

# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

**NOORDWIJKERHOUT**  
**VIADUCTWEG 39**



# HEEMSKERK

## makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 389.000,-

VIADUCTWEG 39

Deze comfortabele tussenwoning is op loopafstand van het centrum gelegen, heeft vier prima slaapkamers en een zonnige achtertuin. De woning is aan de voorzijde gelegen aan een hofje met parkeerplaatsen en diverse speeltoestellen.

### **Begane grond**

Hal, toilet en meterkast (4 groepen). Vervolgens komt u in de lichte (doorzon) woonkamer met een vaste kast en grote raampartijen aan de voor,- en achterzijde. Vanuit de hal is de dichte, eenvoudige keuken bereikbaar voorzien van een keukenblok met boven,- en onderkasten. In de keuken bevindt zich nog een ruime kelderkast. Dan is er nog de ruime bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de achtertuin.

### **Eerste verdieping**

Overloop met toegang tot alle vertrekken. De royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een vaste kast. Tevens bevindt zich aan de voorzijde de ruime badkamer welke is voorzien van een ligbad, douche en badkamermeubel. Vervolgens zijn er nog twee prima slaapkamers aan de achterzijde gesitueerd, waarvan één kamer is voorzien van twee vaste kasten.

### **Tweede verdieping**

Ruime voorzolder met dakvenster en de opstelling van den C.V.-combiketel (Remeha Avanta). Tenslotte is er nog een ruime, vierde slaapkamer met twee kleine dakkapellen en een vaste kast.

### **Tuin**

De woning heeft een brede, zonnige achtertuin welke is gelegen op het noordwesten met achterom. In de tuin bevindt zich nog een houten met houten berging.

### **Verplichting tot zelfbewoning**

Deze woning is thans eigendom van de Woningstichting Sint Antonius van Padua en zal worden verkocht onder de voorwaarde dat de woning voor 'zelfbewoning' wordt gebruikt door de koper. Het hiernavolgende artikel zal dan ook in de koopovereenkomst worden opgenomen;

### **Artikel verplichting tot zelfbewoning**

Verkoper legt aan koper de verplichting op dat koper de onroerende zaak uitsluitend zal gebruiken voor eigen bewoning met eventueel zijn huisgenoten. Koper verbeurt bij (gedeeltelijke) niet-nakoming of overtreding van dit artikel ten behoeve van verkoper een

zonder ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 50.000,= (zegge vijftigduizend euro), onverminderd de rechten van verkoper op eventuele verdere schadevergoeding, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan. Koper zal in gebreke zijn door het enkele feit van (gedeeltelijke) niet-nakoming of overtreding van dit artikel. Deze bepaling geldt voor een periode van 10 jaar, ingaande op de datum van het notarieel transport waarbij koper de onroerende zaak verkrijgt. Deze zelfbewoningsplicht zal in de vorm van een kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering.

### **Bijzonderheden**

- \* De woning is, met uitzondering van de voordeur, voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas
- \* Het gezellige (winkel) centrum van Noordwijkerhout, de duinen, het strand en het Oosterduinsemeer zijn op loop- en of fietsafstand te bereiken.
- \* Nabij diverse uitvalswegen richting Noordwijk, Leiden en Haarlem (N206)
- \* Het notarieel transport van dit appartement dient plaats te vinden bij notariskantoor van Dijk te Noordwijkerhout.

# HEEMSKERK

## makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT

Vraagprijs: € 389.000,-

VIADUCTWEG 39

Deze comfortabele tussenwoning is op loopafstand van het centrum gelegen, heeft vier prima slaapkamers en een zonnige achtertuin. De woning is aan de voorzijde gelegen aan een hofje met parkeerplaatsen en diverse speeltoestellen.

Bouwjaar	ca. 1954
Perceeloppervlakte	144 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	ca. 128 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 8 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 388 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Ligging	Aan drukke weg, Nabij het centrum
Onderhoud binnen	Redelijk
Onderhoud buiten	Goed
Aantal groepen	4
Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Noord-west
Kwaliteit tuin	Normaal
Lengte tuin	ca. 9 meter
Breedte tuin	ca. 7 meter
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming/warm water	CV combiketel
Merk/type	Remeha Avanta
Berging	Vrijstaande houten schuur
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Energielabel	C

---

*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



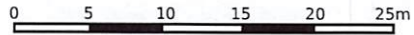
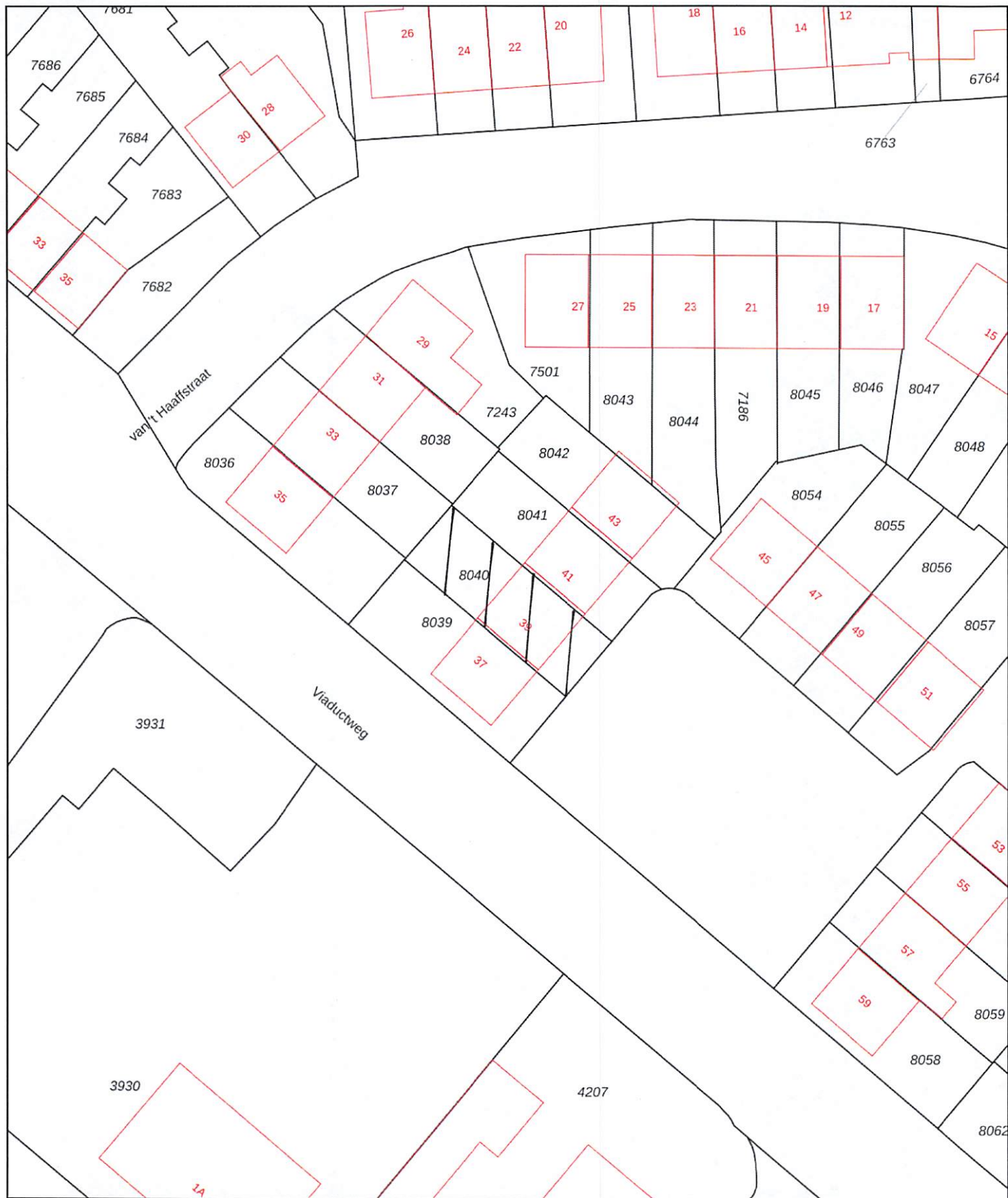
# HEEMSKERK


makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



## **KADASTRAAL PLAN**



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Noordwijkerhout</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 8040</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p> 
---	---	--

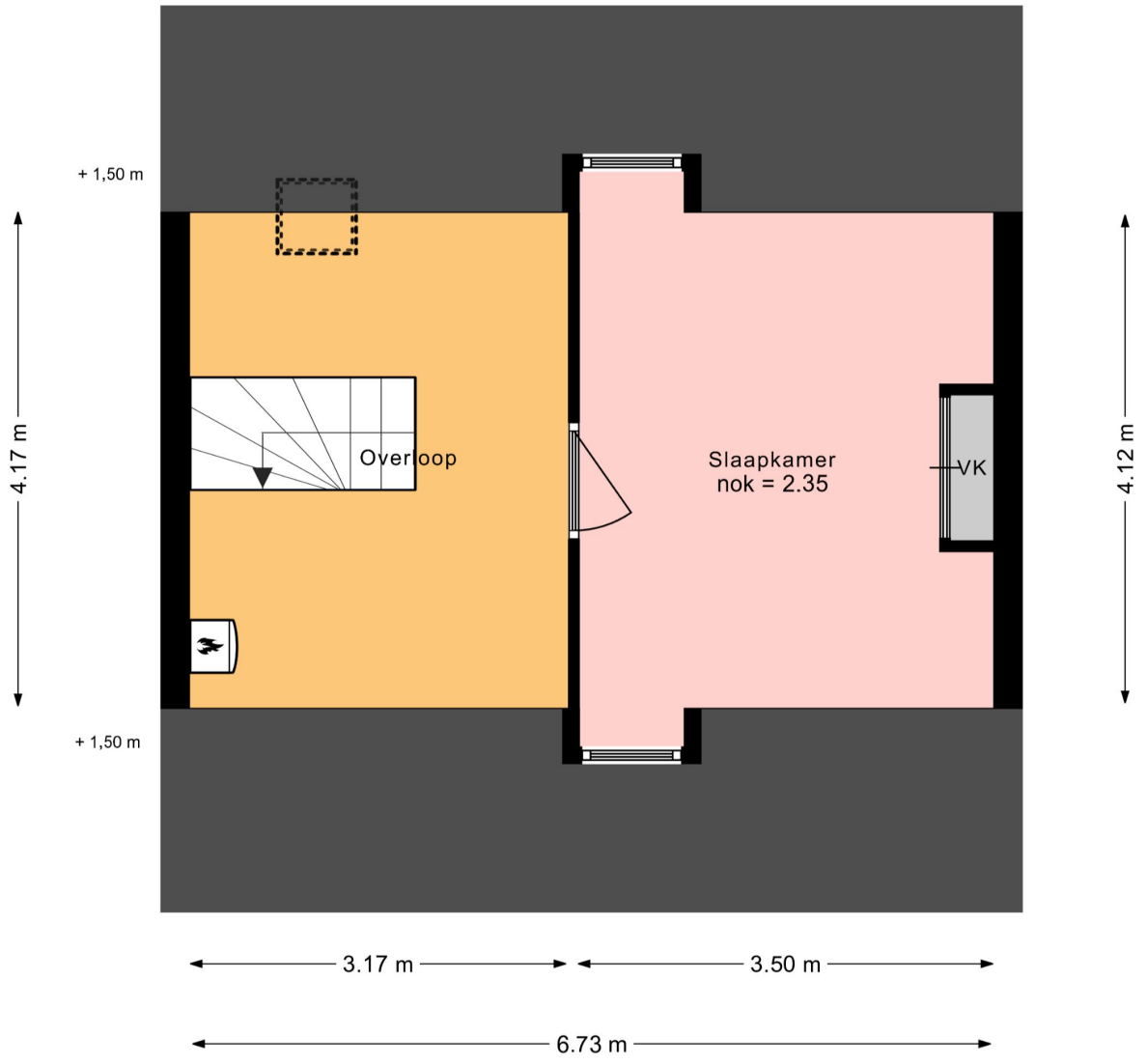
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## **KOPIE PLATTEGRONDEN**



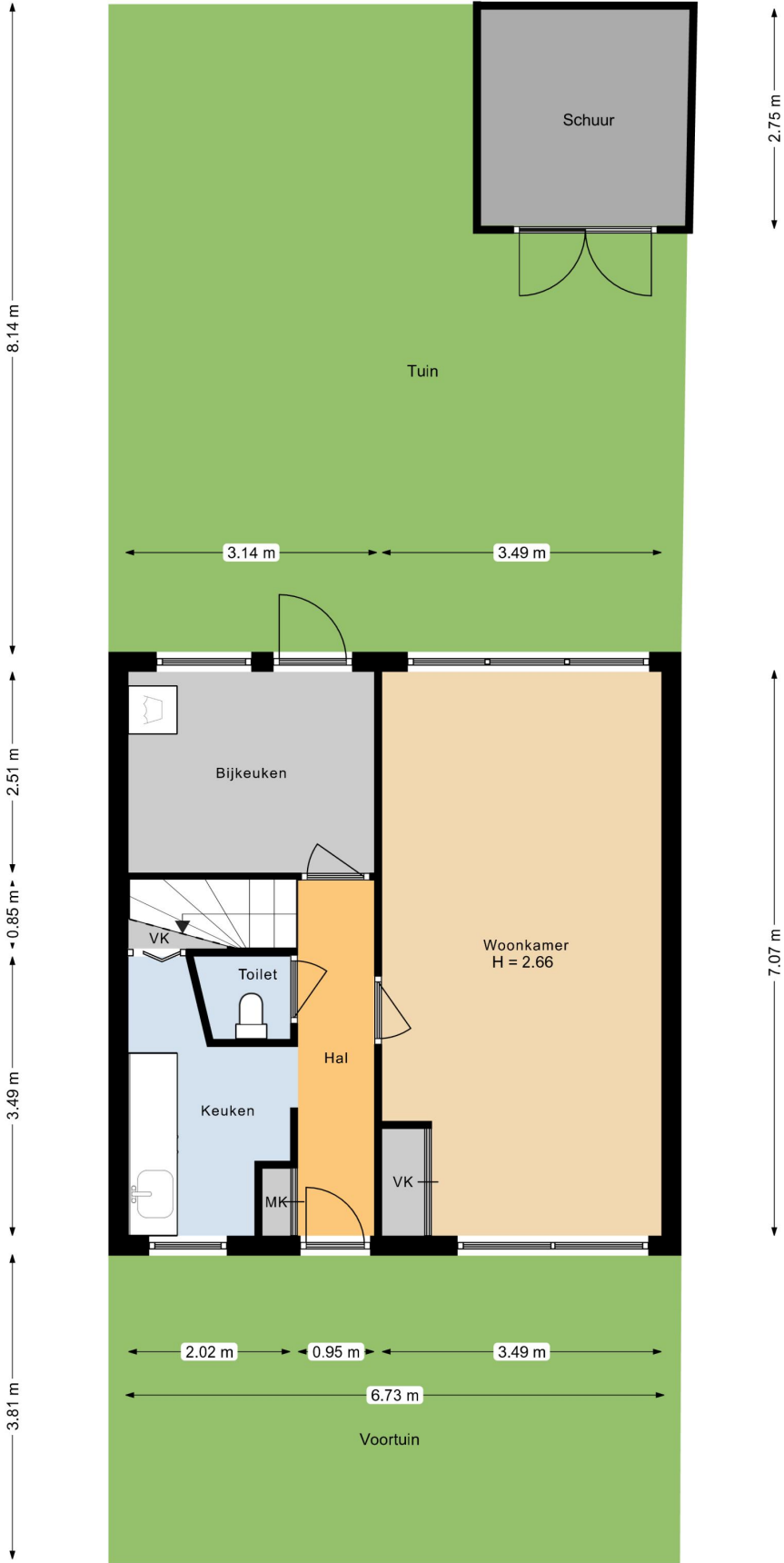






6.90 m

2.75 m



8.14 m

2.75 m

3.14 m

3.49 m

2.51 m

4.45 m

3.49 m

3.81 m

7.07 m

2.02 m

0.95 m

3.49 m

6.73 m

Voortuin

6.90 m





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.

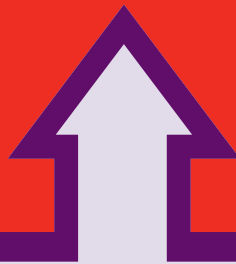
Een **ouderdomsclausule**, zal standaard worden opgenomen in de koopovereenkomst als de woning ouder is dan 10 jaar.

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

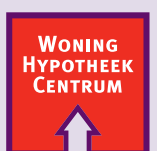


...voor onbezorgd  
woonplezier.

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