

## **Stuifduin 108 Noordwijkerhout**



**Bieden vanaf: € 450.000, = k.k.  
Oplevering: in overleg**

**Unieke kans!**  
**Nieuw, modern en helemaal klaar voor de toekomst!**  
**3 kamer hoekappartement, bouwjaar 2026 met**  
**privéparkeerplaats**

---

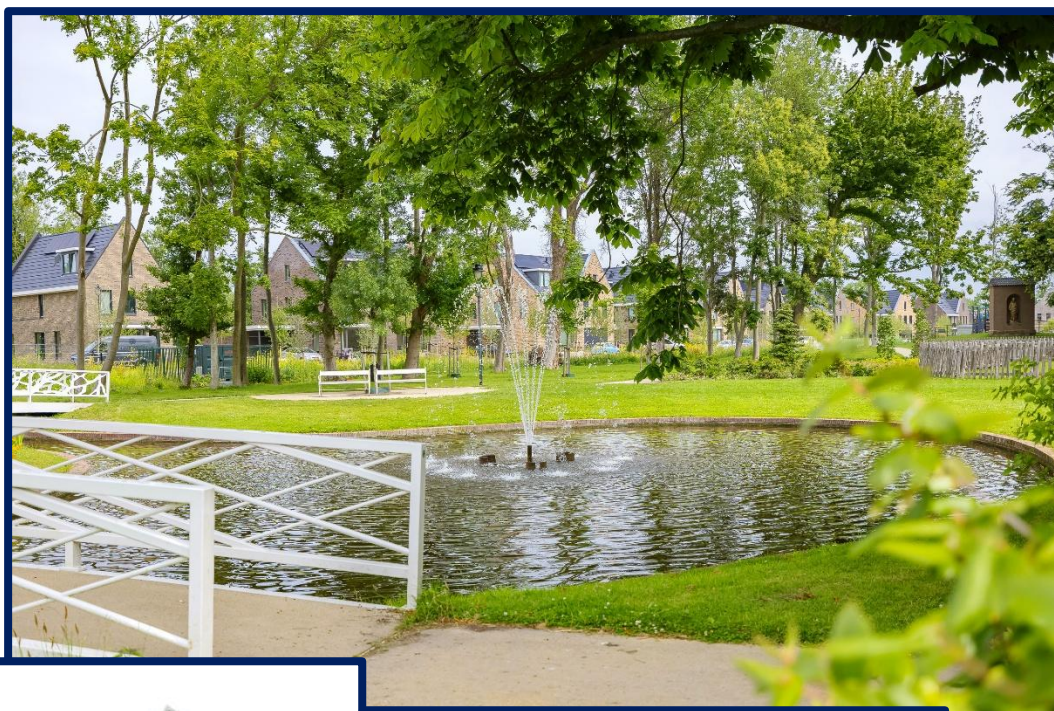


Begin dit jaar is het fraaie complex De Anemoon opgeleverd. Dit kleinschalige appartementengebouw telt 24 appartementen, verdeeld over 4 verdiepingen. De Anemoon ligt aan de entree van 'Landgoed in den Houte', een prachtige, groene woonomgeving met sfeervolle parktuinen en het monumentale Sint Bavo als karakteristieke blikvanger.

Het hoekappartement aan de Stuifduin 108, gelegen op de 1<sup>e</sup> verdieping, in het kort:

- Energielabel A+++, duurzaam en volledig gas loos wonen
- Woonkamer met kamerhoge raampartijen aan 2 zijden met open keuken
- 2 slaapkamers
- Separaat toilet en badkamer met inloopdouche
- Ruime inpandige technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Groot balkon!
- Eigen berging op de begane grond en een gezamenlijke fietsenstalling
- 1 privéparkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein
- Individuele warmtepomp, aangesloten op een collectief bronsysteem met aardwarmte
- Comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling
- Volledig afgewerkt met strak gestucte wanden en een PVC-vloer

Ook de ligging maakt het hier prettig wonen. Noordwijkerhout is een gezellig en levendig dorp in het hart van de Bollenstreek. Rondom de karakteristieke Witte Kerk vindt u een sfeervol centrum met winkels, restaurants en gezellige terrassen. Tegelijkertijd is de natuur altijd dichtbij: de bollenvelden, bossen, duinen en het strand bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen en ook het strand ligt op korte afstand.

