

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijk  
Hogeweg 75



[www.hogeweg75noordwijk.nl](http://www.hogeweg75noordwijk.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  
NVM Register Makelaar



 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49

 [www.hogeweg75noordwijk.nl](http://www.hogeweg75noordwijk.nl)

**PLAATS**  
**ADRES**

**NOORDWIJK**  
**HOGEWEG 75**

---

<b>Type</b>	: Vrijstaande villa
<b>Bouwjaar</b>	: 2020
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Noordwijk, sectie H, nummer 1323
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 347m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 206m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: 5m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	: 15m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 765m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Rondom met veranda, onderhoudsvriendelijk aangelegd.
<b>Verwarming</b>	: cv-ketel (2020), warmtepomp (2024), vloerverwarming, gashaard, airconditioning
<b>Warm water</b>	: cv-ketel, warm water en Quooker
<b>Zonnepanelen</b>	: 13 stuks 2020 10 stuks 2022
<b>Isolatie</b>	: volledig geïsoleerd, HR+ glas
<b>Energie label</b>	: Label A, geldig tot 16-06-2029
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € niet bekend
<b>Voorschot</b>	
<b>Energiekosten</b>	: € niet bekend
<b>Oplevering</b>	: in overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 1.595.000,- kosten koper



Stap binnen in deze prachtige vrijstaande villa, waar comfort en ruimte samenkomen. Hier vind je de perfecte balans tussen een moderne uitstraling en een warme, uitnodigende sfeer.

- Moderne vrijstaande villa;
- Werkkamer op de begane grond;
- 5 Slaapkamers en 2 badkamers;
- Nabij voorzieningen;
- Op fietsafstand van het strand;
- Energielabel A.

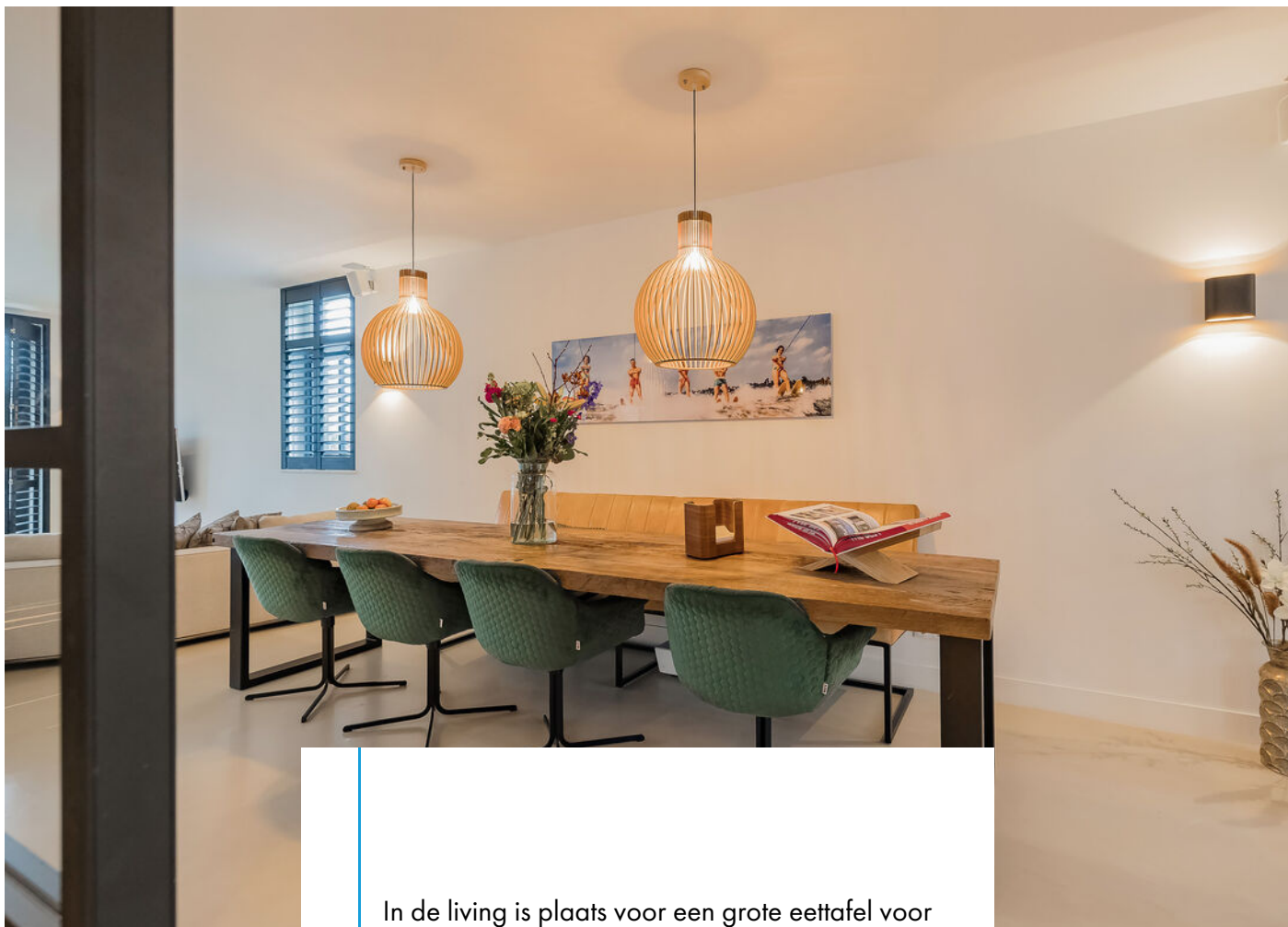




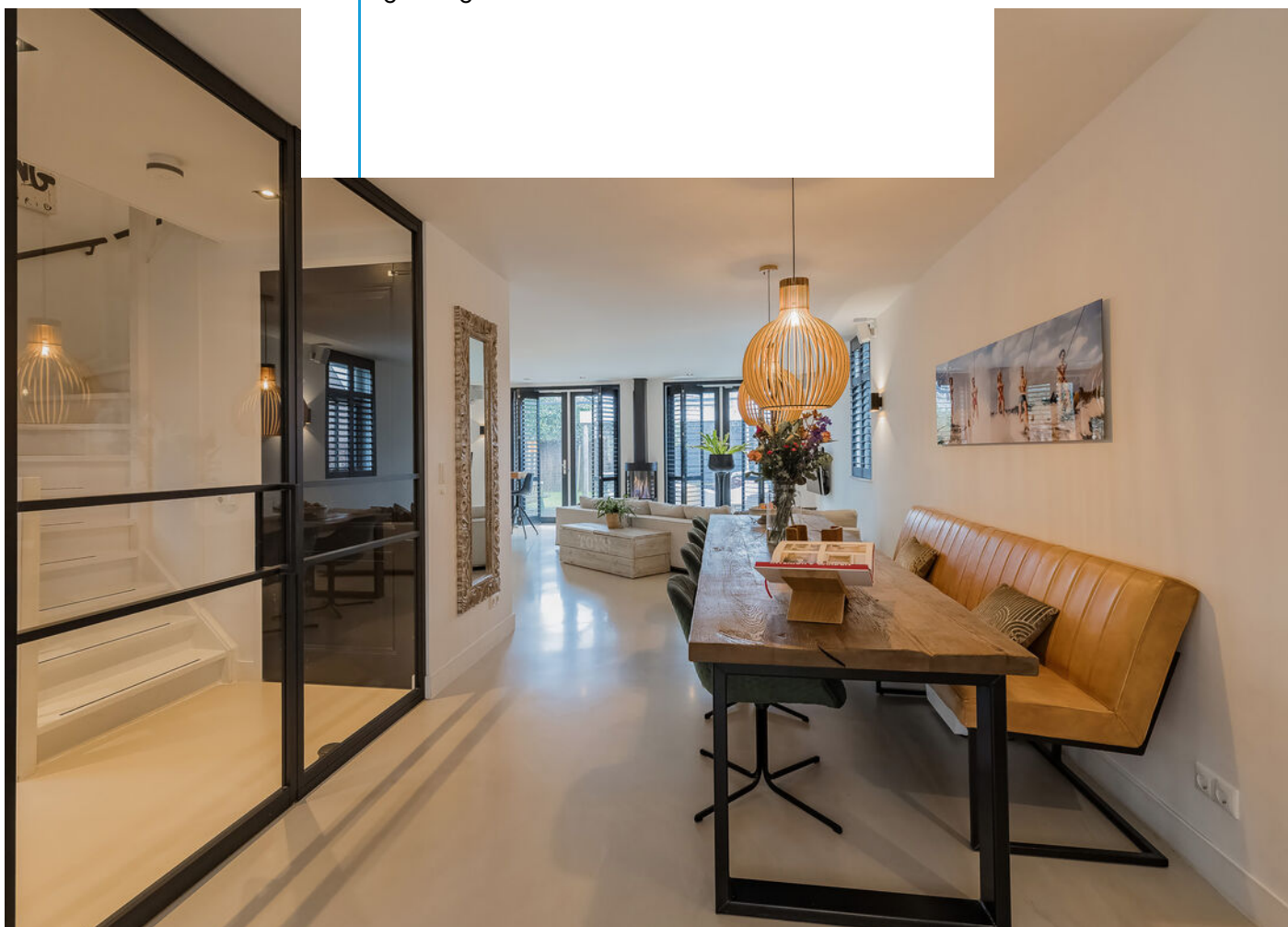


Bij binnenkomst is er een hal met meterkast, toiletruimte met spa-toilet, trap naar de eerste verdieping en een stalen deur naar de living.



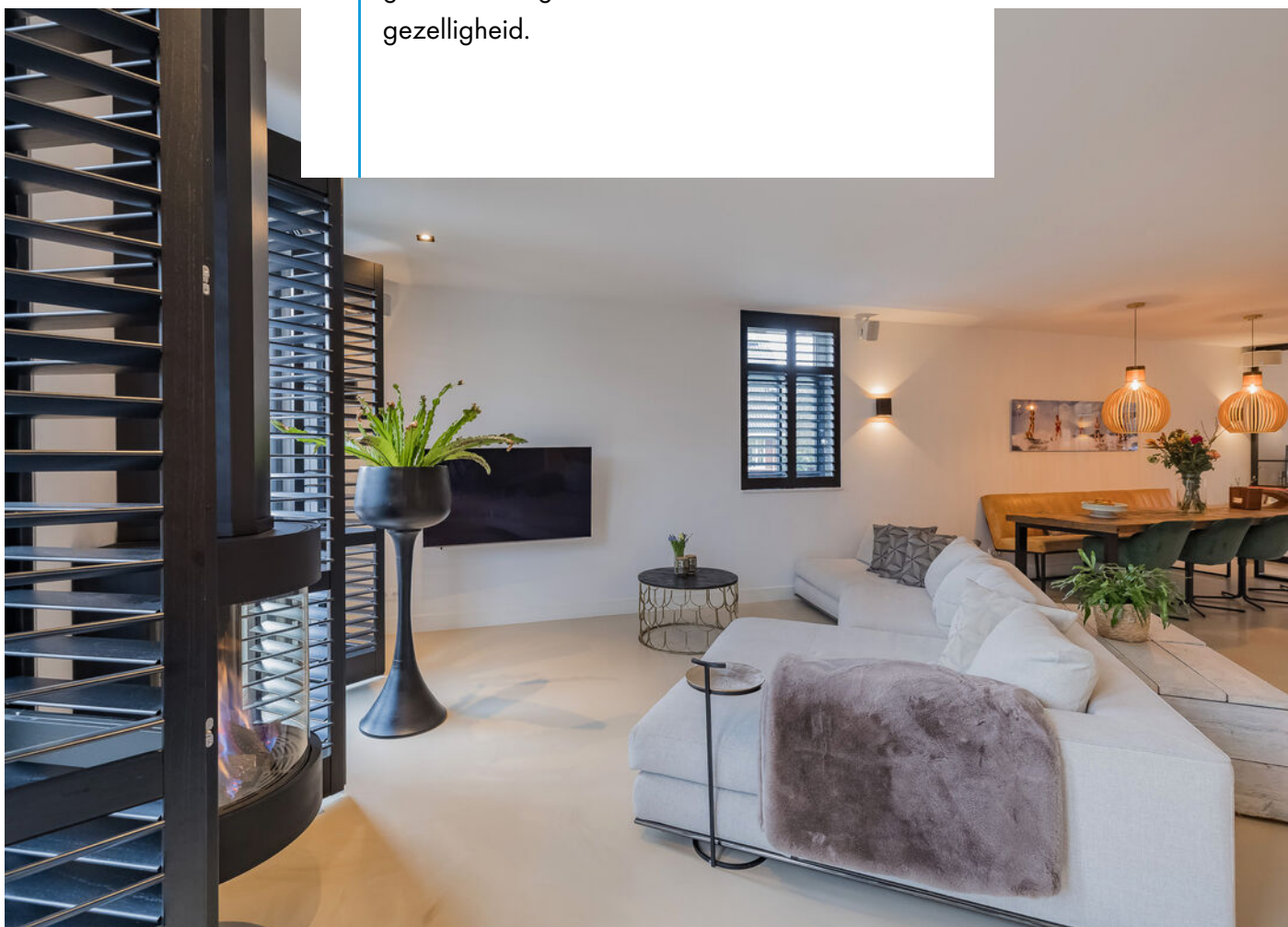


In de living is plaats voor een grote eettafel voor gezellige diners met familie en vrienden.





Aansluitend is er de zithoek die tuingericht is. De gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid.









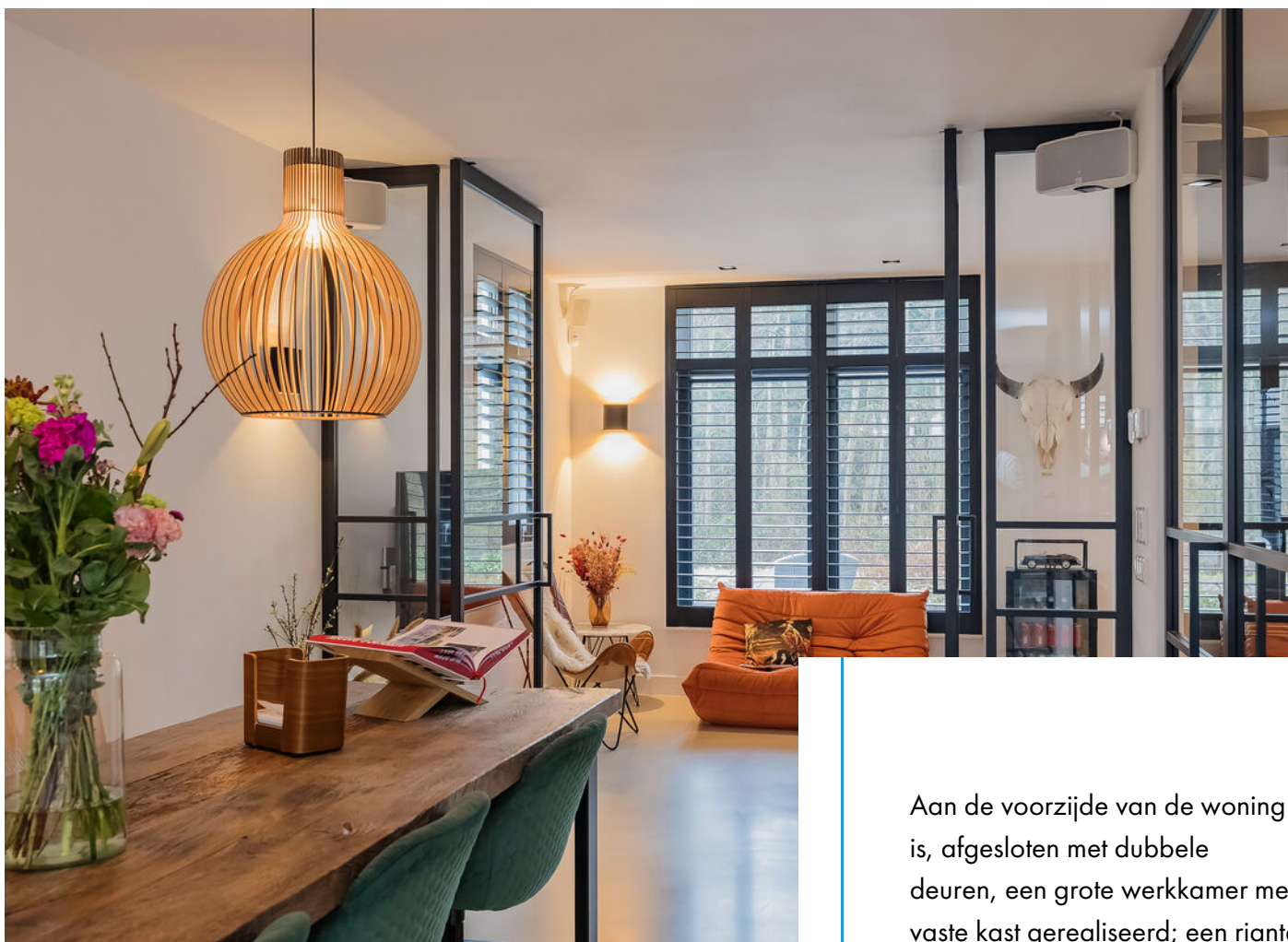
De sfeervolle keuken (Bulthaup) is ook tuingericht, heeft veel kastruime, een spoel-/kookeiland en diverse inbouwapparatuur zoals:

- bora professional met geïntegreerde afzuiging;
- koelkast;
- vrieskast;
- 2 combi's oven/magnetron;
- vaatwasmachine;
- Quooker.

Verder is er een afsluitbare koffiecorner.

3 Paar hoge openslaande deuren zorgen voor veel lichtinval, een mooi uitzicht en toegang tot de tuin (ZW) met veranda.





Aan de voorzijde van de woning is, afgesloten met dubbele deuren, een grote werkkamer met vaste kast gerealiseerd; een riante werkplek met veel lichtinval.

In het hele huis ligt een lichte gietvloer met vloerverwarming.







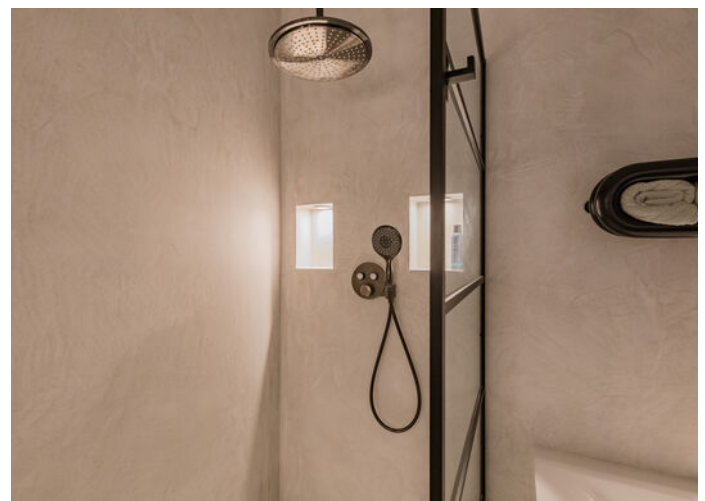
De eerste verdieping heeft 3 ruime slaapkamers met grote ramen, een moderne badkamer met o.a. een ligbad en een separate toiletruimte met een spa-toilet. De ouderslaapkamer heeft een eigen kleedruimte.





De ouderslaapkamer









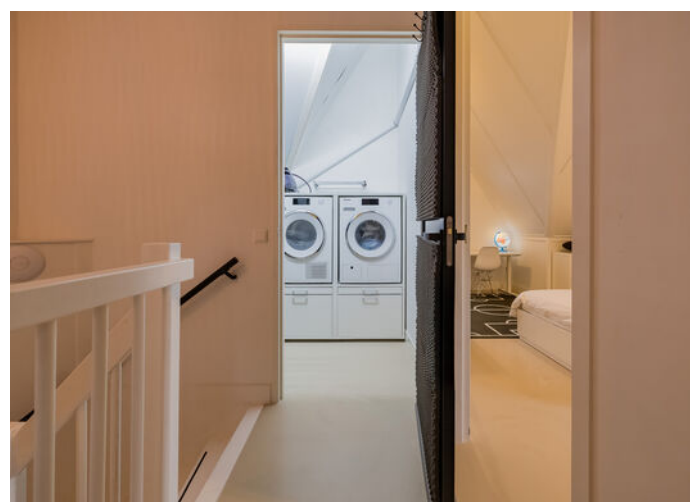


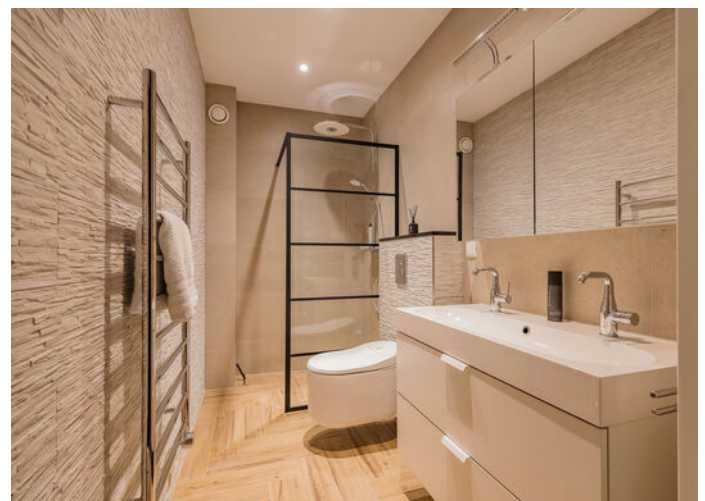


Op deze verdieping zijn 2 grote slaapkamers, een 2e moderne badkamer, een ruimte voor de wasapparatuur en de warmtepomp en een technische ruimte voor de cv-ketel.

Boven de overloop en de badkamer is een bergzolder gerealiseerd; ideaal om spullen uit het zicht op te bergen.

Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.









De zeer zonnige tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en heeft een gezellige veranda waar je tot laat in het seizoen kunt genieten van de avondzon maar ook van de eerste lentezon. Aan de veranda is een fietsenberging.

Aan de voorzijde van de woning is parkeerplaats voor 2 auto's en hier is ook de laadpaal voor de elektrische auto. Tevens is hier een stenen berging.







### Duurzaamheid

De in 2020 gebouwde villa is volledig geïsoleerd en er is een energielabel A afgegeven.

- HR+ glas;
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- 13 Zonnepanelen.

Nadat het label A is afgegeven is de woning verder verduurzaamd;

- 10 zonnepanelen;
- Warmtepomp







Ligging;

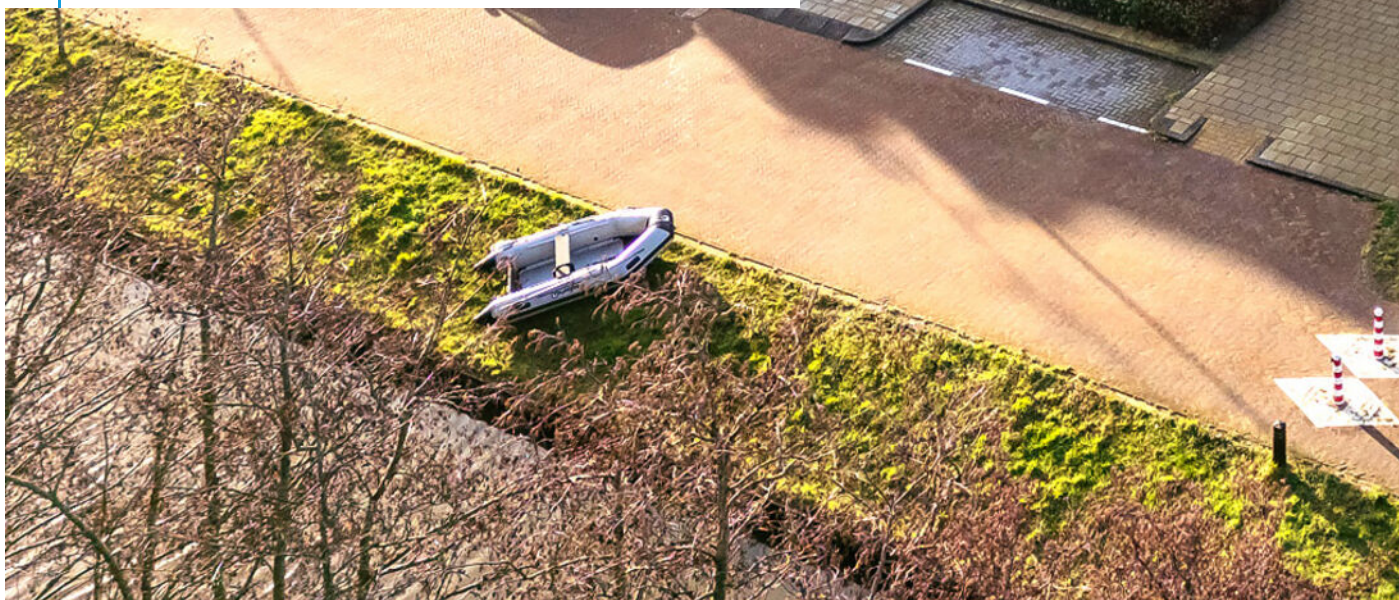
Gelegen in een rustige wijk met vrij uitzicht en nabij winkels, sportaccommodaties en het centrum van Noordwijk. Strand, zee, de gezellige boulevard en uitgaansgelegenheden voor jong en oud liggen op fietsafstand. Uitvalswegen naar de N206 en A44 zijn in de directe omgeving waardoor Leiden, Haarlem,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

Kortom; Een moderne villa op een geliefde locatie!



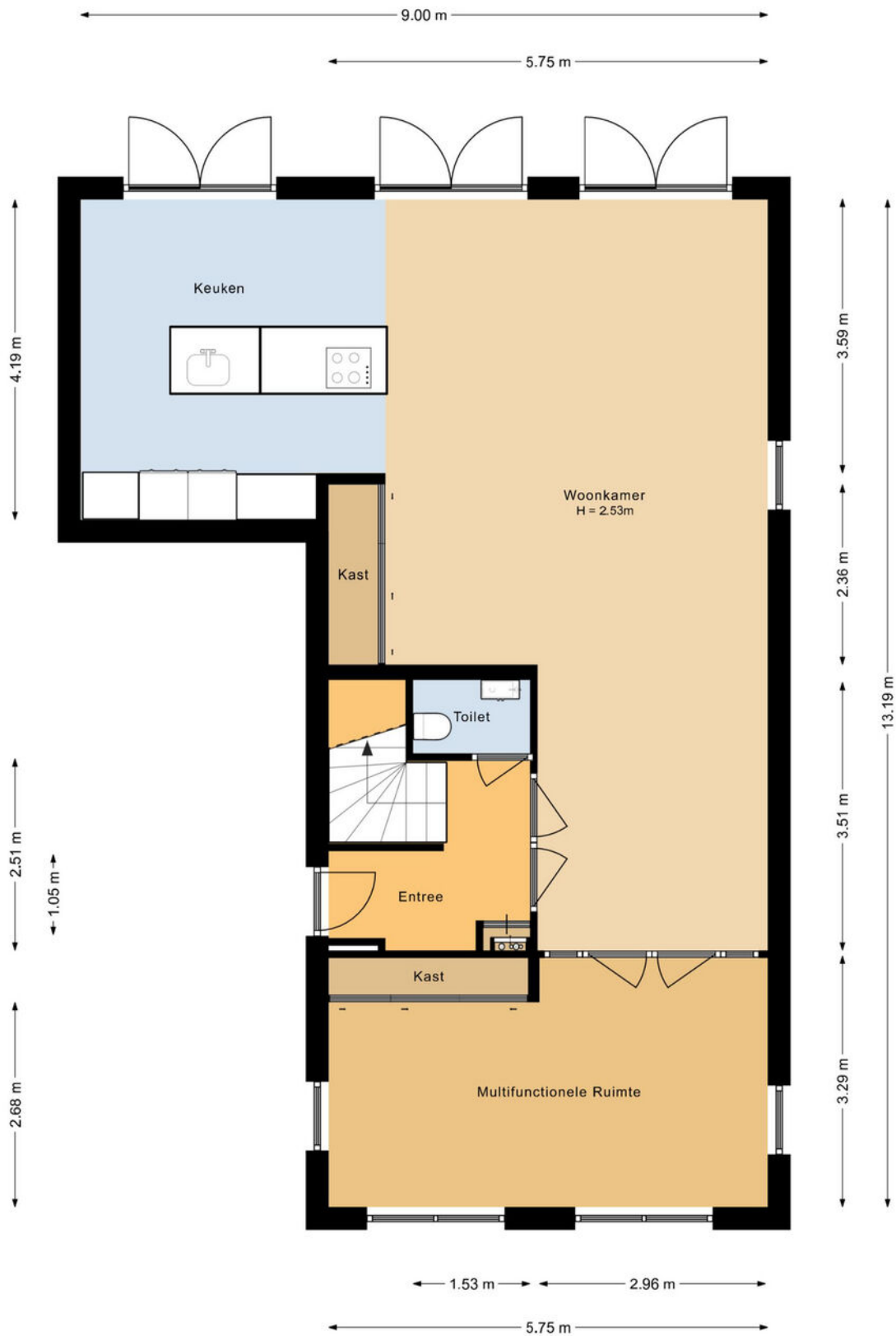
### Bijzonderheden

- Alarmsysteem;
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- Cv-ketel en warmtepomp;
- Gasloos gebruik maar er kan omgeschakeld worden naar gasgestookt.
- Hoge plafonds;
- 5 Slaapkamers, alle met airco;
- Zonnige tuin met veranda;
- Rustig gelegen;
- Energiezuinig, label A;
- 23 Zonnepanelen;
- Nabij voorzieningen;
- Er is een vergunning voor de aanbouw van een erker aan de zijkant van de woning.





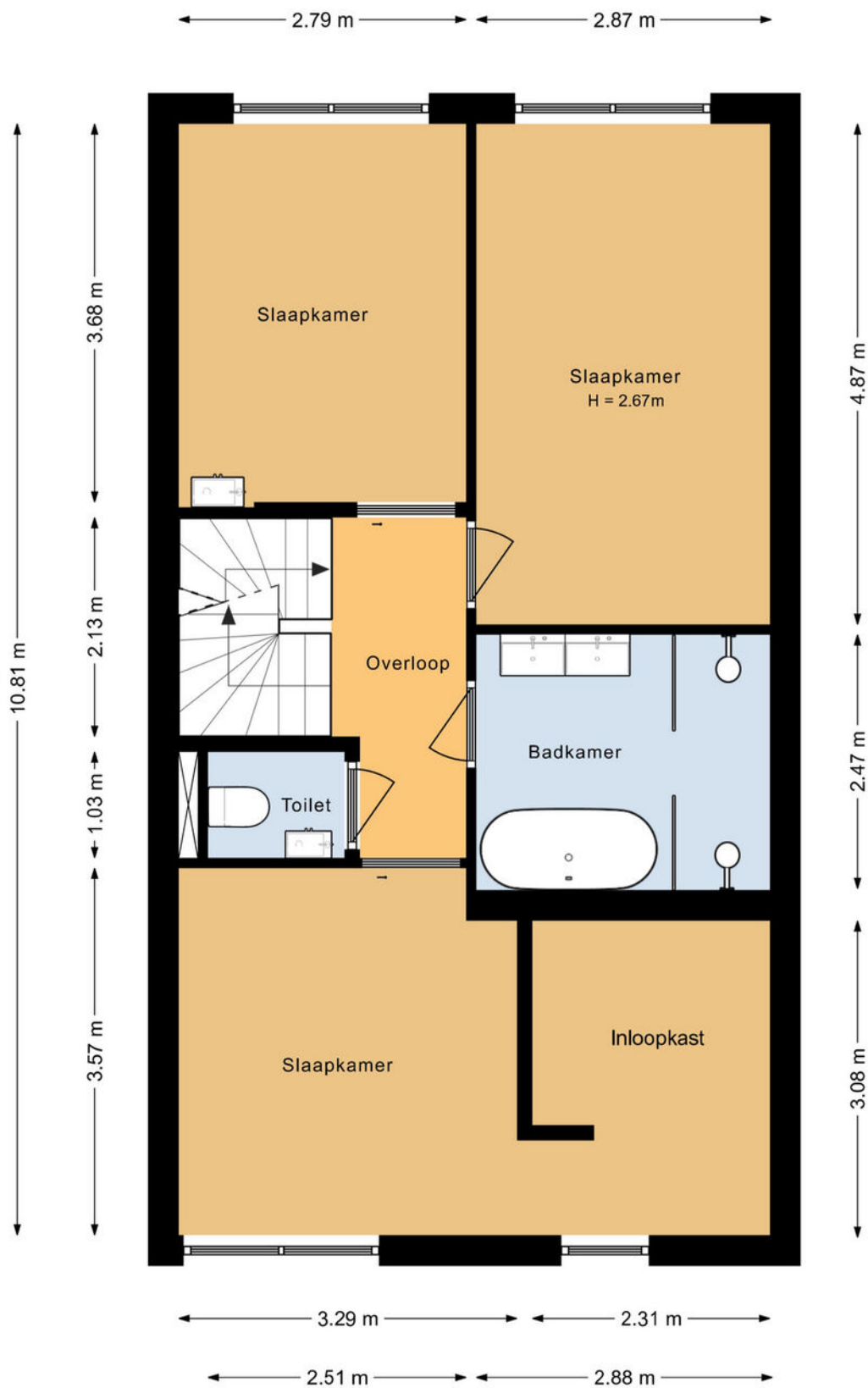
# Begane grond



## Begane Grond Hogeweg 75 Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# 1e Verdieping



Eerste Verdieping  
Hogeweg 75  
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

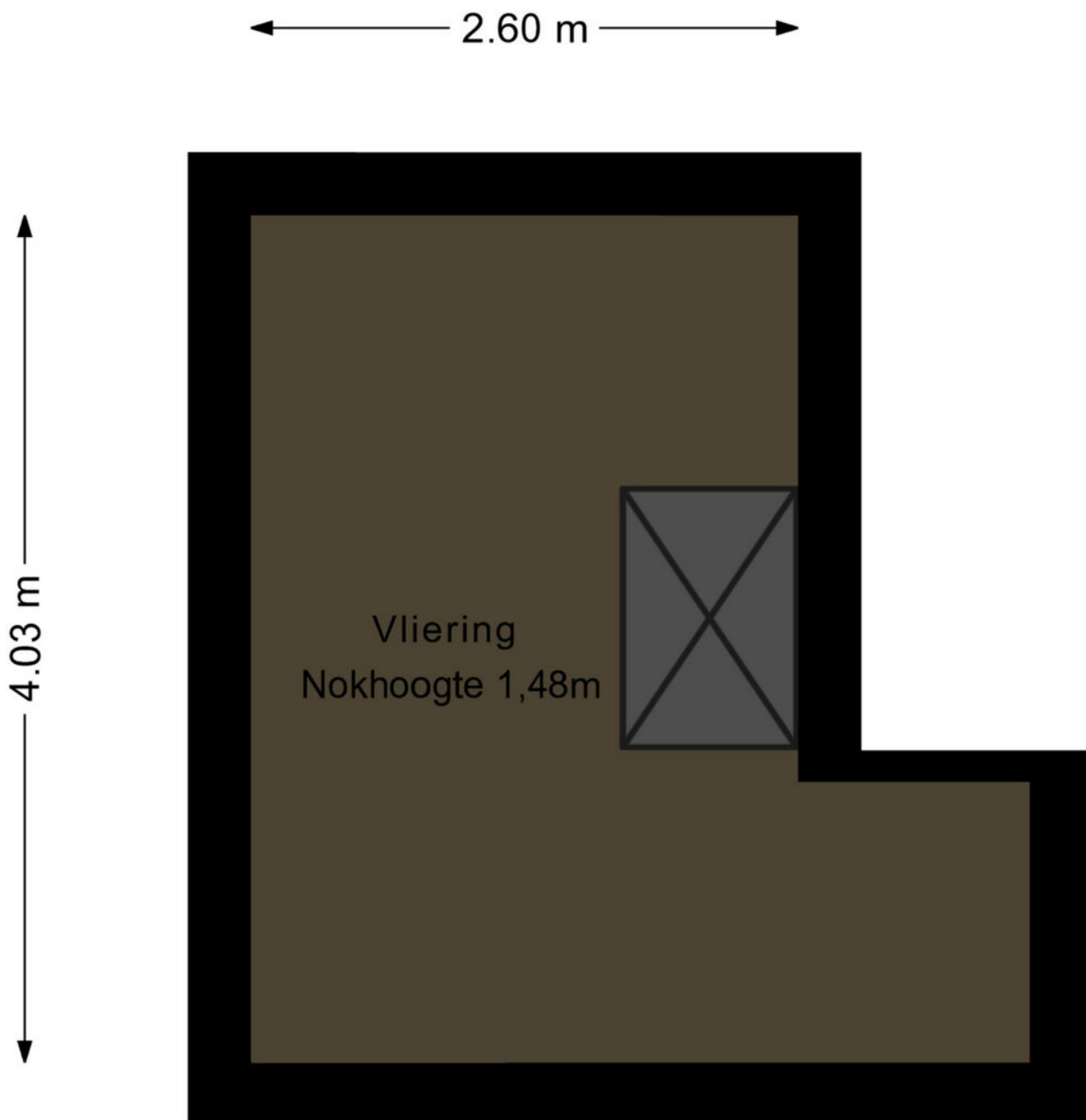
## 2e Verdieping



### Tweede Verdieping Hogeweg 75 Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

## Vliering

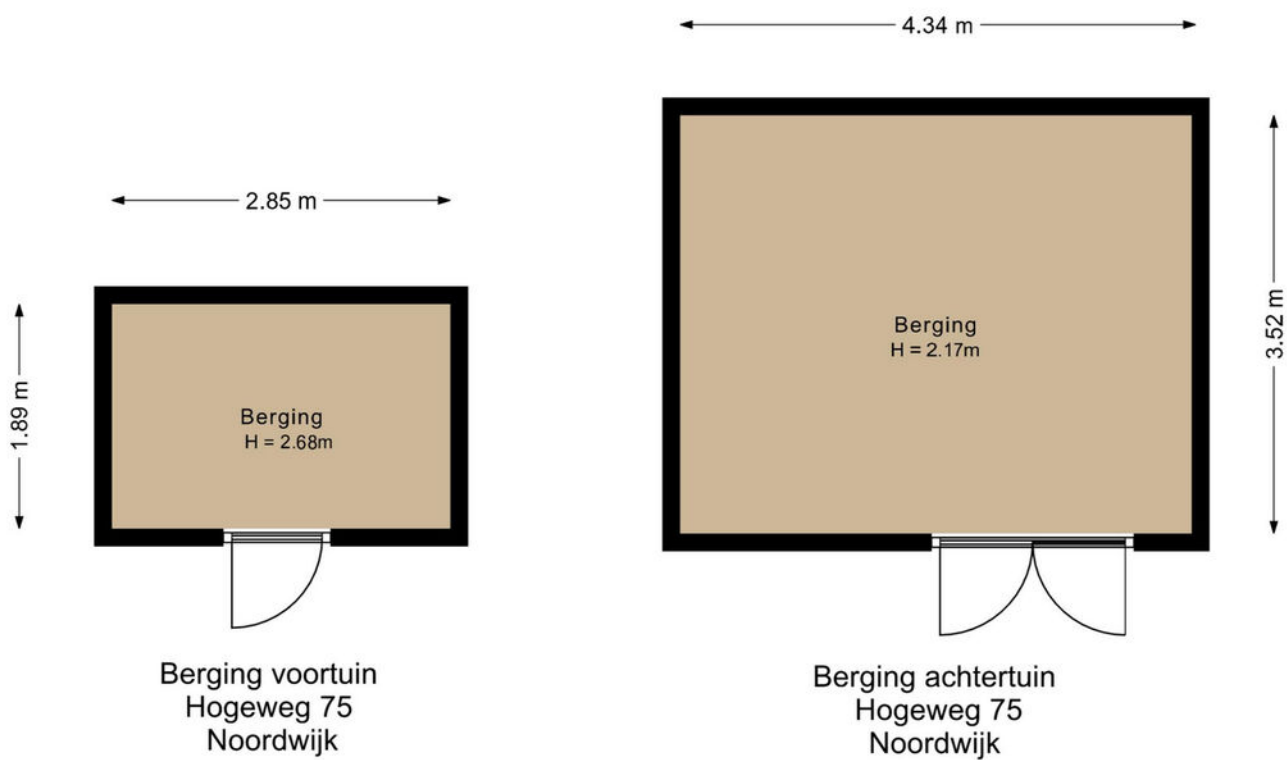


## Vliering Hogeweg 75 Noordwijk

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden,  
de maten van de vliering zijn ter indicatie.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Bergingen





# Situatie



Situatie  
Hogeweg 75  
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



**Hogeweg 75, 2201 AN  
Noordwijk**

<b>Opdrachtgever:</b>	Wilbrink en vd Vlucht Makelaars	
<b>Datum opname:</b>	25-01-2025	
<b>Datum meetrapport:</b>	27-01-2025	
<b>Type woning:</b>	Vrijstaande Woning	
<b>Opname door:</b>	TibiMedia	
<b>Beschrijving</b>	<b>Aantal m2:</b>	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	205,8
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	5,4
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	15,2
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	211,2
Bruto Inhoud in m3:	circa	765

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Roy Dijkhoorn, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Rijswijk, 27-01-2025

Roy Dijkhoorn

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Buitenverlichting		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- Shutters	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Alle SPA toiletten	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto			X
Rolhoor	X		
10 zonnepanelen			X

## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
13 zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	

# Kadastrale kaart



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

## 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](http://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](http://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](http://www.garantiemakelaars.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Bearz.com](http://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**  
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, K RMT**  
NVM Makelaar  
Directeur



**Rick T.P.M. Broekhof RM RT**  
NVM Register Makelaar, NVM  
Register Taxateur



**Angeliqne 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