

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

NOORDWIJKERHOUT
VICTORIBERG 115



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT
VICTORIBERG 115

Vraagprijs: € 499.000,- K.K.

Welkom bij Victoriberg 115! Deze verrassend ruime en verzorgde tussenwoning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk in het gezellige Noordwijkerhout. De woning is keurig afgewerkt, beschikt over een moderne badkamer, vier ruime slaapkamers én een royale zolderverdieping met wasruimte en extra bergruimte. De zonnige achtertuin biedt u een heerlijke plek om te ontspannen.

Begane grond

Via de hal met meterkast heeft u toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, vaste trapkast en toegangsdeur naar de sfeervolle woonkamer. De lichte en ruime woonkamer heeft een fraaie laminaatvloer en gunstige indeling. Aan de achterzijde vind je de moderne open keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een mooi uitzicht op de achtertuin welk bereikbaar is middels dubbele openslaande deuren. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tweede hal waar het toilet is gesitueerd en een enkele deur welke toegang biedt naar de tuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De badkamer is modern afgewerkt met een inloofdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en designradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. De tweede verdieping, bereikbaar middels een vaste trap, biedt verrassend veel ruimte dankzij de deels recht opgetrokken gevel aan de voorzijde. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer, een aparte wasruimte met dakraam, aansluiting voor wasmachine en droger én veel praktische bergruimte achter de knieschotten.

Tuin

De achtertuin is fraai aangelegd op verschillende niveaus en voorzien van diverse borders met fraaie beplanting. De tuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een berging en een 'achterom'.

Ligging

Victoriberg 115 ligt in een rustige en groene wijk van Noordwijkerhout, op loopafstand van het gezellige dorpscentrum met winkels, horeca en scholen. De woning ligt vlak bij sportfaciliteiten, het Oosterduinsemeer en op korte afstand van de duinen en het strand. De uitvalswegen naar de N206, A44 en A4 zijn snel bereikbaar.

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

Bijzonderheden

- * Bouwjaar: ca. 1980;
- * Woonoppervlakte ca. 123 m²;
- * Perceeloppervlak: 133 m²;
- * Energielabel: C;
- * Op fietsafstand van de duinen, het strand en recreatieplas het Oosterduinsemeer;
- * Uitvalswegen richting Haarlem, Noordwijk en Leiden zijn binnen enkele minuten te bereiken;
- * Op de koopovereenkomst zijn de volgende additionele artikelen van toepassing: Ouderdomsclausule, Asbestclausule, Royementskosten en Meetinstructie.

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 499.000,- K.K.

VICTORIBERG 115

Welkom bij Victoriberg 115! Deze verrassend ruime en verzorgde tussenwoning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk in het gezellige Noordwijkerhout. De woning is keurig afgewerkt, beschikt over een moderne badkamer, vier ruime slaapkamers én een royale zolderverdieping met wasruimte en extra bergruimte. De zonnige achtertuin biedt u een heerlijke plek om te ontspannen.

Bouwjaar	ca. 1980
Perceeloppervlakte	133 m ²
Woonoppervlakte	ca. 123 m ²
Externe bergruimte	ca. 6 m ²
Inhoud	ca. 417 m ³
Aantal kamers	5
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Ligging	Nabij het centrum
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Ligging tuin	Zuid-oost
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	CV ketel
Verwarming CV merk/type	Nefit Proline HRC 24 CW4
Verwarming CV bouwjaar	2009
Berging	Vrijstaande stenen schuur
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Energielabel	C

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

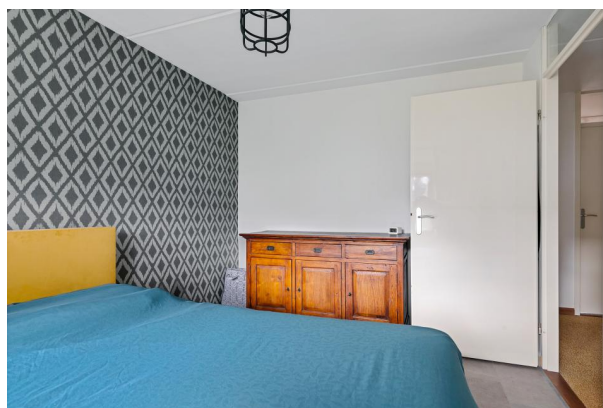
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

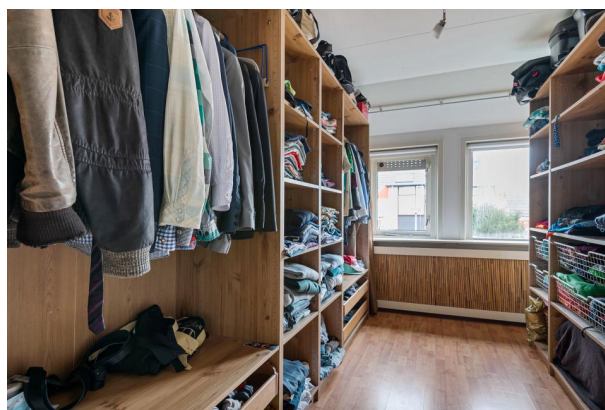
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

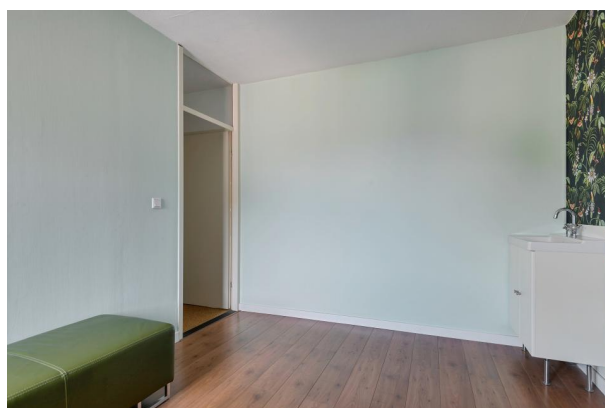
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



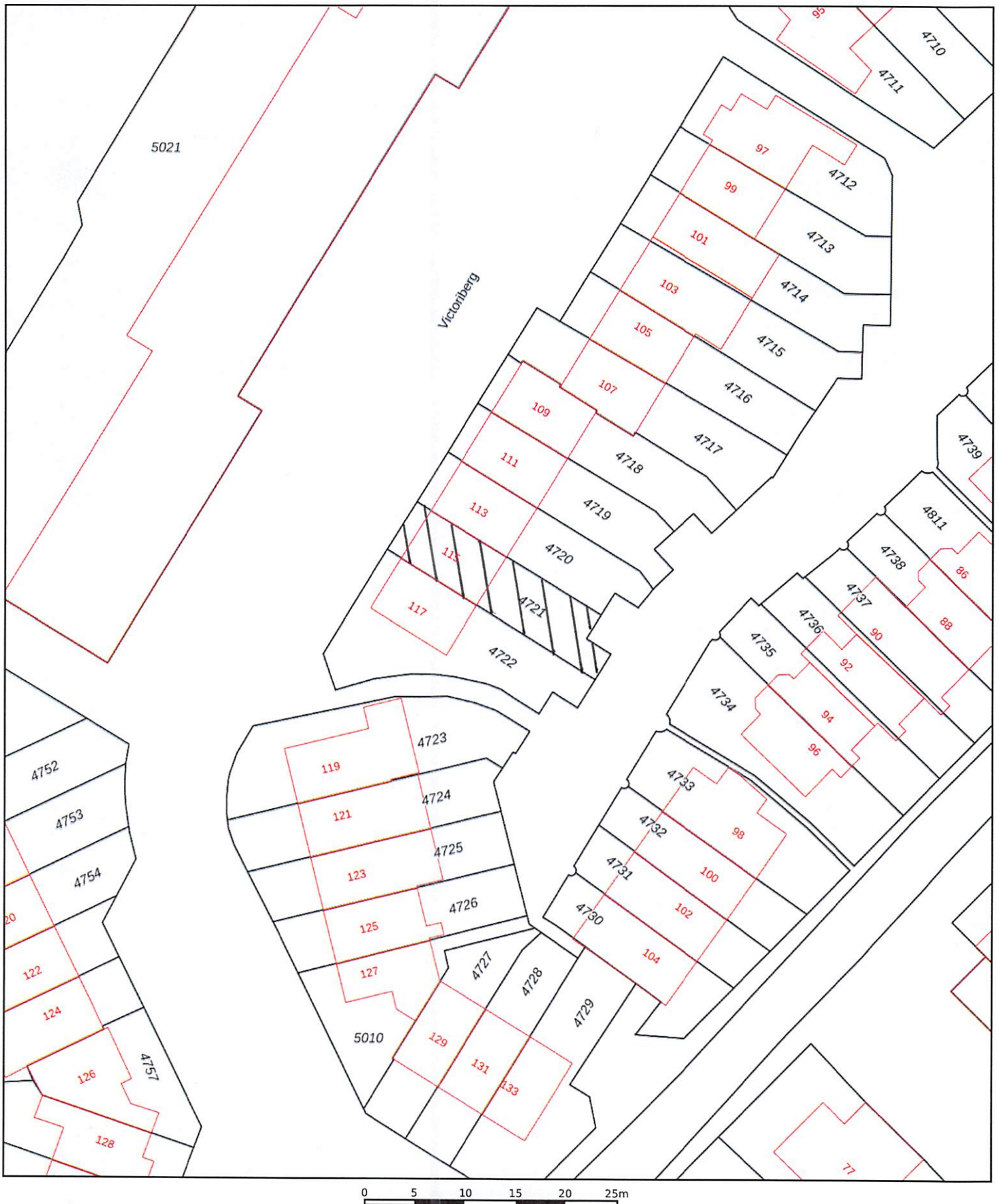
HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



KADASTRAAL PLAN



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Noordwijkerhout

Sectie E

Perceel 4721

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Victoriberg 115, 2211 DN Noordwijkerhout

Datum:

30-07-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Inloopkast slaapkamer/kasten zolder	☐	☒	☐	☐
- Wandplanken	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen en rails grote slaapkamer voor	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Vinyl	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



		Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐	
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒	
Overige, te weten:					
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒	
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Keuken					
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐	
- (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒	
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐	
- Magnetron	☐	☐	☐	☒	
- Oven	☐	☐	☐	☒	
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐	
- Koelkast	☐	☐	☐	☒	
- Vriezer	☐	☐	☐	☒	
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐	
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐	
- Quooker	☐	☐	☐	☒	
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Keukenaccessoires, te weten:					
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Sanitair/sauna					
Toilet met de volgende toebehoren:					
- Toilet	☒	☐	☐	☐	
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐	
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐	
- Fontein	☒	☐	☐	☐	
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☒	
Badkamer met de volgende toebehoren:					

Lijst van zaken



		Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Ligbad	☐	☐	☐	☒	
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒	
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐	
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒	
- Wastafel	☒	☐	☐	☐	
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐	
- Planchet	☐	☐	☐	☒	
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐	
- Toilet	☒	☐	☐	☐	
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐	
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☒	
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing					
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒	
Brievenbus	☐	☐	☐	☒	
Kluis	☐	☐	☐	☒	
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐	
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐	
Rookmelders	☐	☐	☐	☒	
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐	
Airconditioning	☐	☐	☐	☒	
Warmwatervoorziening, te weten:					
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐	
- Boiler	☐	☐	☐	☒	
- Geiser	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Screens	☐	☐	☐	☒	
Rolluiken	☐	☐	☐	☒	
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:					
- Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☒	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒	

Lijst van zaken



		Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒	
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒	
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☒	
Tuin					
<i>Inrichting</i>					
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐	
Beplanting	☒	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☒	
<i>Verlichting/installaties</i>					
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☒	
<i>Bebouwing</i>					
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐	
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☒	
<i>Overig</i>					
Overige tuin, te weten:					
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒	
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja

Nee

Gaat mee

Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

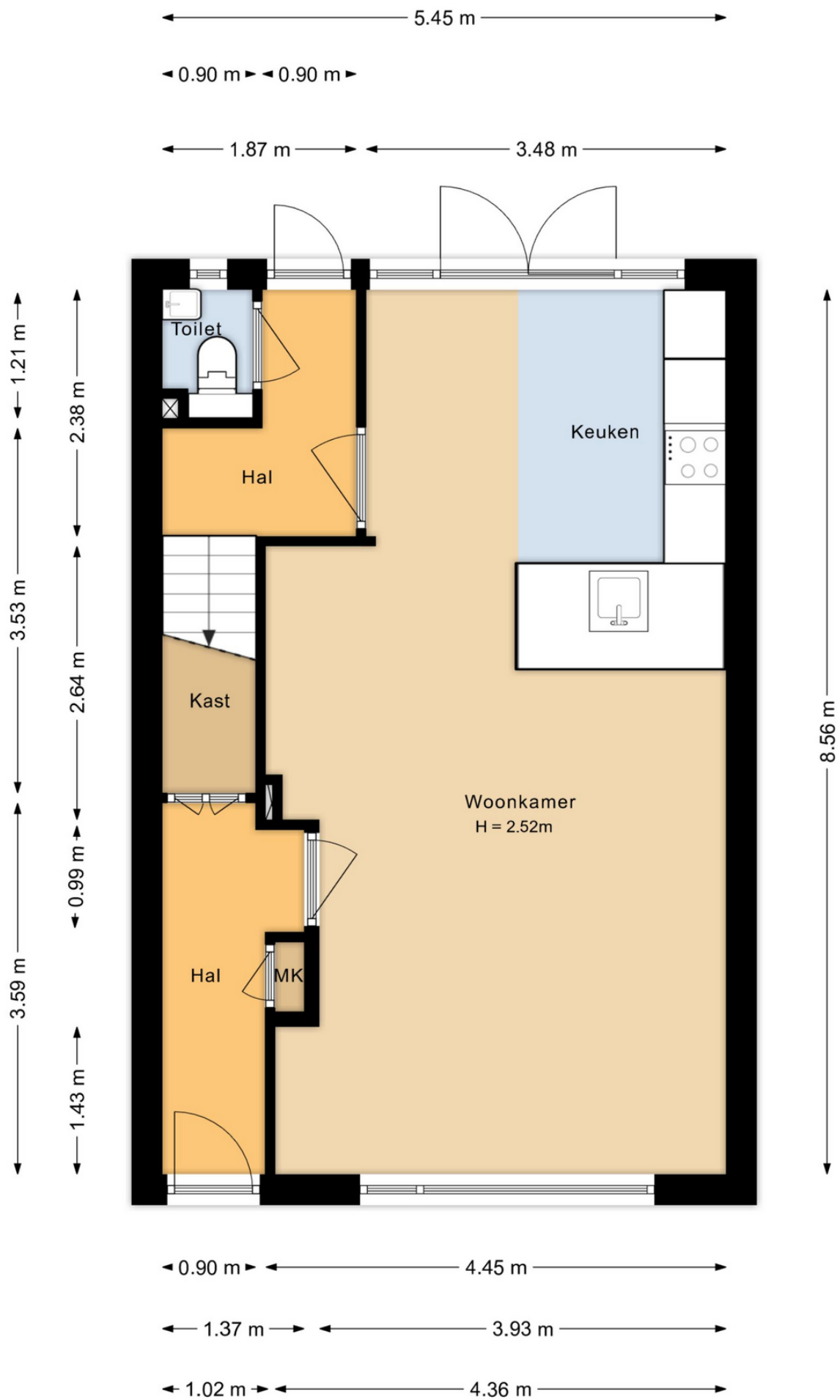
De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

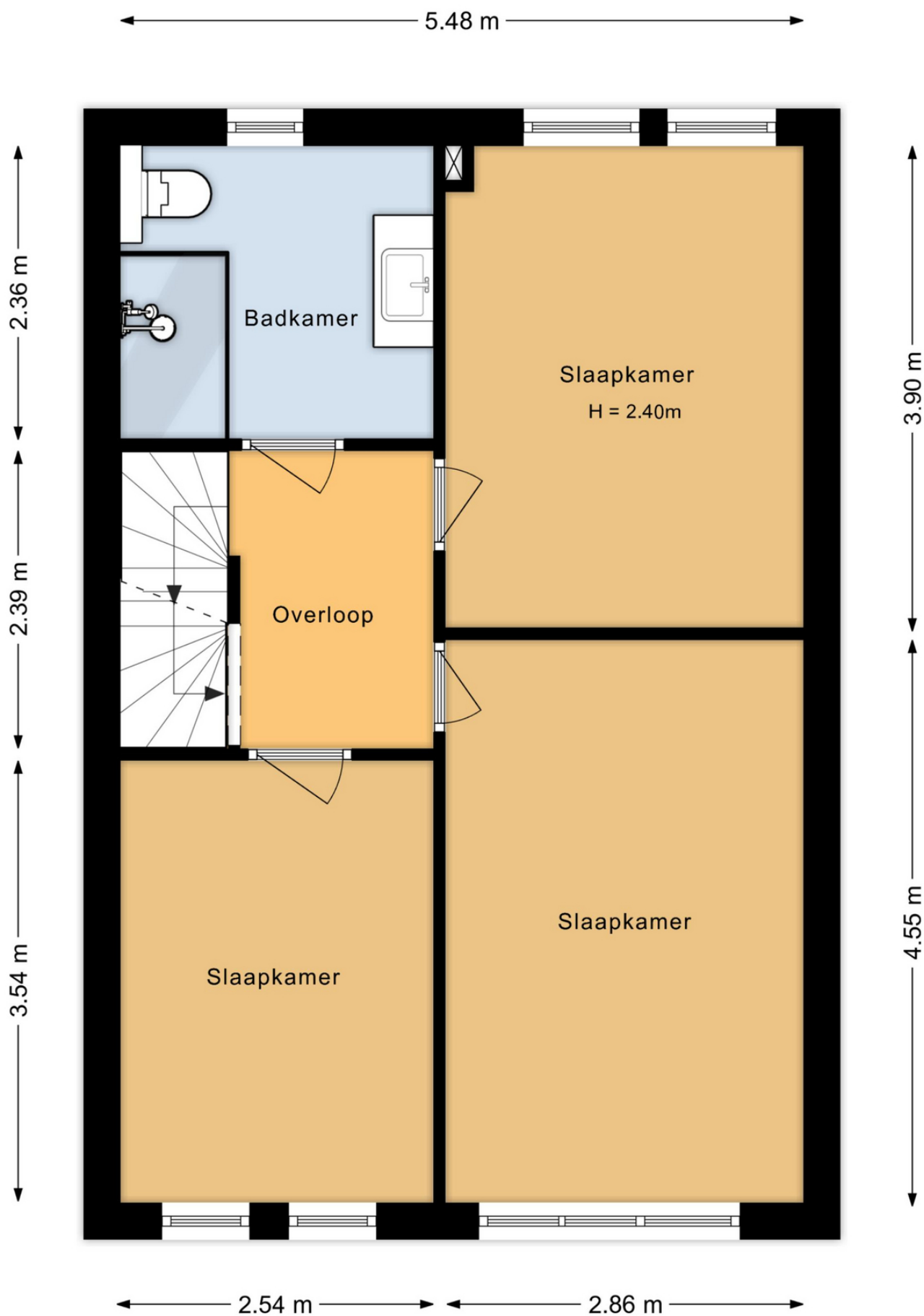
Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

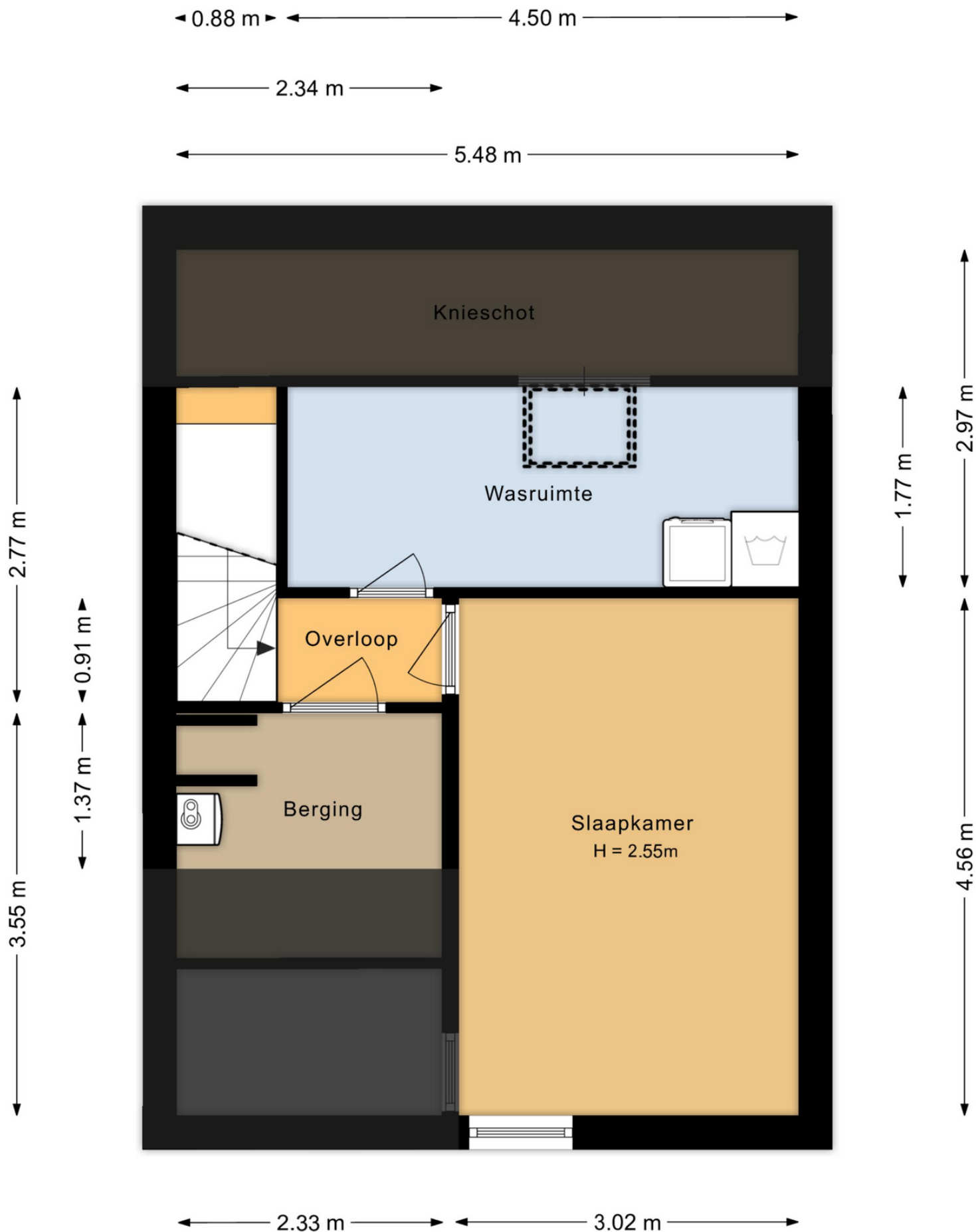
KOPIE PLATTEGRONDEN



Begane grond
Victoriberg 115
Noordwijkerhout



Eerste verdieping
Victoriberg 115
Noordwijkerhout



Tweede verdieping
Victoriberg 115
Noordwijkerhout



Is dit de woning die u zoekt?



Nee

Schrijf u dan vrijblijvend bij ons in! Wij houden u op de hoogte van de ontwikkelingen van het meest recente aanbod. Wij gaan actief voor u op zoek naar de woning van uw dromen!



Ja

Geweldig! Neem contact met ons op en wij zorgen voor een bezichtiging of het kunnen uitbrengen van een bod.

Voor meer informatie over een eventueel verder verloop bij bieding of aankoop:

Tel: (0252) - 375736



Ja, maar

Mijn eigen woning?
Nieuwsgierig naar de waarde van uw eigen woning?

Wij komen hiervoor graag vrijblijvend bij u langs.



Ja, maar

Hoge maandlast?
Laat één van de onafhankelijke hypotheekadviseurs van het Woning Hypotheek Centrum vrijblijvend uitrekenen wat uw maandlast wordt.



Uitgangspunten onderhandeling

Bouwtechnoeking:

U dient aan te geven of u de woning bouwtechnisch wilt laten keuren.

Ontbindende voorwaarden:

Eveneens dient u aan te geven of uw bod onder het voorbehoud van financiering is (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie)

Opleverdatum:

Welke datum heeft uw voorkeur om de woning te betrekken. Dus het tijdstip van het notarieel transport.

Notaris:

Bij welke notaris wilt u dat de overdracht plaatsvindt.

Lijst roerende zaken:

Is u geheel duidelijk wat er achter blijft en wat niet.

Aandachtspunten bij de totstandkoming van een koopovereenkomst*

De termijnen voor de **ontbindende voorwaarden** in de koopovereenkomst zijn gebruikelijk 3 weken na overeenstemming, uitzonderingen hierop moeten vooraf kenbaar worden gemaakt.

Op de dag dat de ontbindende voorwaarden verlopen moet er een **bankgarantie** zijn gesteld of een **waarborgsom** worden gestort. Dit is standaard 10 % van de koopsom. Dit bedrag of deze garantie wordt gesteld bij de notaris. Dit bedrag kunt u zien als een soort zekerheidsstelling.

Een **ouderdomsclausule**, zal standaard worden opgenomen in de koopovereenkomst als de woning ouder is dan 10 jaar.

De koopovereenkomst zal na ondertekening door beide partijen naar de **notaris** worden gestuurd, de notaris zal dus vóór het opmaken van de koopovereenkomst bekend moeten zijn bij uw makelaar.

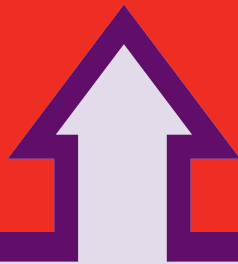
Enige tijd voor de overdracht krijgt u een uitnodiging van de notaris om de transportakte te komen ondertekenen. Voor de ondertekening bij de notaris is er een inspectie van de woning en worden de meterstanden opgenomen. Deze inspectie wordt door Heemskerk Makelaardij begeleid. U dient echter zelf de nutsbedrijven in te lichten. Na ondertekening van de transportakte bent u de trotse eigenaar van de **nieuwe woning!**

*De **koopovereenkomst** is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

De vraagprijs

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod, en wordt meestal vermeld als **kosten koper**. Dit betekent dat de kosten voor het verkrijgen van een financiering, de transportkosten bij de notaris alsmede de overdrachtbelasting voor rekening van de koper komen. Enkele van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar. Informeer hiernaar bij uw hypotheekadviseur of makelaar.

WONING HYPOTHEEK CENTRUM



Het financiële startpunt

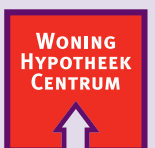


...voor onbezorgd
woonplezier.

Een droomhuis zonder financiële zorgen begint bij het WoningHypotheekCentrum. Gedegen en onafhankelijk hypotheekadvies. Deskundig en discreet met de keuze uit verschillende betrouwbare hypotheekproducten. Scherpe rentes, goede condities en een klantgerichte aanpak.

WoningHypotheekCentrum, het financiële startpunt!

Tel. 0252 - 374189
www.woninghypotheekcentrum.nl



Het financiële startpunt