



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

KATWIJK - TITAN 31



Beste geïnteresseerde,

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

Wellicht is dit de vrijstaande 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



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

KATWIJK TITAN 31

Type	: Zeer aantrekkelijke, royale vrijstaande villa met 3 woonlagen, gelegen aan de voet van de Noord duinen in een plezierig villapark. Het pand heeft een eigen oprit, welke zeker plaats biedt voor 4 auto's en heeft maar liefst 9 kamers, waarvan 4 slaapkamers, 2 badkamers, een riante woonkamer en royale tuin rondom. Nabij centrum Katwijk, uitvalswegen naar Leiden, Den Haag en Amsterdam. De plezierige woning is zeer geschikt voor (expat) gezinnen.
Bouwjaar	: 1999
Kadastraal	: Katwijk, sectie C, nr. 3657, groot 10 are en 48 centiare.
Woonoppervlakte	: 263m ²
Inhoud woning	: 900m ³
Verwarming	: Via cv combiketel Nefit Topline (2009), laatst gecontroleerd in 2018.
Warm water	: Via combiketel
Isolatie	: Gedeeltelijk geïsoleerd met dubbele beglazing.
Elek. installatie	: 13 groepen 230 V + 5 aardlekschakelaars.
OZB	: € 756,-- per jaar.
Voorschot energiekosten	: € 258,-- per maand.
Oplevering	: In overleg.
Vraagprijs	: € 1.195.000,-- k.k.









Het goed onderhouden pand ligt op steenworp afstand van het strand en nabij het gezellige centrum van Katwijk met haar uitgestrekte wandel boulevard en (luke) strandeetgelegenheden.

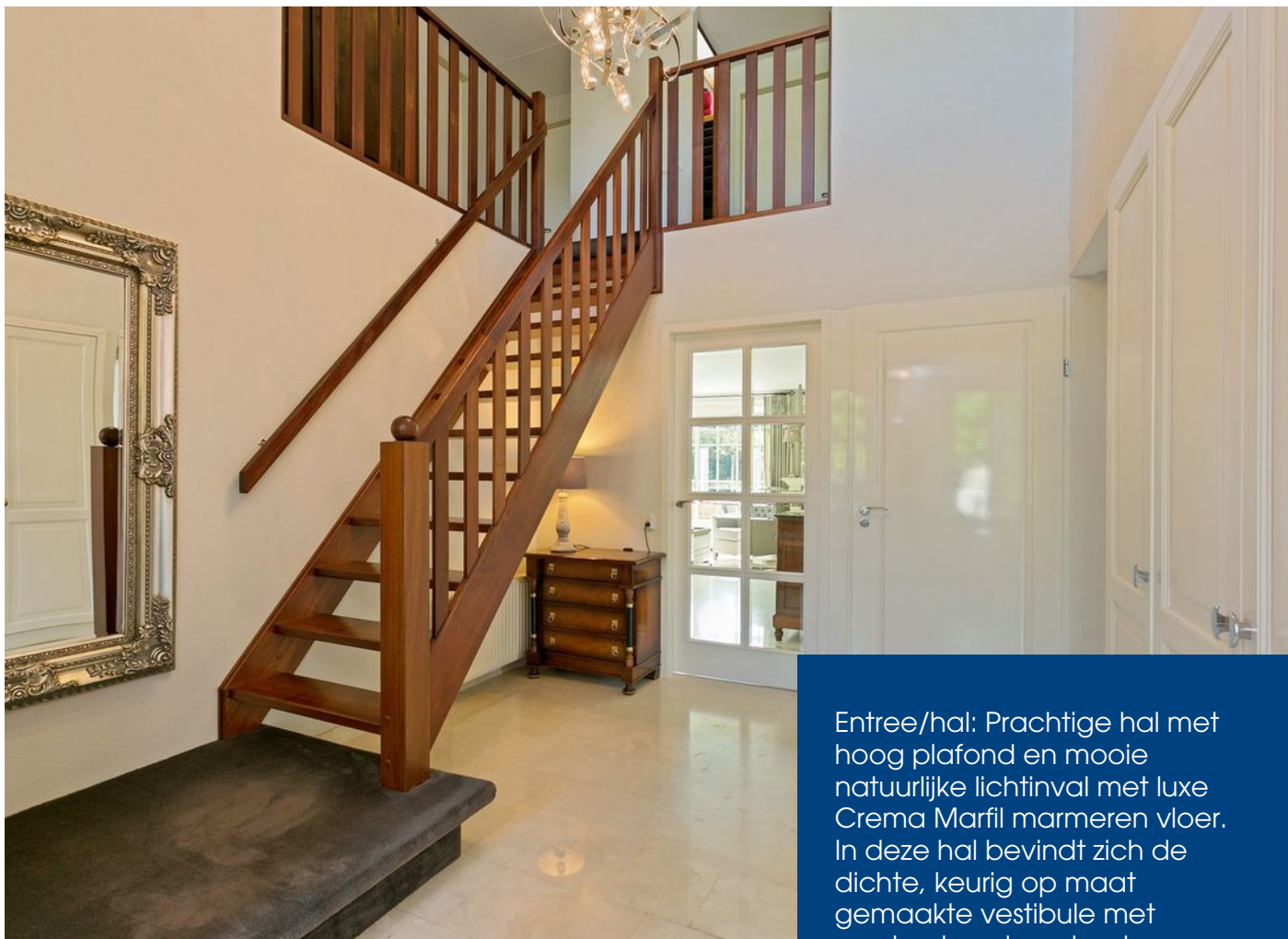
De ruime keuze aan winkels en andere faciliteiten zoals scholen en supermarkten zijn in de nabije omgeving, met diversiteit aan fijne cafés, restaurants en terrassen in het dorpshart.

Vanuit het villapark zijn diverse wandel -en fietspaden naar Noordwijk of Wassenaar.









Entree/hal: Prachtige hal met hoog plafond en mooie natuurlijke lichtinval met luxe Crema Marfil marmeren vloer. In deze hal bevindt zich de dichte, keurig op maat gemaakte vestibule met garderobe, de geheel vernieuwde, moderne toilet-ruimte met fontein, de meterkast en tevens de toegang tot de bijkeuken en royale berging annex inpandige garage.





