



WILBRINK **V. D. VLUGT**
M A K E L A A R S

NOORDWIJK - PAULUSLAAN 134



GARANTIE
MAKELAARS



Beste geïnteresseerde,

Namens de verkopers bedanken wij u voor de getoonde interesse in hun woning!

Wellicht is dit de woning die u zoekt! Een spannende periode breekt aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers.

Uiteraard zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook ons uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover in kunnen lichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met mij!

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars



Rick Broekhof RMT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



NOORDWIJK, PAULUSLAAN 134

Type	: Een prachtige, bijzondere woning, type herenhuis omliggend met veel groen en gelegen op het karakteristieke Landgoed Sancta Maria te Noordwijk op loopafstand van zee, bossen en duinrand!
Bouwjaar	: 1938, gerestaureerd en gemoderniseerd in 2016
Kadastraal	: Gemeente Noordwijk, sectie C, perceelnummer 1736 en 1893
Perceeloppervlakte	: 241 m ²
Woonoppervlakte	: 246 m ²
Inhoud woning	: 1.180 m ³
Externe bergruimte	: 6m ² (schuur)
Parkeren	: 2 parkeerplaatsen op afgesloten parkeerterrein
Tuin	: De achtertuin is op het zuiden gelegen en heeft een verhoogd betegeld terras.
Verwarming	: Geheel vloerverwarming, houtkachel
Warm water	: Middels cv- installatie (combi)
Isolatie	: Geheel geïsoleerd
Elek. installatie	: Uitgebreide moderne installatie
Onroerend zaak bel.:	Nnb.
Voorschot Energiekosten	: € 200,-- per maand
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 885.000,-- k.k.





In deze verrassende en bijzondere woning is het fantastisch wonen op een landgoed met veel groen en op loopafstand van zee en duinen.

De huidige eigenaren hebben met behulp van een architect elk detail in dit fraaie herenhuis ontworpen.

De woning heeft een royale living met dubbele openslaande deuren die toegang geven tot de tuin, een moderne keuken, 5 grote slaapkamers, 3 badkamers, een riant souterrain

Het huis en het park, Landgoed Sancta Maria, hebben een bijzonder karakter. Met de mooie toegangspoort en de entree naar het herenhuis van het gebouw Sturmia.





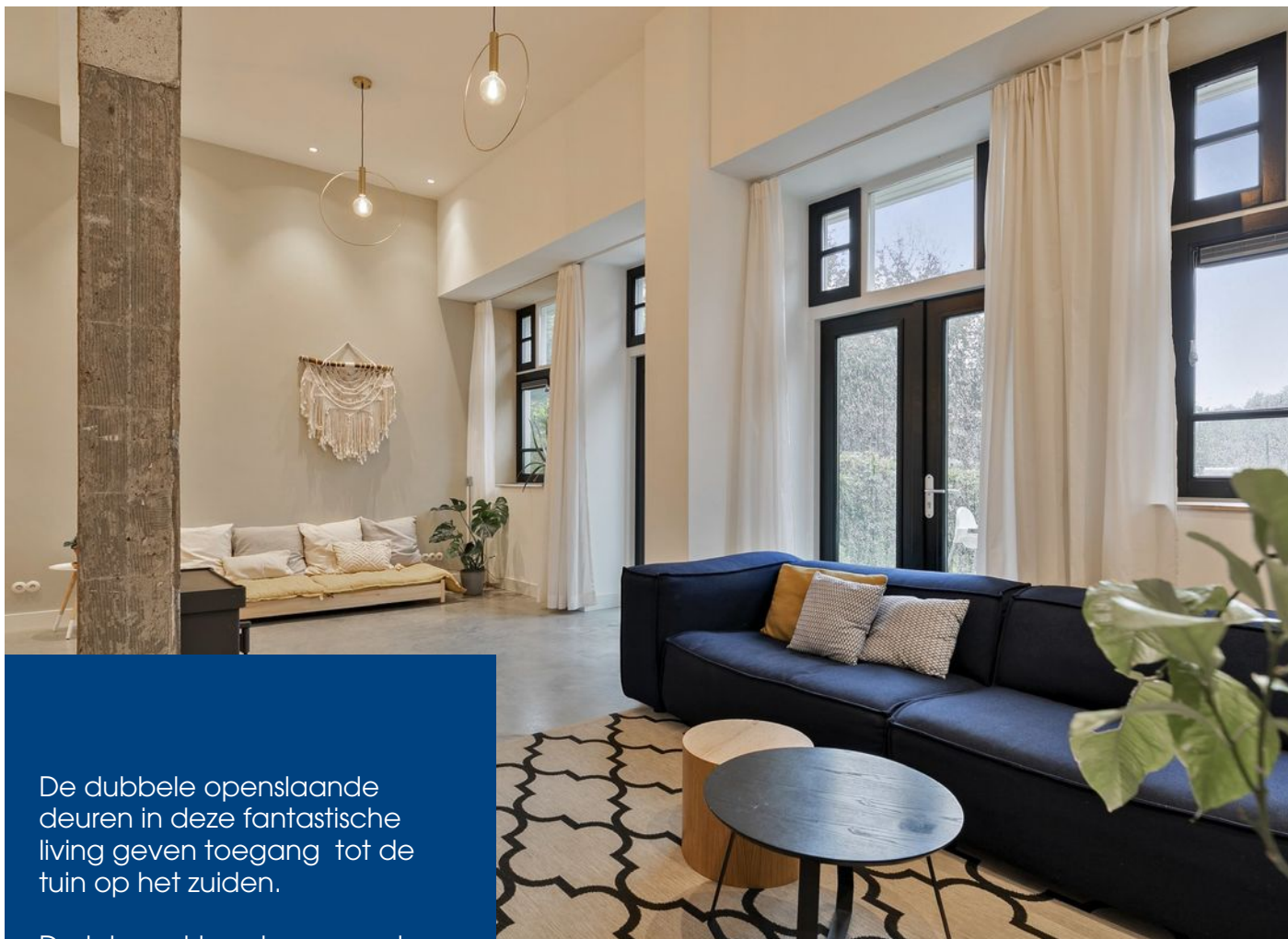
De toegang naar de woning op nummer 134 is via een verhoogde entree met aldaar een entreehal met toiletruimte, vaste kasten en deur naar een fantastische, bijzonder speels ingedeelde living.

De living is strak maar toch sfeervol ingedeeld met absolute blikvanger en tevens het middelpunt van deze ruimte een maatwerkelement met een trap naar de bovenverdiepingen.

Dit bijzondere element bestaat naast een trap uit een werkplek, toiletruimte, veel vaste berg-/kastuimte en zelfs een gedeelte van de keuken.







De dubbele openslaande deuren in deze fantastische living geven toegang tot de tuin op het zuiden.

