor kledingkast, boekenkast onder de dakhelling. Twee ruime slaapkamers (waarvan één met tweepersoonsbed en TV). De vide kan ook nog gebruikt worden voor een extra slaappleats.

Tuin:

Zonnige, zuidoost gerichte tuin met veel privacy. Gedeeltelijk betegeld, grind en fraai beplant. Voorzien van een irrigatiesysteem, terras met zeildoek, picknicktafel, poly-rattan eethoek voor 6 personen en meerdere ligstoelen. Twee tuinkasten voor opberging.

Verkoopcondities

De bungalow wordt volledig gestoffeerd en gemeubileerd opgeleverd, inclusief al het tuinmeubilair, beddengoed, keukengerei, servies en apparatuur. U kunt hier direct zelf intrekken of verhuren.

Het huis heeft de afgelopen jaren een uitstekend verhuurresultaat laten zien via Airbnb, Booking.com en andere platforms en wordt overall met 5 sterren beoordeeld. De verhuur kan direct na overdracht worden voortgezet. Wij helpen graag bij het overzetten van bestaande reserveringen naar een nog door de nieuwe eigenaar te openen account. De huisnaam en bijbehorende website kunnen desgewenst worden overgenomen.

Kortom: een instapklare, goed onderhouden bungalow op een toplocatie met bewezen verhuurpotentieel en lage onderhoudskosten. Ideaal als tweede woning, vakantiewoning of rendementsobject.

Duitse tekst:

Zu verkaufen: Bungalow Duinschooten 12 B46 – Sollasi, Noordwijkerhout

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Sofort bezugsfertiger Bungalow mit hohem Vermietungspotenzial im beliebten Ferienpark Sollasi

Dieser sehr gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1975 wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Mit einer Wohnfläche von 87 m², drei Schlafzimmern und einem sonnigen, vollständig eingefriedeten Garten ist er ideal sowohl für die eigene Nutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Lage & Umgebung

Der Bungalow liegt im Ferienpark Sollasi, direkt am Duinschooter Meer und nur 3 km vom Strand entfernt. Noordwijkerhout ist 3 km, Noordwijk 8 km und Leiden nur eine kurze Autofahrt entfernt. Die A4 ist in ca. 20 Minuten erreichbar, sodass Amsterdam, Den Haag und Rotterdam in 30–60 Minuten zu erreichen sind.

Der Park liegt mitten im Herzen der Bollenstreek (Blumenregion) mit den Dünen, Wäldern und den wunderschönen Stränden von Noordwijk und Zandvoort in unmittelbarer Nähe. Zwei Golfplätze (Noordwijkse Golf Club und Tespelduyn) befinden sich ganz in der Nähe. Perfekt für Naturliebhaber und alle, die die Ruhe des Parks mit dem lebendigen Küstenleben verbinden möchten.

Über den Park

Sollasi ist ein ruhiger, grüner und sehr gut gepflegter Park mit rund 350 Bungalows. Es gibt einige Dauerbewohner, der Großteil der Häuser wird jedoch als Ferienhaus genutzt oder vermietet. Der Park verfügt über Spielplätze, einen Fußballplatz und liegt direkt am Oosterduinse Meer mit zwei Restaurants und Wassersportmöglichkeiten. Durch die zentrale Lage ist er bei niederländischen wie auch internationalen Touristen sehr beliebt.

Ausstattung & Renovierungen

- Baujahr: 1975
- Energieeffizienzklasse: C
- Doppelverglasung, Hohlraum- und Bodenisolierung
- Komplett renoviert 2019:

- Neue pflegeleichte Böden (Fliesen in Holzoptik im Erdgeschoss, Laminat im Obergeschoss)
- Neue Küche (2019) mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Neues Badezimmer und Gäste-WC (2018/2019)
- Alle Innentüren im Erdgeschoss erneuert
- Komplett neuer Garten mit Terrassenbelag, Kies, Neubepflanzung, neuem Zaun und Tor
- Dach kontrolliert und repariert
- Zentralheizung (Bj. 2011)
- Neuer Motor für das Rollo im Obergeschoss (2023)
- Holzfensterrahmen und Dachverkleidung regelmäßig gewartet und gestrichen
- Rückfassade aus wartungsfreiem Keraliet

Aufteilung

Erdgeschoss:

Geräumiges Wohnzimmer mit gut funktionierendem Kamin, Esszimmer mit großem ausziehbaren Tisch mit 6 Sesseln und breiter Schiebetür zum Garten. Moderne Küche, separates Gäste-WC, Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Garten sowie eine große abschließbare Abstellkammer. Zusätzlicher Technikraum mit Waschmaschine, Trockner und Heizung.

Obergeschoss:

Große offene Galerie (Vide) mit viel Stauraum unter der Dachschräge – ideal für Bücherregale und Kleiderschränke. Zwei geräumige Schlafzimmer (eines mit Doppelbett und TV). Die Galerie kann bei Bedarf zusätzlich als Schlafplatz genutzt werden.

Garten:

Sonniger, nach Südosten ausgerichteter Garten mit viel Privatsphäre. Teilweise gepflastert, mit Kiesflächen und schöner Bepflanzung. Ausgestattet mit Bewässerungsanlage, Terrasse mit Sonnensegel, Picknicktisch, einer Poly-Rattan-Essgruppe für 6 Personen sowie mehreren Liegestühlen. Zwei Gartenschränke für Gartengeräte.

Verkaufsbedingungen

Der Bungalow wird vollständig möbliert und eingerichtet übergeben – inklusive komplettem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gartenmobiliar, Bettwäsche, Handtüchern, Kochgeschirr, Geschirr und allen Geräten. Sie können sofort selbst einziehen oder vermieten.

Das Haus hat in den letzten Jahren hervorragende Vermietungsergebnisse über Airbnb, Booking.com und andere Plattformen erzielt und wird durchweg mit 5 Sternen bewertet. Die Vermietung kann direkt nach der Übergabe fortgesetzt werden. Wir unterstützen Sie gerne beim Übertragen der bestehenden Buchungen auf Ihr neues Konto. Der Hausname und die dazugehörige Website können bei Bedarf übernommen werden.

Zusammengefasst: Ein sofort bezugsfertiger, sehr gepflegter Bungalow an einer Top-Lage mit nachweislich starkem Vermietungspotenzial und geringen Unterhaltskosten. Ideal als Zweitwohnung, Ferienhaus oder renditestarke Kapitalanlage.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S

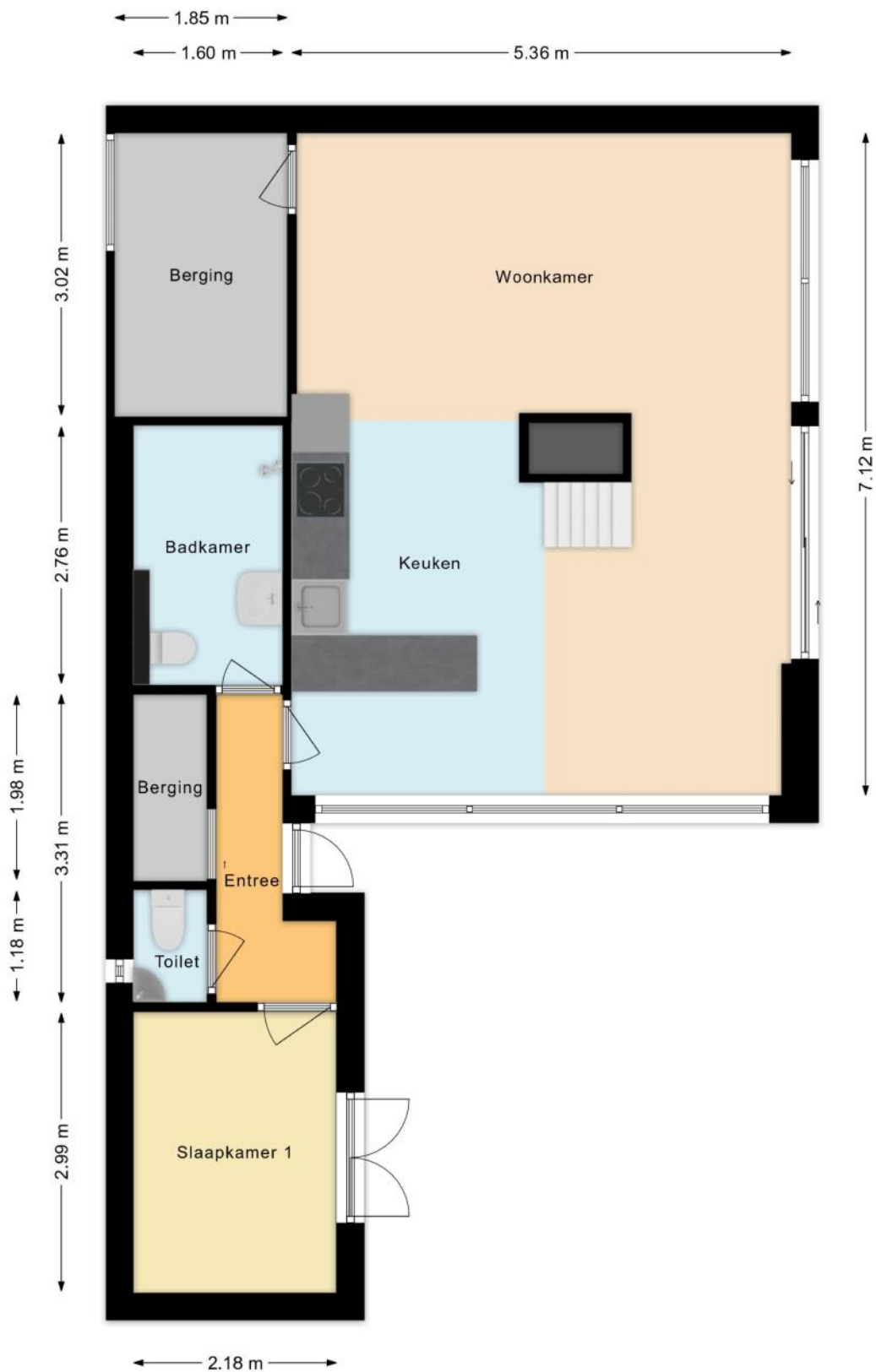




FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Specifiek	Gestoffeerd, Gemeubileerd
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen
Recreatiewoning	Ja
Permanente bewoning	Permanente bewoning is niet toegestaan

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	169 m ²
Inhoud	341 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	83 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Noordwijkerhout E 4291

Oppervlakte	169 m ²
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Inventarislijst Duinschooten 12 B46, zie aparte bijlage




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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordwijkerhout Sectie E Perceel 4291</p>	
--	--	---	---

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 27 maart 2026
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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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](https://www.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](https://www.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.