

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijk
Hofvennepark 6



www.hofvennepark6.nl

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

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

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



Frits Wilbrink RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.hofvennepark6.nl

PLAATS **NOORDWIJK**
ADRES **HOFVENNEPARK 6**

Type	: Vrijstaande villa met garage
Bouwjaar	: 2000
Kadastraal	: Gemeente Noordwijk; Sectie F; Nummer 5987
Perceeloppervlakte	: 1.108m ²
Woonoppervlakte	: 261m ² (incl. kelder 15,6m ²)
Overige inpandige ruimte	: 25m ²
Balkon/Terras/veranda	: 20m ²
Inhoud woning	: 1.036m ³
Tuin	: rondom, met vijver, diverse terrassen, sproei-installatie met eigen bron, verlichting en een sierhek
Verwarming	: cv-ketel (dec 2019), vloerverwarming hele woning, open haard
Warm water	: cv-ketel, Quooker
Isolatie	: volledig geïsoleerd,
Elek. installatie	: 18 zonnepanelen (installatie mei 2023)
Energielabel	: A+, geldig tot 9-5-2033
Onroerend zaak bel.	: € 1.550,- per jaar
Voorschot	
Energiekosten	: € 326,- per maand
Bouwkundige keuring	: van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.995.000,- kosten koper







Fraaie vrijstaande villa met garage in een kleinschalige maar ruim opgezette villawijk aan de rand van landgoed 'Offem'. Het huis en de onder architectuur aangelegde tuin, vormen samen een prachtige, stijlvolle eenheid.

De klassieke villa ligt op een ruim en groen perceel. Naast een parkeerplaats in de garage is er ook parkeergelegenheid voor wel 4 auto's op de oprit.

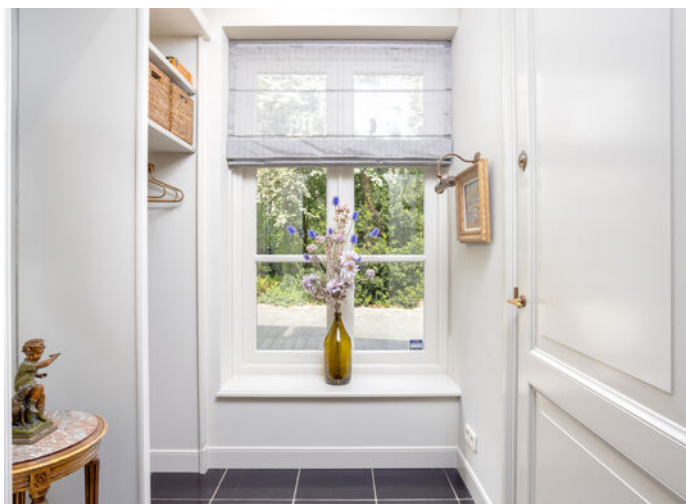
Via de overdekte entree met klassieke deur betreden we de woning.



In de hal, met meterkast, gastentoilet en garderobenis, zijn de sfeer en luxe van de woning direct zichtbaar.

In de centraal gelegen grote eetkamer is plek voor een royale eettafel waaraan het heerlijk vertoeven is met familie of vrienden. Er is toegang tot alle vertrekken en hier is ook de fraaie trapopgang naar de 1e verdieping. Onder de trap is de deur naar de voorraad-/wijnkelder met stahoogte.

Fraaie Jugendstil deuren (1870) en een dito houten trap geven de woning extra cachet.









De zeer royale living (80m²) heeft diverse zithoeken, een hout gestookte open haard, een serre, en meerdere openslaande deuren naar de tuin.

Door het hoge plafond voelt de living extra groot en ruimtelijk.