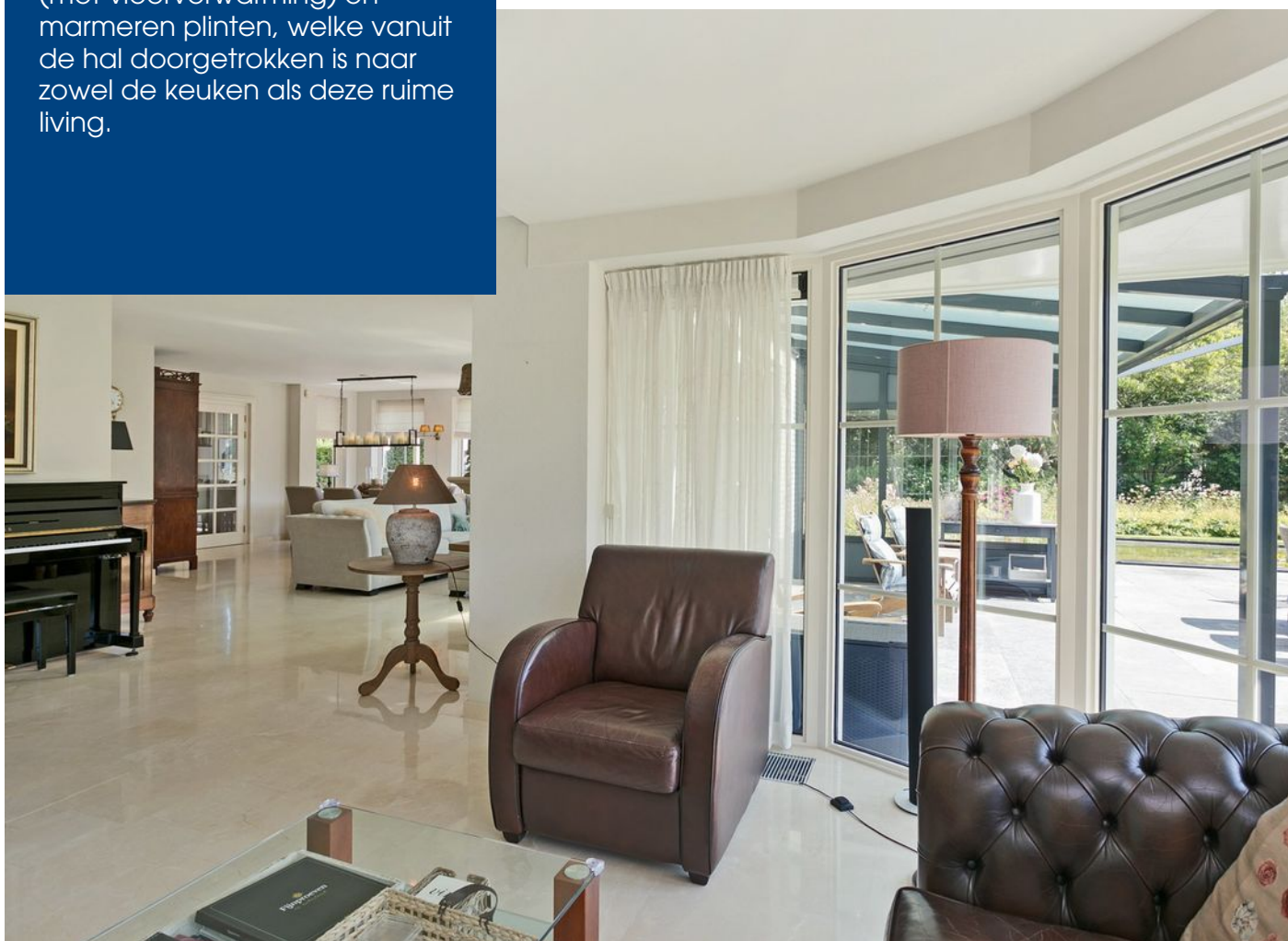
Woonkamer:
Vanuit de hal, komt men in de ruime,
naar de achtertuingerichte
woonkamer met royale erker voorzien
van prachtige grote raampartijen
welke reiken tot aan de marmeren
vloer.
De met zandkleurige steen omlijste
gas gestookte openhaard is een
excellente aanvulling in deze ruimte.







Vanuit de living, bereikt men via openslaande deuren het half overdekte terras met aangrenzend vijverpartij en de fraai aangelegde tuin rondom. Prachtig is de marmeren vloer (met vloerverwarming) en marmeren plinten, welke vanuit de hal doorgetrokken is naar zowel de keuken als deze ruime living.