De tuin met berging, meerdere zonneterrassen biedt fraai uitzicht op een groenstrook met groot gazon en diverse bomen en is verder een heerlijke plek om in alle rust van buiten te genieten.





De moderne woonkeuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur is verder prachtig licht van kleur met houten deuren met handgemaakte messing grepen en fraai massief marmere aanrechtblad.



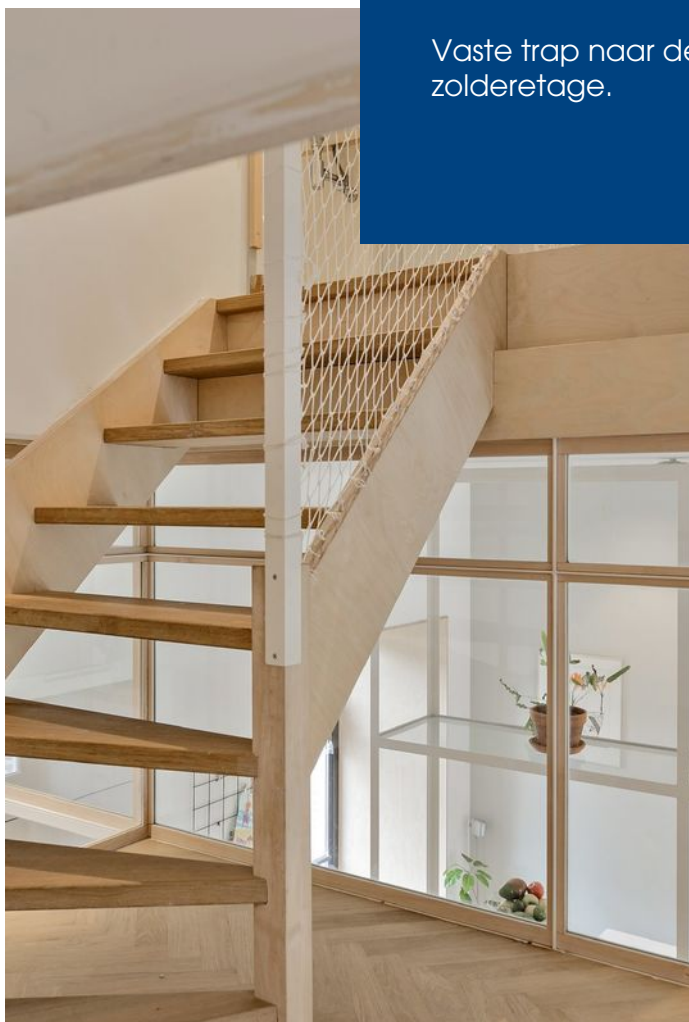
Het eetgedeelte is leuk verhoogd met onder veel berguimte en rondom zicht naar bijna alle ruimtes in deze woning.





Centraal in het midden van de living is een houtkachel waarvan men vanuit verschillende gecreëerde zitgelegenheden van kan genieten.

Vaste trap naar de 1e etage en zolderetage.

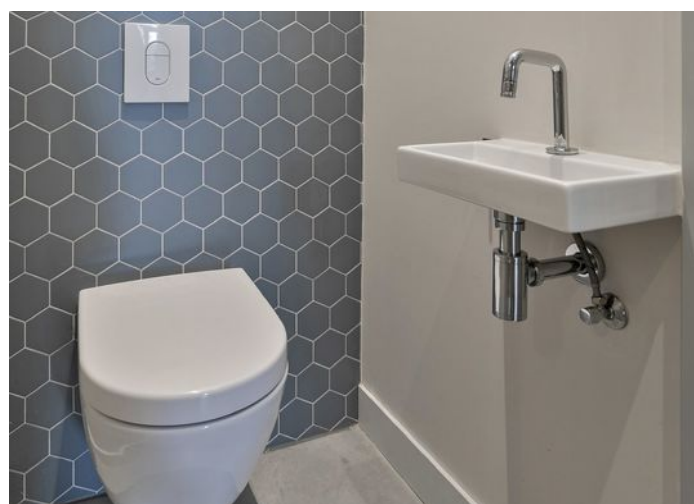


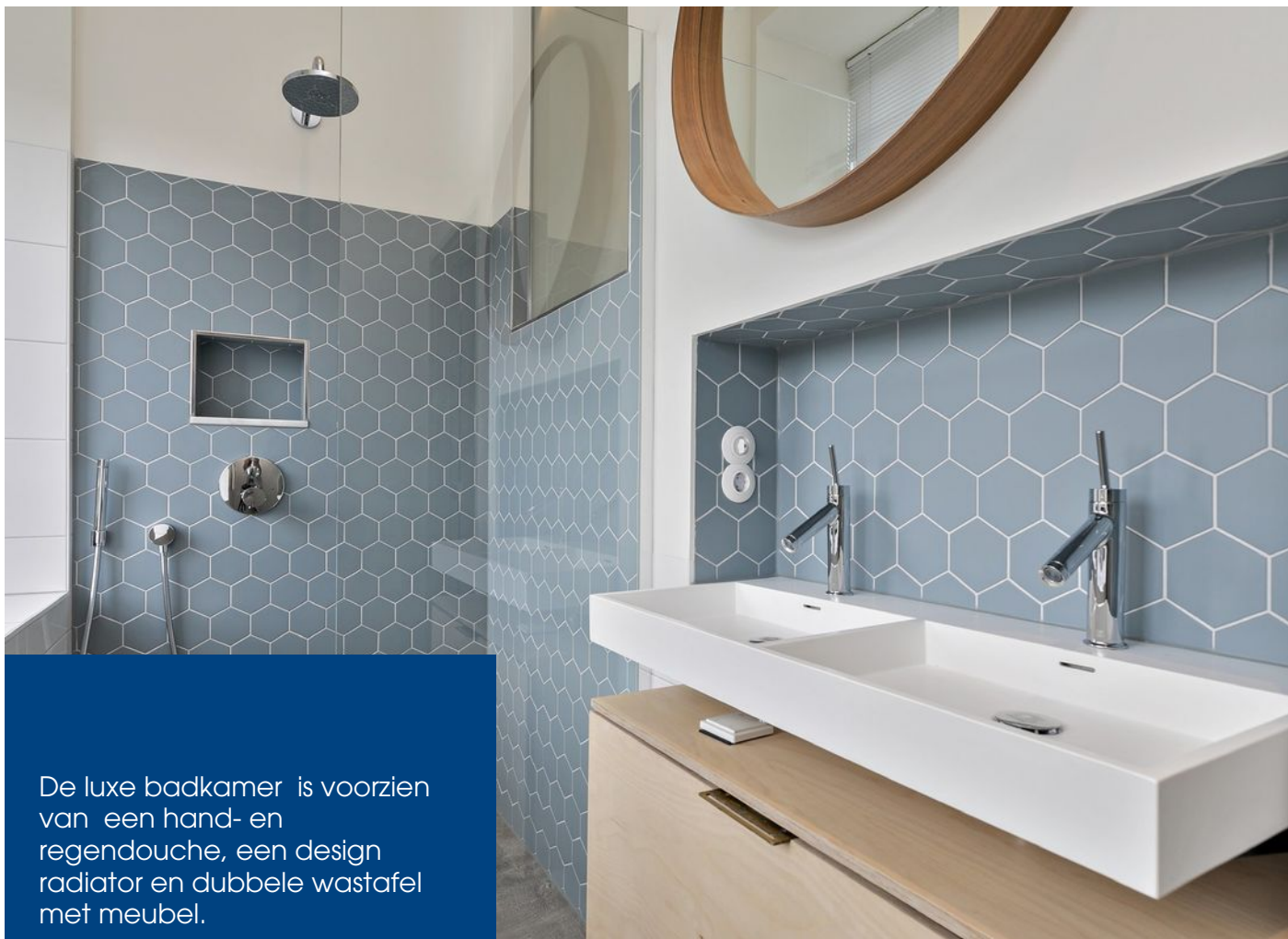




De 1e etage is voorzien van een overloop, een badkamer, een separate toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Verder zijn er 3 schitterende royale slaapkamers met deels plafondbijzame vaste op maat gemaakte kasten.



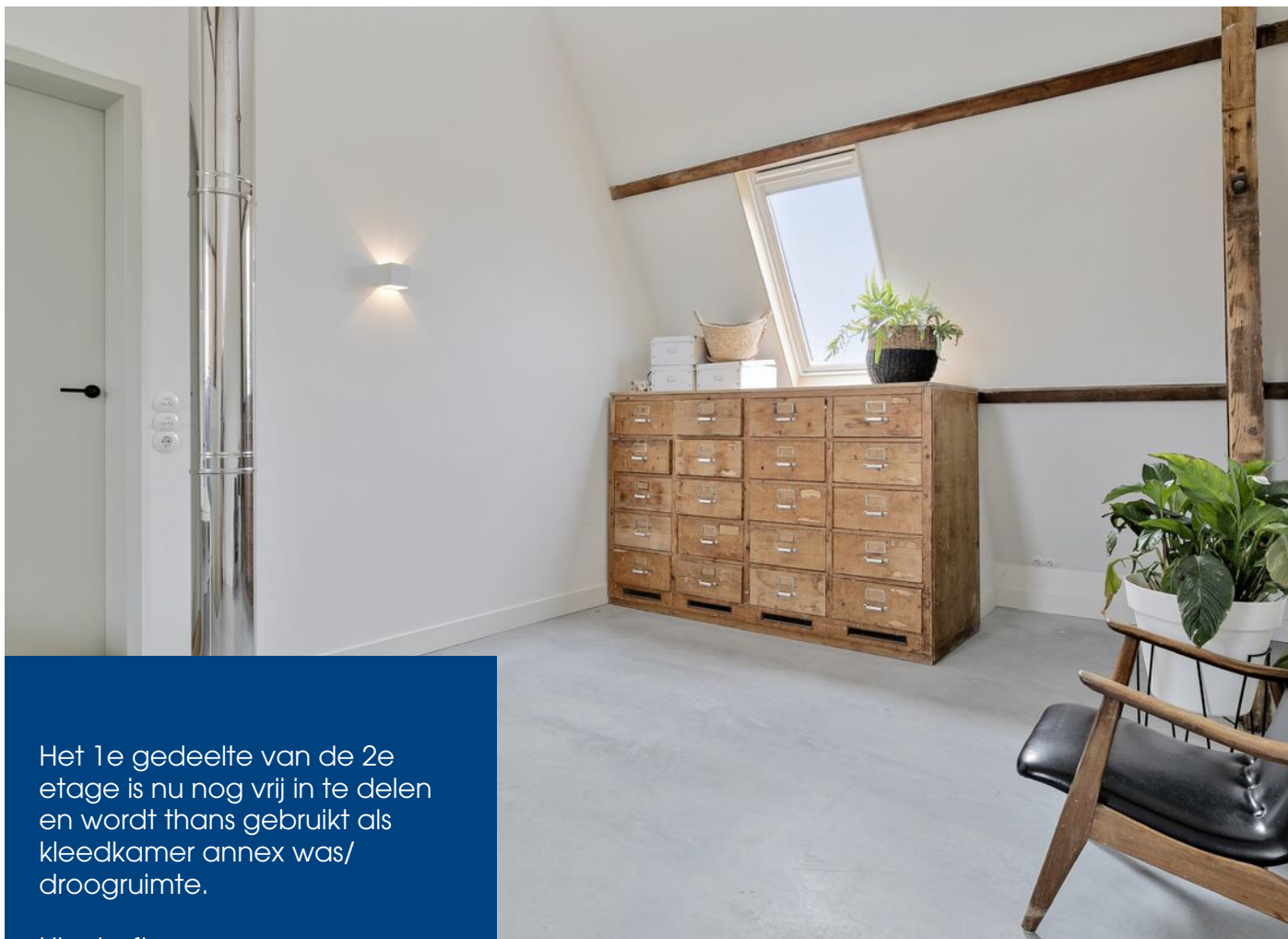


De luxe badkamer is voorzien van een hand- en regendouche, een design radiator en dubbele wastafel met meubel.

Vaste trap naar de zolder etage.



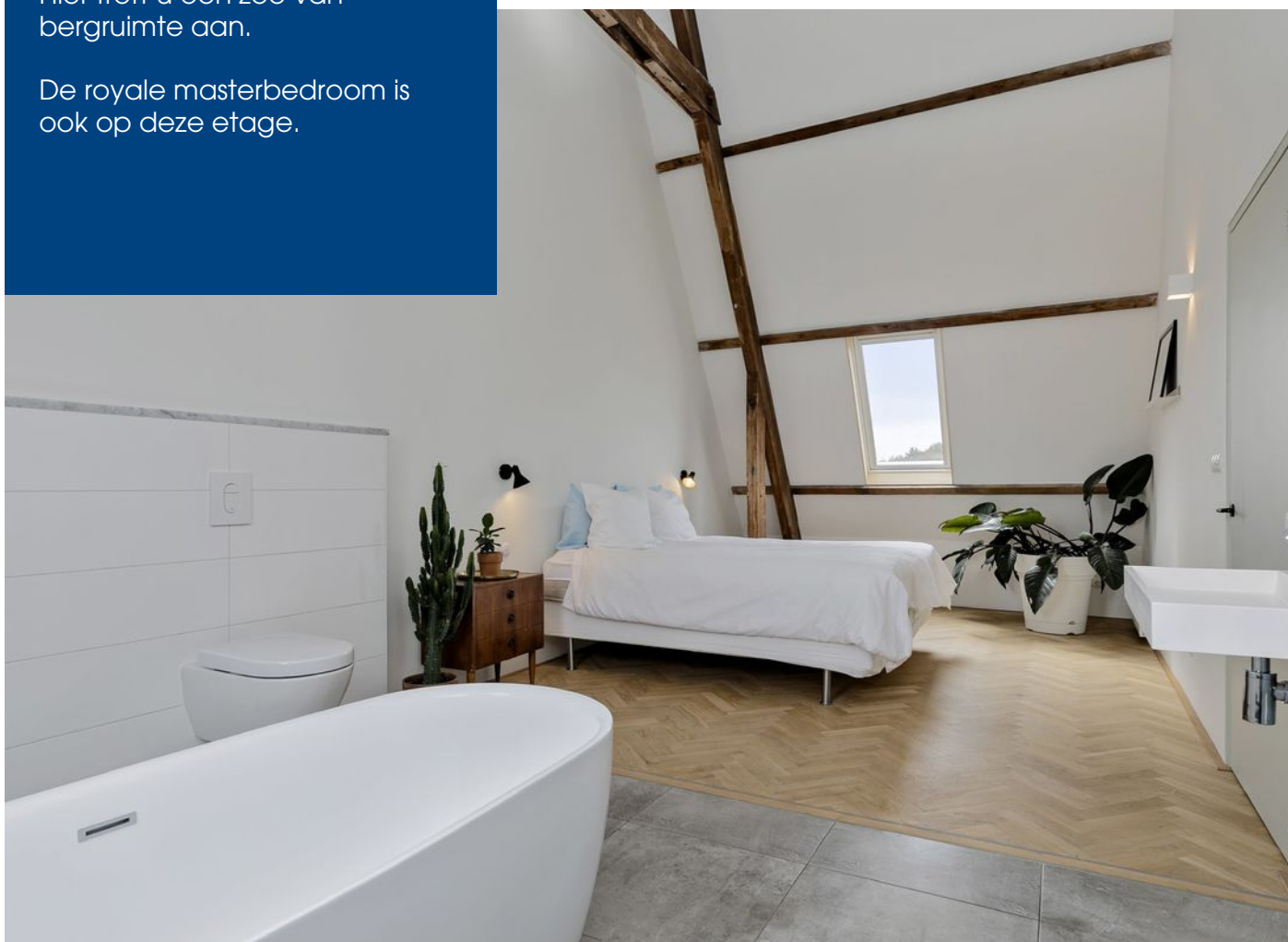




Het 1e gedeelte van de 2e etage is nu nog vrij in te delen en wordt thans gebruikt als kledkamer annex was/ droogruimte.

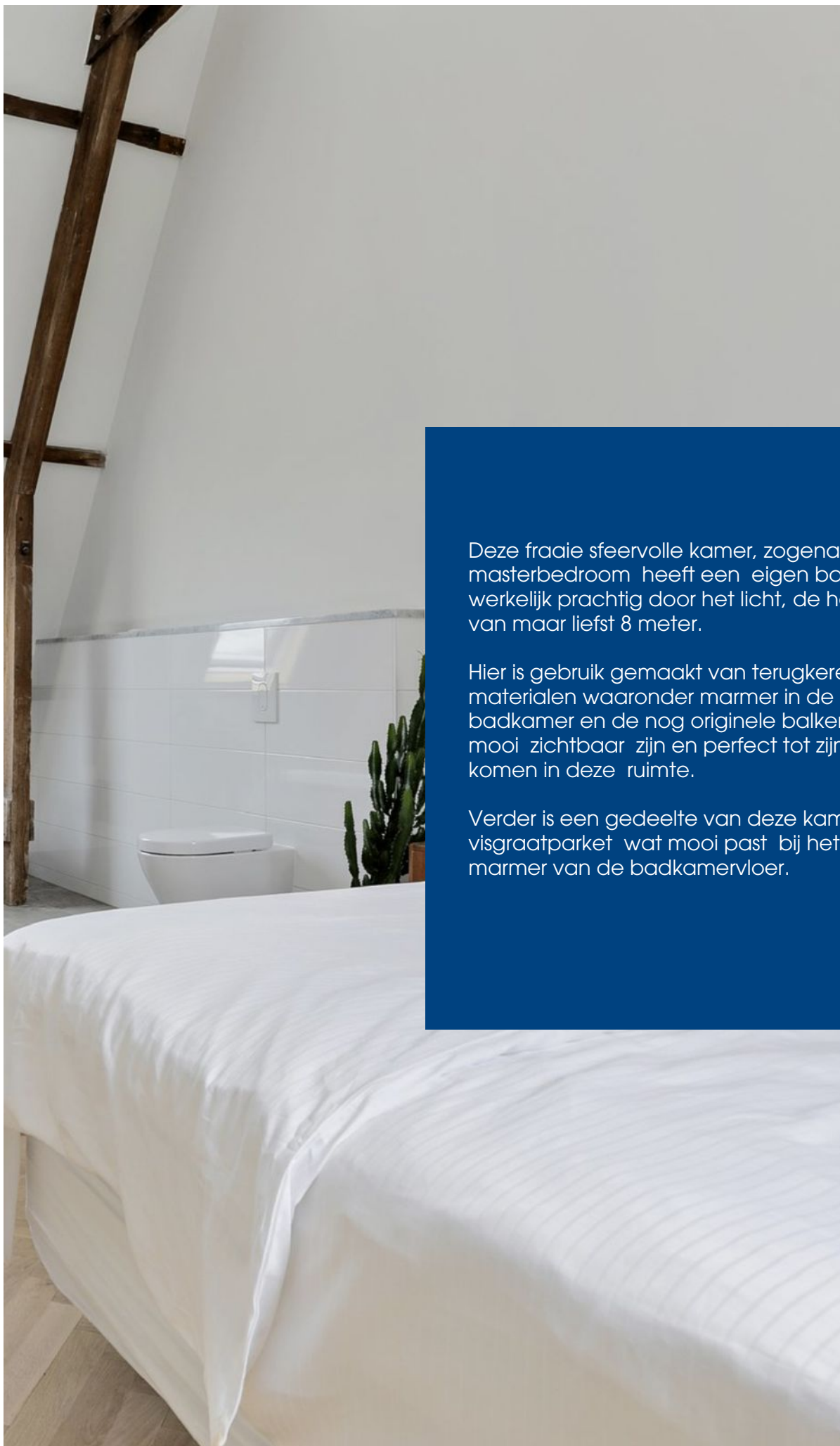
Hier treft u een zee van bergruimte aan.

De royale masterbedroom is ook op deze etage.









Deze fraaie sfeervolle kamer, zogenaamde masterbedroom heeft een eigen badkamer, is werkelijk prachtig door het licht, de hoogte van maar liefst 8 meter.

Hier is gebruik gemaakt van terugkerende materialen waaronder marmer in de badkamer en de nog originele balken welke mooi zichtbaar zijn en perfect tot zijn recht komen in deze ruimte.

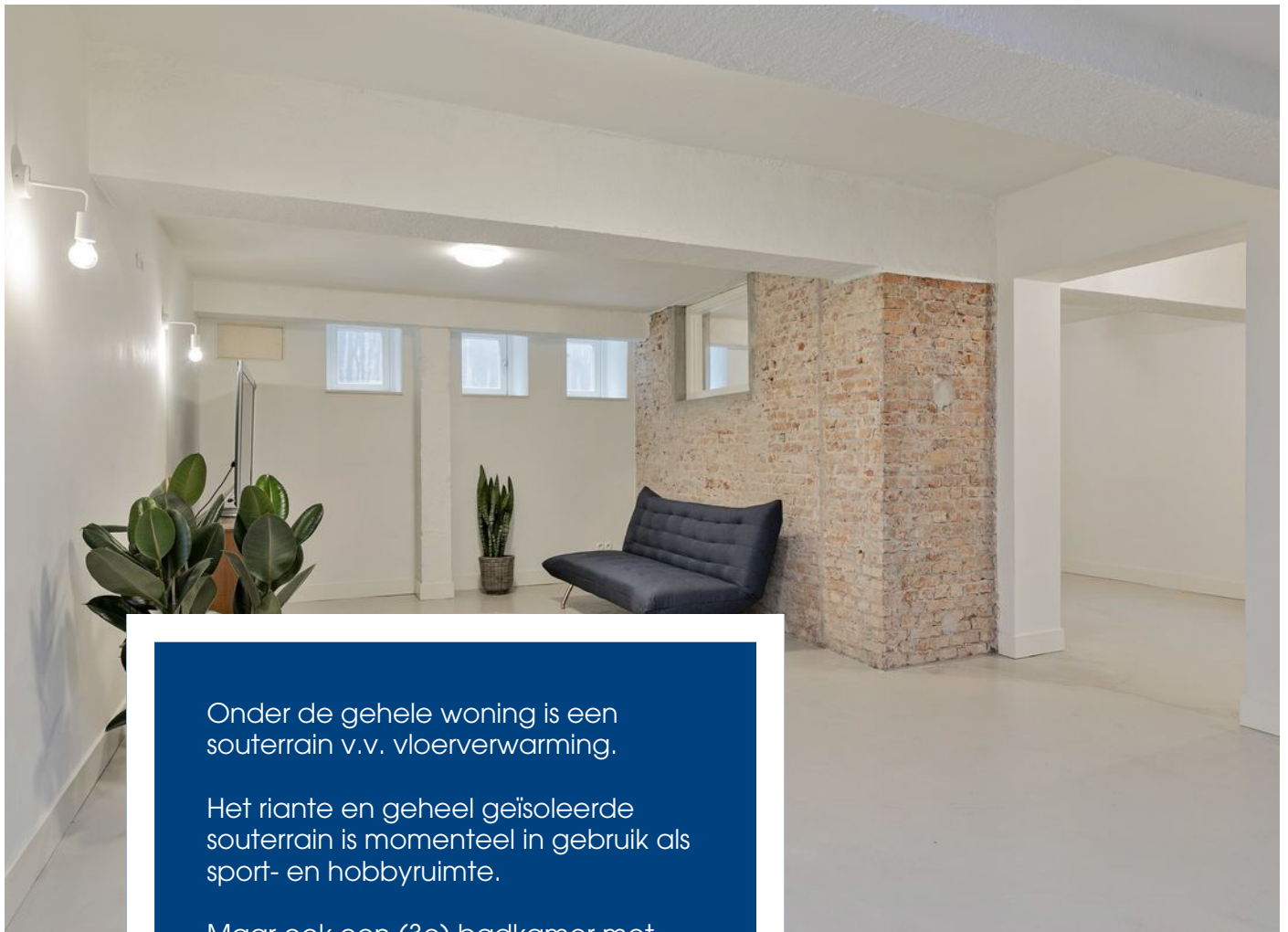
Verder is een gedeelte van deze kamer met visgraatparket wat mooi past bij het lichte marmer van de badkamervloer.



De luxe open badkamer is uitgevoerd met een vrijstaand bad, een douche met regen-/handdouche, een zwevend toilet en een grote wastafel.

Deze etage heeft verder 4 grote dakramen waardoor er veel lichtinval is.





Onder de gehele woning is een souterrain v.v. vloerverwarming.

Het riante en geheel geïsoleerde souterrain is momenteel in gebruik als sport- en hobbyruimte.

Maar ook een (3e) badkamer met douche, wastafel en zwevend toilet is er aanwezig.
Ideaal voor de au-pair.

Deze ruimte is voorzien van kelderramen zodat er veel licht aanwezig is.







De achtertuin is op het zuiden gelegen en heeft een breed verhoogd betegeld terras tegen de achterpui en een leuke vlonderterras in het lagere gedeelte.

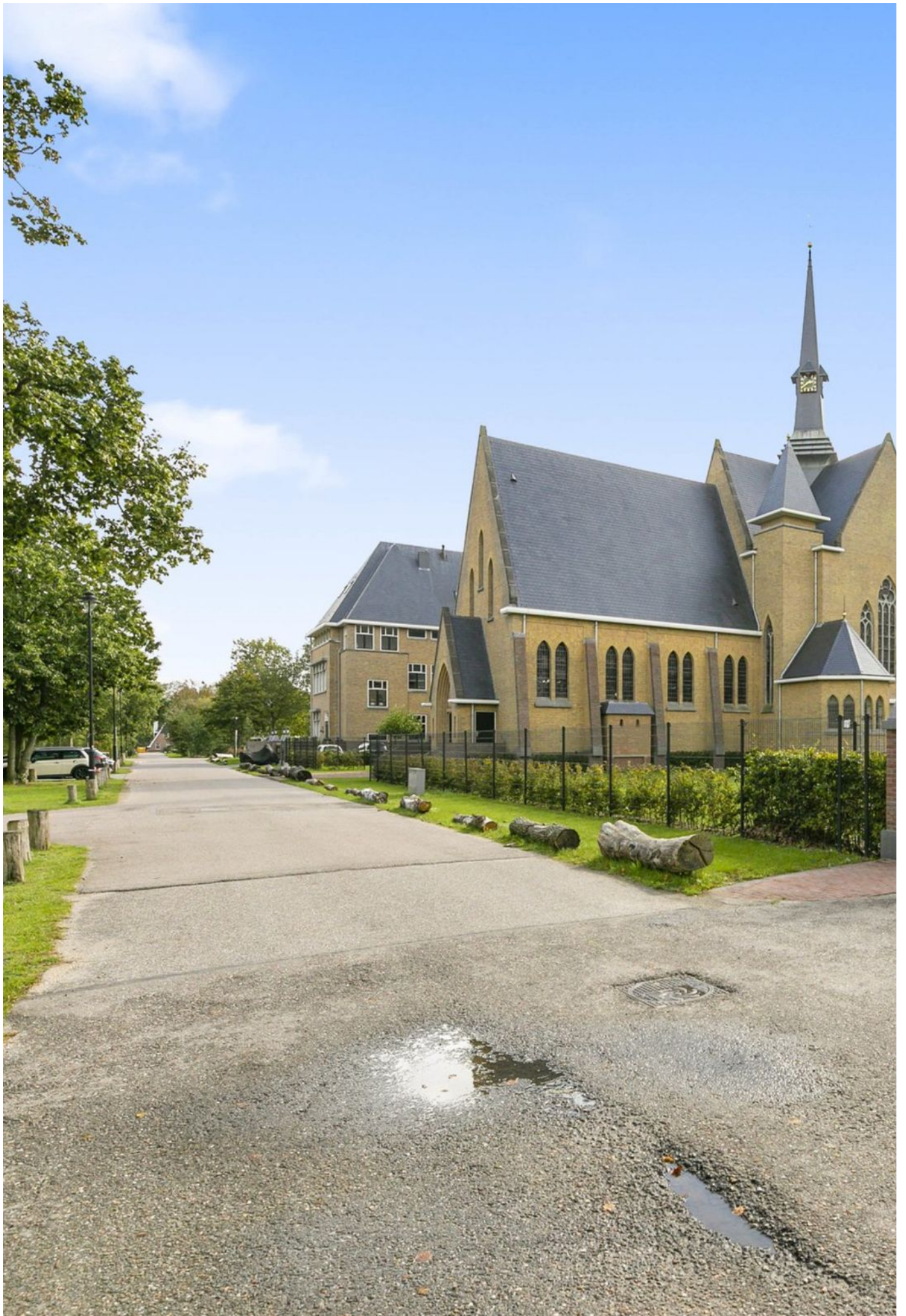
Aan de achterkant staat een bergschuur en een afsluitbaar gepoedercoat hekwerk.

Het grasveld van het landgoed geeft een ruime verlenging van de tuin.











Bijzonderheden:

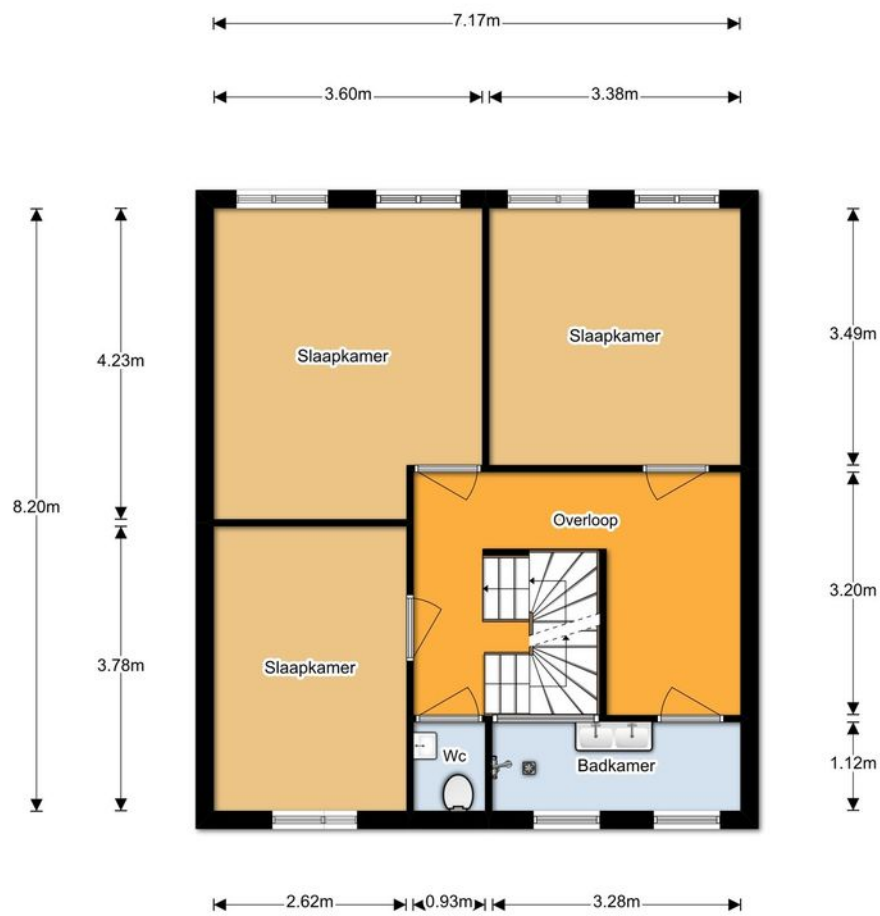
- * Gelegen op loopafstand van zee en duin
- 2 parkeerplaatsen op afgesloten parkeerterrein
- 3 badkamers en 5 slaapkamers
- Achtertuin op het zuiden met vrij uitzicht
- Landgoed bijdrage 45 euro per maand
- Wonen op een exclusief landgoed nabij de kapel
- Volledig met vloerverwarming
- Een perfecte woning voor een groot gezin of een gezin met au-pair

Plattegrond begane grond



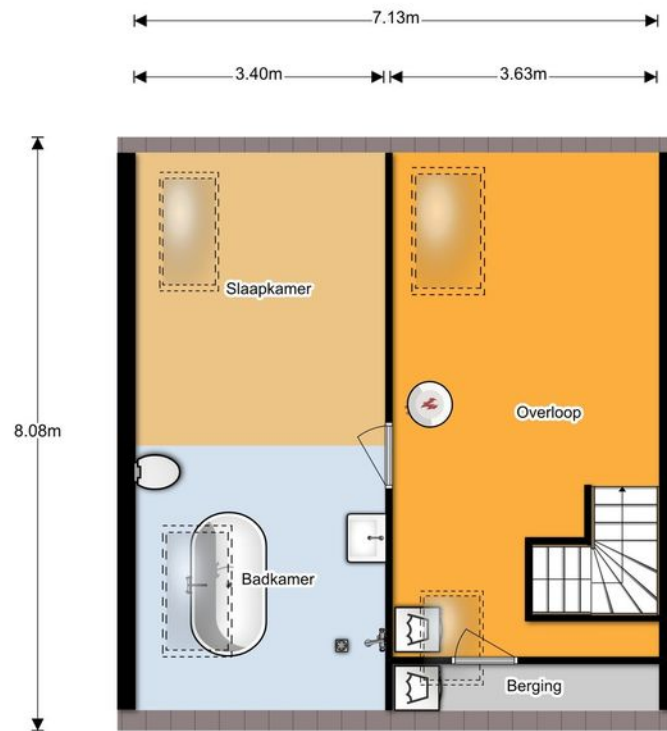
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

Plattegrond 1e etage



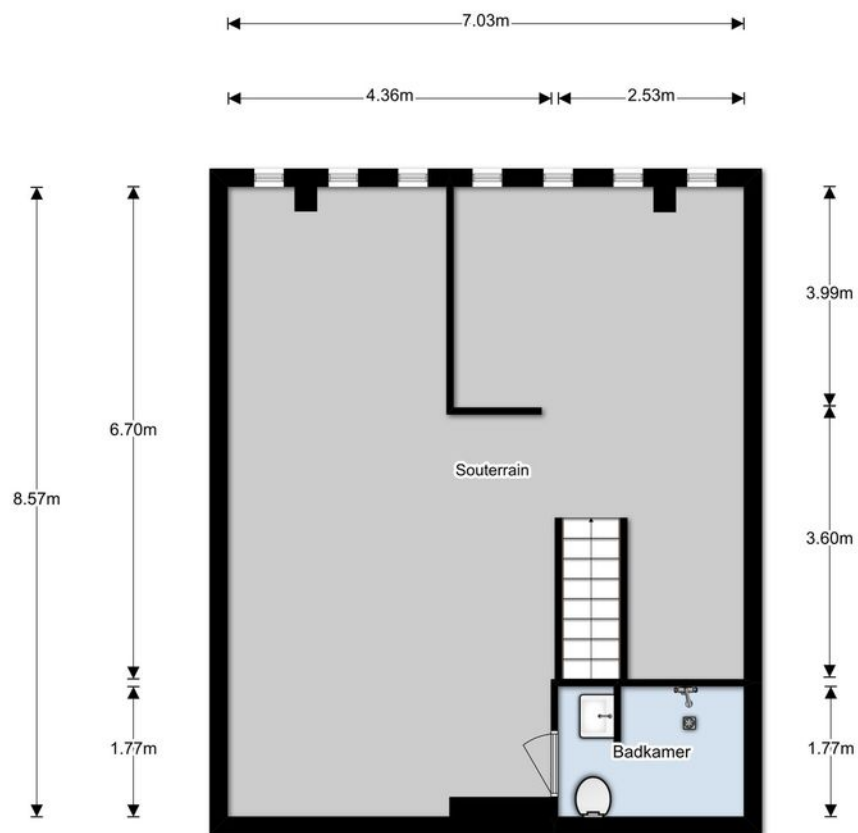
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soe Media

Plattegrond 2e etage



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

Plattegrond souterrain



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soc Media

WONEN IN NOORDWIJK

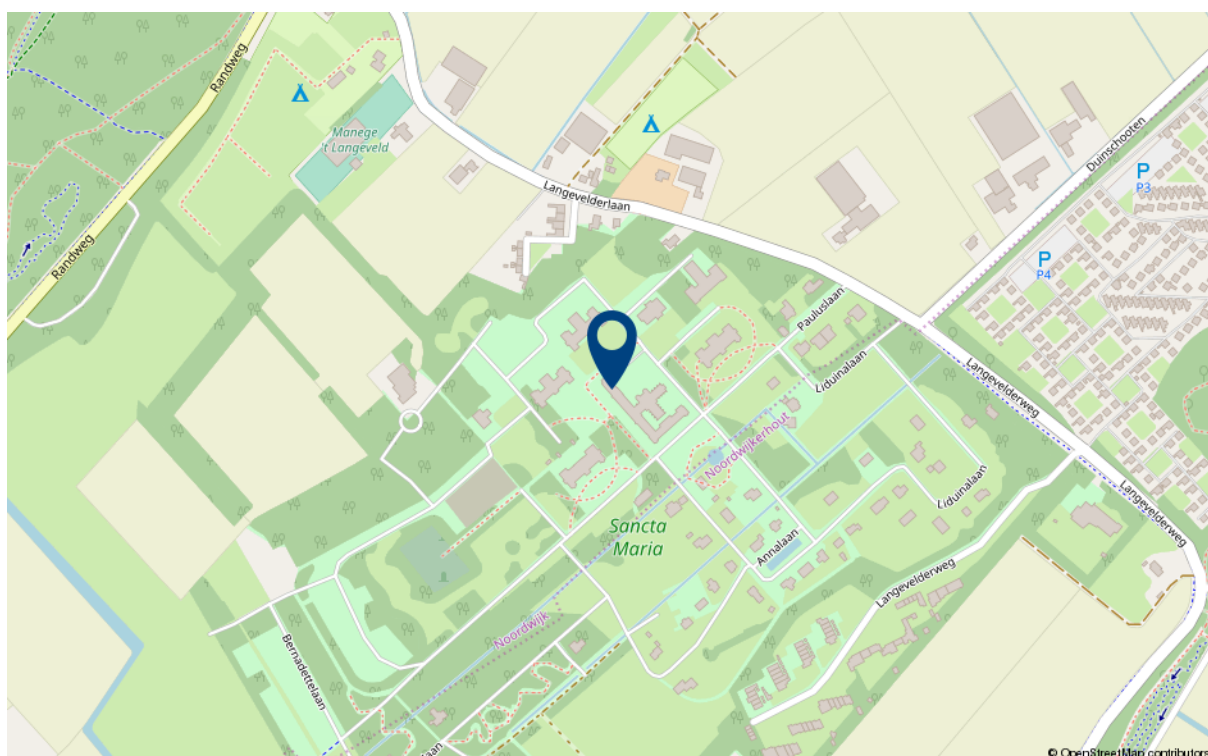
Noordwijk, vroeger ook wel geschreven als: Northgo, Norwige, Nortic, Northge en Northeke, is een dorp en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt 25.765 inwoners en heeft een oppervlakte van 51,53 km² (waarvan 16,12 km² water).

De gemeente bestaat uit twee kernen, die van elkaar gescheiden zijn door een groenstrook.

Noordwijk aan Zee, vanouds een vissersdorp, is tegenwoordig een badplaats met een lange kuststrook van circa 13 km. Van het vrije strand (na het strand van Katwijk) tot en met Langevelderslag. Ongeveer 3 km kuststrook ligt daadwerkelijk voor de bebouwde kom van Noordwijk aan Zee. Noordwijk aan Zee kent twee boulevards die beiden vernoemd zijn naar een koningin, De Koningin Wilhelmina Boulevard en de Koningin Astrid Boulevard.

Noordwijk-Binnen straalt in de oude kern nog de rust uit van vroeger eeuwen. In 1992 is de oude dorpskern aangewezen als beschermd dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet.

Noordwijk aan Zee is populair bij toeristen. Per jaar overnachten er meer dan 100.000 toeristen in het dorp. Noordwijk heeft alles: strand, zee, een boulevard met restaurants en hotels en een gezellige winkelstraat.





Kadastrale kaart



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Uplights op zolder			X
- Wandlampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten kast op zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Verantwoording

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Onderzoekplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

BouwTechnoeking

Vraag bij de makelaar of er een onafhankelijk bouwtechnisch rapport is gemaakt van deze woning. Indien dit het geval is, wordt door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars een gratis Garantieverzekering afgesloten (maximaal 1 jaar geldig). Op uw verzoek kunnen zowel het bouwtechnisch rapport als de polisvoorwaarden aan u toegezonden worden.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.



Energielabel

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.



Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige onroerende zaak. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.



Professioneel en persoonlijk. **Gegarandeerd.**

KANTOORPROFIEL Ervaring, kennis en kwaliteit

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is sinds 1990 actief in de regio Duin- en Bollenstreek, tussen Haarlem en Den Haag. De grote belangen rondom onroerend goed transacties betekenen een grote verantwoordelijkheid voor de makelaar. Er valt veel te winnen, maar ook te verliezen. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars heeft daarom, vanaf het prille begin, de koers op kwaliteit gezet en biedt u de zekerheid van ervaring, kennis en kwaliteit.

Specialisten in wonen

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is specialist in wonen in elk marktsegment. Van kleine appartementen tot riante villa's en landhuizen. We volgen de markt nauwgezet en we lopen er zelfs op vooruit. Dankzij ons uitgebreide netwerk weten we regelmatig van ontwikkelingen voordat ze plaatsvinden. Daarmee vergroten we de kans dat onze cliënten op de eerste rang zitten.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een kandidaat-makelaar, zes gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. We zijn geselecteerd op basis van bewezen kwaliteit, omzet en NVM-lidmaatschap. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Het segment exclusieve woonhuizen vraagt om speciale expertise

Het exclusieve woonsegment vereist een aparte benadering. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijke aspecten. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Het spreekt dan ook voor zich, dat u gebaat bent bij een makelaar die door jarenlang netwerken vraag en aanbod snel bij elkaar weet te brengen. Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is dé specialist in deze regio.

Qualis Makelaar

Het Qualis label wordt gevoerd door een selectie van NVM-Makelaars die een sterke en veelal leidende marktpositie innemen in het exclusieve segment.

Zo ook Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De vaak bijzondere objecten vragen om een benadering die ruimte laat voor maatwerk en zich richt op een 'marktbrede' – dus meer dan plaatselijke of regionale – doelgroep. Qualis staat voor deze benadering.

Financieel advies met VIP Adviesgroep en Finance Care 4 You

De aan- of verkoop van een huis dwingt u vaak tot nadenken over hypotheek, pensioen, verzekeringen en uw financiële planning. Door onze samenwerking met diverse onafhankelijke partners zijn wij in staat u objectief en degelijk te laten adviseren

Ons aanbod is goed in beeld

Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op de NVM website www.funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.wilbrinkvandervluchtgarantiemakelaars.nl. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

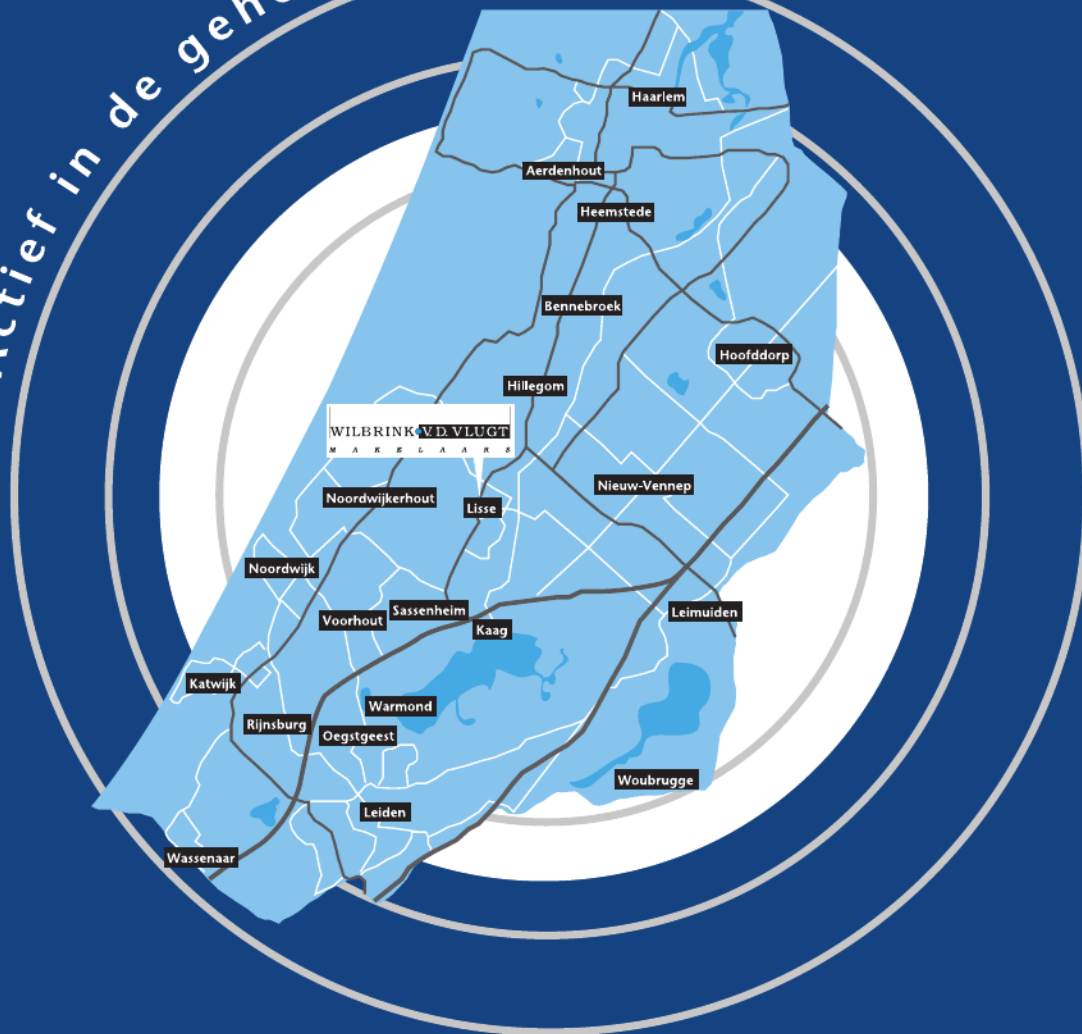
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

In het Qualis Magazine beschikt Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars over een eigen katern waarmee we exclusieve woonhuizen landelijk onder de aandacht brengen. Deze huizen brengen we op de Qualis website www.qualis.nl nog eens extra onder de aandacht. We hanteren een pandspecifieke benadering.

Afspraak maken?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. Persoonlijk en professioneel. Gegarandeerd.

Actief in de gehele regio!



WILBRINK v.d. VLUGT

M A K E L A A R S

Heereweg 231, 2161 BG Lisse

Telefoon 0252 41 90 49

info@wilbrinkvandervlugt.nl

www.onsaanbod.nl