

TE KOOP

Hortus 15

Noordwijkerhout



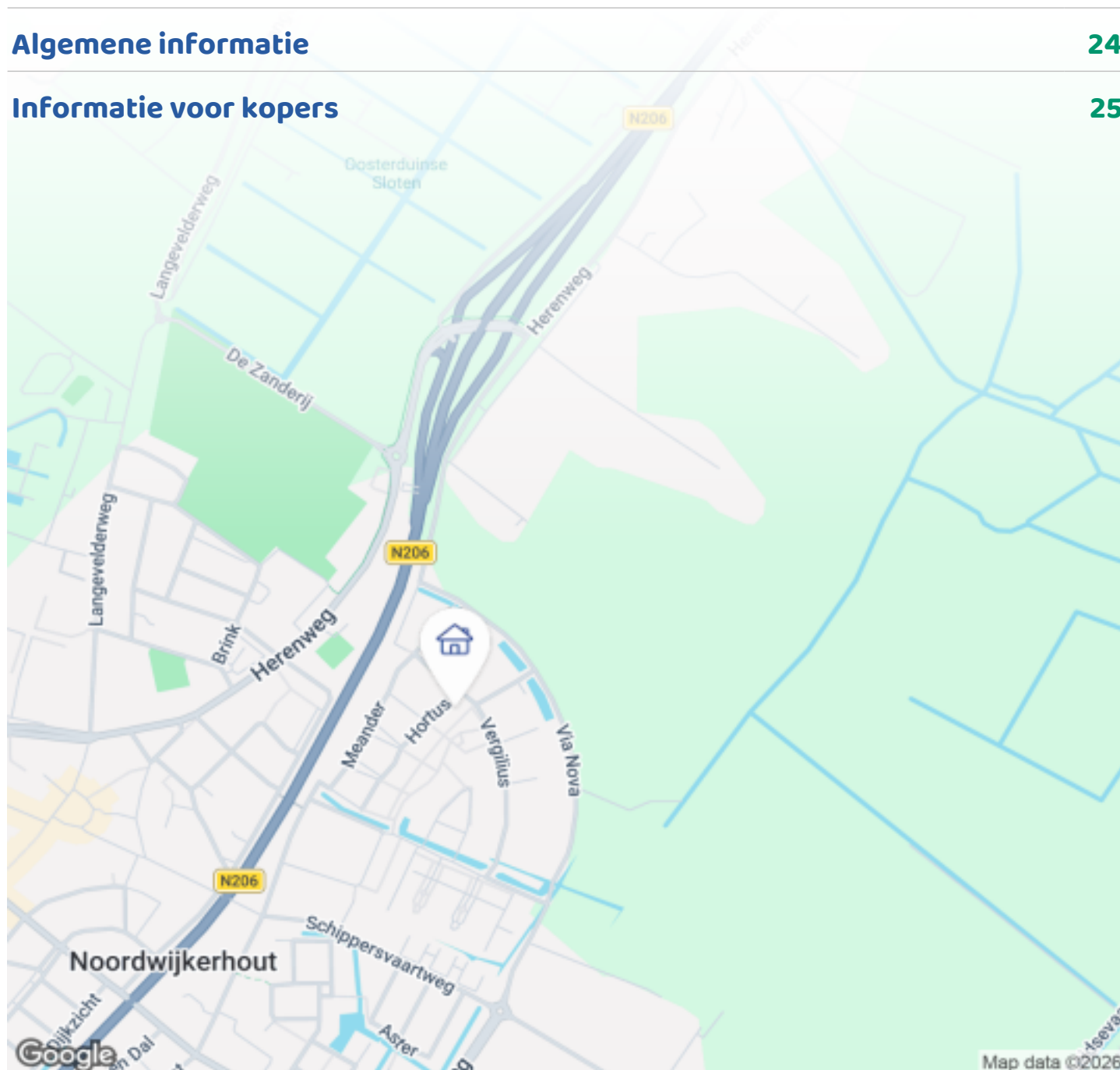
Vraagprijs

€ 1.095.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Hortus 15, Noordwijkerhout

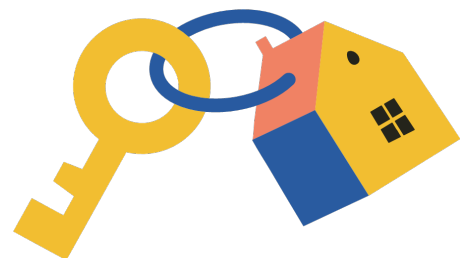
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaande villa met 3-slaapkamers, zonnige tuin en fantastische ligging!

