

# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

## NOORDWIJKERHOUT

### LUPINE 11





NOORDWIJKERHOUT  
LUPINE 11

Vraagprijs: € 679.000,- K.K.

In de geliefde woonwijk Mossenest 1 staat deze verrassend ruime en speels ingedeelde hoekwoning met een woonoppervlakte van circa 156 m<sup>2</sup> op een perceel van 173 m<sup>2</sup>. 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

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 (momenteel niet functioneel). 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.

### 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 zonnescerm 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.

### Bijzonderheden

- \* Woonoppervlakte circa 157 m<sup>2</sup>;
- \* Perceeloppervlakte 173 m<sup>2</sup>;
- \* 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.

# HEEMSKERK

## makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 679.000,- K.K.

LUPINE 11

In de geliefde woonwijk Mossenest 1 staat deze verrassend ruime en speels ingedeelde hoekwoning met een woonoppervlakte van circa 156 m<sup>2</sup> op een perceel van 173 m<sup>2</sup>. 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.

Bouwjaar	ca. 1992
Perceeloppervlakte	173 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	ca. 157 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 7 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 527 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Ligging	In woonwijk
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Onderdelen	Zonnepanelen
Tuin	Voortuin
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	HR-ketel
Verwarming CV merk/type	Remeha
Verwarming CV bouwjaar	Calenta 28c
Berging	Inpandige berging
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Energielabel	A

---

*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

hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

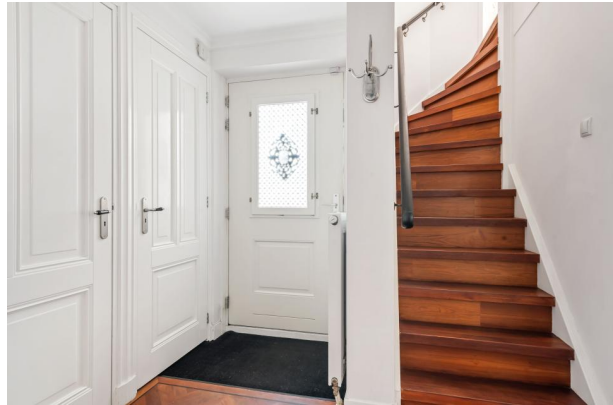
makelaardij  
hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

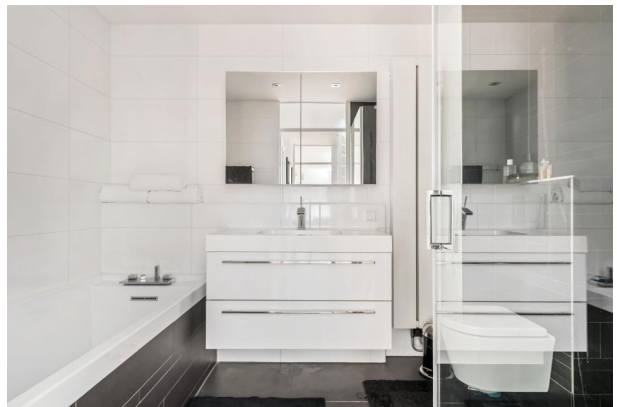
makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



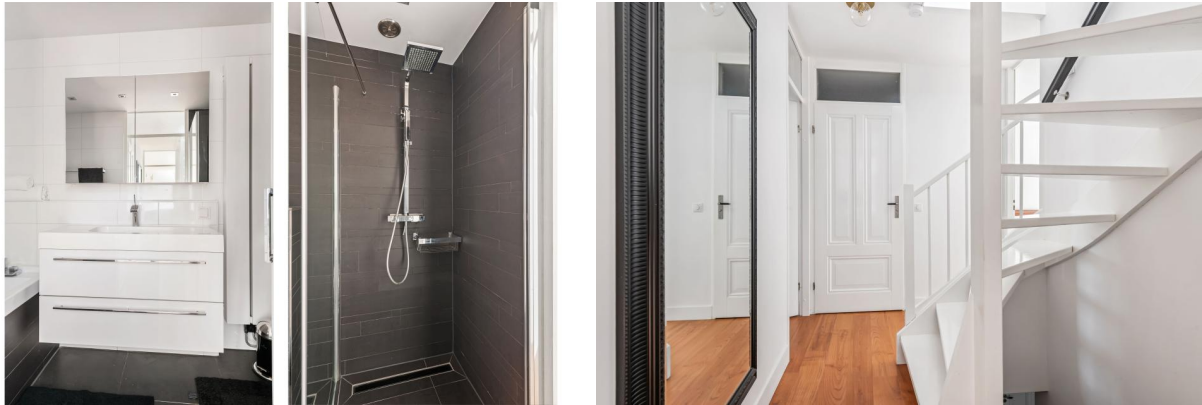
# HEEMSKERK

makelaardij  
hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

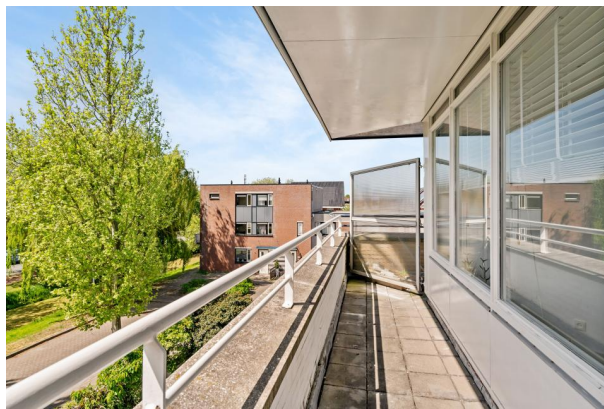
makelaardij  
hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

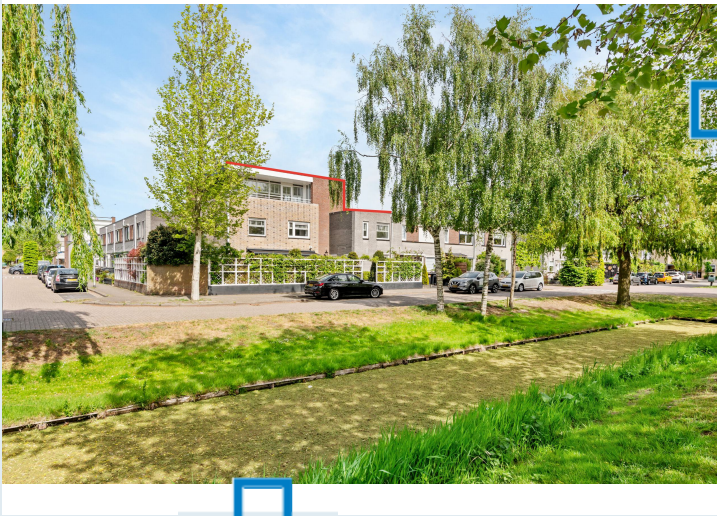
makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen





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.

## 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.

## 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.

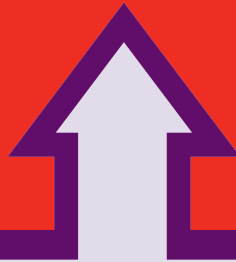
Een **ouderdomsclausule**, zal standaard worden opgenomen in de koopovereenkomst als de woning ouder is dan 10 jaar.

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.

# WONING HYPOTHEEK CENTRUM



Het financiële startpunt

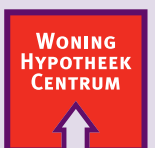


...voor onbezorgd  
woonplezier.

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](http://www.woninghypotheekcentrum.nl)



Het financiële startpunt