



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

NOORDWIJK - BRELOFTPARK 30



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. Vlugt Makelaars



Frits R. Wilbrink RMT  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



**NOORDWIJK, BRELOFTPARK 30**

<b>Type</b>	: Charmante en onder architectuur gebouwde vrijstaande villa.
<b>Bouwjaar</b>	: 1992
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Noordwijk; Sectie G; nummer 1335.
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 530m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 220m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	: 22m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 685m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	: Fraaie, onder architectuur aangelegde tuin met zonneterrassen, vijver en drainagesysteem wat uitmondt in achterliggende sloot.
<b>Garage</b>	: Vrijstaand van steen
<b>Verwarming</b>	: cv-ketel (2007), vloerverwarming (hal en keuken), openhaard
<b>Warm water</b>	: cv-ketel (2007), close-in-boiler
<b>Onroerend zaak bel</b>	: € 1.034,-
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 308,-
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 1.395.000,- k.k.





Op een unieke locatie en door groen omgeven ligt in de kleinschalige villawijk "Breloffpark" deze charmante en uitstekend onderhouden vrijstaande villa met garage.

De onder architectuur (Cees Guyt) gebouwde villa is volledig geïsoleerd, heeft een zeer royale living met serre, een luxe woonkeuken, 6 slaapkamers, 2 badkamers, is voorzien van hoogwaardig alarm (ook op de garage), een waterontharding installatie en omringd door een fraaie onder architectuur aangelegde tuin met zonneterrassen en vijver.

Er is parkeergelegenheid op eigen terrein voor 3 auto's.



Begane grond:  
Zeer ruime entree met gastentoilet  
met fonteintje, garderobekast en  
meterkast.

Vanuit de hal is er toegang tot de  
ruime werkkamer, de luxe lichte  
keuken en de royale living.

In de hal en de keuken liggen  
donkere vloertegels die in de keuken  
voorzien zijn van vloerverwarming.

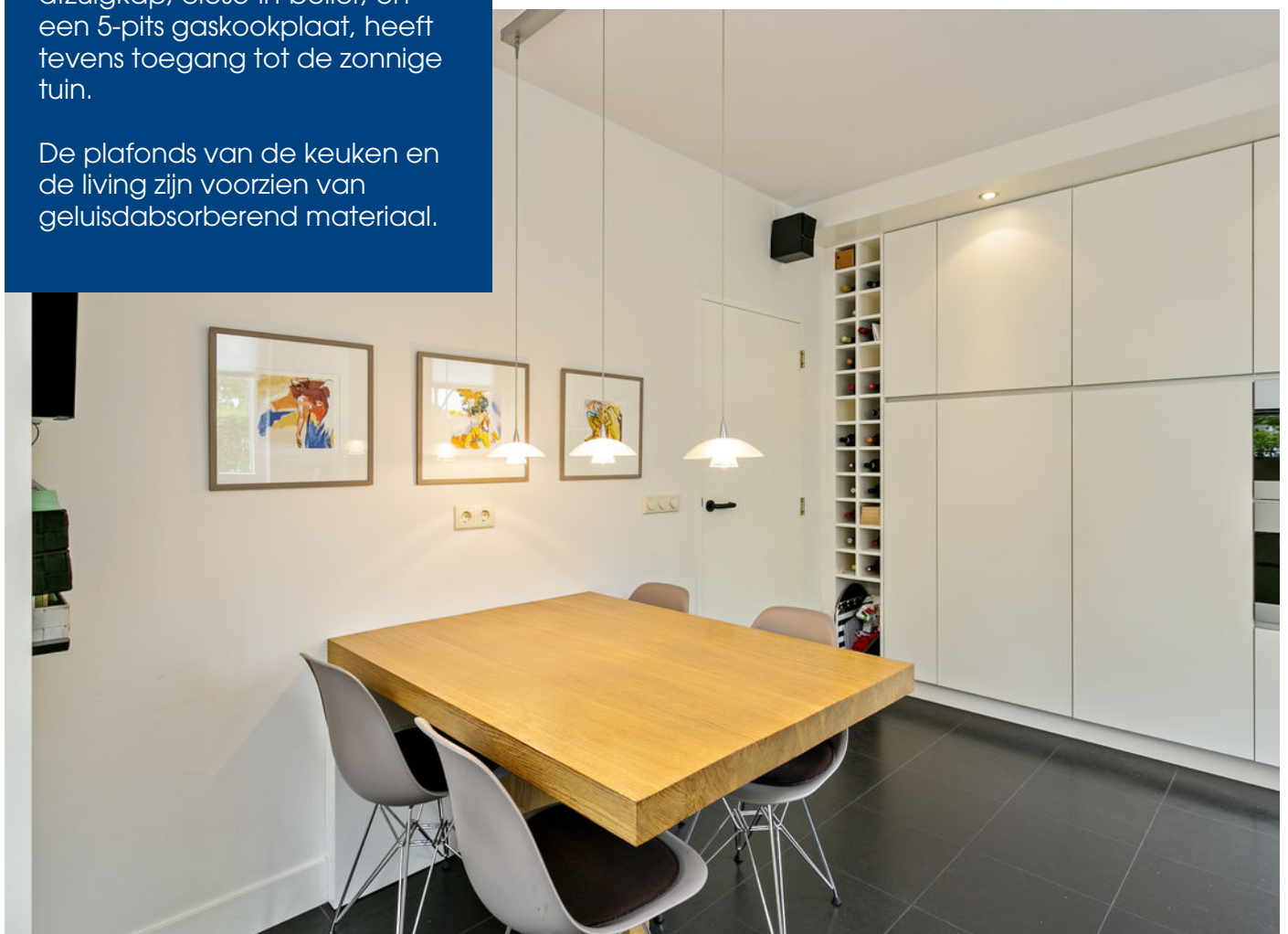
De werkkamer en de living met serre  
hebben een eikenhouten parketvloer.





De luxe lichte keuken die voorzien is van een donker natuurstenen aanrechtblad, 1 ½ spoelbak en van inbouwapparatuur als; een koelkast, combi-oven/magnetron, oven, vaatwasser, afzuigkap, close-in-boiler, en een 5-pits gaskookplaat, heeft tevens toegang tot de zonnige tuin.

De plafonds van de keuken en de living zijn voorzien van geluisdabsorberend materiaal.









De royale living heeft een gasgestookte openhaard en een aangebouwde serre. De koude wintermaanden is het heerlijk toeven bij de openhaard en in het voorjaar kunt u in de serre al van de eerste zonnestralen genieten.

De eikenhouten parketvloer en de grote raampartijen zorgen voor een gezellige en warme sfeer in huis.

De serre is voorzien van convectoren, elektrisch bedienbare screens en heeft een fantastisch uitzicht op de tuin.

Vanuit de eetkamer komen we via de schuifpui in de fraaie aangelegde en zonnige tuin.



















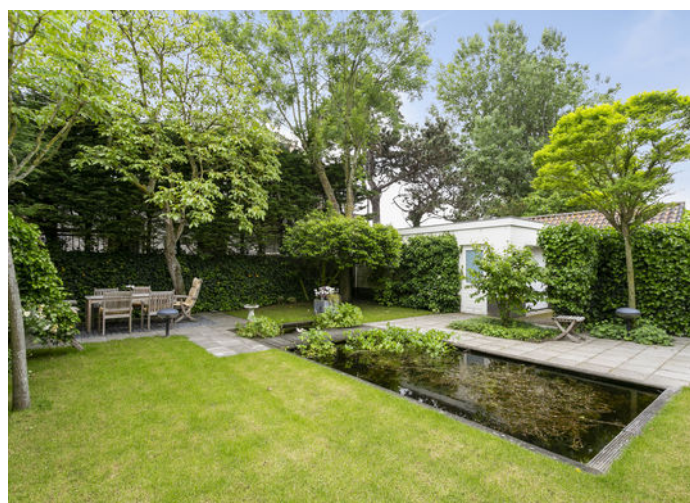


De ruimte oversteek van het dak zorgt voor beschutting tegen regen en zon.

De onder architectuur aangelegde tuin heeft verschillende terrassen zodat u elk moment van de dag van de zon kunt genieten.

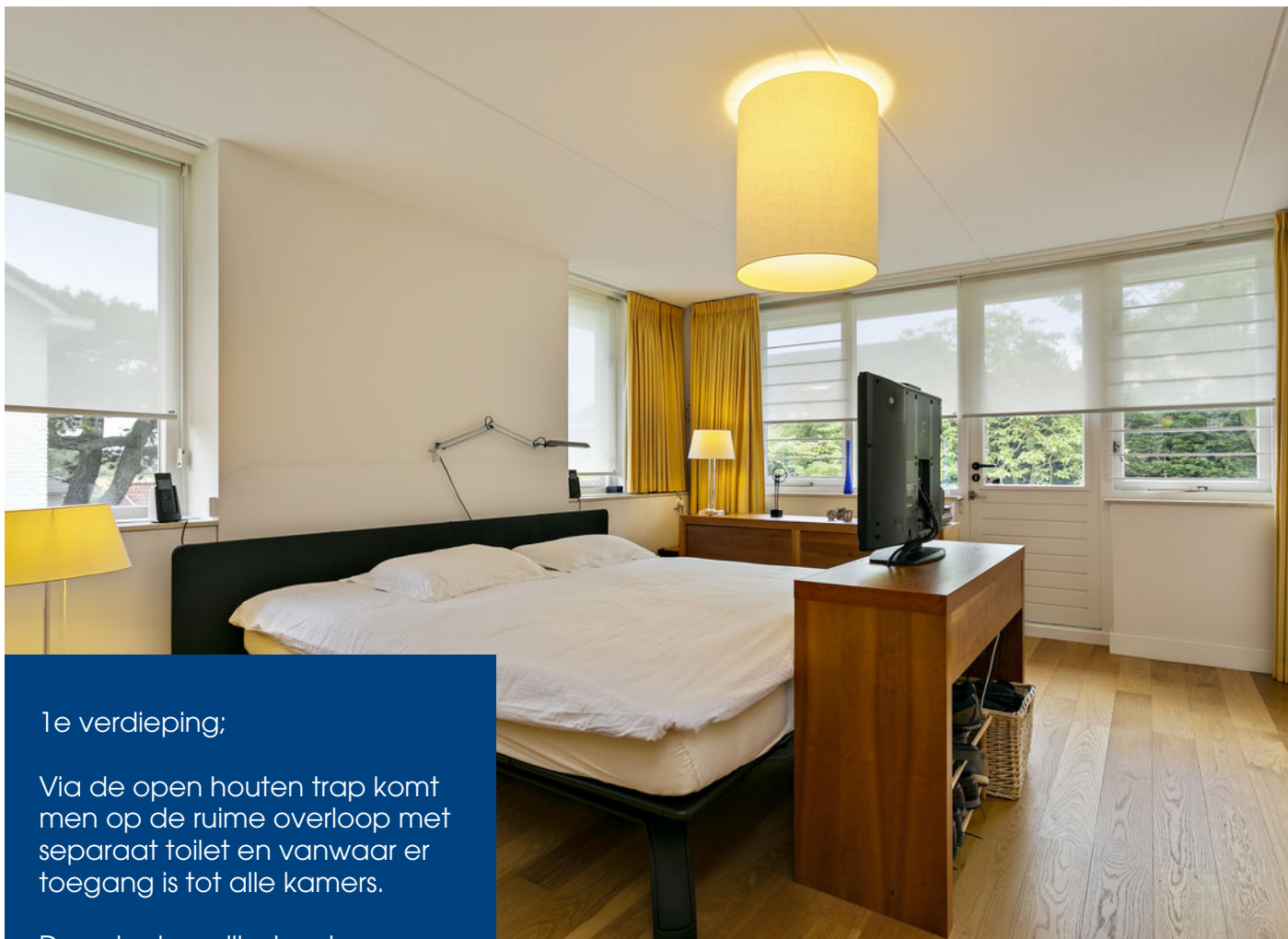
Het terras welk aan het huis gelegen is heeft een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Door het gazon, de vijver en het vele groen is er eenheid en balans in de tuin waardoor het heerlijk toeven is in deze groene oase van rust.









1e verdieping;

Via de open houten trap komt men op de ruime overloop met separaat toilet en vanwaar er toegang is tot alle kamers.

De extra beveiligde ruime masterbedroom (strongroom) ligt aan de achterzijde van de woning en heeft toegang tot het balkon.

Vanaf dit balkon heeft men een mooi zicht op de tuin en een weidse blik over de wijk.







De luxe, lichte badkamer is voorzien van een dubbele wastafel in meubel en spiegels met verlichting, een ligbad met douche mogelijkheid, een doucheruimte met regendouche en handdouche en een designradiator.

Het raam zorgt voor nog extra lichtinval.