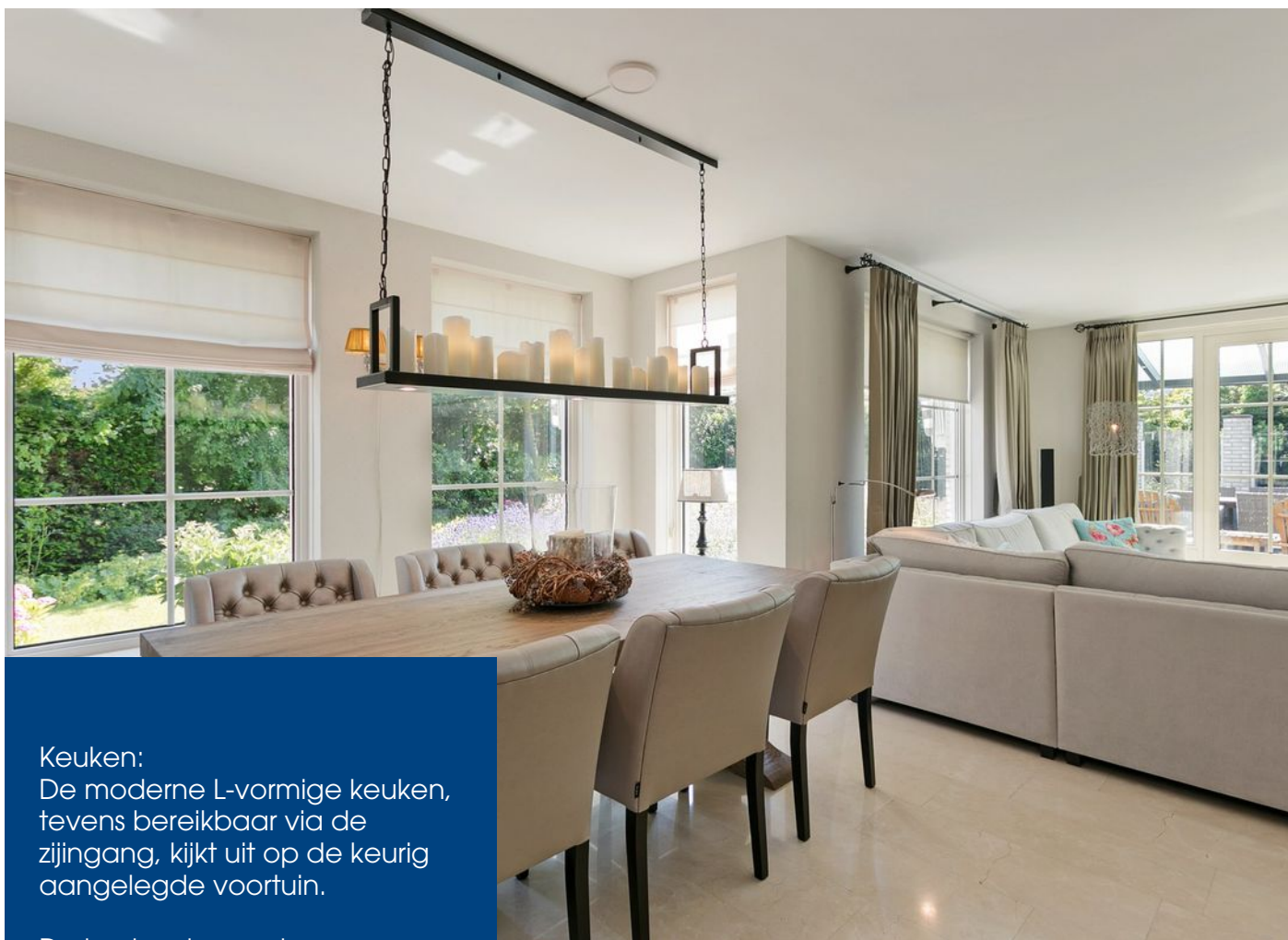






Verder bevindt zich hier ook een privé (werk) kamer, welke huidig als kantoorruimte is ingericht met uitzicht op de zijtuin.





Keuken:

De moderne L-vormige keuken, tevens bereikbaar via de zijingang, kijkt uit op de keurig aangelegde voortuin.

De keuken is voorzien van een granieten werkblad, dubbele spoelbak, koel/vries-combinatie, 5 pits gasfornuis (Bosch Gourmet 766) met ingebouwde afzuigkap en combimagnetron.





De afgesloten ruimte is middels dubbele openslaande deuren bereikbaar vanuit de woonkamer en biedt ruimte voor een eettafel. Tevens is er een directe toegang vanuit de hal naar de woonkeuken. Ook hier is de prachtige marmeren vloer doorgetrokken.



Plezierig is het zijterras, welke royale ruimte biedt voor een tuin set dan wel eettafel voor de mooie zonnige en warme dagen.







Zeer aangenaam aan het pand is de bijkeuken, welke via de zijingang vanaf de oprit / (voor) tuin zijde te bereiken is.

Hier bevindt zich de 2e douche (met vloerverwarming), 2e koelkast, een spoelbak en tevens de aansluitingen van de wasapparatuur.





De bijkeuken is tevens bereikbaar via de entreehal en is compleet ingericht met garderoberuimte en royale berging annex inpandige garage met extra bergingskasten.





1e etage:

Vanuit de hal, komt men via een open houten trap, op de overloop, welke gelegd is met graniet gekleurd tapijt.

Vanuit de overloop heeft men toegang tot diverse (slaap) kamers en tevens de 3e etage / zolder ruimte.

Hoofdslaapkamer:

Aan de achterzijde van het pand is de hoofdslaapkamer gelegen, met een uniek zonnig dakterras, welke prachtig zicht biedt op de keurig aangelegde achtertuin en de duin partijen.

Plezierig is het dakkapel welke voor een natuurlijke lichtinval zorgt. Mooie details in deze kamer zijn de in marmere gelegde vensterbanken en tevens de luxe hardhouten vloer.



