

Noordwijkerhout Sint Janstraat 2



HEEMSKERK
makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

Ons team.



Makelaardij & Investeringsen

☎ 0252 375 736

www.heemskermakelaardij.nl

www.heemskerkinvesteringen.nl

Hypothekeken & Verzekeringen

☎ 0252 374 189 (Hypothekeken)

☎ 0252 377 310 (Verzekeringen)

www.heemskerkhypothekeken.nl

www.heemskerkverzekeringen.nl



HEEMSKERK

makelaardij

hypothekeken | verzekeringen | investeringen

Ja, deze woning wil ik!



Kenmerken



Woning

Sint Janstraat 2
2212 TC Noordwijkerhout



Vraagprijs

€ 629.000,- K.K.



Bouwjaar

ca. 2021



Oppervlakte

ca. 131 m²



Kamers

5



Energie label

A+++



Moderne en sfeervolle eindwoning in groene woonwijk 'Landgoed in den Houte'

Deze prachtige eindwoning uit 2021, gelegen in een rustige, doodlopende straat, combineert modern comfort met sfeervolle woonruimtes. De woning is onderdeel van de populaire en ruim opgezette wijk 'Landgoed in den Houte', op steenworpafstand van het 'Sint Bavo park' met aansluitend de fraai aangelegde Engelse Tuin. Het gezellige centrum van Noordwijkerhout is dichtbij.



Indeling



Moderne en sfeervolle eindwoning in ‘Landgoed in den Houte’

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst ervaart u direct de warme sfeer van deze woning. De hal biedt toegang tot een toilet met hangend closet en fonteintje en de meterkast. De uitgebouwde (1,20 meter) woonkamer is voorzien van linoleum met vloerverwarming en openslaande deuren naar de op het oosten gelegen achtertuin. Voor extra warmte en gezelligheid is er een Austroflam Pelletkachel aanwezig. De sfeervolle keuken aan de voorzijde is van alle gemakken voorzien: een composiet aanrechtblad, koelkast, vriezer, magnetron, combi-stoomoven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, vaatwasser en een handig afvalstelsel. Het hoge raam zorgt voor een prettige lichtinval. In de praktische trapkast bevindt zich de binnenunit / boiler van de luchtwarmtepomp (eigendom), met daarnaast nog extra opbergruimte.

Tuin

De tuin is ingericht als een sfeervolle stadstuin, ontworpen door tuinarchitect De Briellaerd uit Barneveld. Bij het ontwerp is zorgvuldig nagedacht over bezonning, seizoensbeleving en biodiversiteit, met beplanting die aantrekkelijk is voor vogels en vlinders en elk seizoen een eigen karakter heeft.

De tuin beschikt over meerdere zitplekjes, ideaal voor het juiste moment van de dag. De bestrating is uitgevoerd in oude waaltjes en Belgisch hardsteen, wat de tuin een tijdloze en unieke uitstraling geeft. Verder is er diverse beplanting aanwezig, waaronder een appelboom en een lijsterbes, en zorgt een fonteinschaal voor extra sfeer en rust.

Voor extra comfort is er een zonnenscherm met verlichting aanwezig. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging en een praktische achterom. Ook de buitenunit van de luchtwarmtepomp is hier gesitueerd.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van linoleum en vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename warmte en een verzorgde uitstraling. De ouderslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een prachtige op maat gemaakte inbouwkast met verlichting. Daarnaast is er een kleinere kamer, ideaal als werkkamer, babykamer of extra opbergruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met hoge openslaande deuren en Frans balkon. De badkamer is volledig betegeld en luxe afgewerkt met een inloopdouche, wastafelmeubel, verlichte spiegel, designradiator en extra opbergkast. Ook hier is een raam aanwezig voor daglicht en ventilatie.



Tweede verdieping / zolder

We vervolgen onze weg naar de zolder via de tweede trap, die (net als de trap naar de eerste verdieping) dicht is uitgevoerd en voorzien is van vloerbedekking.

De zolder is praktisch ingedeeld met een ruime slaapkamer over de gehele lengte van de woning, voorzien van dakramen aan voor- en achterzijde. Ook deze ruimte is voorzien van linoleum en vloerverwarming.

Daarnaast is er een tweede badkamer met douche, wastafelmeubel, verlichte spiegel en aansluitingen voor wasmachine en droger met handig werkblad. In deze ruimte bevindt zich ook een aparte 50 liter boiler voor warm water t.b.v. deze badkamer.



Omgeving

De woning is gelegen in de populaire, groene en ruim opgezette woonwijk 'Landgoed in den Houte', op steenworpafstand van het 'Sint Bavo park' met aansluitend de fraai aangelegde Engelse Tuin. Het gezellige winkelcentrum van Noordwijkerhout ligt dichtbij, net als diverse sportfaciliteiten, waaronder een voetbal- en tennisvereniging. Voor recreatie zijn de duinen, het strand en het Oosterduinsemeer eenvoudig per fiets bereikbaar. Bovendien is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen richting Noordwijk, Leiden en Haarlem (N206).



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2021 (dus modern en instapklaar)
- Energielabel: A+++
- Volledig gasloos, voorzien van luchtwarmtepomp
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming
- NoCalc-systeem (2025) ter bescherming tegen hard water
- 7 zonnepanelen aanwezig
- Woning is voorzien van twee badkamers
- Aanvullende koopovereenkomstartikelen: royementskosten en meetinstructie



Onafhankelijk en deskundig.
Duidelijk en betrouwbaar. Hypotheekwerk.

Kenmerken

Bouw en ligging

Soort woning Eengezinswoning

Type woning Eindwoning

Bouwjaar ca. 2021

Ligging Aan rustige weg, In woonwijk

Dak Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte 145 m²

Woonoppervlakte ca. 131 m²

Externe bergruimte ca. 7 m²

Inhoud ca. 489 m³

Aantal kamers 5

Energie en onderhoud

Energie label A+++

Isolatie Volledig geïsoleerd

Verwarming Vloerverwarming geheel,
Luchtwarmtepomp

Warm water Boiler

Meterkast Aardlekschakelaar, Krachtstroom

Onderhoud binnen Uitstekend

Onderhoud buiten Uitstekend

Onderdelen Mechanische ventilatie,
Buitenzonwering, Zonnepanelen

Tuin

Tuin Achtertuin, Achterom

Ligging tuin Oost

Kwaliteit tuin Verzorgd

Lengte tuin 9,5 meter meter

Breedte tuin 5,5 meter meter

Garage en parkeren

Parkeerfaciliteiten Openbaar parkeren

Berging/schuur

Berging Vrijstaande houten schuur

Berging voorziening Voorzien van elektra



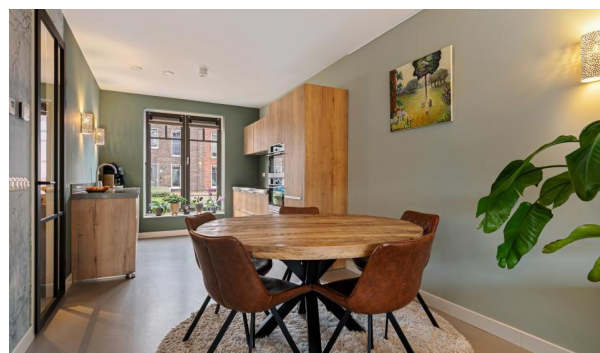
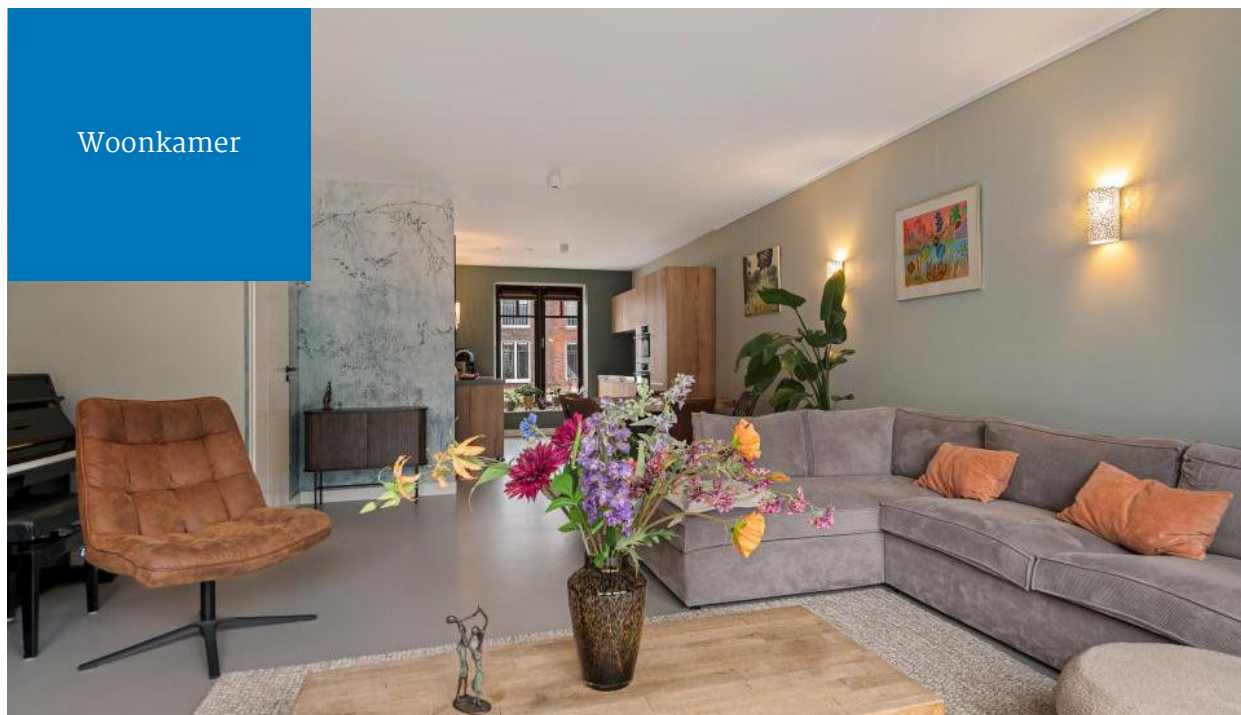
Foto's



Een huis waar sfeer en comfort elkaar
moeiteloos versterken.



Woonkamer

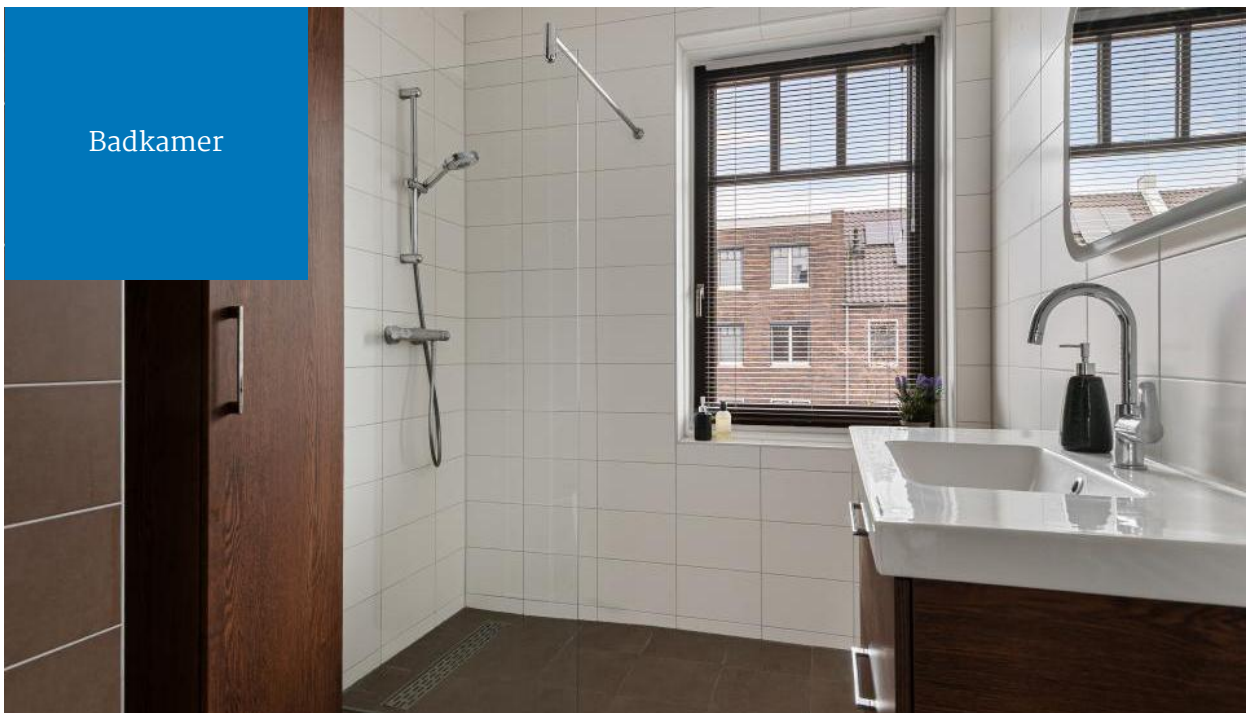




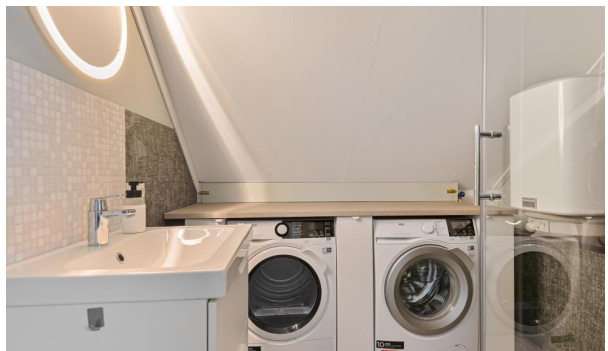
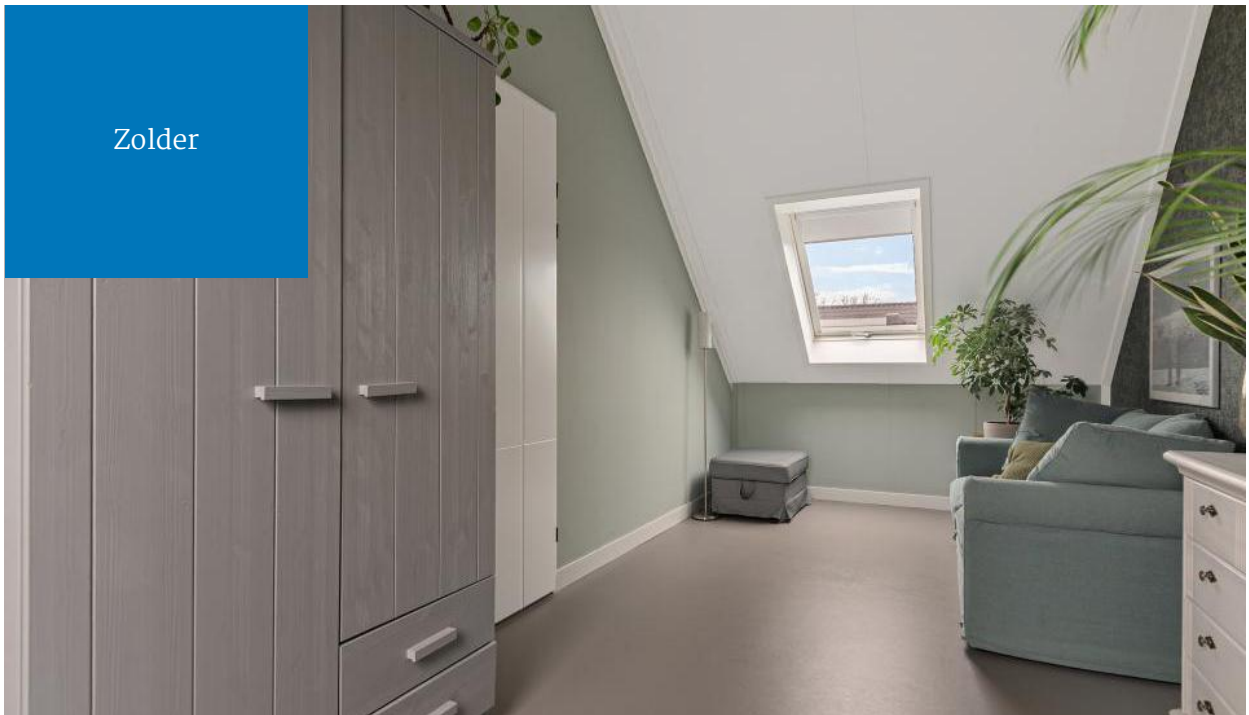
Achtertuin







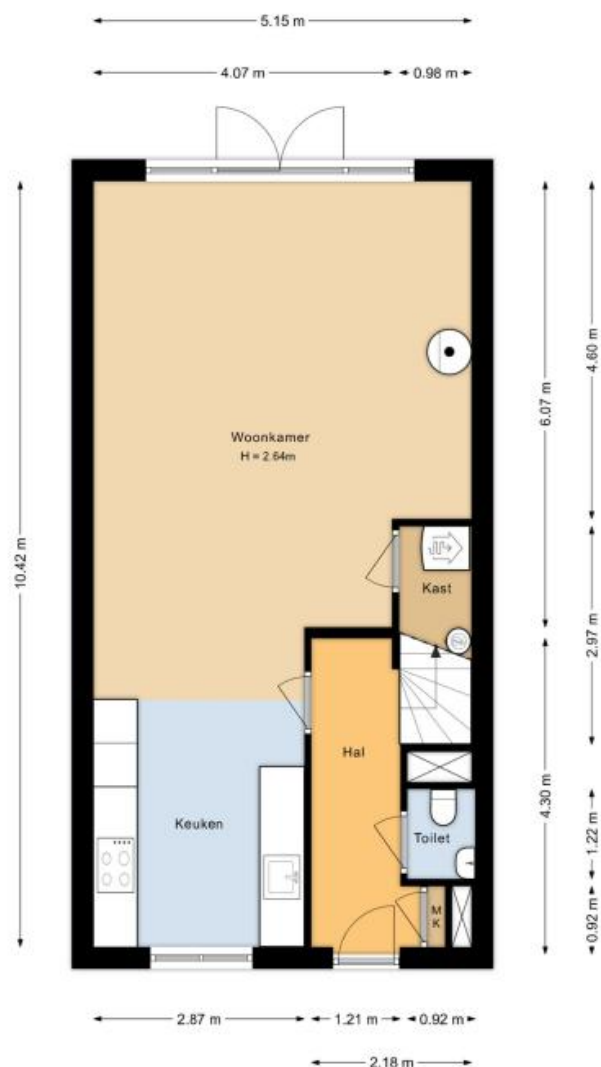
Badkamer





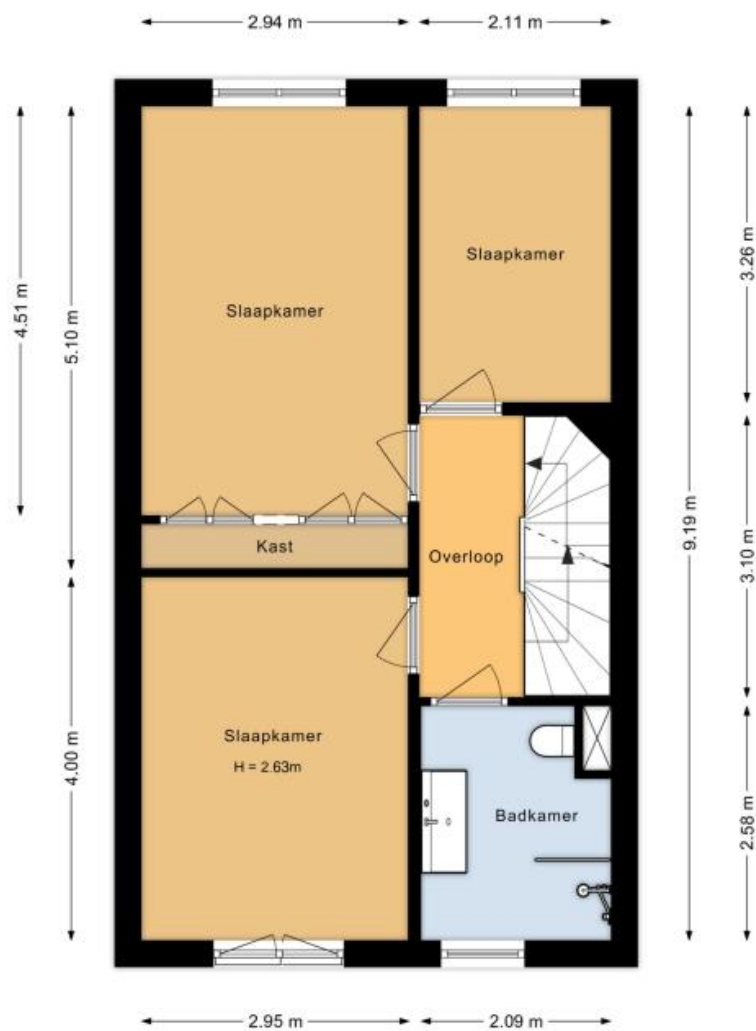


Plattegrond



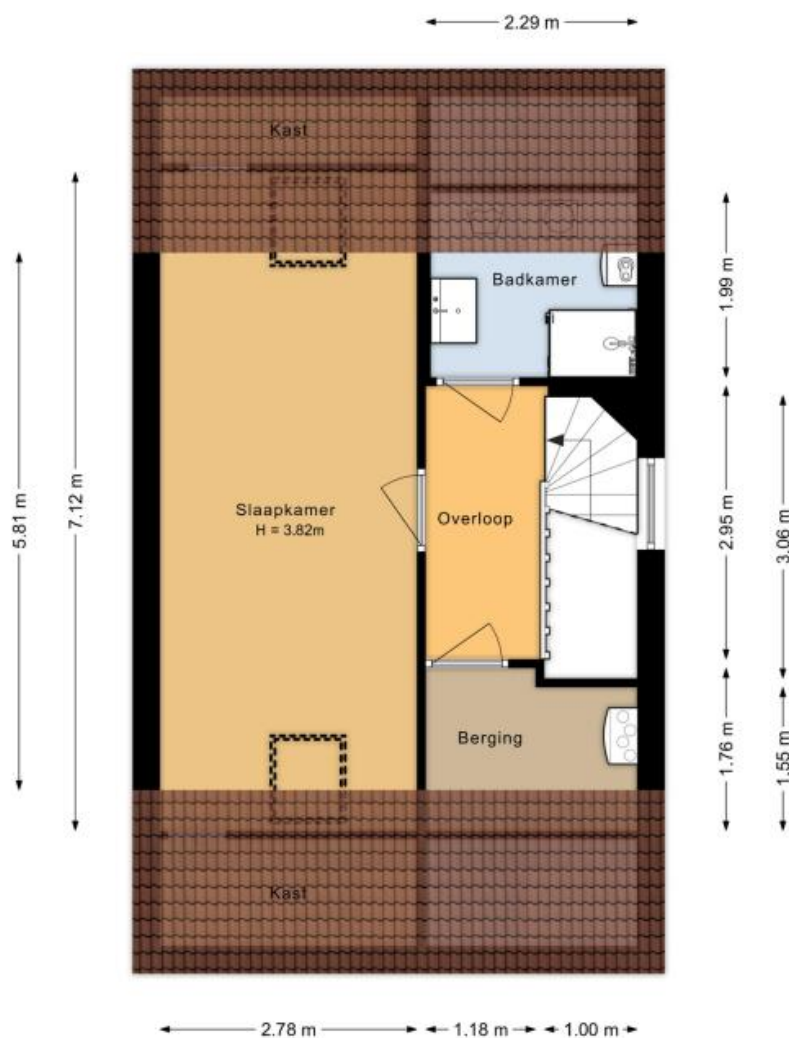
Begane grond
Sint Janstraat 2
Noordwijkerhout

Plattegrond



Eerste verdieping
Sint Janstraat 2
Noordwijkerhout

Plattegrond



Tweede verdieping
Sint Janstraat 2
Noordwijkerhout

Plattegrond



Kadastraal plan

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Janstraat 2



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Noordwijkerhout Sectie E Perceel 7621	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026 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.	

HEEMSKERK
makelaardij

Deze kadastrale weergave is verkleind en daarom niet meer op schaal.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Sint Janstraat 2, 2212 TC Noordwijkerhout

Datum:

29-01-2026

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	☐	☐	☒	☐
– Wandlampen woonkamer	☐	☐	☒	☐
– Verlichting hal	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Hoofdslaapkamer	☒	☐	☐	☐
– Toilet beneden	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
– Plisseegordijnen	☐	☐	☒	☐
– Luxaflex badkamer + raambedekking dakramen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
– Linoleum	☒	☐	☐	☐
(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	☒	☐	☐	☐
– Spiegels badkamers	☒	☐	☐	☐
– Kastjes en blad rondom wasmachine/wasdroger	☒	☐	☐	☐
– NoCalc Prefilter PLUS - waterontharder	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
– Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp + toebehoren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Fonteinschaal	☒	☐	☐	☐
<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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

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

plaats en datum:

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

plaats en datum:

Ja, deze woning wil ik!

Bent u enthousiast over deze woning uit ons woningaanbod? Dat snappen we helemaal. Wilt u de woning zien? Dan plannen we op korte termijn een afspraak in. Heeft u de woning al bezichtigd, heeft u voldoende informatie en wilt u een bod uitbrengen? Laat het ons snel weten (dat geldt natuurlijk ook als u nog andere vragen heeft).

Doe een bod en bel 0252 375 736 of mail info@heemskermakelaardij.nl



Goed in
onroerend
goed

Ja, maar ik heb nog wat vragen...

Bent u nieuwsgierig naar de waarde van uw eigen woning? Wij komen graag langs voor een vrijblijvende inschatting van de woningwaarde.

Hoe zit het met de hypotheek en uw maandlasten? Laat één van onze hypotheekadviseurs vrijblijvend uitrekenen wat u gaat betalen. We werken met hypotheekproducten van verschillende, betrouwbare hypotheekverstrekkers.

Nee, dit is niet mijn droomwoning

Schrijf u dan vrijblijvend bij ons in. We houden u op de hoogte van ons nieuwste woningaanbod. Wilt u actieve begeleiding bij het zoeken? Schakel ons dan in als uw aankoopmakelaar.

De 5 voordelen van aankoopmakelaar Heemskerk

(op onze website vertellen we er meer over):

1. U schakelt professionals in
2. U kiest voor meer zekerheid
3. U gebruikt onze marktkennis
4. We zijn allround onderhandelaars
5. Dit scheelt u tijd en gedoe

HEEMSKERK
makelaardij

Duidelijke taal voor woningkopers

Het kopen van een woning doet u niet dagelijks. Er komt veel op u af en er worden de nodige minder bekende termen gebruikt. Daarom geven wij graag wat tekst en uitleg.



Wij maken het
u gewoon graag
makkelijk.

Vraagprijs

Dit is het bedrag waarvoor de woning te koop wordt aangeboden en vormt een uitnodiging tot het doen van een bod.

Kosten koper (K.K.)

Boven op het bedrag dat u voor de woning betaalt, komen diverse bijkomende kosten voor uw rekening: bijvoorbeeld kosten van de notaris, overdrachtsbelasting of het afsluiten van een hypotheek. Deze kosten koper, de omschrijving zegt het al, betaalt u als koper zelf. Ze zijn niet mee te financieren in de hypotheek.

Vrij op naam (V.O.N.)

De meeste nieuwbouwwoningen worden vrij op naam verkocht. Dit betekent dat u geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen en geen kosten voor de notaris en het Kadaster om de woning op uw naam te zetten.

Ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst worden afspraken opgenomen wanneer een koop niet door hoeft te gaan: bijvoorbeeld als u de financiering niet rond krijgt. Voor ontbindende voorwaarden geldt een bepaalde termijn (bijvoorbeeld zes weken). Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, moet er een bankgarantie van kracht zijn of een waarborgsom worden gestort. Standaard is dit een bedrag van 10% van de koopsom.

Duidelijke taal voor woningkopers

Heeft u andere vragen? Bel 0252 375 736 of mail naar info@heemskermakelaardij.nl. We helpen u graag.



Wij maken het u gewoon graag makkelijk.



Opleverdatum

Op welke datum wordt de woning op uw naam gezet en krijgt u de sleutels overhandigd? Dit noemen we ook wel de overdracht bij de notaris. De opleverdatum (op korte termijn of juist langer wachten) kan een belangrijk punt zijn in de onderhandelingen.

Lijst van zaken

U maakt met de verkoper afspraken over wat er wel/niet in de woning of tuin achterblijft. Denk bijvoorbeeld aan de zonwering, buitenlampen, gordijnen/jaloezieën, etc. Deze lijst is onderdeel van de koopovereenkomst.

Notaris

U kiest als koper de notaris uit. De notariskosten vallen onder de 'kosten koper' en zijn dus voor uw rekening.

Bouwtechnische keuring

Wilt u niet voor verrassingen komen te staan, dan kunt u als koper een bouwtechnische keuring laten uitvoeren. De technische staat van de woning wordt in beeld gebracht. Dit levert een lijst op van verbeterpunten/werkzaamheden en een kostenindicatie. U kiest zelf een partij die de keuring uitvoert, de kosten zijn voor uw rekening.

Ouderdomsclausule

Is de woning ouder dan 10 jaar? Dan komt er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst te staan. Deze is bedoeld om te benadrukken dat u weet dat u een oudere woning koopt en u snapt dat u op die manier naar de woning, de bouwkundige en technische staat, het materiaalgebruik en apparatuur en dergelijke dient te kijken.

HEEMSKERK
makelaardij

Hoe zit het met uw hypotheek

Wilt u weten wat de mogelijkheden zijn qua hypotheek? Hypotheken zijn er in alle soorten en maten. Heemskerk Hypotheken houdt zich bezig met uw situatie en wensen. We leveren onafhankelijk en betrouwbaar hypotheekadvies, in begrijpelijke taal. We denken ook graag mee als u uw huidige hypotheek wilt verhogen, bijvoorbeeld in verband met een verbouwing, of als u interesse heeft in een hypotheek met andere voorwaarden.

Onze adviezen zijn gericht op vandaag én op de toekomst. Interessant?

Bel 0252 374 189 of mail naar info@heemskerkhypotheken.nl.



Financiering
van uw
droomwoning.
Gericht op nu
én later.

Onafhankelijk en deskundig.
Duidelijk en betrouwbaar. Hypotheekwerk.

HEEMSKERK
hypotheken

Makelaardij

Investerings



Wildlaan 3

2211 JZ Noordwijkerhout

☎ 0252 375 736

www.heemskermakelaardij.nl

www.heemskerkinvesteringen.nl

Hypotheke

Verzekeringen



Dorpsstraat 8

2211 GC Noordwijkerhout

☎ 0252 374 189 (Hypotheke)

☎ 0252 377 310 (Verzekeringen)

www.heemskerkhypotheke.nl

www.heemskerkverzekeringen.nl

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.

HEEMSKERK
makelaardij

makelaardij | hypotheke | verzekeringen | investeringen