

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijk
Pauluslaan 118



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 / Taxateur



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.pauluslaan118.nl

NOORDWIJK
PAULUSLAAN 118

Type	:Uniek en modern hoekherenhuis gelegen op landgoed Sancta Maria te Noordwijk met maar liefst 420m ² aan woonoppervlakte. Het prachtige pand is in 1938 gebouwd in Amsterdamse school-stijl en in 2019 volledig van binnen en buiten gerestaureerd
Bouwjaar	:1938-2019
Kadastraal	:Noordwijk, sectie C, perceelnummer 1822
Perceeloppervlakte	:515m ²
Woonoppervlakte	:384m ²
Externe ruimte	:Berging 12m ² , veranda 16m ² , dubbele carport 30m ²
Inhoud woning	:1897m ³
Tuin	:De tuin is fraai aangelegd met diverse terrassen en borders. Achter de tuin bevinden zich 2 parkeerplaatsen onder de overkapping. Verder is er een berging met veranda, de terrassen zijn zowel aan de voor-, zij- en achterkant gesitueerd. Daardoor kan op elk tijdstip van de dag in de zon, maar ook in de schaduw gezeten worden.
Verwarming	:Verwarming via Nefit (hybride) warmtepomp, vloerverwarming door het gehele huis
Warm water	:Warm water eveneens via warmtepomp, schakelt over naar cv (gas) indien meer warm water nodig
Elektrische installatie	:3x35 aansluiting, Alle voorbereiding voor zonnepanelen op bijgebouw (overkapping, schuur en carport) Overkapping incl elektrapunten, buitenkraan, verlichting en bewegingsmelders (LED) Tevens elektrapunt en buitenkraan naast voordeur op terras
Zonnepanelen	:17 zonnepanelen op garage WP 405w (voorbereiding voor batterij aansluiting)
Energie label	: A +++ (geldig tot feb. 2035)
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: €1.695.000,-- kosten koper



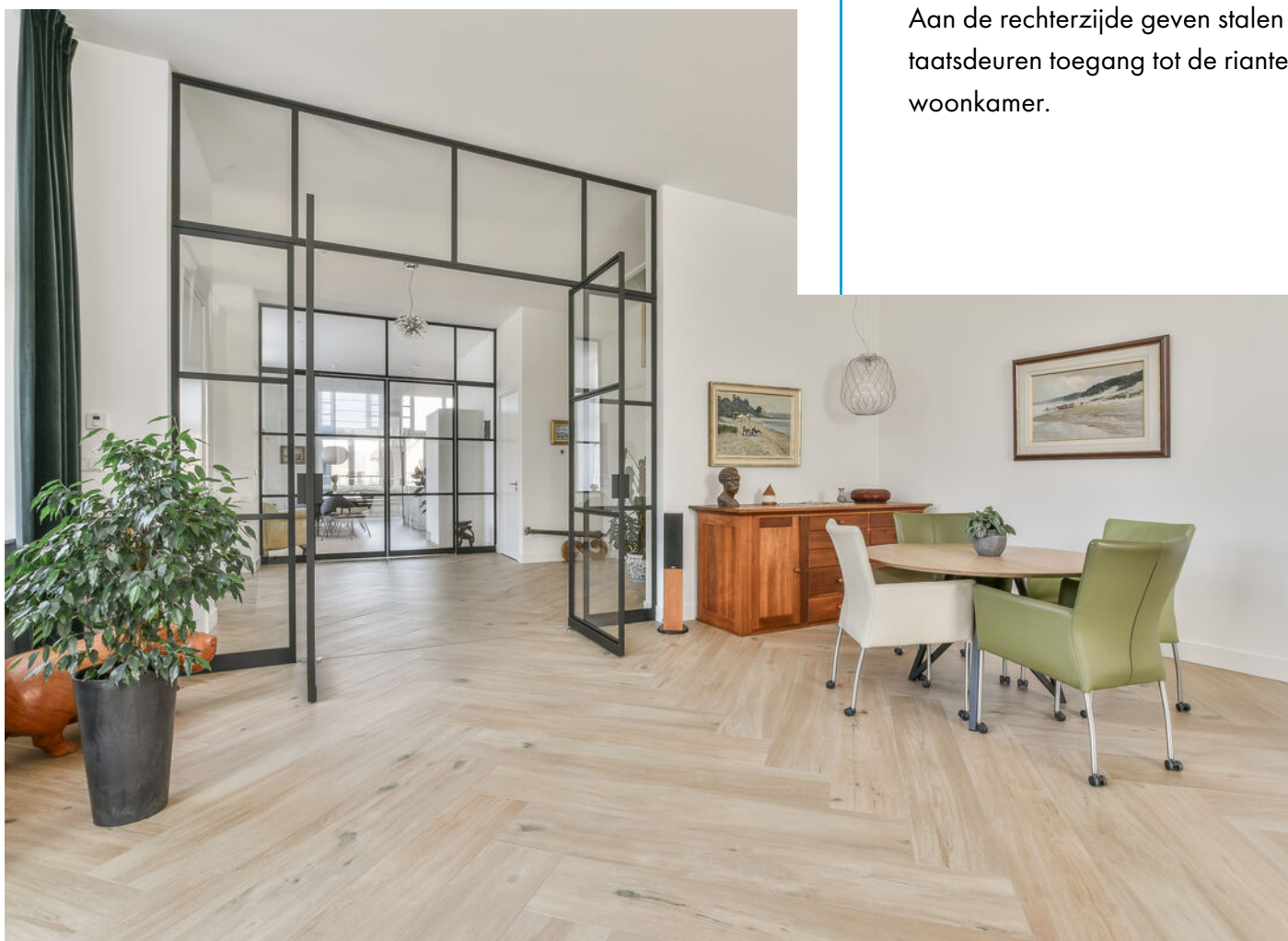




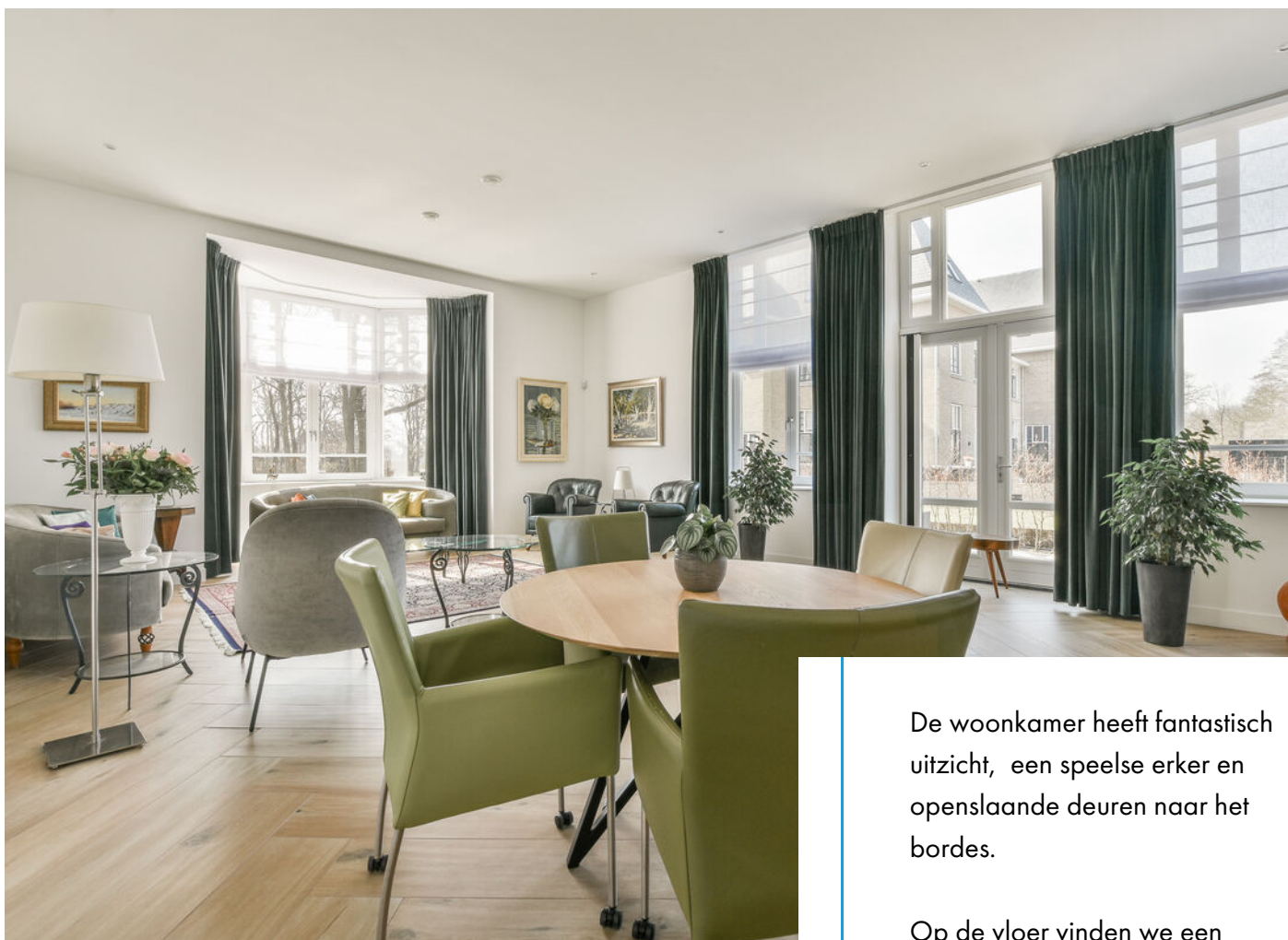


Via een zijentree is er toegang tot de woning met ruime hal voorzien van toiletruimte en trap naar de etages.

Aan de rechterzijde geven stalen taatsdeuren toegang tot de riante woonkamer.

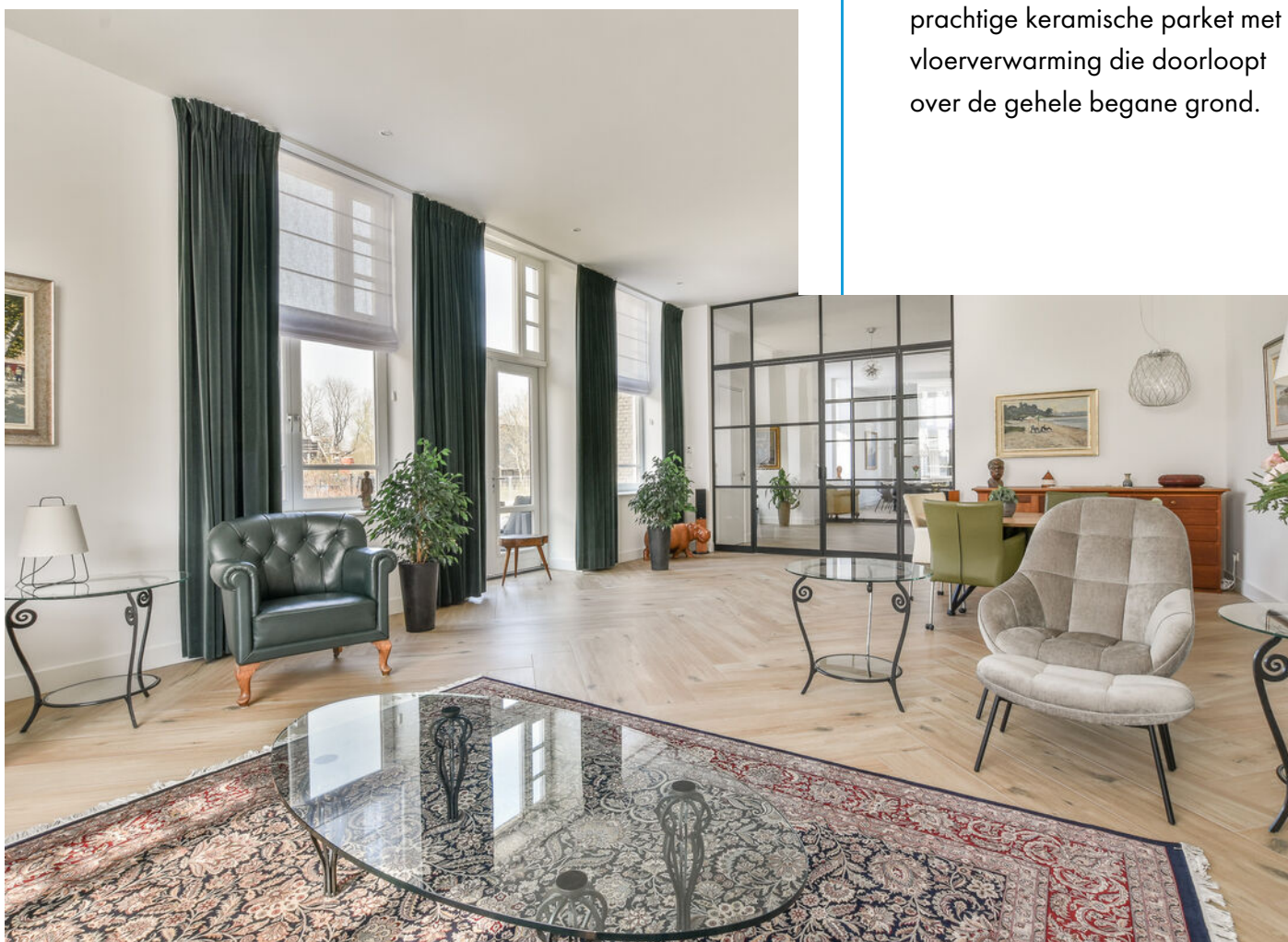







De woonkamer heeft fantastisch uitzicht, een speelse erker en openslaande deuren naar het bordes.

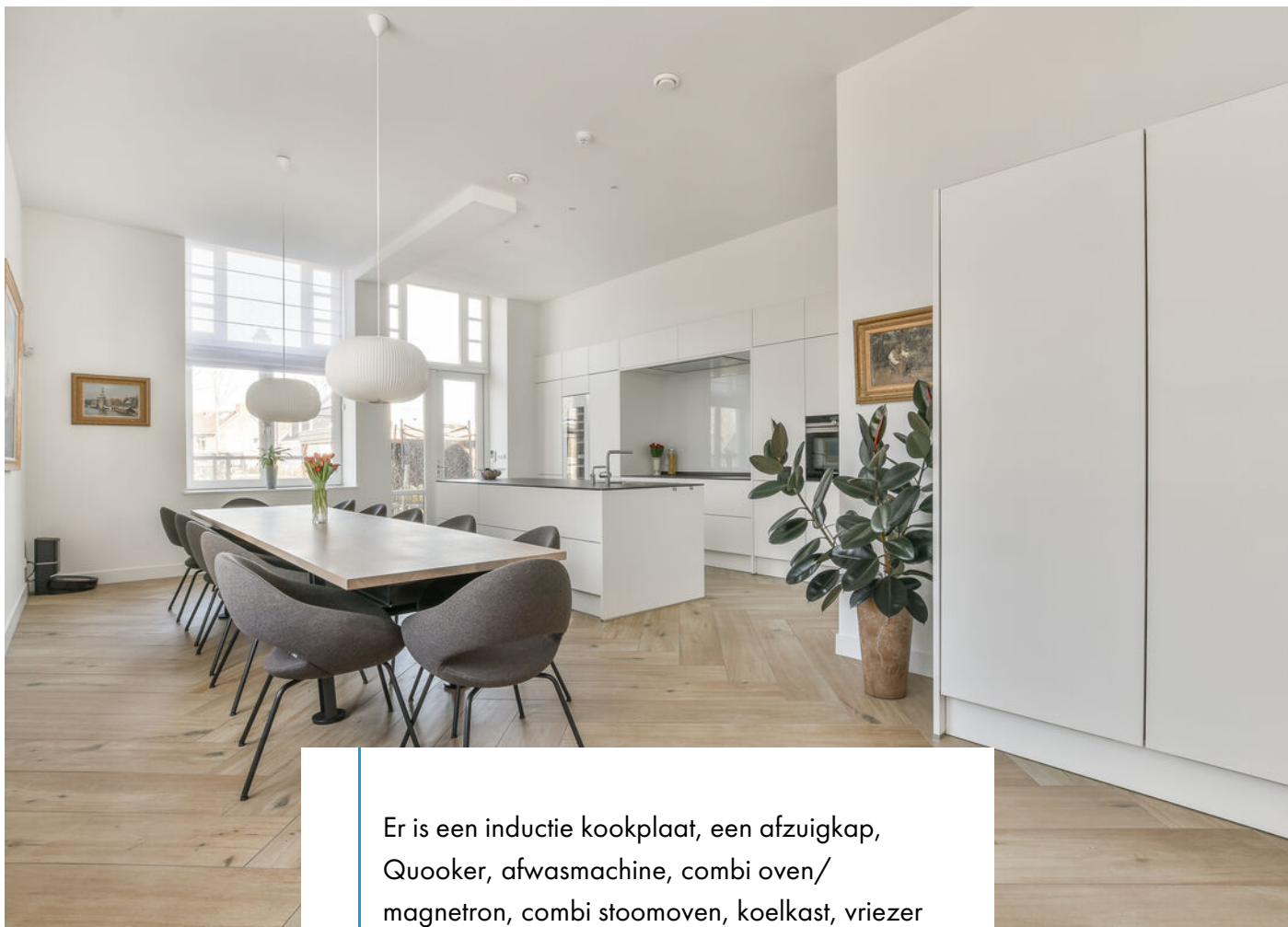
Op de vloer vinden we een prachtige keramische parket met vloerverwarming die doorloopt over de gehele begane grond.



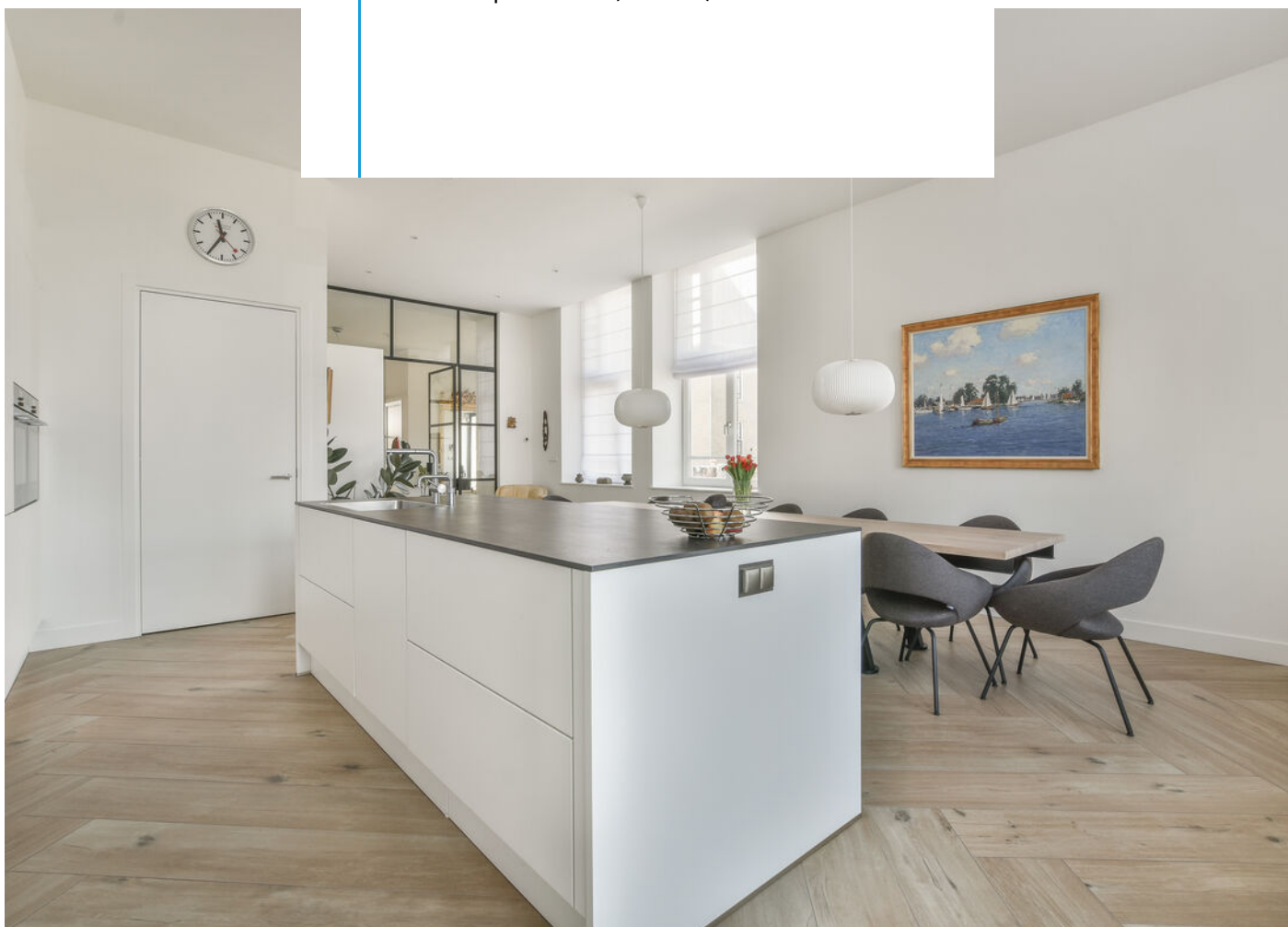


A modern dining room featuring a long, light-colored wooden table with several grey upholstered chairs. A large, white, ribbed pendant light hangs above the table. In the background, a glass-walled living area is visible, containing a yellow leather sofa and a grey armchair. The floor is made of light wood, and the walls are white. A clock is visible on the wall to the left.

Aan de linkerkzijde is de moderne woonkeuken, deze Next 125 keuken met keramisch aanrechtblad en kookeiland is voorzien van o.a. de nieuwste Siemens & Bosch apparatuur .

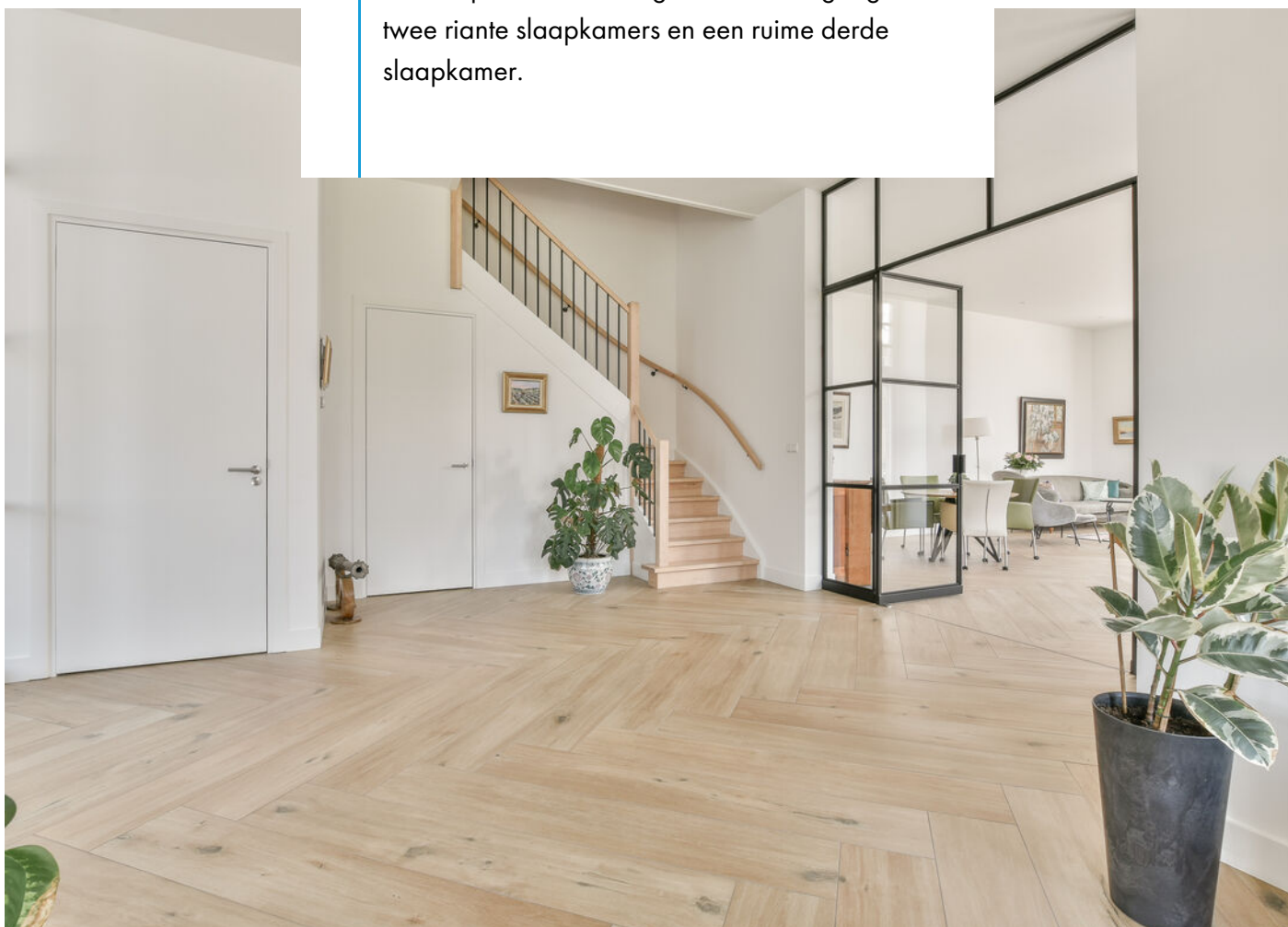


Er is een inductie kookplaat, een afzuigkap, Quooker, afwasmachine, combi oven/magnetron, combi stoomoven, koelkast, vriezer en een wijnkoelkast (Liebher).





Er is een bijkeuken met kastenwand en er zijn openslaande deuren naar de terrassen en de tuin. Vanuit de hal is er een trap naar de ruime overloop van de 1e etage waar er toegang is tot twee riante slaapkamers en een ruime derde slaapkamer.





De master bedroom aan de voorzijde van het huis is v.v. een inloopkast, een grote erker en een eigen luxe badkamer.

Aan de achterzijde van het huis bevindt zich nog een grote slaapkamer.





De kamer aan de achterzijde is tevens v.v. een eigen badkamer. Zoals in het gehele huis is deze etage v.v. vloerverwarming welke doormiddel van een hybride Nefit installatie en warmtepomp geregeld wordt. Warm water is er ook via de warmtepomp, mocht men extra warmwater nodig hebben dan schakelt hij over op de cv-installatie.





Beide badkamers zijn luxe waarvan 1 met een dubbele wastafel in meubel en beide met een royale inloopdouche met heerlijke regendouche. Op de overloop bevindt zich een apart toilet, de technische ruimte met cv-installatie en aansluitingen wassen en drogen. Vaste trap geeft toegang tot de 2e etage.







Naast een ruime overloop met vele historische kenmerken, heeft deze verdieping ook twee grote slaapkamers die zijn v.v. eigen kleedruimtes.

De originele balkenconstructie loopt door tot in de zeven meter hoge nok. Deze balkenconstructie geeft veel karakter aan het huis.





De kamers zijn verder licht en ruim van opzet en beide v.v. diverse Velux dakramen.

Op deze etage is er gebruik gemaakt van een duurzame pvc vloer met vloerverwarming.





Ook bevindt zich op deze verdieping een apart toilet en een luxe badkamer, die net als de badkamer op de 1e etage is uitgevoerd met een dubbele wastafel en een inloopdouche met regendouche.



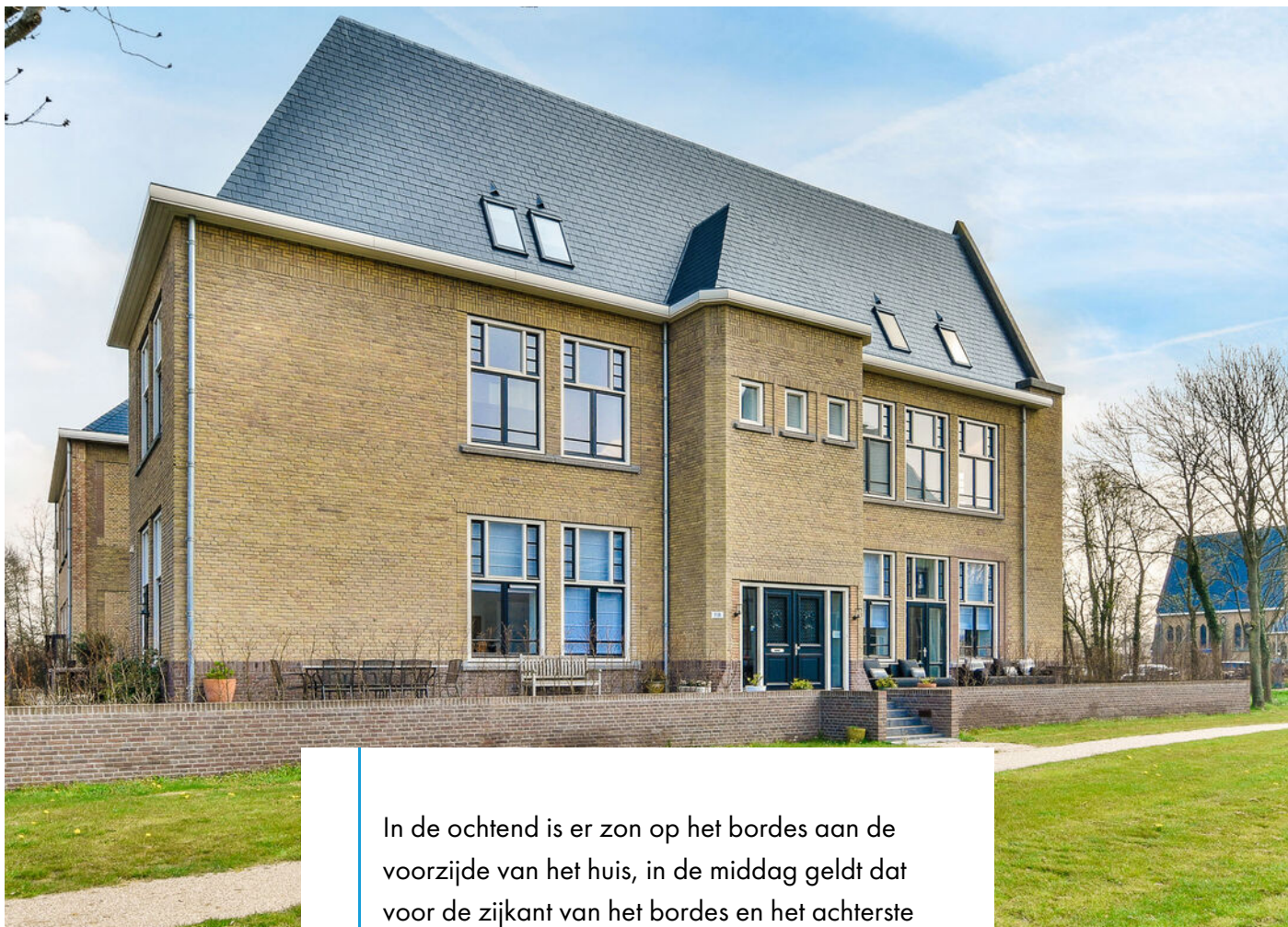




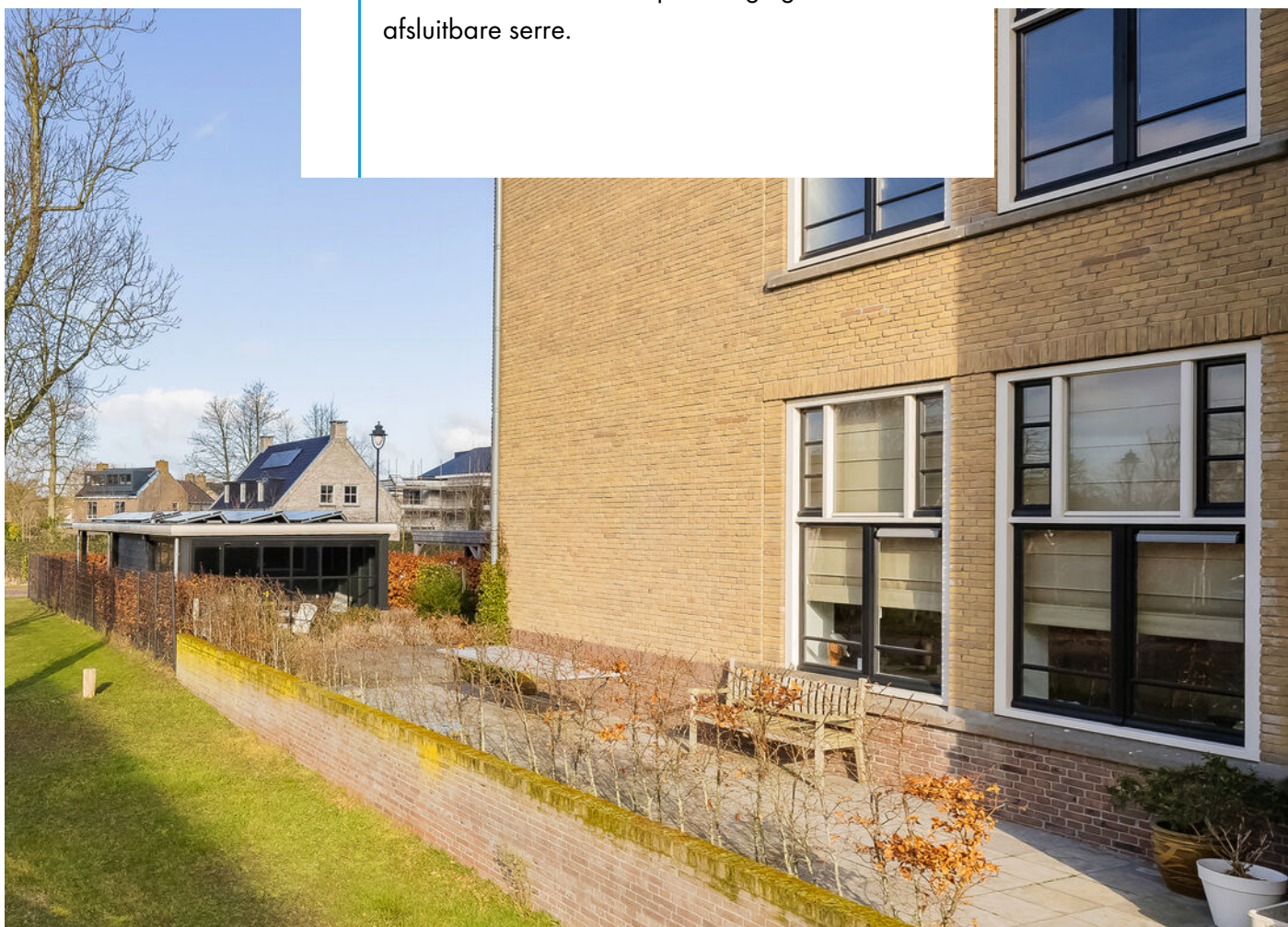
De tuin is fraai aangelegd met diverse terrassen en borders.

De terrassen zijn zowel aan de voor-, zij- en achterkant gesitueerd. Daardoor kan op elk tijdstip van de dag in de zon, maar ook in de schaduw gezeten worden in de tuin.





In de ochtend is er zon op het bordes aan de voorzijde van het huis, in de middag geldt dat voor de zijkant van het bordes en het achterste terras in de achtertuin bij de berging met afsluitbare serre.









Achter de tuin bevinden zich 2 parkeerplaatsen onder de overkapping en is toegankelijk via een afsluitbaar entreehek.




Voor, naast en achter het huis bevinden zich daarnaast een aantal grote grasvelden, voor algemeen gebruik.

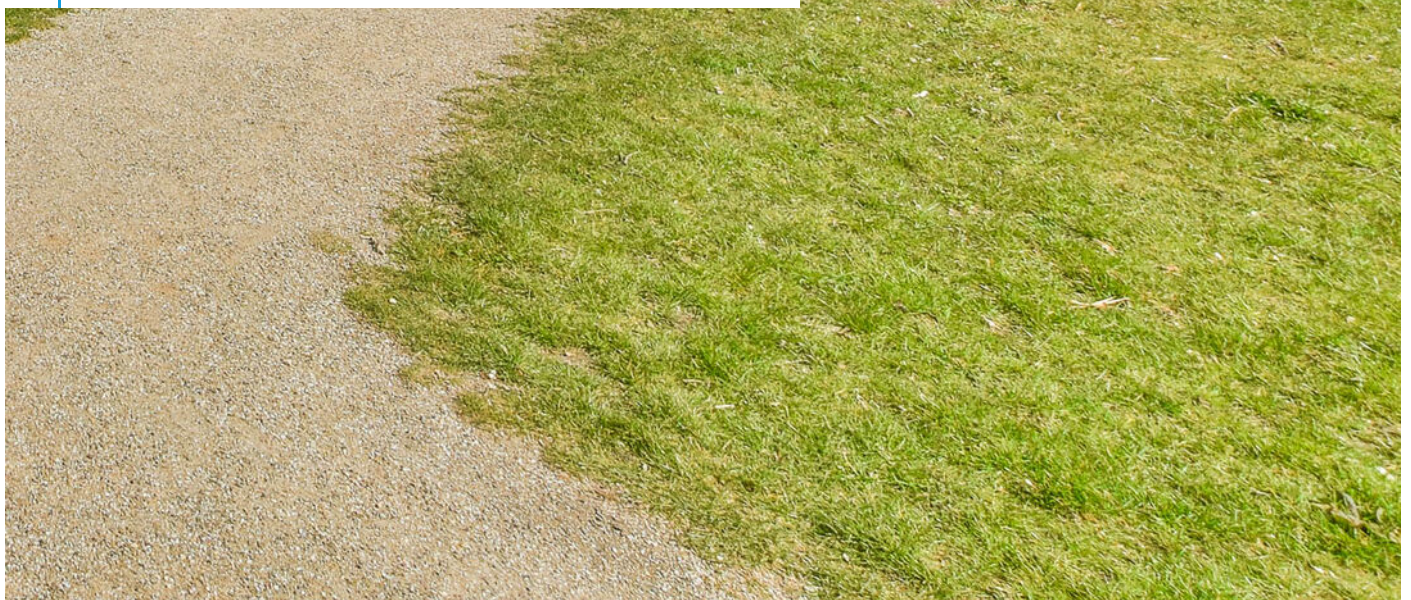




Bijzonderheden:

- Energielabel A +++
- Geheel v.v. vloerverwarming
- Speciale magnetische deursloten en onzichtbare deurscharnieren
- 3 ruime badkamers
- Drempelloos huis, luie trappen en ruime toiletten
- Alle slaapkamers v.v. kabel en internet
- Wonen op een historisch landgoed met een park
- Alarminstallatie aangesloten op meldkamer
- 17 zonnepanelen op garage WP 405w (voorbereiding voor batterij aansluiting)
- Warmwater voorziening in toiletten verdiepingen

- 
- Lage energiekosten door zonnepanelen en warmtepomp
 - Zowel een warmtepomp als een Hybride gas cv installatie
 - Dubbele carport met laadpaal
 - Serre met glazen en geheel te openen pui
 - Glasvezel is inmiddels aangelegd







Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- bewegingsmelder carport	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- tegelvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- wijnkoelkast	X		

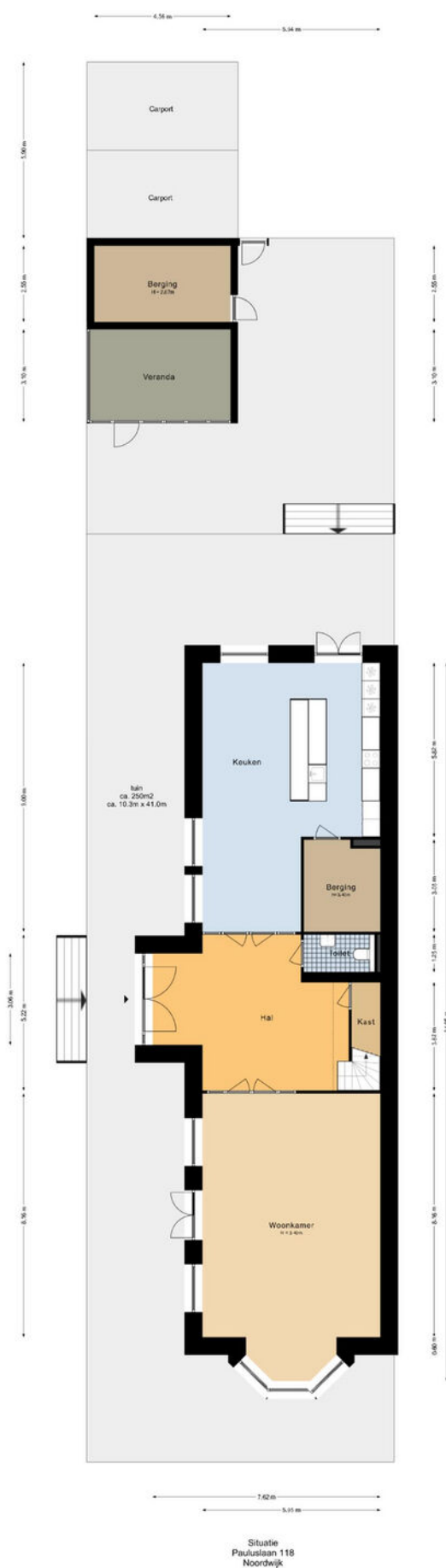
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilethouder			X
- toiletborstel(houder)			X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- warmtepomp	X		
- close-in boiler	X		
- WTW installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van roerende zaken

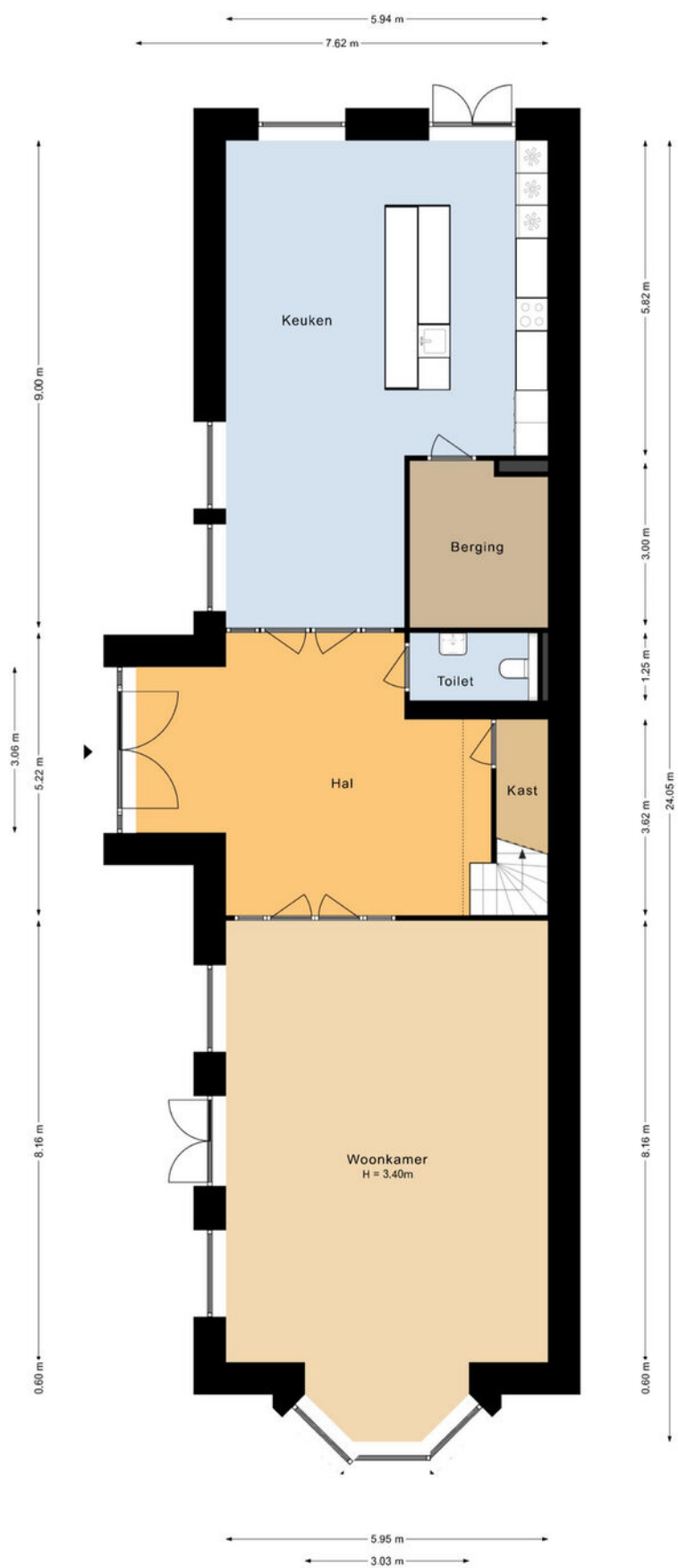
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Plattegrond perceel overzicht



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

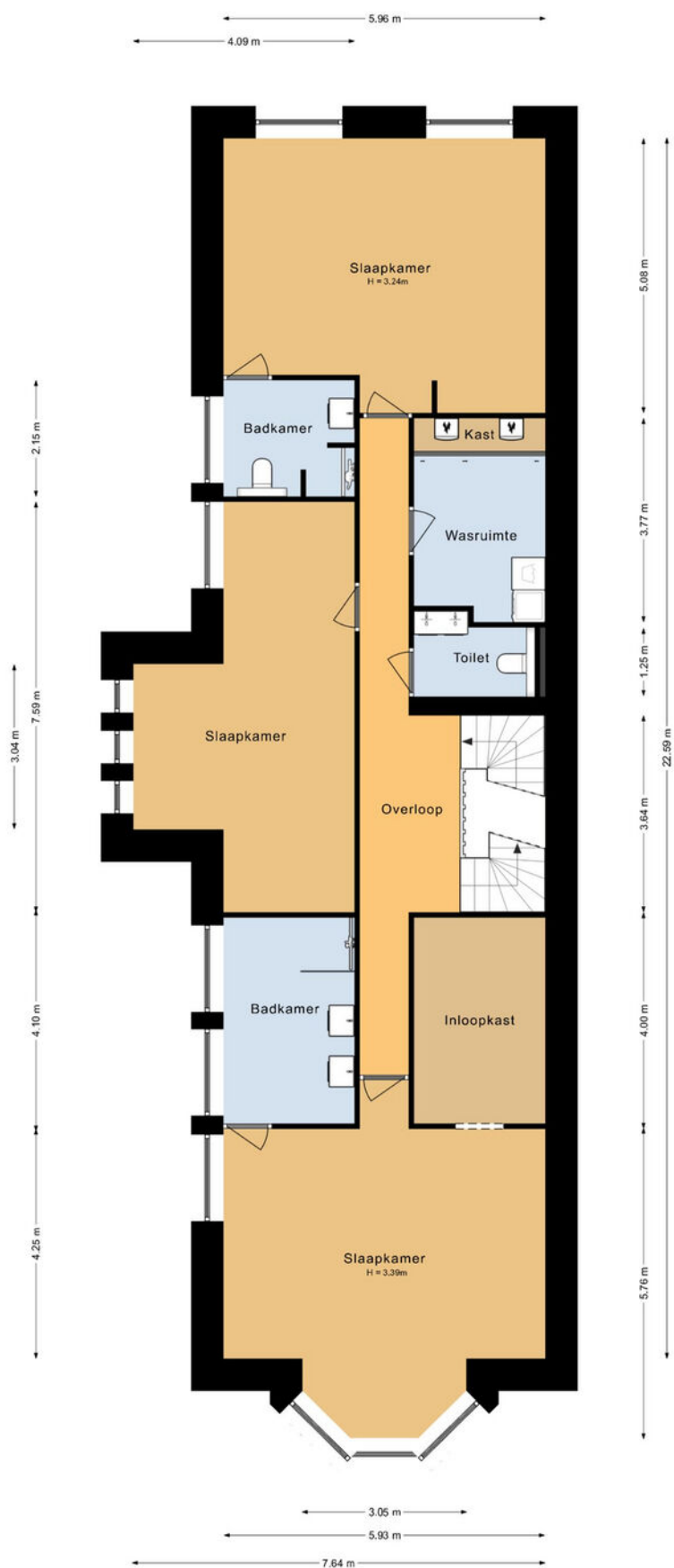
Plattegrond begane grond



Begane grond
Pauluslaan 118
Noordwijk

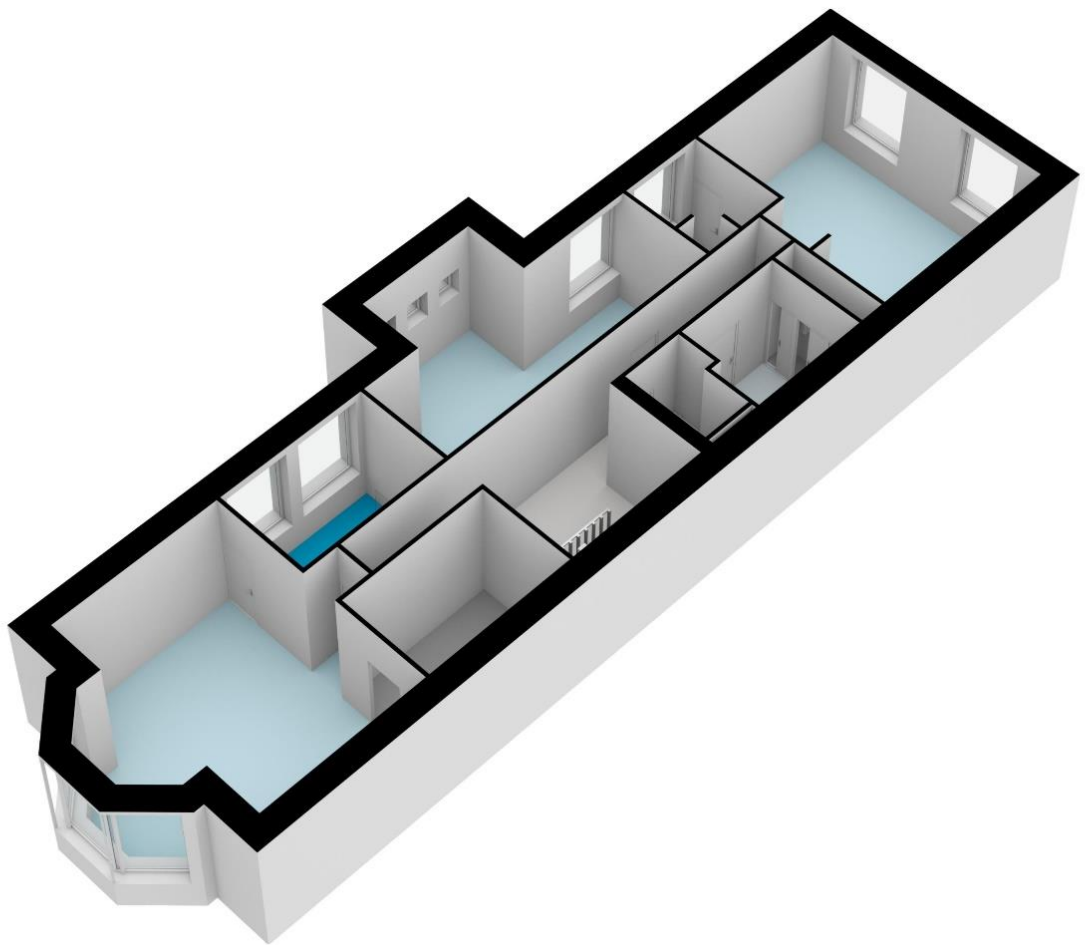
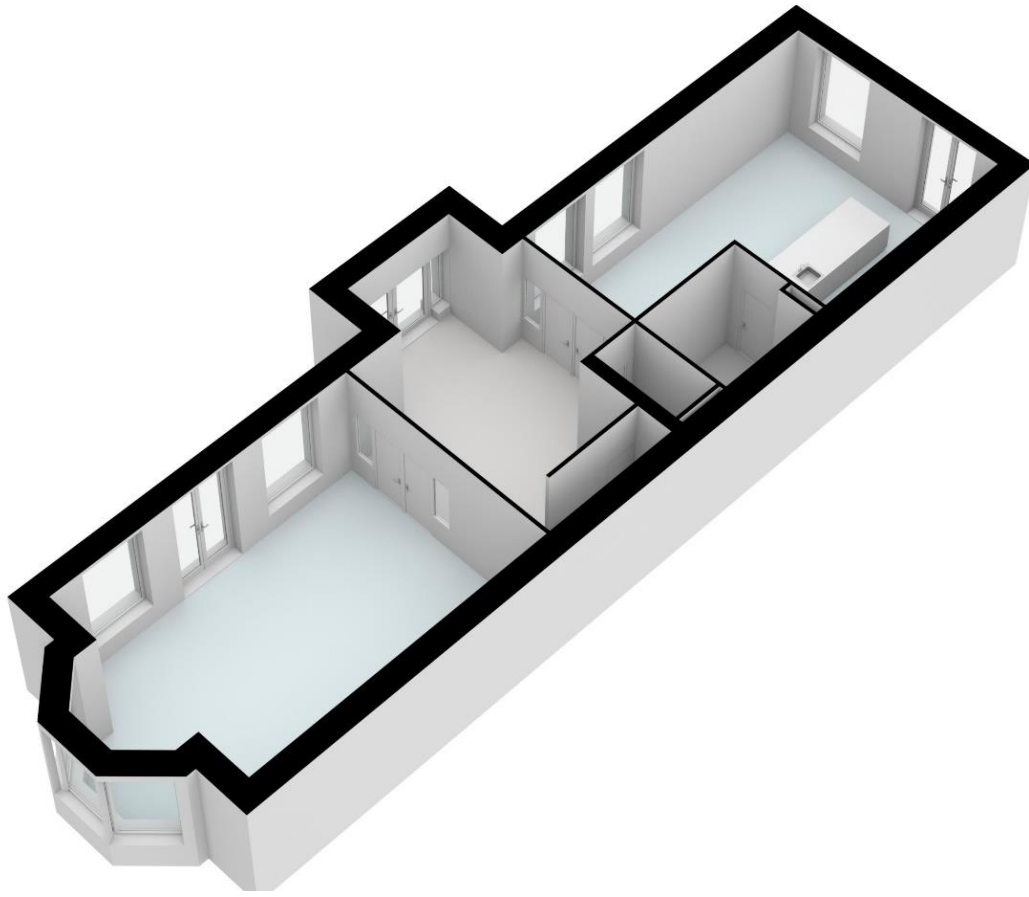
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 1e Etage

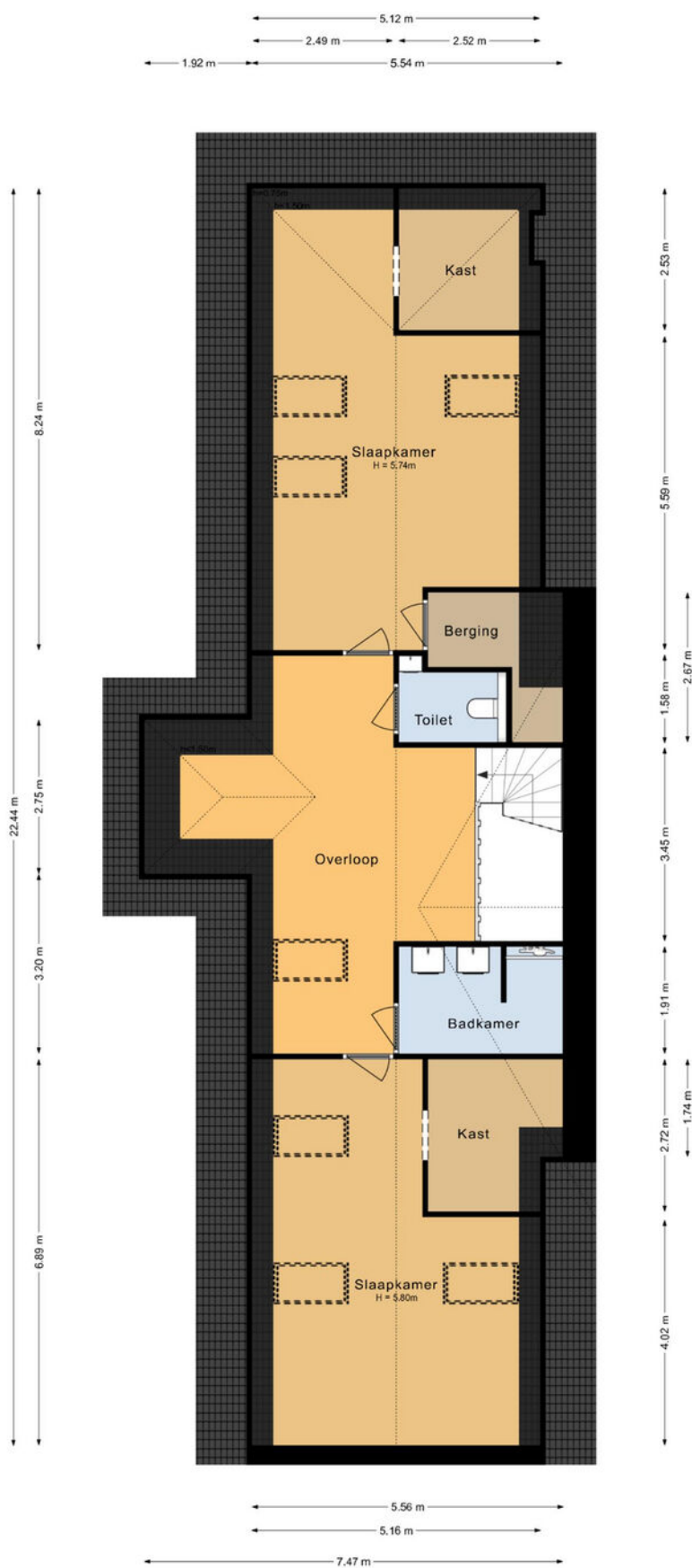


Eerste verdieping
Pauluslaan 118
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

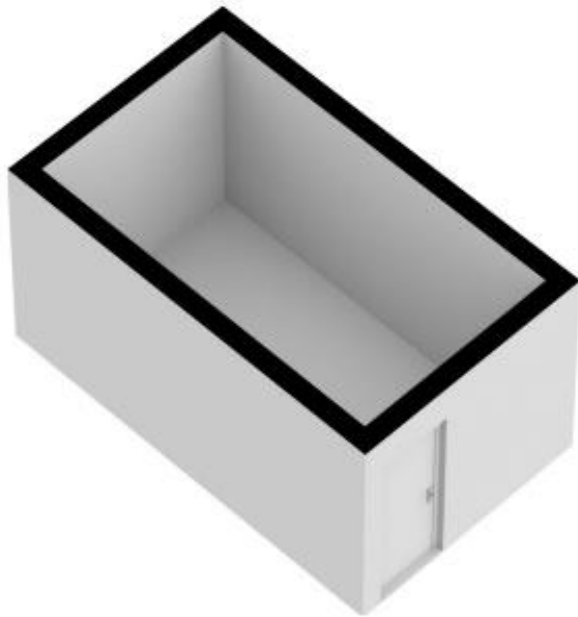
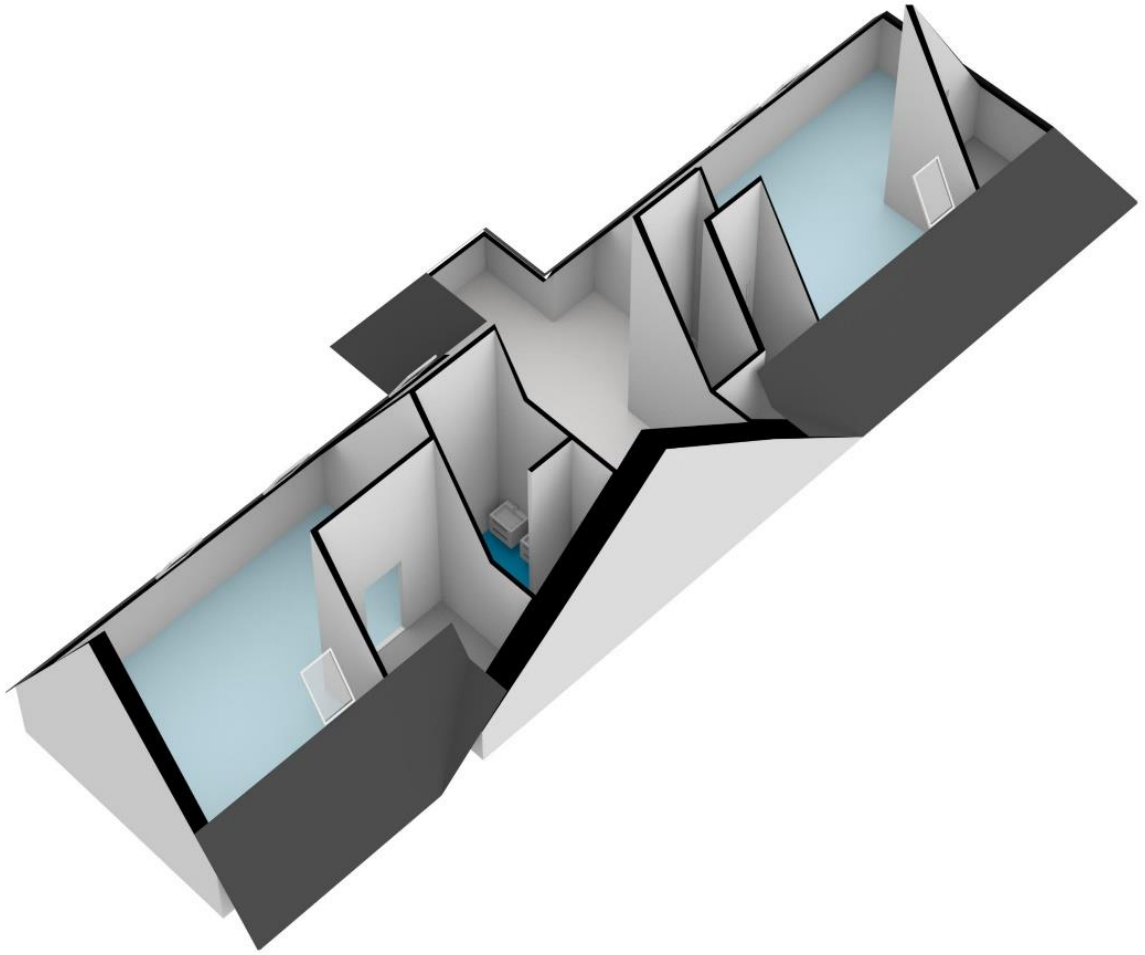


Plattegrond 2e Etage



Tweede verdieping
Pauluslaan 118
Noordwijk

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Wibrink & v.d. Vlucht Makelaars** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type: Woning
 Adres: Pauluslaan 118
 Postcode/plaats: 2204CB Noordwijk
 Meetcertificaat type A: Op locatie gemeten

Datum meetopname: 20 april 2021
 Datum meetrapport: 22 april 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	1e V	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	174,80	174,80	170,10	519,70 m²
G.O. Wonen	146,40	137,50	99,70	383,60 m²
G.O. Overige inpandige ruimte	-	-	-	0,00 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	-	-	0,00 m ²
G.O. Externe bergruimte	11,60	-	-	11,60 m ²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	5,70	5,40	11,10 m ²
Aftrekposten: Tarra	28,40	31,60	29,00	89,00 m ²
Aftrekposten: h<1.50m	-	-	36,00	36,00 m ²
Bruto Inhoud woning	716,68	645,01	534,82	1896,51 m ³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam, 22 april 2021
 Woning Media Nederland

Kadastrale kaart



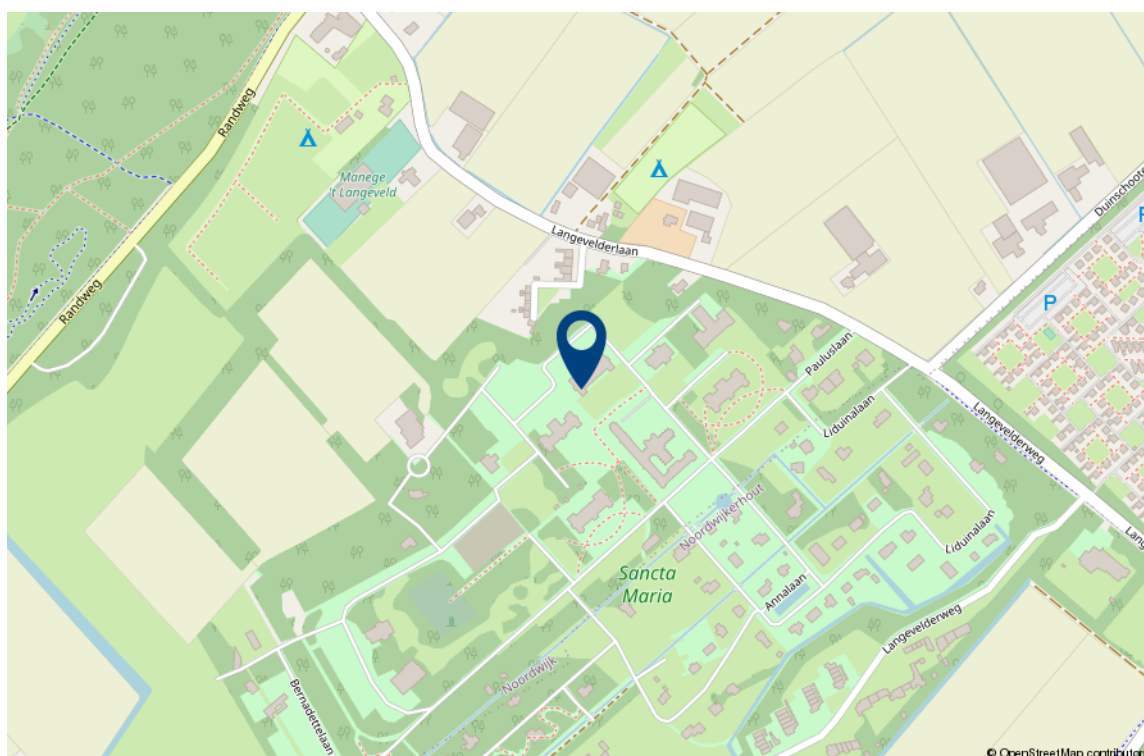
Wonen in Noordwijk

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 vakantieverblijf 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?

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.

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. 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.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlugt 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. Vlucht Makelaars is dé specialist in de regio.

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 en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.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, 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



Angeliqve 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