

Havendwarstraat 11

Noordwijkerhout



Voor meer informatie kunt u altijd even binnen lopen of raadpleeg onze site

www.larosmakelaardij.nl of www.funda.nl

Omschrijving

Laat u compleet verrassen door deze in 2021 nagenoeg volledig en met veel smaak gerenoveerde hoekwoning met een meer dan riant bijgebouw met woonbestemming. De ruime en sfeervolle hoekwoning ligt op loopafstand van het levendige centrum van Noordwijkerhout met alle denkbare winkelvoorzieningen, gezellig horeca en de prachtige witte kerk als stralend middelpunt. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein aan de voorzijde van de woning en iets verderop ligt een groot parkeerterrein. De woning beschikt over een heerlijke diepe achtertuin met volop privacy en via de tuin is het grote stenen bijgebouw met een oppervlakte van maar liefst 71 m² bereikbaar. Het gezellige dorp Noordwijkerhout is gelegen op fietsafstand van het uitgestrekte duingebied en het strand, in het hart van de bollenstreek!

Dat is lang niet alles want ook het Oosterduinse meer met twee vermaarde restaurants is een heerlijke plek om te relaxen. In noordwijkerhout is er zeker in de zomerperiode van alles te doen. In het dorp wordt er echt van alles georganiseerd met als absolute hoogtepunten de kermis en het carnaval. Wilt u genieten van het stadse leven dan bent u met de auto zo in de gezellige steden zoals Leiden, Haarlem of Den Haag!

Indeling

U komt binnen door een werkelijk prachtige voordeur en staat in de ruime hal met een brandmelder, een keurig weggewerkte en volledig vernieuwde meterkast, fraaie Portugese vloertegels en een toilet-ruimte onder de trap. De houten vloer is in 2021 volledig vervangen door een betonnen vloer met comfortabele vloerverwarming, de verdeler voor de vloerverwarming bevindt zich in de wasruimte. Aan de voorzijde is een erker aangebouwd en aan de achterzijde is de riante tuin via een schuifdeur te bereiken. De hoogwaardige keuken is een echte eyecatcher en heeft een granieten aanrechtblad en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens zoals een combimagnetron, een vaatwasser, een 5-pits inductie kookplaat en een wandafzuigkap. Via de keuken bereikt u de wasruimte met de verdeler van de vloerverwarming, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Cv-ketel (Remeha 2021), via deze ruimte is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping

Overloop met een brandmelder, de eerste kamer is gelegen aan de voorzijde en wordt nu als kantoor gebruikt. De tweede slaapkamer is voorzien van een airco voor koeling en verwarming, alle ramen zijn voorzien van rolluiken die elektrisch kunnen worden bediend. Ditzelfde geldt ook voor de grootste aan de achterzijde gelegen slaapkamer. De badkamer is volledig en met smaak betegeld en is voorzien van ingebouwde verlichting, een wastafelmeubel, een wandcloset, een inloopdouche met een glaswand en zowel een handdouche als een weldadige regendouche.

Tweede verdieping

Overloop met een brandmelder en de ventilatie-unit. De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel. Aan de achterzijde eveneens een heerlijk lichte slaapkamer met een dakkapel. Beide zijn voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Tuin

De woning beschikt over een grote achtertuin. De tuin is keurig betegeld en voorzien van een vernieuwde schutting. Via de tuin is de riante schuur bereikbaar, deze is voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur. Aan de voorzijde van de woning en voor de schuur is er plaats voor het parkeren van één auto op eigen terrein.

Schuur/Werkplaats

Het bijgebouw heeft de entree aan de Wagenmakerswerf en heeft als absolute pluspunt dat er een woonbestemming met bouwvlak op rust. Het bijgebouw wordt nu als werkplaats/schuur gebruikt maar kan ook als woning worden gebruikt. Heeft u nog kinderen thuis dan zou u ze in het bijgebouw kunnen huisvesten!