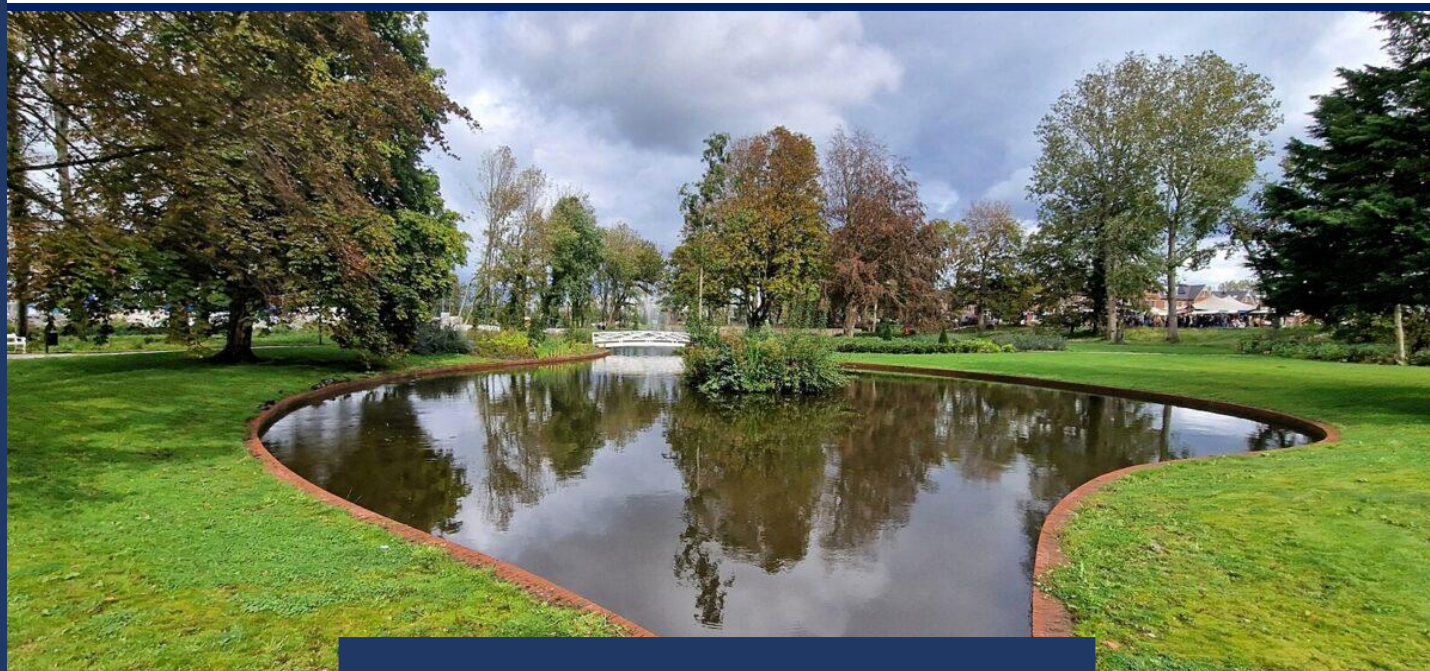


-LANDGOED-  
**IN DEN  
HOUTE**

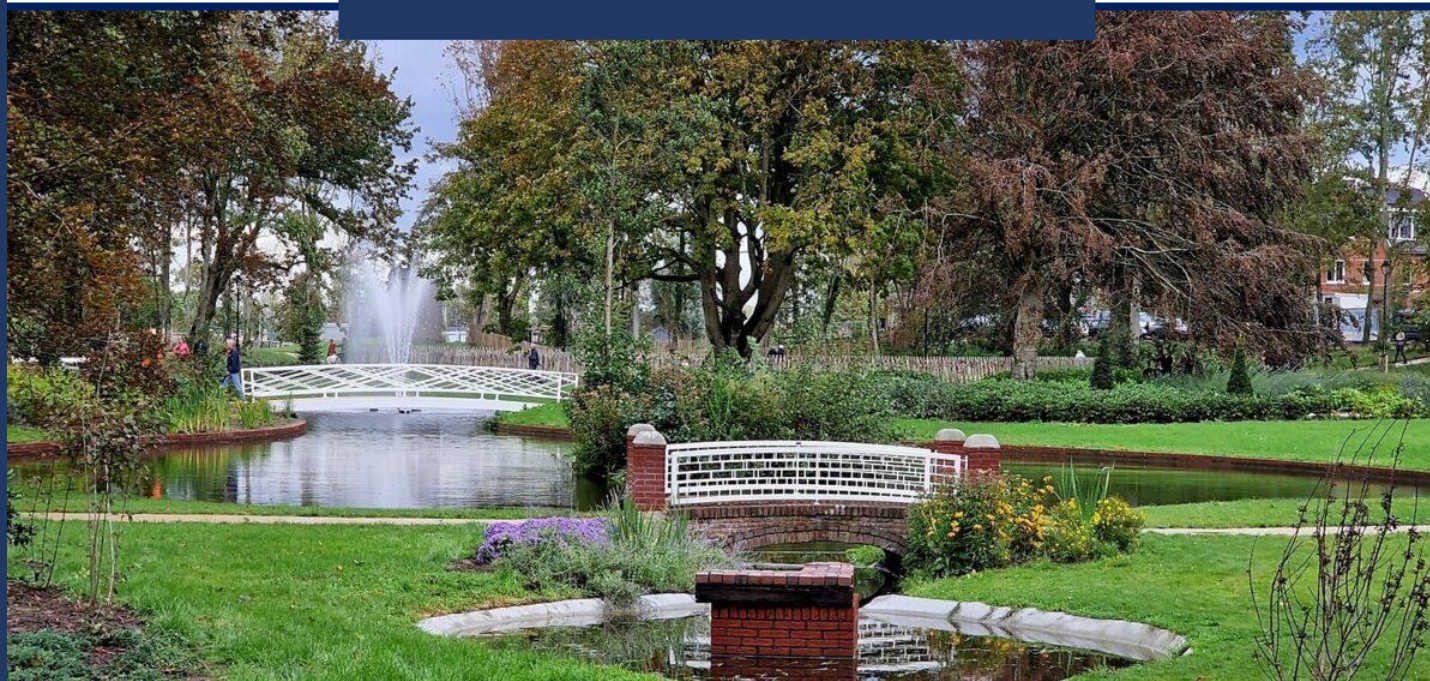
## Wonen aan de Stuifduin...

... is wonen op Landgoed in den Houte, met alle voorzieningen binnen handbereik.





