

A++

Geurts

MAKELAARS



KERKHOPPAD 10, NOORDWIJK

VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.



BOUWJAAR
1900



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
211 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Prachtig onlangs gerenoveerde woning in het midden van Noordwijk!

Kerkhofpad 10 is een onlangs modern gerenoveerde woning die onwijs veel ruimte en mogelijkheden biedt. Het is perfect voor grote gezinnen of voor dubbele bewoning zonder dat je voorzieningen hoeft te delen! De woning bestaat uit zowel een voorhuis als achterhuis, beide met een eigen karakter en ruime ruimtes.

Tijdens de renovatie is werkelijk alles aangepakt. Alles aan de buitenkant is in ere hersteld om de woning authentiek te houden, de overige gevels zijn rondom voorzien van een nieuwe stuclaag, en in de tuin is een nieuwe gevel opgetrokken. Naast de zichtbare verbeteringen zijn ook belangrijke technische vernieuwingen doorgevoerd, waaronder: nieuwe kozijnen, dakisolatie, vloerisolatie en muurisolatie aangebracht. De riolering is vervangen tot aan de straat, een nieuw dak en dakpannen, en ook de elektrische installatie is vernieuwd.

De woning is gelegen in een rustige straat in het hart van Noordwijk Binnen. Het dorpscentrum waar verschillende voorzieningen zoals winkels, supermarkten en restaurants te vinden zijn, ligt op loopafstand. Parkeren is helaas niet mogelijk op eigen terrein, maar er is bijna overal parkeerplek dichtbij zonder dat je hoeft te betalen! Dat is handig als je visite krijgt of meerdere auto's hebt. Tevens is het strand van Noordwijk zowel lopend als binnen enkele minuten fietsen te bereiken en de uitvalswegen naar steden zoals Amsterdam, Leiden of Den Haag zijn binnen enkele minuten rijden te bereiken. Nieuwsgiering geworden? Bel ons voor het inplannen van een bezichtiging!

OMSCHRIJVING

De indeling is als volgt:

Bij binnenkomst bevindt je je in de hal waar de meterkast en het toilet met fonteintje te vinden zijn. Middels openslaande deuren heb je toegang tot de royale woonkamer. De woonkamer is alles wat je zoekt. Ruim, goed belicht en geeft talloze mogelijkheden voor inrichting. Via de woonkamer loop je door naar de luxe woonkeuken met kookeiland. De keuken is voorzien van verschillende inbouwapparatuur zoals een kookplaat, wijnkoeler, vaatwasser, koel-vries combinatie en combi-oven. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin doormiddel van openslaande deuren.

De woonkeuken leidt je naar de woonkamer van het voorhuis. Het voorhuis heeft een eigen entree aan de voorzijde van de woning met een eigen meterkast. Verder is er een dichte keuken eveneens voorzien van allerhande inbouwapparatuur, een tussenhal en een badkamer met inloopdouche en separaat het toilet. De 1e verdieping van deze woning is te bereiken middels de trap in de woonkamer.

Eerste verdieping:

Zowel het voorhuis als achterhuis hebben een eigen overloop met vaste kasten. Tevens beschikt het achterhuis over een toilet met fonteintje en badkamer die voorzien is van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Via de overloop toegang tot de 3 goed formaat slaapkamers elk voorzien van een nieuwe dakkapel. De grote slaapkamer beschikt over een eigen badkamer ensuite met een inloopdouche en dubbele wastafel.

De slaapkamer van het voorhuis is voorzien van een dakvenster. Links kijk je via de vide naar beneden in de woonkamer, zodat het lichteffect van het langwerpige kozijn optimaal wordt benut. Dit is een enorme blikvanger van de woning!

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- De woning is nog in de afrondende fase, een bezichtiging is uiteraard mogelijk. De woning wordt afgewerkt volgens het bestek.
- Oplevering in overleg
- Spanten zijn zoveel mogelijk gespaard/gerenoveerd.
- Qua constructie zijn op diverse plaatsen metalen liggers toegepast.
- Boven de keuken in het achterhuis is een lichtkoepel geplaatst.
- In het voorhuis en het achterhuis zijn nieuwe Veluxramen geplaatst. In het voor- en achterhuis zijn nieuwe trappen geplaatst en op een andere plek.
- Dakgoten zijn opnieuw uitgetimmerd en bekleed met nieuwe zinken goten. Hemelwaterafvoeren worden aangebracht in zink.
- Iedere ruimte is tevens voorzien van CAI en UTP aansluitingen.
- Projectnotaris is Teekens Karstens



FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S

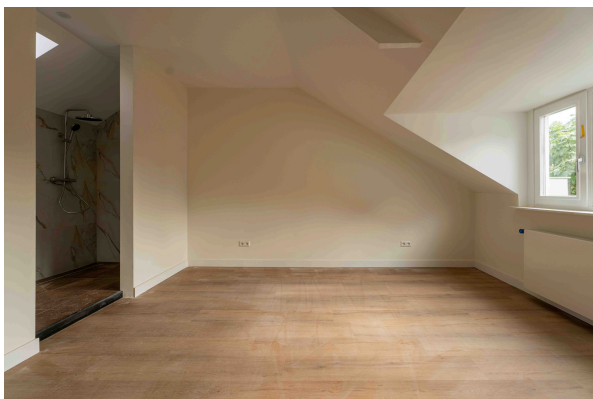
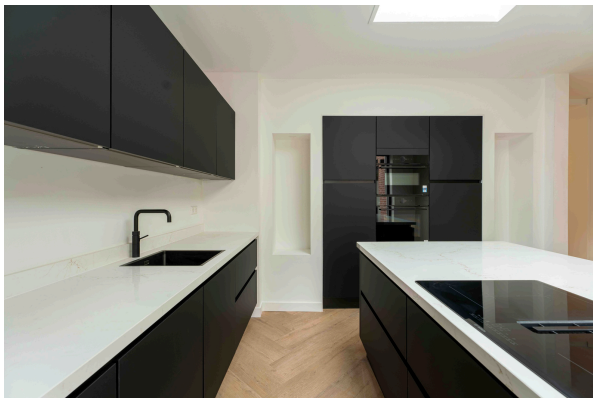




FOTO'S



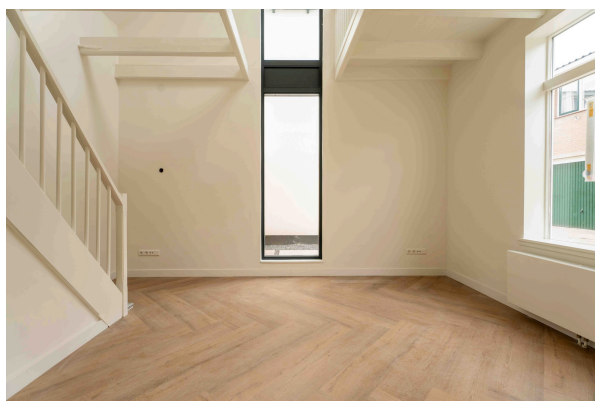
FOTO'S

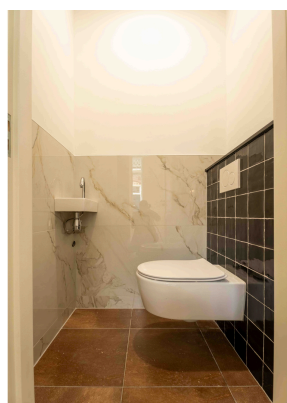




FOTO'S

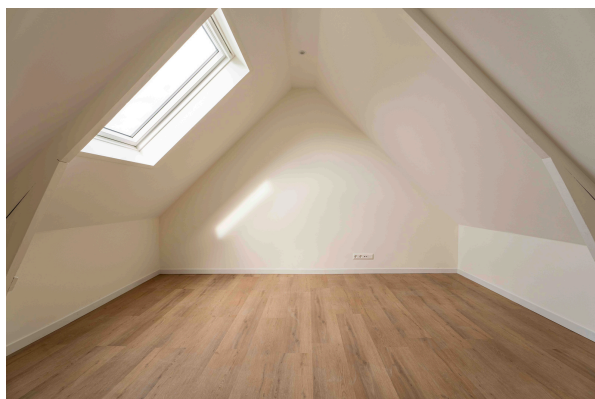
FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S



WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

Begane grond

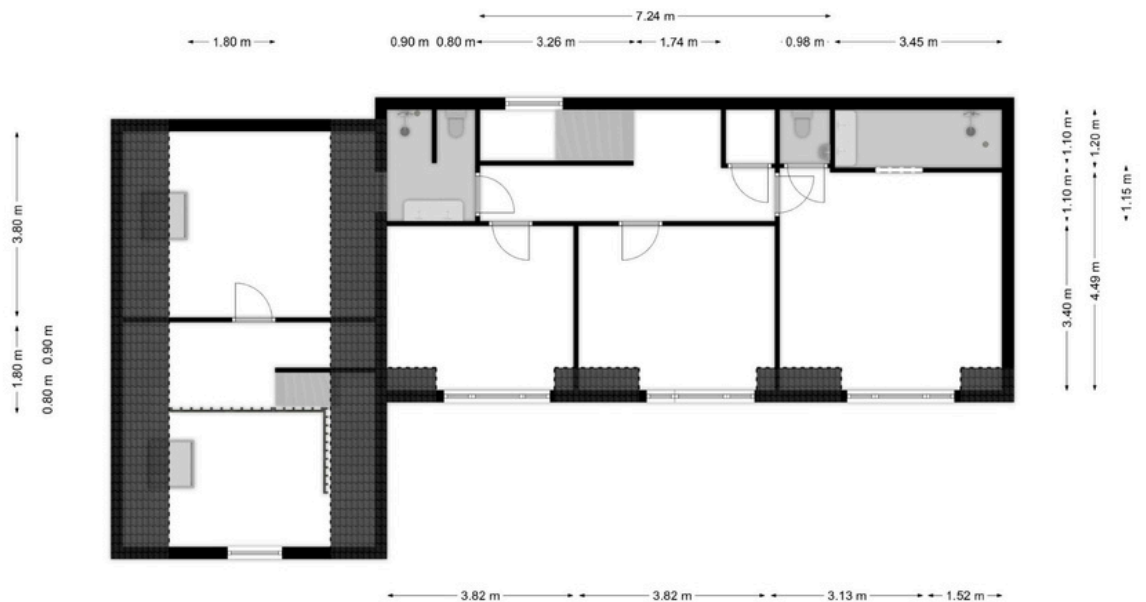


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

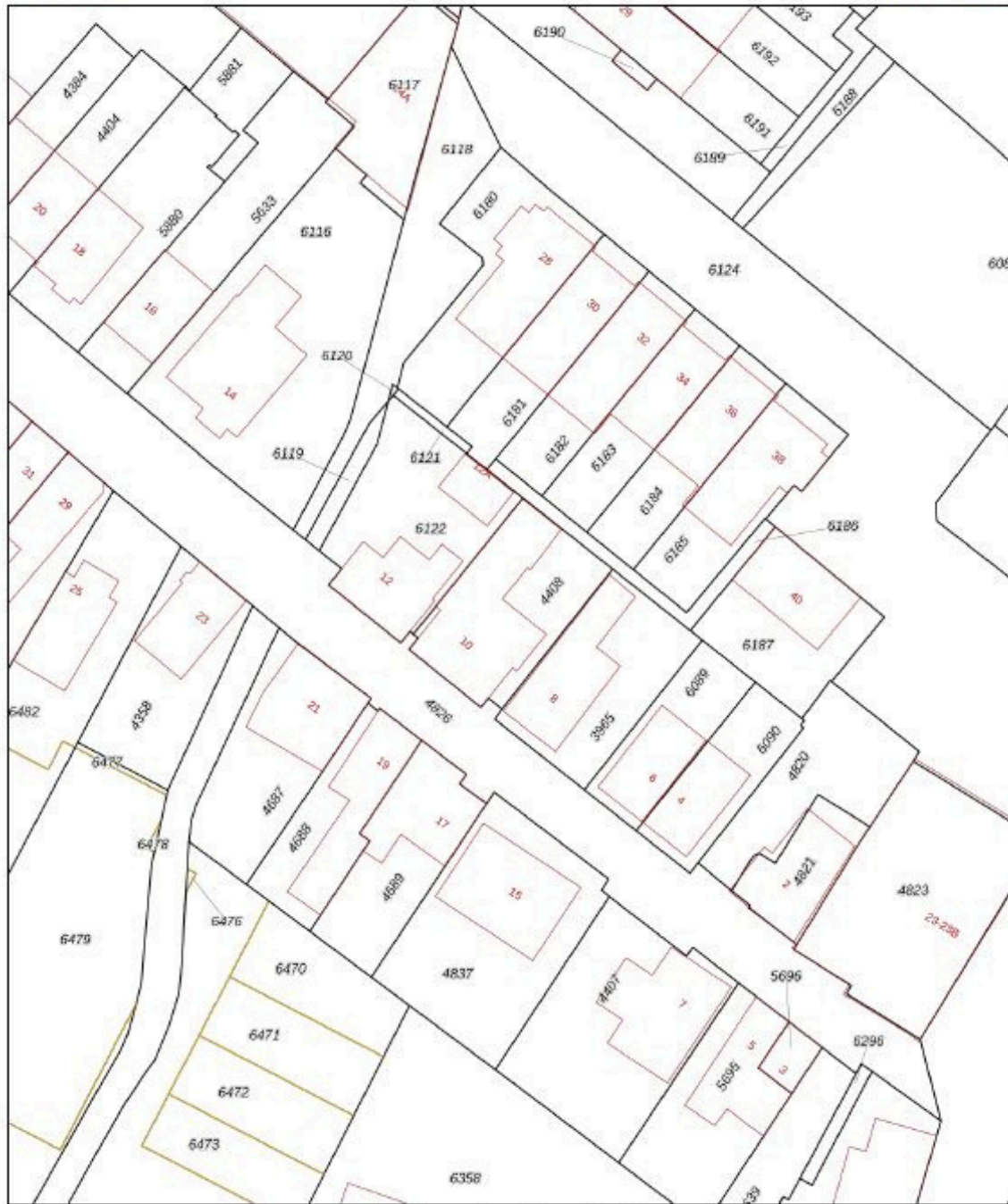
PLATTEGROND

PLATTEGROND

1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



KADASTRALE KAART

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Parcelnummer</p> <p>25 Habituusnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenszijdig uittreksel, geleverd op 22 maart 2021. De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordwijk</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4409</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1900, geheel gerenoveerd 2024

Maten object

Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	652 m ³
Perceel oppervlakte	206 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	211 m ²

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in centrum
Verwarming	Warmtepomp en vloerverwarming
Bouwjaar CV ketel	-
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	Warmtepomp
Schuur/berging	
Kabel	Ja
Buitenzonwering	

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	875
Tuin breedte (cm)	558
Hoofdtuin	Achterzijde
Positie	Noordoost
Kwaliteit	Normaal

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

Energielabel

Een definitief energielabel is verplicht voor woningen bij verkoop, verhuur en oplevering. Sinds 1 januari 2022 is de verkoper bij verkoop van de woning verplicht in de advertentie het label te vermelden. Op het moment van adverteren moet de verkoper een definitief label hebben.

AVG

Toestemming AVG De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

Royementsclausule

2.2.1. De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan € 200,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voorrekening van koper.

Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Verkoop proces

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte.

De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan. Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd. Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport. Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

Meetinstructie

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de 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 opgemeten, wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van

de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

ONS TEAM



WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

ONS TEAM

ONS TEAM

**MARTIJN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**JEROEN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**NIELS
VAN STEIJN**



KANDIDAAT MAKELAAR

**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**



ASSISTENT MAKELAAR

**LENETTE
PASSCHIER-BAX**



ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT

**ANNEMARIE
LEEUVENBURG**



KANDIDAAT TAXATEUR I.O.

**BOB
DE BRUIN**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**LILIAN
ZWETSLOOT**



ASSISTENT MAKELAAR

**FRANCIS
DUYVESTIJN**



MEDIA SPECIALIST

**SUSANNE
OUWEHAND**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**JORIS
LANGEZAAL**



MEDIA SPECIALIST

**ONS
TEAM**



Geurts 
M A K E L A A R S

KANTOOR VOORHOUT
HERENSTRAAT 136
0252 216 334
VOORHOUT@GEURTSMAKELAARS.NL

Geurts 
M A K E L A A R S

KANTOOR LEIDEN
HOOIGRACHT 86
071 51 30 841
LEIDEN@GEURTSMAKELAARS.NL

Geurts
M A K E L A A R S

KANTOOR RIJNSBURG
VLIET NOORDZIJDE 94
071 402 3386
RIJNSBURG@GEURTSMAKELAARS.NL

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