Vrijstaand wonen op een prachtige locatie, omringd door rust, groen en privacy. Welkom aan de Hortus 15 in Noordwijkerhout: een indrukwekkende vrijstaande villa waar hoogwaardige afwerking, royale leefruimtes en een uitzonderlijk duurzaam karakter samenkomen. Met een woonoppervlakte van maar liefst circa 150 m², een fraai aangelegde tuin rondom, energielabel A+++ en een luxe afwerkingsniveau is dit een woning die in alle opzichten indruk maakt.

Vanaf het moment dat u arriveert ervaart u de ruimte en rust die deze woning zo bijzonder maken. De verzorgde tuin rondom vormt een groene oase van privacy, met meerdere terrassen, volwassen beplanting en altijd wel een plek in de zon of schaduw. Hier geniet u van lange zomeravonden, ontspannen momenten met familie en vrienden en een uitzicht dat ieder seizoen opnieuw verrast.



Woningbrochure: Hortus 15, Noordwijkerhout

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen met allure:

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. De sfeervolle zithoek biedt een schitterend uitzicht op de tuin en creëert een warme en uitnodigende ambiance. De hoogwaardige afwerking, ruime opzet en comfortabele leefruimtes maken dit een huis waarin luxe en gezelligheid naadloos samengaan. De woonkamer is voorzien van een gezellige houtkachel en de vloer voorzien van vloerverwarming en plavuizen tegels.

Aan de achterkant bevindt zich de leefkeuken. De stijlvolle opstelling met luxe hoogglans fronten, hoogwaardige apparatuur en royale werkruimte combineert functionaliteit met design. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op het groen rondom de woning.

De begane grond geeft ook ruimte aan een werk en/of slaapkamer. Ideaal voor mensen die gelijkvloers willen slapen of een plek zoeken voor thuiswerken of praktijkruimte.

Buitenruimte

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de prachtige tuin. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin die optimale privacy, rust en ruimte biedt. Dankzij de volwassen beplanting, groene erfafscheidingen en meerdere zitmogelijkheden ontstaat een heerlijke buitenomgeving waar u op ieder moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Of u nu wilt ontspannen met een goed boek, uitgebreid wilt dineren met vrienden of simpelweg wilt genieten van het uitzicht op het groen; deze tuin vormt een verlengstuk van het woongenot binnenshuis.

Praktisch is de vrijstaande houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Daarnaast beschikt de woning over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, zodat u altijd verzekerd bent van een comfortabele parkeerplek

direct bij huis.

Comfortabele slaapverdieping:

Middels de notenhouten trap komen we op de slaapverdieping. Hier bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, waar met een kleine aanpassing ook een derde slaapkamer te creëren is. De luxe badkamer is uitgevoerd met een ligbad, wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming en op deze verdieping bevindt zich een separaat toilet. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming welke per slaapkamer is te reguleren. Daarnaast beschikt de woning over een praktische vliering voor extra bergruimte, hier bevindt zich ook de warmtepomp en de thuisbatterij.

Duurzaam en toekomstbestendig:

Deze woning behoort tot de absolute top als het gaat om duurzaamheid en wooncomfort. Volledig geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen, een warmtepomp, thuisbatterij en vloerverwarming door de gehele woning en energielabel A+++ . Hierdoor profiteert u niet alleen van optimaal comfort, maar ook van bijzonder lage energielasten. Daarnaast beschikt de woning over een sauna, en glasvezelaansluiting voor extra luxe en gemak.

Pluspunten op een rij

- Vrijstaande villa met luxe uitstraling;
- Woonoppervlakte circa 150 m²;
- Perceel van circa 490 m² eigen grond;
- Bouwjaar 2011;
- Energietabel A+++;
- Warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming;
- 3 ruime slaapkamers;
- Luxe badkamer met vloerverwarming;
- Fraai aangelegde tuin rondom;
- Parkeren op eigen terrein;
- Uitstekende staat van onderhoud;
- Rustige ligging in geliefde woonomgeving.

Omgeving:

Gelegen aan een rustige straat in een aantrekkelijke woonwijk van Noordwijkerhout geniet u hier van een perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

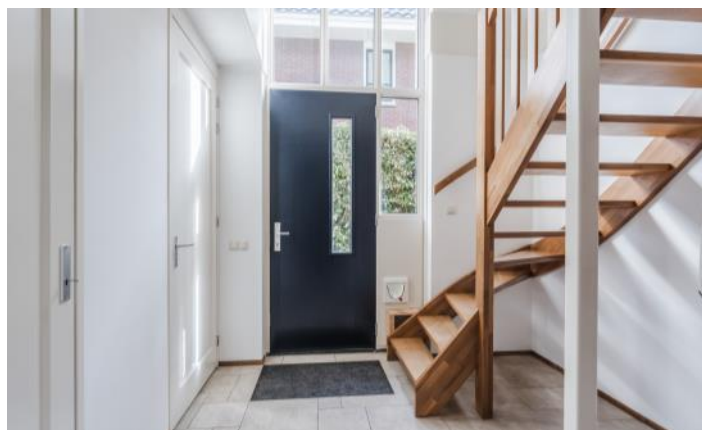
Winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand. Ook de duinen, het strand en de uitvalswegen richting de Randstad zijn eenvoudig bereikbaar.

Kortom:

Een woning als deze komt zelden beschikbaar. Hortus 15 biedt een unieke combinatie van luxe, duurzaamheid, privacy en leefruimte op een uitstekende locatie. Een instapklare villa voor wie uitsluitend genoeg neemt met het beste. Bent u op zoek naar een woning waar iedere dag voelt als thuiskomen in een exclusief toevluchtsoord? Dan is dit uw kans.

