



NOORDWIJKERHOUT  
Sint Bavolaan 4

Vraagprijs  
€ 525.000,- k.k.

# Instapklaar gezinshuis!

Gebouwd in 2021 met energielabel A+++



**Keijser &  
Drieman**  
NVM MAKELAARS

023 532 1516 | [haarlem@keijserdrieman.nl](mailto:haarlem@keijserdrieman.nl)  
[www.keijserdrieman.nl](http://www.keijserdrieman.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
ca. 2021

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
4

Inhoud:  
ca. 360 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
ca. 106 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
85 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
ca. 6 m<sup>2</sup>

Energie label  
A+++



# Omschrijving

Spullen inpakken en verhuizen maar!

Instapklaar gezinshuis (2021) met fijne tuin en energielabel A+++ in de geliefde nieuwe woonwijk 'Landgoed in den Houte'

Geen tijd om te klussen? Deze in 2021 opgeleverde tussenwoning, type 'pakhuiswoning' is zo te betrekken! De comfortabele woning is na oplevering door de huidige eigenaren met smaak ingericht en met zorg bewoond, ook de tuin is fraai aangelegd.

De begane grond bestaat uit een lichte, uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de ca. 8,35m diepe achtertuin op het oosten. De moderne open keuken in neutrale kleurstelling bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur. Doordat de woning geen schuine daken heeft zijn de twee verdiepingen verrassend ruim met 3 goed bemeten slaapkamers. De ruime voorzolder/werkkamer zou desgewenst ingericht kunnen worden als 4e slaapkamer.

Niet onbelangrijk, de woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd en wordt verwarmd met een warmtepomp. Bijna alle ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming, apart te regelen per vertrek en mede door de zonnepanelen zijn de energiekosten zeer laag.

De locatie maakt het plaatje compleet. Op loopafstand van het gezellige centrum van Noordwijkerhout met een ruim aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen, supermarkten en leuke horeca! In de zomer is het genieten op de zonovergoten terrassen rondom de Witte Kerk, of je fiets gewoon naar het strand. Slechts 10 minuten naar strandopgang Duindamseslag of een kleine 20 minuten fietsen naar Noordwijk aan Zee. De wijk zelf is ruim opgezet en perfect voor jonge gezinnen met o.a. een kinderboerderij, speeltuin en veel groen.

De verkopers vertellen graag zelf waarom het hier zo fijn wonen is:

"Bijna zes jaar hebben wij met veel plezier in dit fijne huis gewoond. Als een van de eerste bewoners van de wijk én de allereerste bewoners van dit huis, hebben we het vanaf het begin met veel liefde ons thuis gemaakt. De ligging is ideaal: je wandelt zo het dorp in, naar de Engelse Tuin of de kinderboerderij. Het huis is praktisch ingedeeld en ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Op mooie dagen genoten we ervan om de openslaande deuren wijd open te zetten, waardoor binnen en buiten in elkaar overlopen. En niet onbelangrijk: het huis is helemaal toekomstproof! Wij hopen dat de nieuwe bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen en net zoveel van dit bijzondere huis zullen genieten als wij hebben gedaan!"

#### Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje en trap naar de verdieping.

