

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Wilhelminastraat 53

2201 KB Noordwijk



Wilhelminastraat 53 2201 KB Noordwijk

Inleiding

Unieke kans om te wonen in een stijlvolle jaren '30 halfvrijstaande woning die volledig is gemoderniseerd en gerenoveerd, mét behoud van karakteristieke details. Dankzij de aanbouw op de begane grond en de dakkapellen op de 1e verdieping beschikt de woning over een royale leefruimte, een woonoppervlakte van bijna 150m² en een doordachte indeling die aansluit bij de woonwensen van nu.

Het geheel is bovendien levensloopbestendig: op de begane grond vindt u niet alleen een ruime slaapkamer, maar ook een moderne badkamer. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van een nieuwe, geïsoleerde betonvloer met comfortabele vloerverwarming. Op de verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers én een tweede luxe badkamer (geheel vernieuwd in 2017), ideaal voor gezinnen of gasten.

Buiten kunt u genieten van de zonnige tuin op het zuidoosten, waar u van de vroege ochtend tot in de avond heerlijk in alle rust kunt verblijven. De berging is zowel vanuit de tuin als direct vanuit de woning bereikbaar, waardoor u eenvoudig fietsen of tuinspullen kunt stallen en altijd praktische toegang heeft. Kortom: een sfeervolle, duurzame (energielabel C) en instapklare woning op loopafstand van strand en centrum.



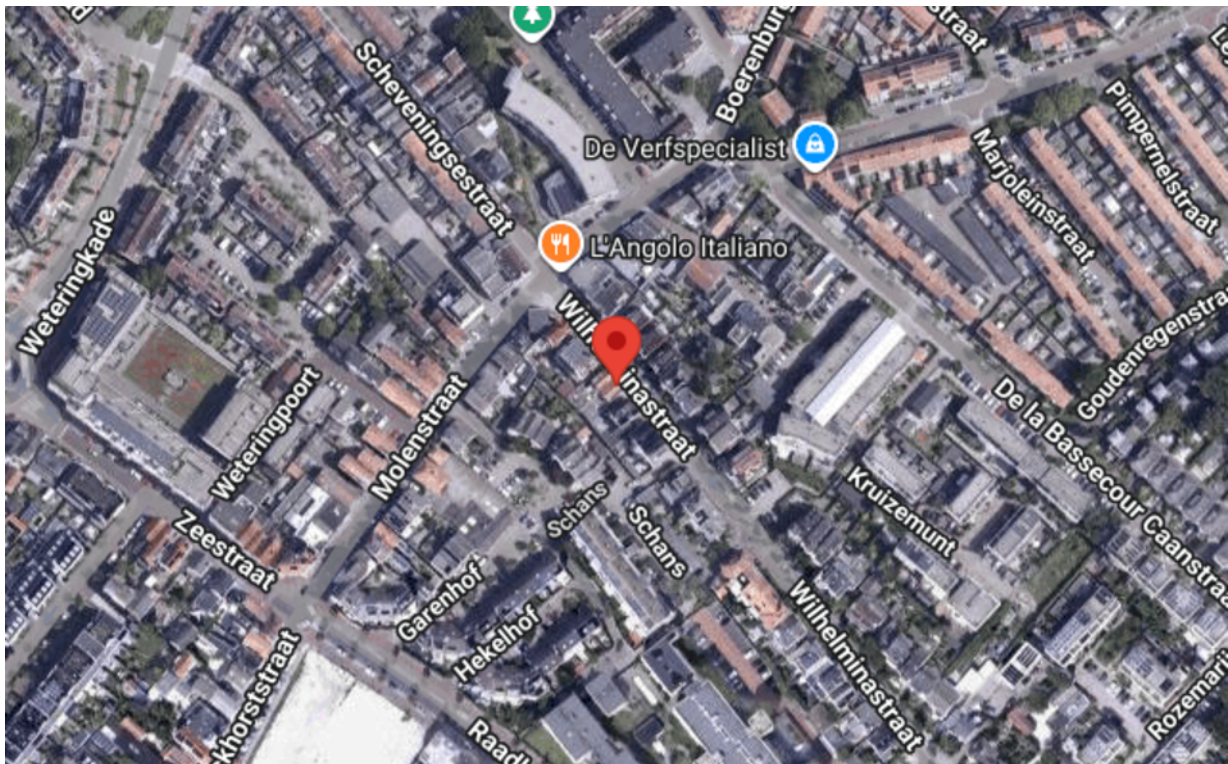
Ligging

Wilhelminastraat 53 is gelegen in een zeer gewilde woonomgeving in Noordwijk, op loopafstand van winkels, scholen en gezellige horecagelegenheden.

De kust, boulevard en uitgestrekte duinen bevinden zich op slechts enkele minuten fietsen, waardoor u iedere dag kunt genieten van het ultieme strandgevoel.

Dankzij de centrale ligging zijn steden als Leiden, Haarlem en Den Haag uitstekend bereikbaar via de N206 en A44. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld: Diverse busverbindingen bieden een snelle aansluiting richting Leiden Centraal en Schiphol.

Google maps





Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met trapopgang, garderobe en een moderne meterkast. De ruime en lichte woonkamer is voorzien van vloerverwarming en geniet van een stijlvolle afwerking met behoud van de karakteristieke jaren '30 sfeer. Dankzij de sfeervolle erker is er een royale leefruimte ontstaan met volop plek voor zowel een zit- als eethoek. Grote raampartijen en een schuifpui zorgen voor een prettige lichtinval en een directe verbinding met de zonnige tuin.

De moderne open keuken (2016) is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt een ideale plek voor kookliefhebbers. Vanuit de keuken staat u in direct contact met de tuin, waardoor koken en buiten leven mooi samengaan. Aansluitend aan de keuken is er een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en een pantry.

Uniek aan deze woning is de levensloopbestendige indeling: Op de begane grond bevinden zich een zeer ruime slaapkamer met directe toegang tot de berging én een complete badkamer met douche, wastafel en toilet. Hierdoor is gelijkvloers wonen mogelijk, zonder in te leveren op comfort.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De woning beschikt over een fijne en onderhoudsvriendelijke buitenruimte, waar u in alle rust kunt genieten van zon en privacy. Dankzij de ligging op het zuidoosten heeft u van de ochtend tot in de middag volop zon.

De tuin is praktisch ingericht en biedt voldoende mogelijkheden voor meerdere zitplekken, ideaal voor een ontspannen ontbijt of een gezellige borrel met vrienden.

Daarnaast is de buitenruimte direct bereikbaar vanaf de voorzijde en biedt deze tevens een handige toegang tot de berging. Zo combineert de tuin comfort, privacy en functionaliteit op een prettige manier.

Plattegronden

Wilhelminastraat 53 Noordwijk
Situatie



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Foto's



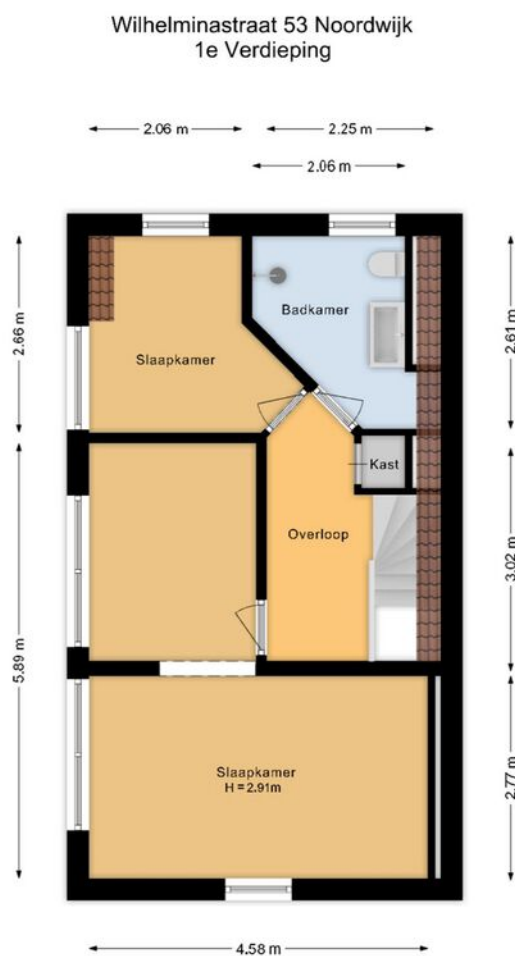


1e etage

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers met goede afmetingen, ideaal in te richten als master bedroom en kinder- of werkkamer. Alle kamers zijn licht en praktisch ingedeeld, waardoor ze optimaal benut kunnen worden.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een luxe tweede badkamer (2017), modern afgewerkt met een ruime inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel en zwevend toilet. Dit biedt volop comfort en privacy voor het hele gezin of gasten.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar 1931, volledig gemoderniseerd
- Woonoppervlakte: 147 m² / Inhoud: 528 m³ (Meetrapport aanwezig)
- Halfvrijstaande, karakteristieke woning op toplocatie.
- Geheel v.v. isolerende beglazing / Energielabel C
- Begane grond voorzien van geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming
- Moderne keuken en luxe badkamers
- Slaap- en badkamer op de begane grond aanwezig.
- Gelegen in hartje Noordwijk, nabij strand en centrum
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf € 600.000,- / Vraagprijs € 650.000,-