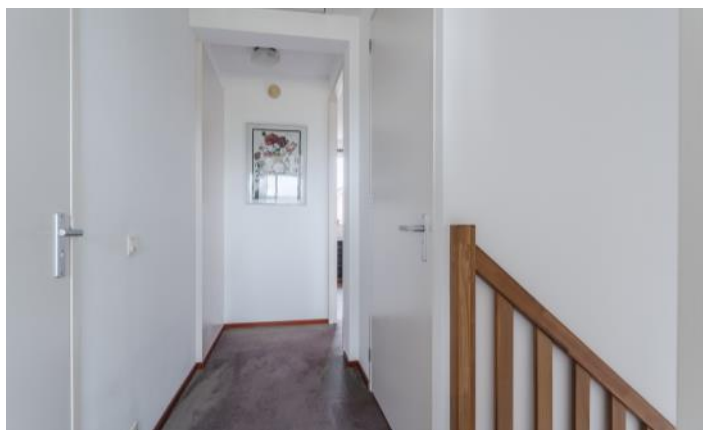


FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

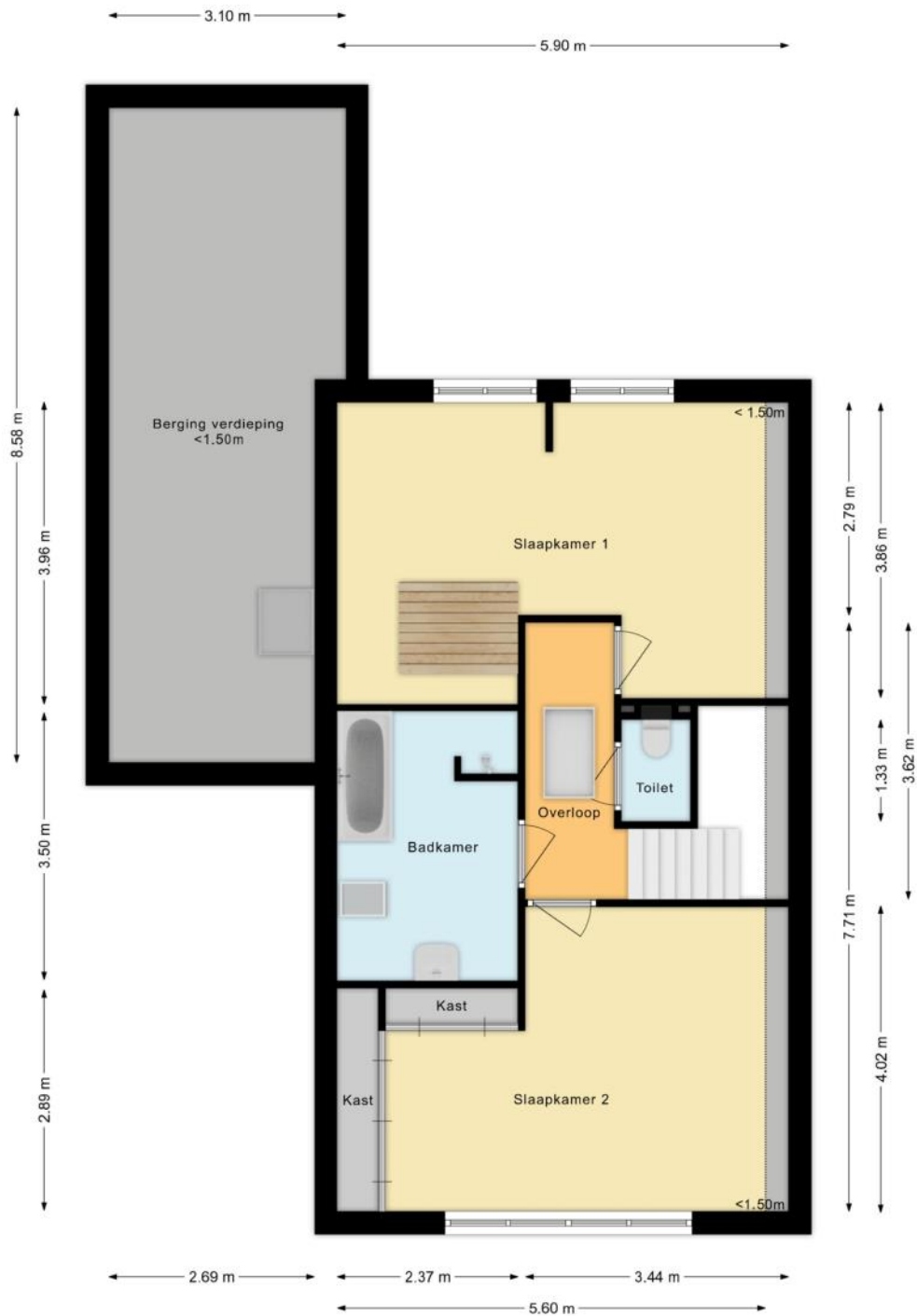




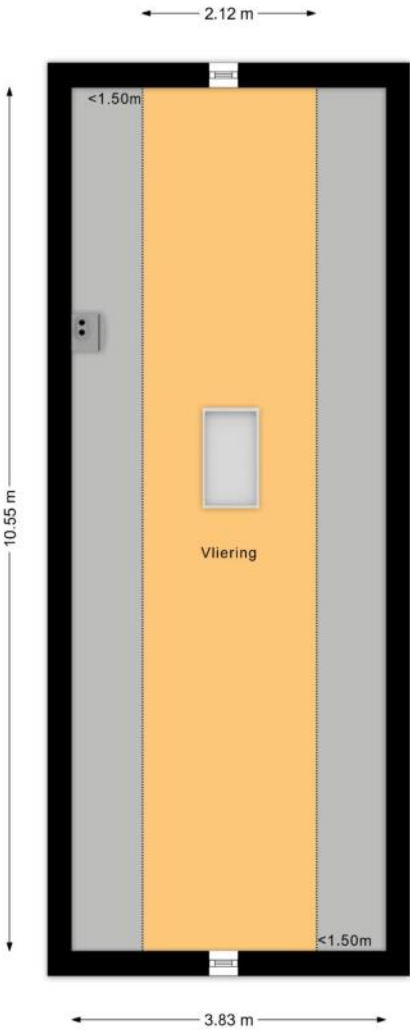
PLATTEGROND



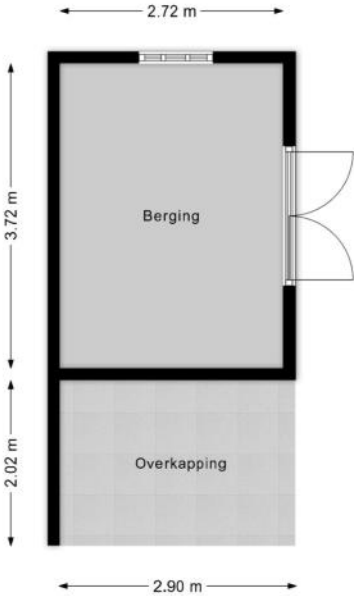
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2011
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	490 m ²
Inhoud	653 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	151 m ²
Overige inpandige ruimte	30 m ²
Externe bergruimte	10 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	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energie label	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Mogelijkheid voor openhaard, Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Isolatie	Geen isolatie
----------	---------------

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Noordwijkerhout B 4304

Oppervlakte	490 m ²
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Warmtepomp met boiler op zolder blijft.

