

DE ZILK
P J Warmerdamstraat 21 A

Vraagprijs
€ 450.000,- k.k.

P.J. Warmerdamstraat

21A

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Ruime bovenwoning met zonnig dakterras!

023 532 1516 | haarlem@keijserdrieman.nl
www.keijserdrieman.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:

Ca. 1964

Soort:
Bovenwoning

kamers:
4

Inhoud:
Ca. 355 m^3

Woonoppervlakte:
Ca. 115 m^2

Perceeloppervlakte:
-

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
Ca. 35 m^2

Externe bergruimte:
-

Energielabel
A

Omschrijving

Ga voor alle informatie of het aanvragen van een bezichtiging naar de unieke woningwebsite: www.pjwarmerdamstraat21a.nl

Ruime en goed onderhouden bovenwoning (ca. 115m2) met groot zonnig dakterras (ca. 35m2) op het noordwesten. De woning is volledig gemoderniseerd, is voorzien van een warmte pomp en heeft energielabel A. Op de eerste verdieping ligt de grote woonkamer met veel lichtinval, een moderne open keuken aan de achterzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur en het grote zonnige dakterras. Op de tweede verdieping zijn er 3 ruime slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van ligbad, separate douche, dubbele wastafel en 2e toilet.

De woning ligt centraal in het dorp op loopafstand van de basisschool, de voetbal- en tennisvereniging en de ingang van de Amsterdamse Waterleidingduinen. Op de fiets ga je eenvoudig naar het strand van Langevelderslag, NS station Hillegom of de dorpskernen van Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout. Steden als Haarlem, Leiden en Amsterdam bereik je binnen een half uur met de auto evenals luchthaven Schiphol. De Zilk ligt in het hart van de Duin- en Bollenstreek, tussen stad en strand en biedt een enorm fijne woonomgeving aan de kust.

Indeling:
Begane grond: trappenhuis naar de eerste verdieping.
1e verdieping: dakterras (ca. 5.50x6.40m)op het noordwesten, entree, hal met toilet en meterkast, woonkamer (ca. 7.00x6.10m) met moderne open keuken (ca. 2.75x3.00m) voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. koel-/ vriescombinatie, inductiekookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser).
2e verdieping: overloop, slaapkamer (ca.4.20x3.60m) aan de voorzijde, moderne badkamer (ca. 4.20x2.30m) aan de voorzijde voorzien van dubbele wastafel, douche, ligbad en 2e toilet, 2 slaapkamers (resp. ca. 3.90x3.65 en 3.90x2.30m) aan de achterzijde. Aan de voorzijde is deze verdieping voorzien van een groot dakkapel en aan de achterzijde is de gevel recht opgetrokken.

Algemeen:
- Bouwjaar ca. 1964;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte ca. 115m2, inhoud ca. 355m3;
- Goed geïsoleerde woning en voorzien van warmtepomp;
- Ruime woonkamer veel lichtinval en privacy;
- V.v.E. is in oprichting (MJOP, opstalverzekering en KvK inschrijving);
- Servicekosten ca. € 150,- per maand
- Aanvaarding in overleg.

--English translation—

For full details or to request a viewing, please visit the property's dedicated website: www.pjwarmerdamstraat21a.nl

This spacious, well-maintained upper-level residence (approx. 115 m^2) features a large, sunny, northwest-facing roof terrace (approx. 35 m^2). The property has been fully modernized, is equipped with a heat pump, and holds an A-rated energy label. The first floor comprises a large, light-filled living room, a modern open-plan kitchen at the rear—complete with various built-in appliances—and access to the expansive, sunny roof terrace. The second floor houses three generously sized bedrooms and a modern bathroom, which includes a bathtub, a separate shower, a double vanity, and a second toilet.

The property is centrally located in the village, within walking distance of the primary school, the local football and tennis clubs, and the entrance to the Amsterdam Water Supply Dunes (Amsterdamse Waterleidingduinen). By bicycle, you can easily reach the beach at Langevelderslag, the Hillegom railway station, or the village centers of Hillegom, Lisse, and Noordwijkerhout. Cities such as Haarlem, Leiden, and Amsterdam—as well as Schiphol Airport—are all within a 30-minute drive. Situated in the heart of the 'Dune and Bulb' region (Duin- en Bollenstreek), De Zilk offers a wonderful coastal living environment, perfectly positioned between the city and the beach.

Layout:

Ground floor: staircase leading to the first floor.

1st floor: northwest-facing roof terrace (approx. 5.50x6.40m), entrance, hallway with toilet and utility meter cupboard, living room (approx. 7.00x6.10m) with a modern open-plan kitchen (approx. 2.75x3.00m) equipped with various built-in appliances (including a fridge-freezer, induction hob, oven, extractor hood, and dishwasher).

2nd floor: landing, bedroom (approx. 4.20x3.60m) at the front, modern bathroom (approx. 4.20x2.30m) at the front featuring a double vanity, shower, bathtub, and a second toilet; two bedrooms (approx. 3.90x3.65m and 3.90x2.30m, respectively) at the rear. This floor features a large dormer window at the front, while the rear elevation is constructed with a straight wall.

General:

- Year of construction: approx. 1964;

- Energy label: A;

- Living area: approx. 115m^2, volume: approx. 355m^3;

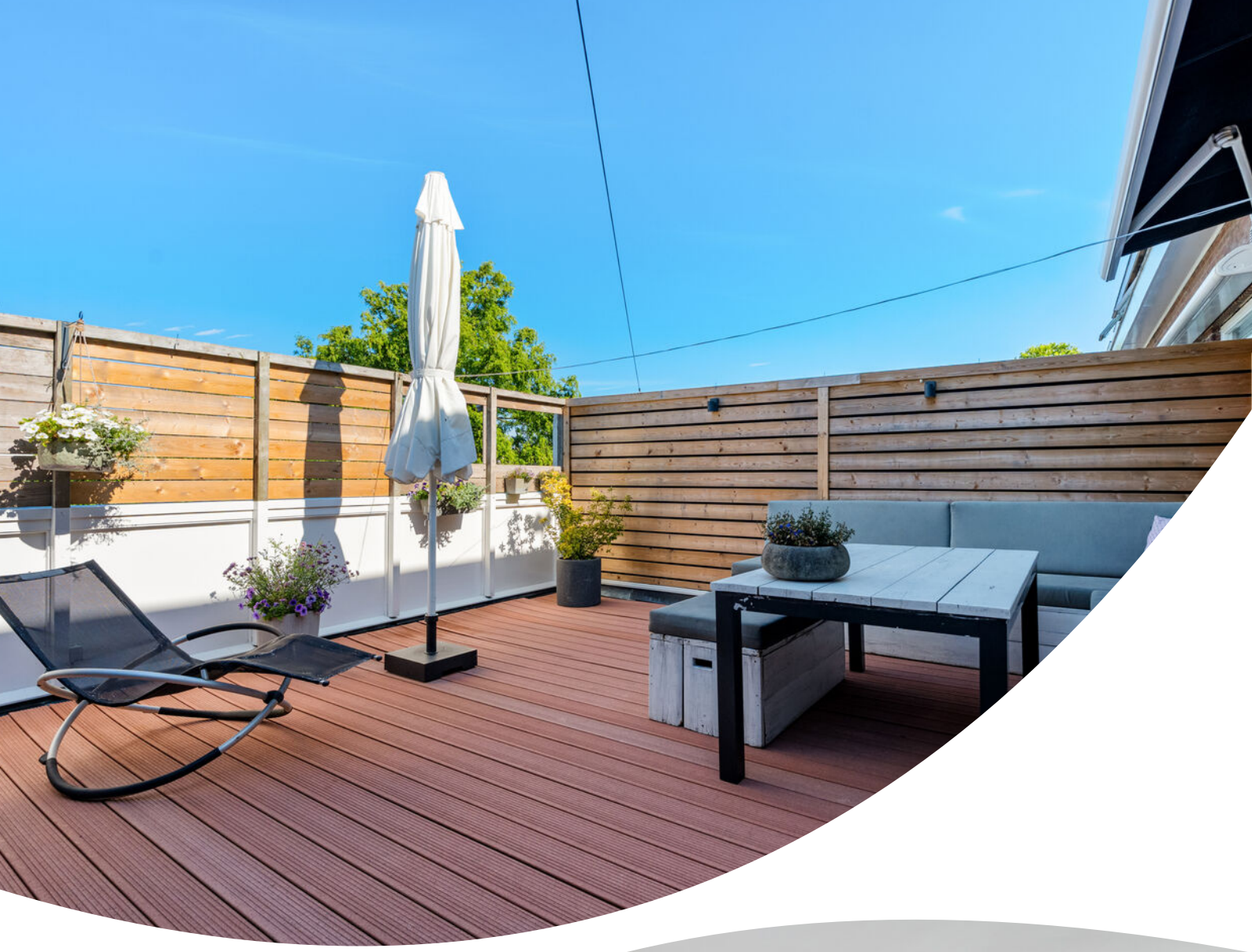
- Well-insulated property, equipped with a heat pump;

- Spacious living room with ample natural light and privacy;

- Owners' association (VvE) currently being established (including a long-term maintenance plan, building insurance, and Chamber of Commerce registration);

- Service costs: approx. €150 per month;

- Date of transfer: to be agreed upon.












Miele


























KAPSALON
KAPSALON
dames & heren
M-Kappers


KAPSALON
dames & heren
Kappers







Plattegrond

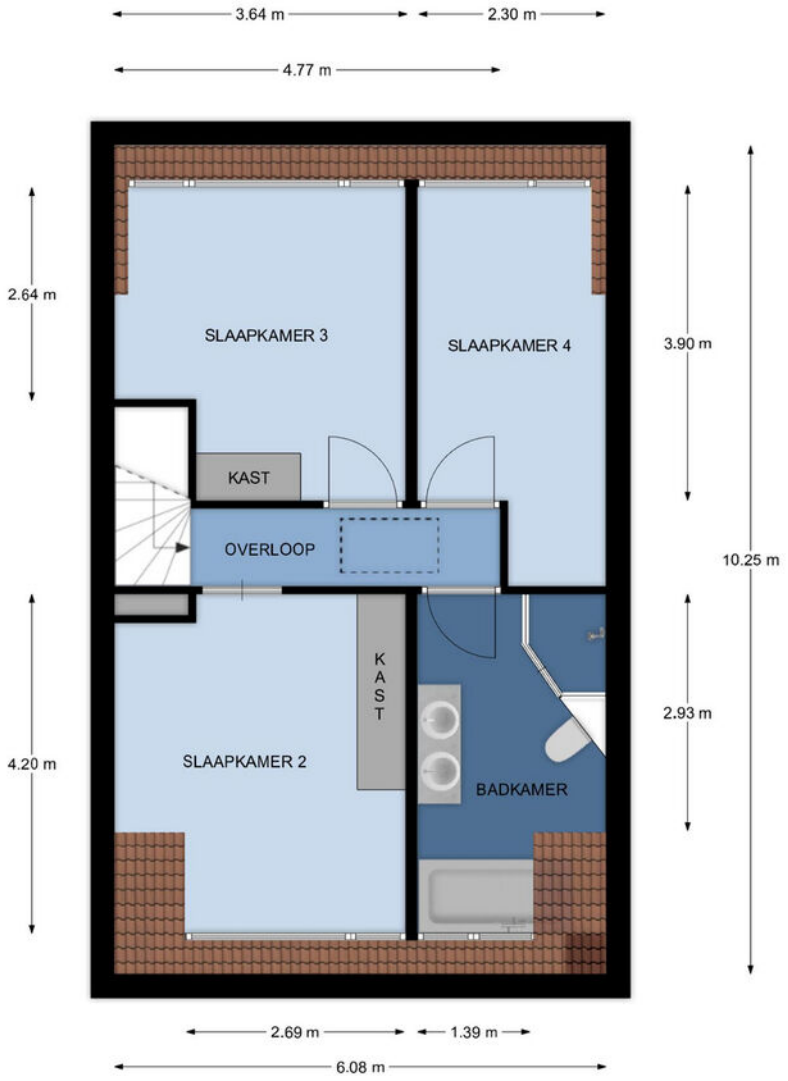


1e Verdieping, P J Warmerdamstraat 21 te De Zilk

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Plattegrond

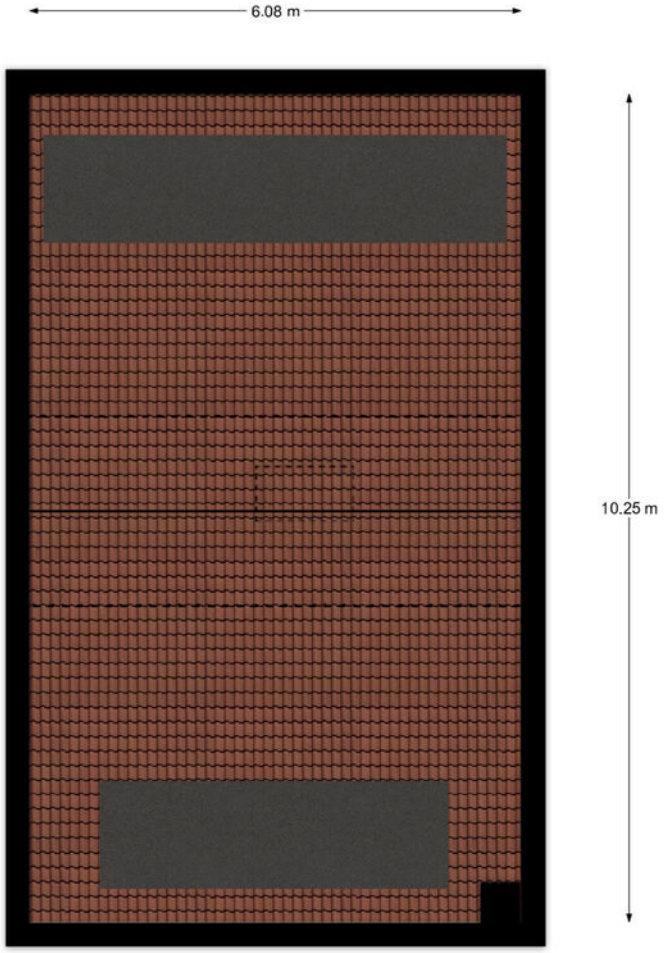


2e Verdieping, P J Warmerdamstraat 21 te De Zilk

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Plattegrond



Vliering, P J Warmerdamstraat 21 te De Zilk

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: P J Warmerdam 21



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

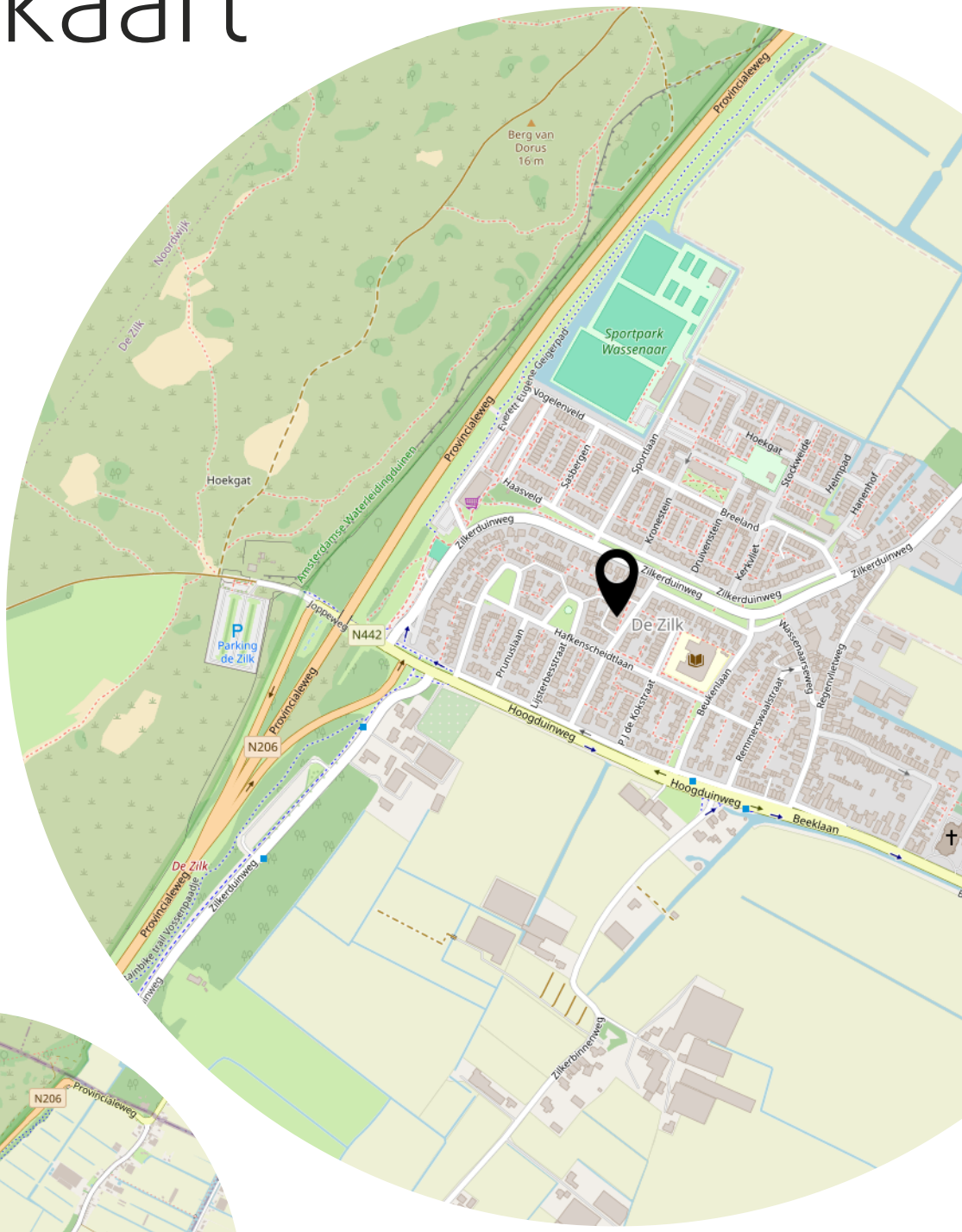
Kadastrale gemeente	Noordwijkerhout
Sectie	A
Perceel	2588

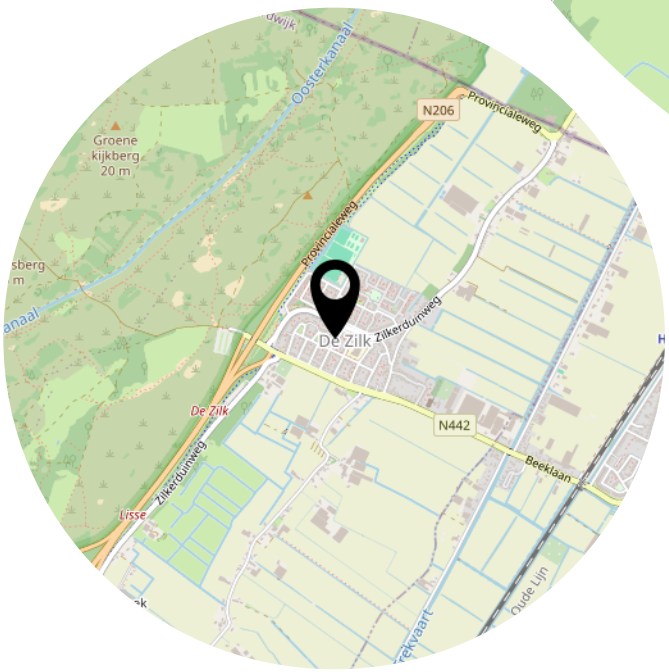
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Stoomoven		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Badkamer			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat			x
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Balkon	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		

ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de verkopende makelaar.

Bieden:
Een woning verkopen en kopen kan op verschillende manieren:

Één daar van is **per inschrijving*,** een methode waarbij diverse belangstellenden tegelijk een bod uitbrengen. Er wordt dan een uiterste dag en tijdstip voor genoemd door de makelaar waarop alle voorstellen binnen horen te zijn. Nadat bekend is gemaakt dat een woning via inschrijving in de verkoop komt, heeft u enige tijd om te beslissen of u wilt gaan bieden.

Een andere, veel gebruikte methode is **het Amsterdams Biedingssysteem*** , daarbij is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat- koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.
De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

*Het staat de verkoper - ook tijdens het biedingproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen. Vraag bij onduidelijkheden de betreffende makelaar naar het gehanteerde biedingsysteem voor deze woning.

Een bod dient ten allen tijde binnen één werkdag schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor (liefst per email)

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Ontbindende voorwaarden
Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Schriftelijke vastlegging
Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5de werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Meetinstructie
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Bezichtiging
U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

Verdere informatie
Alle belangrijke informatie is bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden verzonden via email. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Keijser & Drieman Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

Disclaimer
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 degevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De onderstaande clausules zullen worden opgenomen in de koopakte

Milieuclausule
De verkoper verklaart dat hem/haar betreffende eventuele bodemverontreiniging niets bekend is. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat een eventuele bodemverontreiniging voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van bodemverontreiniging kan voortvloeien

Asbestclausule
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. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Algemene Ouderdomsclausule
Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit ca. 1964. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. 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 anderzins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Zuiveringsclausule
Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving. Indien de overeenkomst wordt ontbonden na het moment van inschrijving dan zijn in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 15 alle inschrijfkosten voor degene die de ontbinding inroept.

Toestemming informatie nodig volgens AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)
A.1 *Bij deze verlenen partijen (koper en verkoper) de notaris die het transport begeleid de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoopmakelaar en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen koper en verkoper overeengekomen zijn in de getekende koopovereenkomst.*

A.2 *Bij deze verlenen partijen (koper en verkoper) toestemming aan de verkoopmakelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.*

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.

Heeft u interesse?

Keijser & Drieman NVM Makelaars Haarlem: het fundament van zorgeloos aan- en verkopen

Keijser & Drieman NVM Makelaars is hét leidende makelaarskantoor in de aan- en verkoop van onroerende zaken (zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen) en het verrichten van taxaties in Haarlem en omstreken. U vindt ons aan de rand van het historische centrum van Haarlem, op de Verspronckweg 131. Een prachtige, centraal gelegen locatie met eigen parkeergelegenheid aan één van de uitvalswegen op een goede zichtlocatie. Het biedt ons een perfecte mogelijkheid om de gehele regio te bereiken en onze woningportefeuille optimaal te presenteren aan uw potentiële koper.

Waarom kiest u voor Keijser & Drieman?

Verhuizen is niet zomaar iets. Het gaat gepaard met veel gevoel, twijfels en onzekerheden. Wij beseffen dat als geen ander. Wij begeleiden en ontzorgen u vanaf de eerste kennismaking tot en met de sleuteloverdracht bij de notaris. Dat doen we met een team van vakmensen met veel ervaring en grote betrokkenheid. Al onze makelaars zijn stuk voor stuk gecertificeerd (Kandidaat)Makelaar-Taxateur en geregistreerd bij de NVM. Wij zorgen ervoor dat uw woning zowel offline als online maximaal zichtbaar is voor de potentiële kopers. U kunt zich focussen op het gevoel.

Wilt u eens vrijblijvend kennismaken? Wij nodigen u van harte uit bij ons op de Verspronckweg 131. Ideaal te combineren met een bezoekje aan de stad .... . Of bel ons op 023-532 1516.

Keijser & Drieman
NVM MAKELAARS

Verspronckweg 131
2023 BE Haarlem

023 - 5321516 | haarlem@keijserdrieman.nl
www.keijserdrieman.nl

funda NVM