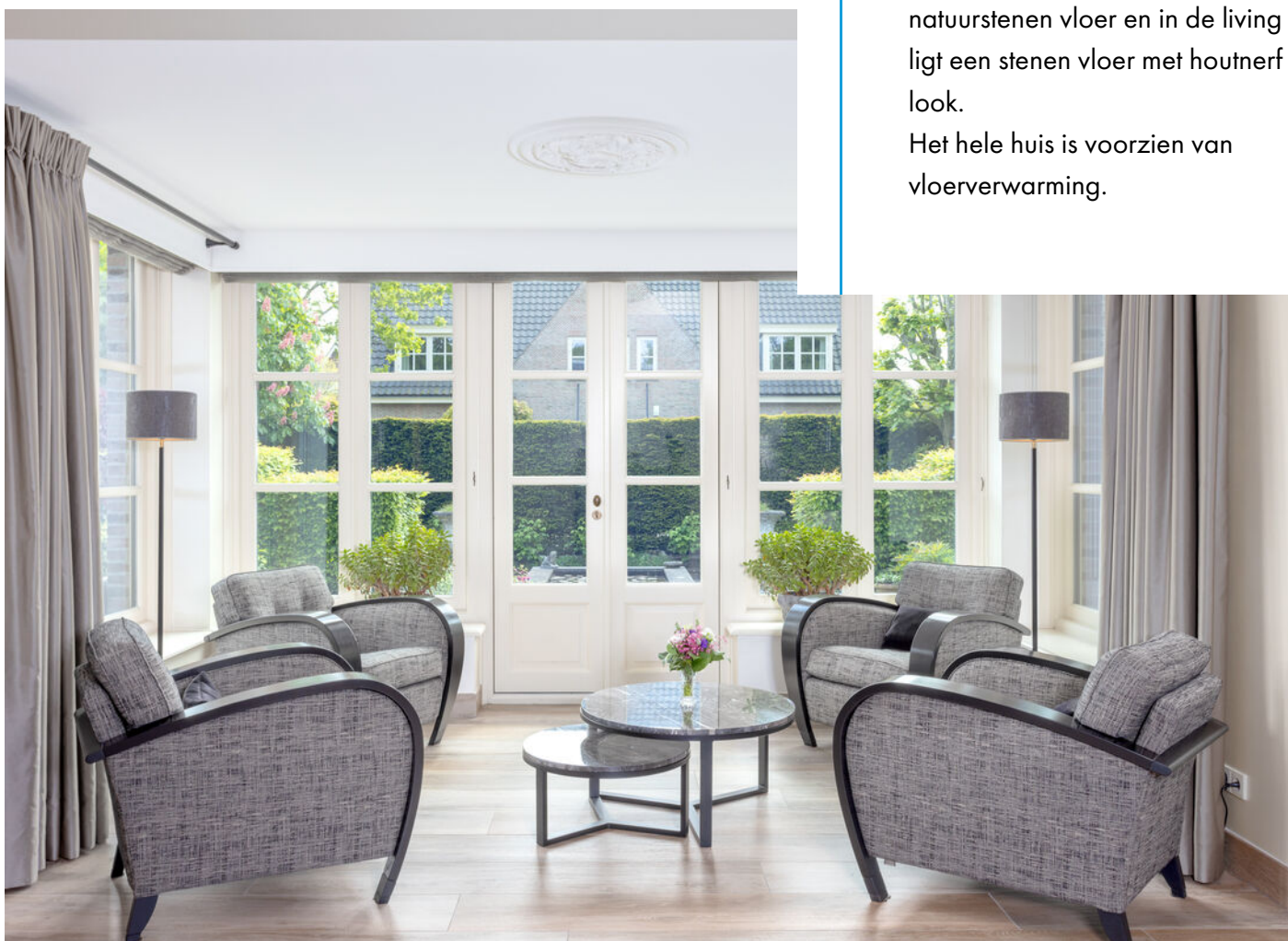




De serre is voorzien van elektrisch bedienbare zonwering en screens. Het vele ramen zorgen voor een fraaie beleving van de tuin.

In de hal en de keuken ligt een natuurstenen vloer en in de living ligt een stenen vloer met houtnerf look.

Het hele huis is voorzien van vloerverwarming.





De keuken in U-opstelling is voorzien van een donker natuurstenen blad, een Quooker veel kastruimte en inbouw apparatuur zoals; 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi oven/magnetron en een Gaggenau oven. Via de keuken is er toegang tot de tuin en de garage.





In de keuken loopt de natuurstenen vloer door onder de huidige vloerbedekking.

Vlak naast de keuken is de voorraad- / wijnkelder gesitueerd.









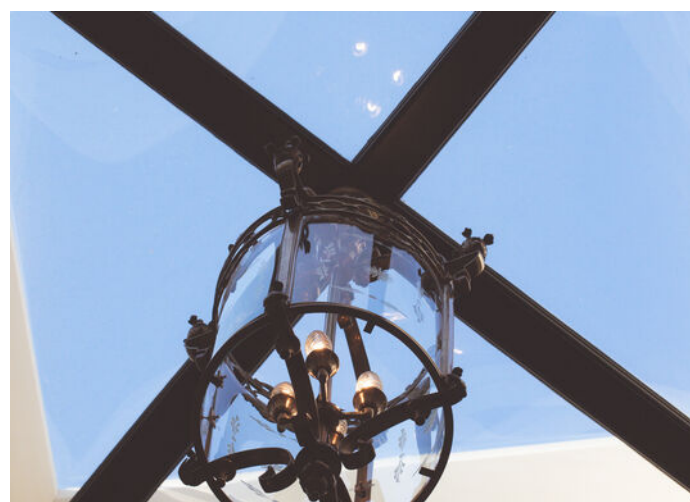


Met de fraai trap komen we op de verdieping. Hier zijn 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers gerealiseerd.