Batterij van 18 kWh op zolder blijft.

Waterontharder meterkast blijft.

Deepwellpomp in tuin blijft.

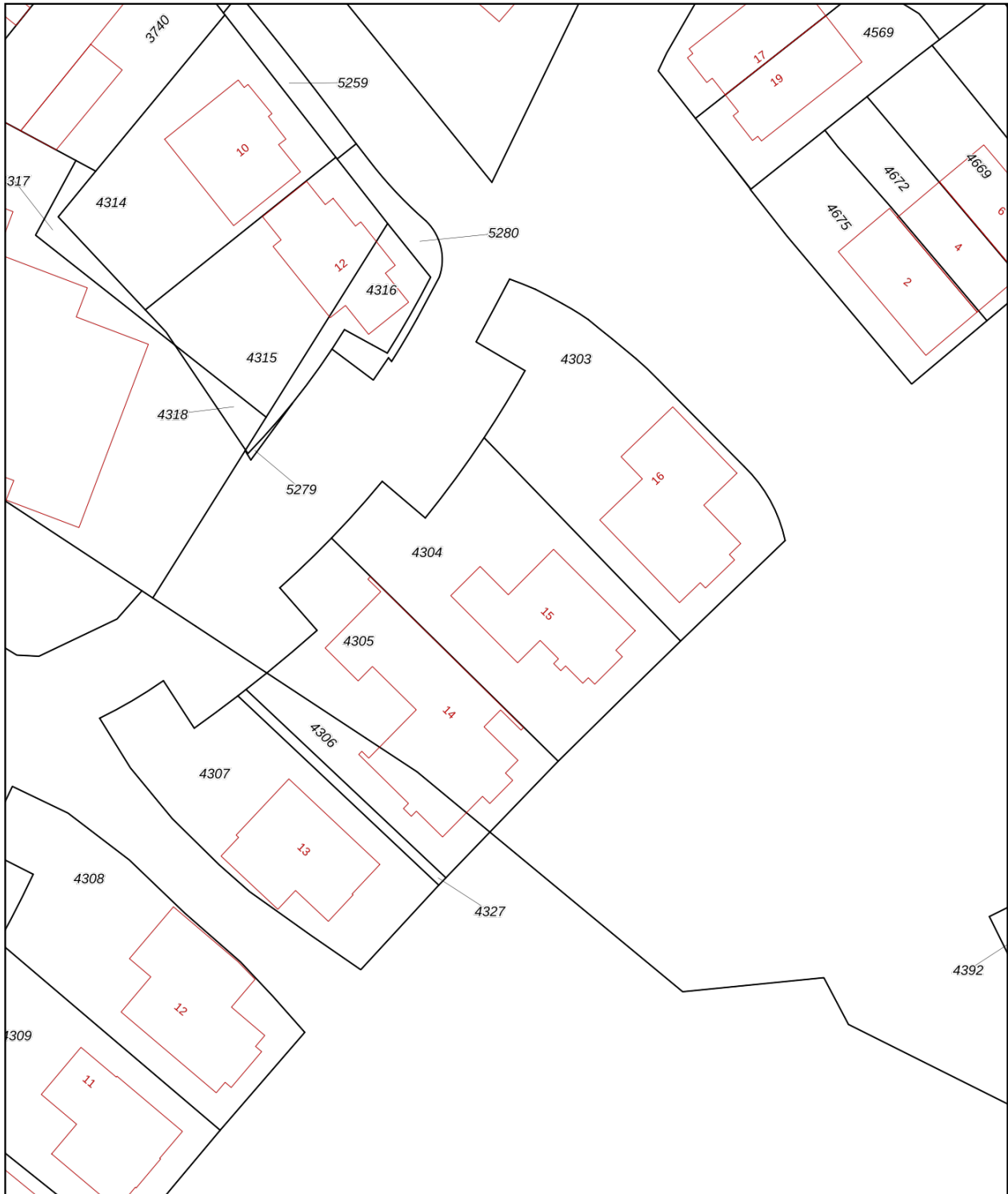


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.






HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Noordwijkerhout Sectie B Perceel 4304	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 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.	

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](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.