

# Offemweg 44 B 2201 HE Noordwijk



Makelaardij Van Wijk B.V.  
Westeinde 10  
2201 HA Noordwijk  
T. 071-3619625  
M. 0681169955  
info@makelaardijvanwijk.nl  
www.makelaardijvanwijk.nl

# Omschrijving

Op een rustige en kindvriendelijke woonlocatie, nabij het gezellige historische centrum van Noordwijk Binnen gelegen, ruime tussenwoning woning met vier slaapkamers, voortuin, zonnige achtertuin, stenen berging en achterom. Deze ideale gezinswoning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing en centrale verwarming. De woning behoeft enige modernisering en biedt de toekomstige bewoners een unieke kans om met eigen ideeën en creativiteit een moderne woning te realiseren. De woning kan op de begane grond worden uitgebouwd. Verder bestaat de mogelijkheid tot het plaatsen van dakkapel op het achterdakvlak. Door de centrale ligging zijn winkels, scholen, strand en sportverenigingen binnen enkele (fiets)minuten bereikbaar.

## Begane grond

Entree, gang, toilet met fonteintje, lichte woon-/eetkamer (type tuinkamer) met trapkast en toegangsdeur naar de zonnige achtertuin met berging en achterom. Aan de voorzijde van de woning een eenvoudige keuken in lichte kleurstelling.

## 1e etage

Overloop, twee slaap-/studeerkamers aan de achterzijde, badkamer met dakkapel, ligbad/douche combinatie, 2e toilet en wastafel, 3e slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde.

2e etage: ruime 4e slaapkamer met dakraam en opstelplaats voor de combiketel .

**De 2e etage heeft thans beperkte daglichttoetreding waardoor deze ruimte op basis van de meetinstructie als overige in pandige ruimte kwalificeert en de oppervlakte (16 m<sup>2</sup>) niet is meegenomen in de gebruiksoppervlakte wonen!**

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

Oplevering: in overleg

# Kenmerken

Kadastraal	Gemeente Noordwijk, sectie F, nummer 5268
Type	Tussenwoning
Bouwjaar	Medio 1984
Perceel	Ca. 121 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlak wonen	Ca. 78 m <sup>2</sup> (exclusief 2e etage 16 m <sup>2</sup> )
Overige inpandige ruimte	Ca. 16 m <sup>2</sup> (2e etage)
Gebouwgebonden buitenruimte	Ca. 0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	Ca. 7 m <sup>2</sup>
Verwarming/warm water	Centrale verwarming (Combiketel Vaillant 2019)
Isolatie	Dak-/gevel-/vloerisolatie en isolerende beglazing
Energie label	Energie label B
Kenmerken	<ul style="list-style-type: none"><li>- Licht woonhuis;</li><li>- Vier slaapkamers;</li><li>- Zonnige tuin (West);</li><li>- Uitbreidingsmogelijkheden;</li><li>- Centraal gelegen.</li></ul>