## De Engelse tuin





**De Franse tuin**



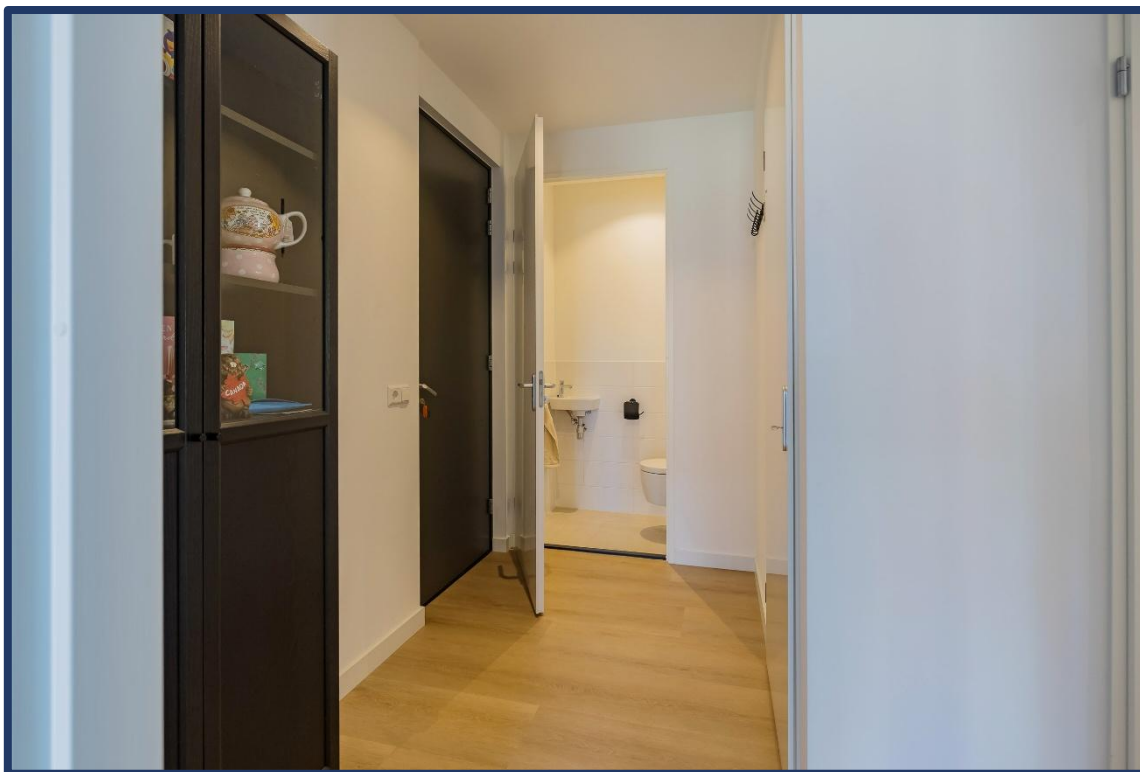


### **De indeling is als volgt:**

#### **Entree De Anemoon:**

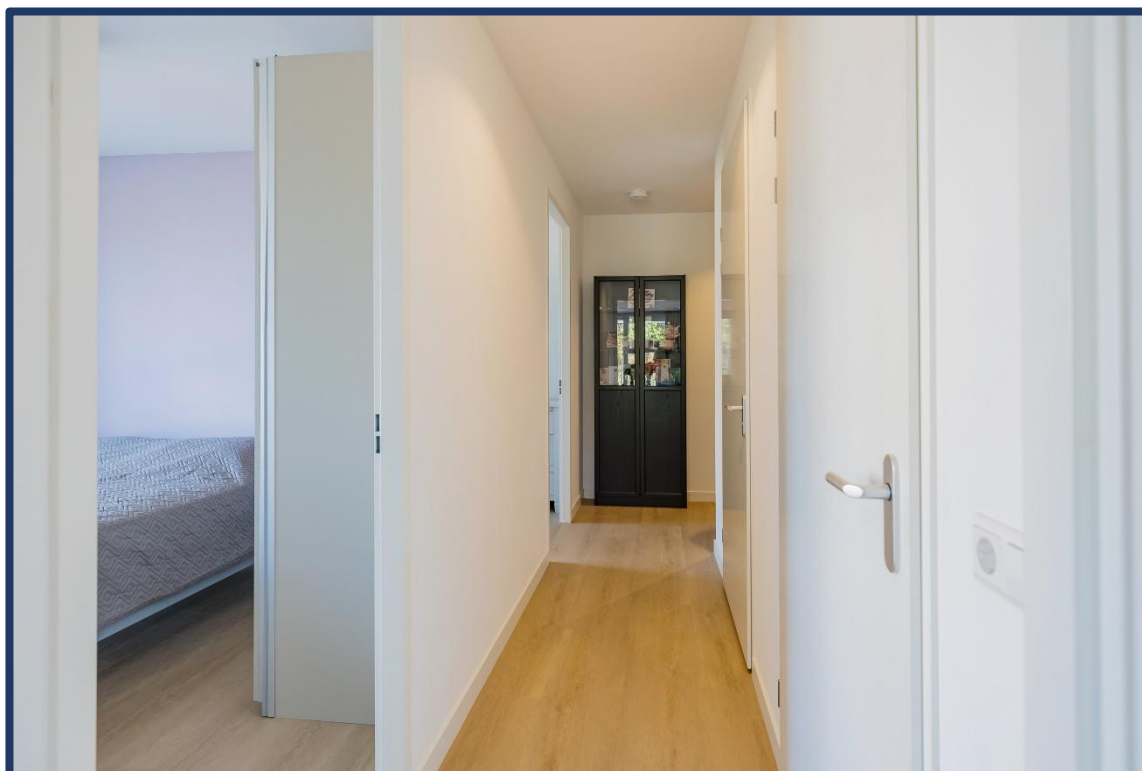
U komt binnen via de hoofdentree van het appartementencomplex. Hier bevinden zich de brievenbussen, het bellentableau, een trap en een rolstoelplateaulift. De verzorgde centrale hal biedt toegang tot de lift en het trappenhuis. De fietsenstalling en de bergingen bevinden zich op de begane grond van het complex.