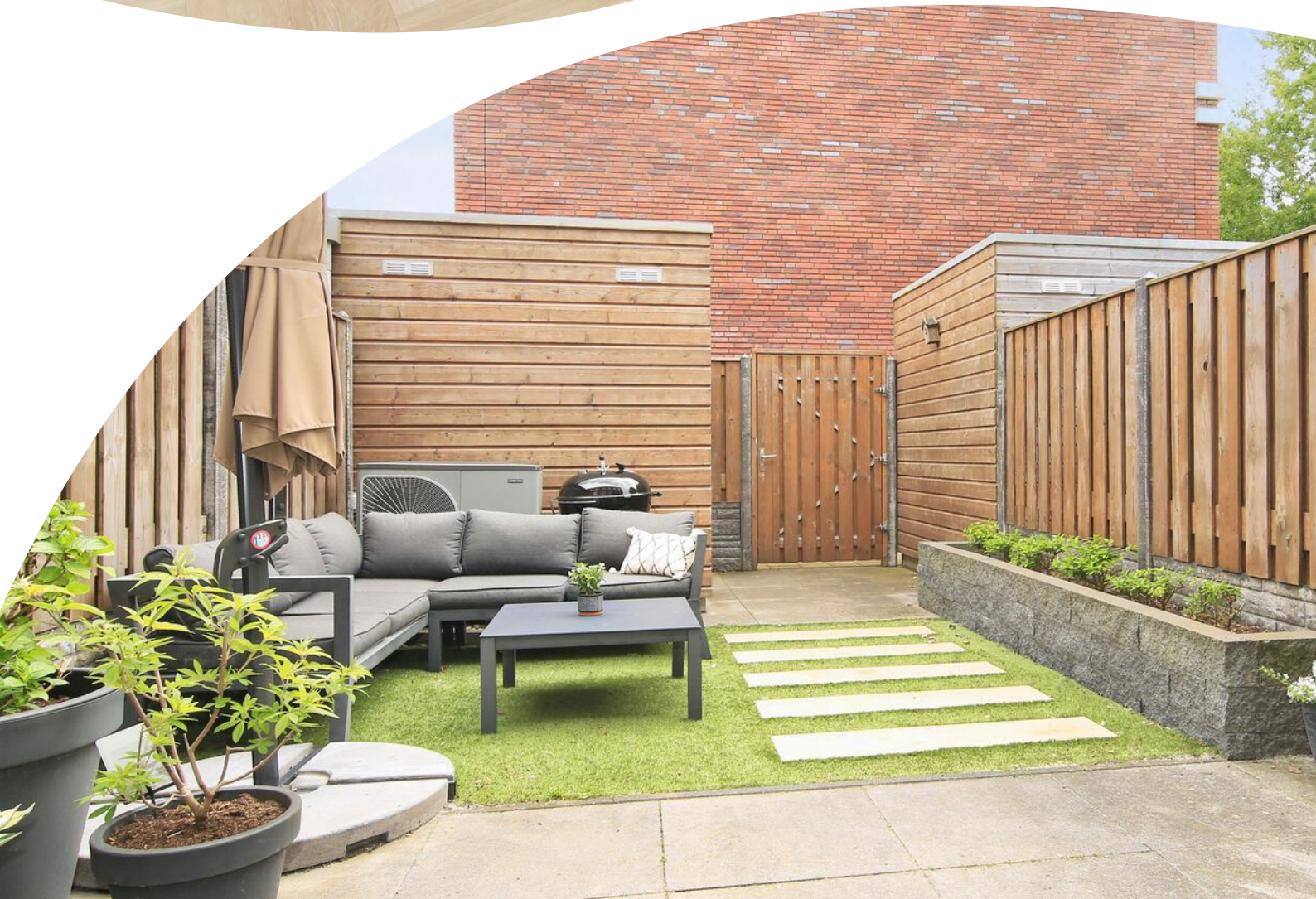
Ruime woonkamer (ca. 6.00x4.10m) met vaste kast en openslaande deuren naar de oostgerichte achtertuin, (ca. 8.35x4.20m) met achterom en fietsenberging, moderne keuken in hoekopstelling (ca. 3.35x1.85m) aan de voorzijde met diverse inbouwapparatuur.

Eerste verdieping: overloop, 1e slaapkamer (ca. 4.30x1.90m) aan de voorzijde, moderne badkamer (ca. 2.20x2.10m) aan de voorzijde voorzien van wastafelmeubel, 2e toilet en inloopdouche, L-vormige 2e slaapkamer aan de achterzijde (ca. 13m<sup>2</sup>).

Tweede verdieping: Ruime overloop/voorzolder aan de voorzijde, thans in gebruik als werkkamer met aansluitingen voor de wasmachineapparatuur, ruime 3e L-vormige slaapkamer aan de achterzijde (ca. 15m<sup>2</sup>).

#### Algemeen:

- bouwjaar ca. 2021;
- woonoppervlak ca. 106m<sup>2</sup>, inhoud ca. 360m<sup>3</sup>;
- perceeloppervlak 85m<sup>2</sup>;
- energielabel A+++;
- verwarming middels luchtwarmtepompinstallatie (eigendom);
- alle vertrekken voorzien van vloerverwarming op de voorzolder na;
- fijne achtertuin op het oosten;
- zo te betrekken;
- super leuke, kindvriendelijke locatie op Landgoed in den Houte;
- aanvaarding in overleg.























