DAMEN MAKELAARS

TE KOOP

Oude Zeeweg 44, NOORDWIJK

VRAAGPRIJS: € 949.500 K.K.









INFO@DAMENMAKELAARS.NL
DAMENMAKELAARS.NL
071 361 9343

Kenmerken

Woonoppervlakte	**179 m²**
Perceeloppervlakte	**226 m²**
Energielabel	**E**
Tuinoppervlakte	**68 m²**
Aantal kamers	**6**
Aantal slaapkamers	**5**
Bouwjaar	**1907**
Isolatie	**dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**



Vraagprijs € 949.500 k.k.



Omschrijving

Karaktervolle en uitzonderlijk ruime 2-onder-1-kapwoning met circa 179 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en maar liefst 63 m² overige inpandige ruimte, gelegen op circa 226 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 44A.
Het pand is in 2023 grondig gemoderniseerd, waarbij karakteristieke elementen zijn behouden en gecombineerd met hedendaags wooncomfort. Oude Zeeweg 44 biedt een royale woon/eetkamer met erker, een keuken met aangrenzende bijkeuken, vijf slaapkamers, drie badkamers, een balkon, een zeer ruime kelder en een grote inpandige berging.

Oppervlakten en inhoud
Volgens het meetrapport beschikt de woning over:
- circa 179,2 m² gebruiksoppervlakte wonen;
- circa 63,0 m² overige inpandige ruimte;
- circa 3,3 m² gebouwgebonden buitenruimte;
- in totaal circa 242,2 m² inpandige vloeroppervlakte;
- een bruto inhoud van circa 872 m³;
- een perceeloppervlakte van circa 226 m².

De circa 63 m² overige inpandige ruimte bestaat uit circa 40,6 m² kelderruimte en circa 22,4 m² inpandige bergruimte op de begane grond.
De definitieve perceeloppervlakte en perceelsgrenzen worden na de kadastrale inmeting vastgesteld.

Indeling
Kelder
Onder de woning bevindt zich een zeer ruime kelder van circa 40,6 m², verdeeld over twee gedeelten. Deze ruimte biedt volop plaats voor opslag, provisie, een wijnkelder, hobbyruimte of andere ondersteunende functies.

Begane grond
Via de voordeur komt u binnen in de entreehal. Een tussendeur geeft toegang tot de lange gang, die als centrale verkeersruimte de verschillende vertrekken op de begane grond ontsluit.
Aan de voorzijde bevindt zich een royale woonkamer met erker en veel lichtinval. Via de karakteristieke en-suite indeling loopt deze woonkamer over in een tweede ruime woon/eetkamer. Hierdoor kunnen de woonruimten afzonderlijk worden gebruikt, terwijl zij desgewenst ook als één groot leefgedeelte kunnen functioneren.
Verder bevinden zich aan de gang de trap naar de eerste verdieping, een separaat toilet en praktische kastruimte.
Aan de achterzijde ligt de gesloten keuken met aangrenzende bijkeuken. De keuken is in 2023 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Siemens gasfornuis, een SMEG-oven, twee Bosch vaatwassers en een koel-/vriescombinatie.
De bijkeuken biedt extra werk- en bergruimte en geeft toegang tot de royale inpandige berging. Deze berging is circa 7,30 meter lang en beschikt over een eigen buitendeur. De ruimte is uitstekend geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap, tuinbenodigdheden en andere zaken.

Omschrijving

Eerste verdieping
De oorspronkelijke trap met bordes leidt naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich 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. Ook de overige slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en kunnen desgewenst worden gebruikt als werk-, studie-, hobby- of logeerkamer.
Alle vijf de slaapkamers en alle drie de badkamers bevinden zich op de eerste verdieping.

Tuin en perceel
Oude Zeeweg 44 wordt gerealiseerd op een perceel van circa 229 m². De beschutte en zonnige achtertuin biedt plaats aan verschillende zitmogelijkheden en vormt een prettige aanvulling op de bijzonder royale binnenruimte.
De definitieve perceelsgrenzen en toegangen worden vastgelegd in de kadastrale en notariële stukken.

Ligging
Oude Zeeweg 44 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 44 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.
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, perceelvorming, huisnummering en eventueel benodigde toestemmingen.

Omschrijving

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, perceelsvorming en eventueel benodigde publiekrechtelijke toestemmingen worden nader vastgelegd in de verkoopdocumentatie en notariële stukken.

Bijzonderheden
- karaktervolle en uitzonderlijk ruime 2-onder-1-kapwoning;
- oorspronkelijk gebouwd in 1907 als onderdeel van 'Huize Duin- en Veldzicht';
- grondig gemoderniseerd in 2023;
- circa 179,2 m² gebruiksoppervlakte wonen;
- circa 63,0 m² overige inpandige ruimte;- in totaal circa 242,2 m² inpandige vloeroppervlakte;
- circa 3,3 m² gebouwgebonden buitenruimte;
- bruto inhoud circa 872 m³;
- perceeloppervlakte circa 226 m²;
- vijf slaapkamers, allemaal op de eerste verdieping;
- drie badkamers, allemaal op de eerste verdieping;
- twee royale woonkamers met karakteristieke en-suitedeuren;
- afzonderlijke eetkamer op de begane grond;
- keuken met aangrenzende bijkeuken;
- zeer ruime kelder van circa 40,6 m²;
- royale inpandige berging van circa 22,4 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 begrepen in de totale koopprijs;
- oppervlakten en perceelgrenzen 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 44 combineert het karakter van een historische Noordwijkse villa met de uitzonderlijke ruimte en flexibiliteit van een groot familiehuis. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en voor nadere informatie over de verkoopprocedure, technische omschrijving en aannemingsovereenkomst



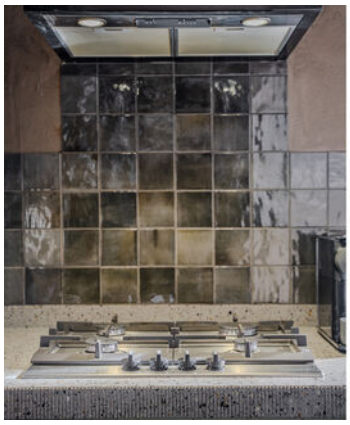









EXPRESS FRANÇAIS






SMEG









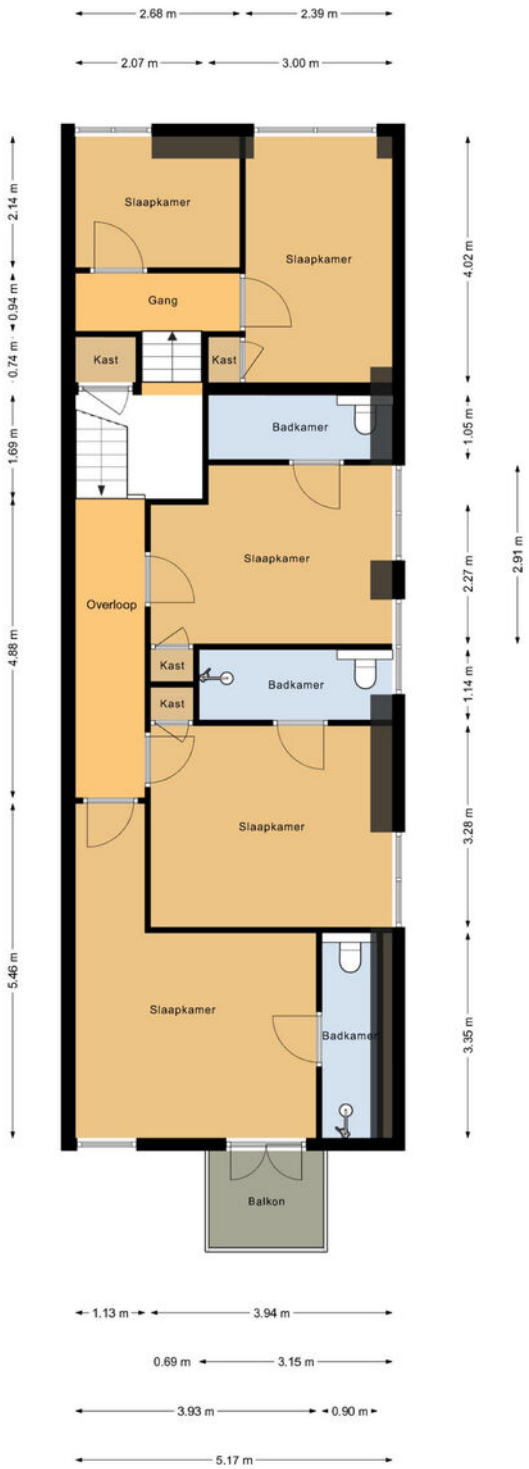


Plattegrond



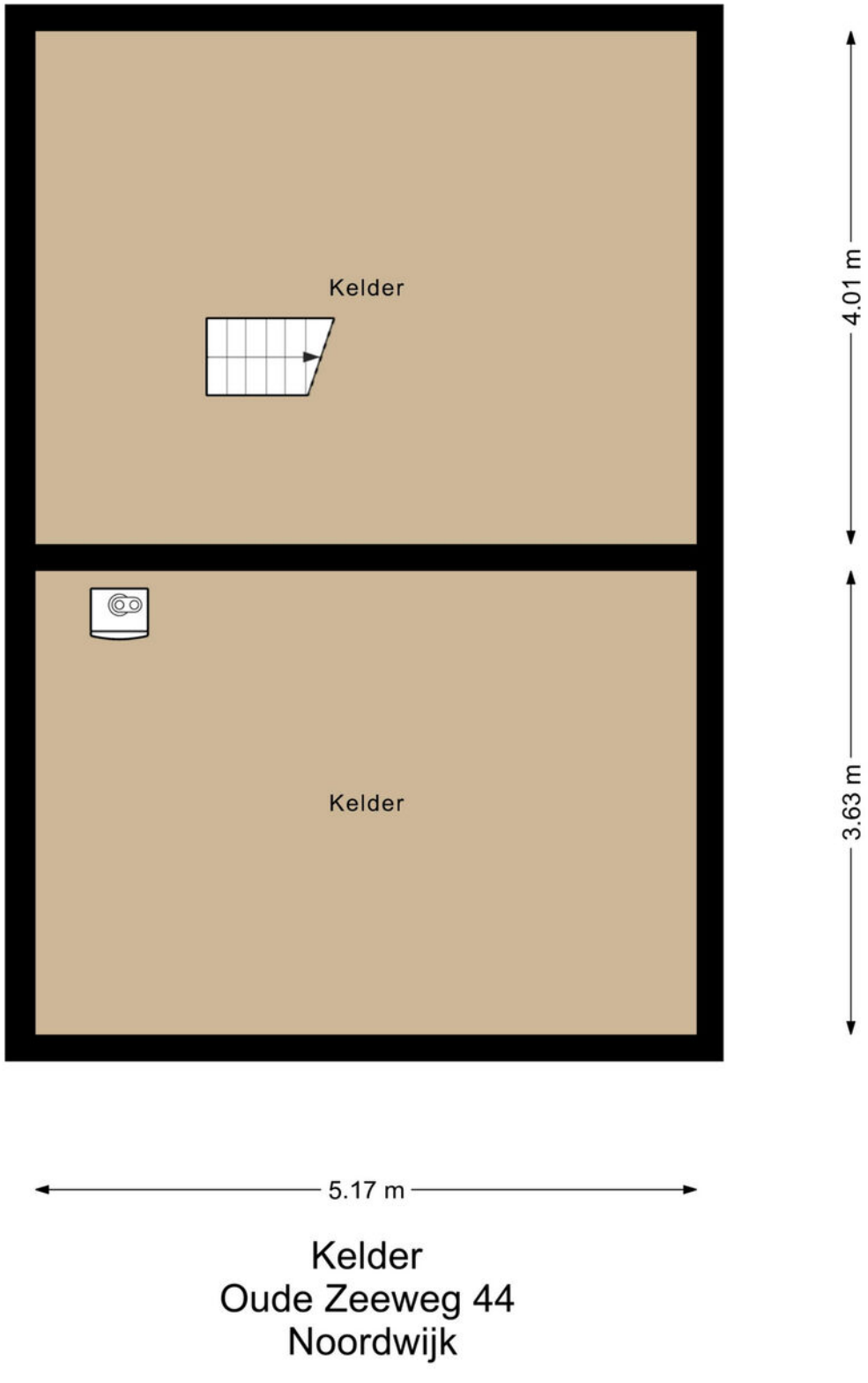
Begane grond
Oude Zeeweg 44
Noordwijk

Plattegrond



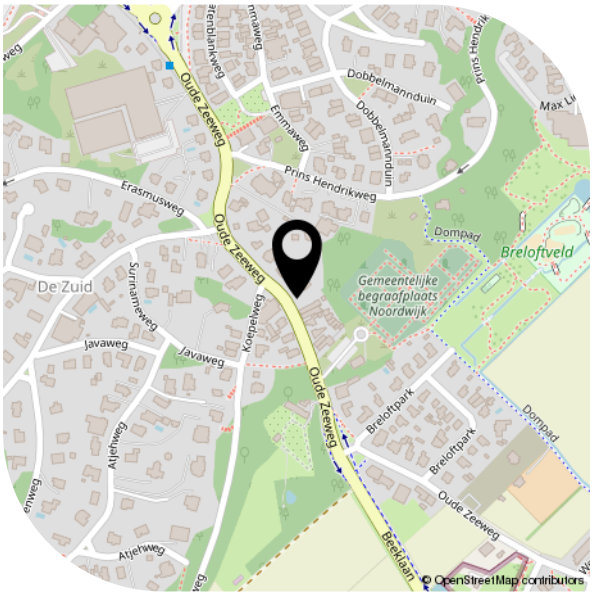
Eerste verdieping
Oude Zeeweg 44
Noordwijk

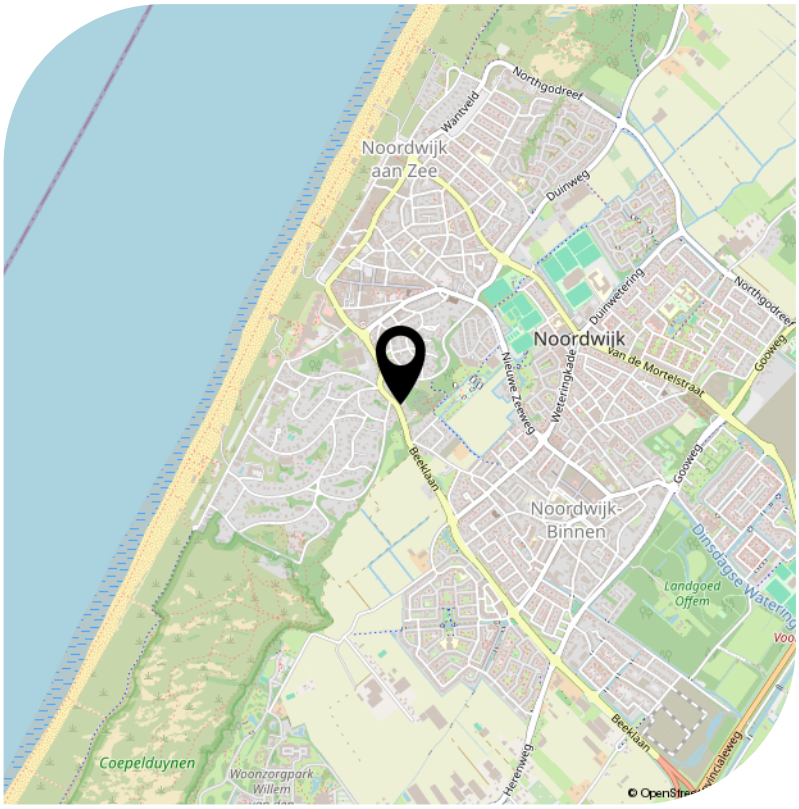
Plattegrond

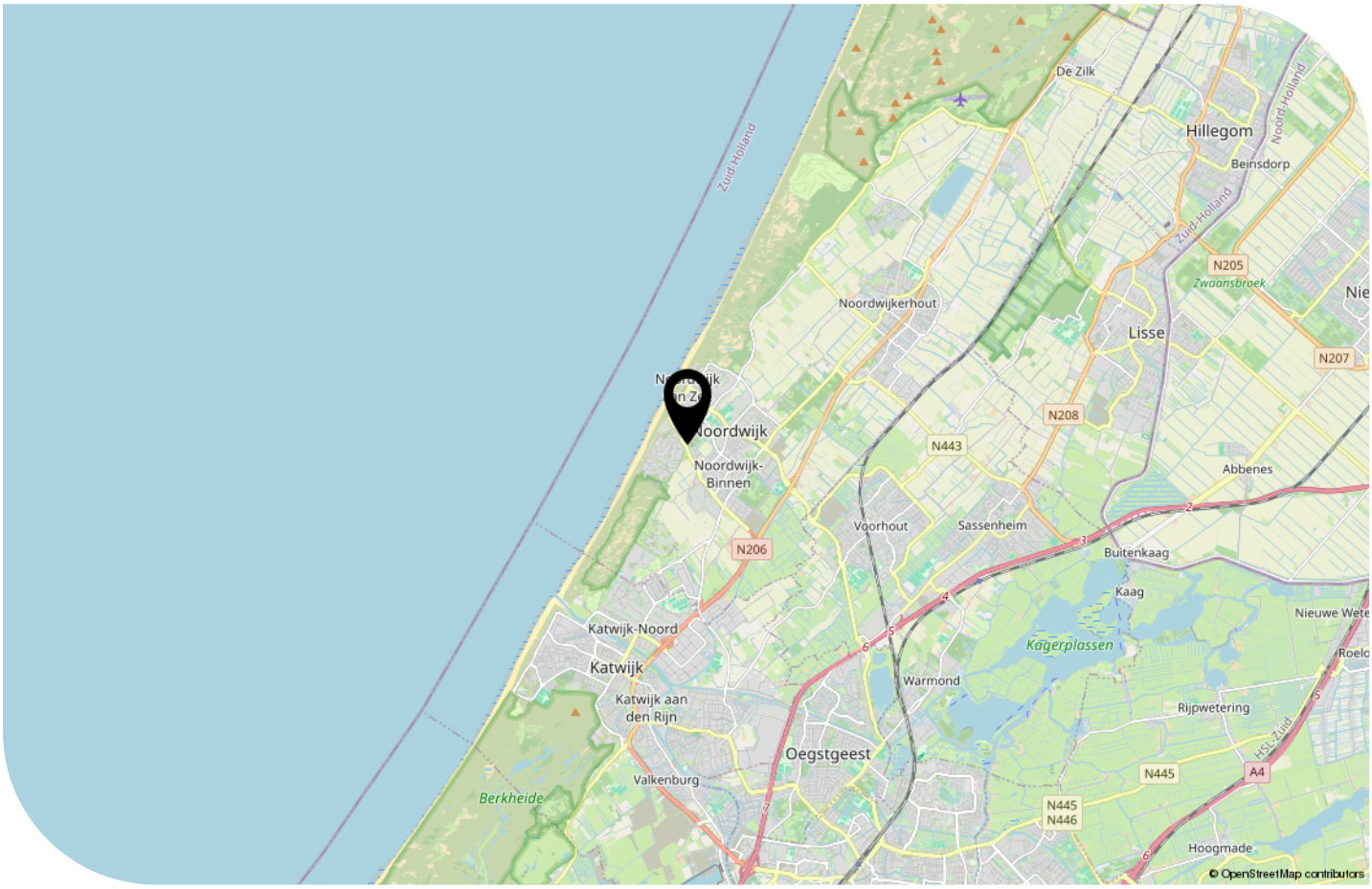


Kelder
Oude Zeeweg 44
Noordwijk

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		
- wastafel	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