

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijk
Erasmusweg 15



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. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RM
NVM Register Makelaar



PLAATS
ADRES

NOORDWIJK
ERASMUSWEG 15

Type	: Vrijstaande villa met dubbele garage
Bouwjaar	: 1976
Kadastraal	: Gemeente Noordwijk, sectie A, nummer 3474
Perceeloppervlakte	: 1.005m ²
Woonoppervlakte	: 204m ²
Externe bergruimte	: 67m ²
Inhoud woning	: 755m ³
Tuin	: rondom
Verwarming	: cv-ketel (2011)
Warm water	: cv-ketel
Isolatie	: isolerende beglazing HR en HR++
Energie label	: Label C, geldig tot 17-06-2035
Onroerend zaak bel.	: € 1.661,18 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 573,60 per maand
Bijzonderheden	: de 'as is where is' clause zal worden opgenomen in de koopovereenkomst
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.795.000,- kosten koper



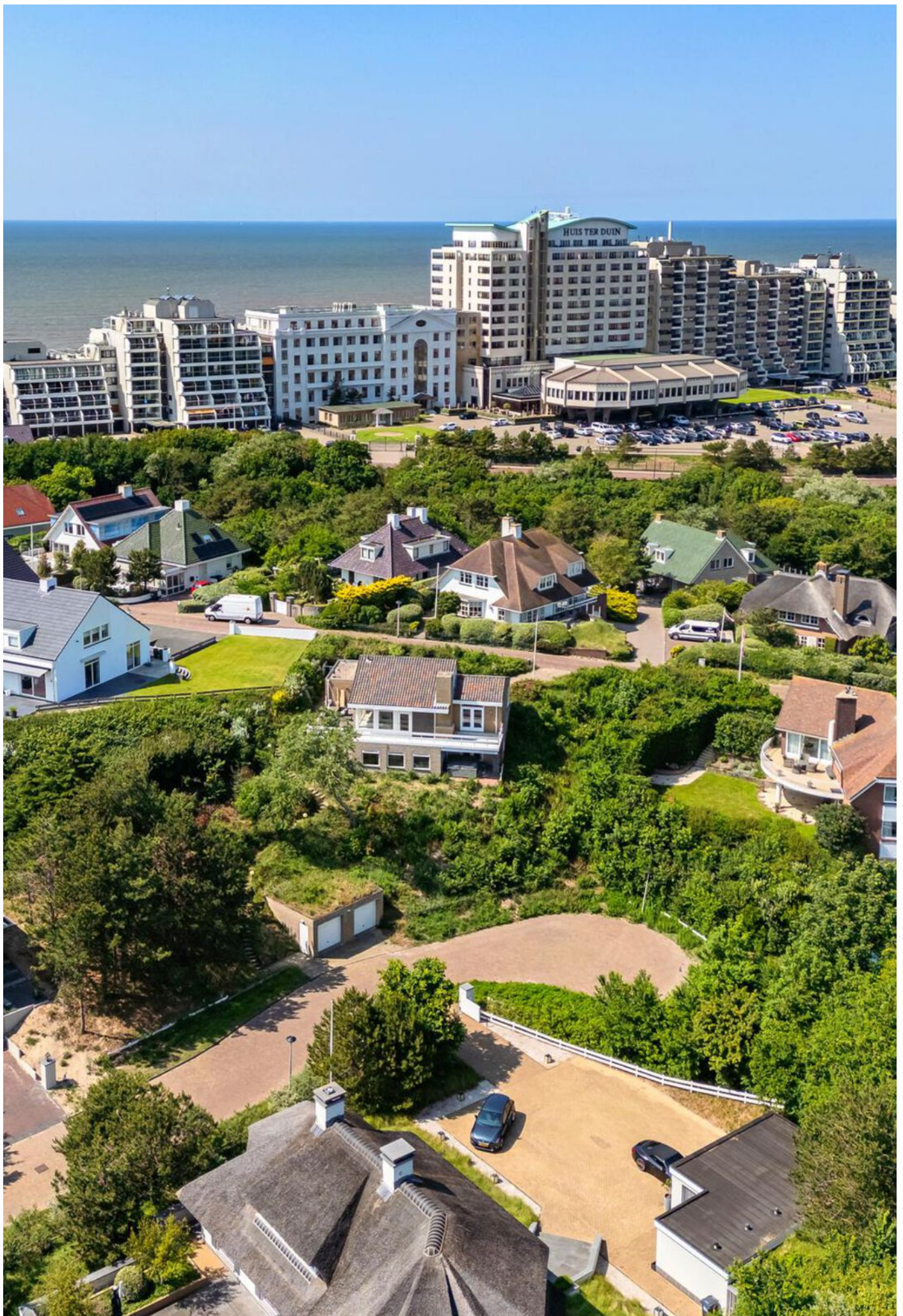
Vrijstaande villa met dubbele garage op een toplocatie in Noordwijk.

Op een van de mooiste locaties van Noordwijk, in de gewilde Zuidduinen en op loopafstand van strand en zee, ligt dit ruime perceel met een vrijstaande villa met dubbele garage. Een droomplek voor wie rust en natuur wil combineren op steenworp afstand van strand en zee.

- Geweldig locatie
- Nabij strand en zee
- 4 Slaapkamers en 2 badkamers
- Dubbele garage

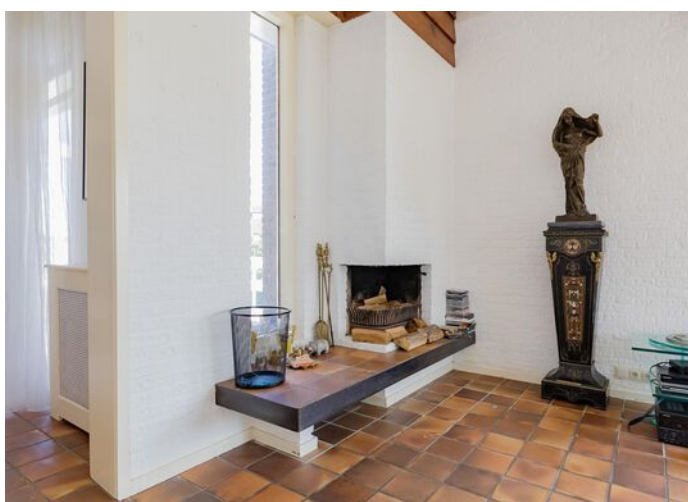
Maar... deze schitterende locatie biedt ook de mogelijkheid om een nieuwe, eigen droomvilla te realiseren. Stel u eens voor, uw eigen stek midden in de duinen van Noordwijk.



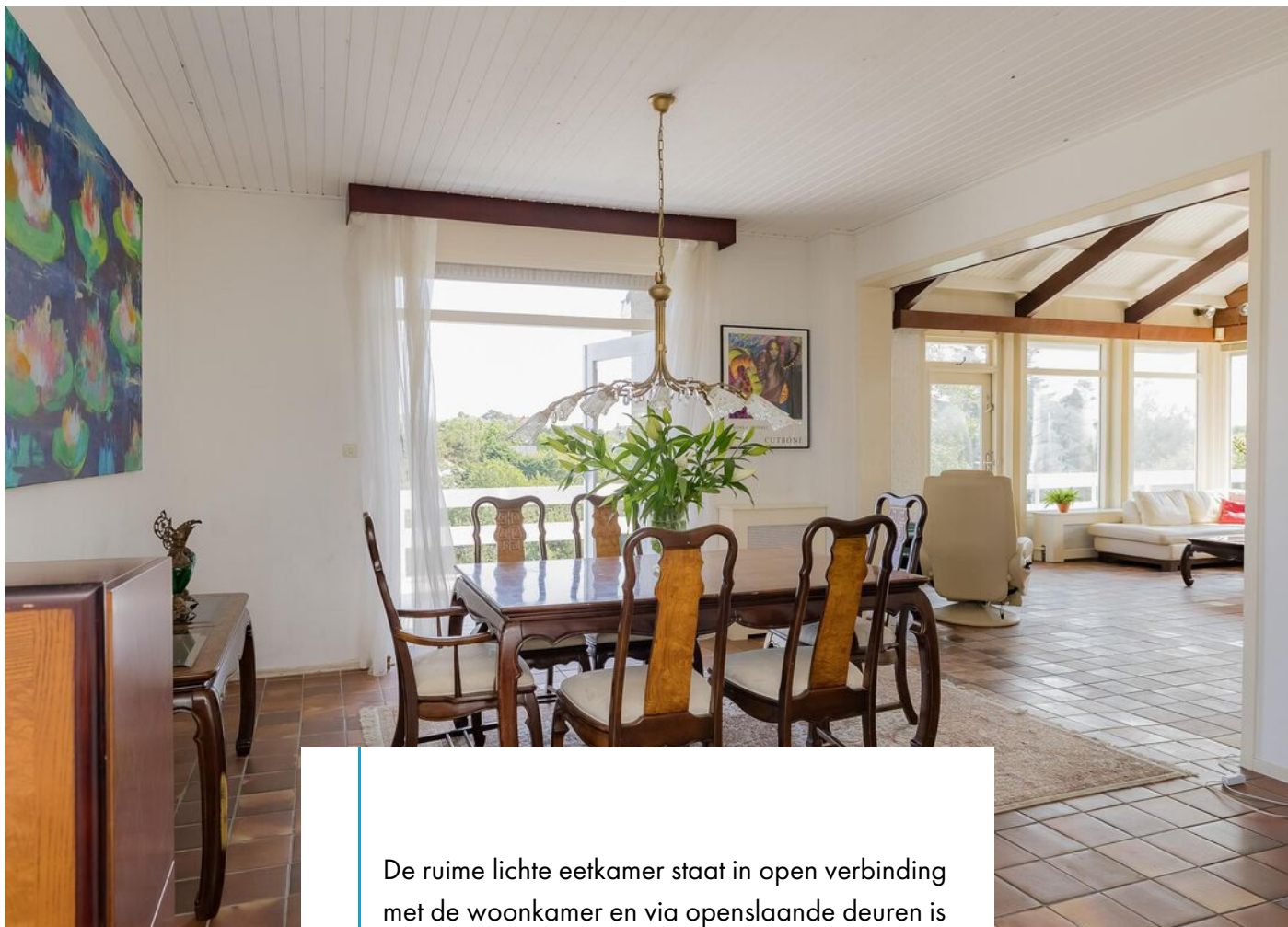




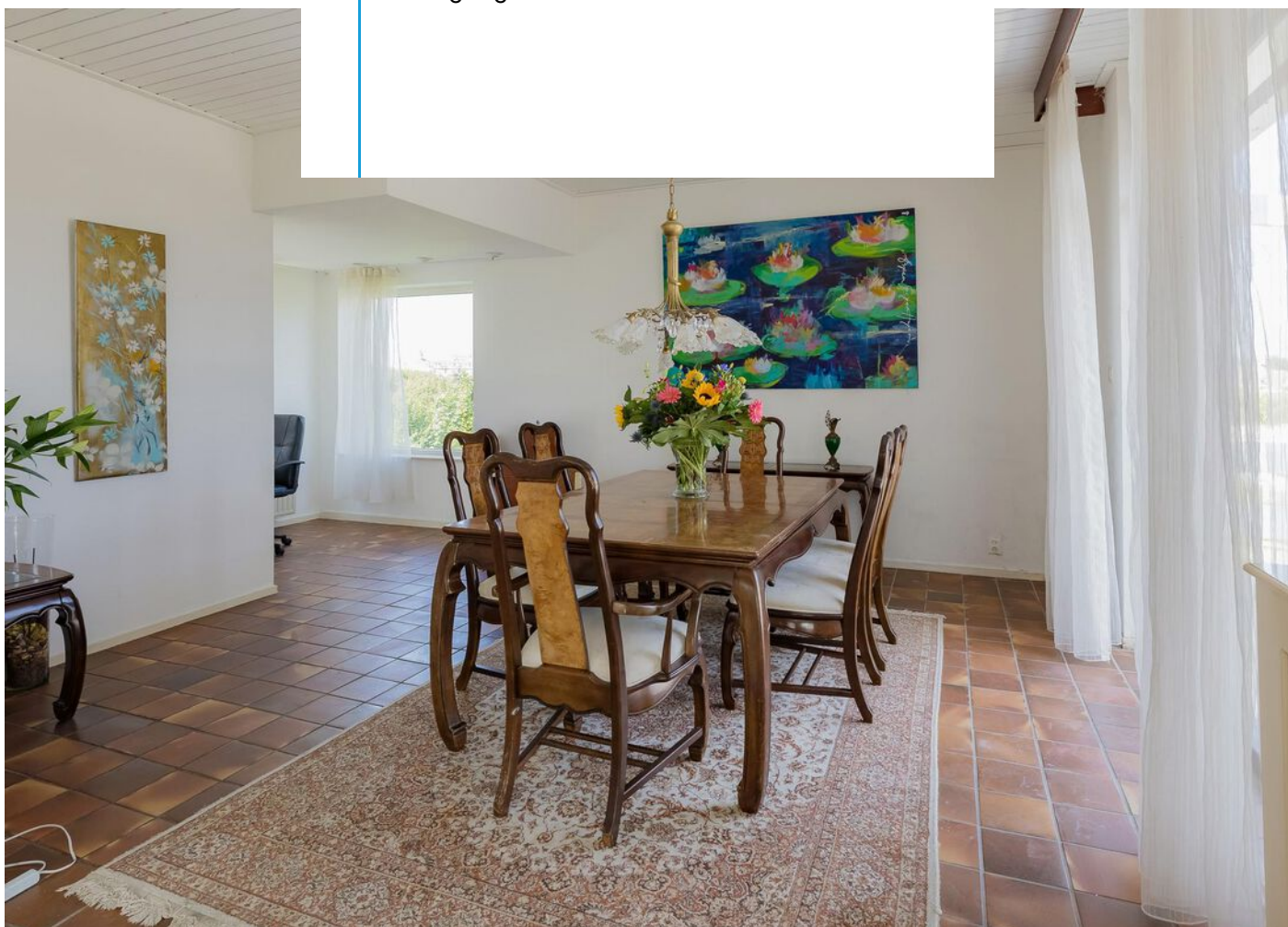
De villa biedt een royale living met grote raampartijen, waardoor het natuurlijke licht rijkelijk binnenvalt. Vanuit de woon- en eetkamer heeft u directe toegang tot een groot en zonnig terras, compleet met een sfeervolle buitenhaard – perfect voor lange zomeravonden of knusse wintermomenten buiten.







De ruime lichte eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer en via openslaande deuren is er toegang tot het terras.





In de ruime eetkeuken is plaats voor een royale eettafel voor gezellige diners. De keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasmachine. De koelkast en de koel/vries combinatie zijn ter overname.

In de achtergelegen bijkeuken staat de cv-ketel en zijn de aansluitingen van de wasapparatuur.

De in pandige berging is ideaal voor het opbergen voorraad en van seizoensspullen.





Souterrain

De woning beschikt maar liefst over vier slaapkamers, waarvan twee met toegang tot de tuin, en twee badkamers. Ideaal voor gezinnen of om gasten in te ontvangen.

De hoofdslaapkamer heeft een eigen badkamer en toegang tot een ruim terras met jacuzzi.

Badkamer met;

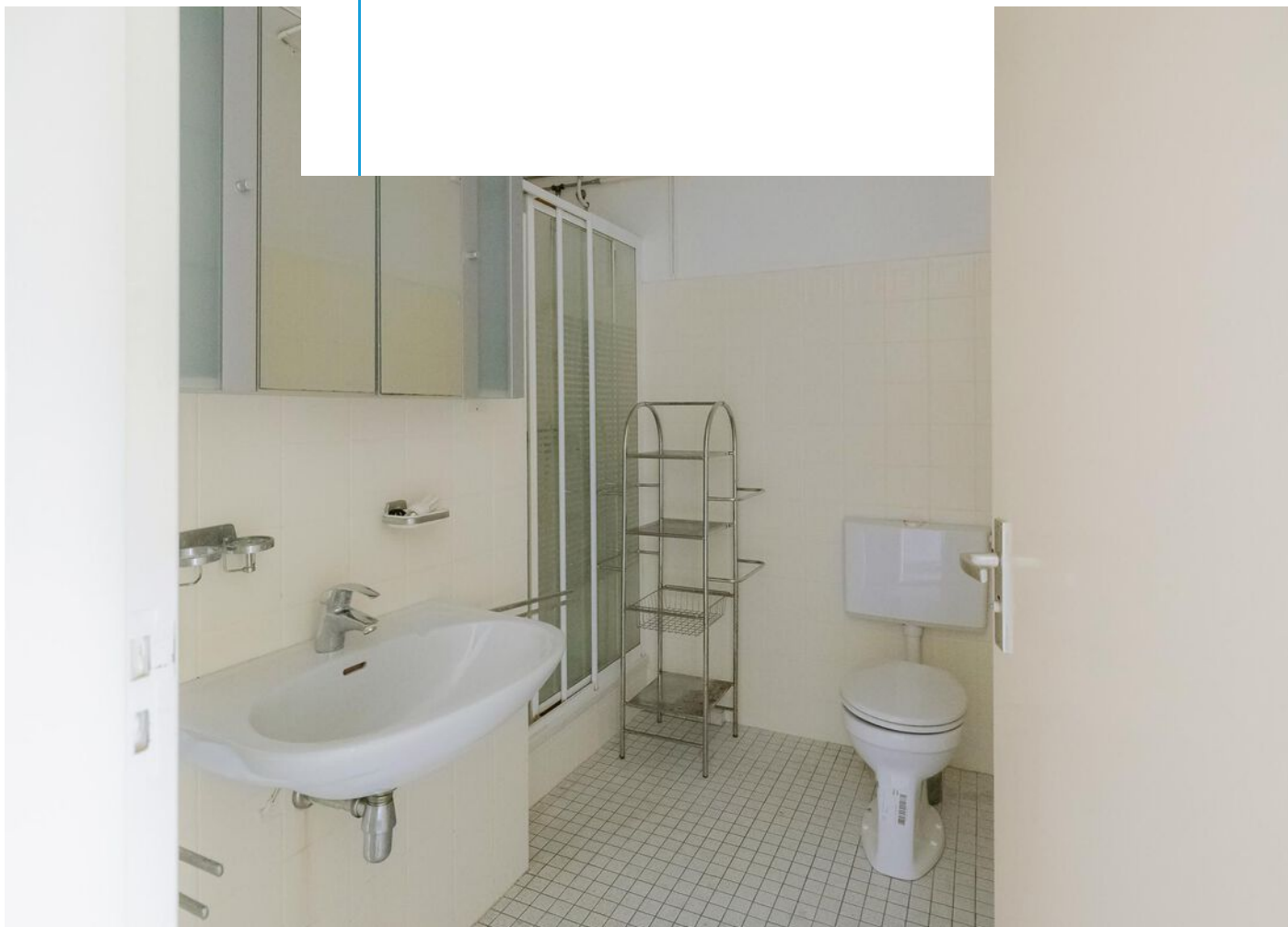
- Stoomdouche
- Dubbele wastafel
- Ligbad
- Toilet