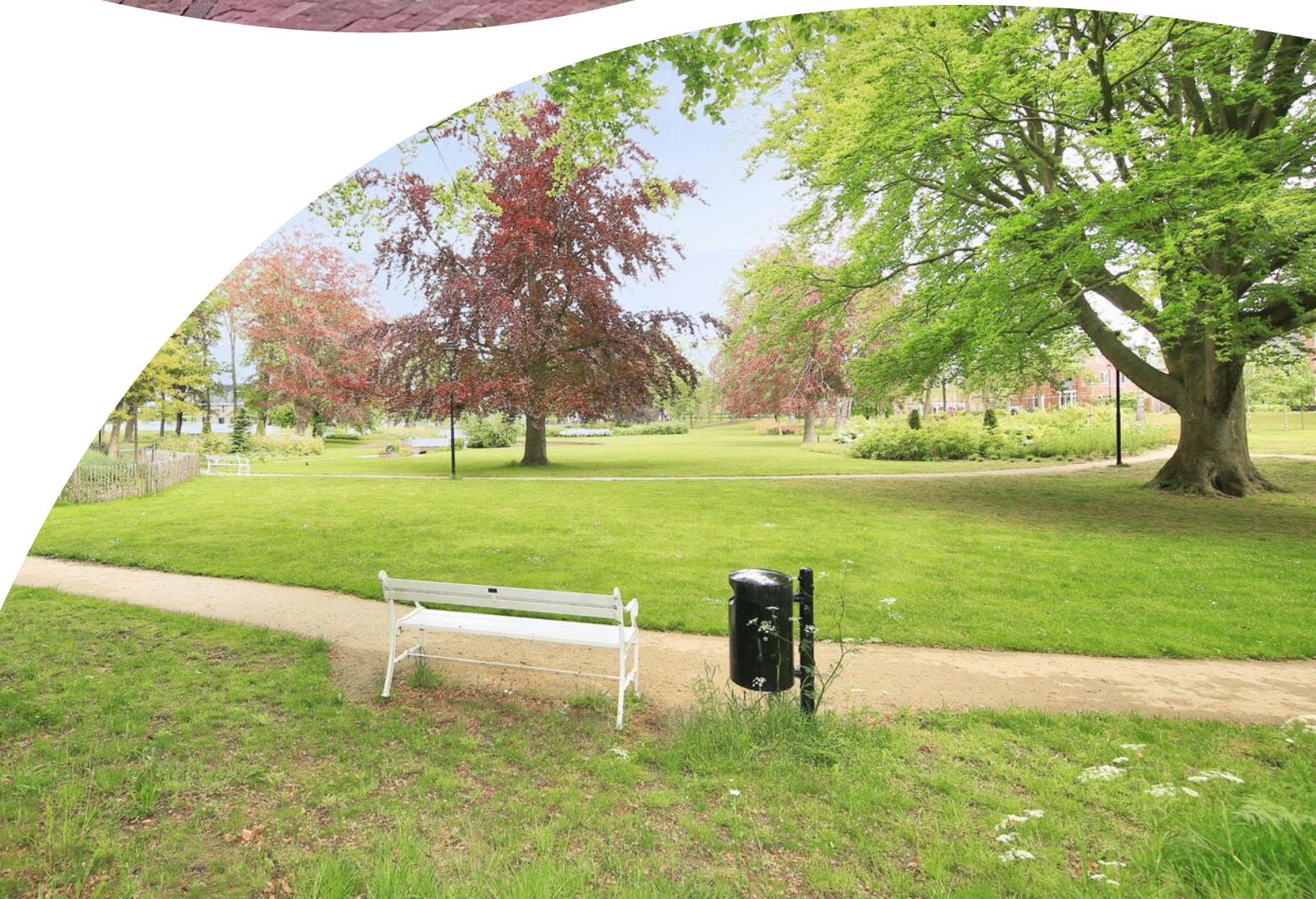






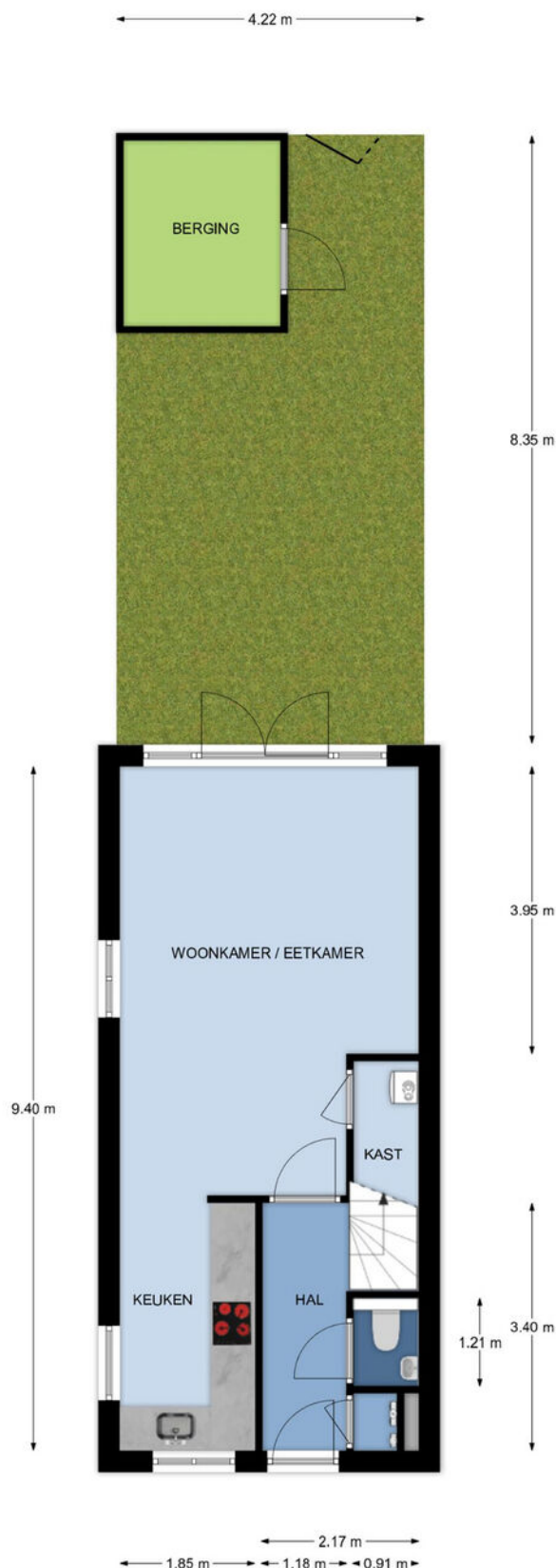








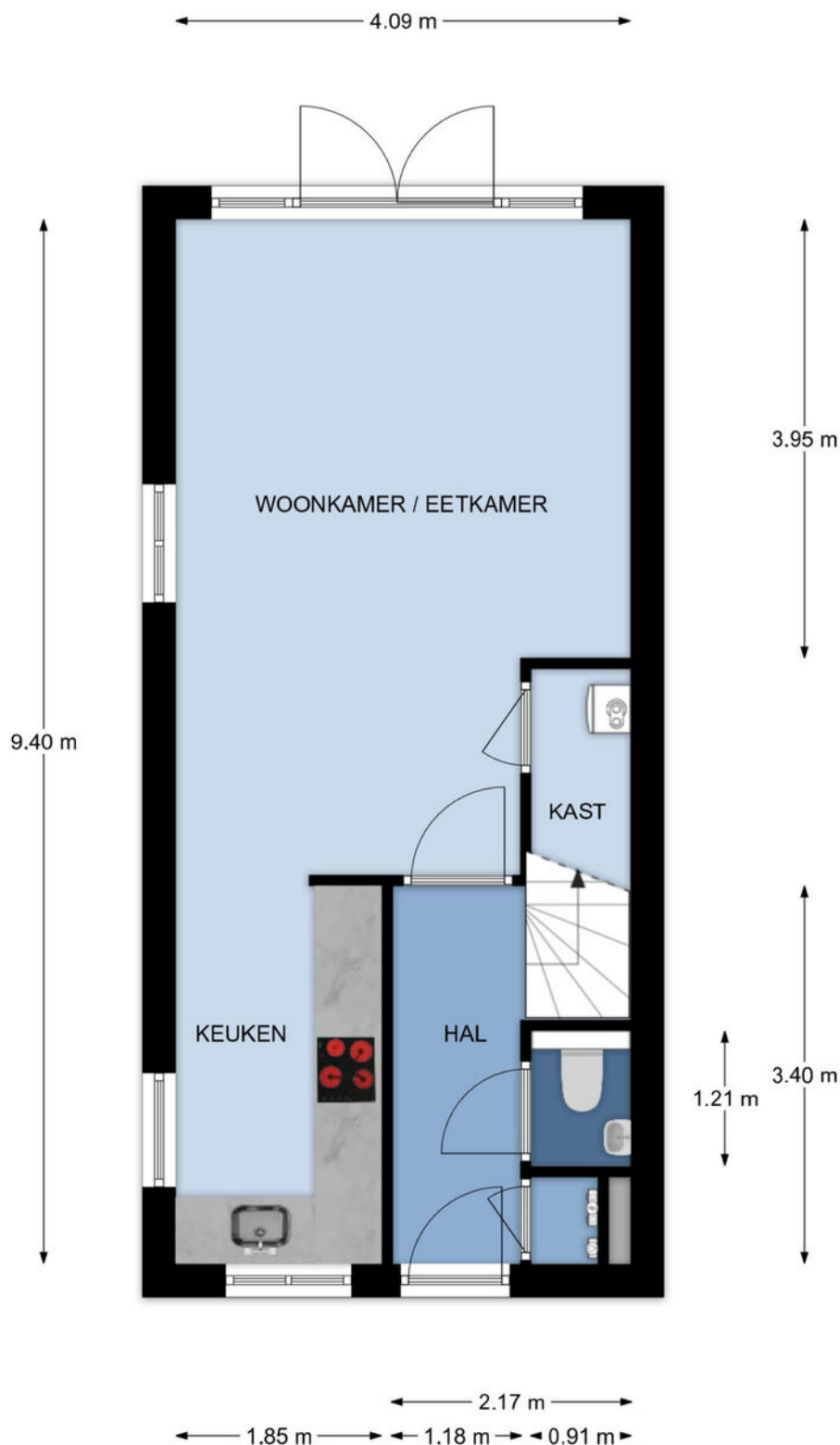
# Plattegrond



**Situatie, Sint Bavolaan 4 te Noordwijkerhout**

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

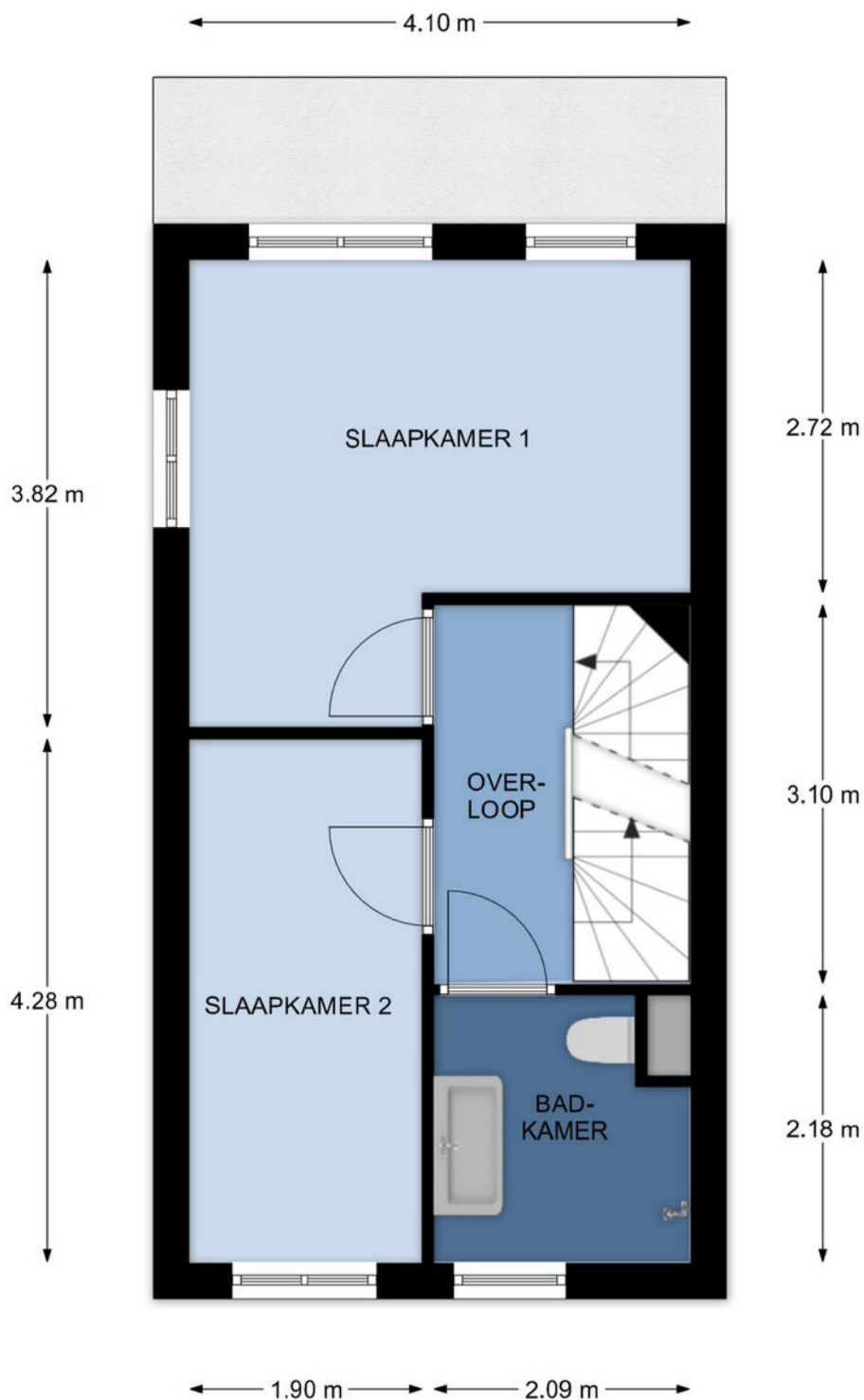
# Plattegrond



**Begane grond, Sint Bavolaan 4 te Noordwijkerhout**

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

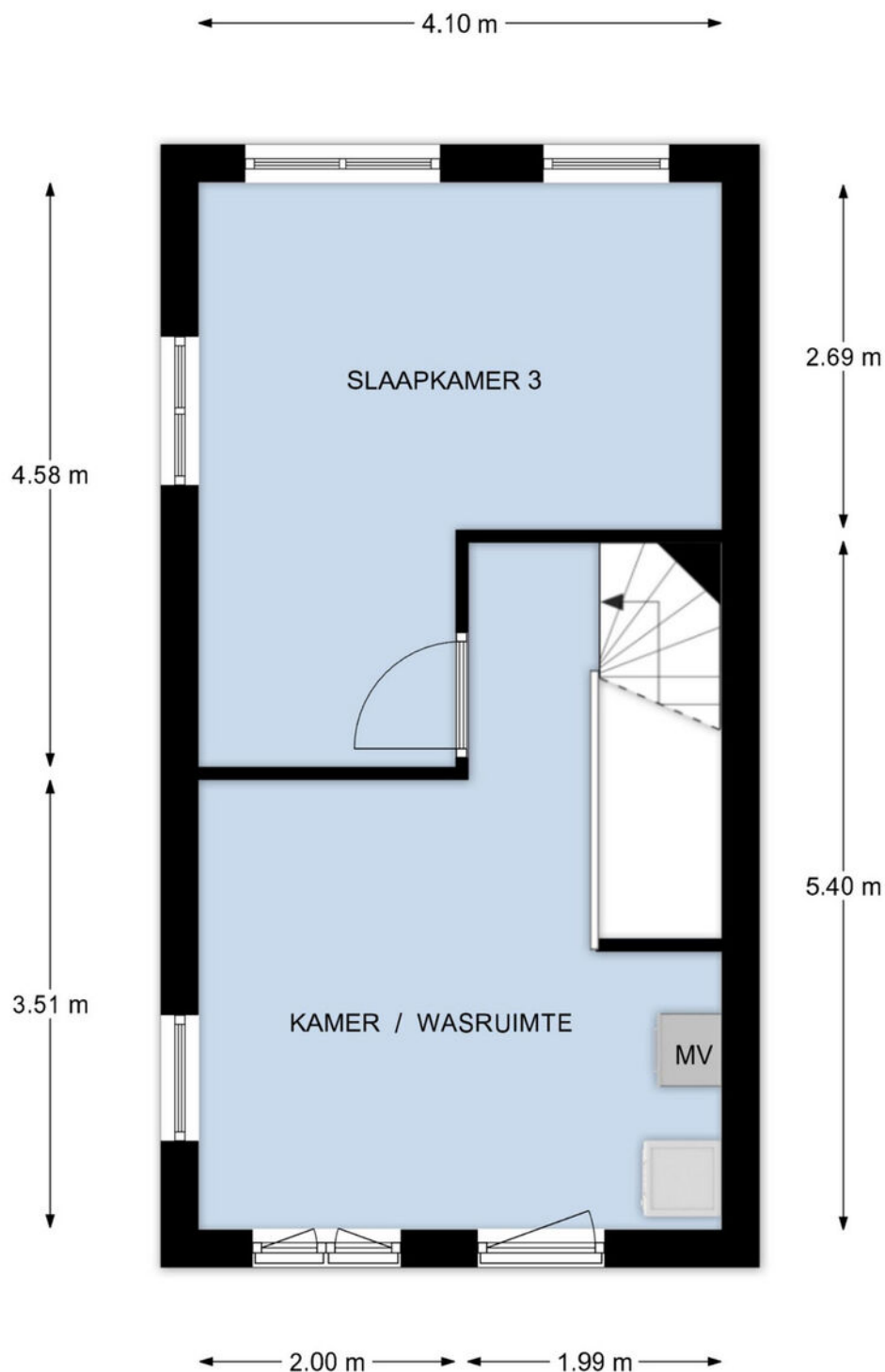
# Plattegrond



## 1e Verdieping, Sint Bavolaan 4 te Noordwijkerhout

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

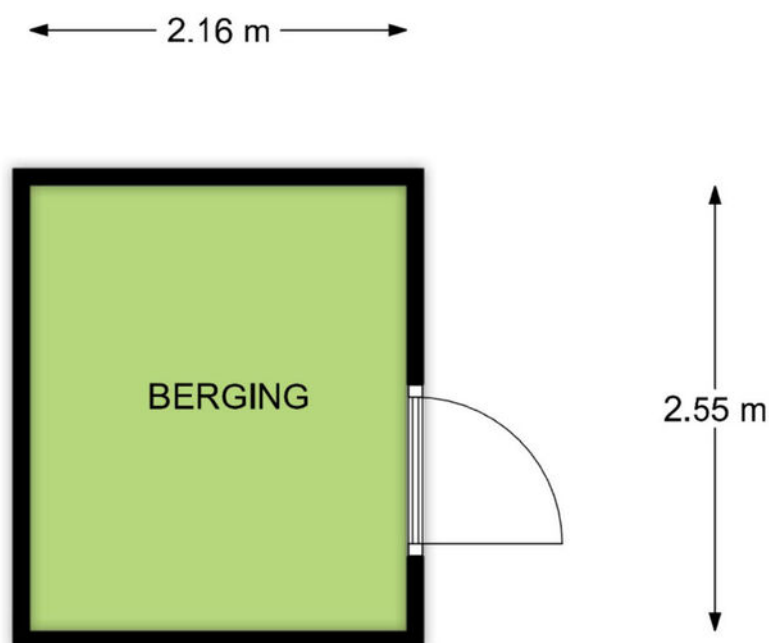
# Plattegrond



## 2e Verdieping, Sint Bavolaan 4 te Noordwijkerhout

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Plattegrond



## Begane grond, Sint Bavolaan 4 te Noordwijkerhout

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Bavolaan 4