# Foto's

























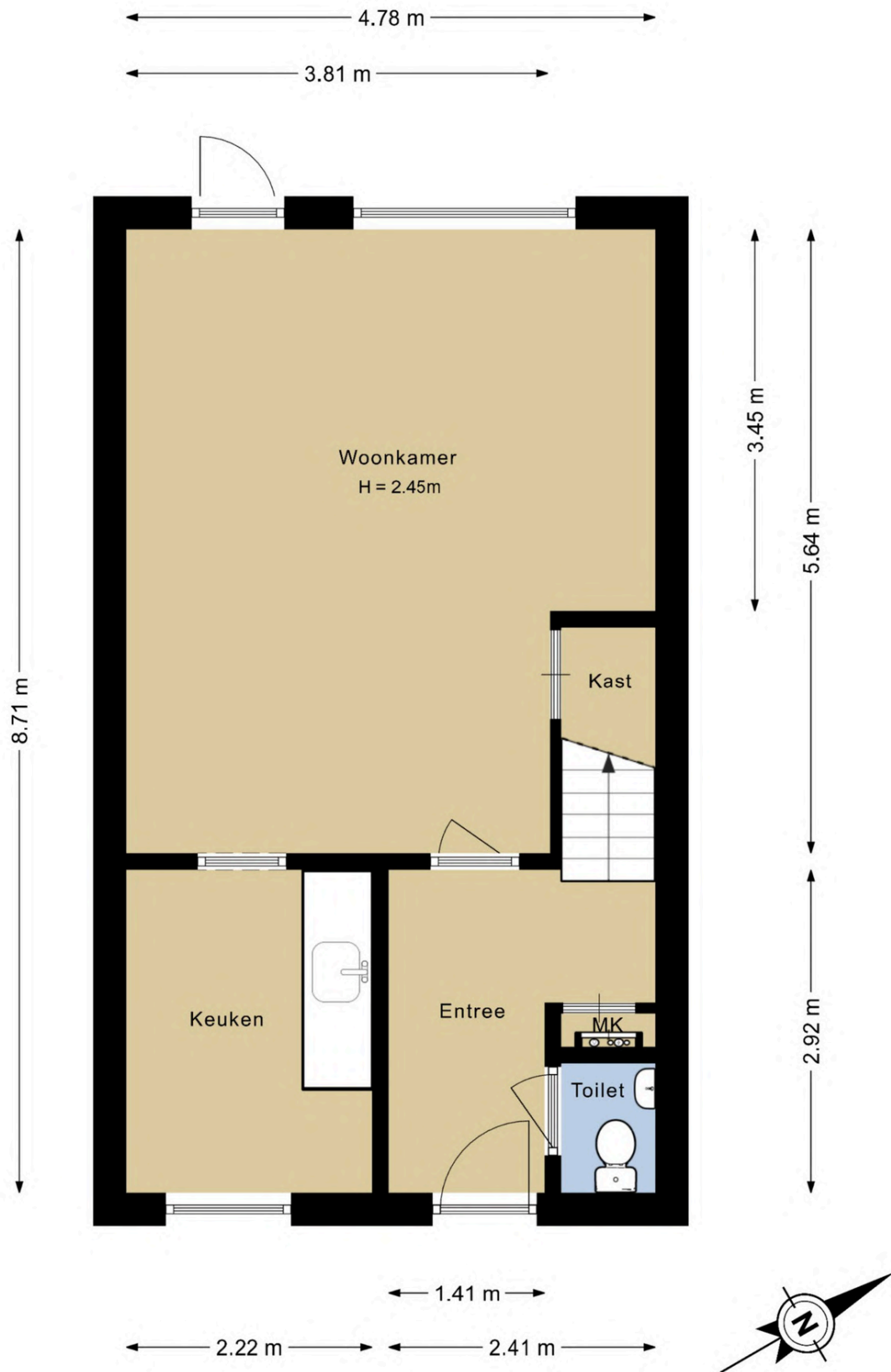
Deze brochure is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend





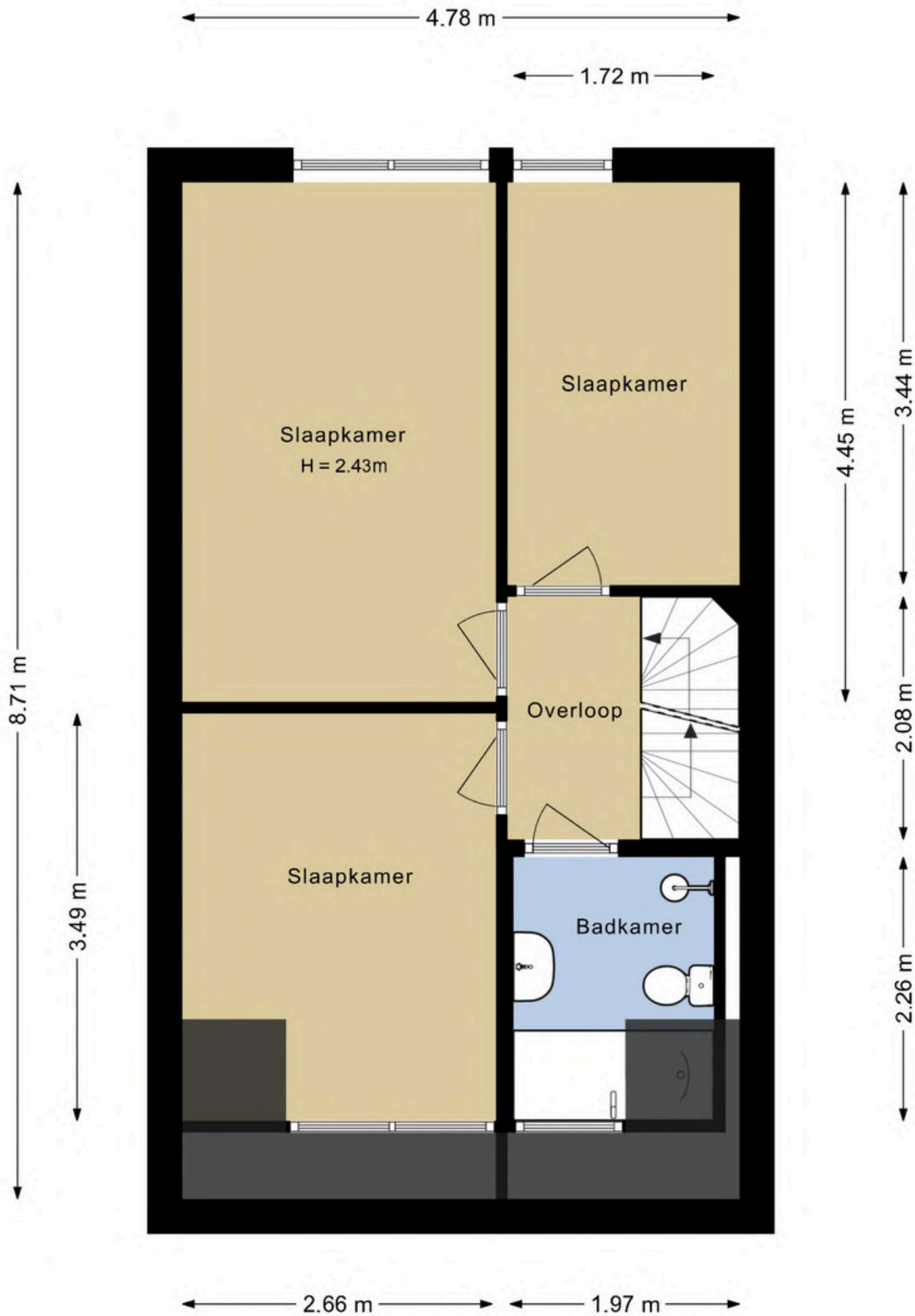


# Plattegronden



Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. [www.makelaardijvanwijk.nl](http://www.makelaardijvanwijk.nl)

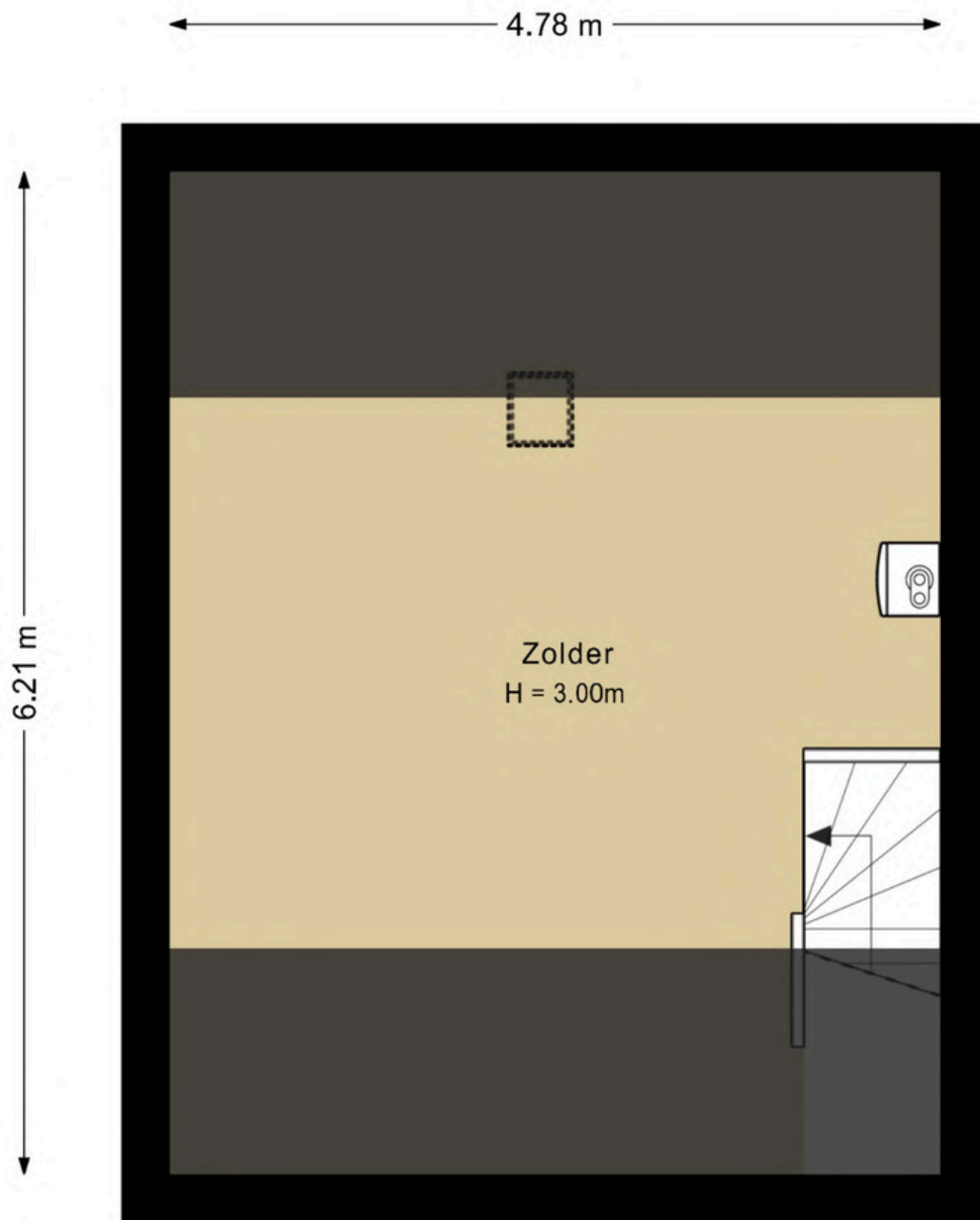
# Plattegronden



Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. [www.makelaardijvanwijk.nl](http://www.makelaardijvanwijk.nl)

Deze brochure is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend

# Plattegronden



Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. [www.makelaardijvanwijk.nl](http://www.makelaardijvanwijk.nl)

# Plattegronden



Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. [www.makelaardijvanwijk.nl](http://www.makelaardijvanwijk.nl)

# Plattegronden



Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. [www.makelaardijvanwijk.nl](http://www.makelaardijvanwijk.nl)

# Kadastrale kaart



# *Informatie*

## **Aansprakelijkheid**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Wij, noch onze opdrachtgever, kunnen geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van de juistheid van de vermelde gegevens. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Alle maten zijn circa maten. Deze brochure is dan ook geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt nog door Makelaardij Van Wijk noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

## **Onderhoud**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

Koper is gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen ten einde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud en alle overige van belang zijnde zaken. Alle objecten gebouwd voor 1985 worden verkocht met een asbest-/ouderdomsclausule in de koopakte. Voor meer informatie over deze clausule kunt u de makelaar raadplegen.

## **Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient koper zorg te dragen voor een bankgarantie/waarborgsom van 10 procent van de koopsom.

## **Aanbieding en gunning**

De aanbieding van dit object en de vermelde vraagprijs dienen te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod en om in onderhandeling te treden. De verkoper behoudt zich het recht voor het bod te aanvaarden of af te wijzen dan wel in onderhandeling te treden alsmede het pand te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

## **Kosten koper**

In de "kosten koper" zijn begrepen de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. De makelaarskosten van de verkoper maken geen onderdeel uit van de "kosten koper".

## **Privacy**

Op onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden NVM en privacyverklaring van toepassing. Voor meer informatie [www.makelaardijvanwijk.nl/privacybeleid/](http://www.makelaardijvanwijk.nl/privacybeleid/)