De hoofdslaapkamer, met dakterras, heeft een inloopkast, een eigen badkamer en is voorzien van airconditioning.

In het dak boven het trappenhuis is een dakvenster (2022) dat voor een fraaie lichtinval zorgt.

De lamp accentueert de klassieke sfeer van de woning.







De waskommen alsmede het ligbad hebben een natuurstenen afwerking.

In de badkamer bevindt zich een separate toiletruimte.





Alle overige kamers hebben dakkappen met ramen die voorzien zijn van roede-verdeling.

Op deze verdieping is ook de stookwasruimte waar ook de omvormer van de zonnepanelen is geïnstalleerd.







In de 2e badkamer is een lichtkoepel geplaatst waardoor deze badkamer veel daglicht heeft.



Deze villa heeft diverse details die de klassieke sfeer accentueren;

- buitenverlichting;
- deurbeslag;
- deurbel;
- de entree van de garage;
- luiken aan de ramen;
- jugenstil deuren;
- zinken dakgoten, regenpijpen en zijpanelen van de dakkapellen.





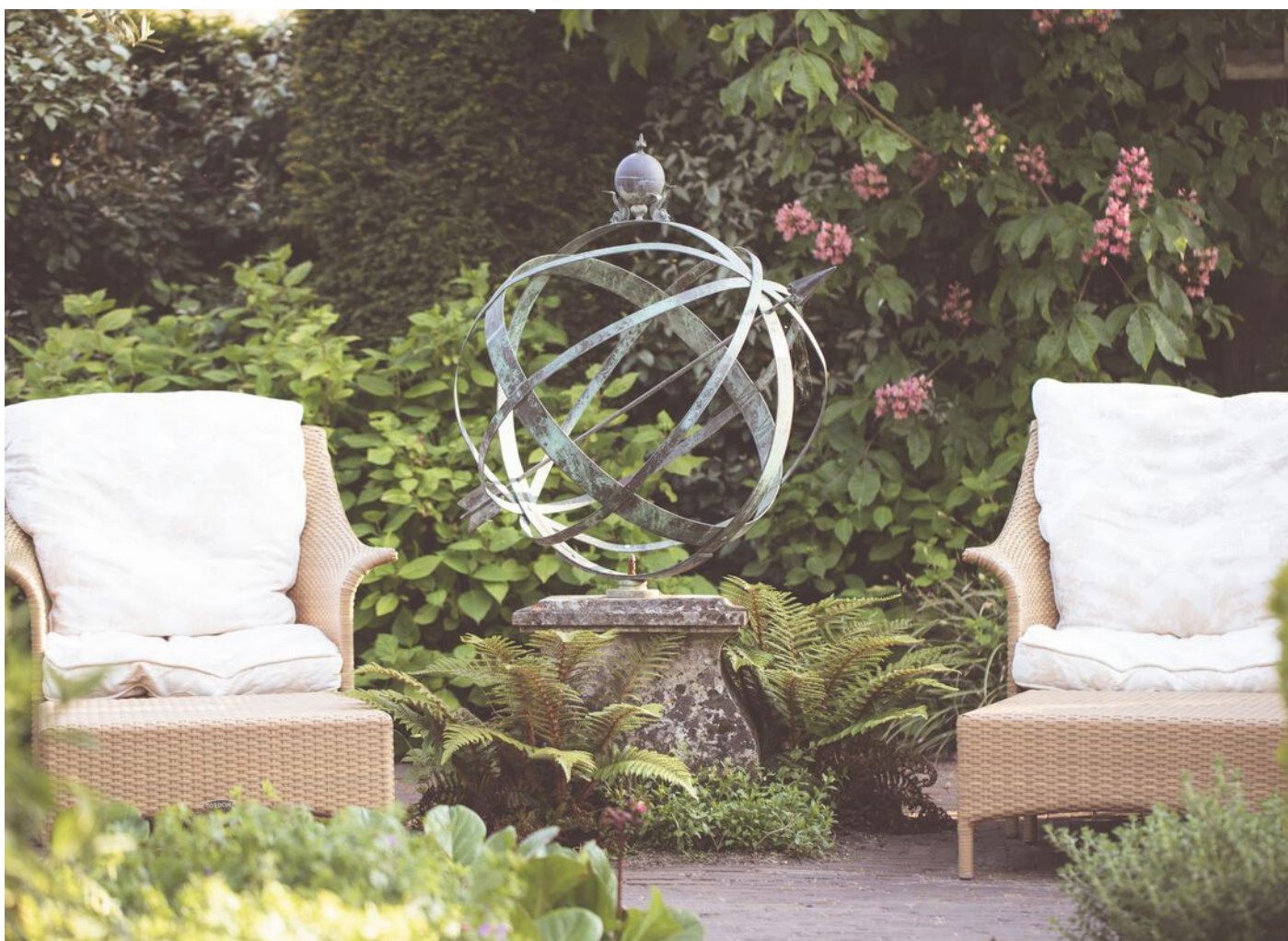






De tuin is, onder architectuur, prachtig aangelegd op verschillende niveaus met een vijver, diverse terrassen, een veranda, sierpaden, bloemborders, hagen en een grote fruitboom. Uiteraard ontbreekt een automatische sproei-installatie, met eigen bron, hier niet.

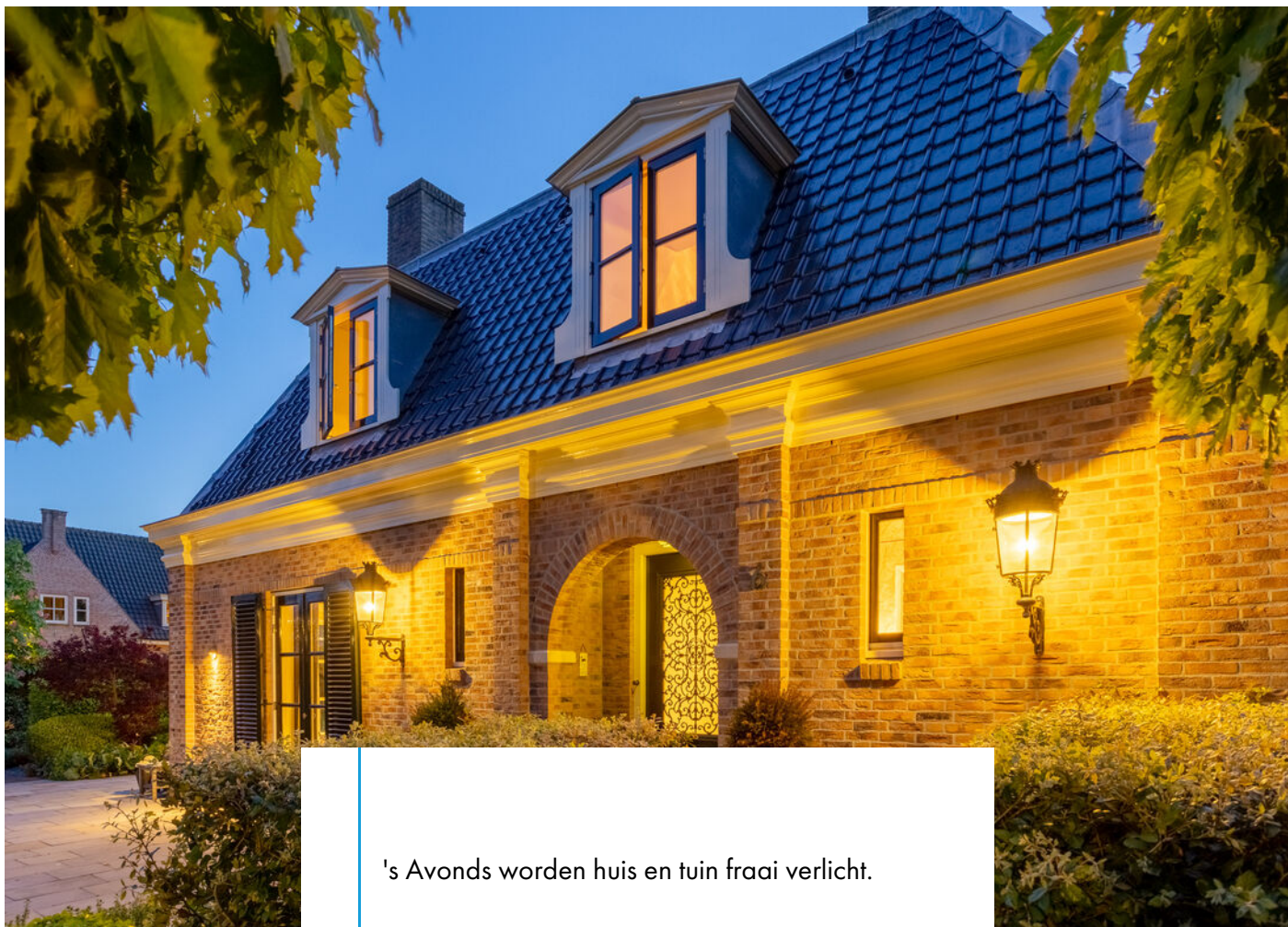
Het perceel is afgesloten met een fraai sierhekwerk met loopdeur en heeft veel privacy.





