

WILBRINK **V. D. VLUGT**

M A K E L A A R S



Noordwijkerhout  
Viaductweg 54



# 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



Rick Broekhof RM RT  
NVM Register Makelaar / NVM Register Taxateur



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

 [www.viaductweg54.nl](http://www.viaductweg54.nl)

**NOORDWIJKERHOUT**  
**VIADUCTWEG 54**

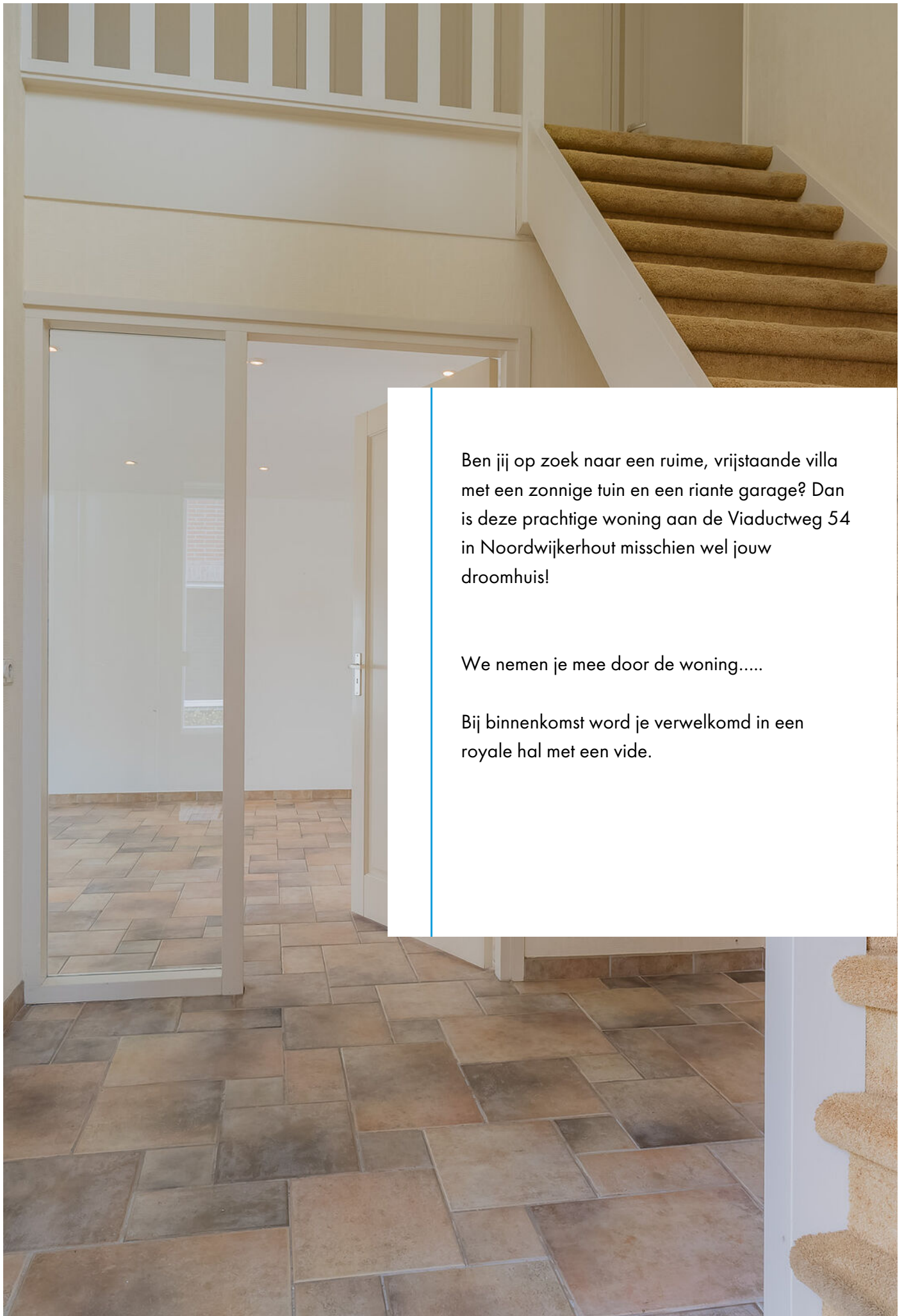
---

|   |   |
|---|---|
| <b>Type</b>   | : Vrijstaande villa met een zonnige tuin en een riante garage   |
| <b>Bouwjaar</b>   | : 2001  |
| <b>Kadastraal</b>   | : Noordwijkerhout, sectie E, perceelnummer 3123   |
| <b>Perceeloppervlakte</b>   | : 359m <sup>2</sup>   |
| <b>Woonoppervlakte</b>  | : 174m <sup>2</sup>   |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>   | : 37m <sup>2</sup>  |
| <b>Externe bergruimte</b>   | : 30m <sup>2</sup>  |
| <b>Inhoud woning</b>  | : 773m <sup>3</sup>   |
| <b>Tuin</b>   | : De tuin is op het zuidwesten gelegen  |
| <b>Verwarming</b>   | : Via een cv- installatie, vloerverwarming op de begane grond   |
| <b>Warm water</b>   | : Via een cv-installatie  |
| <b>Isolatie</b>   | : De woning is volledig geïsoleerd  |
| <b>Energie label</b>  | : B (geldig tot 17-03-2035)   |
| <b>Vragenlijst/<br/>lijst van Zaken</b>   | : Er is geen vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar voor deze woning  |
| <b>Bouwkundige keuring</b>  | : 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. |
|  |   |
| <b>Oplevering</b>   | : In overleg  |
| <b>Vraagprijs</b>   | : € 949.000,-- kosten koper   |









Ben jij op zoek naar een ruime, vrijstaande villa met een zonnige tuin en een riante garage? Dan is deze prachtige woning aan de Viaductweg 54 in Noordwijkerhout misschien wel jouw droomhuis!

We nemen je mee door de woning.....

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een royale hal met een vide.







De ruime en lichte woonkamer heeft een sfeervolle potkachel, plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming, die doorloopt in de moderne woon-eetkeuken.









Hier vind je alle inbouwapparatuur die je nodig hebt én openslaande deuren naar de achtertuin. Grenzend aan de keuken bevindt zich de handige bijkeuken met wasmachine-aansluiting en de cv-installatie. Vanuit hier loop je ook zo de tuin in.





Op de eerste etage vind je een royale overloop met een apart tweede toilet. De hoofslaapkamer is extra ruim en voorzien van een vaste kastenwand en openslaande deuren naar een balkon. Daarnaast zijn er nog twee ruime slaapkamers aan de achterzijde van de woning.









De badkamer beschikt over een hoekbad, aparte douche en een badkamermeubel.







Extra opbergruimte nodig? Via een vlizotrap bereik je de grote bergzolder met een nokhoogte van 2,3 meter.

Aan de voorkant van de garage is een carport geplaatst, daarnaast is er eigen parkeergelegenheid voor twee auto's







Naast de woning bevindt zich de ruime garage van ca. 32 m<sup>2</sup>, volledig geïsoleerd en voorzien van verwarming, elektra en een aparte loopdeur. Dankzij de nette afwerking kun je deze ruimte perfect gebruiken als werkplek, hobbyruimte of zelfs een extra woonruimte.











De tuin ligt perfect op het zuidwesten, zodat je de hele dag door van de zon kunt genieten in volledige privacy.

Er is een overkapping waar ruimte is voor een leuke tuin of loungeset.







### Bijzonderheden:

- Royale vrijstaande villa
- Ruime, lichte woonkamer met vloerverwarming
- Woon-eetkeuken met openslaande deuren naar de zonnige tuin
- Drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer
- Grote, veelzijdige garage (ideaal voor werken aan huis)
- Prachtige ligging nabij het centrum én natuurgebieden
- Eigen parkeergelegenheid voor twee auto's + een carport



# Plattegronden



Situatie  
Viaductweg 54  
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



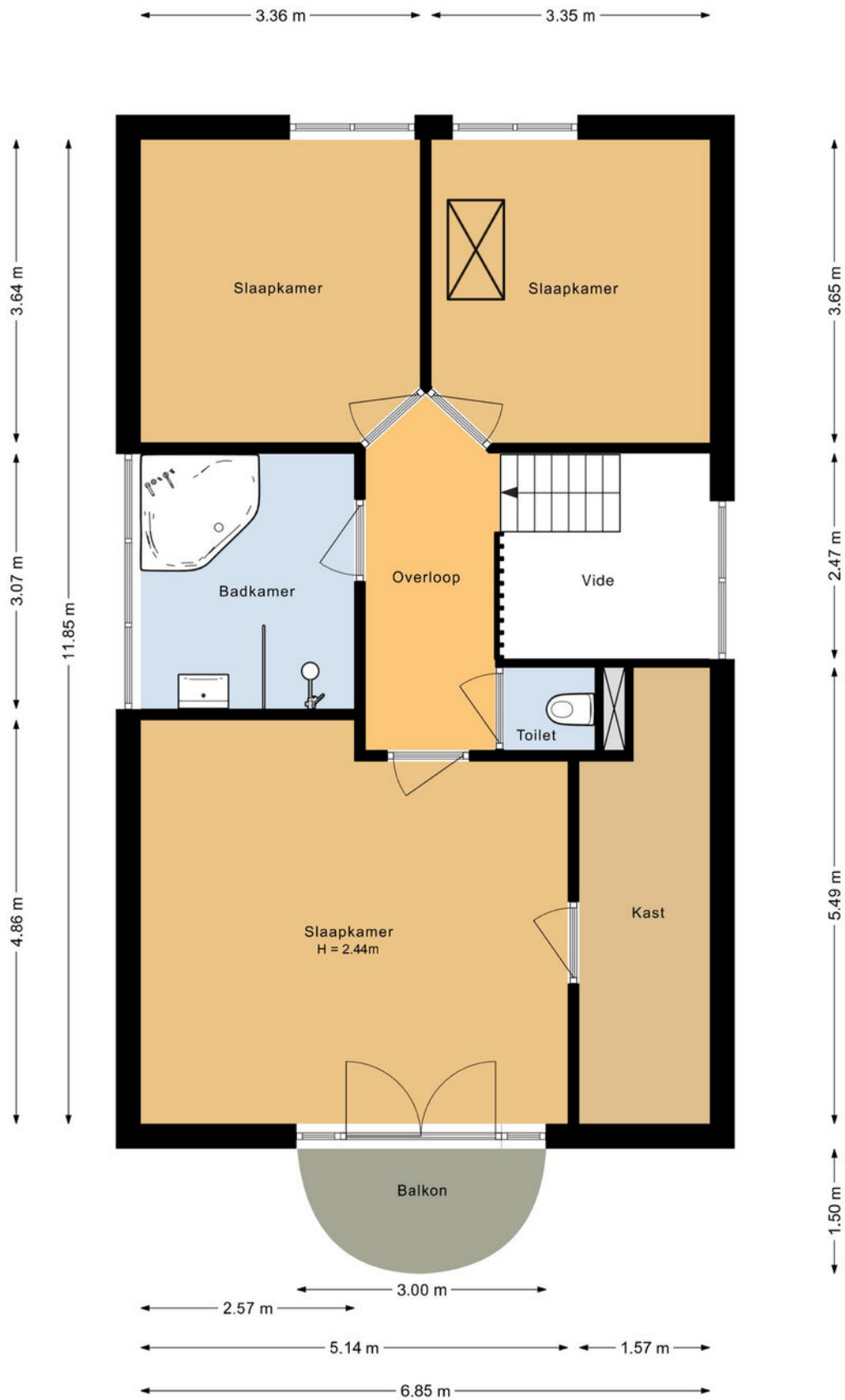
# Plattegronden



Begane grond  
Viaductweg 54  
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegronden

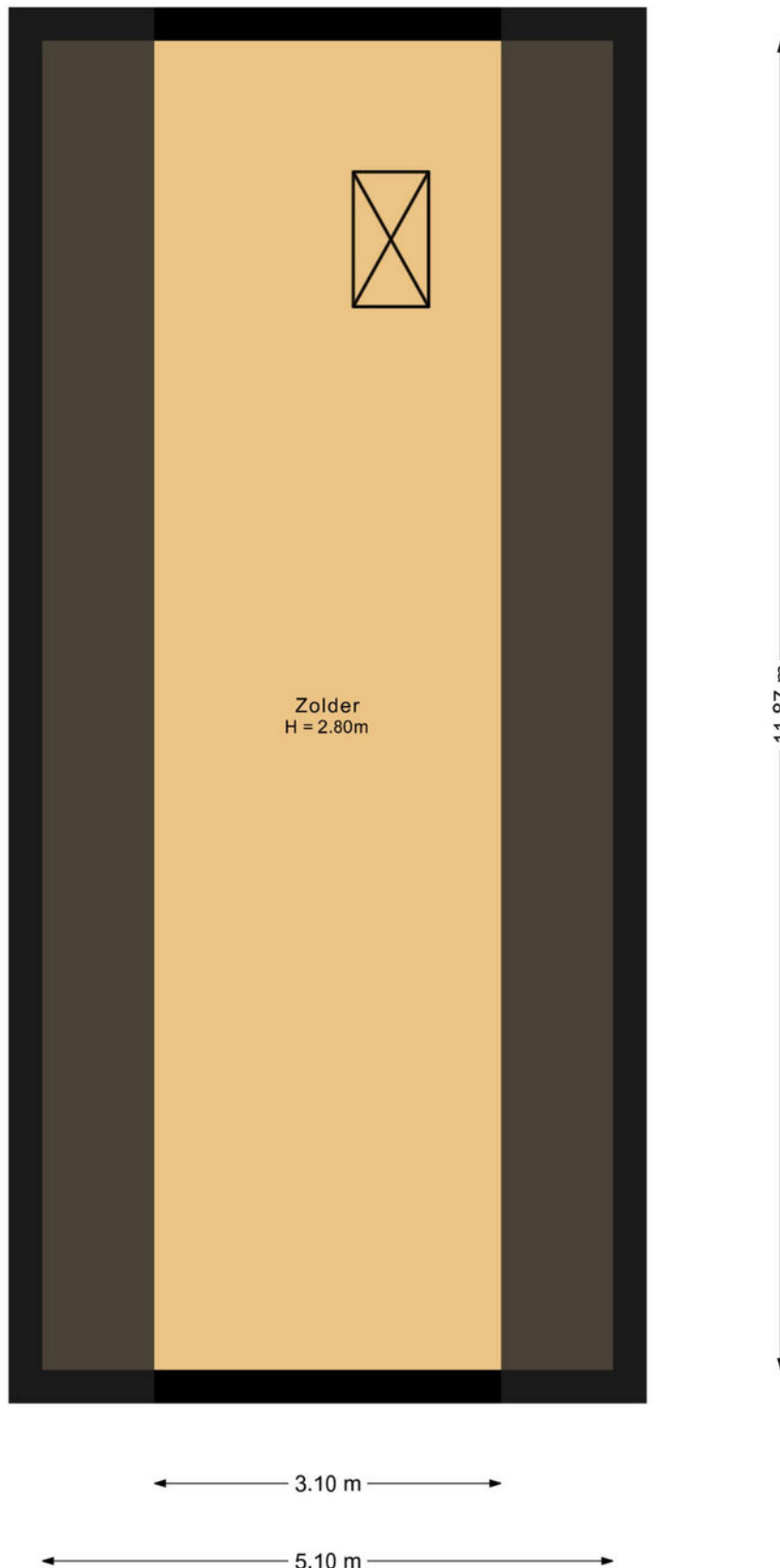


Eerste verdieping  
Viaductweg 54  
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegronden



Zolder  
Viaductweg 54  
Noordwijkerhout

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# **Viaductweg 54**

## **2211 GT, Noordwijkerhout**

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| <b>Opdrachtgever:</b>     | Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars |
| <b>Datum opname:</b>      | 17 maart 2025                   |
| <b>Datum meetrapport:</b> | 17 maart 2025                   |
| <b>Type woning:</b>       | Eengezinswoning - vrijstaand    |
| <b>Opname door:</b>       | TibiMedia                       |

| <b>Beschrijving</b>                          | <b>Aantal m2:</b> |       |
|--|-------------------|-------|
| Gebruiksopp. Wonen:                          | circa             | 173,8 |
| Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):    | circa             | 36,8  |
| Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n): | circa             | 29,9  |
| Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):          | circa             | 29,7  |
| Totale Vloer Oppervlakte:                    | circa             | 210,6 |
| Bruto Inhoud in m3:                          | circa             | 773   |

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, 17 maart 2025

Guus van 't Pad Bosch



# Kadastrale kaart



Legend:

- Black line: Boundary
- Yellow line: Parcel 3123
- Green line: Parcel 3123
- Red line: Other parcels

kadaster

## 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.

## Aanvullendeclausules

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



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.

## 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](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op [Funda.nl](http://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 [Baerz.com](http://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, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!





## 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.

## 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



**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