Noordwijkerhout
Lupine 11



HEEMSKERK
makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

Ons team.



Makelaardij & Investeringen

0252 375 736

www.heemskerkmakelaardij.nl

www.heemskerkinvesteringen.nl

Hypotheken & Verzekeringen

0252 374 189 (Hypotheken)

0252 377 310 (Verzekeringen)

www.heemskerkhypotheken.nl

www.heemskerkverzekeringen.nl

NVM

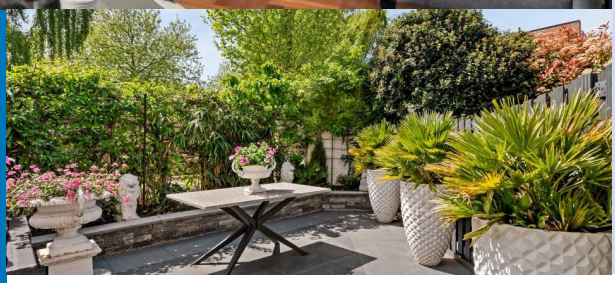
Erkend Hypotheek adviseur

HEEMSKERK
makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

Ja, deze woning wil ik!





Kenmerken

Woning
Lupine 11
2211 MJ Noordwijkerhout

Vraagprijs
€ 659.000,- K.K.

Bouwjaar
1992

Woonoppervlakte
ca. 157 m²

Kamers
5

Energielabel
A

In de geliefde woonwijk Mossenest 1 staat deze verrassend ruime en speels ingedeelde hoekwoning met een woonoppervlakte van circa 156 m² op een perceel van 173 m². De woning onderscheidt zich door de speelse indeling, royale ruimtes en de zonnige ligging met veel privacy. Dankzij energielabel A en maar liefst 22 zonnepanelen is bovendien sprake van een duurzame en energiezuinige woning.

Indeling



Indeling

Begane grond

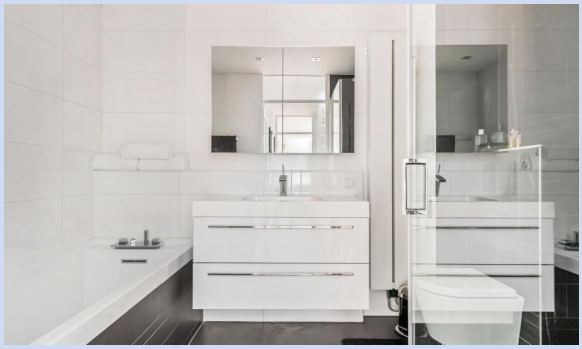
Via de ruime en zonnige voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot het vernieuwde toilet (2021), de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de inpandige berging. Openslaande deuren leiden naar de woonkamer. De woonkamer heeft een speelse indeling, veel lichtinval dankzij de grote raampartij aan de tuinzijde en een sfeervolle open haard. De begane grond (woonkamer, hal en toilet) is afgewerkt met een fraaie visgraat parketvloer en voorzien van vloerverwarming. Strak gestucte wanden en stijlvolle lijsten zorgen voor een verzorgde uitstraling. In 2009 is de woning uitgebouwd voor de keuken. Deze moderne keuken, grotendeels vernieuwd in 2024, beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser en volautomatische espressomachine. Dankzij het raam, de deur en de lichtkoepel is het een heerlijk lichte ruimte. De keuken heeft een tegelvloer en toegang tot een kleine binnenplaats aan de achterzijde.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk van prettig formaat en multifunctioneel in te delen als slaap-, werk-, hobby- of kleedruimte. Ook op deze verdieping zijn de wanden strak gestuct, wat zorgt voor een nette en moderne afwerking.





Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een royale extra kamer met een prettige lichtinval. Hiervandaan is er toegang naar het zonnige balkon, met uitzicht over de straat en waterpartij.

Er zijn twee praktische kasten aanwezig, waarvan één met de opstelplaats van de CV-ketel en één met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Ook deze verdieping is voorzien van strak gestucte wanden.





Deze woning met een woonoppervlakte van circa 156 m² heeft 22 zonnepanelen en energielabel A.

Tuin en Buitenruimten

De woning beschikt over een ruime voortuin op het zuidwesten, waar volop genoten kan worden van zon en privacy. De tuin is volledig afgesloten en dankzij de gunstige hoekligging is er veel lichtinval en weinig hinder van omliggende bebouwing. Daarnaast is aan de tuinzijde van de woonkamer in 2025 een groot zonnescherm geplaatst, waardoor er op zonnige dagen eenvoudig een fijne schaduwplek gecreëerd kan worden.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een kleine binnenplaats grenzend aan de keuken. Daarnaast beschikt de woning op de tweede verdieping over een balkon.

Vanuit de voortuin is tevens de inpandige berging bereikbaar, welke ook direct toegang biedt tot de hal van de woning.









Omgeving

Gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Mossenest 1 in Noordwijkerhout, met een ruimtelijk uitzicht aan de voorzijde. Scholen, winkels, sportverenigingen en het gezellige dorpscentrum liggen op korte afstand. Ook duinen, strand en bossen zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zijn steden als Leiden, Haarlem, Amsterdam en Den Haag goed bereikbaar. Hier woon je rustig, met alle voorzieningen én de kust binnen handbereik.

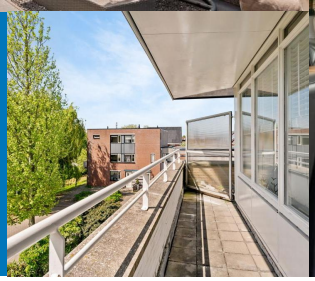
Bereikbaarheid
Vanwege tijdelijke onderhoudswerkzaamheden aan de Wildlaan is de woning momenteel niet via de Wildlaan bereikbaar. De woning is wel bereikbaar via de andere zijde van de wijk. U kunt hiervoor Mossenest 1 via de Schippersvaartweg inrijden en van daaruit de woning bereiken.

De hoekligging zorgt voor extra privacy en een heerlijk ruimtelijk gevoel.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 157 m²;
- Perceeloppervlakte 173 m²;
- Ruime voortuin op het zuidwesten met veel privacy;
- Energielabel A;
- 22 zonnepanelen;
- Moderne keukenopstelling grotendeels vernieuwd in 2024;
- Gestucte wanden in de gehele woning;
- Buitenkozijnen geschilderd in 2025.
- Op de koopovereenkomst zijn de volgende additionele artikelen van toepassing: Ouderdomsclausule, Asbestclausule, Royementskosten en Meetinstructie.







Deze royale hoekwoning combineert comfort, sfeer en duurzaamheid

Kenmerken

Bouw en ligging

Soort woning Eengezinswoning

Type woning Hoekwoning

Bouwjaar 1992

Ligging In woonwijk

Dak Plat dak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte 173 m²

Woonoppervlakte ca. 157 m²

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 7 m²

Inhoud ca. 527 m³

Aantal kamers 5

Energie en onderhoud

Energielabel A

Isolatie Volledig geisoleerd

Verwarming Vloerverwarming gedeeltelijk, HR-ketel

Verwarming CV merk/type Remeha Calenta 28c

Verwarming CV bouwjaar 2010

Onderhoud binnen Goed

Onderhoud buiten Goed

Onderdelen Zonnepanelen

Tuin

Tuin Voortuin

Kwaliteit tuin Fraai aangelegd

Garage en parkeren

Parkeerfaciliteiten Openbaar parkeren

Berging/schuur

Berging Inpandige berging

Foto's



Speelse indeling met luxe keuken, ruime slaapkamers en een zonnige tuin.



















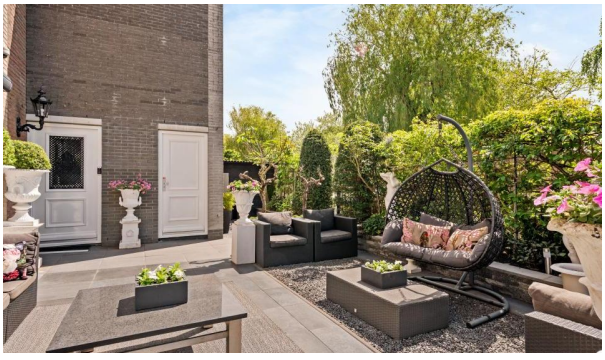












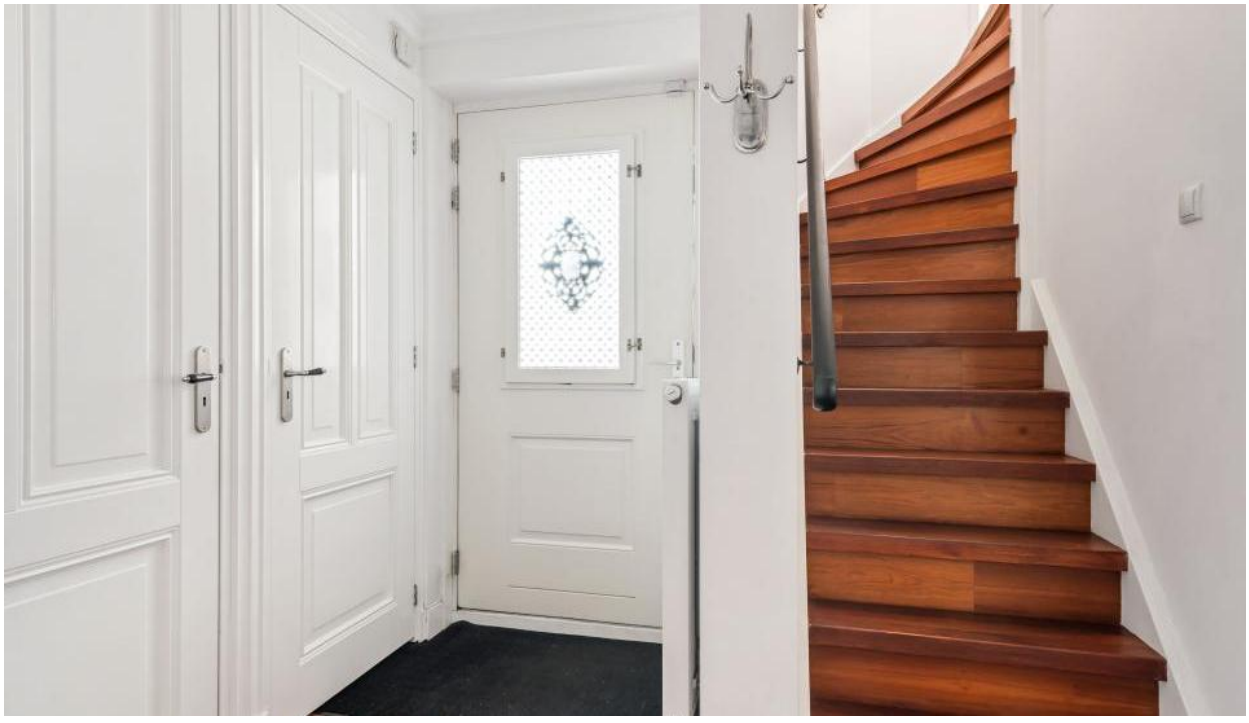






























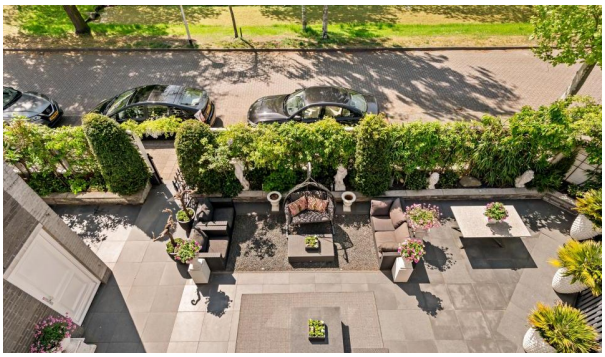






















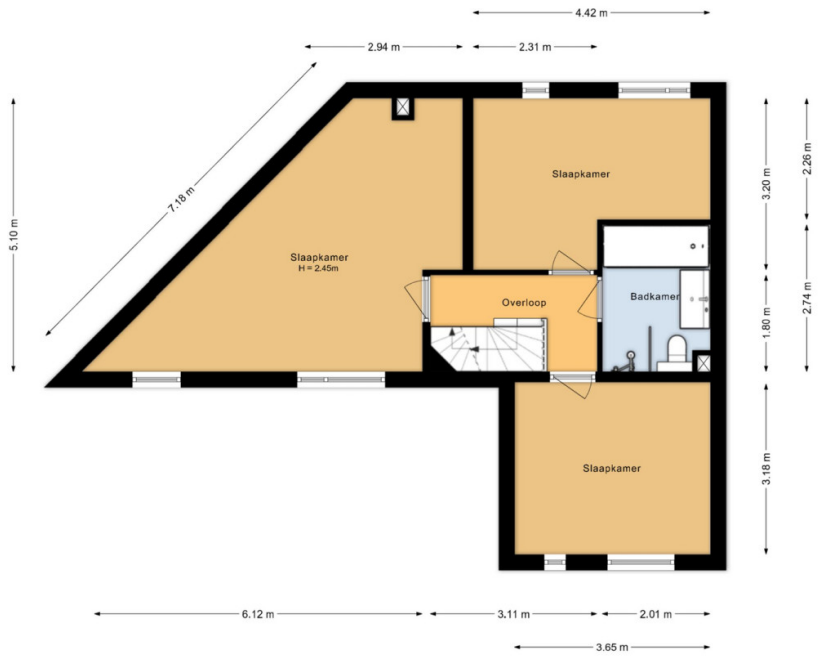
Plattegrond



Begane grond
Lupine 11
Noordwijkerhout

HEEMSKERK
makelaardij

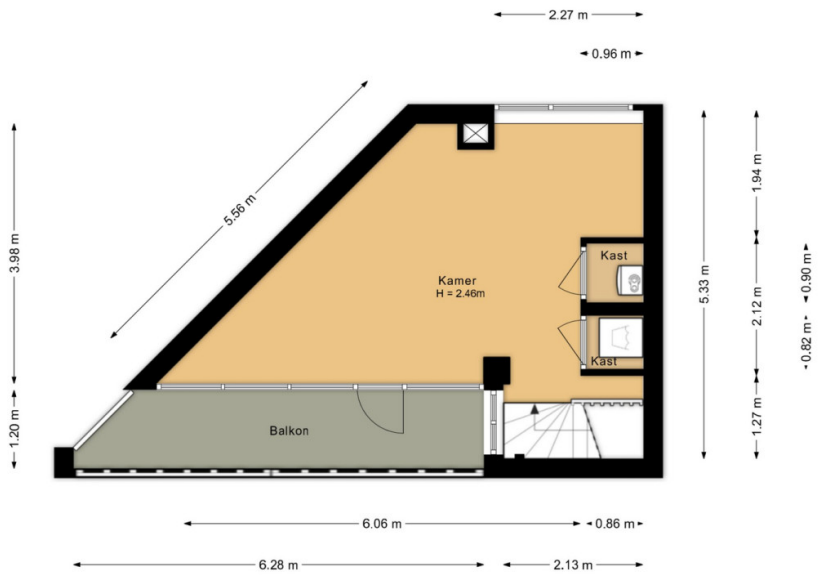
Plattegrond



Eerste verdieping
Lupine 11
Noordwijkerhout

HEEMSKERK
makelaardij

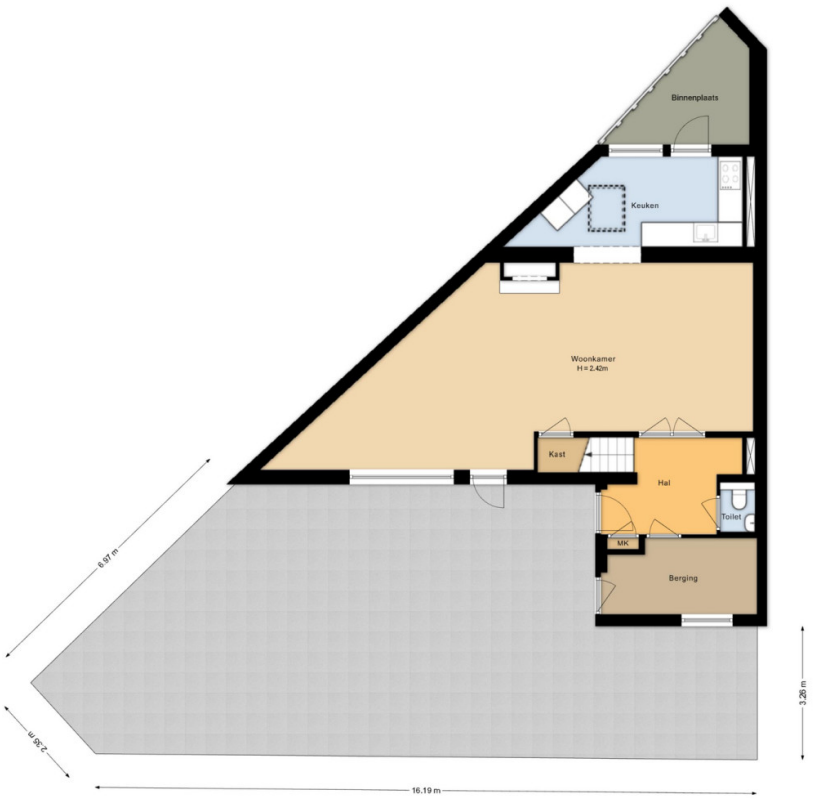
Plattegrond



Tweede verdieping
Lupine 11
Noordwijkerhout

HEEMSKERK
makelaardij

Plattegrond



Situatie
Lupine 11
Noordwijkerhout

HEEMSKERK
makelaardij

Kadastraal plan

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lupine 11



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Noordwijkerhout
Sectie	B
Perceel	3216

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.

kadaster

HEEMSKERK
makelaardij

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

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Lupine 11, 2211 MJ Noordwijkerhout
Datum:	11-05-2026

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.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Kasten op maat in 2 kleine slaapkamers	☐	☐	☒	☐
– Aluminium rek in berging	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
– Shutter bij tuindeur aan voorkant	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(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 ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☒	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Handdoek houder toilet beneden	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☒	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Handdoek houder badkamer	☐	☐	☒	☐
– Houder voor douche spullen	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
– Buitencamera	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Planten in potten	☐	☐	☒	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
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@heemskerkmakelaardij.nl



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.



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.

HEEMSKERK
makelaardij

Duidelijke taal voor woningkopers

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



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.



Onafhankelijk en deskundig.
Duidelijk en betrouwbaar. Hypotheekwerk.

HEEMSKERK
hypotheken

Makelaardij | Investeringen



Wildlaan 3

2211 JZ Noordwijkerhout

0252 375 736

www.heemskerkmakelaardij.nl

www.heemskerkinvesteringen.nl

Hypotheken | Verzekeringen



Dorpsstraat 8

2211 GC Noordwijkerhout

0252 374 189 (Hypotheken)

0252 377 310 (Verzekeringen)

www.heemskerkhypotheken.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 | hypotheken | verzekeringen | investeringen