DAMEN MAKELAARS

TE KOOP

Oude Zeeweg 44A, NOORDWIJK

VRAAGPRIJS: € 899.500 K.K.









INFO@DAMENMAKELAARS.NL
DAMENMAKELAARS.NL
071 361 9343

Kenmerken

Woonoppervlakte	**170 m²**
Perceeloppervlakte	**236 m²**
Energielabel	**E**
Tuinoppervlakte	**83 m²**
Aantal kamers	**7**
Aantal slaapkamers	**6**
Bouwjaar	**1907**
Isolatie	**dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**



Vraagprijs € 929.500 k.k.



Omschrijving

Karaktervolle 2-onder-1-kapwoning met circa 170 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, vier badkamers en een eigen parkeerplaats, gelegen op circa 239 m² eigen grond

Op slechts zeven minuten lopen van de boulevard, het strand en de gezellige winkelstraat van Noordwijk aan Zee bevindt zich deze bijzonder royale en karaktervolle 2-onder-1-kapwoning.
De woning maakt deel uit van het voormalige 'Huize Duin- en Veldzicht', dat in 1907 als vrijstaande villa werd gebouwd binnen de traditie van de Noordwijkse villabouw rond de vorige eeuwwisseling. Het karakteristieke pand wordt bouwkundig en juridisch verdeeld in twee volwaardige 2-onder-1-kapwoningen: Oude Zeeweg 44 en Oude Zeeweg 444444
Het pand is in 2023 grondig gemoderniseerd, waarbij karakteristieke elementen zijn behouden en gecombineerd met hedendaags wooncomfort. Oude Zeeweg 4444 biedt een royale woonkamer met erker, een ruime plek voor het realiseren van een woonkeuken, zes slaapkamers, vier badkamers, een balkon, een kelder en een eigen parkeerplaats naast de woning.
De woning wordt zonder keukeninrichting en keukenapparatuur verkocht. Hierdoor kan koper de royale keukenruimte volledig naar eigen smaak en inzicht inrichten.

Oppervlakten en inhoud
Volgens het meetrapport beschikt de woning over:
- circa 170,3 m² gebruiksoppervlakte wonen;
- circa 18,7 m² overige inpandige ruimte;
- circa 3,3 m² gebouwgebonden buitenruimte;
- in totaal circa 189,0 m² inpandige vloeroppervlakte;
- een bruto inhoud van circa 726 m³;
- een perceeloppervlakte van circa 239 m².

De circa 18,7 m² overige inpandige ruimte bestaat volledig uit de kelder. De woning heeft thans geen afzonderlijke berging. Deze dient nog te worden gerealiseerd door koper.
De definitieve perceeloppervlakte en perceelsgrenzen worden na de kadastrale inmeting vastgesteld.

Indeling
Kelder
Onder de woning bevindt zich een kelder van circa 18,7 m². Deze ruimte biedt volop plaats voor opslag, provisie, een wijnkelder of andere ondersteunende functies.

Begane grond
Via de eigen entree komt u binnen in de hal. Vanuit de hal is de royale woonkamer aan de voorzijde bereikbaar. De erker, de hoge plafonds en de grote raampartijen zorgen voor veel licht en dragen bij aan de karakteristieke uitstraling van de woning.
Aansluitend bevindt zich een ruime slaapkamer met een eigen badkamer. Deze slaapkamer op de begane grond is ideaal voor bewoners die gelijkvloerse slaap- en sanitaire voorzieningen wensen. De kamer kan desgewenst ook worden gebruikt als logeer-, werk- of praktijkruimte.
De gang met trapopgang leidt naar het achterste gedeelte van de woning. Hier bevinden zich een separaat toilet, praktische kastruimte en een bijzonder royale ruimte waarin koper een woonkeuken kan realiseren.
De keukenruimte is circa 8 meter lang en biedt volop plaats voor een uitgebreide keukenopstelling, een kookeiland en een grote eettafel. Via de openslaande deuren is de riante achtertuin bereikbaar.

Omschrijving

Keuken niet inbegrepen
De op de verkoopplattegrond weergegeven keukenopstelling met kookeiland betreft uitsluitend een mogelijke inrichting. Oude Zeeweg 4444 wordt zonder keukeninrichting en keukenapparatuur verkocht.
De keuze, aanschaf en plaatsing van de keuken komen volledig voor rekening en risico van koper. De keuken zelf maakt geen onderdeel uit van de koopsom of de bijbehorende aannemingsovereenkomst.
Welke aansluitpunten, leidingen en voorbereidende werkzaamheden aanwezig zijn of in het kader van de aanneming worden aangebracht, wordt vastgelegd in de definitieve technische omschrijving.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot vijf slaapkamers van verschillende afmetingen en drie badkamers. De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen badkamer en geeft toegang tot het balkon.
In combinatie met de slaapkamer en badkamer op de begane grond beschikt Oude Zeeweg 4444 over in totaal zes slaapkamers en vier badkamers.
De hoeveelheid kamers maakt de woning bijzonder geschikt voor een groot gezin, thuiswerkers of bewoners die behoefte hebben aan meerdere logeer-, studie- of hobbykamers dan wel exploitatie van een pension.

Tuin, perceel en parkeren
Oude Zeeweg 4444 wordt gerealiseerd op een perceel van circa 239 m². Naast de woning bevindt zich een eigen parkeerplaats.
De achtertuin biedt plaats aan verschillende zitmogelijkheden en vormt een prettige aanvulling op de royale woonruimte. De definitieve perceelsgrenzen en toegangen worden vastgelegd in de kadastrale en notariële stukken.

Ligging
Oude Zeeweg 44A ligt op een uitstekende locatie in Noordwijk aan Zee. Het strand, de boulevard, winkels, terrassen en restaurants bevinden zich op korte loopafstand. Ook de voorzieningen van Noordwijk-Binnen en omliggende plaatsen als Katwijk, Noordwijkerhout, Voorhout en Leiden zijn goed bereikbaar.
Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Amsterdam, Den Haag, Leiden, Schiphol en Rotterdam The Hague Airport binnen circa 30 tot 45 minuten bereikbaar.

Verkoop- en uitvoeringsprocedure
Oude Zeeweg 44B wordt afzonderlijk aangeboden, maar de verkoop maakt deel uit van een gecoördineerde verkoop van het gehele huidige pand aan twee kopers. De juridische eigendomsoverdracht vindt pas plaats wanneer voor zowel Oude Zeeweg 44 als Oude Zeeweg 44A een koper is gevonden en aan de in beide koopovereenkomsten opgenomen voorwaarden is voldaan.

Omschrijving

Na de juridische eigendomsoverdracht worden de overeengekomen bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden uitgevoerd door de betrokken aannemer, elektricien en loodgieter. Het betreft onder meer de werkzaamheden die nodig zijn om beide woningen bouwkundig en installatietechnisch van elkaar te scheiden. Iedere koper sluit hiervoor een afzonderlijke aannemingsovereenkomst. Deze aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de koopovereenkomst. De aanneemsom voor de in de technische omschrijving opgenomen werkzaamheden maakt onderdeel uit van de totale koopprijs en wordt afzonderlijk in de koop- en aannemingsdocumentatie gespecificeerd.
De exacte werkzaamheden, materialen, aansluitingen, betalingstermijnen, uitvoeringsperiode, oplevering en garanties worden vastgelegd in de technische omschrijving en de aannemingsovereenkomst.
Koper dient er rekening mee te houden dat deze werkzaamheden pas na de juridische eigendomsoverdracht worden uitgevoerd. Bij de levering zal de woning daardoor nog niet volledig overeenkomstig de uiteindelijke situatie zijn afgescheiden en afgewerkt.
De levering en uitvoering zijn mede afhankelijk van de definitieve juridische verdeling, perceelsvorming, huisnummering en eventueel benodigde toestemmingen.

Bestemming en juridische verdeling
De huidige bestemming luidt 'Wonen – specifieke vorm van wonen: pension', waarbij wonen in combinatie met het ontvangen van gasten is toegestaan.
De bouwkundige en juridische verdeling in twee 2-onder-1-kapwoningen, de huisnummering, perceelvorming en eventueel benodigde publiekrechtelijke toestemmingen worden nader vastgelegd in de verkoopdocumentatie en notariële stukken.

Omschrijving

Bijzonderheden
- Karaktervolle en royale 2-onder-1-kapwoning;
- oorspronkelijk gebouwd in 1907 als onderdeel van 'Huize Duin- en Veldzicht';
- grondig gemoderniseerd in 2023;
- circa 170,3 m² gebruiksoppervlakte wonen;
- circa 18,7 m² overige inpandige ruimte;
- in totaal circa 189,0 m² inpandige vloeroppervlakte;
- circa 3,3 m² gebouwgebonden buitenruimte;
- bruto inhoud circa 726 m³;
- perceeloppervlakte circa 239 m²;
- eigen parkeerplaats naast de woning;
- zes slaapkamers: één op de begane grond en vijf op de eerste verdieping;
- vier badkamers: één op de begane grond en drie op de eerste verdieping;
- royale ruimte voor het realiseren van een woonkeuken;
- woning wordt zonder keukeninrichting en keukenapparatuur verkocht;
- aanschaf en plaatsing van de keuken komen voor rekening van koper;
- kelder van circa 18,7 m²;
- balkon aan de voorzijde;
- hoogwaardige stoffering en inrichting zijn in overleg ter overname beschikbaar;
- verkoop uitsluitend in samenhang met de verkoop van Oude Zeeweg 44A;
- werkzaamheden na de eigendomsoverdracht op basis van een afzonderlijke aannemingsovereenkomst;
- aanneemsom (ca. € 126.000 exclusief BTW) voor de omschreven werkzaamheden is begrepen in de totale koopprijs;
- oppervlakten en perceelsgrenzen zijn indicatief en worden definitief vastgesteld na kadastrale inmeting;
- enkele afbeeldingen betreffen artist impressions en dienen uitsluitend ter illustratie van een mogelijke inrichting en afwerking;
- huisnummer is een voorlopige aanduiding.

Interesse?
Oude Zeeweg 44A combineert het karakter van een historische Noordwijkse villa met de ruimte en flexibiliteit van een royaal familiehuis. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en voor nadere informatie over de verkoopprocedure, technische omschrijving en aannemingsovereenkomst.




DAMEN
MAKELAARS
ARTIST IMPRESSION


DAMEN
MAKELAARS
ARTIST IMPRESSION


DAMEN
MAKELAARS
ARTIST IMPRESSION


INTERIORS
DAMEN
MAKELAARS
ARTIST IMPRESSION


DAMEN
MAKELAARS
ARTIST IMPRESSION


DAMEN
MAKELAARS
ARTIST IMPRESSION







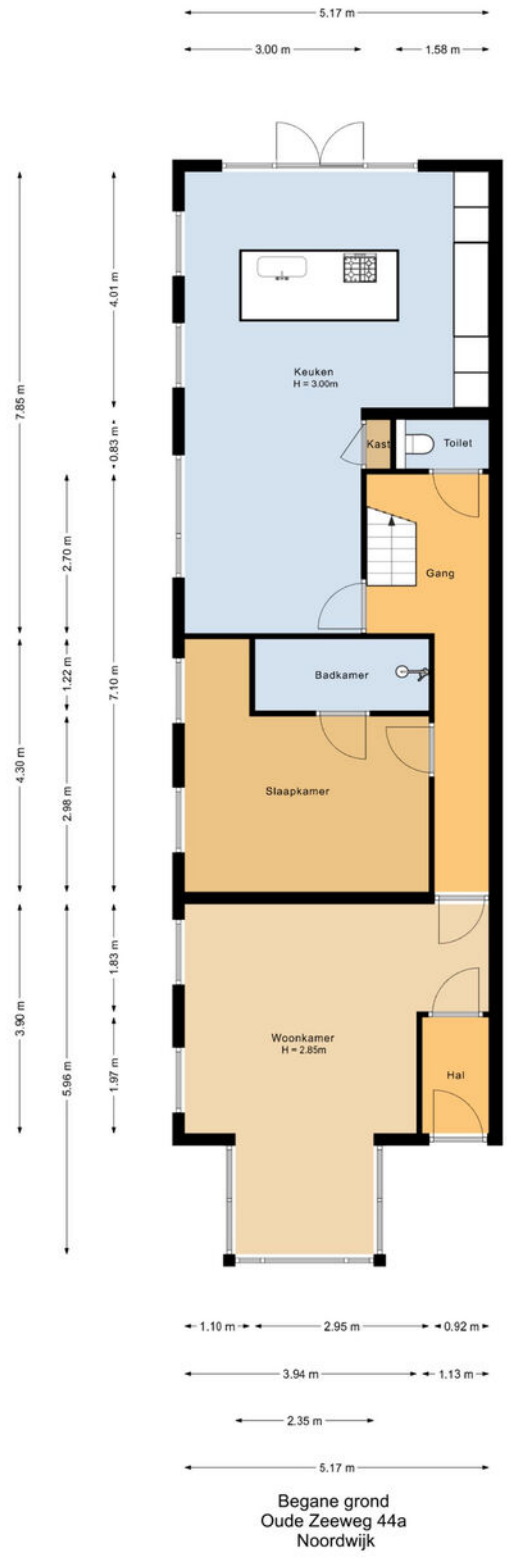





44A
44
DAMEN
MAKELAARS
ARTIST IMPRESSION

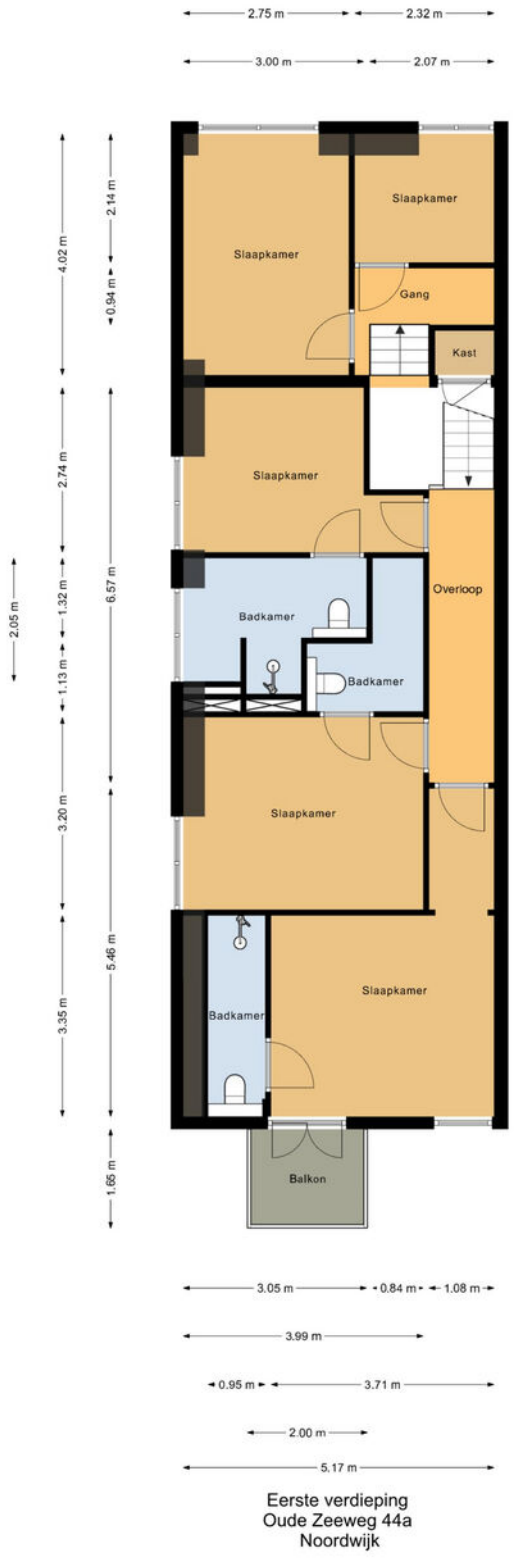

DAMEN
MAKELAARS
ARTIST IMPRESSION

Plattegrond



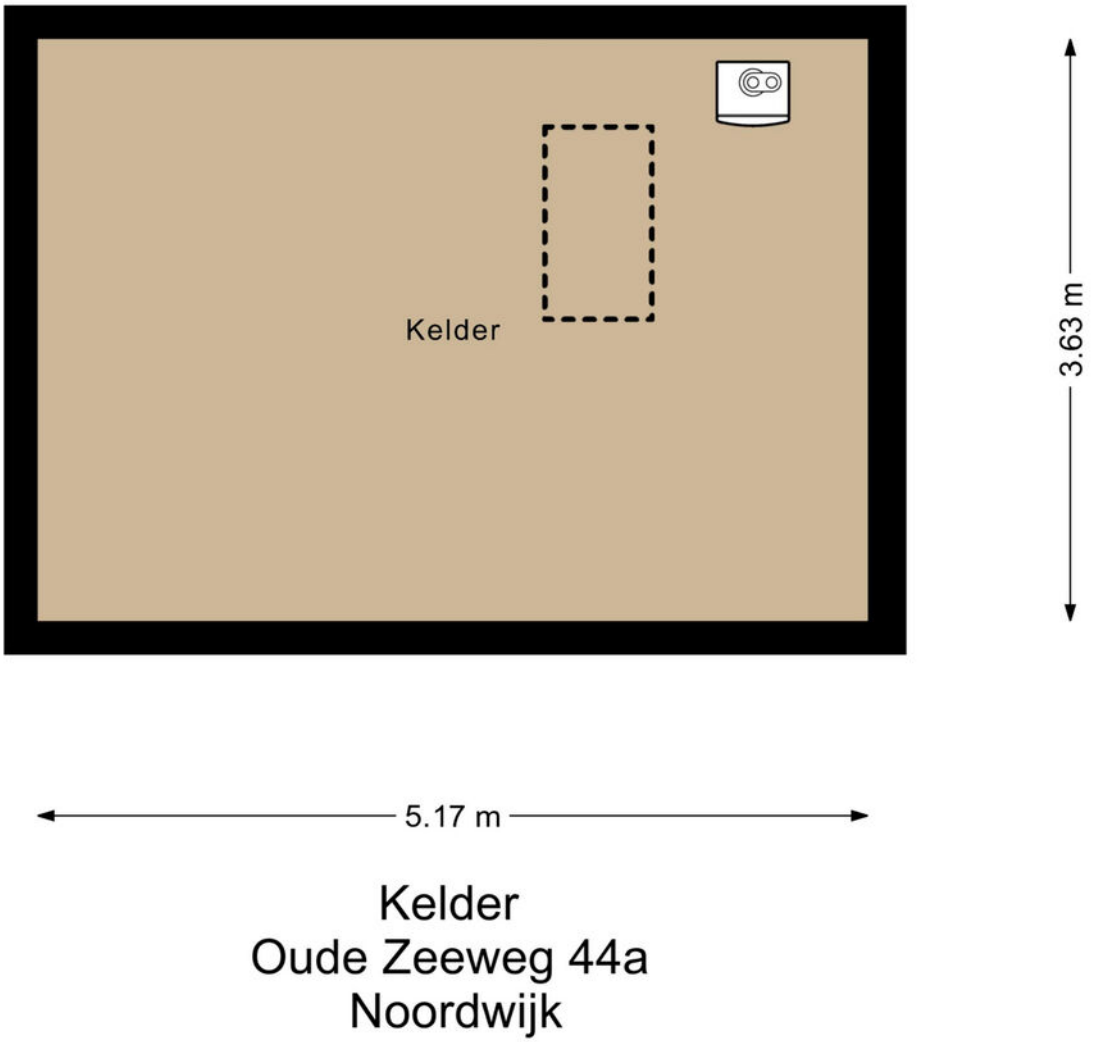
Begane grond
Oude Zeeweg 44a
Noordwijk

Plattegrond



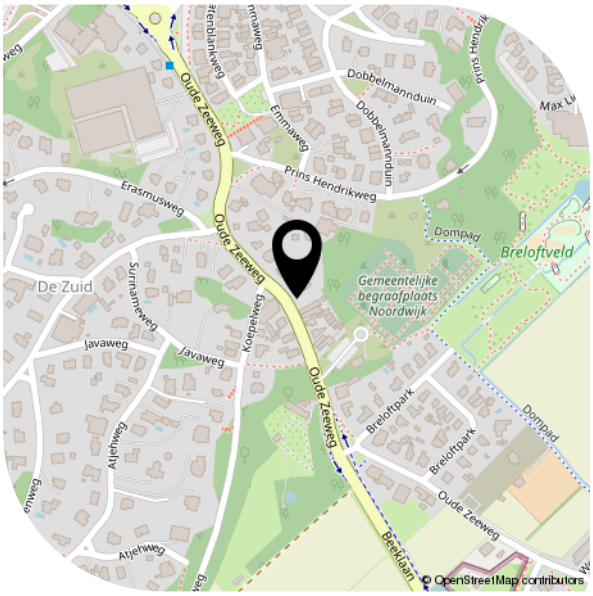
Eerste verdieping
Oude Zeeweg 44a
Noordwijk

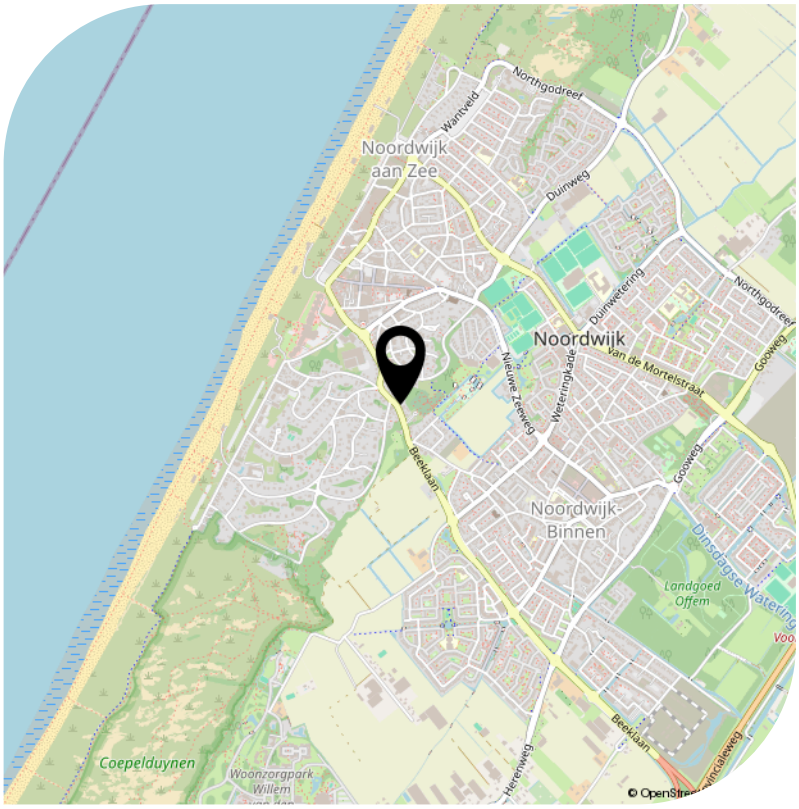
Plattegrond

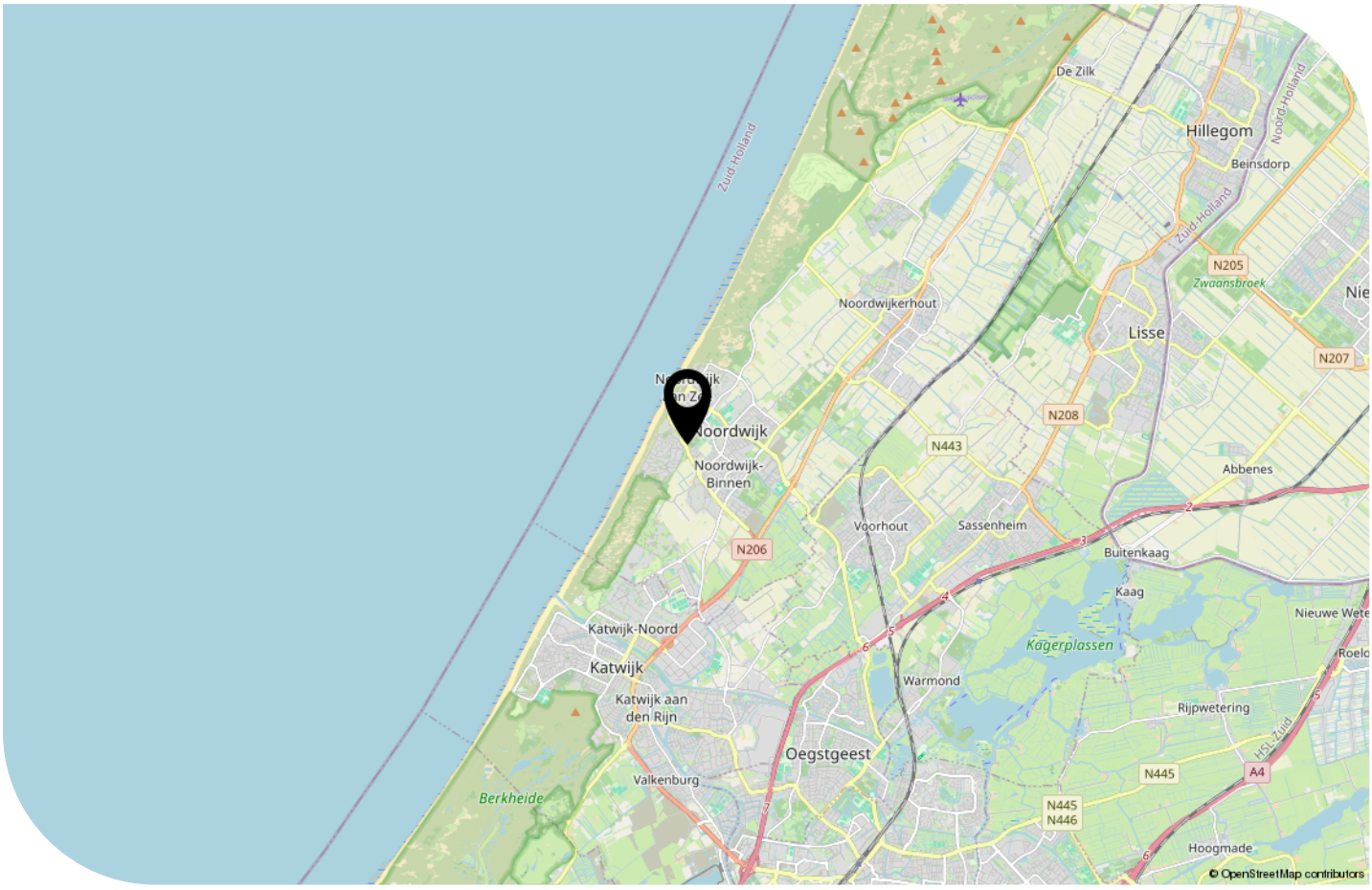


Kelder
Oude Zeeweg 44a
Noordwijk

Locatie op de kaart







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Antieke fontein	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

DAMEN
MAKELAARS

INFO@DAMENMAKELAARS.NL
DAMENMAKELAARS.NL
071 361 9343