De garage met elektrische deur biedt ruimte aan 1 auto en is voorzien van water, elektra, alarm en een deur naar de achteruin.





's Avonds worden huis en tuin fraai verlicht.

Kortom; Een stijlvolle villa met een zeer hoog afwerkingsniveau op een prachtige locatie!







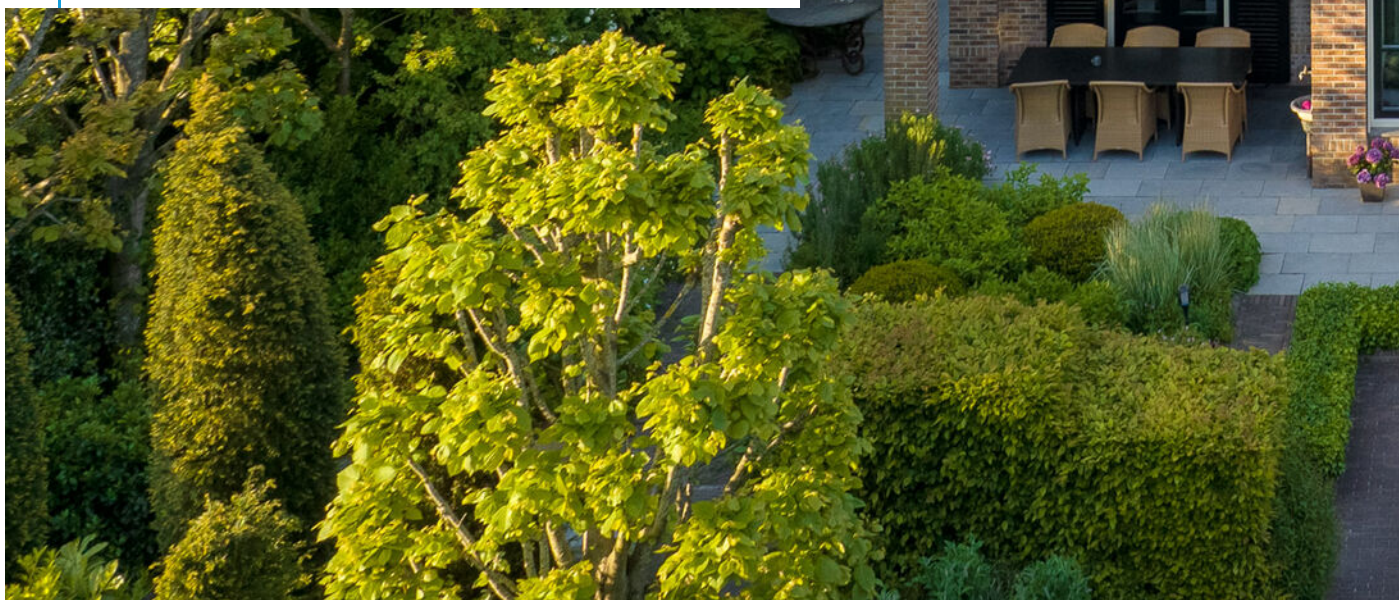
Gelegen in een rustige wijk met alleen bestemmingsverkeer nabij winkels, sportaccommodaties en het centrum van Noordwijk. Strand, zee, de gezellige boulevard en uitgaansgelegenheden voor jong en oud liggen op fietsafstand. Uitvalswegen naar de N206 en A44 liggen in de directe omgeving waardoor Leiden, Haarlem, Den Haag, Schiphol en Amsterdam uitstekend te bereiken zijn.





Bijzonderheden;

- elektrisch bedienbaar toegangshek met intercom en video;
- klassieke voordeur;
- alarminstallatie (eind 2022 vernieuwd);
- jugendstil binnendeuren en trappenhuis op de begane grond;
- onder architectuur aangelegde tuin;
- sproei-installatie met eigen bron;
- 18 zonnepanelen (mei 2023);
- screens en zonnescherm aan de serre;
- vloerverwarming gehele woning;
- het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van uitbreiding van de woning tot 1.250m³ en het realiseren van een vrijstaand bijgebouw van 60m²