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Noordwijkerhout

E

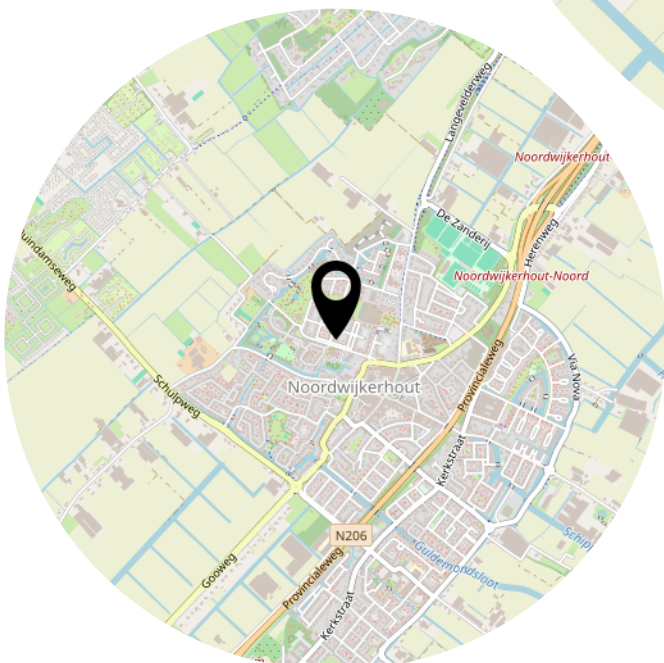
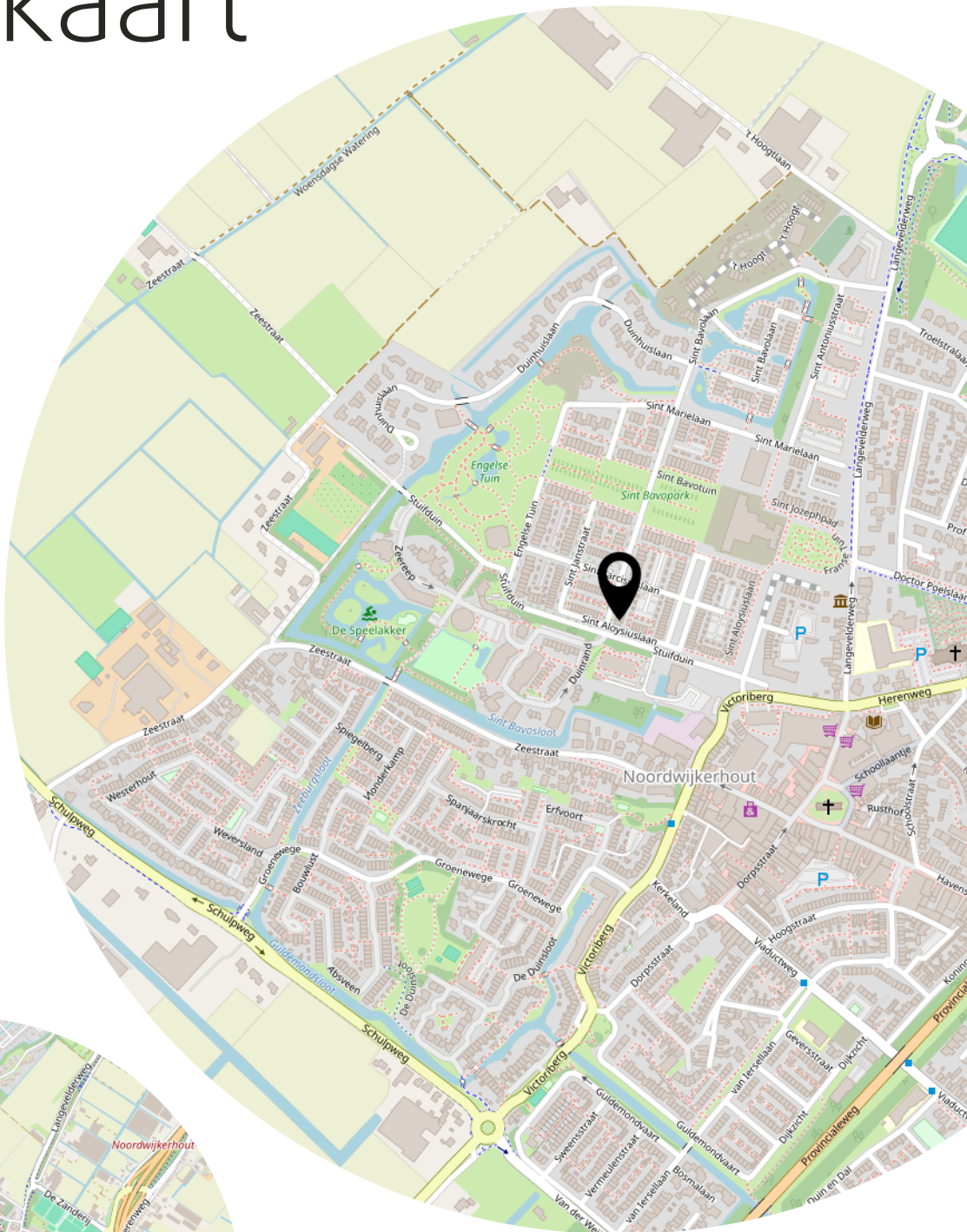
7636

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.

kadaster

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Tv-meubel                              |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               |          | X            |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |
| - lamellen                               |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - PVC vloer                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Eettafel                               |               |          | X            |
| - Eettafelstoelen 6 stuks                |               |          | X            |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       |               |          | X            |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - Handdoekenrek                                                    |               |          | X            |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - Luchtwarmtepomp                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | X        |              |

*De onderstaande clausules zullen worden opgenomen in de koopakte*

### **Milieuclausule**

*De verkoper verklaart dat hem/haar betreffende eventuele bodemverontreiniging niets bekend is. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat een eventuele bodemverontreiniging voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van bodemverontreiniging kan voortvloeien*

### **Notariskeuze**

*De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10 km. rondom de woning.*

*Deze koop is tot stand gekomen onder het beding "kosten koper". Derhalve neemt de koper kosten als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel en kantoorkosten voor zijn rekening.*

*Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:*

*\* € 250,00 inclusief BTW en kadasterkosten ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (per geheel royement)*

*\* € 350,00 inclusief BTW ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (per gedeeltelijk royement)*

*\* € 75,00 inclusief BTW en legalisatiekosten ten behoeve van het opstellen van een verkoopvolmacht*

*\* € 15,00 inclusief BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoedoverboeking).*

*Indien de kosten meer bedragen dan bovenstaande tarieven, is verkoper gerechtigd deze door te belasten aan koper. Koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.*

*Koper geeft de notaris middels ondertekening van deze koopakte opdracht om dienovereenkomstig te handelen en - indien van toepassing - voormelde kosten bij hem in rekening te brengen.*

### **Overbrugging**

*Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het gekochte desgewenst tijdelijk - tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het voorstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren, vrij van hypotheken, welke dan ook.*

### **Zuiveringsclausule**

*Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving. Indien de overeenkomst wordt ontbonden na het moment van inschrijving dan zijn in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 13 alle inschrijfkosten voor degene die de ontbinding inroept.*

***Toestemming informatie nodig volgens AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)***

***A.1*** Bij deze verlenen partijen (koper en verkoper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoopmakelaar en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen koper en verkoper overeengekomen zijn in de getekende koopovereenkomst.

***A.2*** Bij deze verlenen partijen (koper en verkoper) toestemming aan de verkoopmakelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.*

## ALGEMENE INFORMATIE

### Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de verkopende makelaar.

### Bieden:

Een woning verkopen en kopen kan op verschillende manieren:

Één daar van is **per inschrijving\***, een methode waarbij diverse belangstellenden tegelijk een bod uitbrengen. Er wordt dan een uiterste dag en tijdstip voor genoemd door de makelaar waarop alle voorstellen binnen horen te zijn. Nadat bekend is gemaakt dat een woning via inschrijving in de verkoop komt, heeft u enige tijd om te beslissen of u wilt gaan bieden.

Een andere, veel gebruikte methode is **het Amsterdams Biedingssysteem\***, daarbij is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

\*Het staat de verkoper - ook tijdens het biedingproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen. Vraag bij onduidelijkheden de betreffende makelaar naar het gehanteerde biedingssysteem voor deze woning.

*Een bod dient ten allen tijde binnen één werkdag schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor (lieft per email)*

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

### **Ontbindende voorwaarden**

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

### **Schriftelijke vastlegging**

Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5de werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **Meetinstructie**

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.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

### **Bezichtiging**

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

### **Verdere informatie**

Alle belangrijke informatie is bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden verzonden via email. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Keijser & Drieman Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

### **Disclaimer**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel degevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Heeft u interesse?

Keijser & Drieman NVM Makelaars Haarlem: het fundament van zorgeloos aan- en verkopen

Keijser & Drieman NVM Makelaars is hét leidende makelaarskantoor in de aan- en verkoop van onroerende zaken (zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen) en het verrichten van taxaties in Haarlem en omstreken. U vindt ons aan de rand van het historische centrum van Haarlem, op de Verspronckweg 131. Een prachtige, centraal gelegen locatie met eigen parkeergelegenheid aan één van de uitvalswegen op een goede zichtlocatie. Het biedt ons een perfecte mogelijkheid om de gehele regio te bereiken en onze woningportefeuille optimaal te presenteren aan uw potentiële koper.

Waarom kiest u voor Keijser & Drieman?

Verhuizen is niet zomaar iets. Het gaat gepaard met veel gevoel, twijfels en onzekerheden. Wij beseffen dat als geen ander. Wij begeleiden en ontzorgen u vanaf de eerste kennismaking tot en met de sleuteloverdracht bij de notaris. Dat doen we met een team van vakmensen met veel ervaring en grote betrokkenheid. Al onze makelaars zijn stuk voor stuk gecertificeerd (Kandidaat)Makelaar-Taxateur en geregistreerd bij de NVM. Wij zorgen ervoor dat uw woning zowel offline als online maximaal zichtbaar is voor de potentiële kopers. U kunt zich focussen op het gevoel.

Wilt u eens vrijblijvend kennismaken? Wij nodigen u van harte uit bij ons op de Verspronckweg 131. Ideaal te combineren met een bezoekje aan de stad .... Of bel ons op 023-532 1516.



Verspronckweg 131  
2023 BE Haarlem

023 - 5321516 | [haarlem@keijserdrieman.nl](mailto:haarlem@keijserdrieman.nl)  
[www.keijserdrieman.nl](http://www.keijserdrieman.nl)