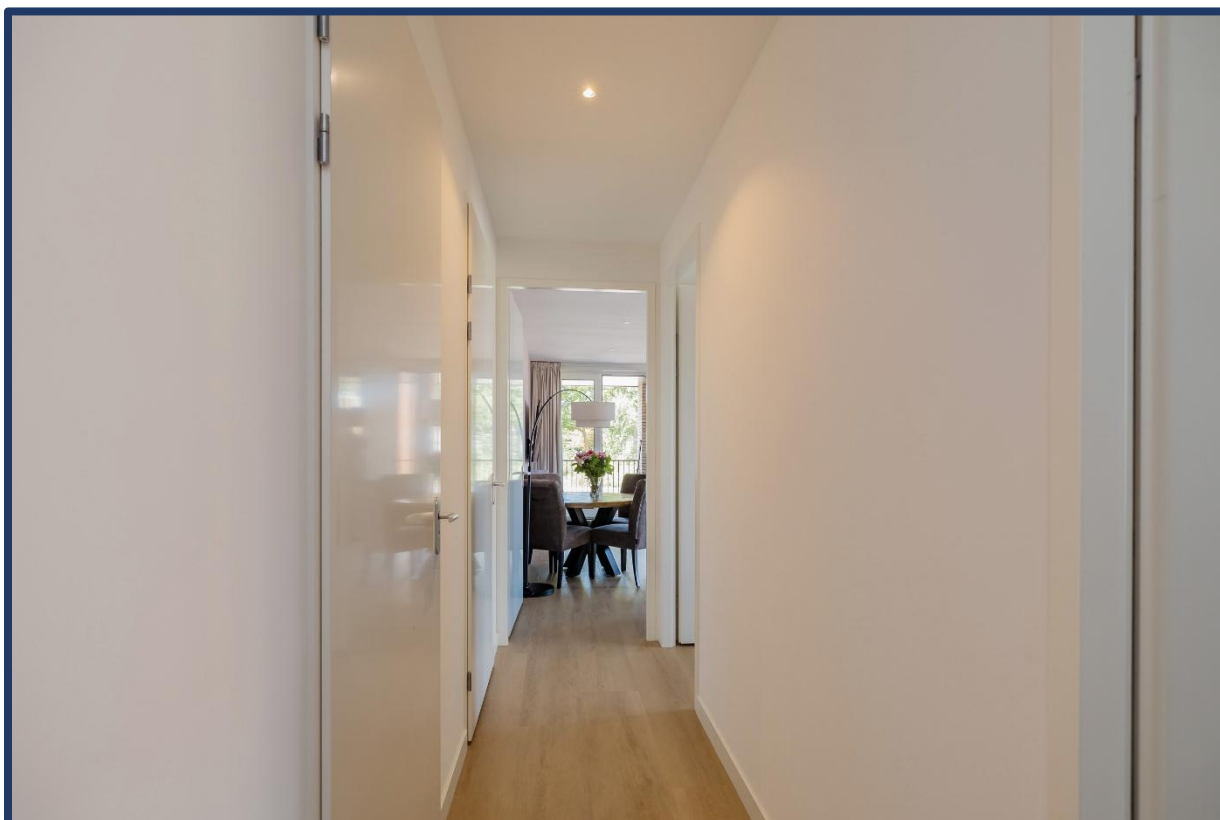




**Het appartement:**

Via de voordeur bereikt u de hal van het appartement. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, separate toiletruimte, 2 slaapkamers, badkamer, technische-/wasruimte en de woonkamer.







### **De woonkamer:**

De woonkamer vormt samen met de open keuken een fijne leefruimte van ca. 29 m<sup>2</sup>. Dankzij de hoekligging en de kamerhoge raampartijen aan 2 zijden geniet u hier van veel natuurlijk licht en een heerlijk ruimtelijk gevoel. Er is volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek, met aansluitend de open keuken. Vanuit de woonkamer stapt u bovendien direct het ruime, overdekte balkon op.

in de woonkamer hangt de videofoon met spreek-/beeldverbinding en deuropener.









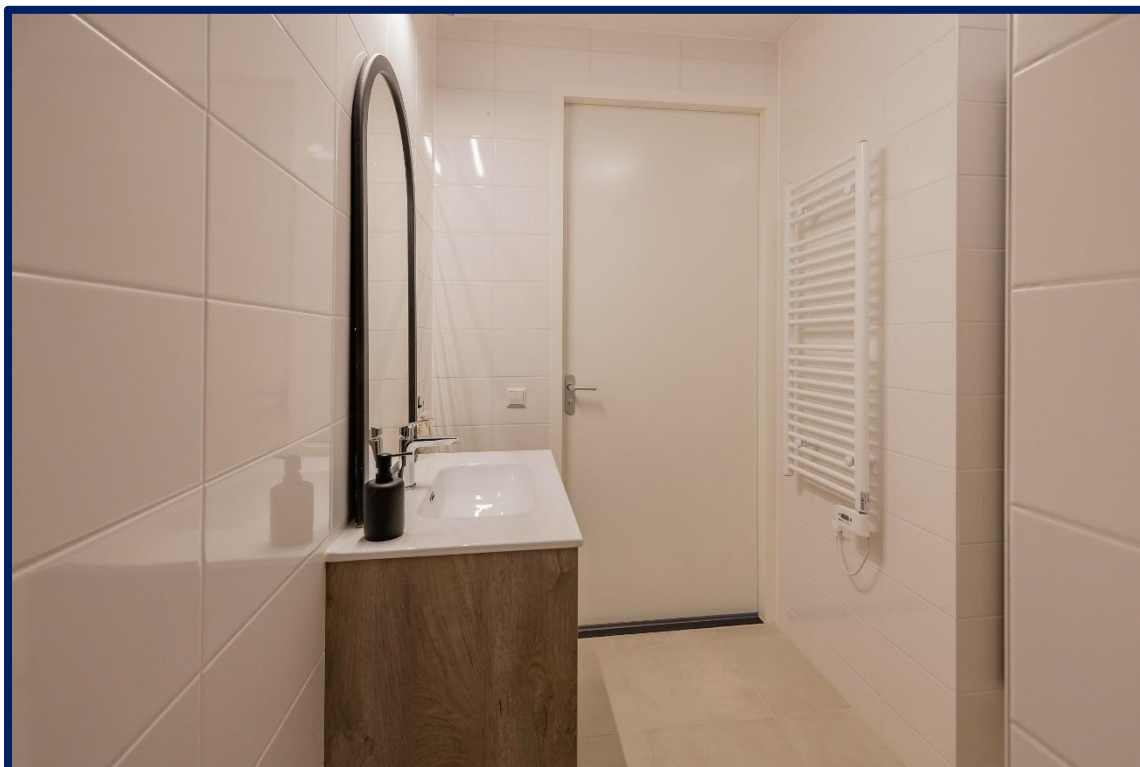
#### **De keuken:**

De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling. Deze heeft een kleikleurig front met een zwart composiet werkblad.

#### **De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:**

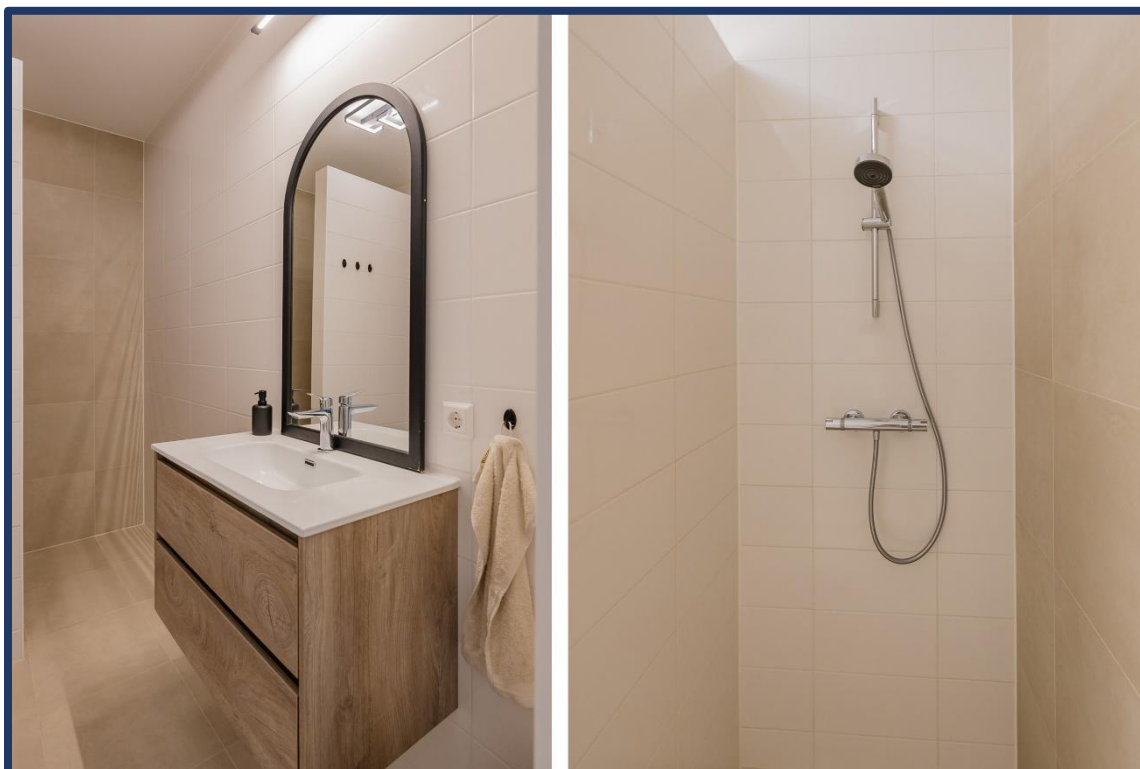
- Koelkast
- Inductie kookplaat
- Afzuigkap
- Combi-oven-magnetron
- Vaatwasser





### **De badkamer:**

Via de hal heeft u toegang tot de badkamer. Uitgevoerd in een neutrale kleurstelling. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel, zwevend badkamermeubel en een elektrische radiator.







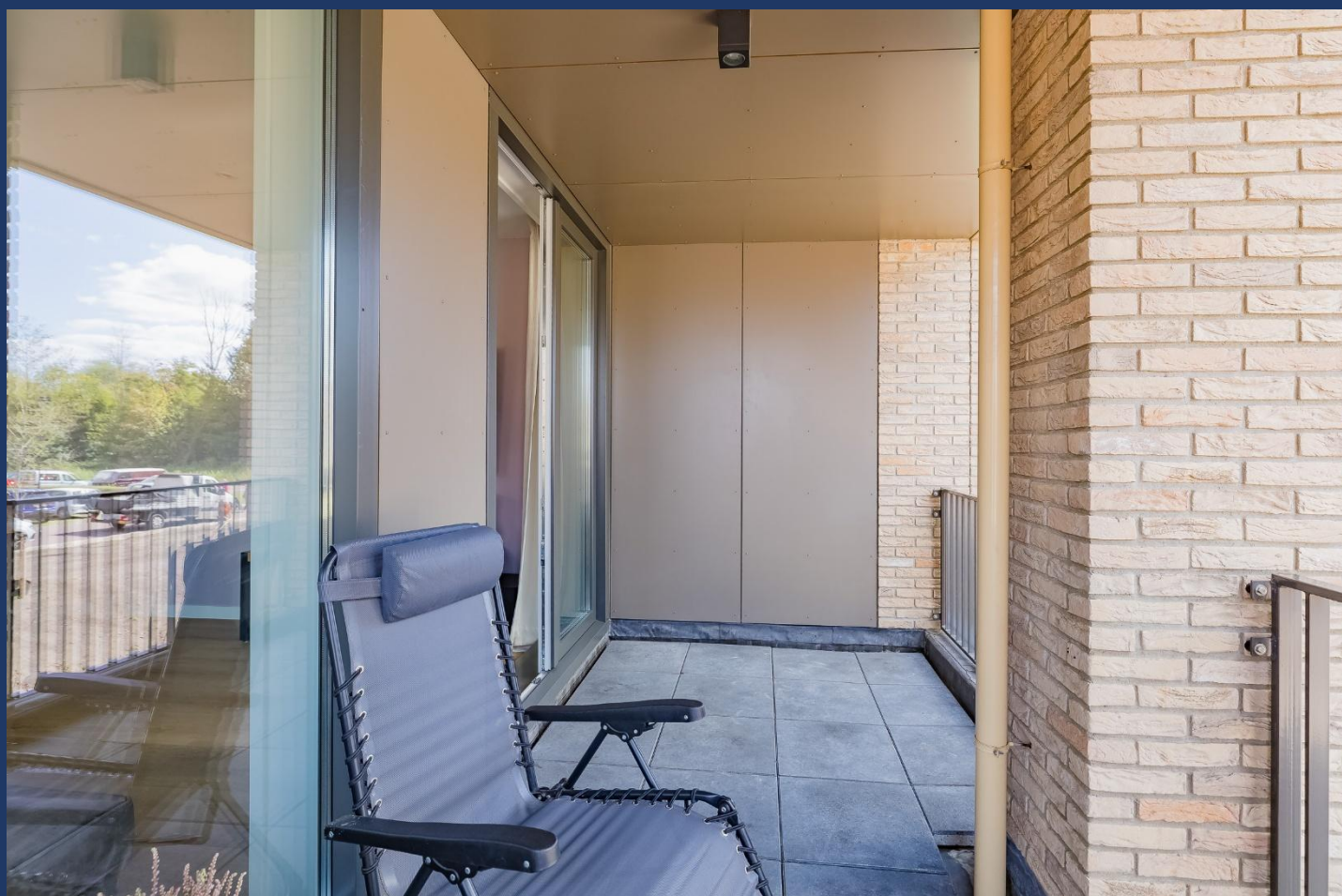
**De slaapkamers:**

Het appartement is voorzien van 2 slaapkamers, te bereiken vanuit de hal. De master bedroom heeft een oppervlakte van ca. 11 m<sup>2</sup> en de andere slaapkamer van ca. 7 m<sup>2</sup>.

In beide kamers is er dankzij de grote raampartijen voldoende natuurlijke lichtinval.







### **Het balkon:**

Het balkon is gelegen op het noordoosten en heeft een oppervlakte van ca. 9 m<sup>2</sup>. Deze is vanuit de woonkamer te bereiken. Het balkon is overdekt en voorzien van verlichting.





## **Bijzonderheden:**

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Bouwjaar                     | : 2026               |
| Woonoppervlakte              | : 69 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw gebonden buitenruimte | : 9 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte           | : 5 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                       | : 228 m <sup>3</sup> |

## **Overige bijzonderheden:**

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van deze vereniging zijn digitaal via ons kantoor verkrijgbaar. De servicekosten voor het appartement bedragen € 134,36 per maand. De servicekosten voor de parkeerplaats bedragen € 21,93 per maand.
- Het appartement is volledig gasloos en voorzien van een individuele warmtepomp, aangesloten op een collectief bronsysteem met aardwarmte. Verwarming vindt plaats via vloerverwarming, die tevens geschikt is voor vloerkoeling. Daarnaast beschikt het appartement over mechanische ventilatie met CO<sub>2</sub>-sturing. Voor de warmtepomp en warmtelevering is een leverings- en leaseovereenkomst met exploitant Eteck afgesloten, kosten € 126,12 per maand.

## **Kadastrale gegevens:**

|          |                                         |
|----------|-----------------------------------------|
| Gemeente | : Noordwijkerhout                       |
| Sectie   | : E                                     |
| Nummer   | : 8308                                  |
| Index    | : A8 (appartement), A43 (parkeerplaats) |

## **Technische gegevens:**

|                            |                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------|
| Cv installatie / warmwater | : Warmtepomp + boiler, bouwjaar: 2026             |
| Isolatie                   | : HR +++ Tripple glas                             |
| Elektrische installatie    | : 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 kookgroep |
| Energielabel:              | : A+++                                            |

**Woningwinkel Alphen aan den Rijn**  
**Julianastraat 133**  
**2405 CG Alphen aan den Rijn**



*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

*Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*



← 1.91 m →

↑ 2.69 m ↓



De plattegronden zijn bedoeld voor oriëntatie doeleinden en ter informatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

← 2.50 m →

↑  
4.50 m  
↓



Parkeerplaats

De parkeergelden zijn bedoeld voor persoonlijke doeleinden en ter indicatie. Aan deze parkeergelden kunnen geen rechten ontleend worden.

## WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

**Hypothek:** Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

**Waarde van uw huidige woning:** Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.