Op deze verdieping bevinden zich nog 3 slaapkamers;

een 2e slaapkamer, aan de voorkant van de woning, heeft een eigen badkamer met douchecabine, wastafel en 3e toilet.

een 3e kinder/werkkamer aan de voorzijde van de woning, met veel glas.

een 4e, ruime slaapkamer, aan de achterzijde van de woning, met grote raampartijen.

In slaapkamer 3 en 4 zijn aansluitingen voor een wastafel aanwezig.

De gehele verdieping is voorzien van een eikenhouten parketvloer.









Op de zolderverdieping bevinden zich nog een overloop met Velux dakraam, wasmachine- en droger aansluiting en bergruimte achter de knieschotten, een 5e ruime slaapkamer met Velux dakraam en dakkapel en een bergruimte waar de cv-ketel en de waterontharder installatie zijn opgesteld.

Vanuit de dakkapel heeft men een fraai uitzicht over de bollenvelden.







#### Bijzonderheden;

De woning is voorzien van;

- een hoogwaardig alarmsysteem met trilsensoren en een strongroom. (=extra beveiligde kamer),
- een waterontharderinstallatie. Alleen het water in de keuken is (bewust) niet onthard.
- multimedia bedrading die aangelegd is via de kruipruimte.

Ook de garage, met elektrisch bedienbare roldeur, is aangesloten op het alarm.

De villa is gelegen nabij centrum, openbaar vervoer (bus), scholen, strand en duinen en tevens nabij uitvalswegen richting Leiden, Den Haag en Amsterdam.

Garantiewoning = bouwtechnokeuring + garantieverzekering.

# Begane grond



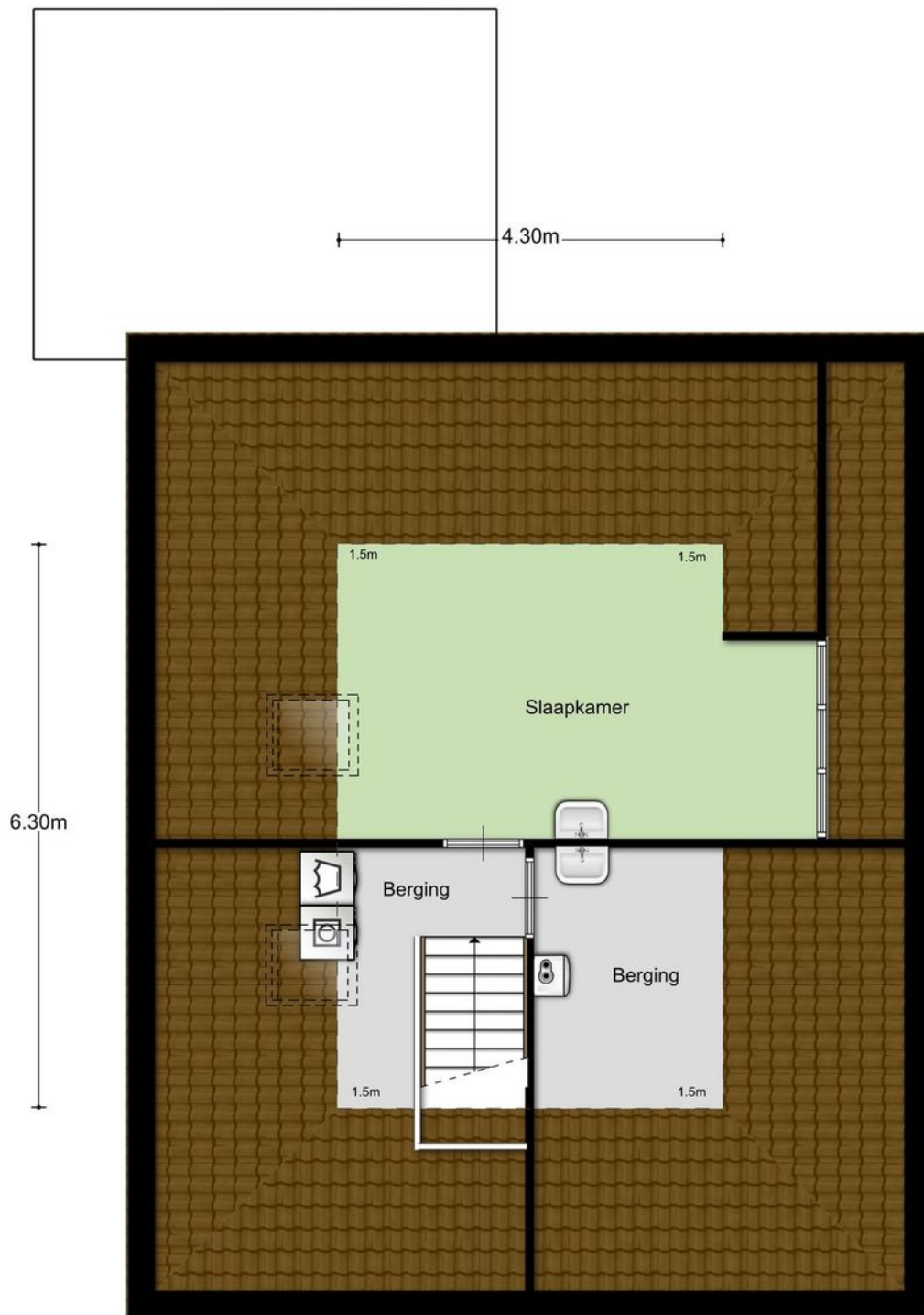
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Zolderverdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- erker en keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- vouwgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- keuken vloerverwarming	X		
Overig, te weten			
- spiegelwand logeerbadkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		



## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- close-in-boiler	X		
- ingebouwde biertap			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- boiler	X		
- ontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
kist voor gereedschap	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- beveiligings(sier)hek 2 kanten	X		

# WONEN IN NOORDWIJK

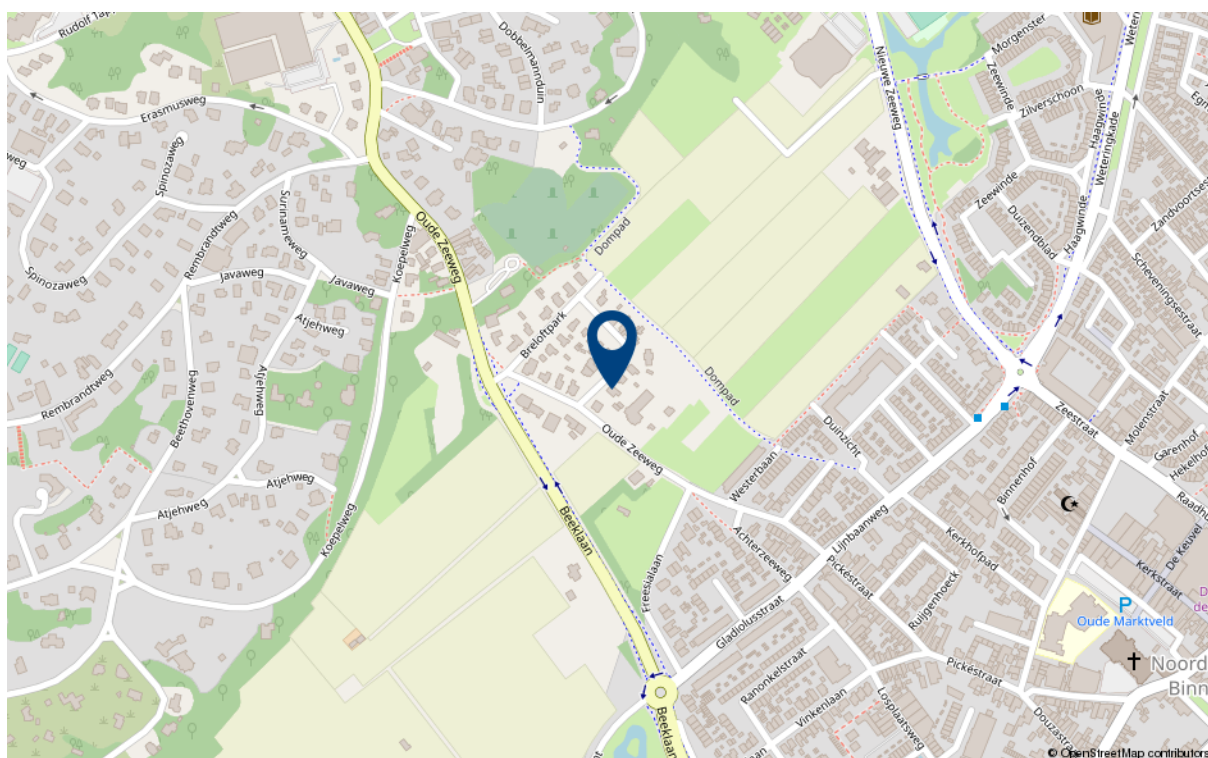
Noordwijk, vroeger ook wel geschreven als: Northgo, Norwige, Nortic, Northge en Northeke, is een dorp en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt 25.765 inwoners en heeft een oppervlakte van 51,53 km<sup>2</sup> (waarvan 16,12 km<sup>2</sup> water).

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.



## 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](http://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. Vlugt 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. Vlugt 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](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op de NVM website [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en op de Garantie Makelaars website [www.wilbrinkvandervlugtgarantiemakelaars.nl](http://www.wilbrinkvandervlugtgarantiemakelaars.nl). Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

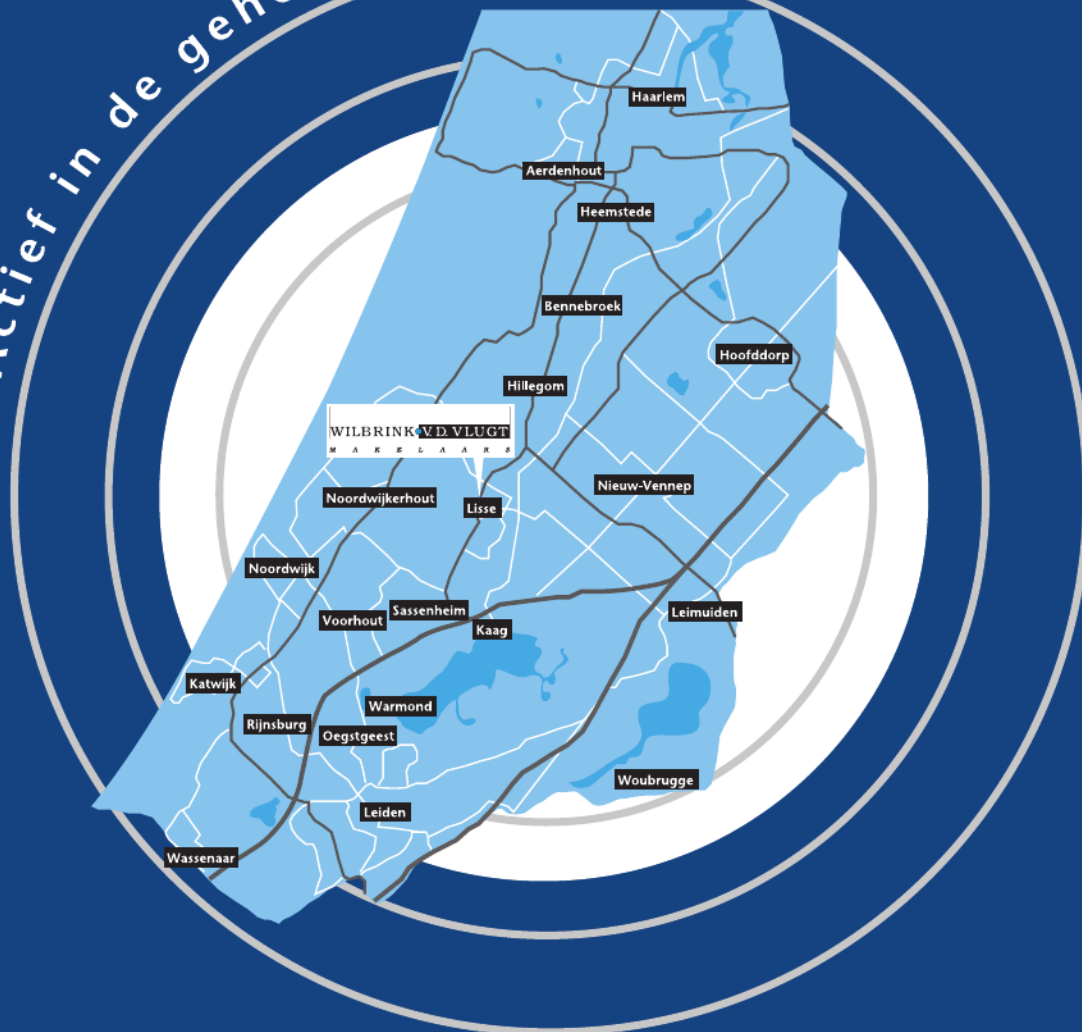
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

In het Qualis Magazine beschikt Wilbrink & v.d. Vlugt 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](http://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](http://www.onsaanbod.nl)