

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijk
Hofvennepark 12



www.hofvennepark12.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
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z




 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.hofvennepark12.nl

NOORDWIJK
HOFVENNEPARK 12

Type	: Vrijstaande villa met verwarmd zwembad
Bouwjaar	: 2002, compleet gerenoveerd in 2022/2023
Kadastraal	: Gemeente Noordwijk, sectie F, nummer 5995 Gemeente Noordwijk, sectie F, nummer 6263
Perceeloppervlakte	: 1.066m ²
Woonoppervlakte	: 272m ² , incl. bijkeuken/garage
Overige inpandige ruimte	: 13m ²
Overkapping	: 15m ²
Inhoud woning	: 1.050m ³
Tuin	: rondom met zwembad, onder architectuur aangelegd
Verwarming	: cv-ketel Intergas (2022), vloerverwarming begane grond en 1 ^e etage, haard, warmtepomp tbv het zwembad
Warm water	: cv-ketel Intergas (2022), Quooker
Isolatie	: volledig geïsoleerd, HR glas
Elek. installatie	: vernieuwd 2022
Energie label	: A, geldig tot 08-10-2033
Zonnepanelen	: 8 x Solar Edge, zonnepanelen (2023)
Onroerend zaak bel.	: Nnb
Voorschot Energiekosten	: € 450,- per maand
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 2.750.000,- kosten koper



Vrijstaande villa (272 m²) met
buitenzwembad in topconditie op
één van de mooiste plekken van
Noordwijk aan de rand van
Landgoed Offem.





Deze prachtige villa, ontworpen door het architectenbureau van Egmond (2002), onderging in 2022/2023 een complete renovatie. Waarbij niet alleen de volledige binnenkant van de woning is gerenoveerd, maar ook de buitenkant een eigentijdse look heeft gekregen, waardoor een toneelbeeld van tijdloze elegantie is ontstaan.

De unieke combinatie van klassieke bouwmaterialen, traditioneel vakmanschap en moderne technologieën resulteert in een harmonieuze samensmelting van ingetogen klassiek en eigentijds modernisme. Met een energielabel A en uitgebreide voorzieningen zoals vloerverwarming en zonnepanelen, biedt deze villa niet alleen een luxueuze leefomgeving, maar ook een duurzame toekomst.



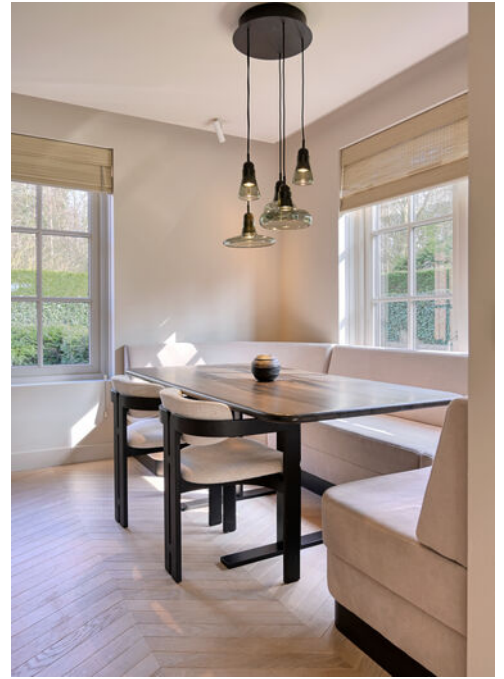
Het ontwerp is zeer zorgvuldig tot stand gekomen waarbij veel maatwerk, uitsluitend topklasse materialen en apparatuur zijn gebruikt. De rode draad voor het gehele ontwerp en de bouw is dat er nergens concessies zijn gedaan.





De grandioze entree verwelkomt u met een ruime hal, voorzien van een garderobe en gastentoilet. Vanuit hier is er toegang tot de tv kamer, een werkkamer en tot de fraaie living met half open keuken.





De woonkamer, verlicht door natuurlijk licht dat door overvloedige raampartijen stroomt, biedt een gezellige open haard en openslaande deuren die uitkijken op de rijke tuin.





De gastronomische keuken, compleet met kookeiland en overvloedige opbergruimte, vormt het hart van het huis en opent naar een zonovergoten terras, omgeven door een prachtig aangelegde tuin.







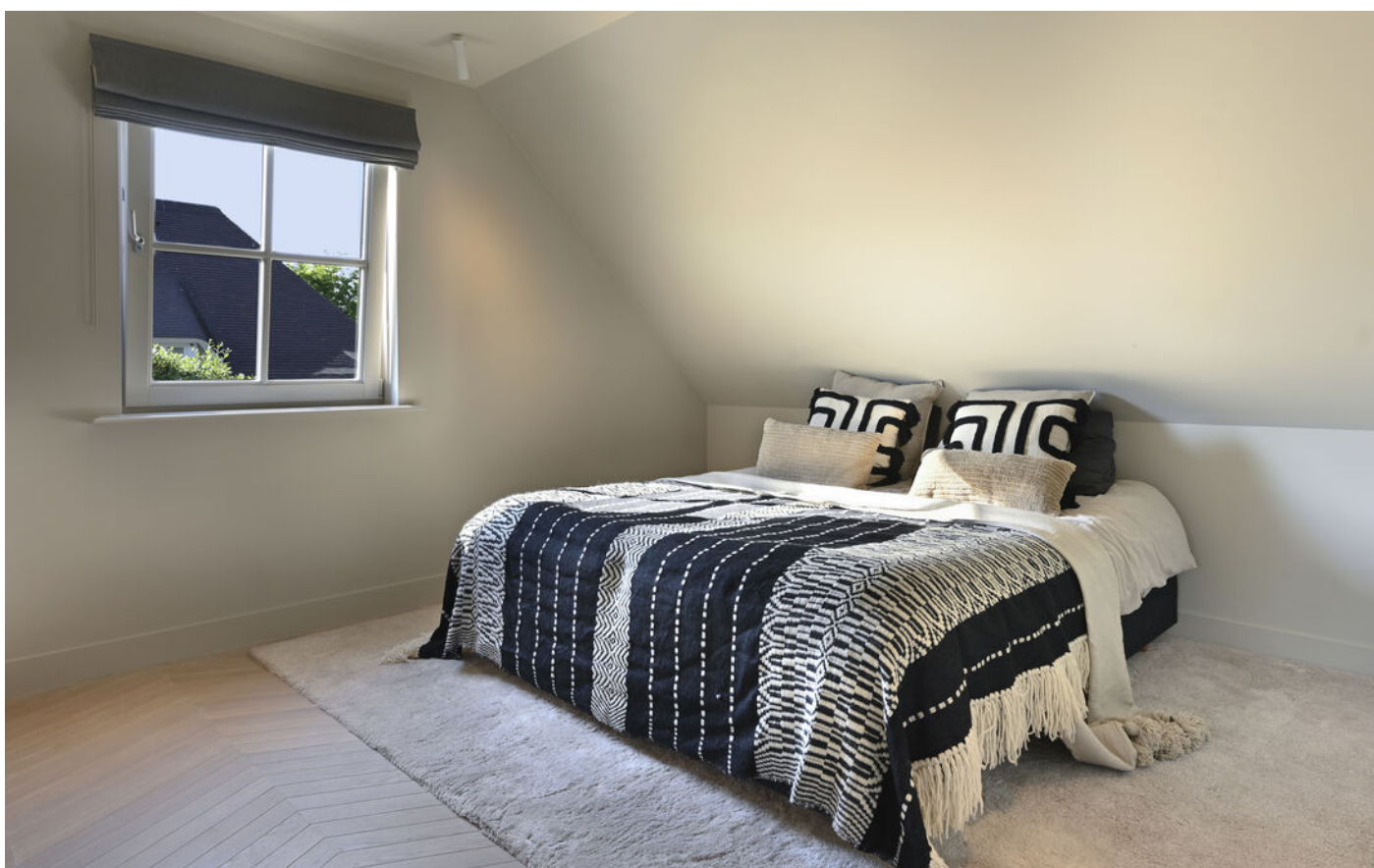


Een doorgang leidt naar de garage/bijkeuken, met een eigen achterdeur voor ultieme functionaliteit.



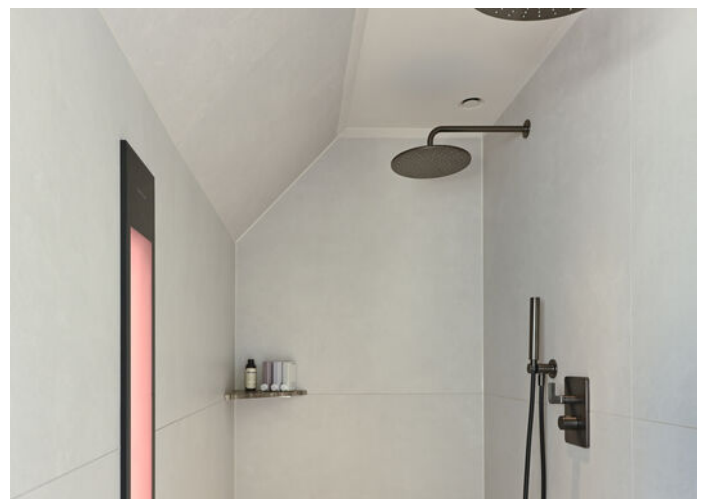


De eerste verdieping onthult een ruime overloop die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers, twee badkamers, een wasruimte en een apart toilet.





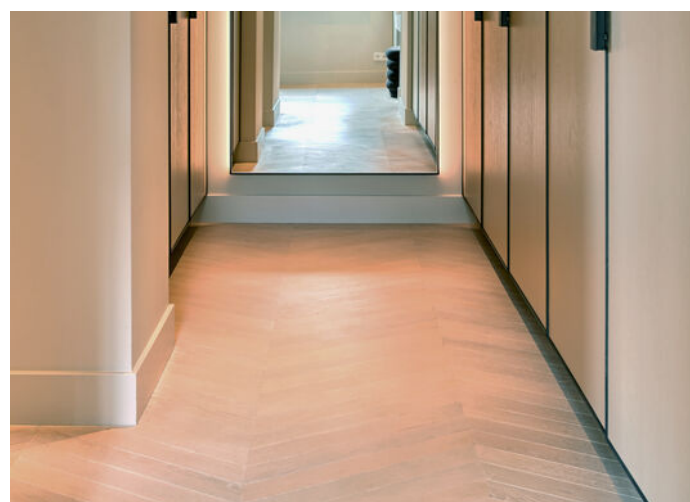
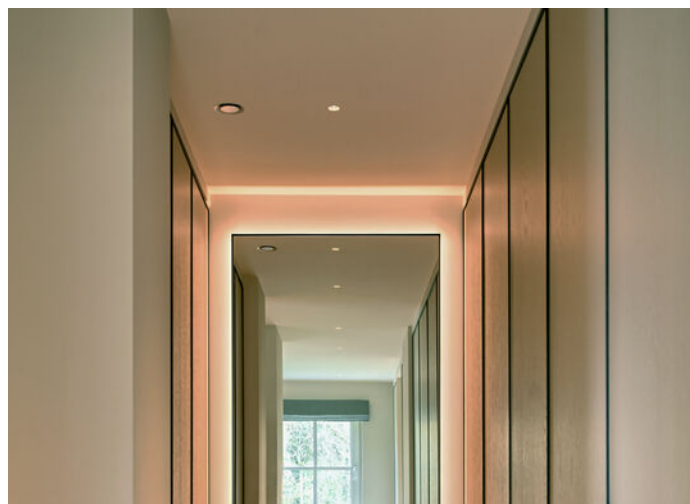
De masterbedroom, gelegen aan de andere zijde van het huis voor maximale privacy, beschikt over een luxueuze badkamer met een dubbele douchecabine, een sunshower, een dubbele wastafel en een ligbad.





Een ruime inloopkast, verlicht met op maat gemaakte kasten, maakt deze weelderige ruimte compleet, waar u elke dag begroet wordt met een adembenemend uitzicht.

Alle slaapkamers zijn sfeervol ingericht, verlicht en voorzien van op maat gemaakte kasten








Via de oprijlaan komt u in de onder architectuur aangelegde tuin waar u met de zon mee kan draaien op verschillende terrassen.







U vindt hier een verwarmd zwembad van 10x4, verwarmde buitendouche, diverse terrassen, sierpaden, bloemborders, fruitboom en wel 13 verschillende olijfbomen.







Gelegen in een rustige wijk met alleen bestemmingsverkeer maar wel nabij het gezellige centrum van Noordwijk-Binnen met zijn vele winkels. Noordwijk aan Zee met het strand, zee, de gezellige boulevard en uitgaansgelegenheden voor jong en oud liggen op fietsafstand.

Ook ligt deze wijk met veel privacy nabij uitvalswegen naar de N206 en A44 waardoor Leiden, Haarlem, Den Haag, Schiphol en Amsterdam binnen enkele minuten zijn te bereiken.





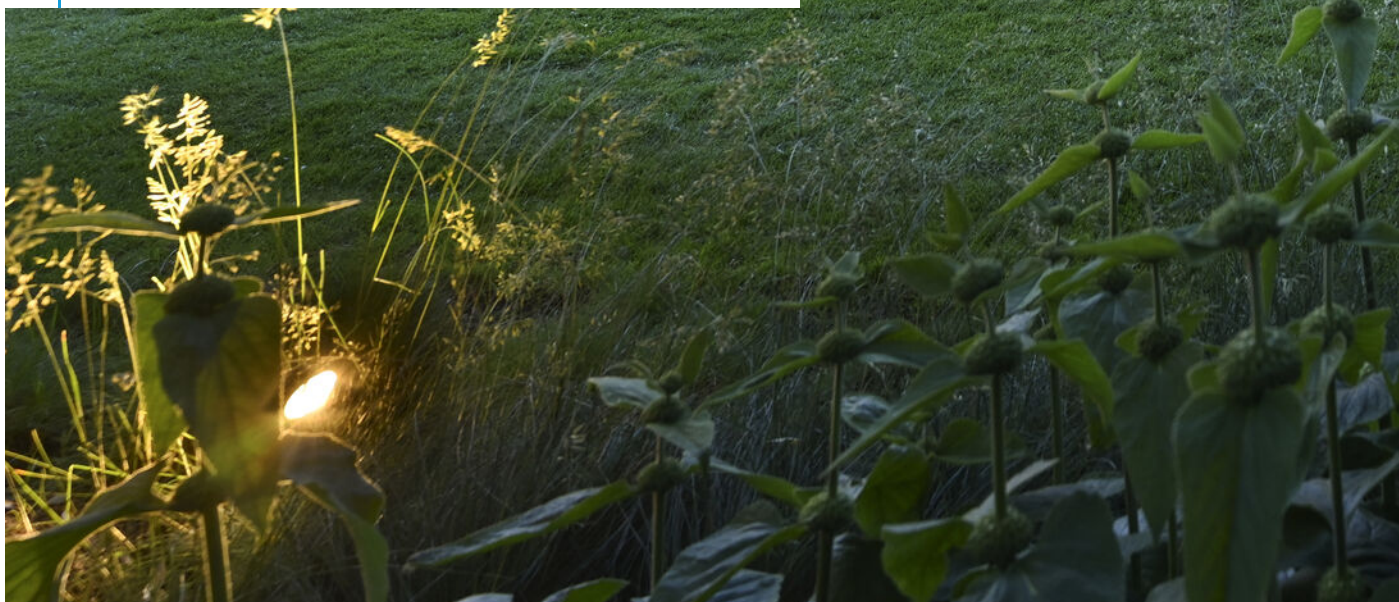
Uiteraard ontbreekt een automatische sproei-installatie en tuinverlichting hier niet. De garage met elektrische deuren biedt ruimte aan 1 auto. Naast de garage vindt u nog eens plek voor meerdere auto's





Enkele details:

- Bouwjaar: 2002, renovatie 2022/23
- Woonoppervlakte conform bbmi obv NEN 2580: ca. 272m²
- Volledig v.v. dubbel glas HR in houten kozijnen
- Verwarming v (cv-ketel 2022)
- Energielabel A
- Perceel: 1.066 m²
- Hoogwaardige afwerking
- Zonnepanelen
- Verwarmd zwembad met warmtepomp
- KNX domotica systeem
- Verwarmde buitendouche
- Aangelegd perceel van 1.052 m² met oprit, garage en op afstand bedienbare poort.

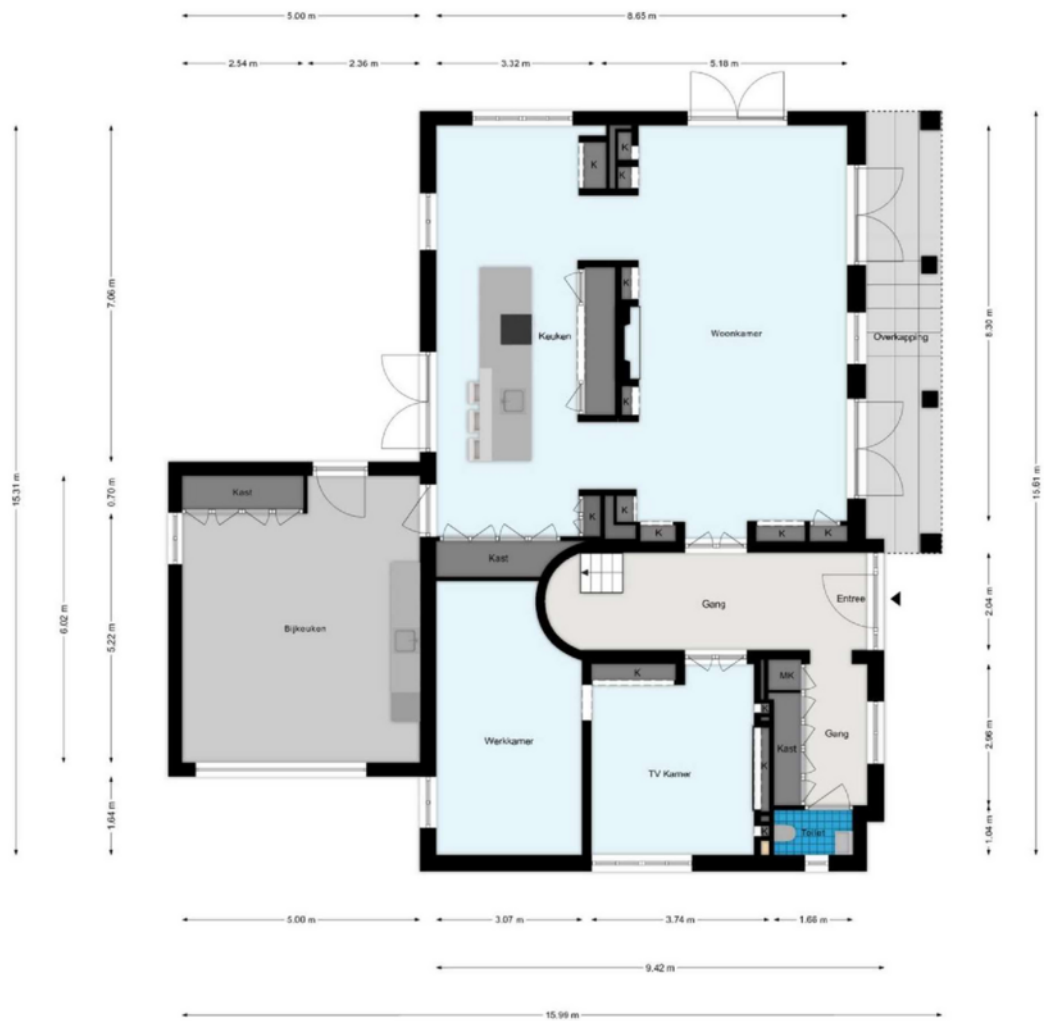




- Elektrisch bedienbaar toegangshek met video intercom
- Alarminstallatie + camera's
- Onder architectuur aangelegde tuin
- Sproei-installatie met eigen bron
- WTW luchtsysteem
- Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van uitbreiding van de woning tot 1.250m³ en het realiseren van een vrijstaand bijgebouw van 60m²

Plattegrond

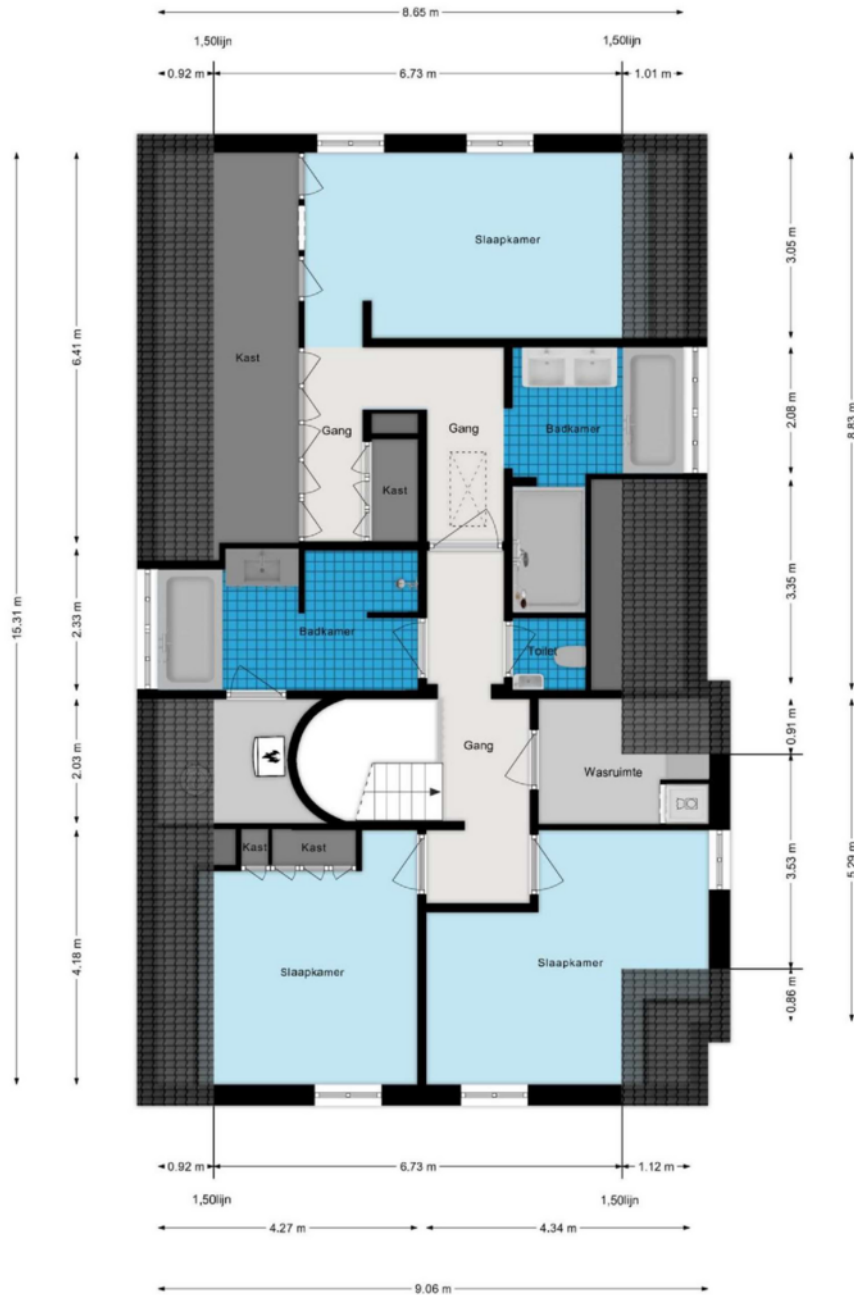
Begane Grond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

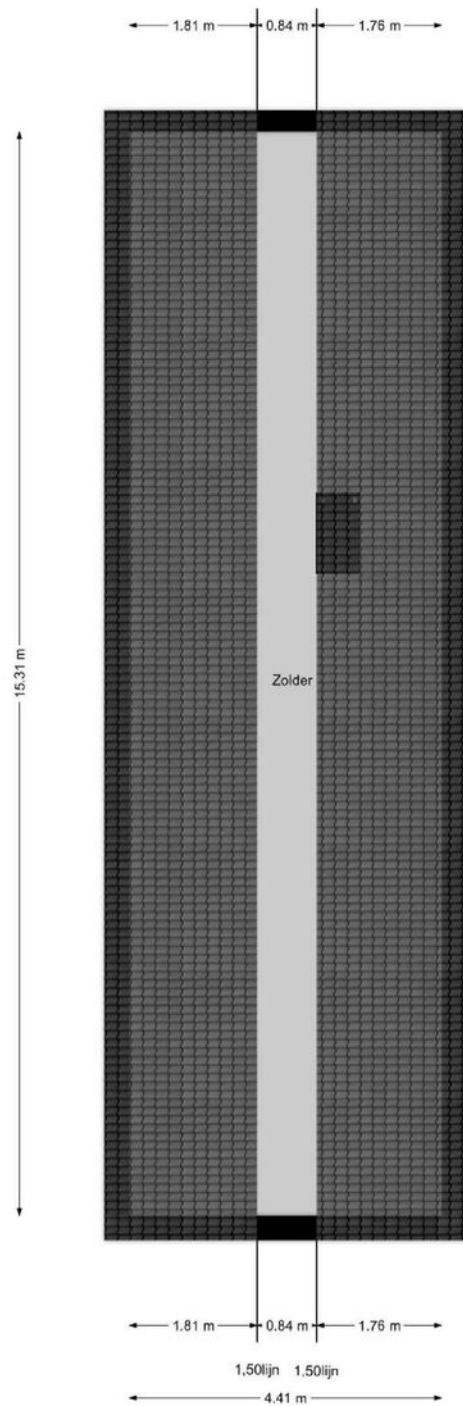
Eerste Verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Zolder





Meetcertificaat

GA VOOR DUURZAAM B.V. heeft in opdracht van opdrachtgever dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en Totale- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Hofvennepark 12
Postcode/plaats	2201 PZ, Noordwijk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	2023033
Status	Definitief
Datum meetopname	01-04-2024
Datum meetrapport	05-04-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	272,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	12,90	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14,70	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Totale vloeroppervlak woning	422,10	M²
Totale inhoud woning	1050,30	M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen Totale inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

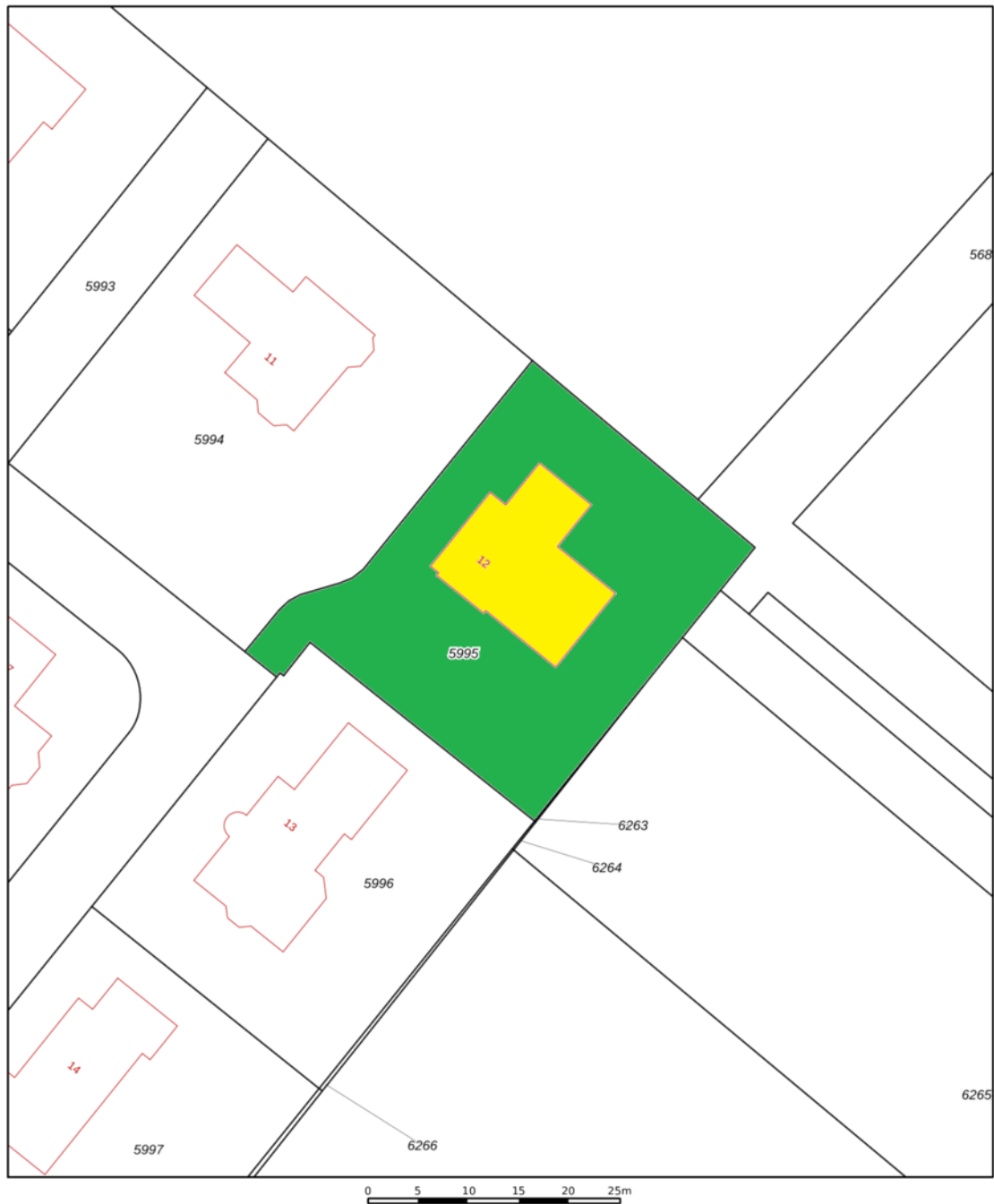
Rapport opgemaakt door Ga voor duurzaam BV, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Vught, 05-04-2024

GA VOOR DUURZAAM B.V.



Kadastrale kaart



	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>1215 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 5995</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele</p>	
--	---	---	--

Voor een eenduidig uittreksel geluidd op 30 december 2023

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Keukenlamp		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Mechanische ventilatie	X		
Luchtbehandeling	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		
- TV 2x			X
- speakers 5x			X

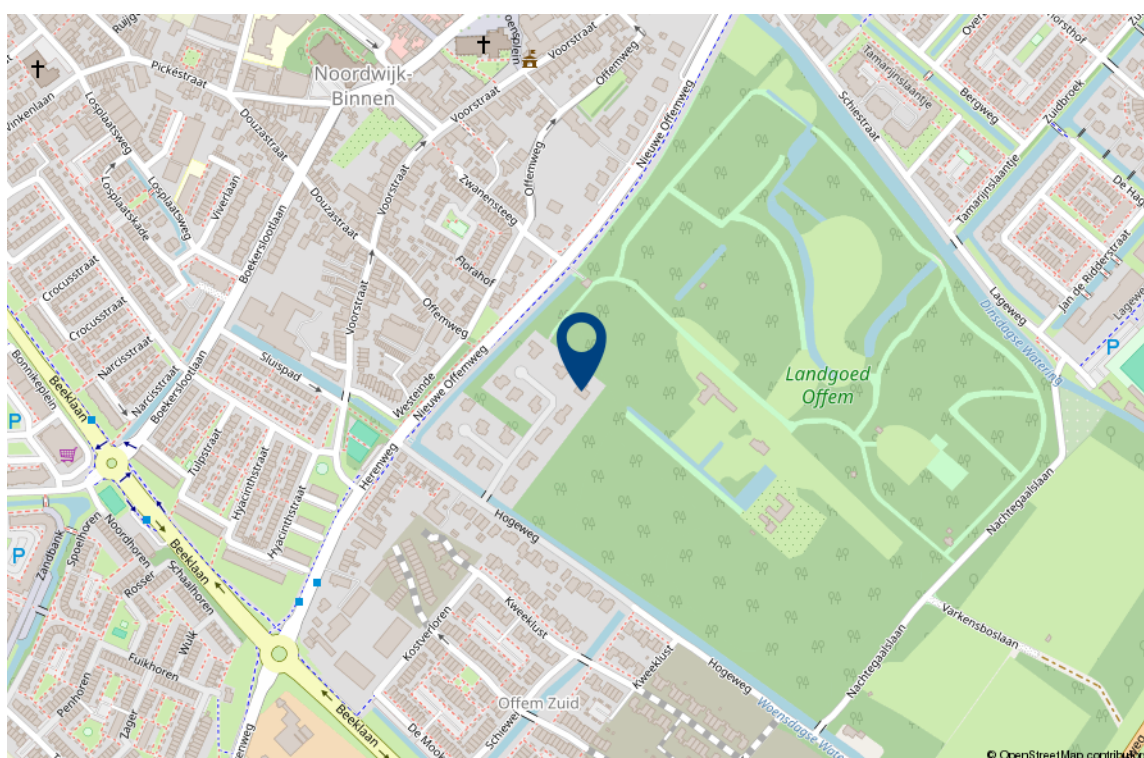
Wonen in Noordwijk

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 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.

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. 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 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. Vlucht 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