Plattegrond - Begane grond



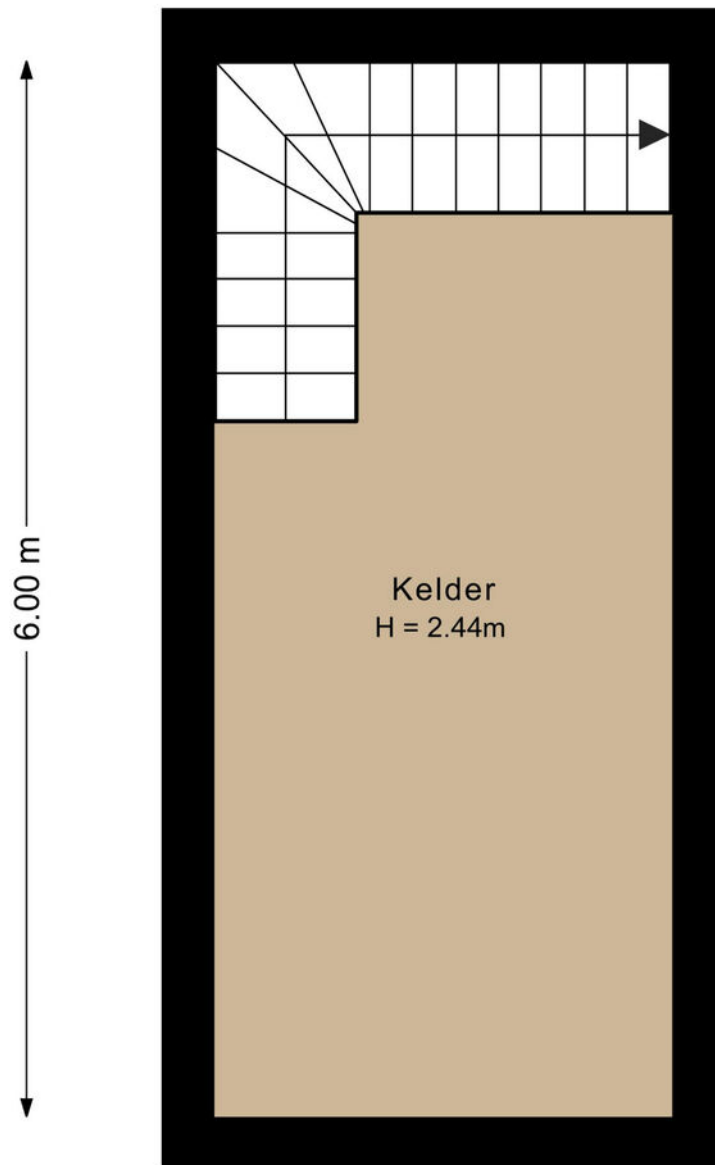
Begane grond
Hofvennepark 6
Noordwijk

Plattegrond - 1e Verdieping



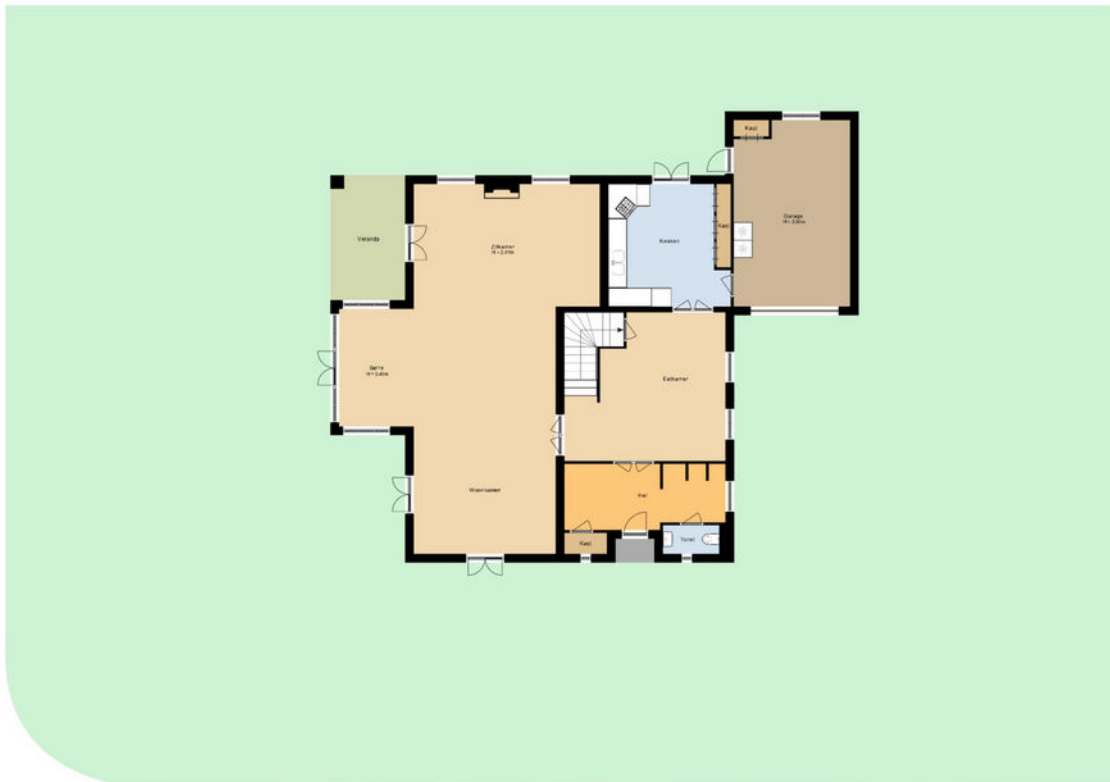
Eerste verdieping
Hofvennepark 6
Noordwijk