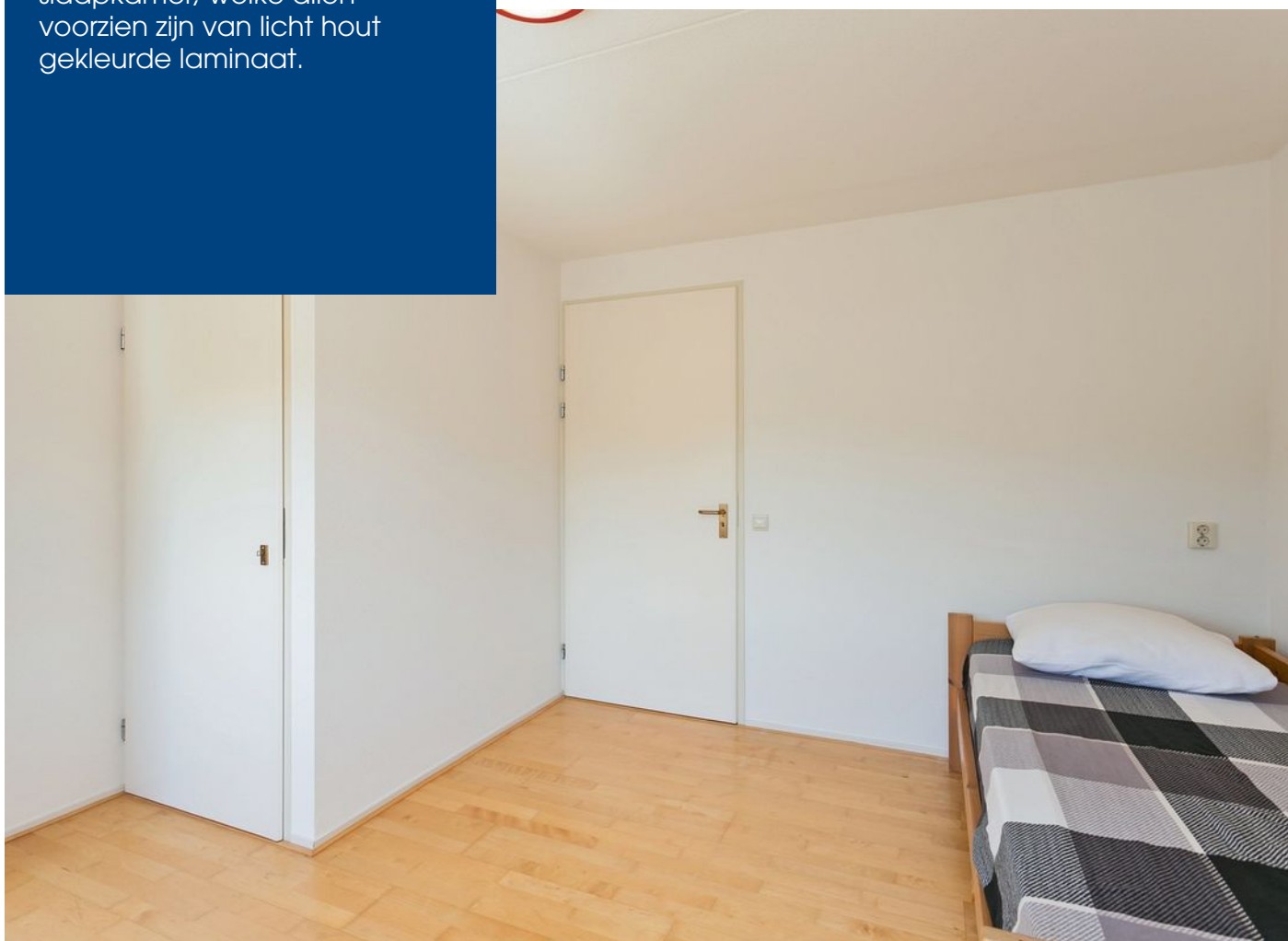








Overige slaapkamers: Op deze etage zijn verder nog gelegen de ruime 2e, 3e en 4e slaapkamer, welke allen voorzien zijn van licht hout gekleurde laminaat.







De 4e kamer is voorzien van een fraaie loggia, welke uitkijkt op zowel de voortuin als de hal van het pand.

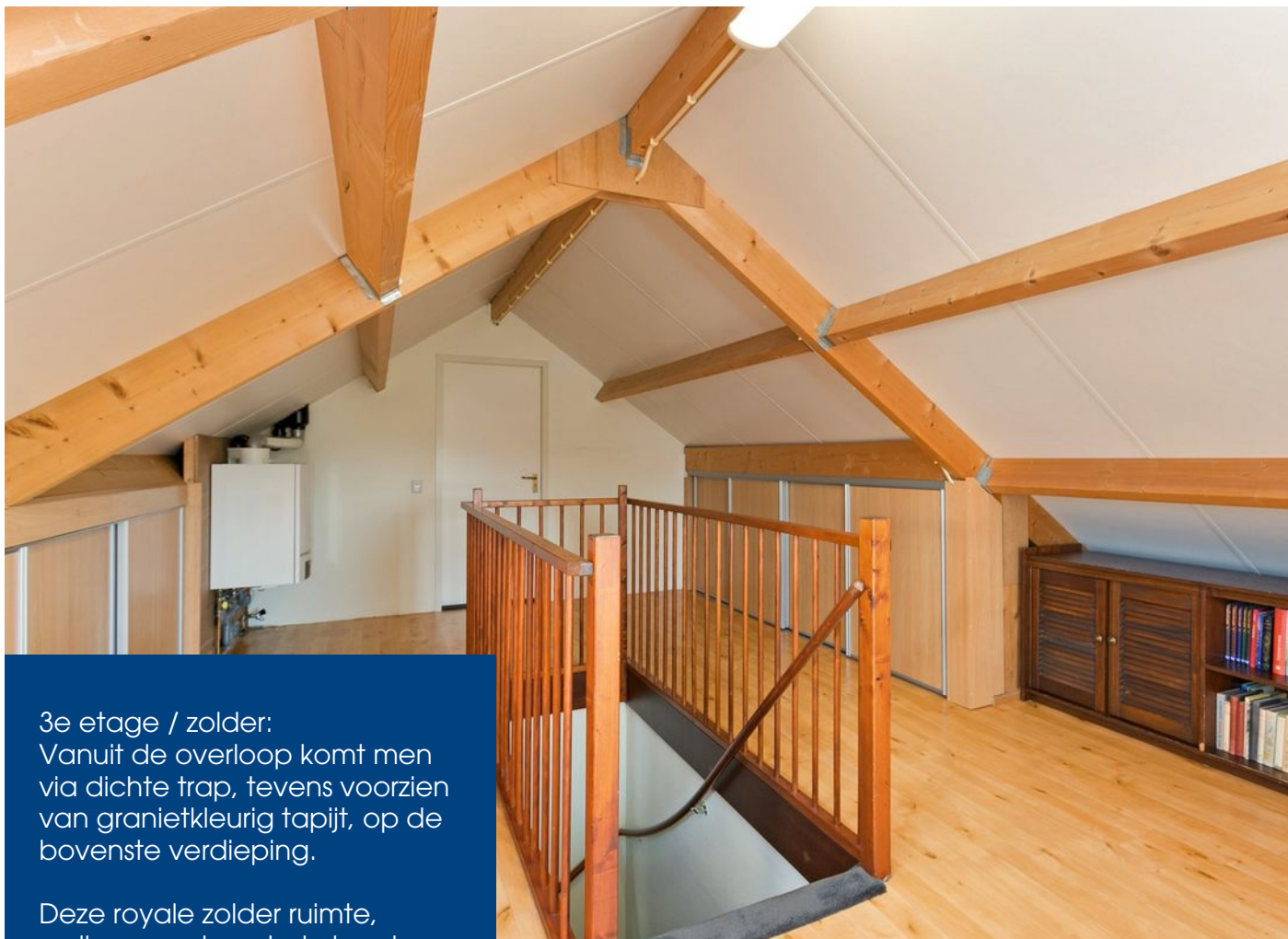
Ook hier is goed nagedacht over de natuurlijke lichtinval middels de grote raampartijen.