Alle biedingen vanaf € 600.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 600.000,- k.k. / Vraagprijs € 650.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1931
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Mansardedak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	170 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	147 m ²
Inhoud	528 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	25 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In centrum
---------	-------------------------------

Tuin

Type	Afgesloten tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Trendline HRC25 CW4
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gaskachels
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;

- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

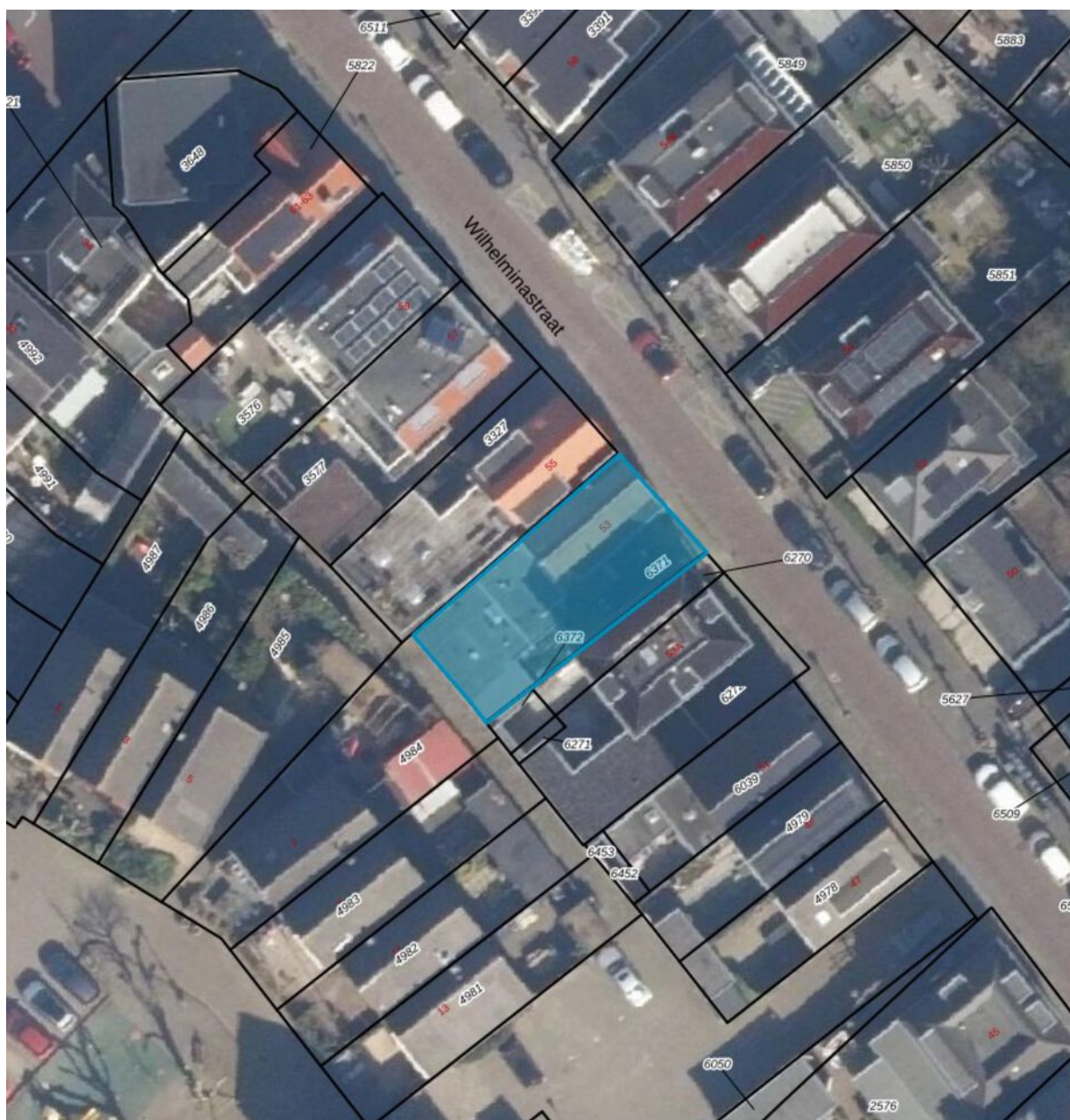
Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.



GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 15
1431 BA Aalsmeer
Tel: (0297) 820 965
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl