

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijkerhout Sint Bavopark 5



www.sintbavopark5.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. Vlugt Makelaars



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc
NVM Makelaar



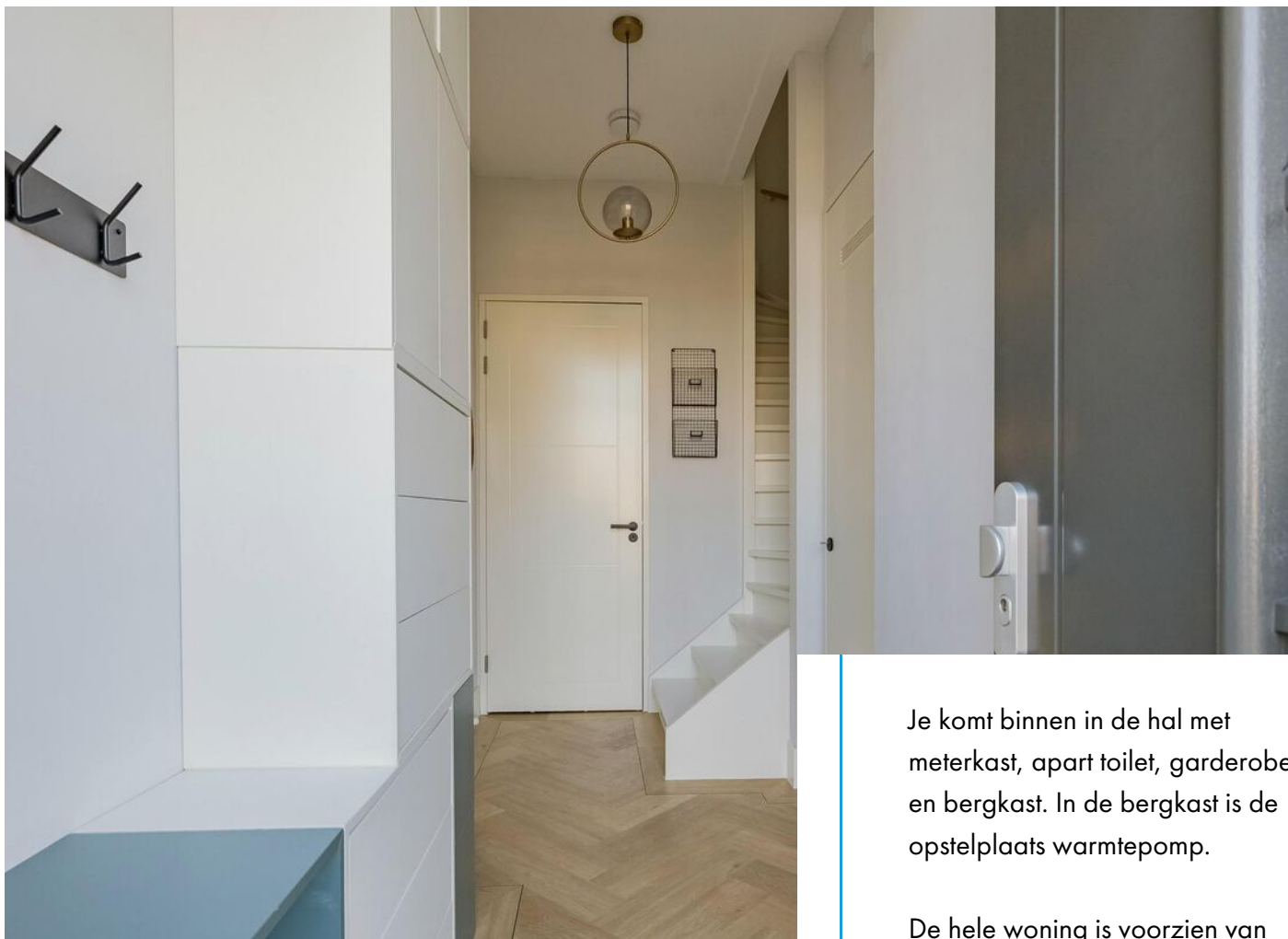
NOORDWIJKERHOUT
SINT BAVOPARK 5

Type	: luxe afgewerkt herenhuis
Bouwjaar	: 2021
Kadastraal	: Gemeente Noordwijk, sectie E, nummer 7519
Perceeloppervlakte	: 175 m ²
Woonoppervlakte	: 162 m ² (NB woonoppervlakte is excl. tuinkamer)
Tuinkamer	: 17 m ²
Externe bergruimte	: 7 m ²
Inhoud woning	: 612 m ³
Tuin	: voor- en achtertuin, gelegen op het zuiden, met achterom
Verwarming	: de woning is voorzien van volledige vloerverwarming, met koeling in de zomer
Warm water	: middels warmtepomp
Isolatie	: volledige isolatie, HR glas
Energielabel	: A+++, geldig tot 09-07-2031
Onroerend zaak bel.	: € 1.253,94 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 15,- per maand
Zonnepanelen	: 15 zonnepanelen; 4 vanuit de bouw (2021) en 11 geplaatst in 2024
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 895.000,- k.k.



Deze royale eindwoning in herenhuisstijl is écht een buitenkans voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, luxe en comfort in een kindvriendelijke en geliefde wijk.

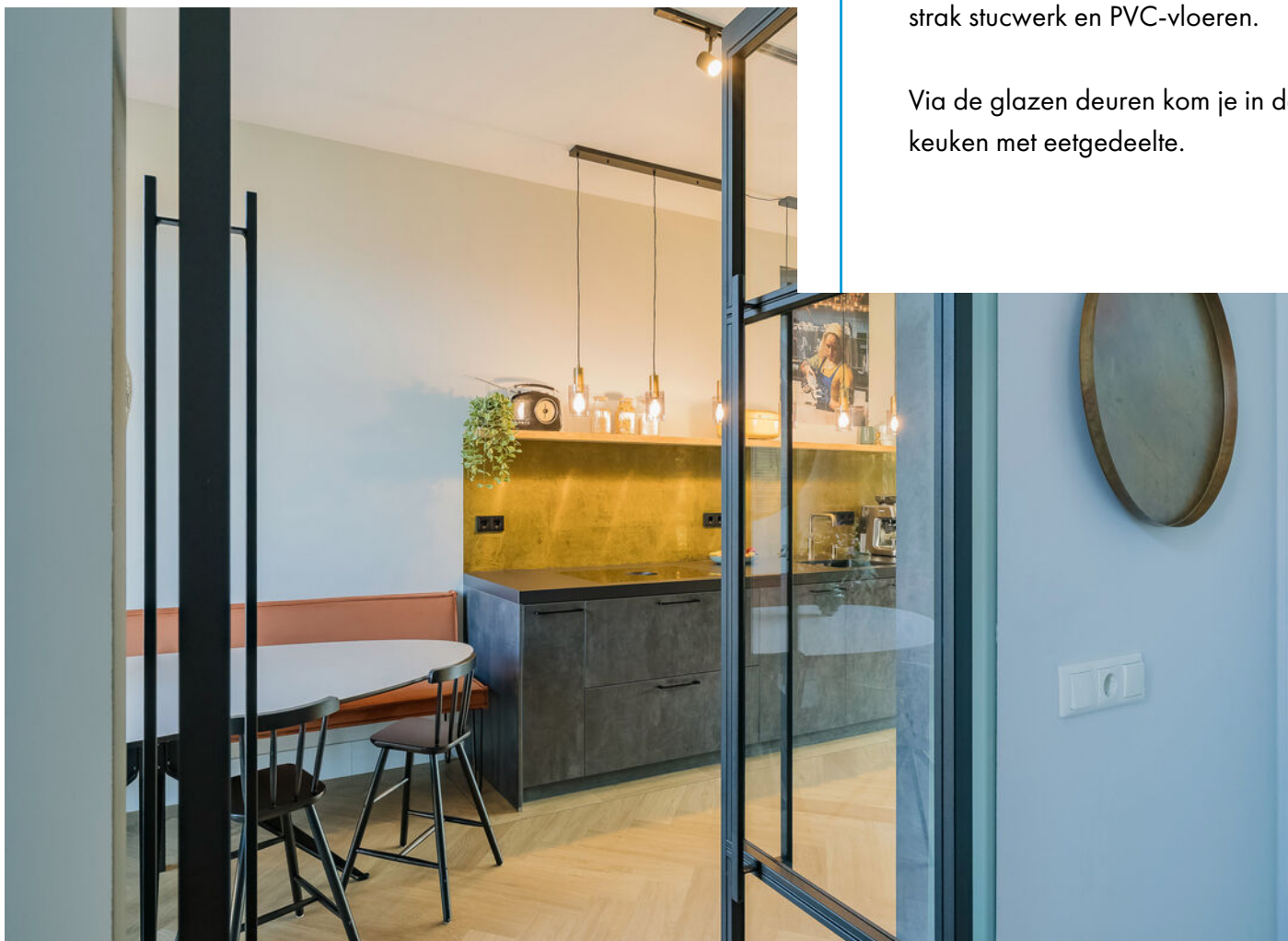
Alles klopt hier – van de slimme indeling tot de hoogwaardige afwerking. Instapklaar, duurzaam én tot in de puntjes verzorgd.



Je komt binnen in de hal met meterkast, apart toilet, garderobe en bergkast. In de bergkast is de opstelplaats warmtepomp.

De hele woning is voorzien van strak stucwerk en PVC-vloeren.

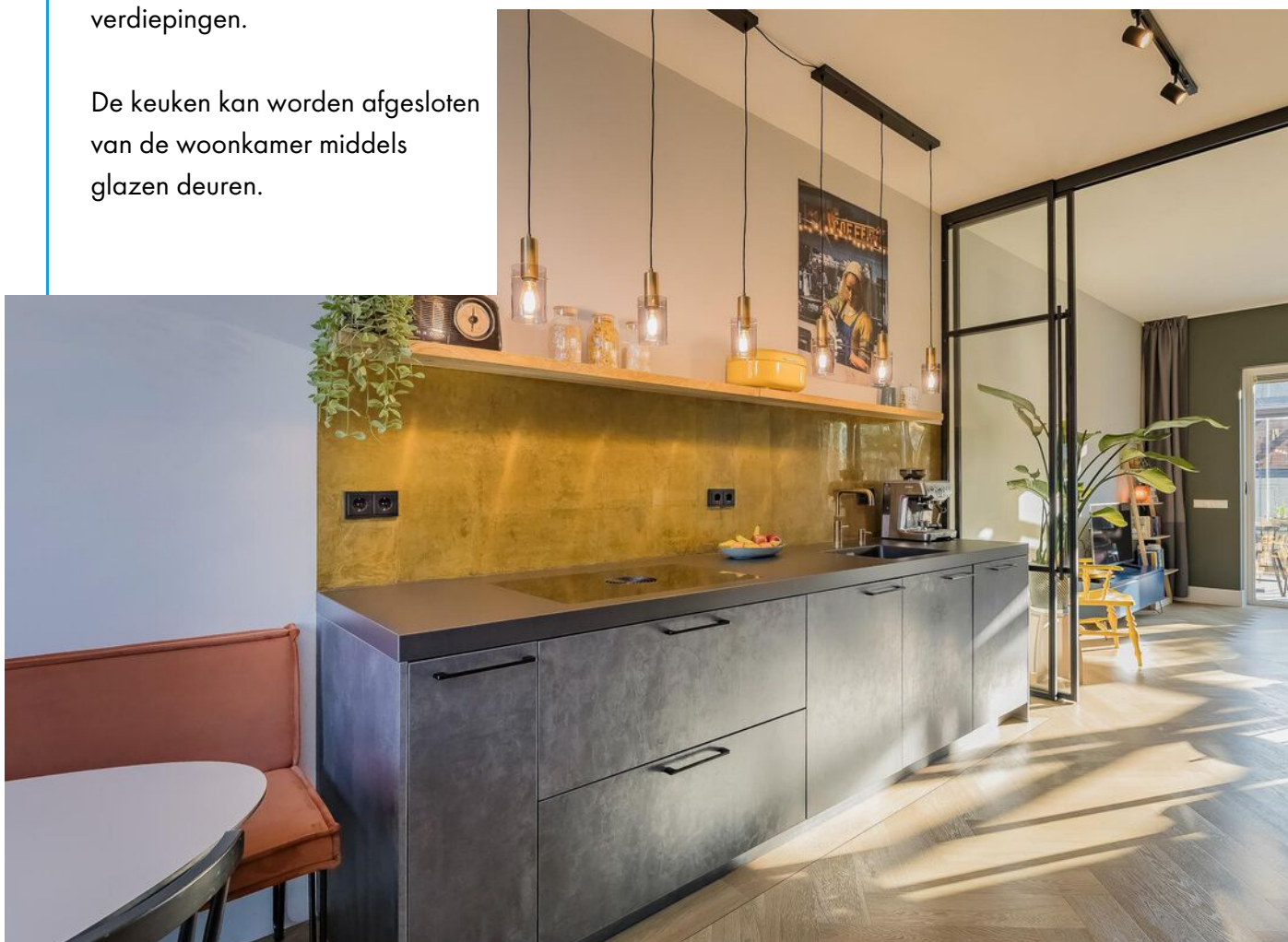
Via de glazen deuren kom je in de keuken met eetgedeelte.





De hele woning is voorzien van een topafwerking; stompe deuren, houten binnendeurkozijnen, hoge plinten, strak stucwerk en luxe PVC-vloeren op alle verdiepingen.

De keuken kan worden afgesloten van de woonkamer middels glazen deuren.





De keuken is voorzien van twee ovens, inductie kookplaat, grote koelkast, vriesladen, vaatwasser, kokend waterkraan, keramisch werkblad en messing achterwand. Een droom van een keuken voor keukenliefhebbers!

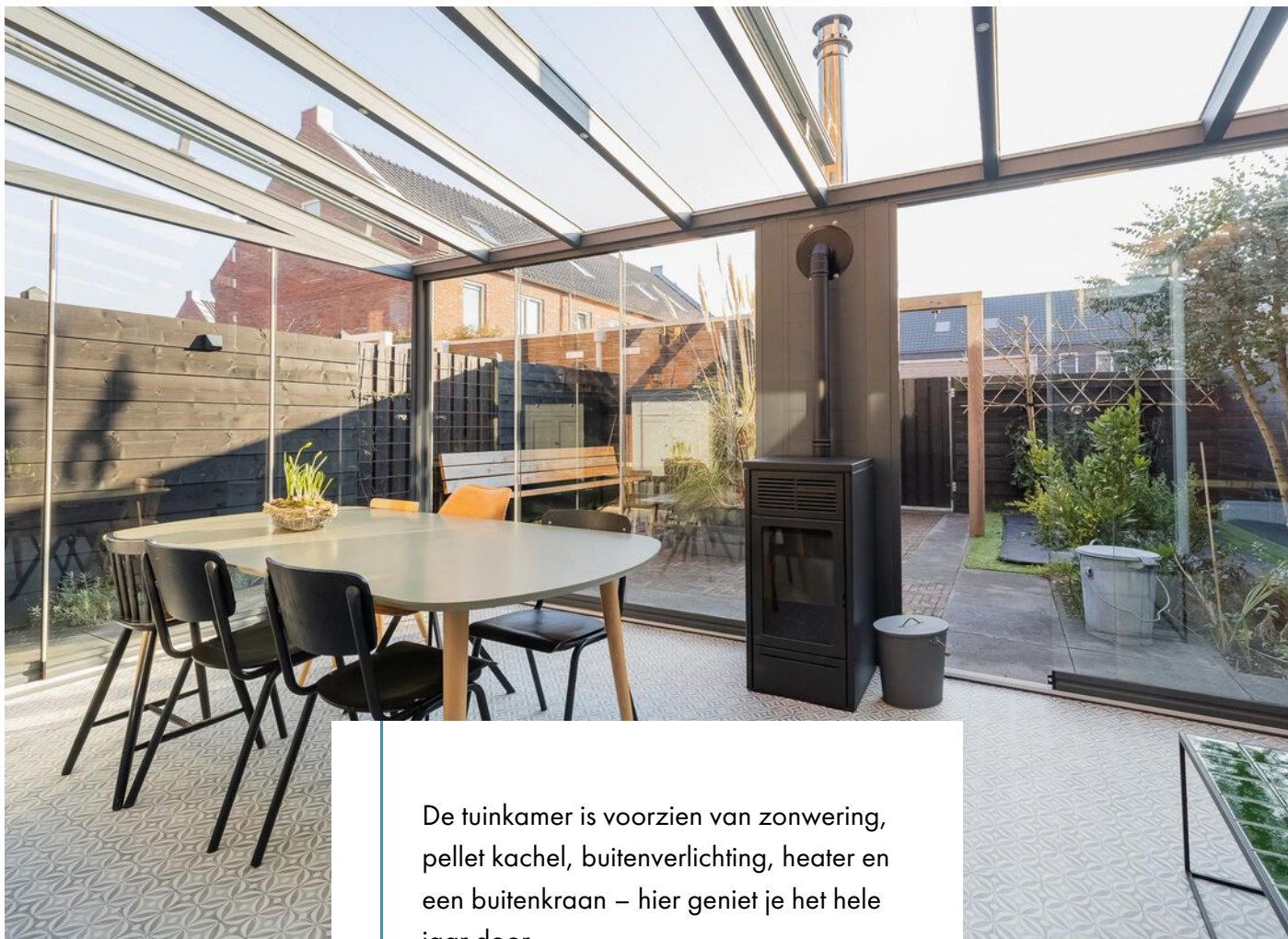




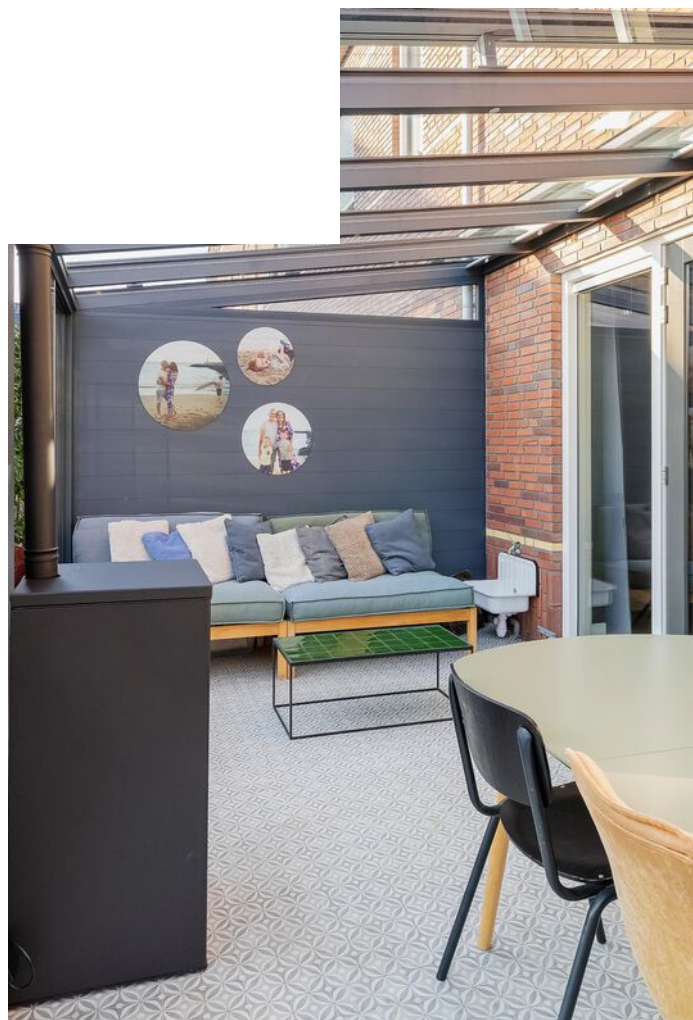
De woonkamer is tuingericht met veel natuurlijke lichtinval, een plek om heerlijk te ontspannen.

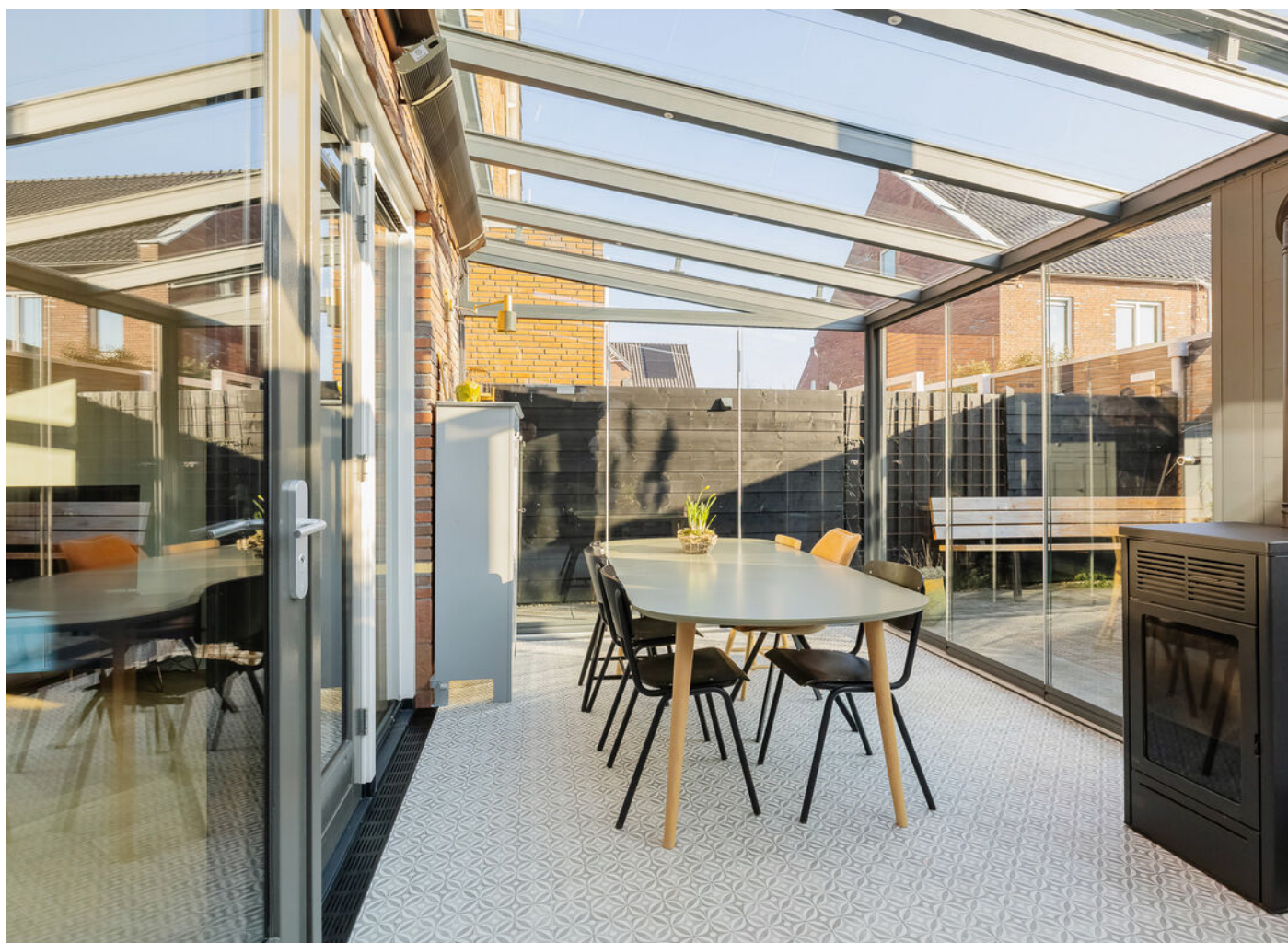


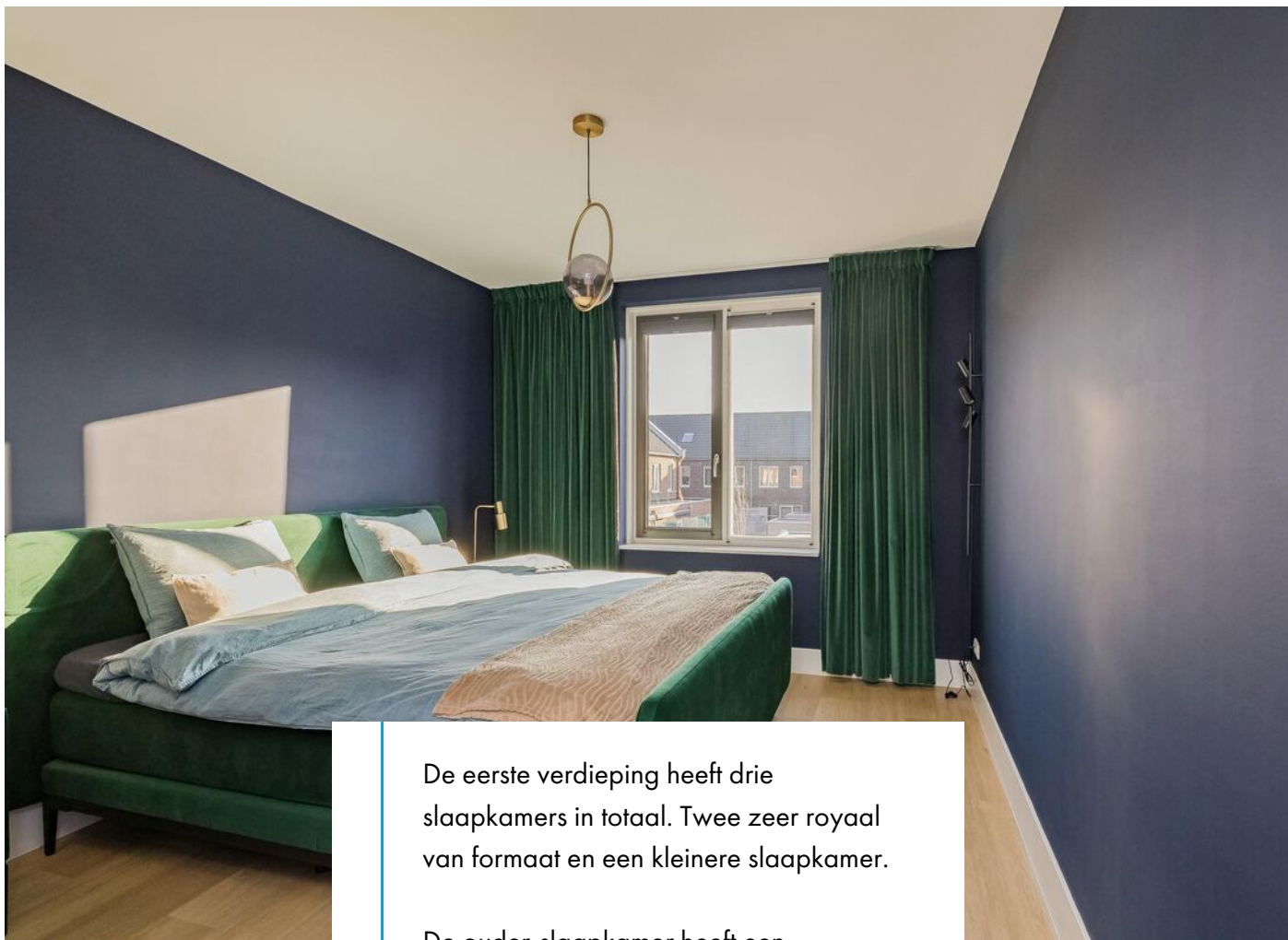




De tuinkamer is voorzien van zonwering, pellet kachel, buitenverlichting, heater en een buitenkraan – hier geniet je het hele jaar door.

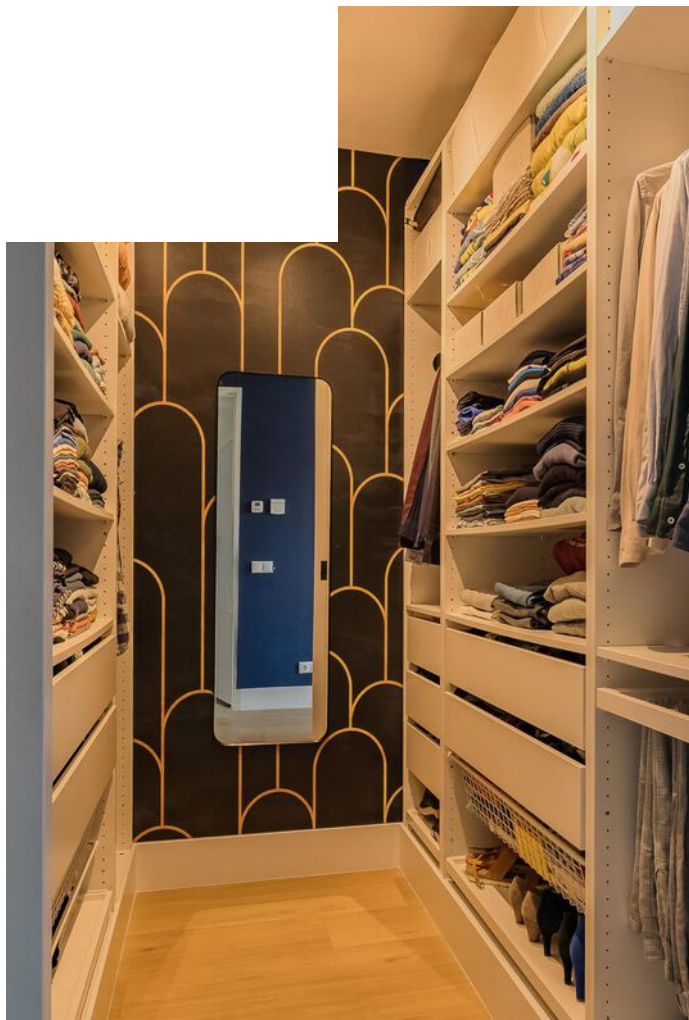






De eerste verdieping heeft drie slaapkamers in totaal. Twee zeer royaal van formaat en een kleinere slaapkamer.

De ouder-slaapkamer heeft een inloopkast.

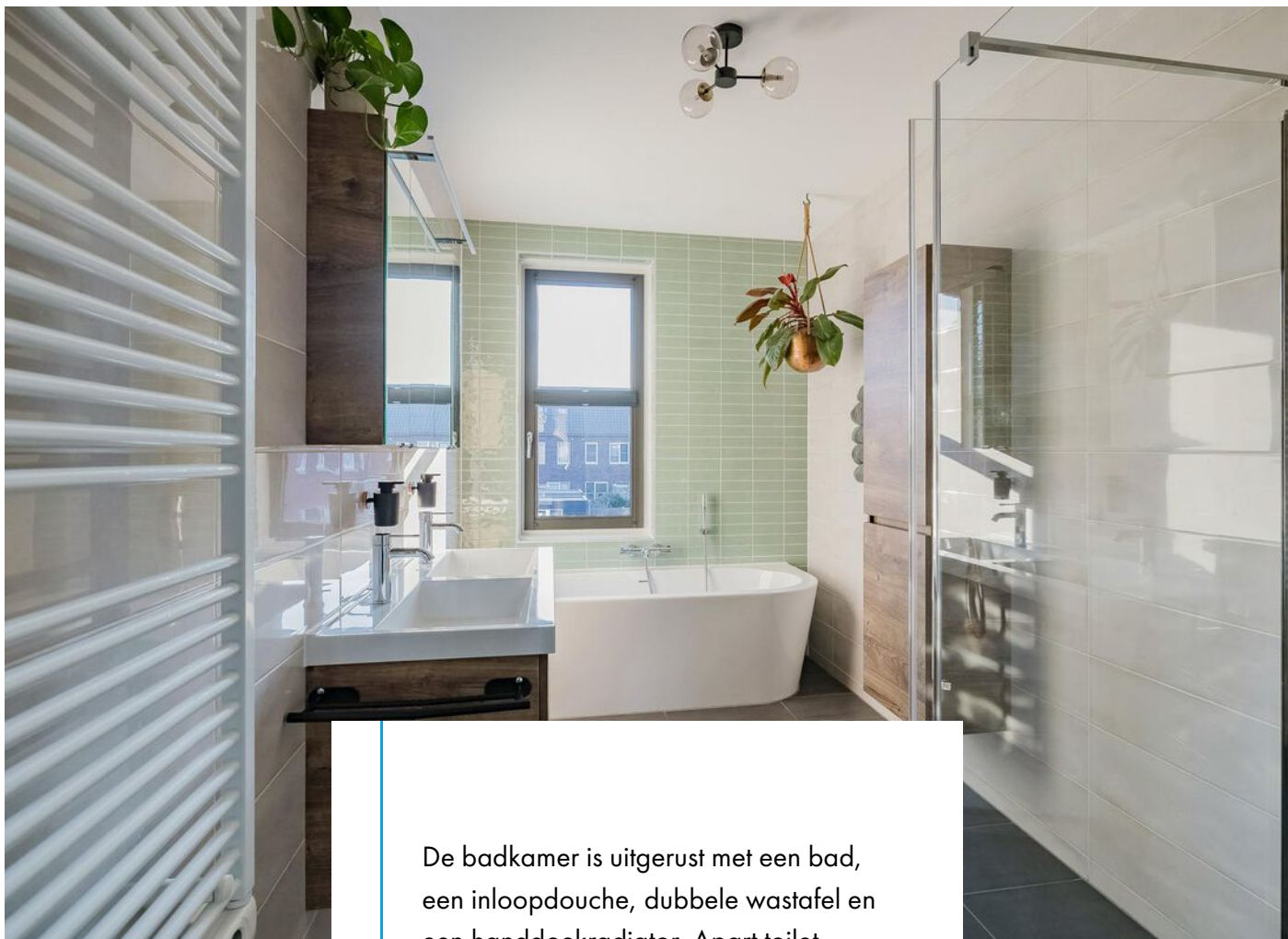




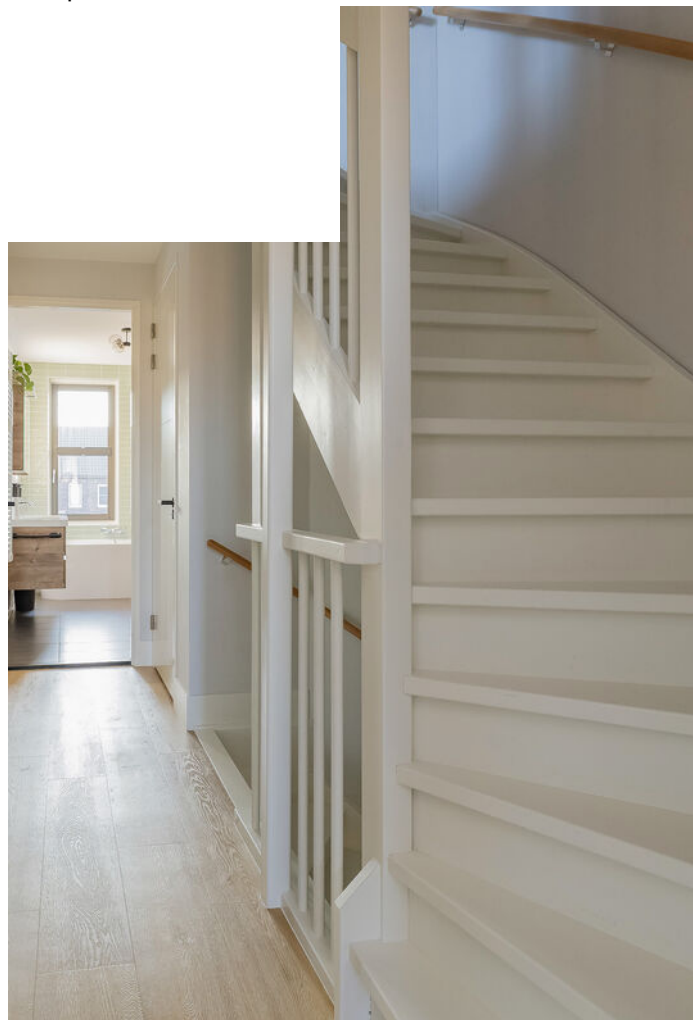
De tweede grote slaapkamer en de derde kleinere slaapkamer liggen aan de voorzijde van de woning met uitzicht op het Bavopark. Beide hebben veel natuurlijk licht.

Beide kamers zijn keurig afgewerkt en bieden talloze mogelijkheden om naar wens in te richten.





De badkamer is uitgerust met een bad, een inloopdouche, dubbele wastafel en een handdoekradiator. Apart toilet.

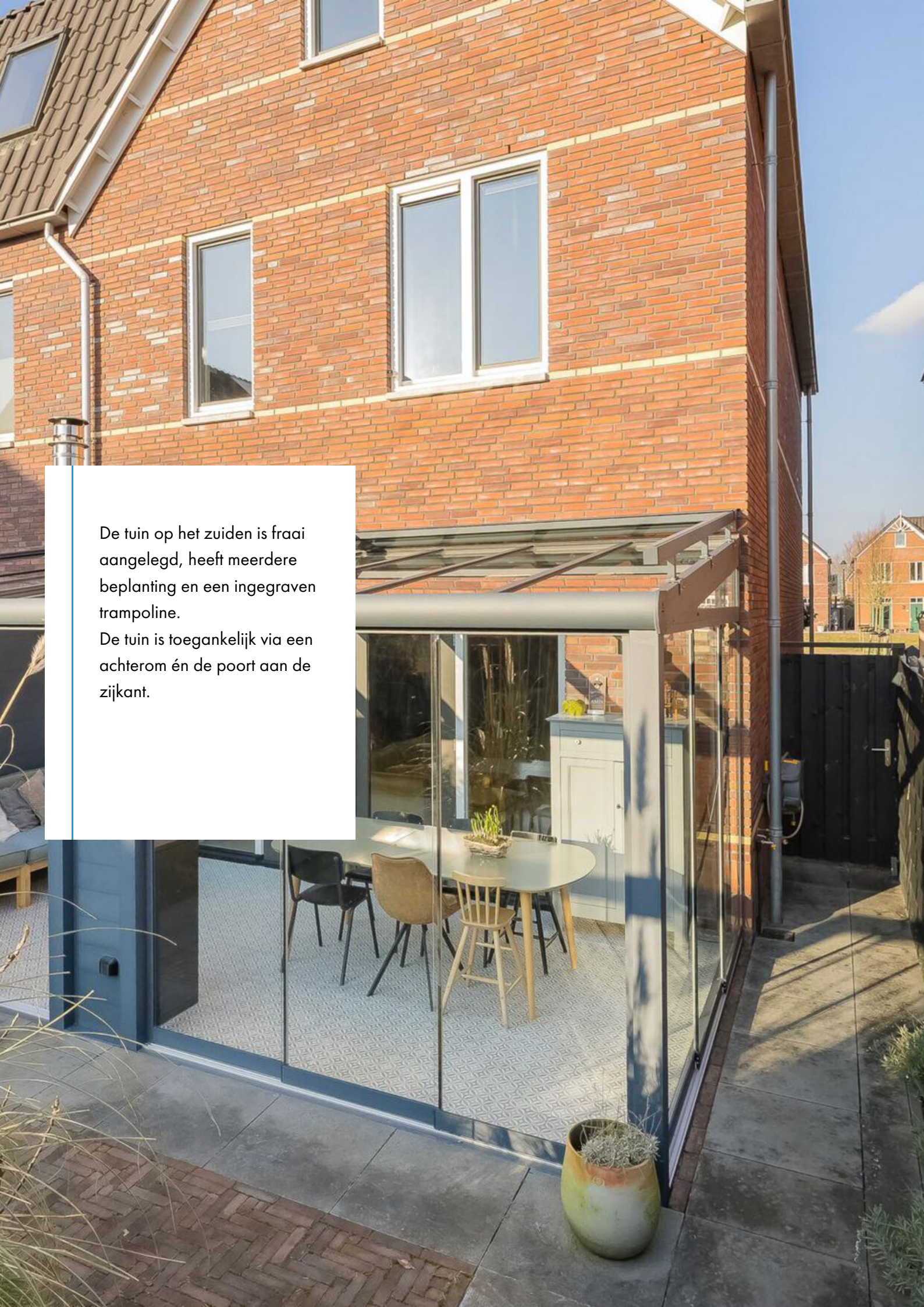




De zolderverdieping is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Hier bevinden zich een royale slaapkamer met veel licht, een tweede, kleinere slaapkamer, een fijne werkplek en een wasruimte. De wasruimte is bovendien voorzien van handig waterpunt en wastafelmeubel.





A photograph of a two-story red brick house with a modern glass extension on the ground floor. The extension has a flat roof and large glass walls. Inside, there is a round dining table with four chairs (two black, two light wood) and a light blue cabinet. The floor is covered with a patterned rug. The house has several windows, including a large double window on the upper floor. A paved patio area is visible in the foreground, and a black fence is in the background.

De tuin op het zuiden is fraai aangelegd, heeft meerdere beplanting en een ingegraven trampoline.

De tuin is toegankelijk via een achterom én de poort aan de zijkant.











De woning ligt in de jonge, populaire wijk In den Houte in Noordwijkerhout. Deze gezinsvriendelijke buurt is groen, veilig en biedt volop speelgelegenheid. Direct naast de wijk ligt het historische terrein van het voormalige Bavo-instituut – een plek waar rust en natuur samenkomen.

Op korte afstand ligt het Oosterduinsemeer, ideaal om te wandelen, suppen of picknicken. Ook het strand en de duinen van Noordwijk zijn dichtbij voor een frisse wandeling of een dagje zon.

Voorzieningen zoals scholen, sportclubs, winkels en horeca zijn allemaal binnen handbereik.

Dankzij de ligging bij de N206 en N443 ben je bovendien snel in Leiden, Haarlem of Den Haag.







Duurzaamheid en comfort

- Volledig voorzien van vloerverwarming, welke koeling verzorgd in de zomer;
- Waterontharder;
- Bodemwarmtepomp;
- 15 zonnepanelen;
- Op alle verdiepingen is er internetaansluiting;
- Glasvezel 1Gbit/s up- en download.



Sint Bavopark 5

2212 TG, Noordwijkerhout

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	3 december 2024
Datum meetrapport:	3 december 2024
Type woning:	Eengezinswoning - hoekwoning
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 161,5
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa 0,0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 16,9
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 6,7
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 161,5
Bruto Inhoud in m3:	circa 612

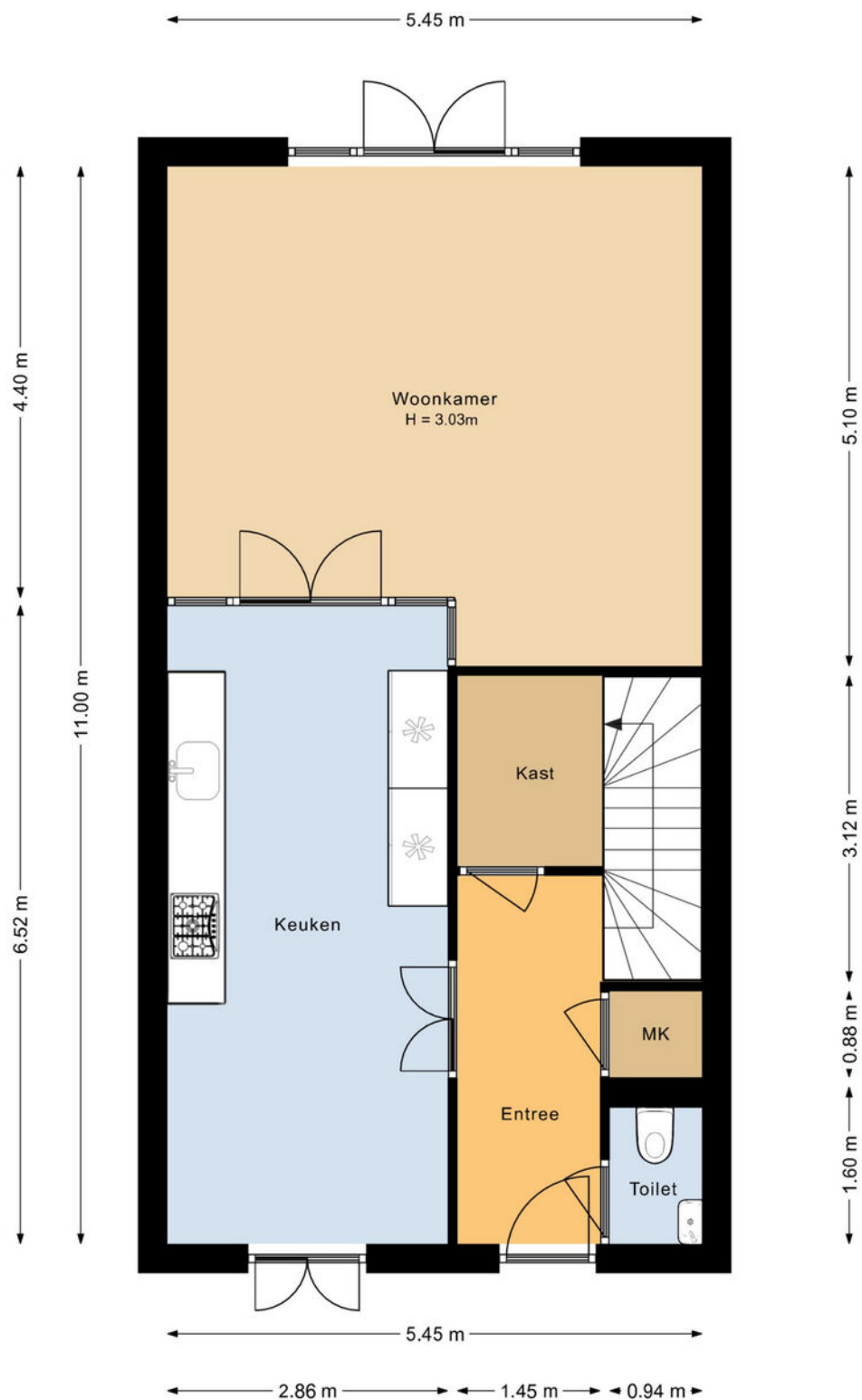
Notities bij meting:

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, 3 december 2024

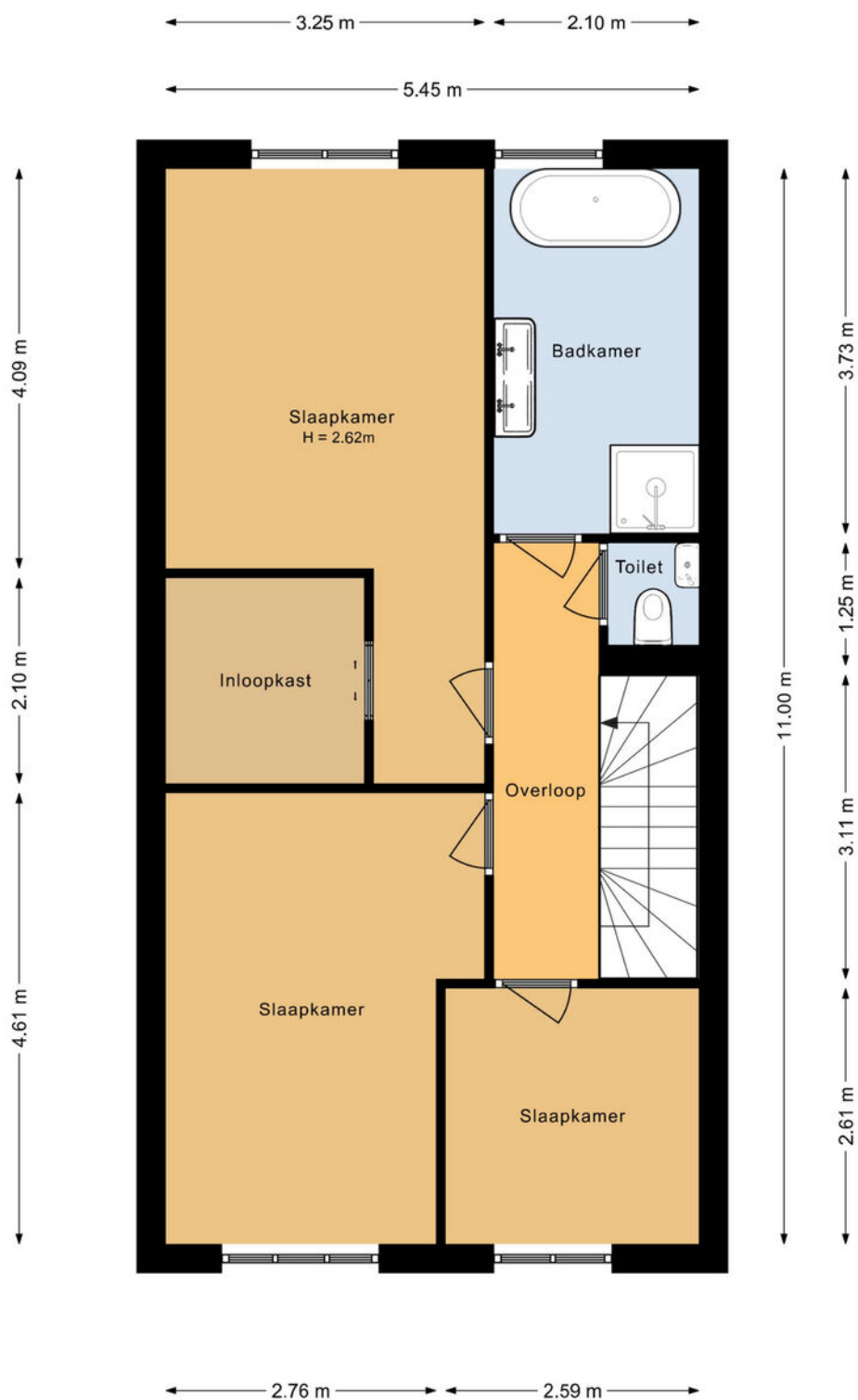
Guus van 't Pad Bosch

Plattegrond begane grond



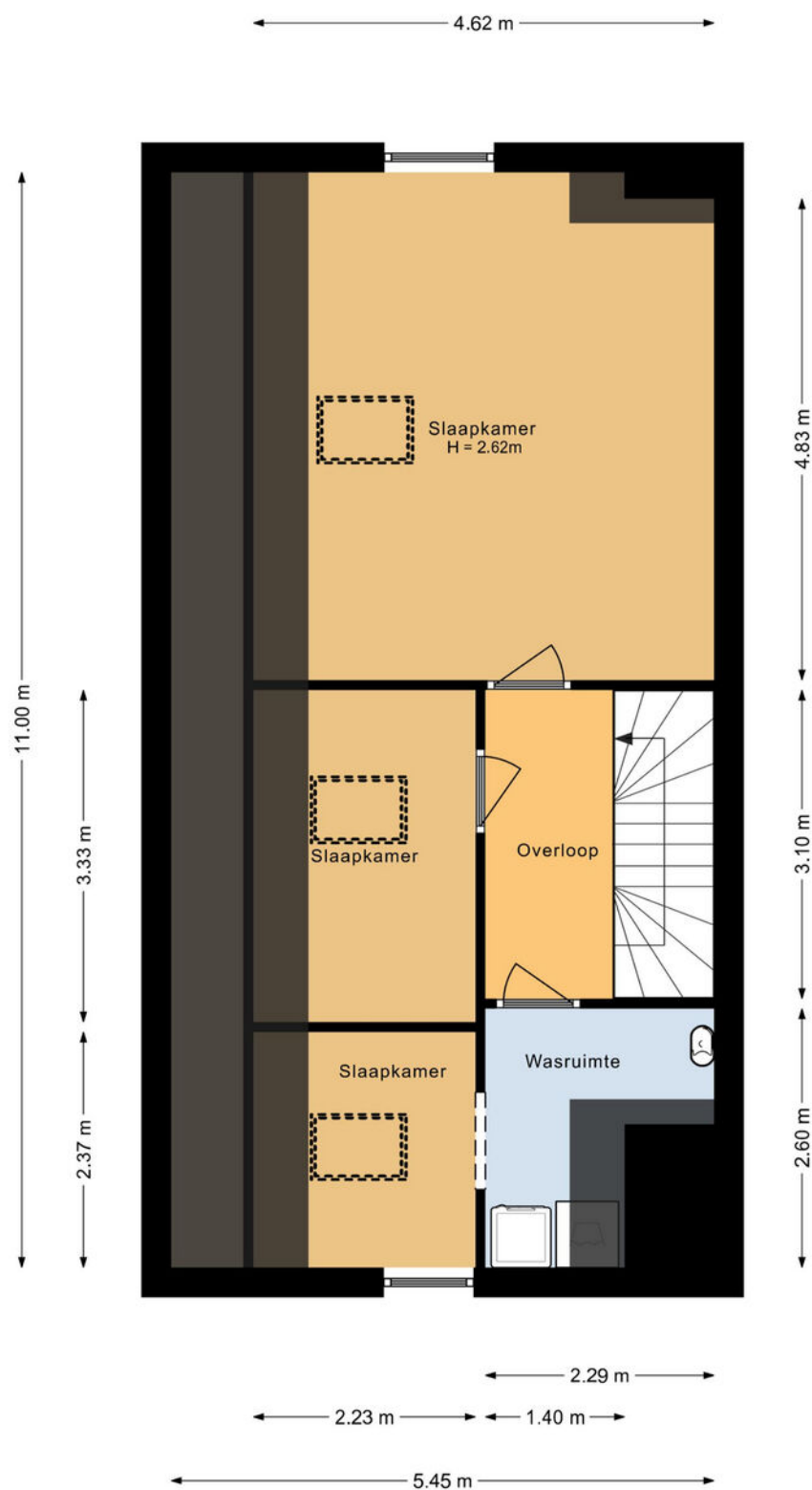
Begane grond
Sint Bavopark 5
Noordwijkerhout

Plattegrond 1e verdieping



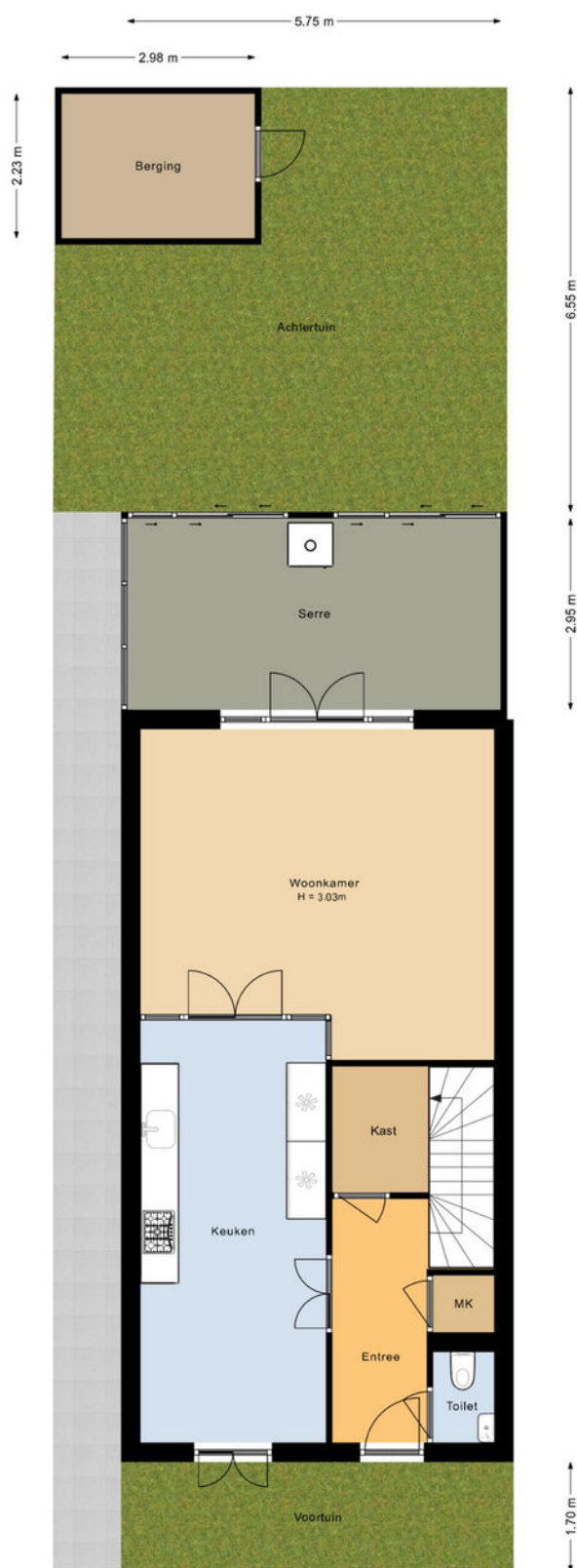
Eerste verdieping
Sint Bavopark 5
Noordwijkerhout

Plattegrond 2e verdieping



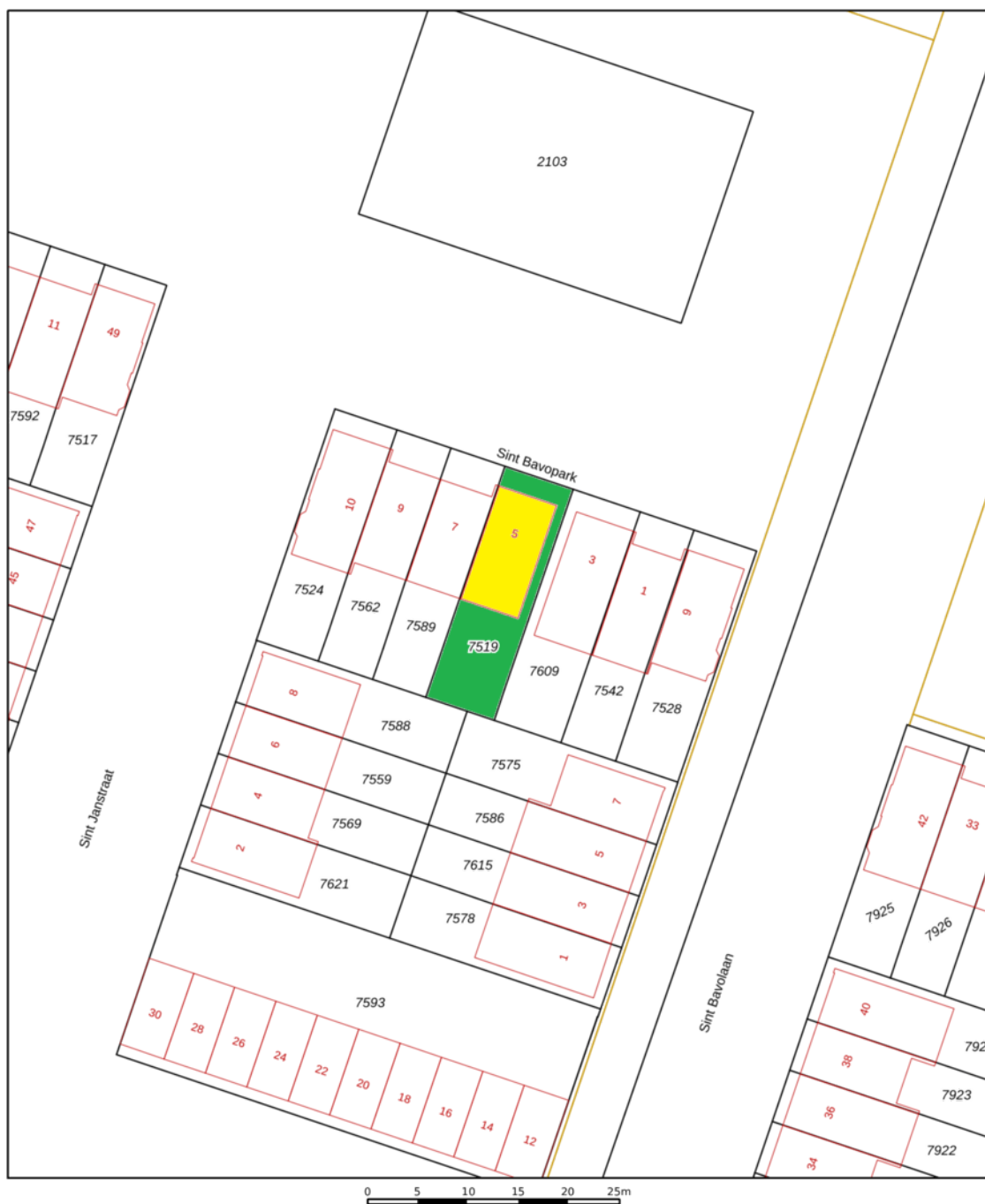
Tweede verdieping
Sint Bavopark 5
Noordwijkerhout

Plattegrond situatie



Situatie
Sint Bavopark 5
Noordwijkerhout

Kadastrale kaart



125	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noordwijkerhout	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7519	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend

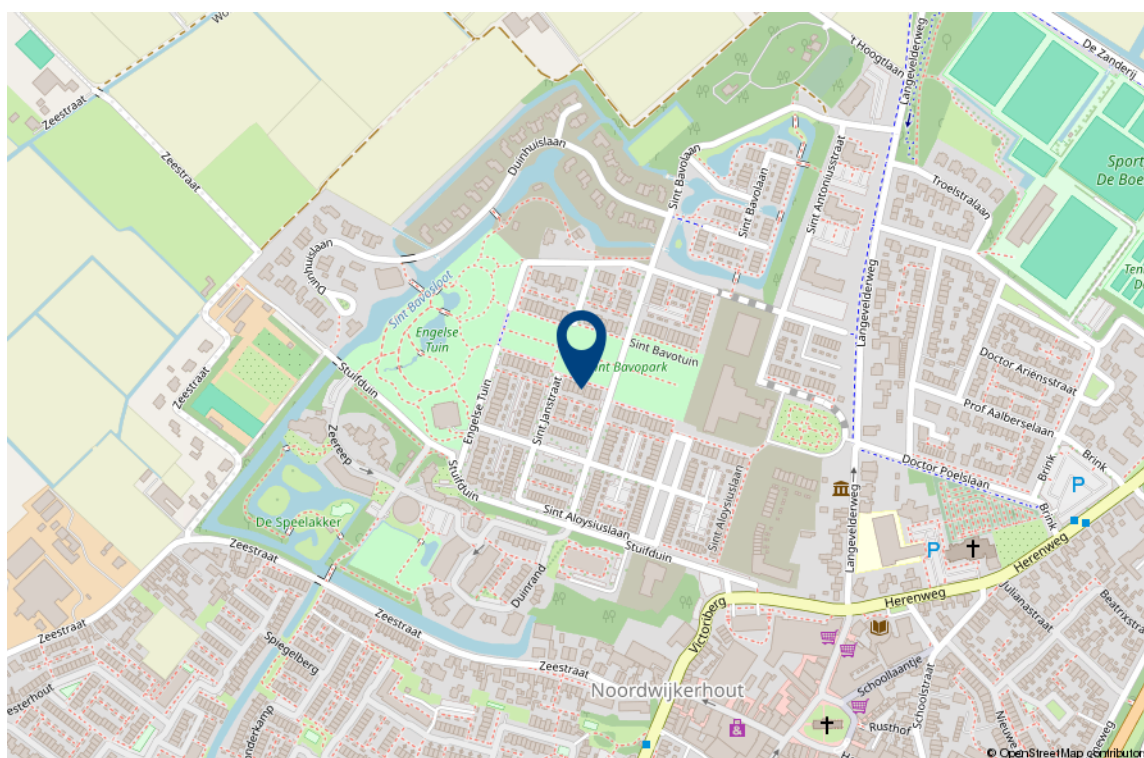
Wonen in Noordwijkerhout

Noordwijkerhout is onderdeel van de gemeente Noordwijk. Noordwijkerhout telt zo'n 15.000 inwoners. Noordwijkerhout heeft de grootste oppervlakte aan kleurrijke bollenvelden in de streek en noemt zich daarom het 'Hart van de Bollenstreek'.

Gelegen achter de duinen en de Noordzeekust ligt het dorp vlak bij grote steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam. Gedurende het seizoen zijn er vele activiteiten en evenementen. Samen met de terrasjes in het centrum van Noordwijkerhout, gelegen rondom de monumentale Witte Kerk, zorgen deze voor een levendige sfeer in het centrum.

Noordwijkerhout heeft vele (sport)verenigingen en drie grote speeltuinen, De Duinrand in de Zilk, de waterspeeltuin De Speelakker en een grote indoorspeeltuin. Daarnaast is er een kinderboerderij, de Dierenhoeve.

Het Oosterduinse meer, in de volksmond Comomeer, biedt ruimte voor waterrecreatie en vanuit Noordwijkerhout fiets je zo naar het strand. Vele fiets- en wandelroutes in en om Noordwijkerhout leiden onder meer naar het fraaie natuurgebied van de Amsterdamse Waterleidingduinen.



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Losse hanglampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse staande kasten in trapkast	X		
- garderobe kast (gang/entree)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Pellet kachel	X		
- Heater	X		
- hoek eetbank, eettafel			X
- Meubilair diversen (info via makelaar)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- badkamerkast	X		
- Spiegelkast	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Plissé tuinkamer	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Trampoline	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