Badkamer: De geheel vernieuwde, zeer moderne badkamer is voorzien van een ligbad met douche, dubbele wastafel met bijpassend meubel, grote spiegel, design radiator, douche-cabine en toilet. In deze ruimte is ook de separate inloop kast gevestigd met daarbij nog eens extra bergruimte. De moderne inbouwspots passen uitstekend bij deze luxe uitgevoerde badkamer.



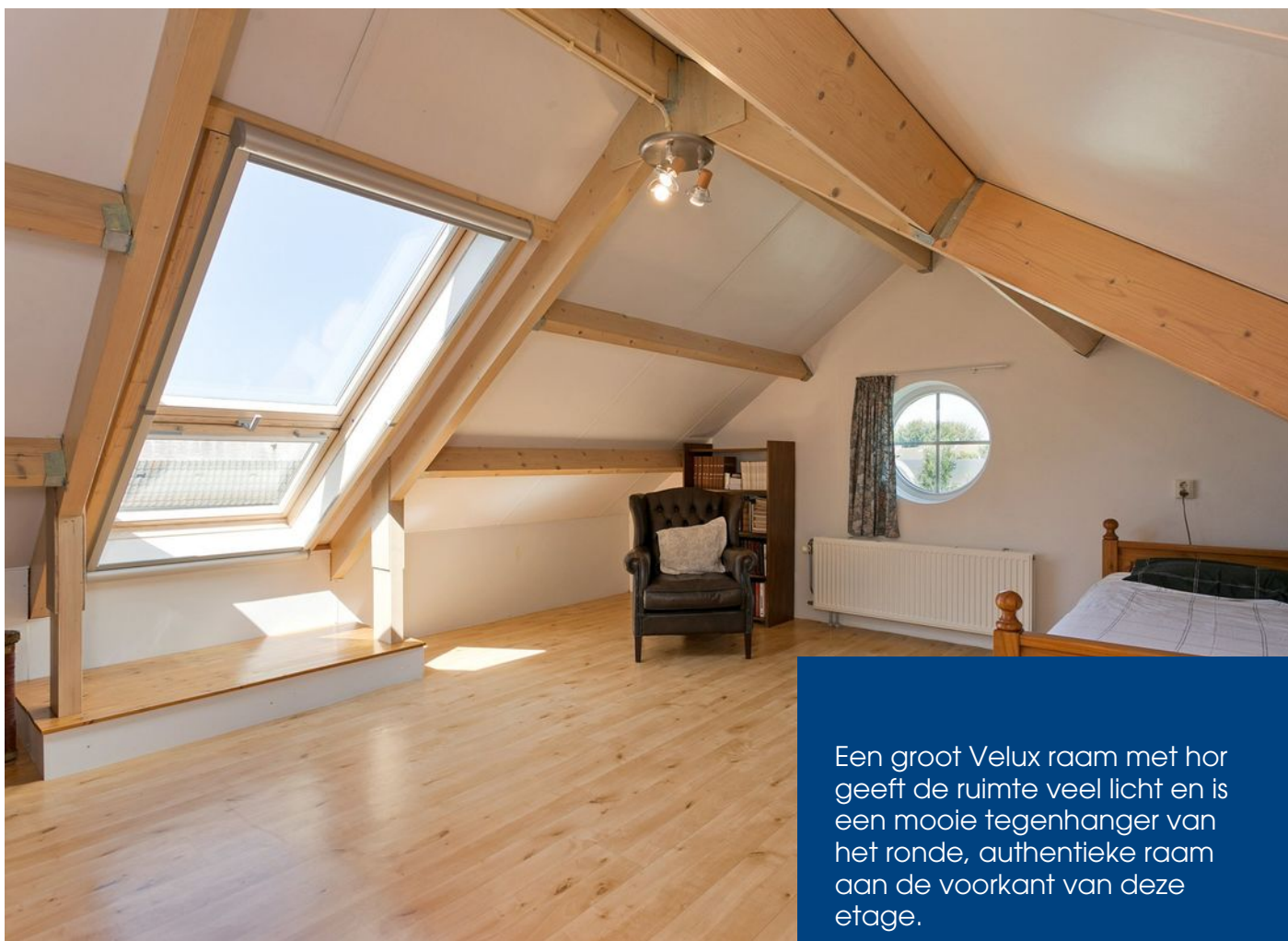


3e etage / zolder:

Vanuit de overloop komt men via dichte trap, tevens voorzien van granietkleurig tapijt, op de bovenste verdieping.

Deze royale zolder ruimte, welke over de gehele lengte van het pand is, is gesplitst in twee delen en huidig ingericht als bergruimte en het andere deel als royale logeerkamer met eigen wastafel.





Een groot Velux raam met hor geeft de ruimte veel licht en is een mooie tegenhanger van het ronde, authentieke raam aan de voorkant van deze etage.



De gehele zolderruimte is voorzien van een houten balken plafond en een laminaat vloer in lichtgekleurde houtsoort.







Tuin:

De door architect ontworpen, fraai aangelegde tuin rondom, is voorzien van een achterom en diverse zon en schaduw zitgelegenheden.

De prachtige veranda met aangrenzende vijverpartij, is voorzien van op maat gemaakte terrasschermen met maximaal comfort en uitstekende bescherming tegen de weersinvloeden.

De prachtige tuin heeft keurig bijgehouden sierhagen (Buxus) op verschillende niveaus gearrangeerd, prachtige grote partijen Hortensia's, Leilinden welke rondom zijn geplaatst en nog tal van andere bloem- en plantsoorten.

De vele bomen versieren de borders van het grote perceel.





Extra bergruimte is gecreëerd door het plaatsen van een charmante houten tuinhuis, welke voorzien is van elektra en betonvloer en is tevens een fraai aanzicht op het groene perceel.

De unieke lantaarns (zowel voor als in de achtertuin) maken het geheel compleet.







Een unieke vrijstaande moderne villa, van alle gemakken voorzien, op een zeer royaal perceel op loopafstand van het strand en de zee!

Kenmerken:

- Luxe vrijstaande villa op royaal perceel
- Aan de voet van duin en zee
- Diverse zon en schaduwterrassen
- Tuin rondom & royaal parkeren op eigen terrein
- Hoog afgewerkt en goed onderhouden
- Gelegen in plezierige villa park
- Zeer geschikt voor (expat) gezinnen

Garantiewoning = Bouwtechnokeuring +
Garantieverzekering

Kadastrale kaart

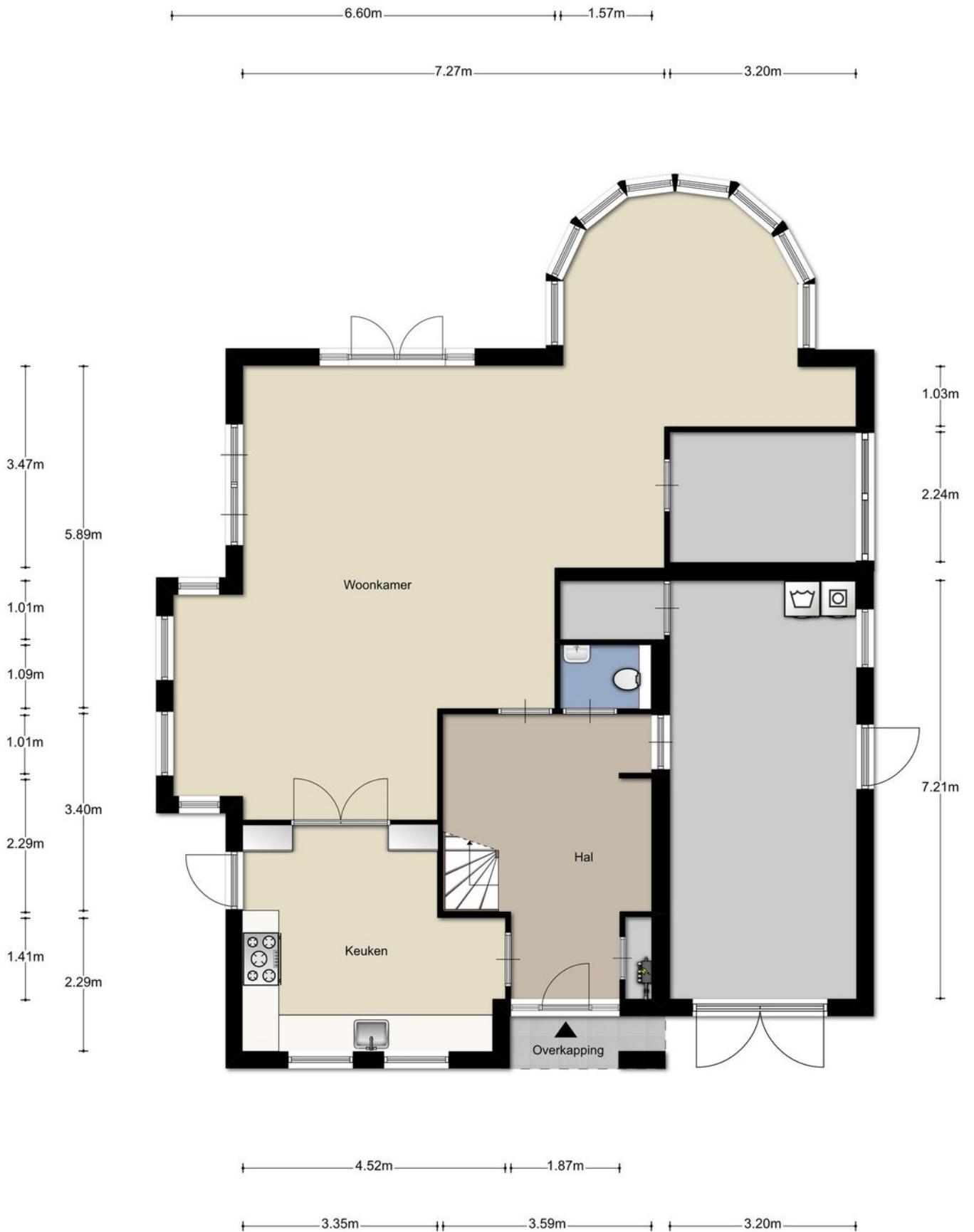
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wilbrink



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	KATWIJK C 3657	
Voor een eensluidend uittreksel: Apeldoorn, 23 mei 2018 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.	

Plattegrond: begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

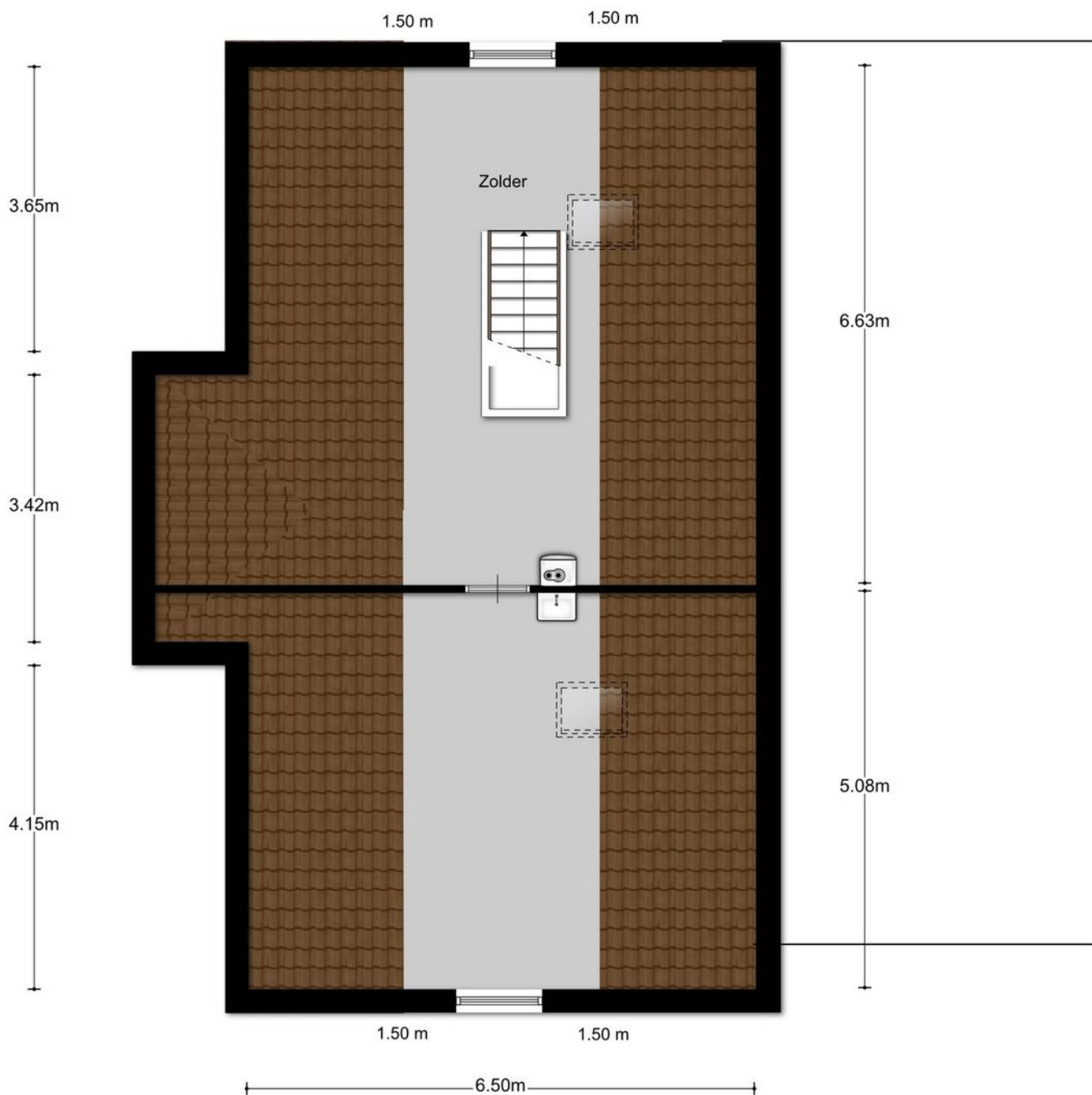
Plattegrond: 1e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond: Zolder ruimte



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin overige			
Beregeningsinstallatie	X		
Vlaggenhouder	X		
Sierhek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Veiligheidssloten/ inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages			X
Losse horren/rolhorren	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening overige			
Via CV-installatie	X		
Warmwatervoorziening			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Gasfornuis	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Afzuigkap	X		
Vriezer	X		
Koelkast	X		
Keukenaccessoires			
Vaatwasser	X		
Verlichting			
Losse (hang) lampen			X
Opbouwspots/aramutern/ lampen/dimmers			X
Inbouwspots/dimmers	X		
Losse kasten legplanken			
Losse kasten, legplanken			X
Toilet accessoires			
2x Toiletrol/borstel houder	X		
Ligbad	X		
2x Toilet / toilet kast	X		
Badkamer accessoires			
Dubbele wastafel + meubel	X		
2x Douche/douche cabine	X		
Contracten			

Lijst van roerende zaken

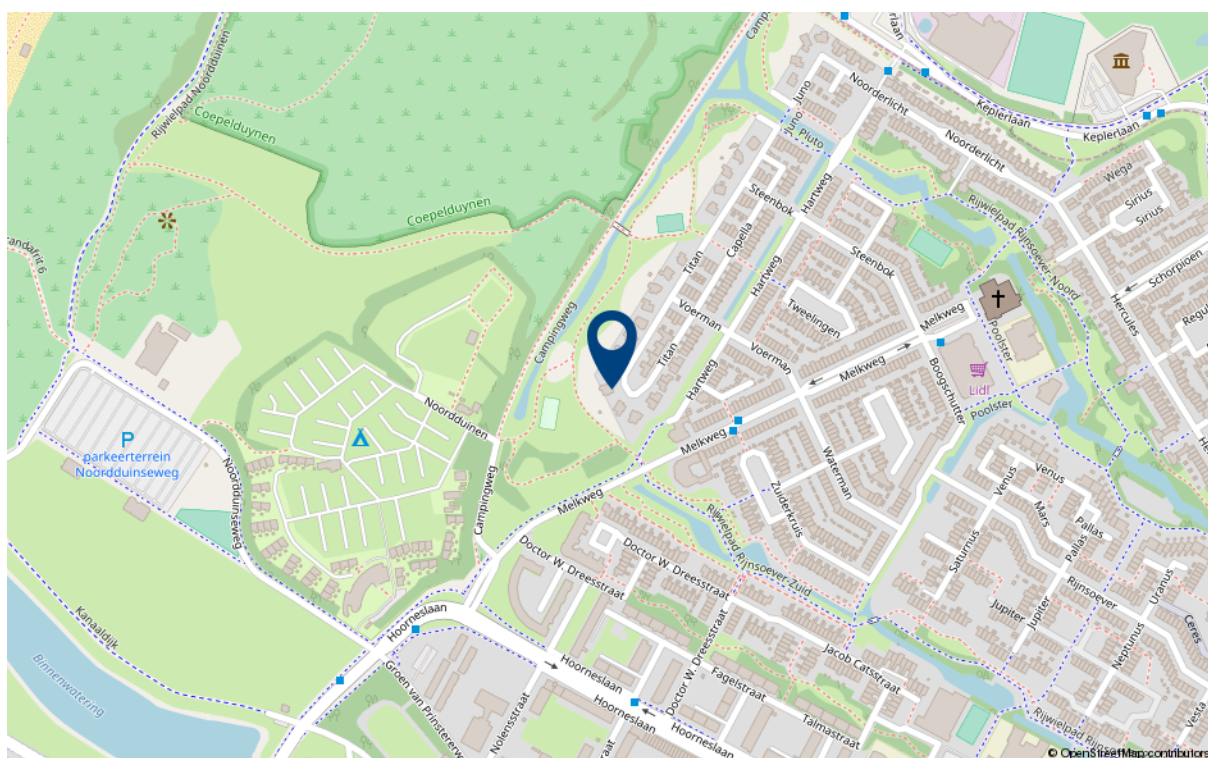
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:			
Telefoon / internetaansluiting	X		
Overige zaken			
Vijver met fontein en vissen	X		
Bang & Olufsen audio installatie			X
Bang & Olufsen link systeem	X		
Algemeen			
Overgordijnen			X
Keukenblok met bovenkasten	X		
Wastafels met accessoires	X		

WONEN IN KATWIJK

Wonen aan de kust heeft altijd al een bijzondere aantrekkingskracht gehad. Zeker in Katwijk, een plaats die nog altijd z'n eigen karakter heeft weten te behouden. In de zomer een badplaats met een gezellige drukte. In de winter een dorp waar de mensen elkaar nog kennen.

Want dat is misschien wel wat 'Kattuk' het meest kenmerkt: de sfeer en de cultuur die zo nauw verbonden zijn aan het dorp. De gedeelde historie van het vroegere vissersbestaan.

De zilte zeelucht die bij westenwind zo Katwijks aandoet. Het maakt Katwijk aan Zee tot een unieke plaats. Een plaats die heel geliefd is om te wonen. Niet alleen bij de 'autochtone' Katwijkers, maar ook bij veel anderen!



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 VIP Adviesgroep en Finance Care 4 You zijn wij in staat u objectief en degelijk te 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.

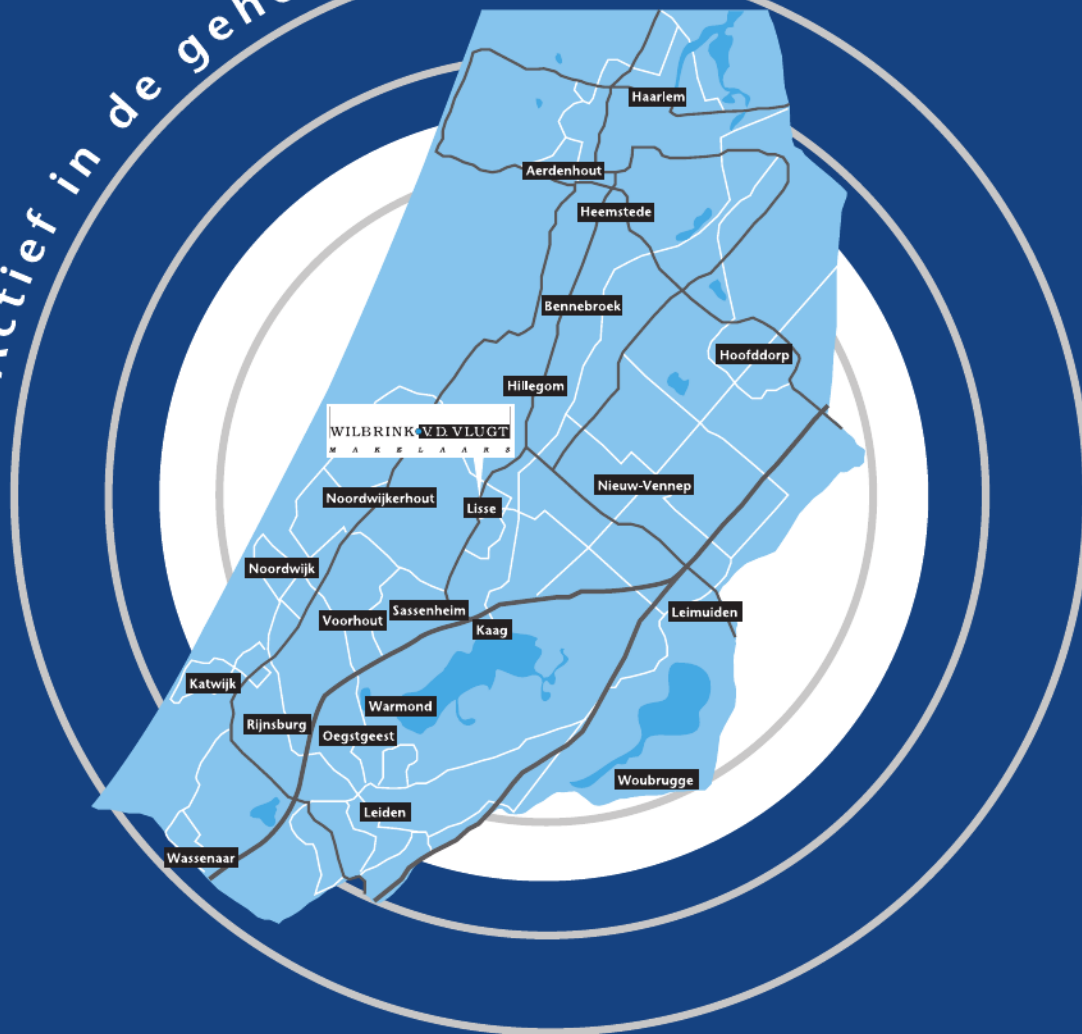
Maar we gaan verder dan dat. We brengen 4 x per jaar in eigen beheer "Beter Wonen" uit. Een makkelijk leesbaar magazine (oplage 51.450) met een diversiteit aan wooninformatie en een ruime selectie van ons aanbod.

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