Bijzonderheden

De woning is na de aankoop in 2021 nagenoeg volledig gerenoveerd, onderstaand een overzicht van een deel van de uitgevoerde werkzaamheden;

De keuken is volledig vernieuwd en voorzien van hoogwaardige apparatuur;

De badkamer is volledig en met smaak vernieuwd;

Aan de voorzijde van de woonkamer is een erker aangebouwd;

De meterkast is volledig vernieuwd en uitgebreid;

De cv-ketel is vernieuwd en hangt in de wasruimte;

De schutting in de achtertuin is grotendeels vernieuwd;

De bestrating in de achtertuin is vernieuwd;

De slaapkamers zijn voorzien van airco's voor koeling en verwarming;

Alle ramen van de slaapkamers zijn vernieuwd en voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;

Er zijn twee nieuwe dakkapellen in het voor- en achterdakvlak geplaatst;

Het centrum van Noordwijkerhout met alle winkelvoorziening ligt op steenworp afstand;

De begane grondvloer is vervangen door een betonnen vloer met vloerverwarming;

Het bijgebouw heeft een woonbestemming met een bouwvlak;

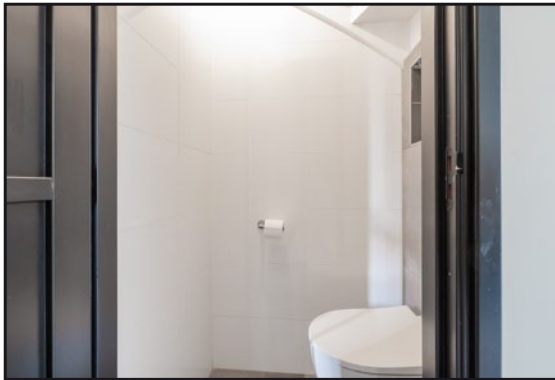
Het bijgebouwd wordt nu als schuur/opslag gebruikt;

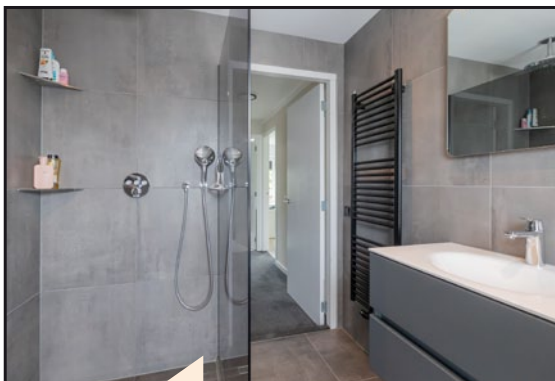
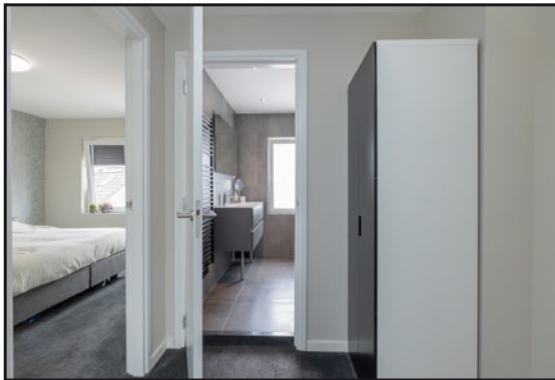
De woning beschikt over energielabel C geldig tot 08-05-2036;

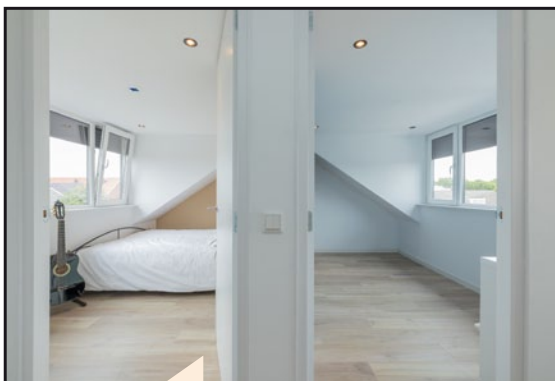
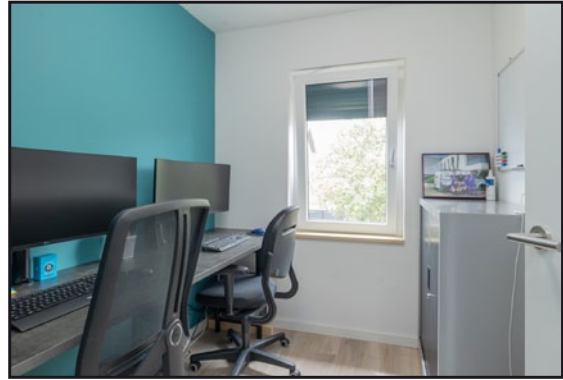
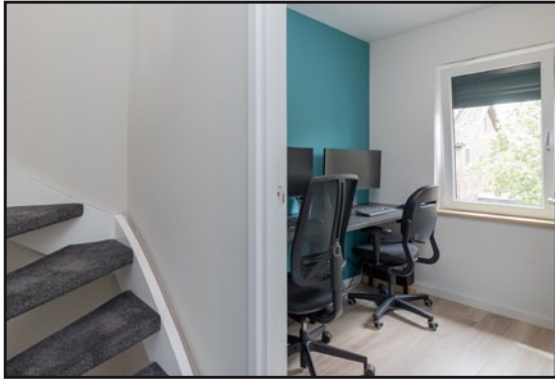
Voor de schuur is een vergunning afgegeven voor het ophogen van de gevels en het veranderen van het schuurdak.

Verdere gegevens

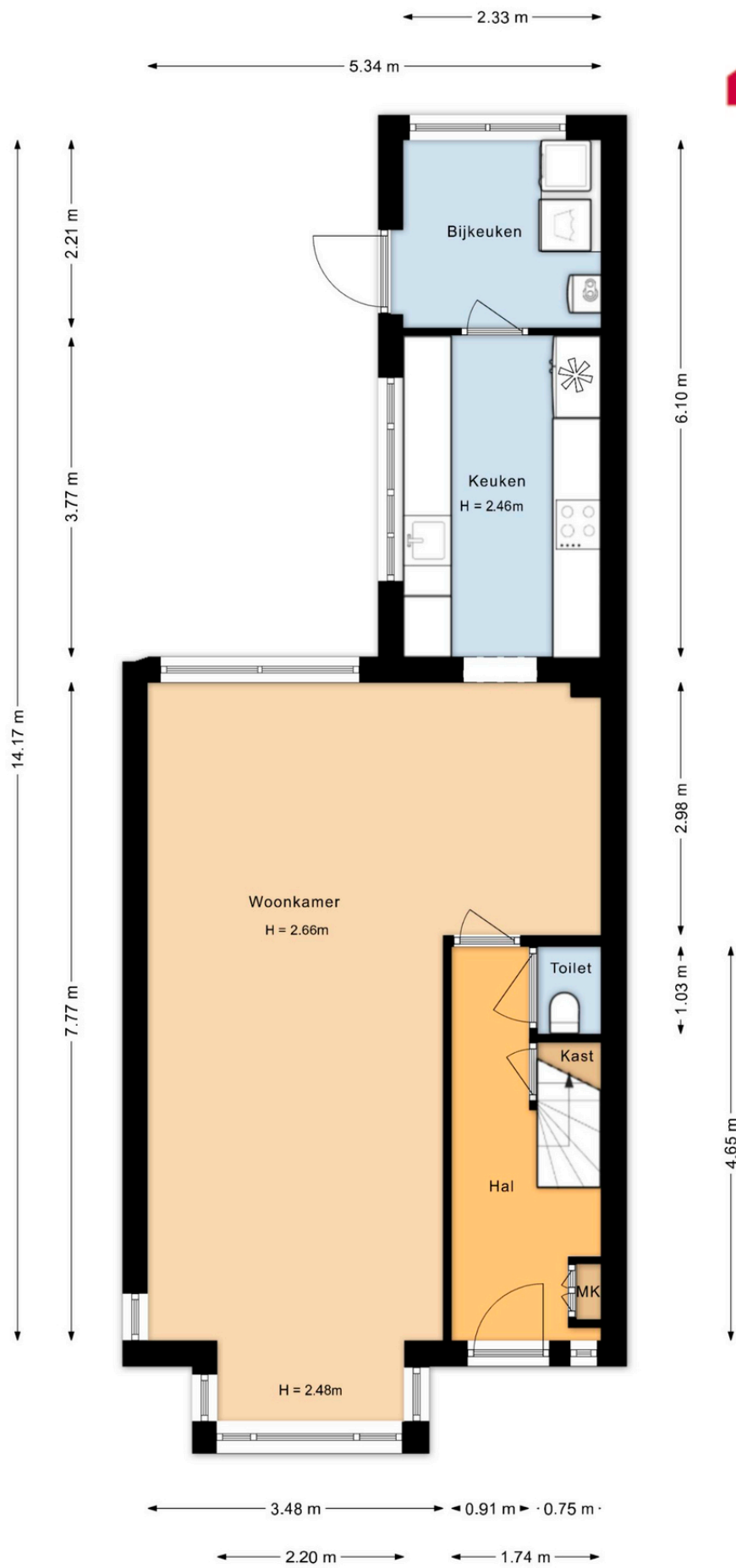
Bouwjaar:	1938
Woonoppervlakte:	121 m ²
Externe bergruimte:	72 m ²
Perceel:	255 m ²
Vraagprijs:	€ 819.000,00 kosten koper



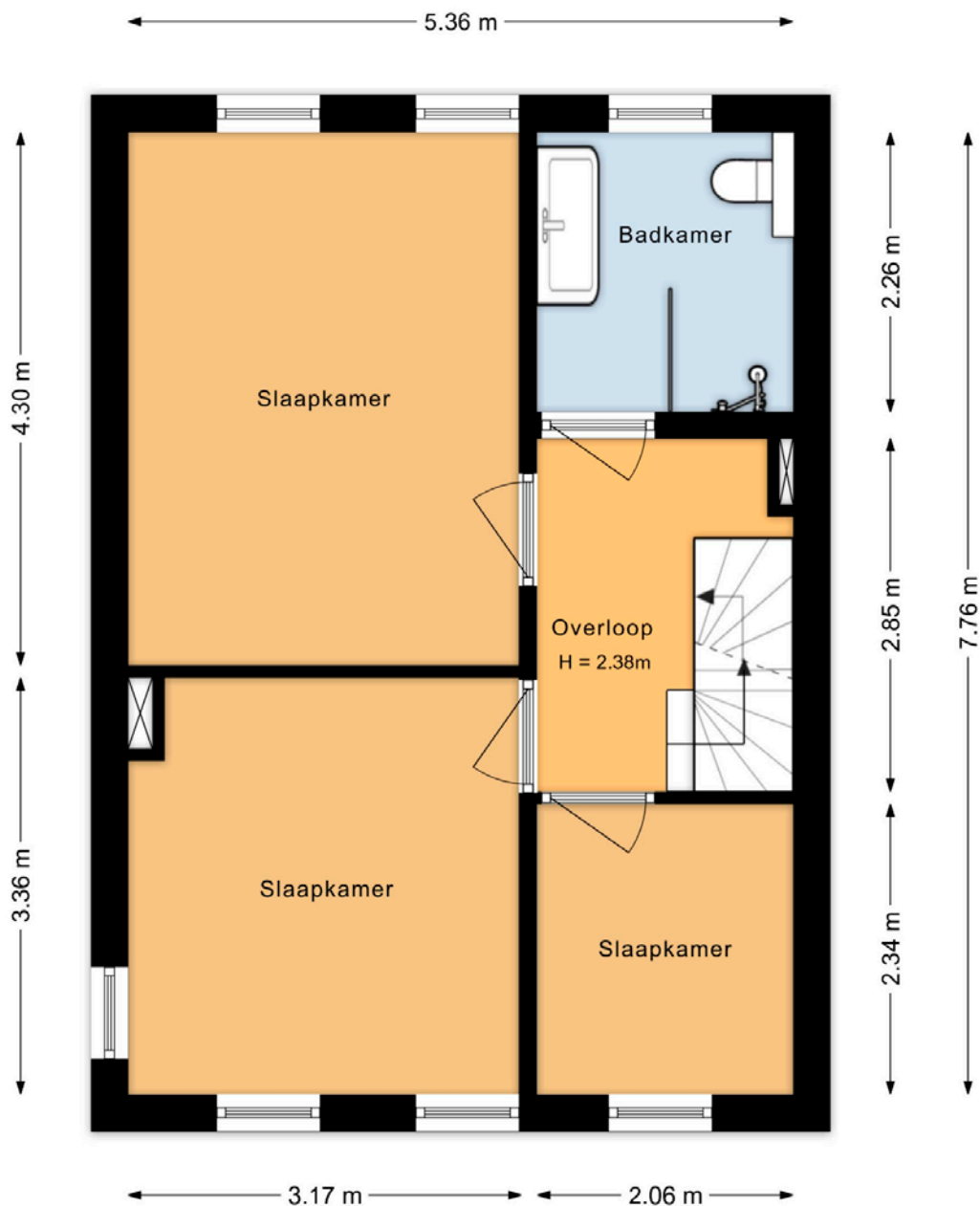






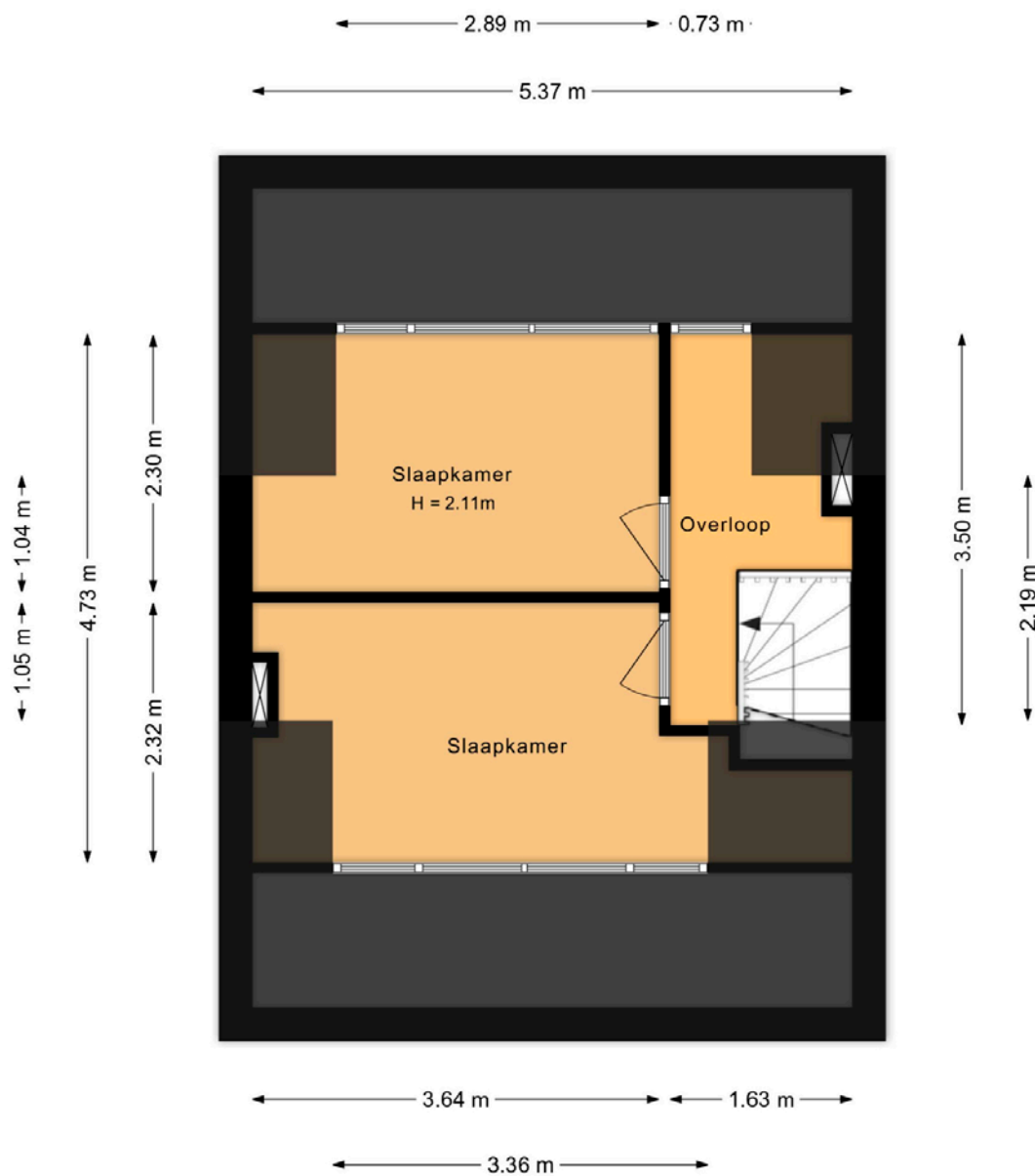


Begane grond
 Havendwarsstraat 11
 Noordwijkerhout



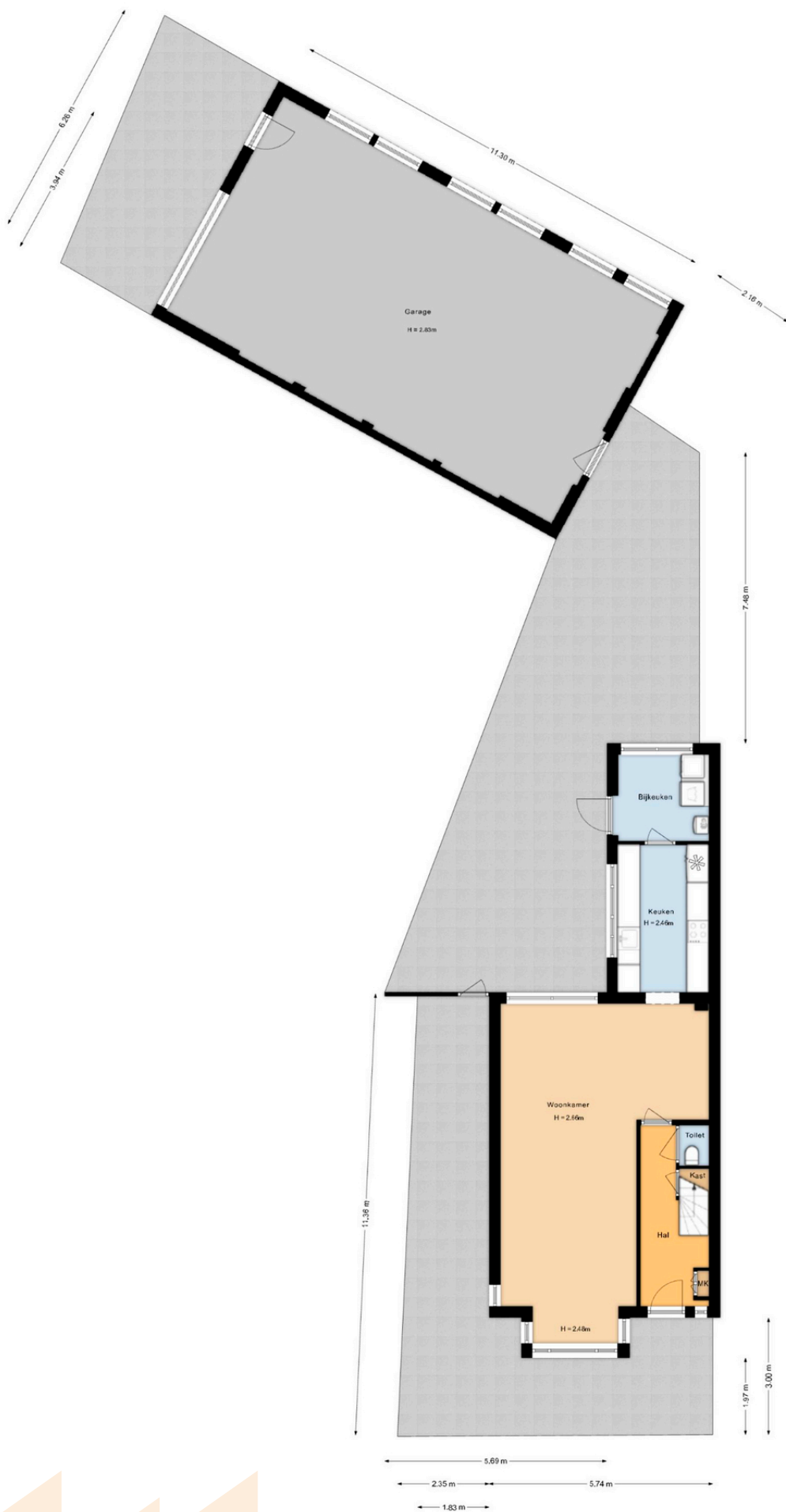
Eerste verdieping
Havendwarstraat 11
Noordwijkerhout





Tweede verdieping
Havendwarsstraat 11
Noordwijkerhout





Situatie
Havendwarsstraat 11
Noordwijkerhout

Havendwarsstraat 11 2211 GG, Noordwijkerhout

Opdrachtgever:	Laros Makelaardij
Datum opname:	06-05-2026
Datum meetrapport:	11-05-2026
Type woning:	Hoekwoning

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	121.0
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	71.7
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	121.0
Bruto Inhoud in m3:	circa	433

Notities bij meting:

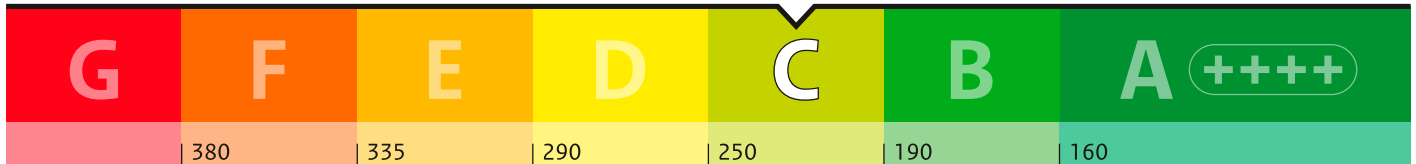
Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 11-05-2026

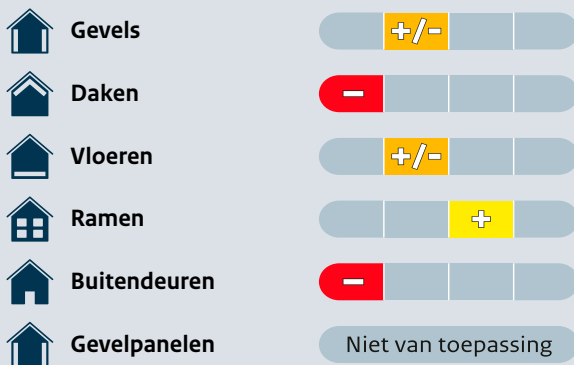
TibiMedia

Deze woning heeft energielabel

C

245,27 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

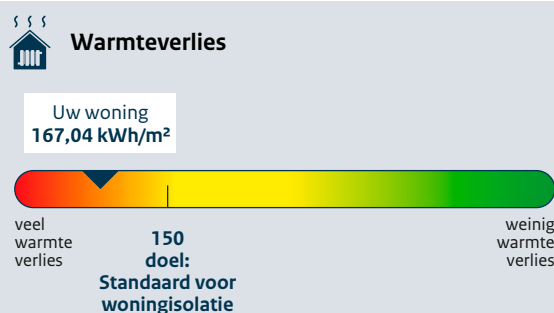
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 51,77

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

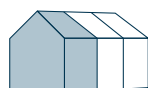
Over deze woning

Adres
Havendwarsstraat 11
2211GG Noordwijkerhout

Bouwjaar
1938


Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
124 m²



Energieadviseur
A.W.J. den Elzen



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordwijkerhout</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4941</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 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.

Wie van plan is een huis te kopen, is vooral bezig met de woning zelf. Voldoet die aan alle wensen als het gaat om ruimte, woonomgeving en betaalbaarheid? Wordt het een nieuwbouwwoning of een huis waarin men gaat klussen? Er zijn echter veel meer zaken waarmee de huizenkoper rekening moet houden. Goed advies is dan heel belangrijk, maar er zijn ook zaken die de koper zelf kan nagaan.

Het huizenaanbod is met al die internetsites natuurlijk goed zelf door te nemen. Wat wordt waar tegen welke prijs aangeboden? Of u kunt zich meteen tot een aankoopmakelaar wenden. Deze zal zijn eigen aanbodbestand erop naslaan of bij andere makelaars en particulieren kijken.

Bij het uitbrengen van een bod, kan de makelaar advies geven over de prijs. Zo is het - om teleurstellingen te voorkomen - van belang om op de hoogte te zijn van het gemiddelde prijsniveau in een bepaalde regio. De prijzen van woningen kunnen, zoals bekend, zeer sterk van regio tot regio verschillen. De prijs van de woning wordt daarnaast ook door de nabijheid van allerlei voorzieningen bepaald zoals openbaar vervoer, scholen en winkels. U kunt hier zelf via internet ook al over oordelen.

Hypotheek

De prijs die men gaat bieden, moet wel haalbaar zijn. De makelaar berekent of de opdrachtgever het bod werkelijk kan nakomen. Het maximale bedrag dat een aspirant-koper zich voor de aankoop van een huis kan veroorloven, hangt af van drie elementen: de financiële middelen, de hypotheek die wordt afgesloten en de te betalen overige kosten. Voor de maximale hoogte van de hypotheek zijn nationale normen opgesteld. Een goed advies is van groot belang om te voorkomen dat de koper te veel geld leent en later in financiële problemen komt.

Toegevoegde waarde

Kennis van de wirwar aan regelgeving over bijvoorbeeld bouwkundige aspecten, is van groot belang. Zo is de juiste waardebepaling een belangrijk onderdeel van de voorbereiding van een makelaar. Is de opdrachtgever gerechtigd om die opdracht te geven? Is er door niemand beslag gelegd op het huis? Wat staat er in het bestemmingsplan? Zijn er planologische plannen die gevolgen hebben voor de waarde van het huis? Zaken die vooraf goed duidelijk moeten zijn.

Een goed advies

Het kopen van een huis is dus beslist geen eenvoudige zaak. U krijgt niet voor niets 3 dagen bedenktijd. Maar voor de meeste mensen is het wel een van de belangrijkste beslissingen van hun leven. Daarom is een goed advies en persoonlijke begeleiding van een betrouwbare adviseur van groot belang. Maar hoe weet je dat een goed advies krijgt?

Kijk eens in de etalage van een makelaar. Is het aanbod goed geëtaleerd? Zijn er veel aanbiedingen? Die kunnen namelijk wijzen op voorheen gemaakte inschattingsfouten. Maar de beste raadgever zijn vaak familie en vrienden. Zij kunnen uit eigen ervaring vertellen welke makelaar dat stapje extra voor u doet. Het is verstandig een makelaar te kiezen die lid is van een brancheorganisatie. Een makelaar die is aangesloten bij VBO Makelaar biedt betrouwbaar advies en deskundige begeleiding. Bij de VBO is het mogelijk om één of meer deeldiensten af te nemen, zoals het opstellen van een huur- of koopcontract of het uitvoeren van een taxatie. Dat scheelt natuurlijk in de kosten. Een VBO-makelaar is altijd in de buurt. De kantoren zijn herkenbaar aan het blauwe kwaliteitslabel.

Havendwarstraat 11

Noordwijkerhout