Plattegrond - Kelder



Kelder
Hofvennepark 6
Noordwijk

Plattergrond - Perceel



Situatie
Hof-vennappark 6
Noordwijk

Plattegrond - NEN



Stadit
Huisnummer 8
Huisnummer 8



Stadit
Huisnummer 8
Huisnummer 8

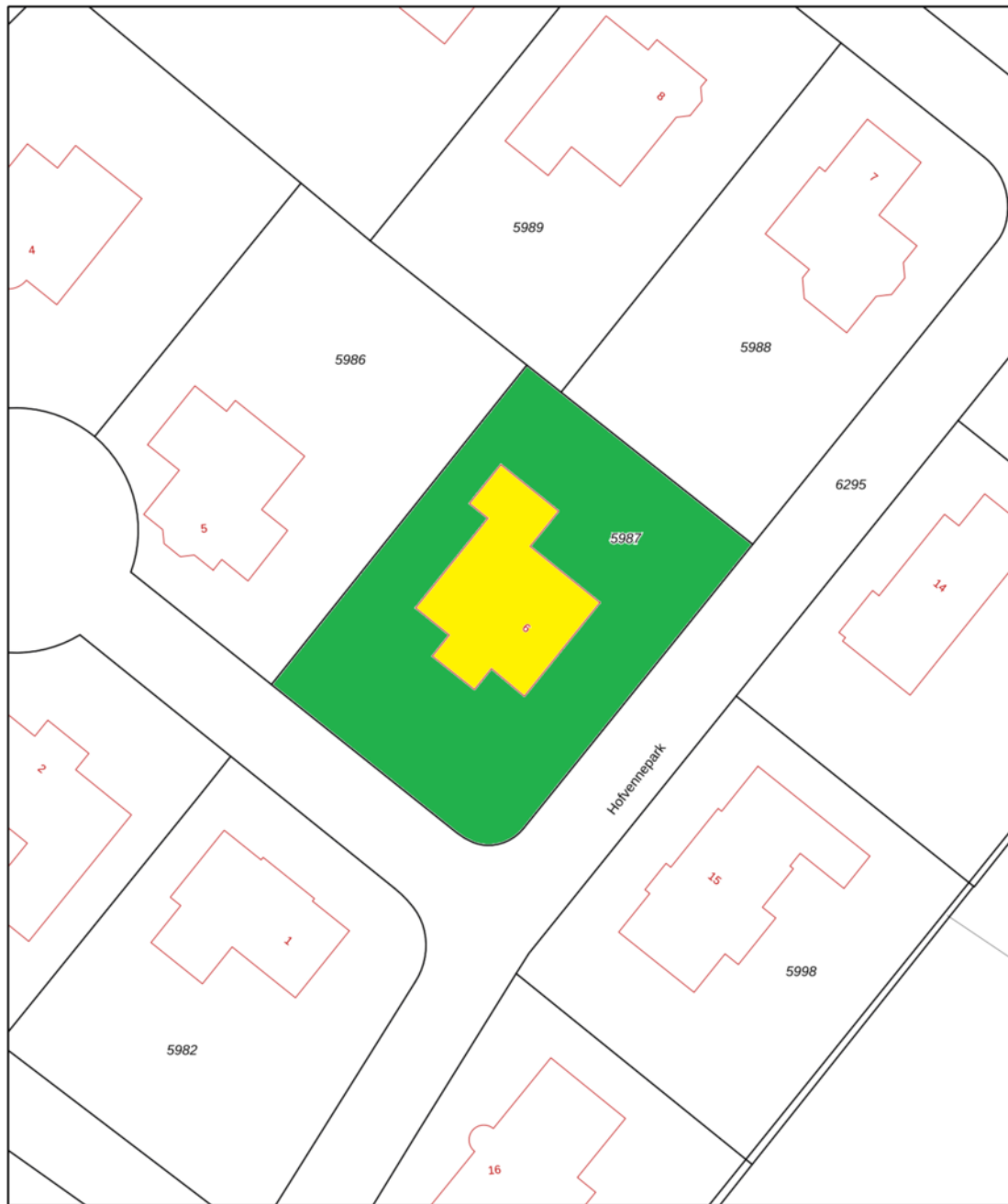


Stadit
Huisnummer 8
Huisnummer 8



Stadit
Huisnummer 8
Huisnummer 8

Kadastrale kaart



	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>1245 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordwijk</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5987</p>	
--	---	---	--

Voor een eencijferig uittreksel geluidd nr. 28 februari 2023. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Airconditioning (1x)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

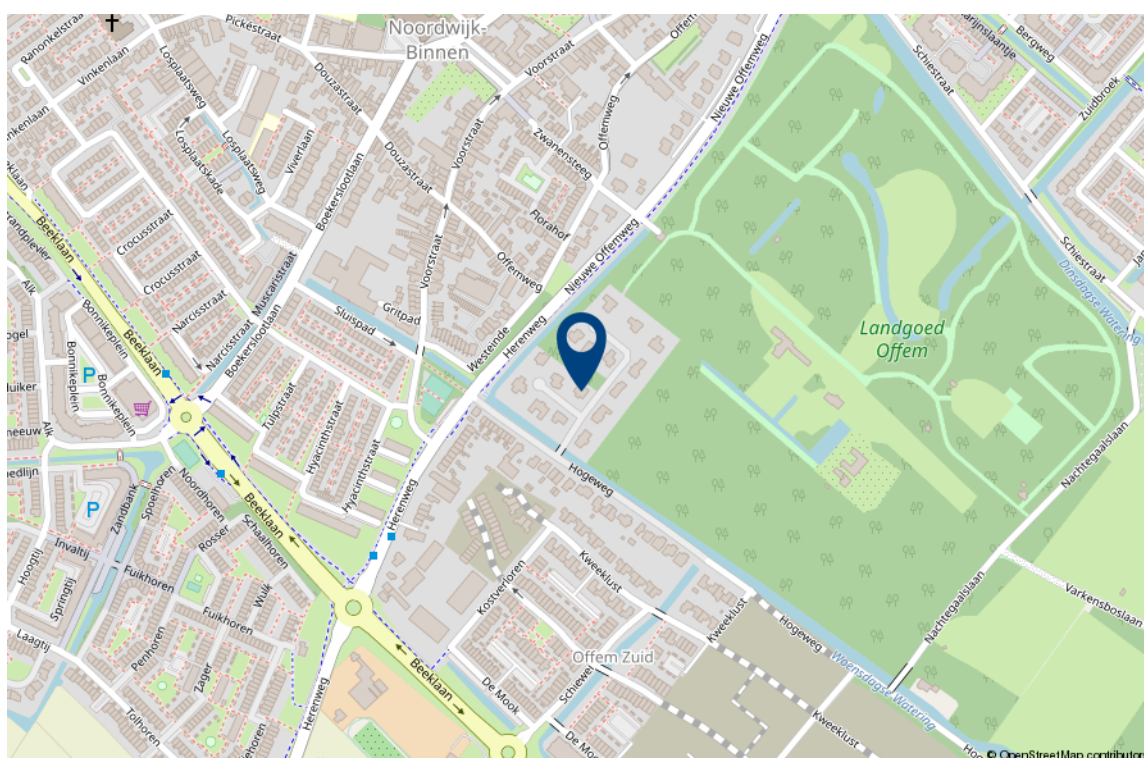
Wonen in Noordwijk

Noordwijk is een dorp en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland met een heerlijk strand, boulevard met restaurants hotels en tevens een gezellige winkelstraat. De gemeente telt 25.765 inwoners en heeft een oppervlakte van 51,53 km². 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.

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

Let op! De gemeente Noordwijk heeft als uitgangspunt dat woningen primair bedoeld zijn om in te wonen en niet bedoeld voor recreatief (toeristisch) gebruik. Gebruik van de woning als tweede huis is alleen toegestaan in daarvoor aangegeven gebieden, toeristische verhuur is niet toegestaan en vakantieverhuur is beperkt mogelijk met een maximum aantal dagen per kalenderjaar. We spreken van bewoning wanneer de gebruiker (eigenaar of huurder) hier zijn hoofdverblijf heeft (> 6 maanden per jaar).



Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

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.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht 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 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.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning dient dit ten alle tijde schriftelijk bevestigd te worden aan Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Dit kan per email (info@wilbrinkvandervlugt.nl) of via de eigen woning website. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

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. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

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 woning. 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.

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.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf 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. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. 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. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Bearz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

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.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Matthew van Soest K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Tess van der Zon A RMT
Assistent Makelaar o.z.



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Claudia Mens
Marketing & Communicatie
Specialist