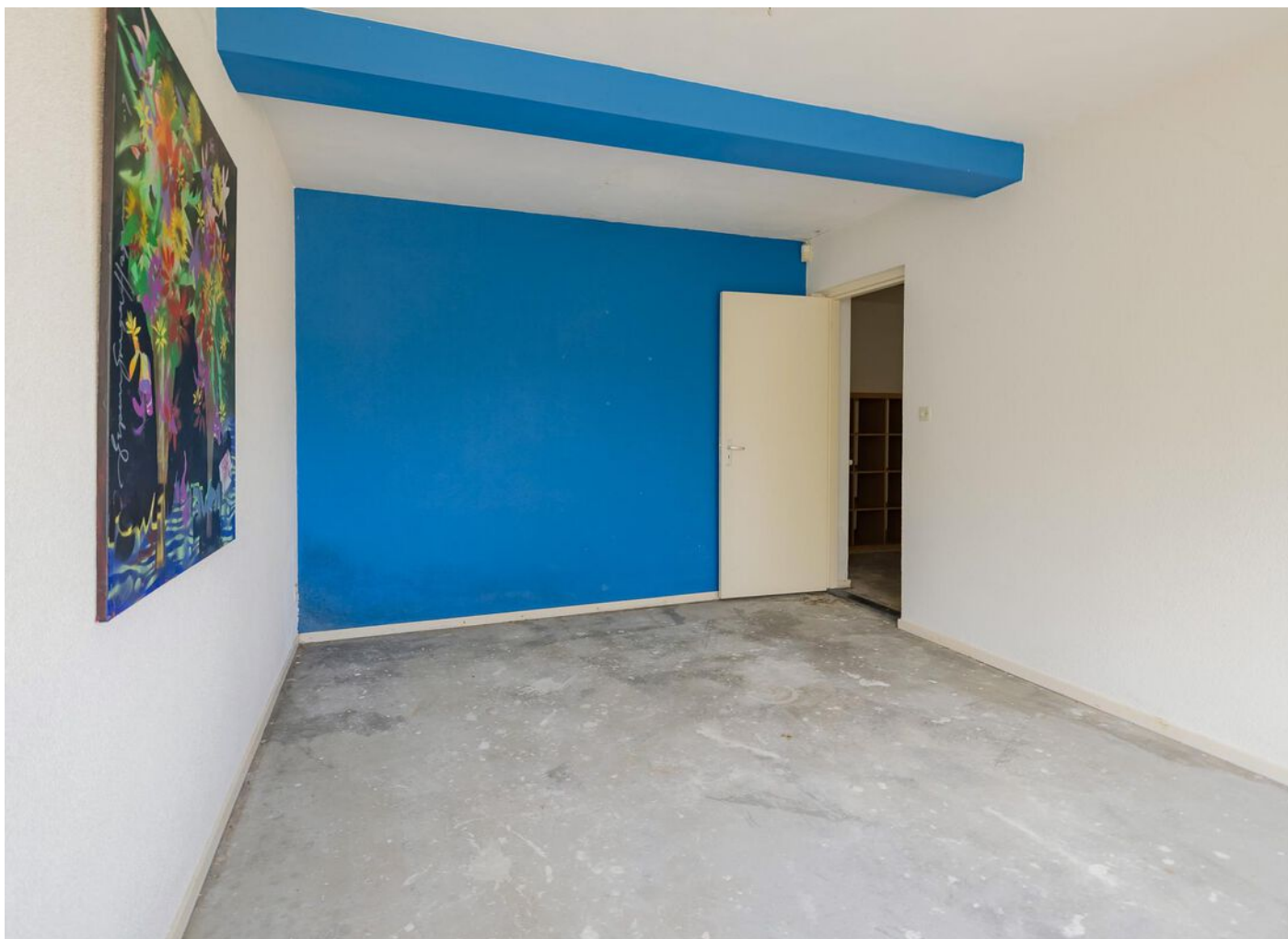






De 2e badkamer met wastafel, douchecabine en toilet.





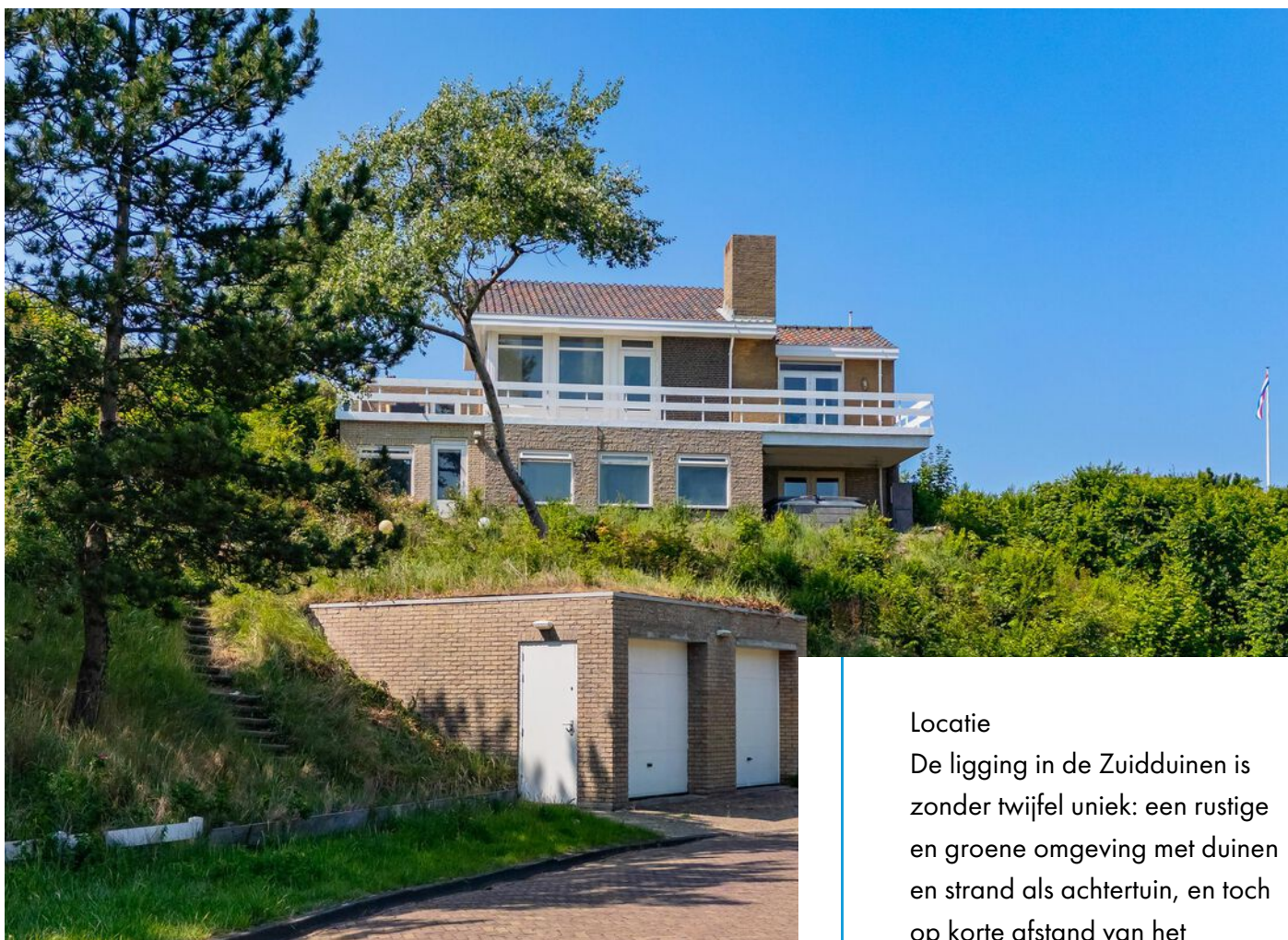
De ruime vierde slaapkamer is bereikbaar via een hal/tussenkamer en heeft een deur naar de tuin.



De dubbele garage biedt volop ruimte voor auto's, fietsen en extra opslag.

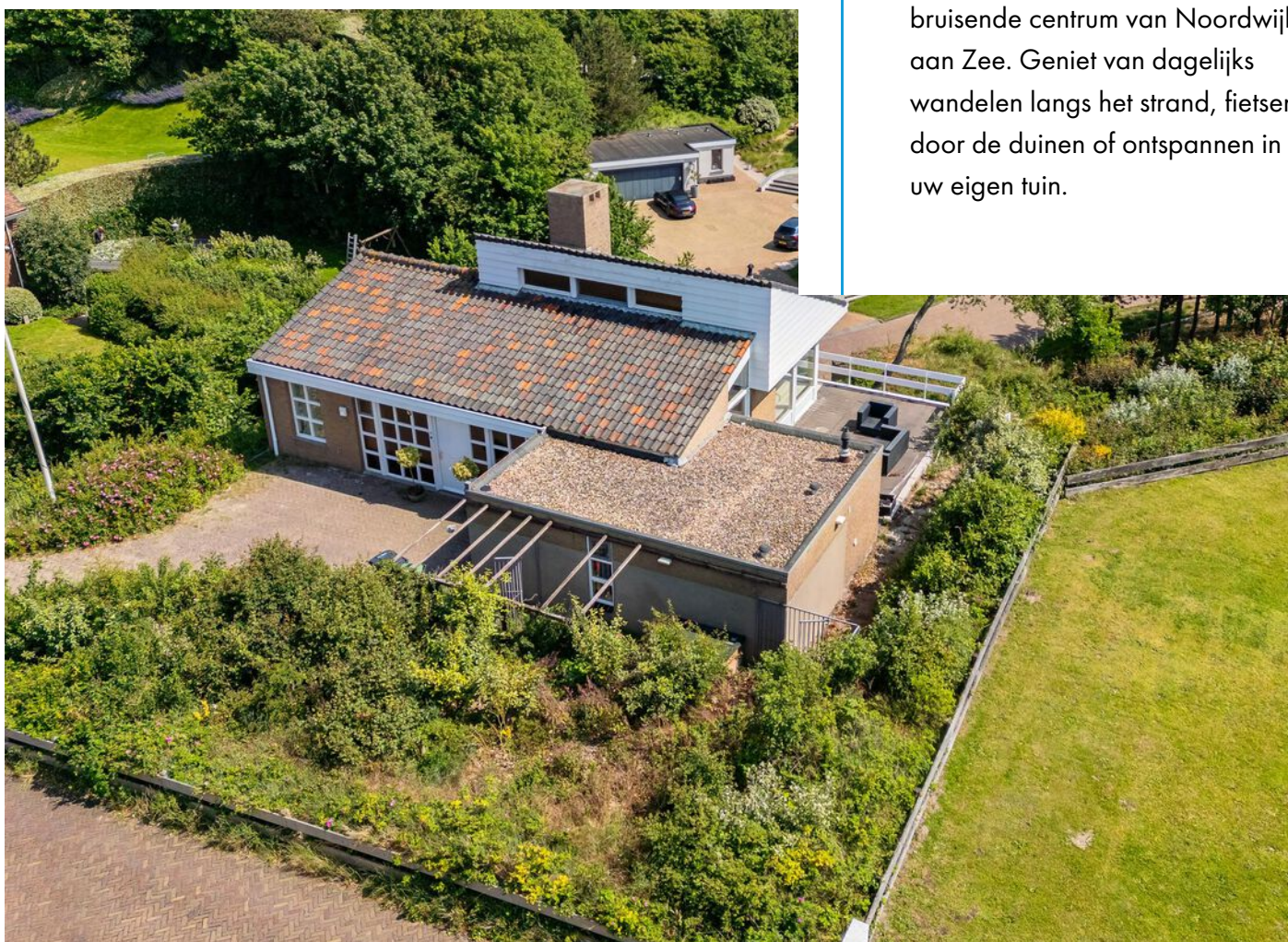
Duurzaamheid;
Een woning is volgens de maatstaven van 1976 geïsoleerd. Verder heeft de woning HR en HR ++ glas en ergielabel C.

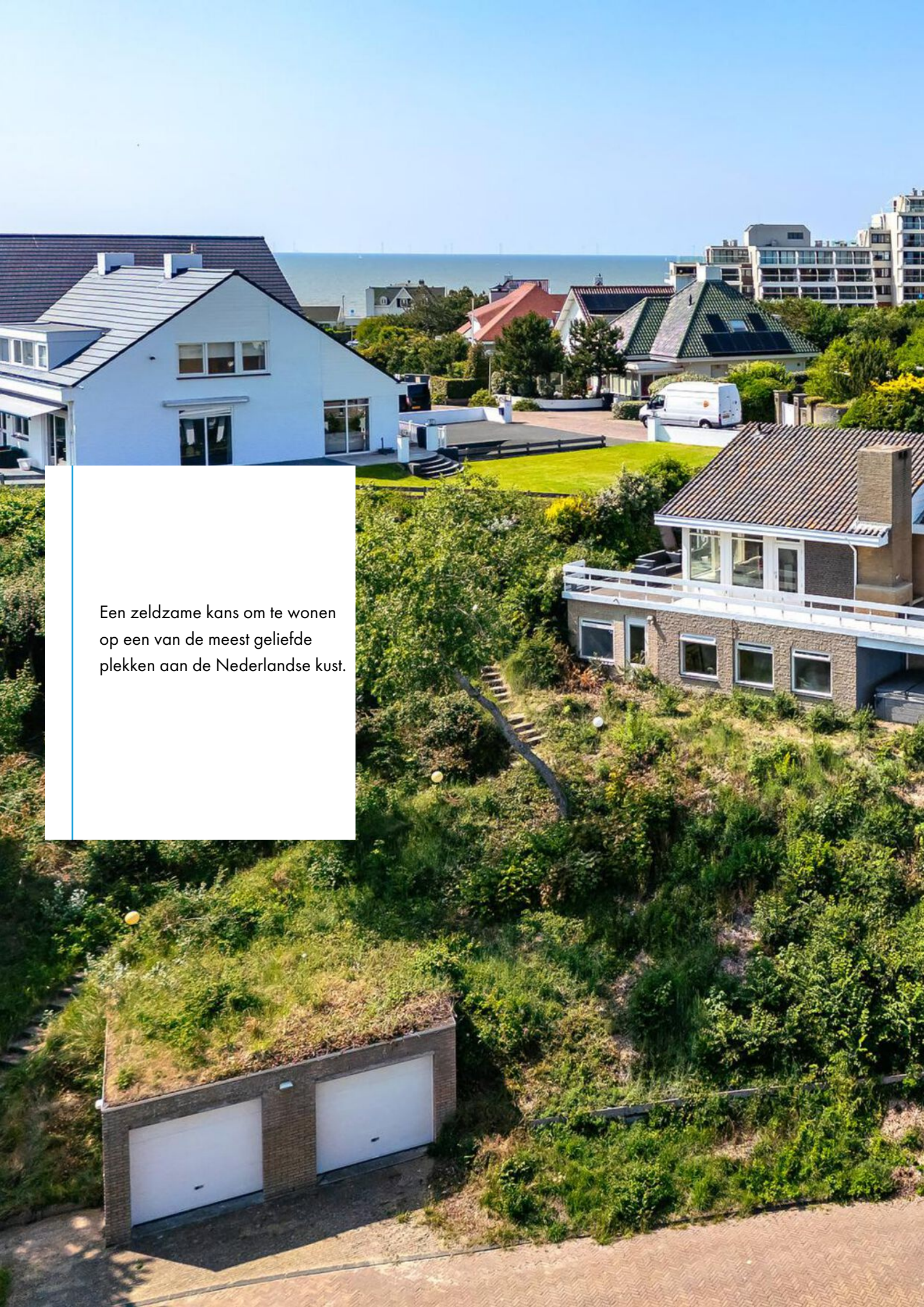




Locatie

De ligging in de Zuidduinen is zonder twijfel uniek: een rustige en groene omgeving met duinen en strand als achtertuin, en toch op korte afstand van het bruisende centrum van Noordwijk aan Zee. Geniet van dagelijks wandelen langs het strand, fietsen door de duinen of ontspannen in uw eigen tuin.





Een zeldzame kans om te wonen
op een van de meest geliefde
plekken aan de Nederlandse kust.



Begane grond



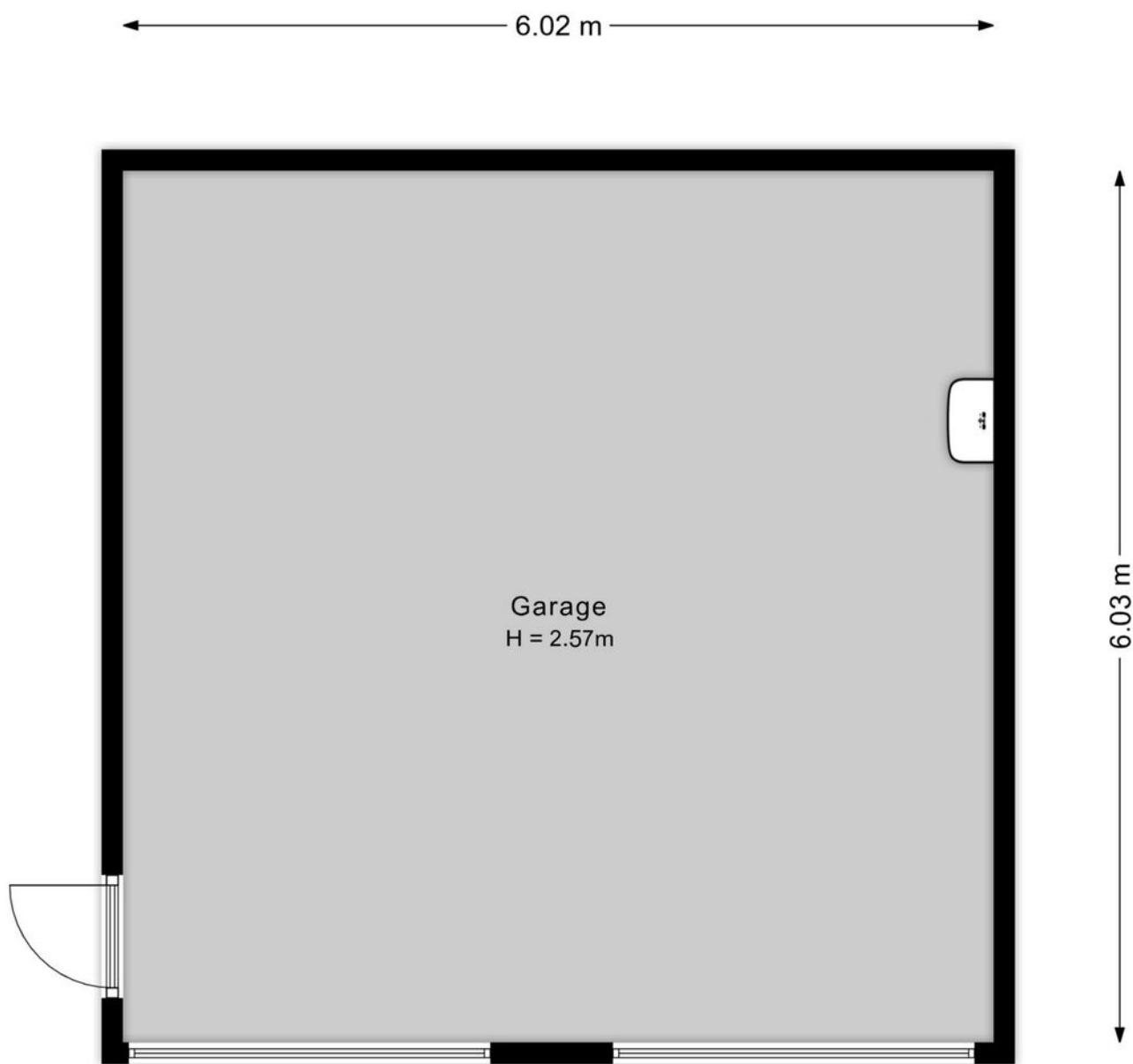
Begane grond
Erasmusweg 15
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

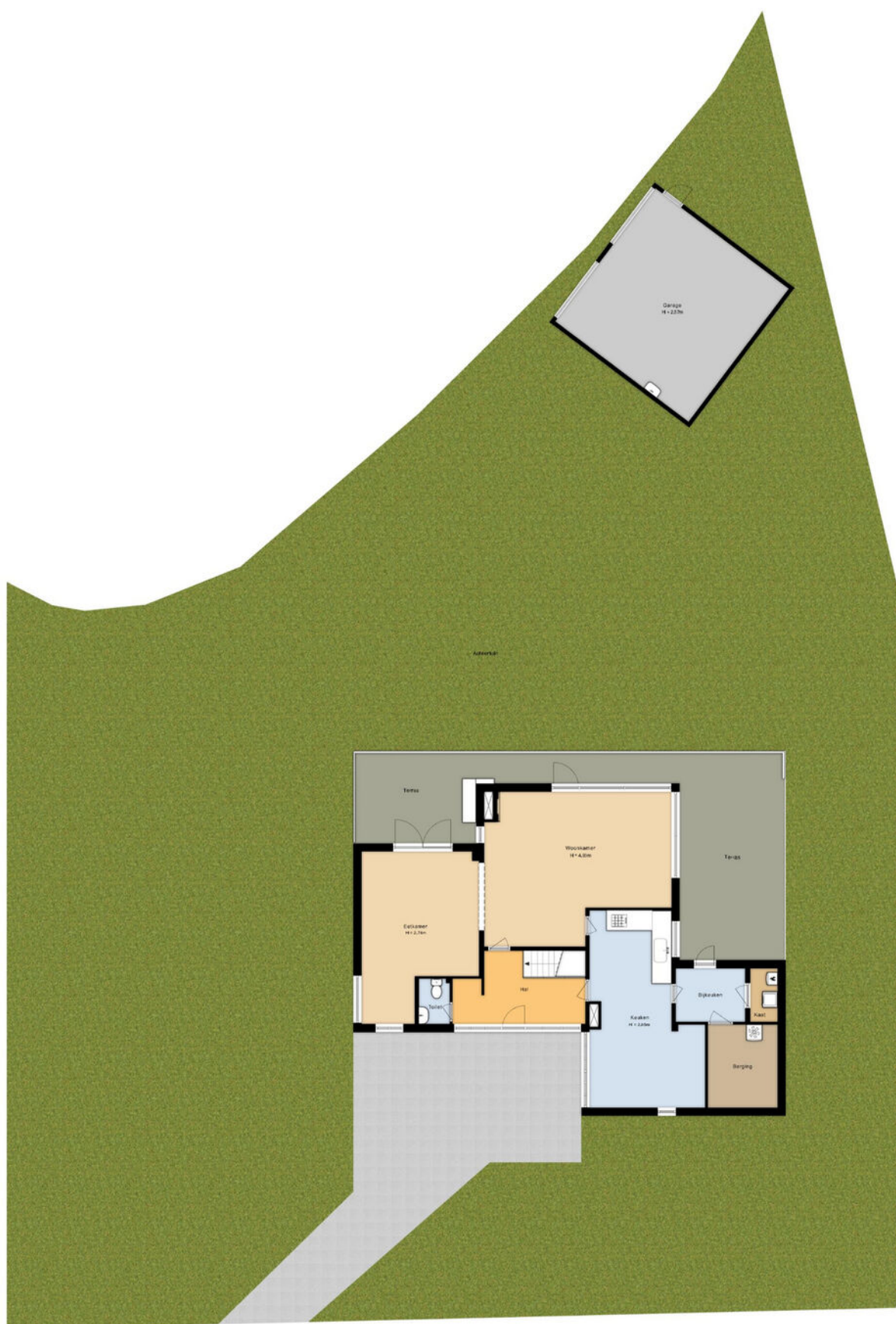


Souterrain
Erasmusweg 15
Noordwijk

Garage



Garage
Erasmusweg 15
Noordwijk



Situatie
Erasmusweg 15
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

**Erasmusweg 15
2202 CA Noordwijk**

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	17-06-2025
Datum meetrapport:	19-06-2025
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	TibiMedia

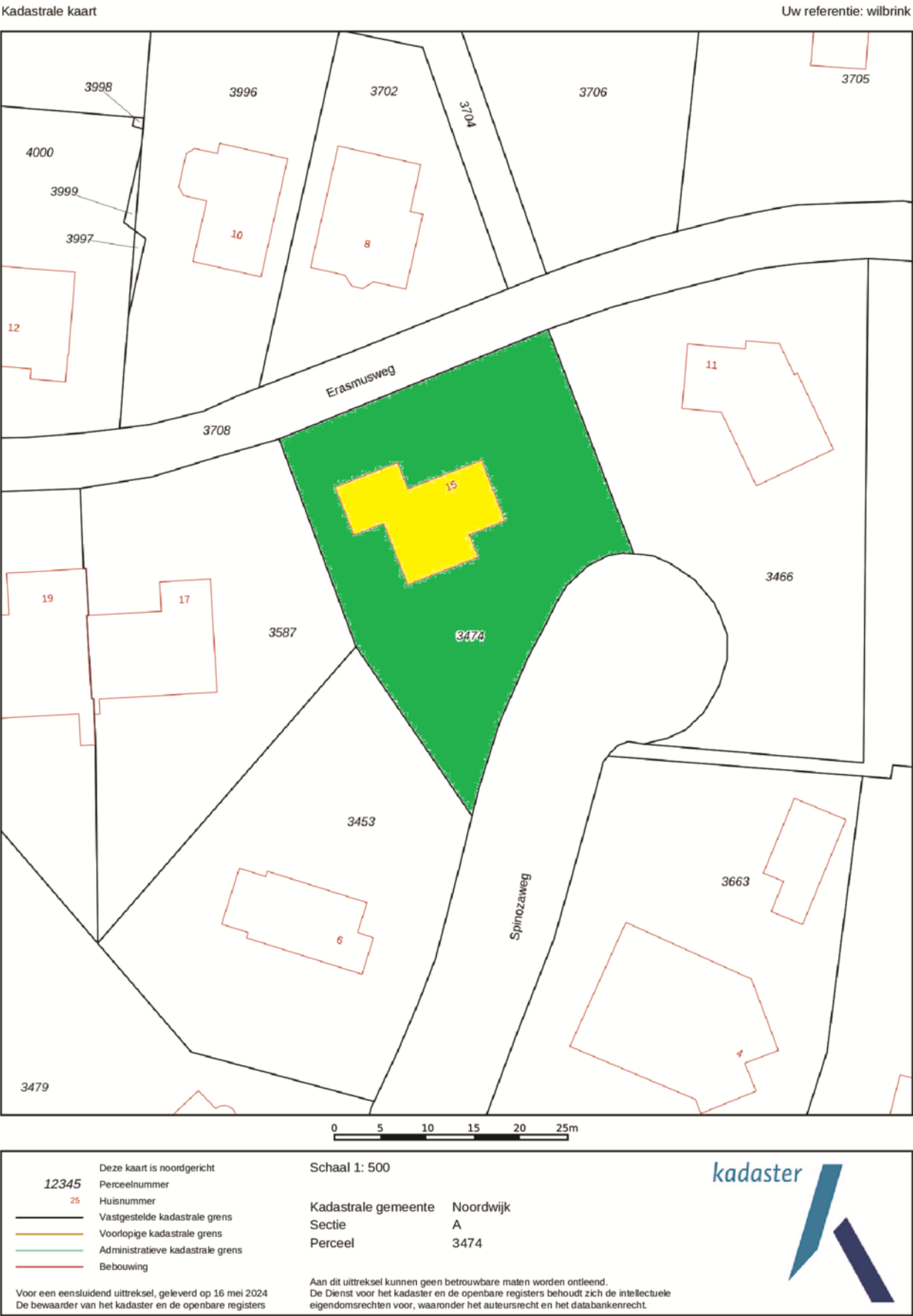
Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	Circa 203.6
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa 0
Gebruiksopp. Gebouwingebonden buitenruimte(n):	circa 66.7
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 36.3
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 203.6
Bruto Inhoud in m3:	circa 755

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 19-06-2025

Guus van 't Pad Bosch



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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 kan dat mondeling of schriftelijk. 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.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

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 waardebepaling 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. Vlucht 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. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, 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.

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.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht 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. Vlucht 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. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.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 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

NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc

NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Pim van der Deijl

NVM Makelaar
Verhuur Specialist



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Madelon van Dam

Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst