LIVE makelaars

www.livemakelaars.nl

Schoolstraat 15
2211 EA te Noordwijkerhout

Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.

www.livemakelaars.nl

LIVE makelaars

Wat onze verkoopservice in het kort inhoudt: géén onoverzichtelijke en dure courtagekosten maar heldere, voordelige tarieven met flexibele startpakketten die op uw wensen zijn afgestemd. Onze unieke verkoopmethode maakt slim gebruik van Facebook. De eerste bezichtiging van uw woning doen wij helemaal LIVE met Facebook, een relatief onbekende maar zeer effectieve manier om uw woning razendsnel onder de aandacht van woningzoekenden te brengen. Kijkers kunnen hierdoor direct uw woning online bezichtigen en op hetzelfde moment vragen stellen. Uiteraard brengen wij uw woning (afhankelijk van uw wensen) ook op de traditionele manier onder de aandacht via de bekende websites waaronder Jaap.nl, Funda.nl en Huislijn.nl. We bieden een heldere presentatie van uw woning, met professionele fotografie en overzichtelijke plattegronden.

LIVE Woning bezichtigingen: hoe werkt dat dan?

We zijn gespecialiseerd in de moderne marketingtechnieken van Facebook en maken gebruik van de nieuwste mogelijkheid: de LIVE Facebookbezichtiging! Hierdoor hoeft u niet voor elke eerste oriënterende bezichtiging uw huis aan kant te maken. Wij plaatsen op Facebook een advertentie met een vooraankondiging, datum en tijdstip waarop wij uw woning LIVE zullen laten zien. Zo kan een potentiële koper uw woning thuis of onderweg al bekijken. Deze beelden blijven hierna beschikbaar en geïnteresseerden kunnen het online terugkijken. Wij ervaren dat veel woningzoekenden een drukke baan en vele sociale bezigheden hebben. Hierdoor nemen zij minder tijd om woningen te bekijken. Met deze LIVE opname bezichtiging kunnen zij online de woningbezichtiging meemaken. Iemand die hierna een afspraak maakt, is zeker zeer geïnteresseerd in uw woning! Een afspraak welke ontstaat na het bekijken van de LIVE bezichtiging is zodoende al een tweede bezichtiging.

De voordelen:

- LIVE makelaars: actief op zoek naar de potentiële koper(s)
- Minder vaak uw huis aan kant maken voor bezichtigingen
- Lage kosten en deskundige begeleiding bij aankopen & verkopen van woningen!
- Tevreden klanten en optimale service en dienstverlening
- Ook bereikbaar en beschikbaar in de avonduren en weekenden
- Unieke moderne tools om uw woning onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers
- Bezichtigingen die volgen op het bekijken van de LIVE opgenomen video zijn veelal serieuzer; kijkers zijn dan echt geïnteresseerd in de woning

Marco Beekhuizen
uw makelaar

Uw makelaar voor aan- en verkoop van uw woning.

+31 (0)70 820 99 19
+31 (0)6 51 53 05 35
info@livemakelaars.nl
www.livemakelaars.nl
Geestbrugkade 35
2281 CX Rijswijk

Inhoud:

- Kenmerken
- Geografische ligging
- Omschrijving
- Foto's
- Lijst van Zaken
- Plattegronden
- Kadastrale Kaart
- Energielabel

Kenmerken: Schoolstraat 15, 2211 EA te Noordwijkerhout

Wijk:	buurt Centrum
Soort wijk:	Kinderijke omgeving
Buurt kenmerken:	Direct in het centrum van Noordwijkerhout gelegen, Kinderopvang Smallsteps Duinrakkers
Nabij winkelcentra:	Buurtwinkels nabij en supermarkten in het centrum van Noordwijkerhout
Basisscholen en voorgezet onderwijs:	Nabij gelegen zijn meerdere scholen (OJBS De Regenboog, RKBS Brede School De Prinsenhof, RKBS Sint Victor, Teylingen College Leeuwenhorst)
Aantal kamers:	7 kamer waarvan 5 slaapkamers
Aantal toiletten:	2

Tuin / Balkon / Dakterras	Unieke diepe tuin van ca. 33 meter (ZO) dus altijd wel zon of schaduw aanwezig
Woonoppervlakte:	ca. 137 m²
Inhoud:	ca. 463 m3

Geografische ligging:

Geografisch ligging van de woning in de wijk:

Schoolstraat 15, 2211 EA te Noordwijkerhout

Unieke locatie! Wonen in hartje centrum van Noordwijkerhout in een goed onderhouden robuuste 2 onder 1 kapwoning met een riante tuin en twee eigen parkeerplekken naast de woning. Gelegen aan het rustigste deel van de Schoolstraat is het genieten in de tuinkamer met zicht over de langgerekte tuin met verschillende fruitbomen en een vijver. In deze tuin is ook een extra grote berging met garagedeur voor de klussers onder ons en speelrek voor de kleintjes. Kortom; veel ruimte en vrijheid te midden van de gezellige dorpskern, het is nu mogelijk deze unieke plek te veroveren!

Deze woning is in 1928 gebouwd en wordt sinds 2003 door de huidige bewoners bewoond en onderhouden. Woningindelingen uit deze bouwperiode zijn speels, elke ruimte laat zich verrassen, zelfs de later aangebouwde uitbouw past goed in het geheel. Authentieke stijlkenmerken zoals hoge plafonds en het grote woonkamer raam geven dit familiehuis zijn eigen, unieke karakter. Het vernieuwde dak is voorzien van geglazuurde kleipannen welke goed bestand zijn tegen vuil, mossen en algen.

Indeling:

Begane grond: aan de zijkant van de woning is de entree, gang met trapkast en het 1e toilet. Woonkamer met parketvloer en hoge plafonds. De tussengelegen eenvoudige keuken is voorzien van een 4-pits kookplaat, oven en vaste kasten, direct daarnaast is een handige bijkeuken. Vanuit de keuken is de tuinkamer bereikbaar en de openslaande deuren brengen u in de beschutte achtertuin van ca. 33 meter diep, die op het zuidoosten gelegen is en waar zich een extra grote berging en een houten bijgebouw bevinden.

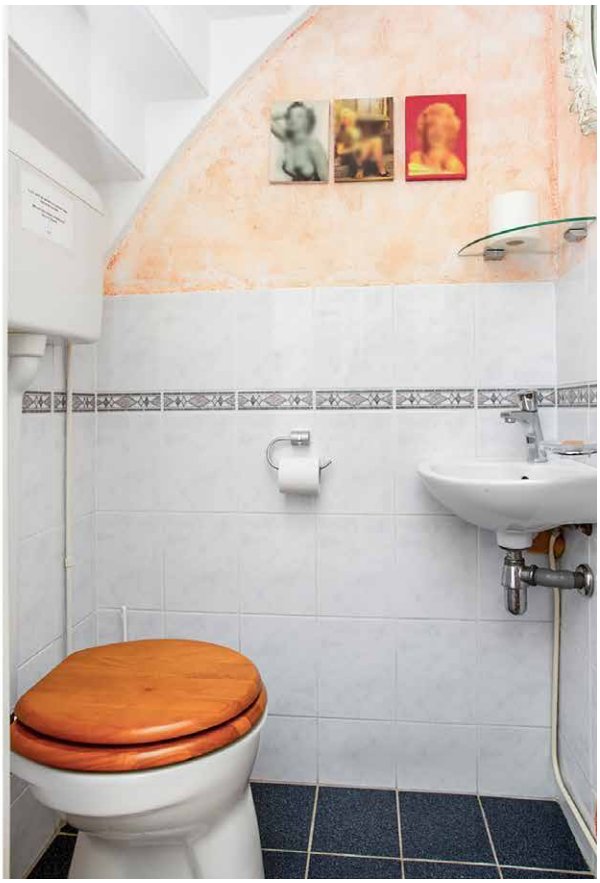
1e Verdieping: overloop, drie goede slaapkamers en een eenvoudige badkamer die voorzien is van een bad, een douchecabine en een toilet.

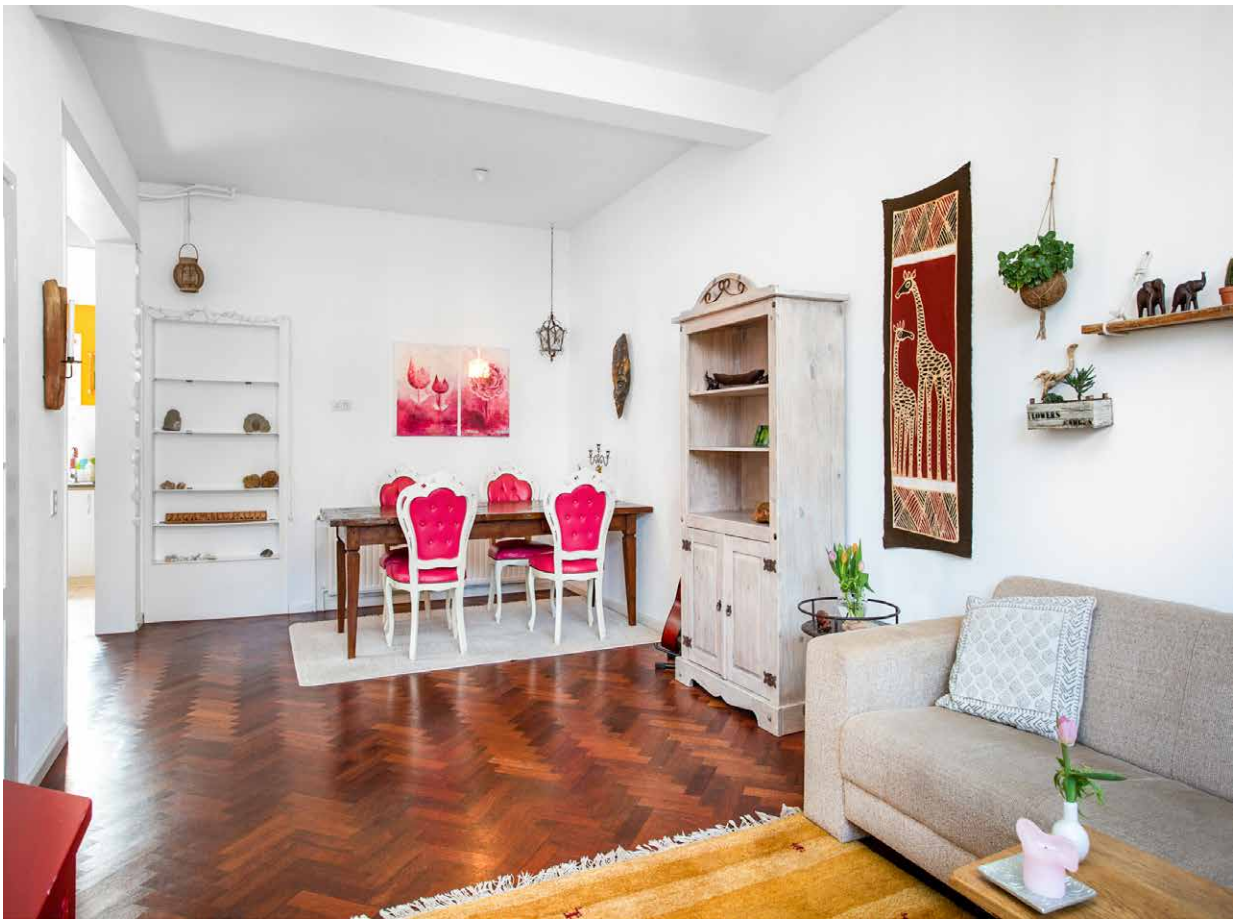
2e Verdieping/zolderverdieping: twee goede slaapkamers en een ruime overloop.

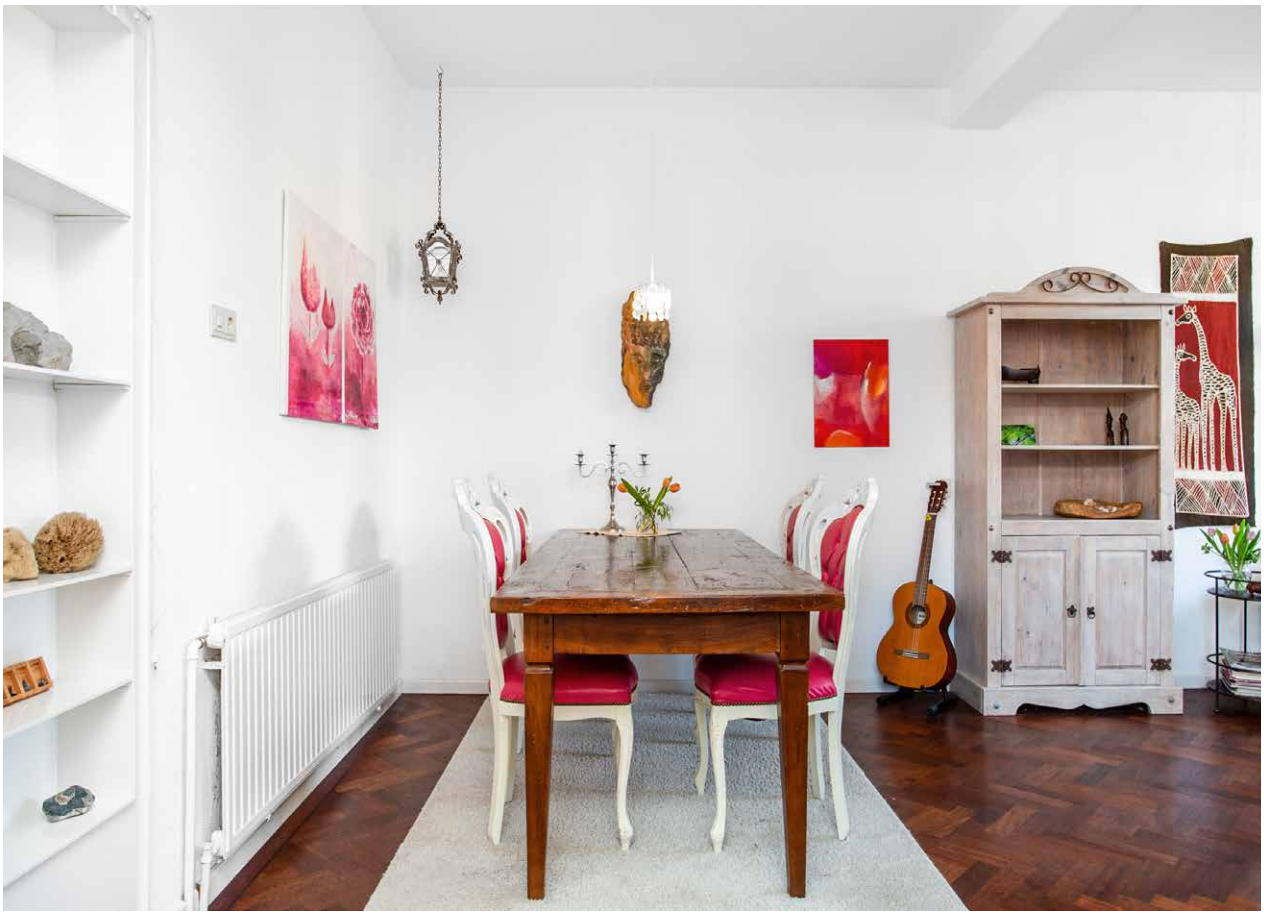
Bijzonderheden:

- De maten zijn door een professioneel extern bedrijf ingemeten
- Woonoppervlakte ca. 137 m2, inhoud ca. 463 m3
- Perceeloppervlakte 370 m2
- Bouwjaar 1928
- Woning is geheel voorzien van dubbel glas
- Dak geïsoleerd en vernieuwd
- Energie label F
- 2 eigen parkeerplekken voor de deur
- Cv-ketel type Nefit Trendline 2014
- Prachtige en rustige ligging hartje centrum
- Nabij de badplaats Noordwijk aan Zee
- Vanwege het bouwjaar zijn de materialen- en ouderdomsclausule van toepassing
- Eigen grond
- Oplevering in overleg

Alle 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. De aangeboden informatie is een uitnodiging voor een bezichtiging aanvraag of het doen van een bod. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben laten opgemeten, wordt noch door LIVE makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren".





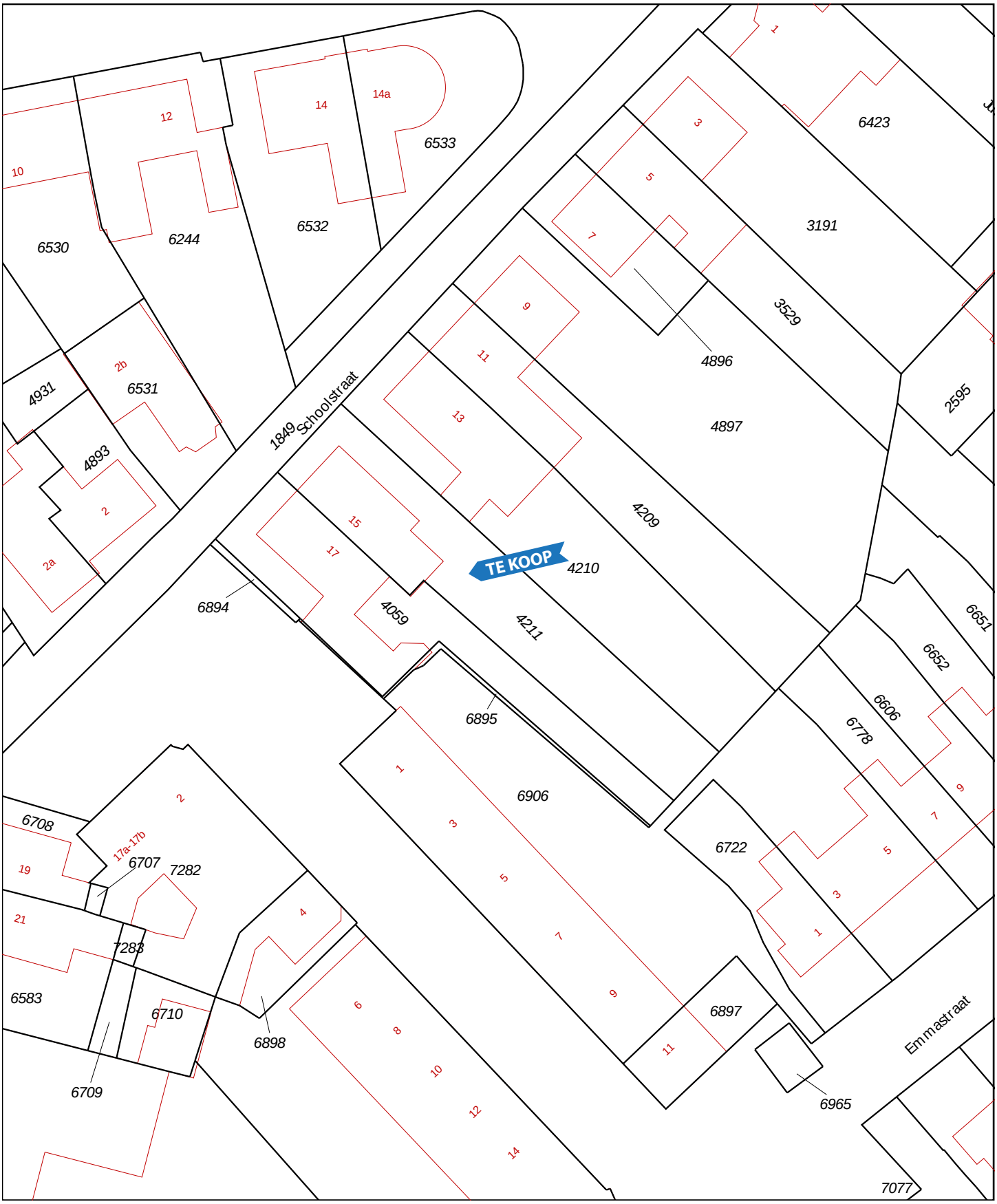


PEACE
LOVE

THE
MOMENT

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: rom



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 13 februari 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Noordwijkerhout
Sectie	E
Perceel	4211

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.

NEN 2580 MEETRAPPORT

Object type	Woning
Adres	**Schoolstraat 15**
Postcode/Plaats	**2211 EA Noordwijkerhout**

Datum meetopname	25-04-2019
Datum meetrapport	02-05-2019
Meetrapportnummer	HV-2019-05/010
Meetcertificaat	Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten
Status	Definitief

Opdrachtgever	Live Makelaars
Adres	Geestbrugkade 35
Postcode/Plaats	2281 CX Rijswijk

© 2019 – HouseVertising Vastgoedmarketing

NEN 2580 MEETRAPPORT

Informatie bij het rapport

HouseVertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVT en de waarderingskamer (BBMI).

De afwijking van de meetinstructies t.o.v. de NEN2580 is dat er vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de Begane grond vloer en/of keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft op bovenstaande datum plaatsgevonden, waarbij de maatvoering van alle ruimtes zijn nagemeten en gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende wand wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op verdiepingen met een schuine daklijn, wordt rekening gehouden met een stahoogte van < 1,50 meter.

Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Bruto vloeroppervlakte – Woning	169,3	m²
Bruto vloeroppervlakte – Geheel Perceel	211,3	m²
Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	**136,8**	**m²**
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	**3,7**	**m²**
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	**0,0**	**m²**
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	**19,7**	**m²**
Bruto inhoud – Woning	**463,0**	**m³**
Bruto inhoud – Geheel Perceel	570,3	m³

Amsterdam, 2 mei 2019

B.A. Mac Donald
HouseVertising Vastgoedmarketing

© 2019 – HouseVertising Vastgoedmarketing

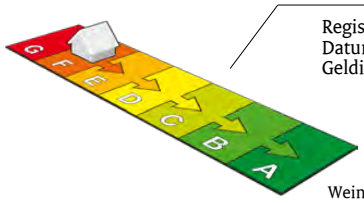
Rijksoverheid

Energielabel woning

Schoolstraat 15
2211EA Noordwijkerhout

BAG-ID: 0576010000006407

Veel besparingsmogelijkheden

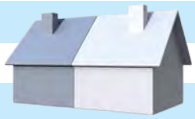


Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel F

Registratienummer	364383094
Datum van registratie	09-03-2019
Geldig tot	09-03-2029

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Gerard van Barneveld
Examennummer	17695668
KvK nummer	30185369

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.