

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Noordwijk
Boerhaaveweg 30



WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RM
NVM Register Makelaar



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.boerhaaveweg30.nl

PLAATS
ADRES

NOORDWIJK
BOERHAAVEWEG 30

Type	: Vrijstaande villa gelegen nabij strand en duinen
Bouwjaar	: 1957
Kadastraal	: Gemeente Noordwijk, sectie A, nummer 2840
Perceeloppervlakte	: 1.720m ²
Woonoppervlakte	: 237m ²
Externe bergruimte	: 71m ²
Dakterras + veranda	: 58 m ²
Inhoud woning	: 881m ³
Tuin	: Rondom met zwembad, gym, buitenkeuken, sauna barrel, berging en toilet- en doucheruimte
Verwarming	: cv-ketel (2023) : Lucht/water warmtepomp t.b.v. het zwembad
Warm water	: cv-ketel, boiler
Energie label	: F, geldig tot 28-05-2035
Onroerende- Zaakbelasting	: € 2.234,73 per jaar
Bijzonderheden	: de ouderdoms- en de asbestclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 3.995.000,- kosten koper





Riante en stijlvolle villa in de Zuidduinen van Noordwijk.

Een zeldzame combinatie van luxe, privacy en natuurlijke schoonheid.

Welkom op een van de mooiste en meest rustige plekken van de Zuidduinen in Noordwijk, waar deze ingetogen en exclusieve villa zich perfect voegt naar haar omgeving. Deze landelijke villa ligt op een uitzonderlijk vlak perceel – een absolute zeldzaamheid in dit duingebied – en biedt volledige privacy dankzij de omringende naaldbomen en een doordachte erfafscheiding met een sierhekwerk van twee meter hoog.



Villa en tuin omvatten;

- 4 slaapkamers en 3 badkamers
- Levensloopbestendig met één slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Verwarmd zwembad (14x5m) met overkapping
- Volledig uitgeruste gym (Technogym) en sauna
- Diverse tuinhuisen, buitenkeuken & gastenfaciliteiten
- Onderhoudsarme, natuurlijke materialen (Red cedar, hardhout, koper)
- Elektrische toegangspoort, sierhekwerk en uniek duinperceel

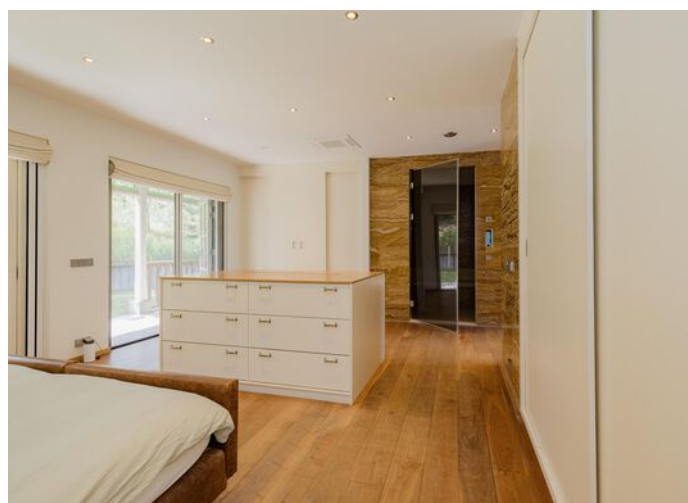


Binnen: comfort, karakter en vakmanschap. Achter de elektrisch bedienbare toegangspoort met stijlvolle koperen lampen ontvouwt zich een woning die luxe ademt, zonder ooit opzichtig te worden. De begane grond is voorzien van een prachtige notenhouten vloer, die warmte en stijl brengt in elke ruimte.

De hal leidt naar de royale garderobe met kasten op maat en geeft toegang tot de landelijke woon-eetkeuken, uitgevoerd in linden groen en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een karakteristiek 6-pits AGA fornuis met vier ovens. De charmante roedeverdeling van de ramen versterkt het landelijke karakter. De woonkamer heeft een open haard en deuren naar de tuin.

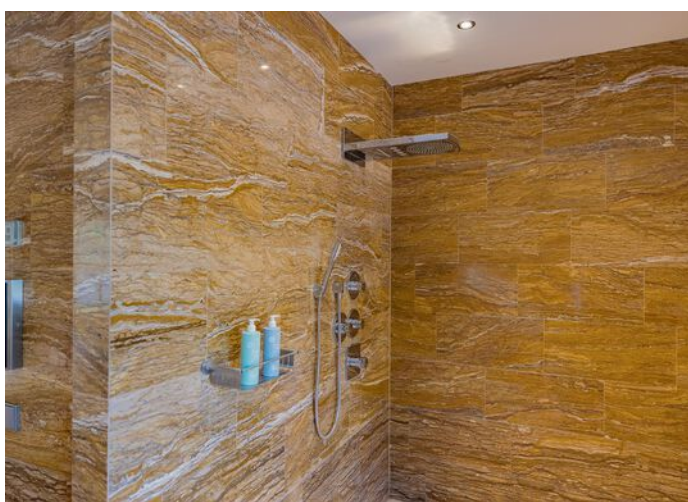


De slaapkamer op de begane grond vormt een eigen vleugel, inclusief luxe badkamer met marmeren tegels in warme terra tinten, een inloofdouche met massagefuncties, een stoomcabine met sterrenhemel en dubbele wastafels met unieke lederen waskommen. De kamer heeft een fijne inloopkast en veel vaste kastruimte. Het op maat gemaakte tv-meubel met lift completeert het gevoel van comfort en luxe. Vanuit de slaapkamer stap je zo op de fraaie veranda met heaters en verlichting – een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.





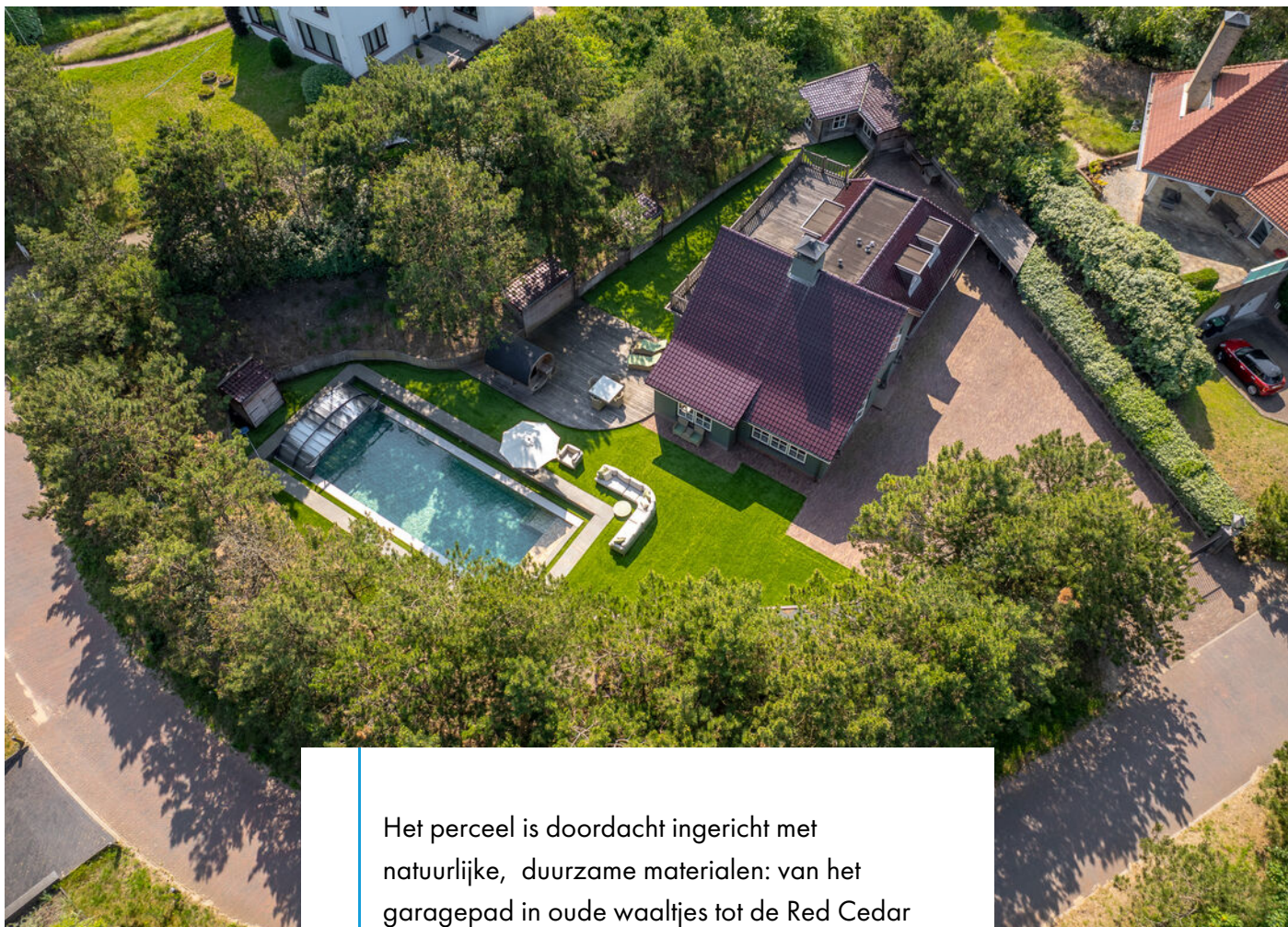
De luxe badkamer met marmeren tegels in warme terra tinten heeft een inloepdouche met massagefuncties, een stoomcabine met sterrenhemel en dubbele wastafels met unieke lederen waskommen.



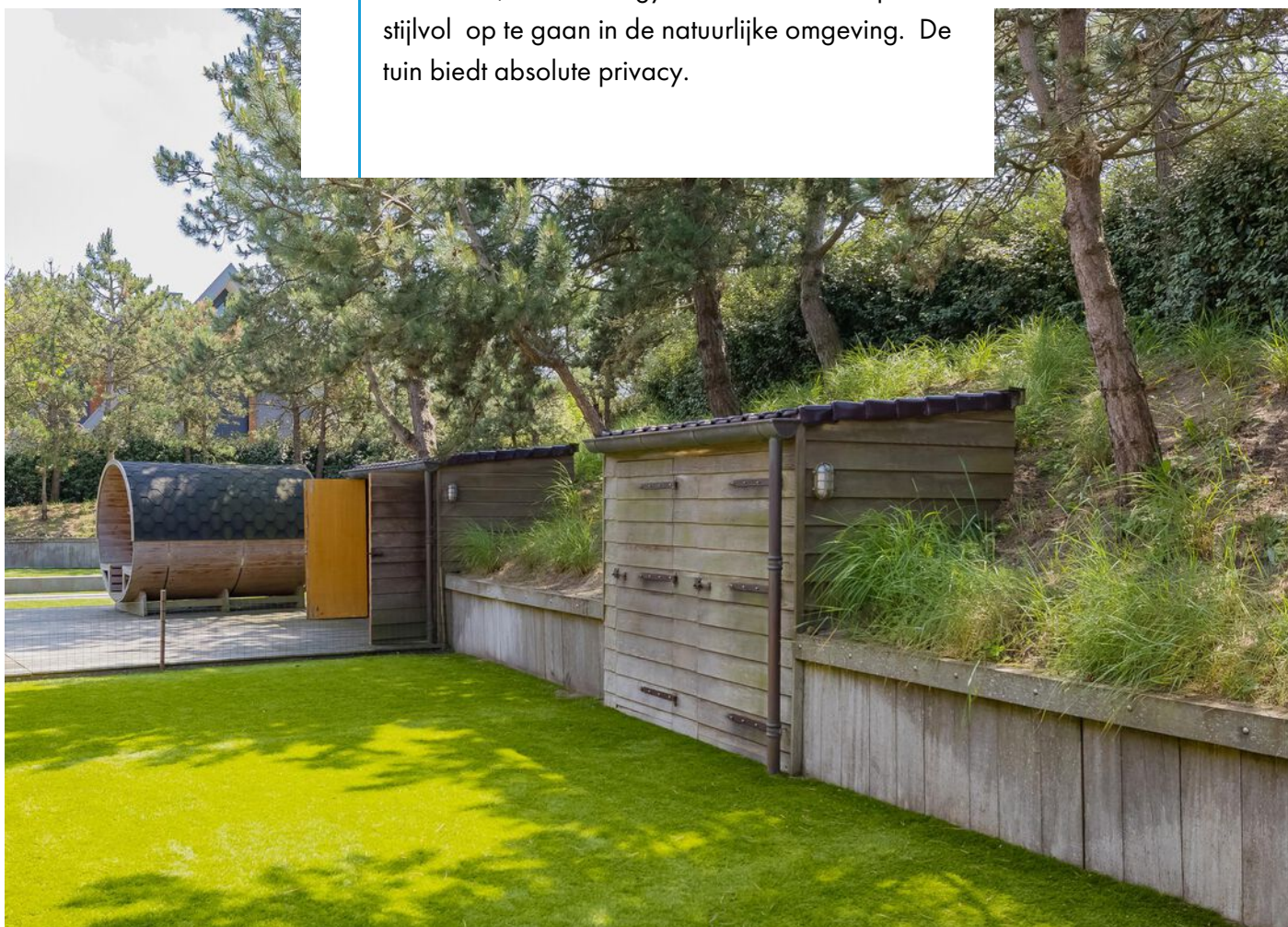


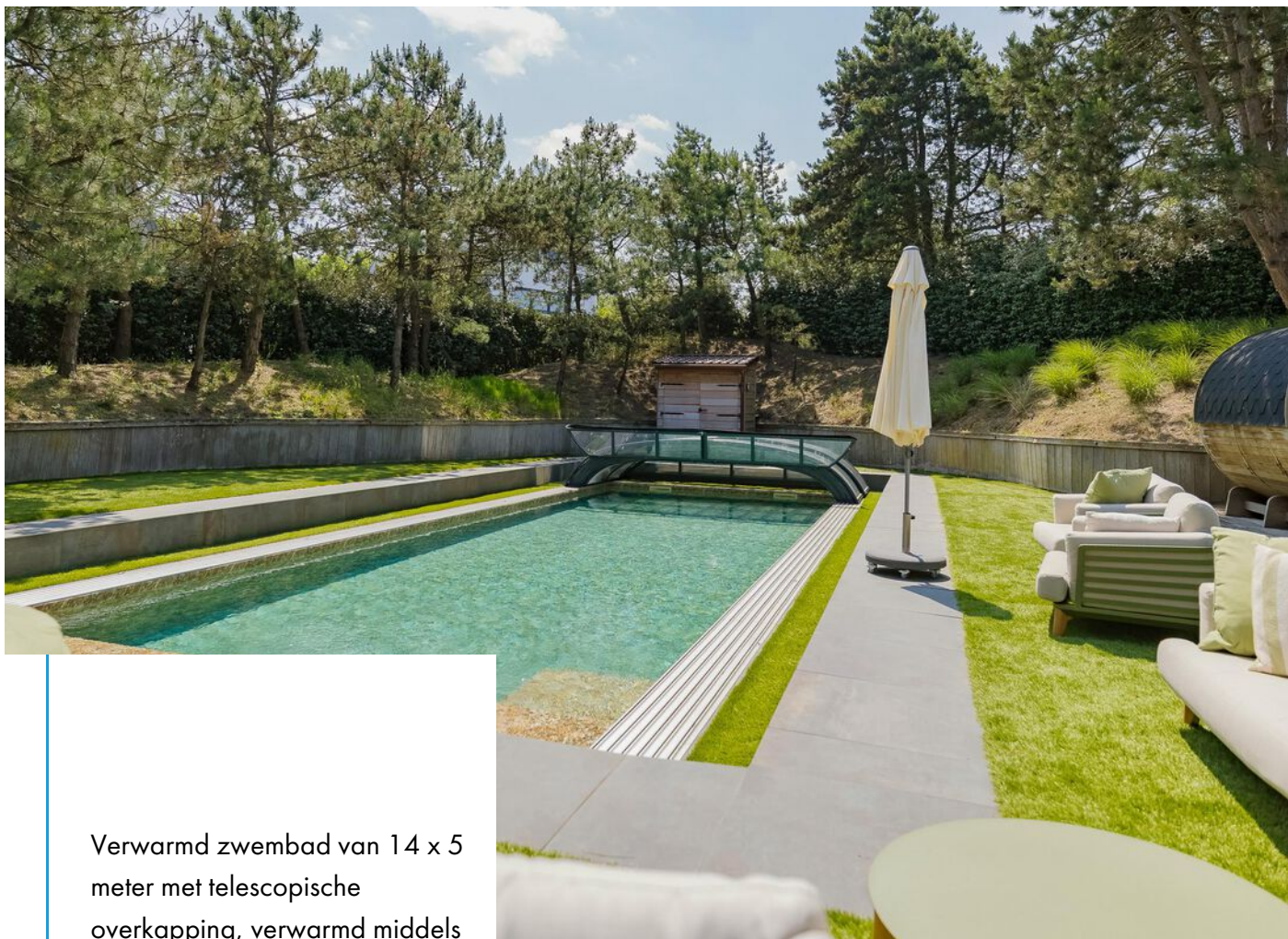
De eerste verdieping beschikt over drie ruime charmante slaapkamers voorzien van airconditioning en twee stijlvolle badkamers afgewerkt met hoogwaardige materialen als Belgisch hardsteen. De grootste slaapkamer heeft de badkamer en suite en geeft toegang tot het royale hardhouten balkon met Bankirai vlinder – een plek om te genieten van het uitzicht en de stilte. Ook de tweede slaapkamer heeft toegang tot dit terras. De tweede en derde slaapkamer zijn open tot de nok, want de kamers een extra ruimtelijk gevoel en charme geeft.



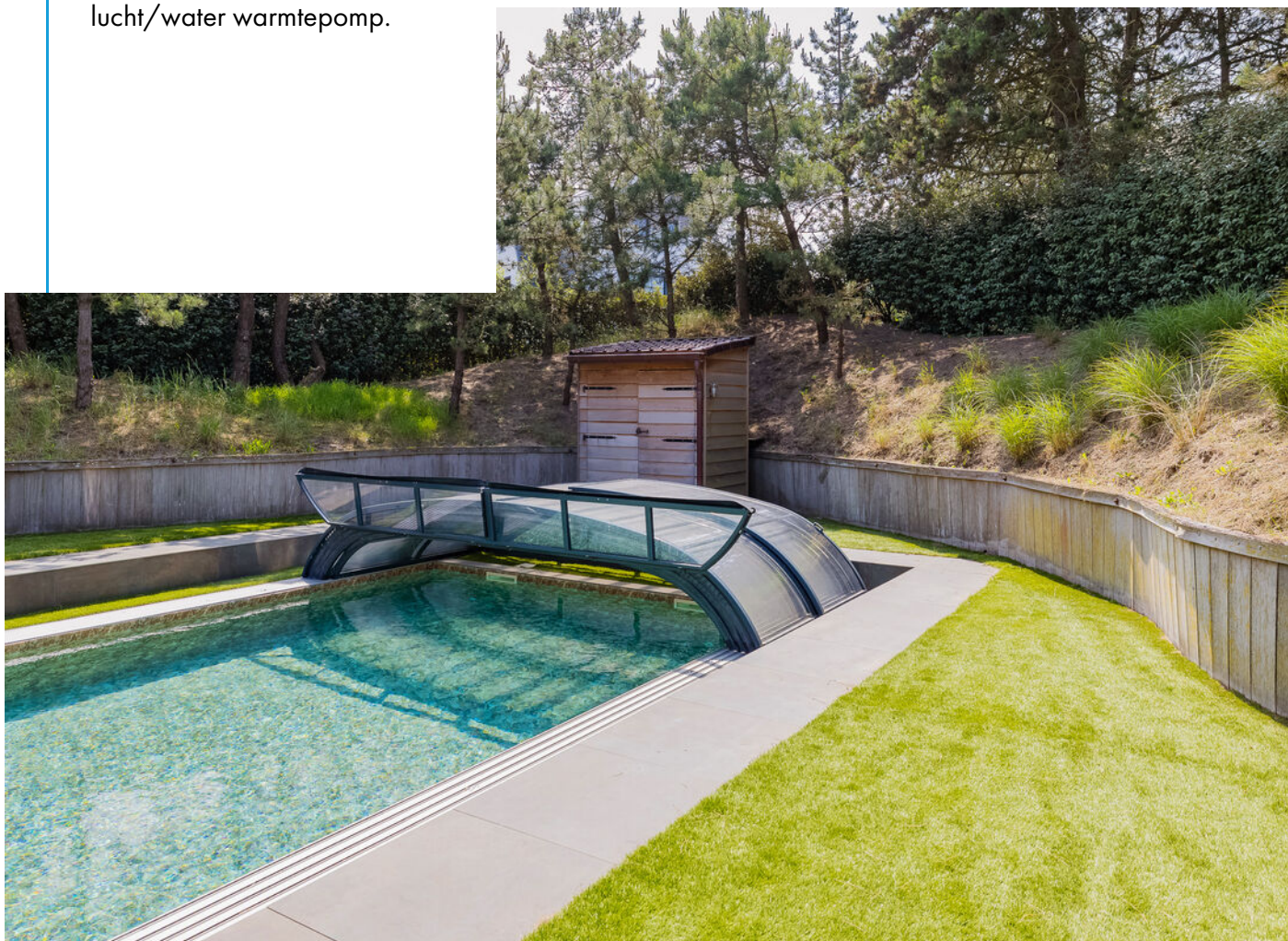


Het perceel is doordacht ingericht met natuurlijke, duurzame materialen: van het garagepad in oude waaltjes tot de Red Cedar tuinhuisen, schuur en gym. Alles is ontworpen om stijlvol op te gaan in de natuurlijke omgeving. De tuin biedt absolute privacy.



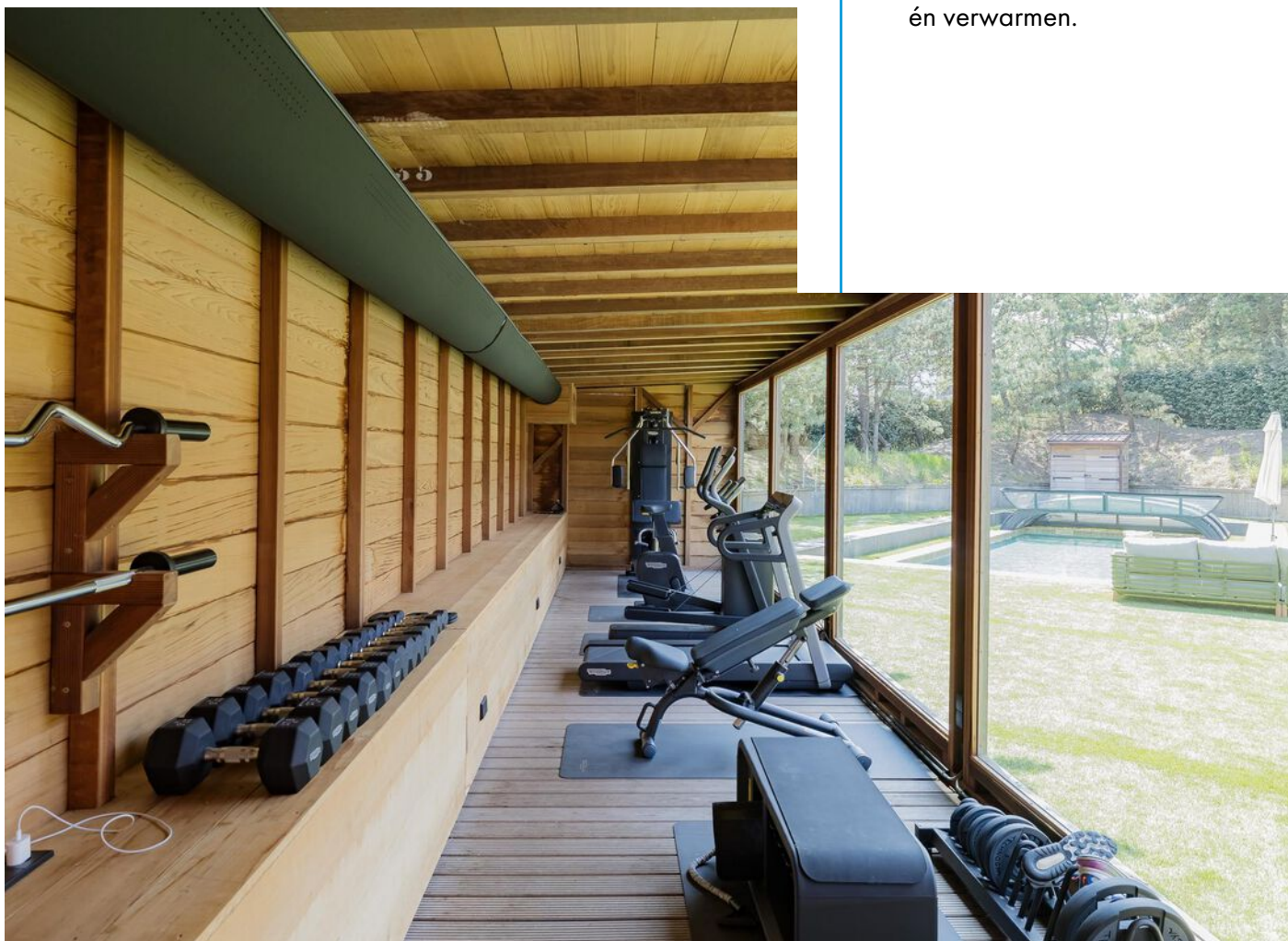


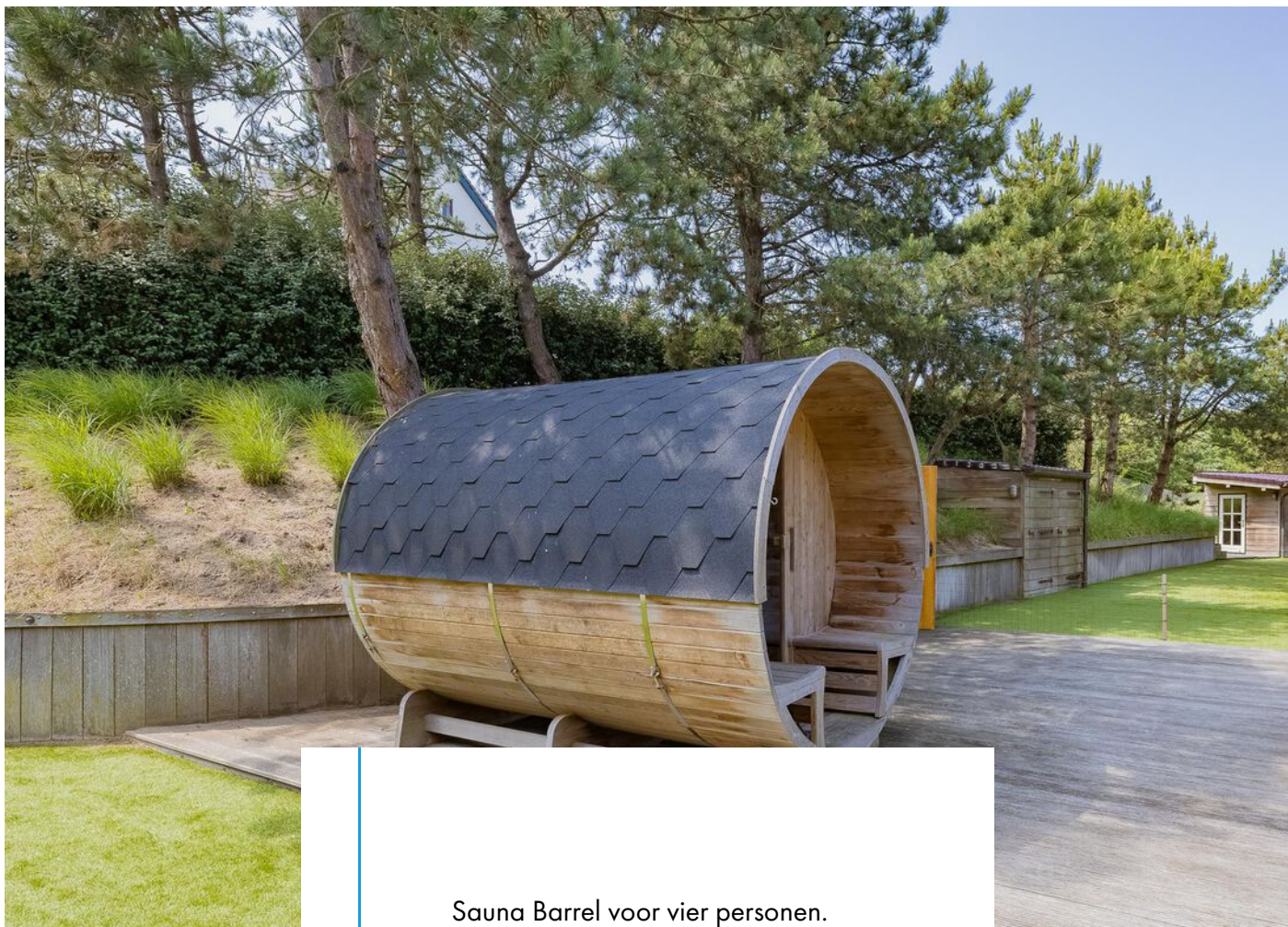
Verwarmd zwembad van 14 x 5 meter met telescopische overkapping, verwarmd middels lucht/water warmtepomp.



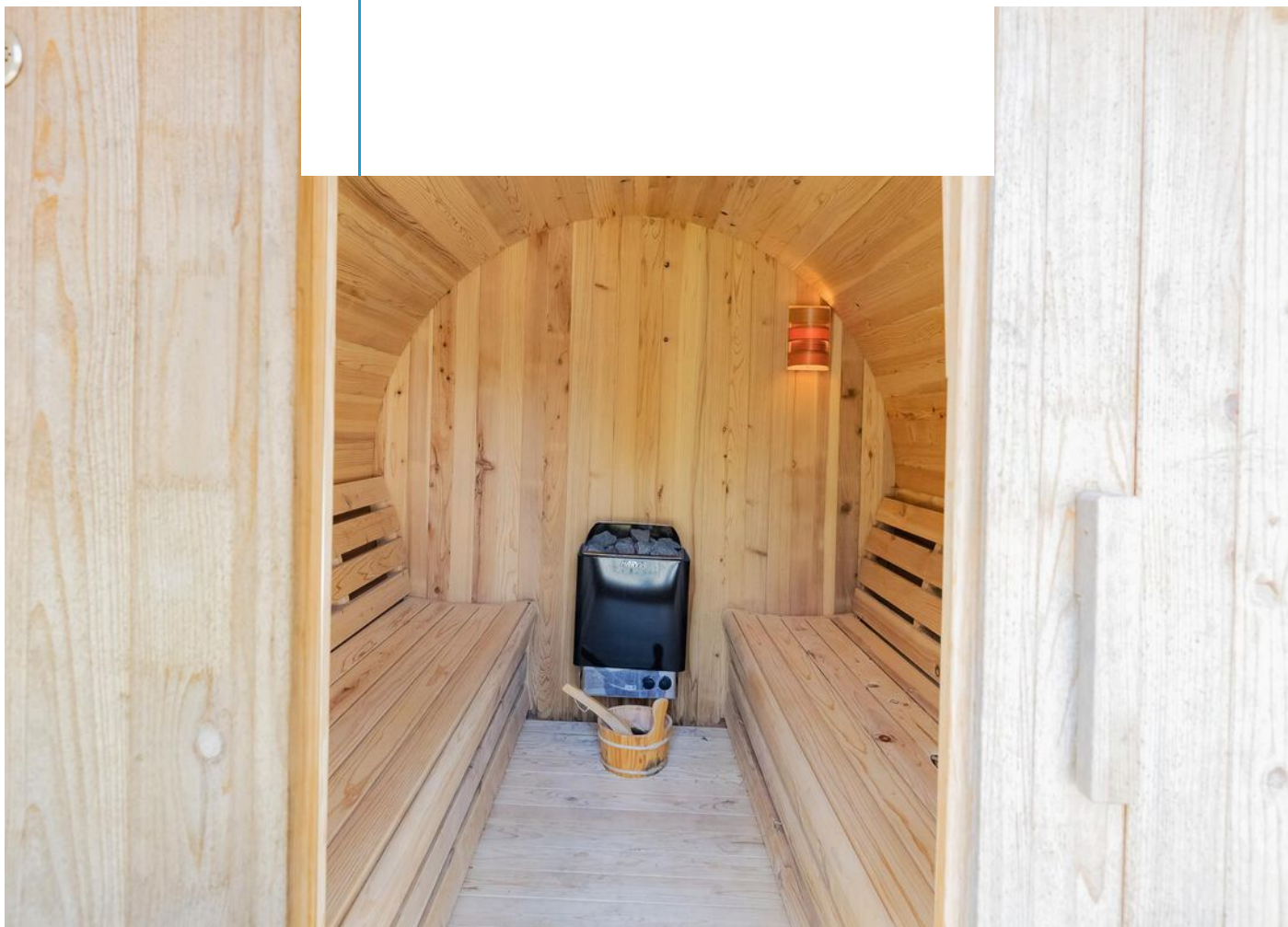


Volledig uitgeruste gym
(apparatuur van TechnoGym ter
overname), met airco voor koelen
én verwarmen.





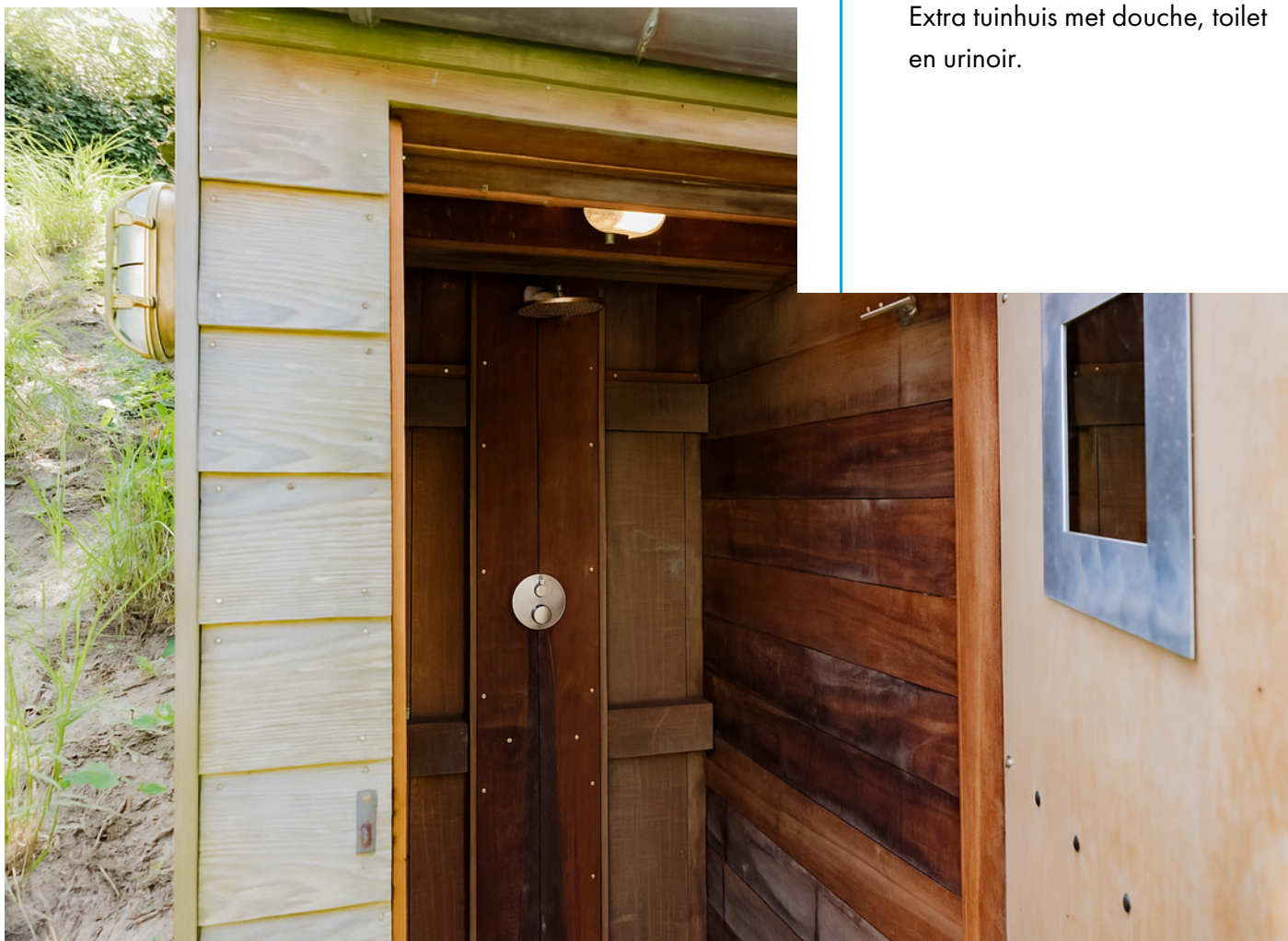
Sauna Barrel voor vier personen.





Buitenkeuken met warm/koud water, 4-pits gasfornuis, frituur, grill, koelkast en vriezer.

Extra tuinhuis met douche, toilet en urinoir.



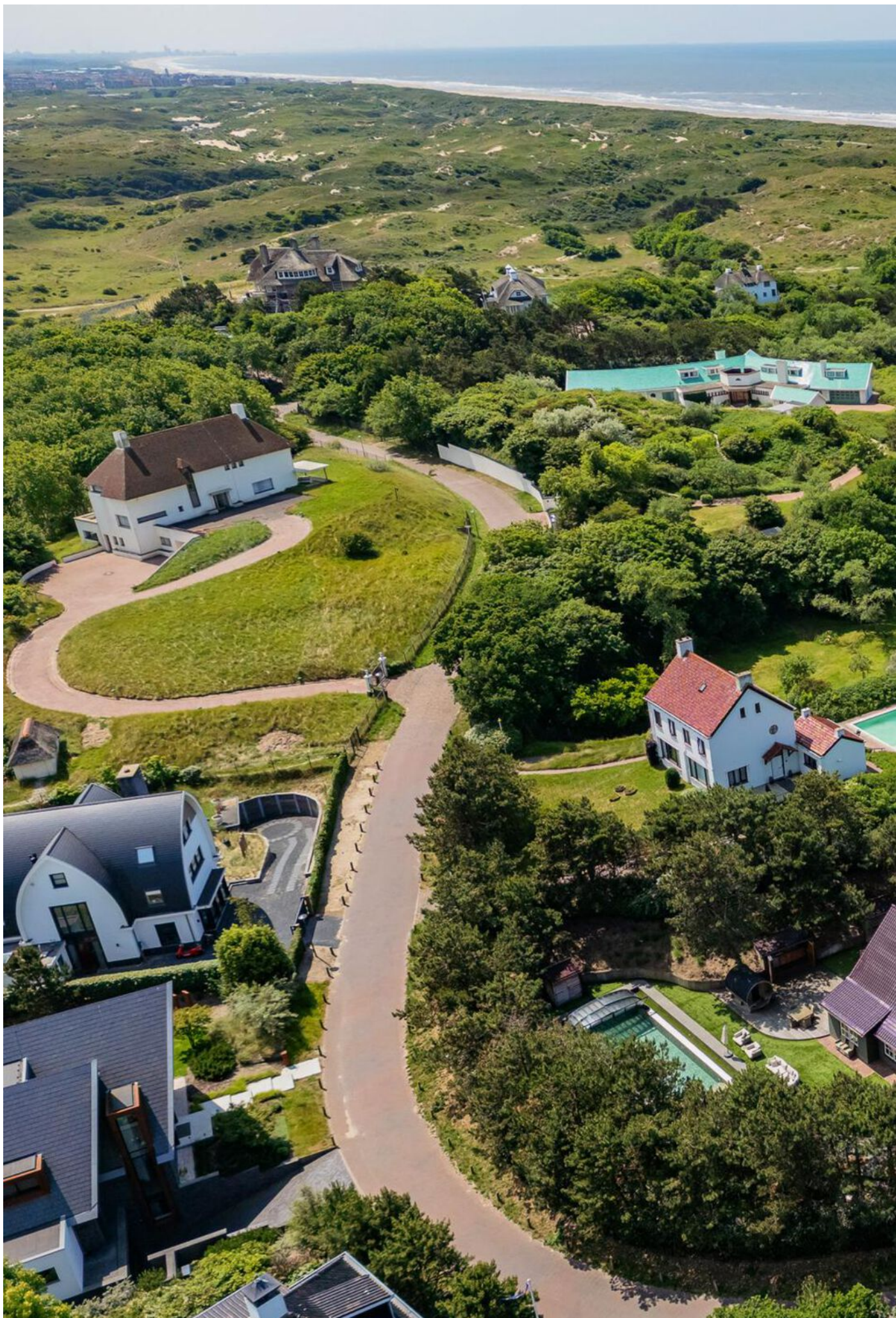


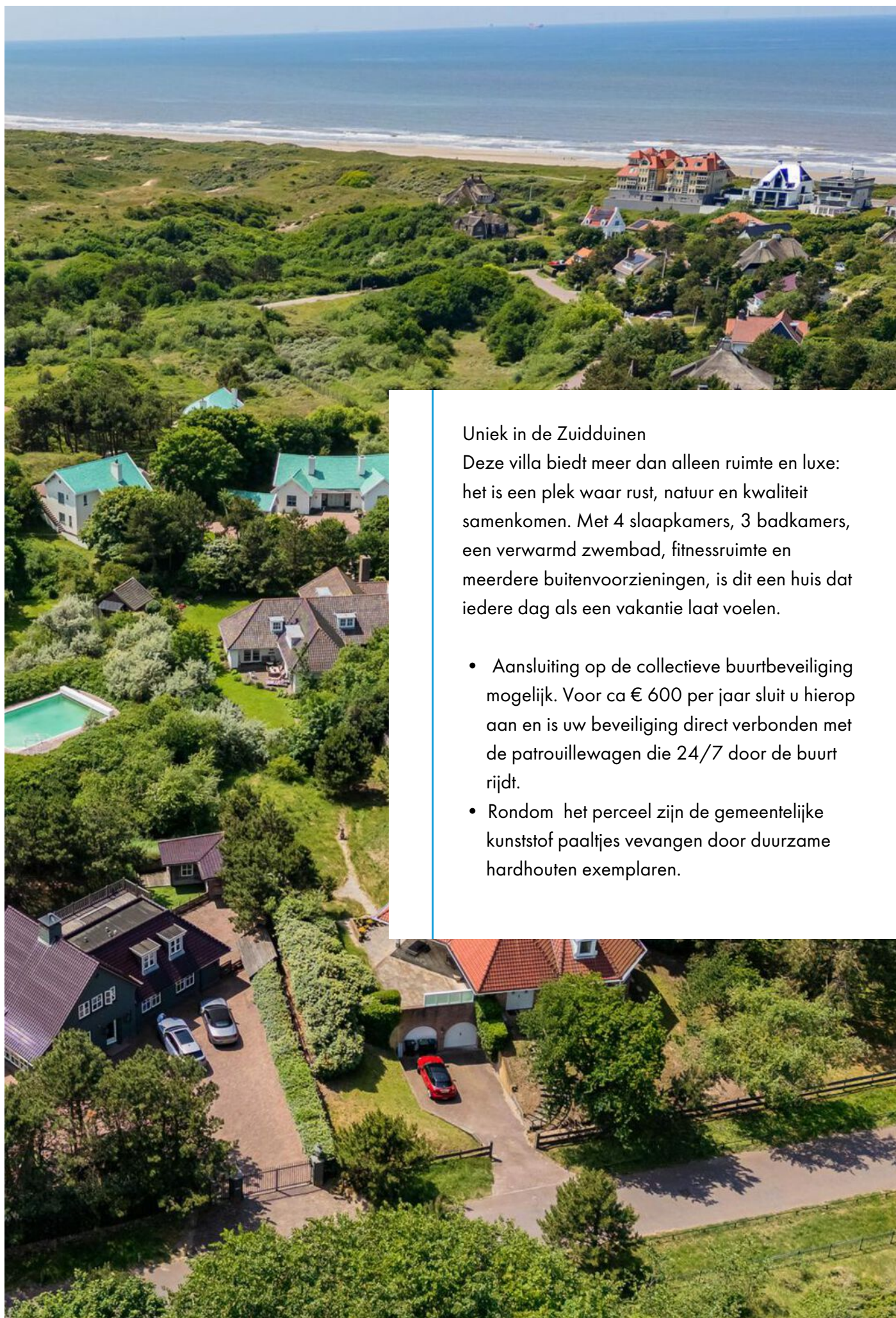
Schuur met hardhouten vloer en elektra.

Afgezette hondenruimte en diverse overkappingen, o.a. voor fietsen.









Uniek in de Zuidoostduinen

Deze villa biedt meer dan alleen ruimte en luxe: het is een plek waar rust, natuur en kwaliteit samenkomen. Met 4 slaapkamers, 3 badkamers, een verwarmd zwembad, fitnessruimte en meerdere buitenvoorzieningen, is dit een huis dat iedere dag als een vakantie laat voelen.

- Aansluiting op de collectieve buurtbeveiliging mogelijk. Voor ca € 600 per jaar sluit u hierop aan en is uw beveiliging direct verbonden met de patrouillewagen die 24/7 door de buurt rijdt.
- Rondom het perceel zijn de gemeentelijke kunststof paaltjes vervangen door duurzame hardhouten exemplaren.

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

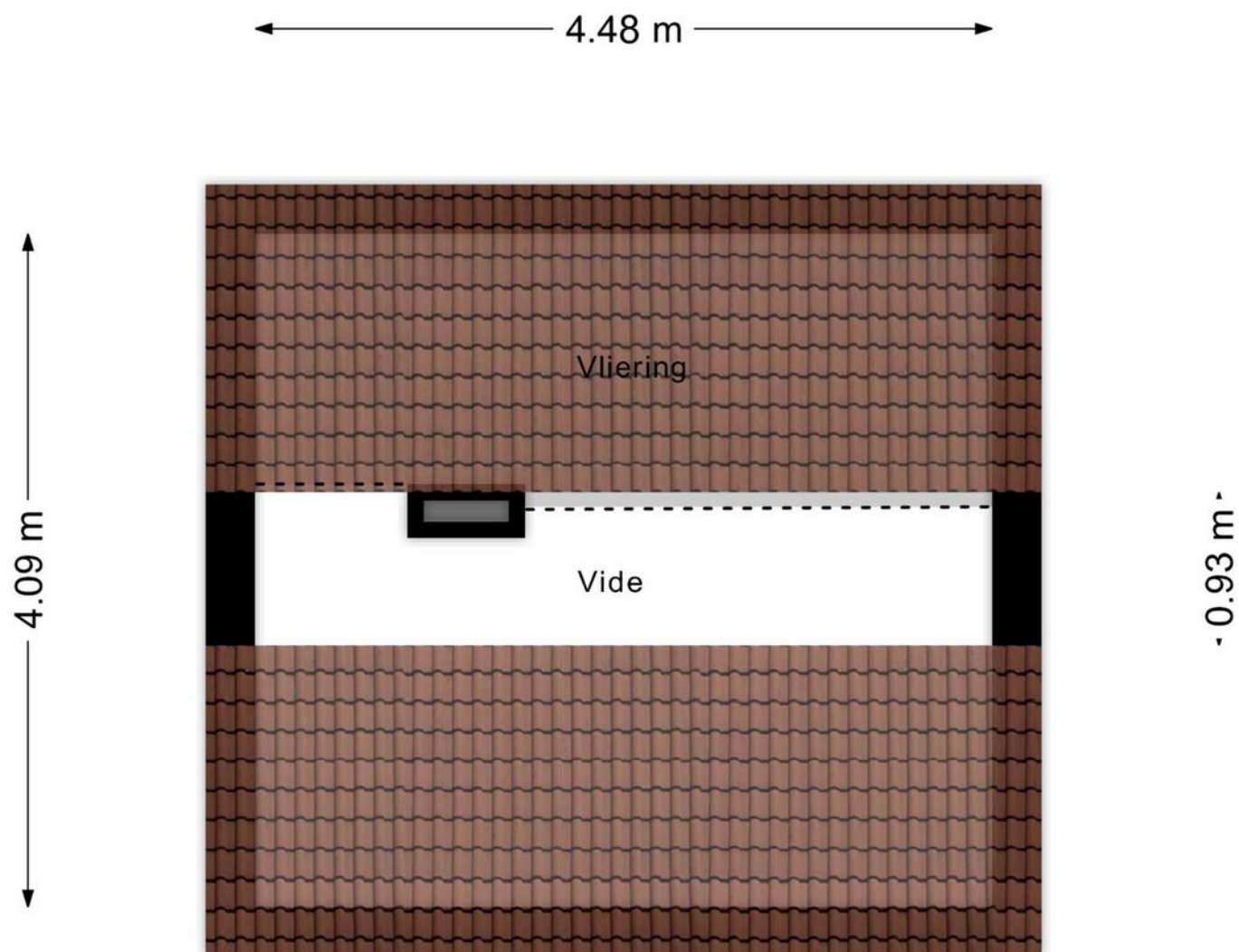
1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

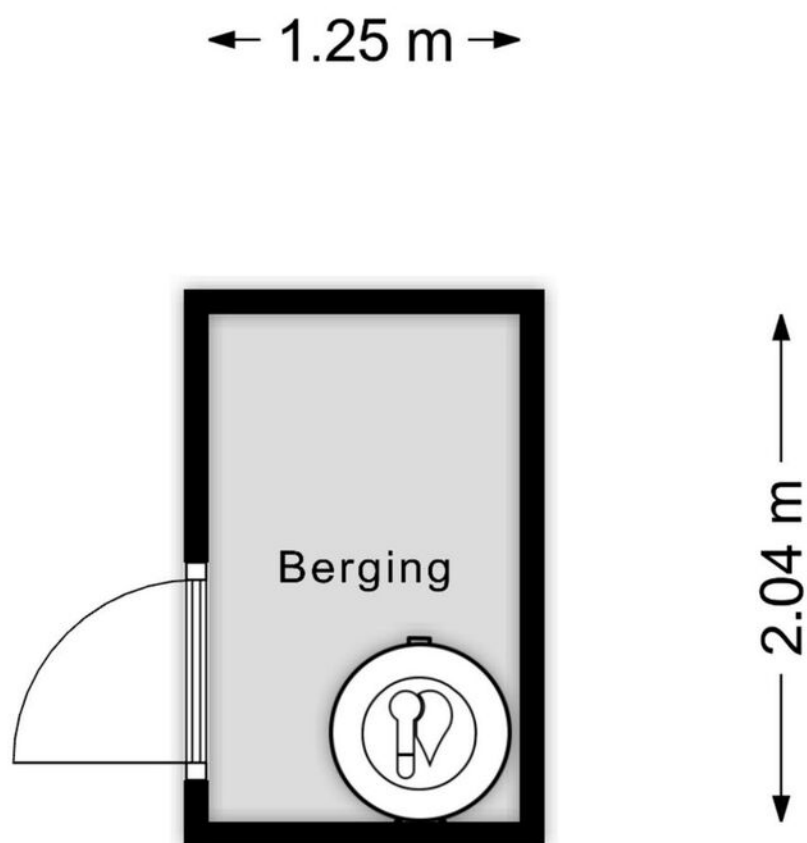
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Vliering



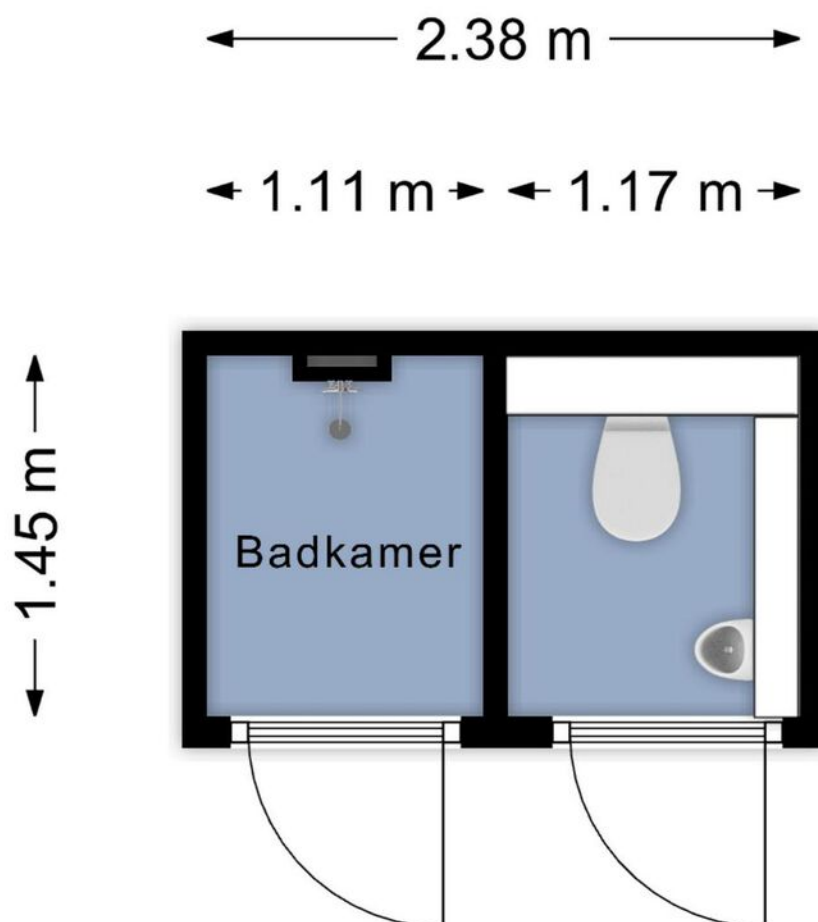
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

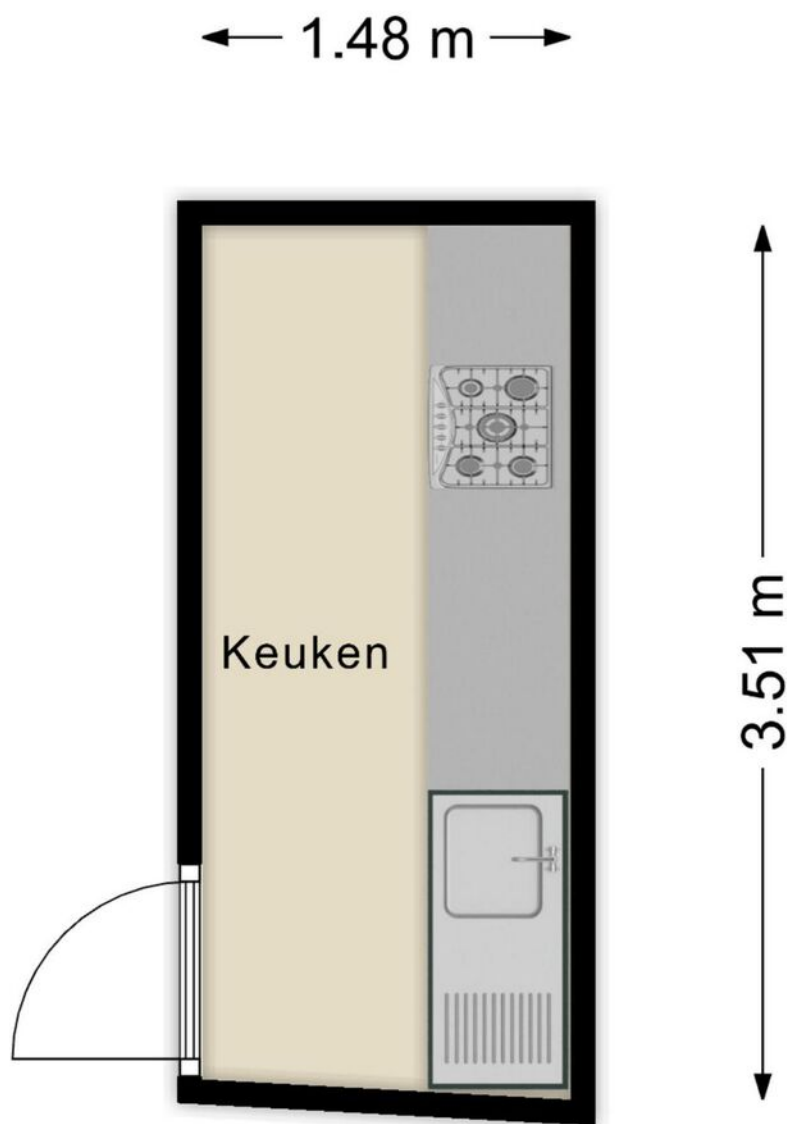


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw - Badkamer en toilet

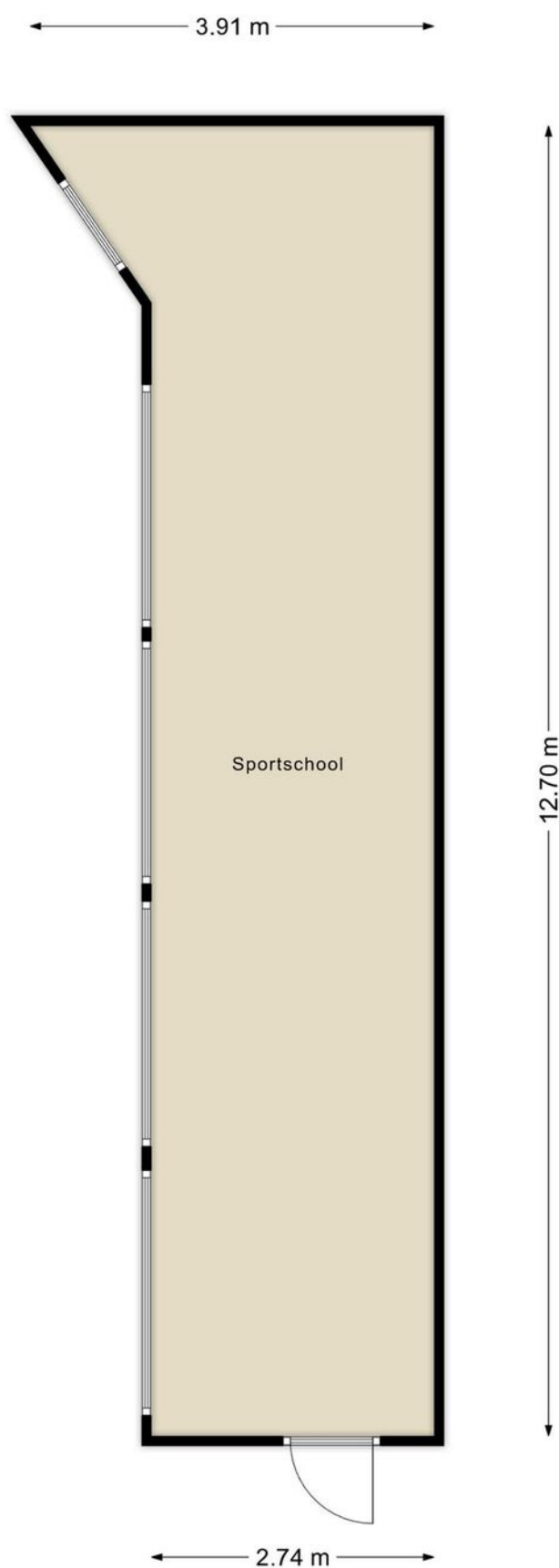


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

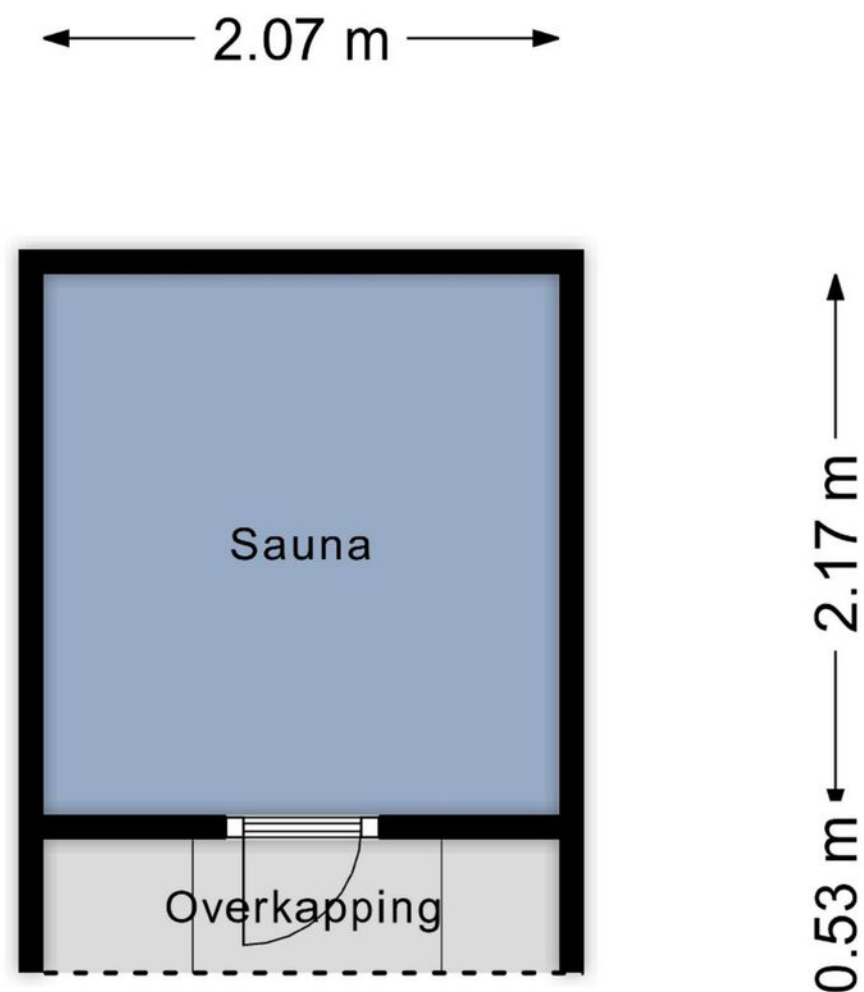
Bijgebouw - Gym



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

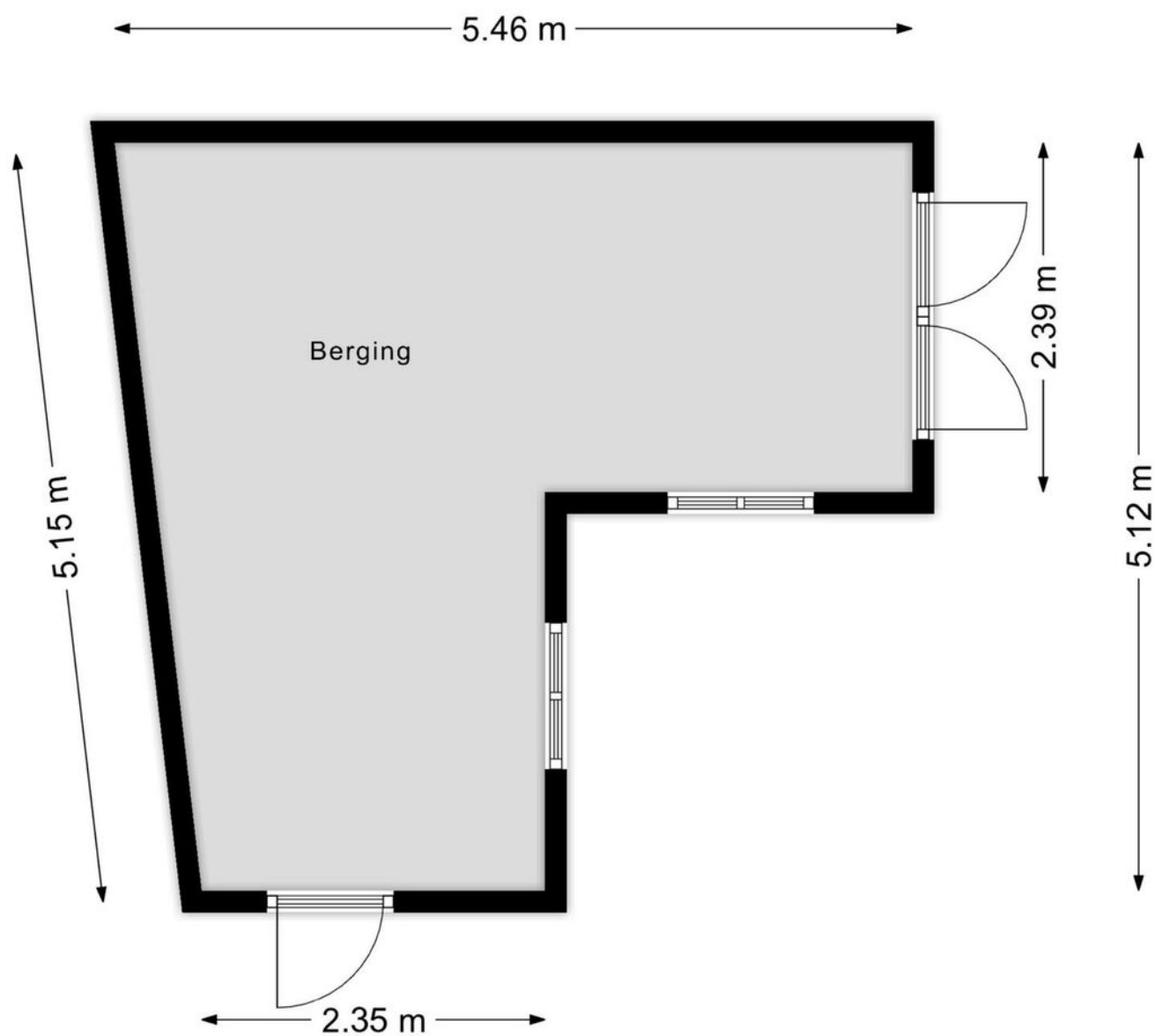
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Bijgebouw - Sauna



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw - Garage/berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Wilbrink & van der Vlugt Garantiemakelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type Woning
Adres Boerhaaveweg 30
Postcode/plaats 2202AB, Noordwijk
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 11-06-2025
Datum meetrapport 20-06-2025
Certificaatnummer 1558424

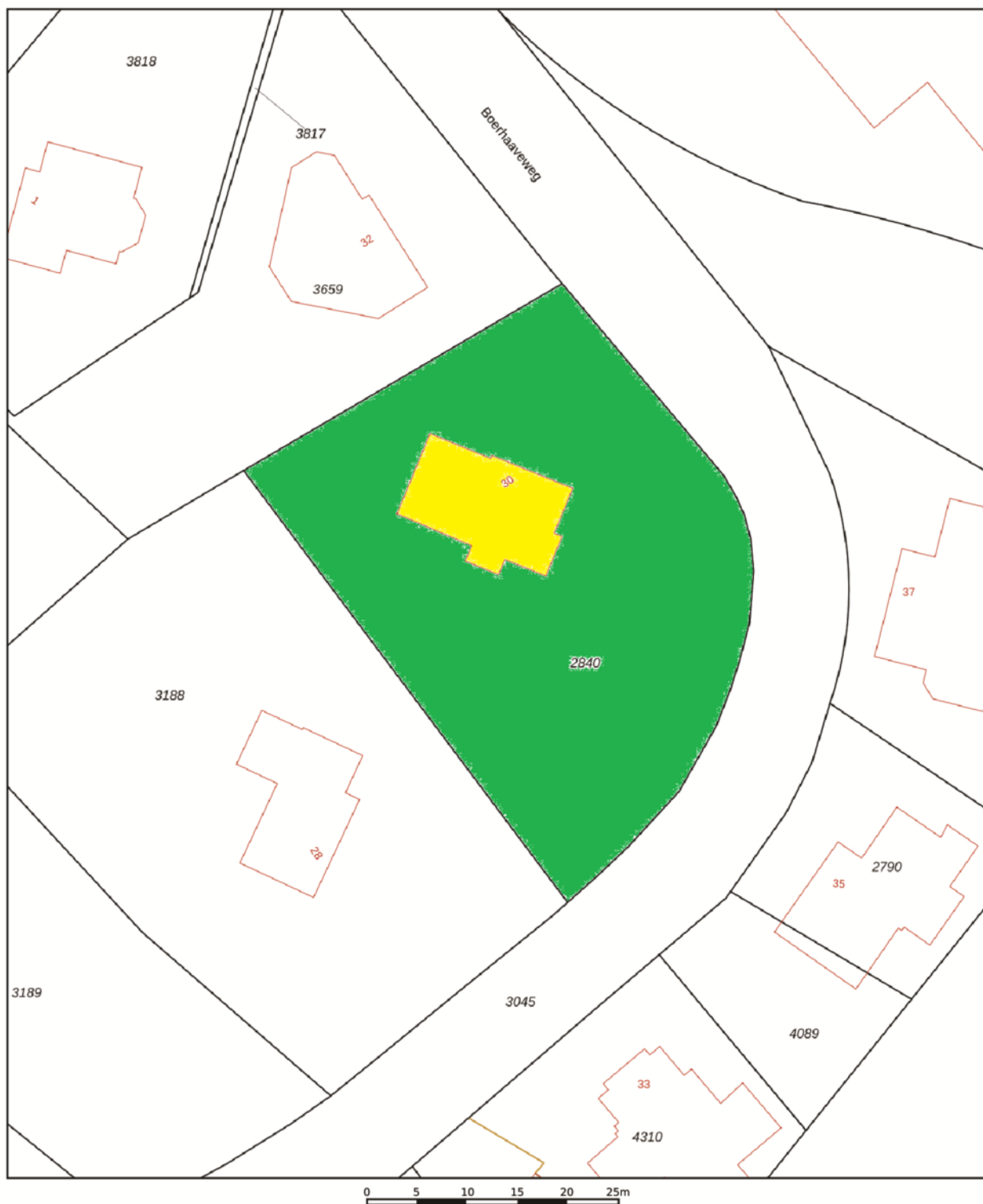
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	237,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	58,30	M ²
Externe bergruimte	70,70	M ²
Bruto vloeroppervlak	384,60	M ²
Bruto inhoud woning	880,52	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Uw referentie: wilbrink



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Noordwijk Sectie A Perceel 2840 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.	kadaster 
--	--	--

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast/meubel met tv-lift in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Natuurstenen vloer	X		
Overig, te weten			
- TechnoGym apparatuur			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 6-pits Aga Fornois + 4x oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna Barrel	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- inlopdouche met regen- en stortdouche en massage	X		
- designradiatoren	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Luchtwarmtepomp tbv zwembad	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beeld bronzen uil		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Buiten toilet-/doucheruimte	X		
Buitenkeuken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Overkapping zwembad	X		

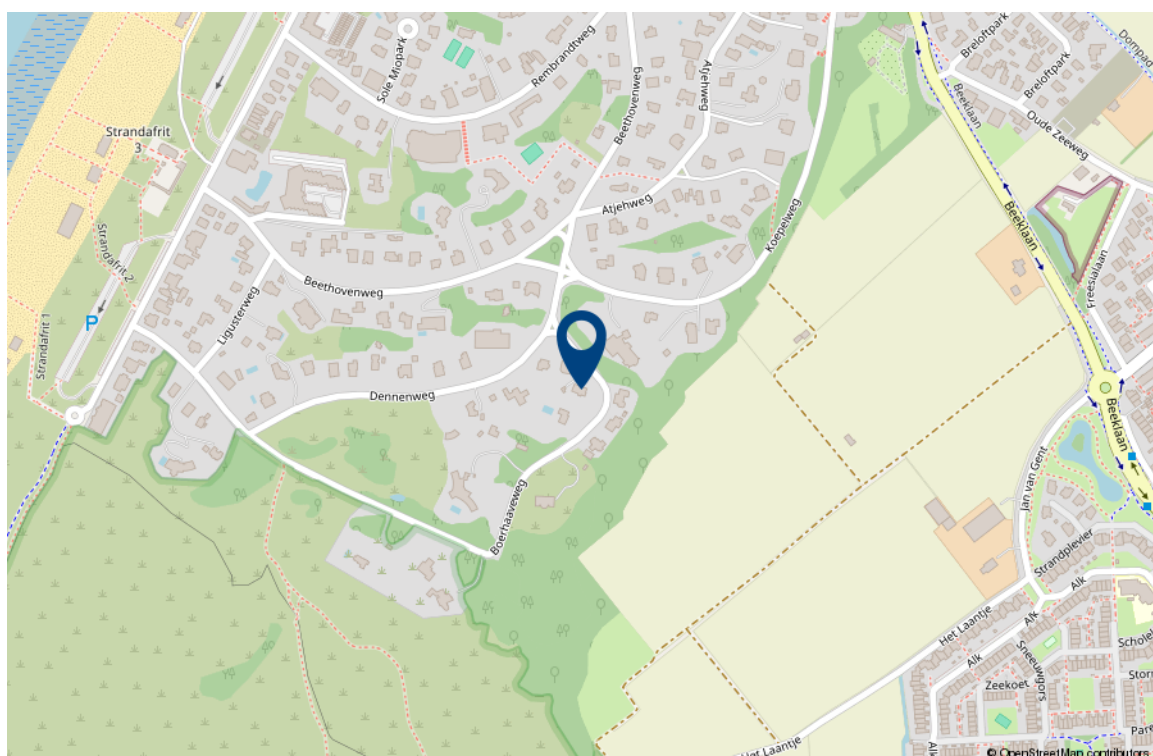
Wonen in Noordwijk

Noordwijk is een dorp en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland met een heerlijk strand, boulevard met restaurants, hotels en tevens een gezellige winkelstraat. De gemeente telt 25.765 inwoners en heeft een oppervlakte van 51,53 km². De gemeente bestaat uit twee kernen, die van elkaar gescheiden zijn door een groenstrook.

Noordwijk aan Zee, vanouds een vissersdorp, is tegenwoordig een badplaats met een lange kuststrook van circa 13 km.

Noordwijk-Binnen straalt in de oude kern nog de rust uit van vroeger eeuwen. In 1992 is de oude dorpskern aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Let op! De gemeente Noordwijk heeft als uitgangspunt dat woningen primair bedoeld zijn om in te wonen en niet bedoeld voor recreatief (toeristisch) gebruik. Gebruik van de woning als tweede huis is alleen toegestaan in daarvoor aangegeven gebieden, toeristische verhuur is niet toegestaan en vakantieverhuur is beperkt mogelijk met een maximum aantal dagen per kalenderjaar. We spreken van bewoning wanneer de gebruiker (eigenaar of huurder) hier zijn hoofdverblijf heeft (> 6 maanden per jaar).



Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebepaling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de **aankoop**.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.



Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM

NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc

NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Pim van der Deijl

NVM Makelaar
Verhuur Specialist



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Madelon van Dam

Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst