



JAN RUSLAAN 5, HEILOO

€ 1.369.000 k.k.

www.janruslaan5.nl

Bezoek de website van deze woning voor een unieke presentatie



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

Jan Ruslaan 5, Heiloo

Ruime villa met karakter, ruimte én potentie in het geliefde Blockhovepark!

In de lommerrijke en kindvriendelijke wijk Blockhovepark, in een rustige straat aan de rand van het Heilooër bos, staat deze unieke vrijstaande villa op nummer 5 van de Jan Ruslaan. Een woning die direct opvalt door zijn royale opzet, zonnige ligging en prachtige tuin, maar vooral door de vele mogelijkheden die het biedt. Of u nu op zoek bent naar een comfortabel familiehuis, een plek voor mantelzorg, of ruimte voor een praktijk aan huis: deze woning heeft het allemaal. En met wat modernisering maakt u er met gemak uw droomhuis van.

Bij binnenkomst in de ruime hal valt direct het gevoel van licht en ruimte op door de vide over de volledige hoogte van het huis. De hal is voorzien van een garderoberuimte en een toilet. Vanuit hier betreedt u de royale woonkamer van circa 40 m², die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht is. De sfeervolle open haard zorgt voor warmte en gezelligheid op koude dagen, terwijl de openslaande deuren direct toegang geven tot de weelderige tuin. Wat een rust en privacy heeft u hier. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een afsluitbare tweede zitkamer of werkkamer van circa 19 m² — ideaal voor thuiswerken of als rustige leeshoek. Aan de andere zijde van de woonkamer treft u een eetkamer aan met openslaande deuren naar de overkapping.

De eetkamer van circa 20,5 m² sluit mooi aan op de woonvertrekken en biedt ruimte voor een grote eettafel. Met de directe verbinding naar de keuken en aan de andere zijde het terras is dit een fijne plek voor lange diners of gezellige avonden met familie en vrienden. De half open keuken (ca. 8 m²) is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur. In de naastgelegen bijkeuken (ca. 5 m²) heeft u plek voor de wasmachine en droger, en deze handige ruimte is voorzien van een uitstortgootsteen en extra bergruimte. Ook de meterkast vindt u hier.

Vanuit de hal zorgt de genoemde vide voor ruimtelijk contact met de etage. De indrukwekkende ouderslaapkamer is maar liefst 27 m² groot en beschikt over een vaste kastenwand en toegang tot het balkon (ca. 20 m²). Daarnaast zijn er nog vier slaapkamers, variërend van ca. 9 tot 22 m², die stuk voor stuk voorzien zijn van een deur naar het balkon, op de slaapkamer van 22 m² na. Er zijn drie nette badkamers op deze verdieping: één met (afgescheiden) toilet, bidet, wastafel en inloopdouche, de tweede met inloopdouche en wastafel en de derde met ligbad en wastafel. Tevens is er een apart toilet en bergruimte aanwezig, evenals de opstelling van de cv-ketel (bouwjaar 2003).

Een absolute meerwaarde van deze woning is de aparte mantelzorgwoning in de tuin. Deze zelfstandige eenheid beschikt over een eigen woonkamer (ca. 20.5 m²), keuken, slaapkamer (ca. 8.5 m²) en sanitaire voorzieningen. Deze unit behoeft renovatie en is dan perfect voor een inwonende ouder, maar ook ideaal als praktijkruimte, gastenverblijf of kantoor aan huis. Aan deze mantelzorgwoning zit ook een eenvoudige aangebouwde schuur van ca. 12.5 m² voor al uw tuingereedschappen en tuinmeubelen. Ook de tuinberegeninginstallatie is hier ondergebracht.

En dan de tuin.....Deze tuin is fraai aangelegd, met veel volgroeid groen en volledige privacy; dit is een plek waar u zich direct thuis zult voelen. De ligging op het zuidwesten zorgt voor optimale zonuren, terwijl de diverse terrassen u uitnodigen tot loungen, buiten eten of gewoon genieten van de ongelofelijke rust.

Tot slot beschikt het huis over een inpandige garage met ruimte voor twee auto's en elektrisch te bedienen deur. Parkeren kan bovendien eenvoudig op eigen terrein (plek voor 2 auto's) of voor de deur in de rustige straat.

Jan Ruslaan 5 ligt op een toplocatie: winkels, scholen, sportclubs en het NS-station van Heiloo (10 minuten fietsen) maar ook dat van Alkmaar bevinden zich op korte afstand. Ook bereikt u met een kwartiertje fietsen het strand van Egmond aan Zee. Gaat u liever uitgebreid winkelen of ziet u graag een mooie theatervoorstelling, dan fietst u met gemak via het mooie fietspad van de Zandersloot naar het gezellige

centrum van Heiloo of richting het historische centrum van Alkmaar. Ook de diverse uitvalswegen zoals de A9 zijn zeer snel bereikbaar.

De wijk Blockhovepark staat bekend om zijn groene karakter. Aan de rand van het beschermde natuurgebied Landgoed Nijenburg loopt u aan het einde van de straat zó het Heilooërbos in voor een heerlijke wandeling - en de wijk heeft een veilige opzet en prettige leefomgeving – kortom, een heerlijke plek om te wonen.

Bent u op zoek naar een royaal, sfeervol familiehuis met volop mogelijkheden op een fantastische plek in Heiloo? Wacht niet langer en bel ons direct dan plannen wij graag een afspraak met u in.

Bijzonderheden:

- Prachtige ligging met veel rust en groen, volledige privacy;
- Parkeren in garage of op eigen terrein;
- Perceel grond 904 m²;
- Mantelzorgwoning;
- Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.369.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	268 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	51 m ²
Overige inpandige ruimte	43 m ²
Perceeloppervlakte	904 m ²
Inhoud	1177 m ³

Indeling

Aantal kamers	10 (6 slaapkamers)
Aantal badkamers	4 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 douches, 2 toiletten, 4 wastafels, 1 bidet, 1 inloopdouche en 1 ligbad
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel en open haard
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Atag gas gestookt uit 2003, eigendom

Kadastrale gegevens

Heiloo A 5378	
Oppervlakte	904 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Achtertuint	438 m ² (35m diep en 12.5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd stenen berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Garage

Soort garage	Inpandig
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Jan Ruslaan 5, Heiloo

















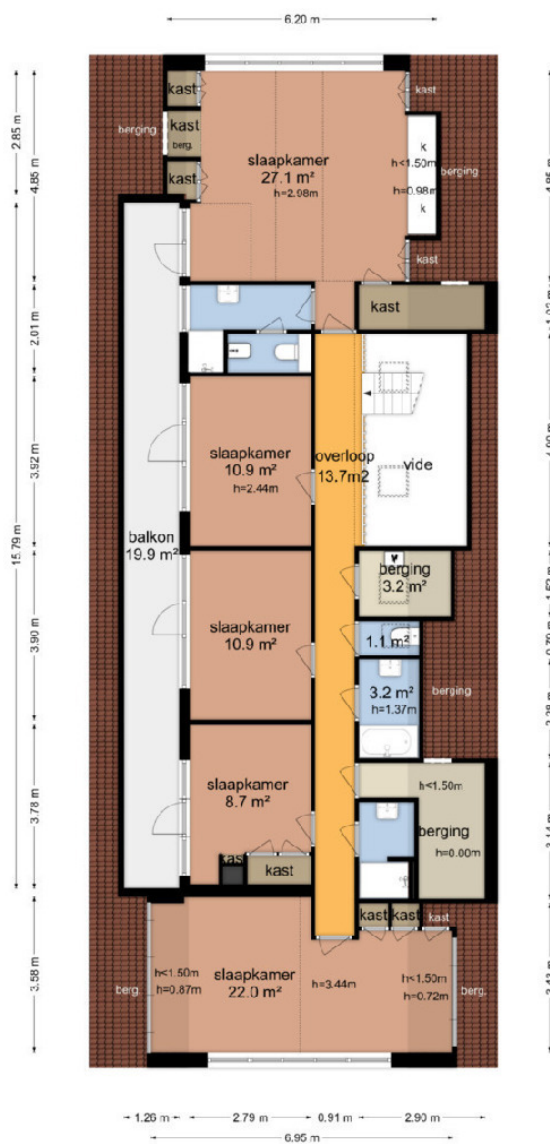


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecienco.nl

Jan Ruslaan 5 - Heiloo
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Object&co



BAG BAO
Bouwkosten, Aankoop, Ouderschap



Nederlands Register
Vastgoed-Tekstuelen

vastgoedpro



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Heiloo
Adres Jan Ruslaan 5, 1851 AJ Heiloo
Document OC-2025-132673\2
Datum 2025-03-03



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 26-02-2025 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	407,30 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	462,10 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	268,40 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	43,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	51,20 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	1176,73 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1271,83 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Lizzy van der Waals op 26-02-2025.

Hilversum, 2025-03-03



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580.

Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

[illegible]BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

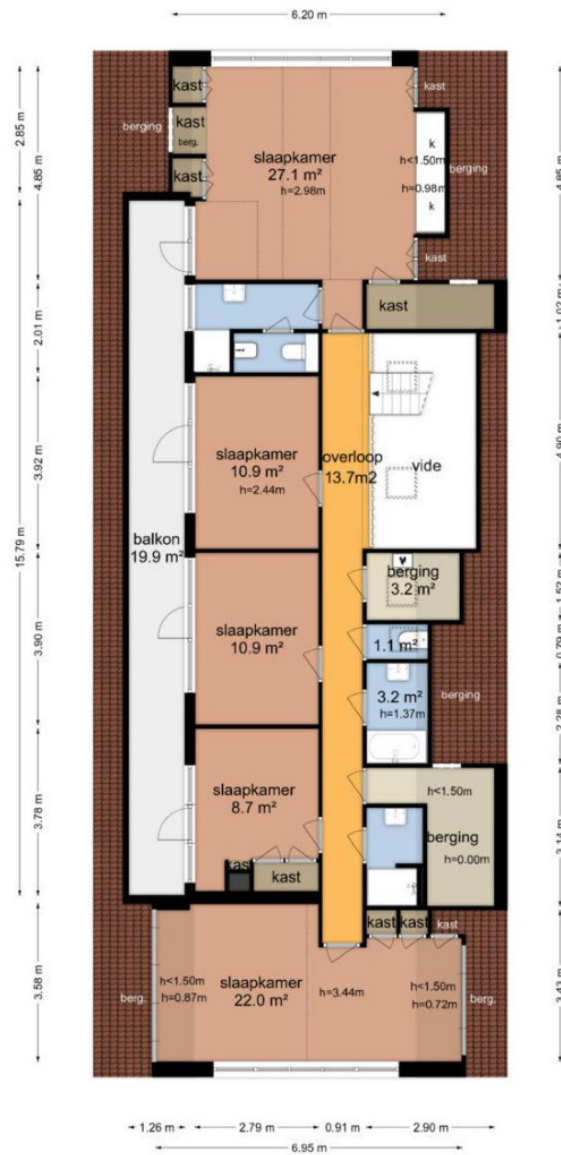


BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



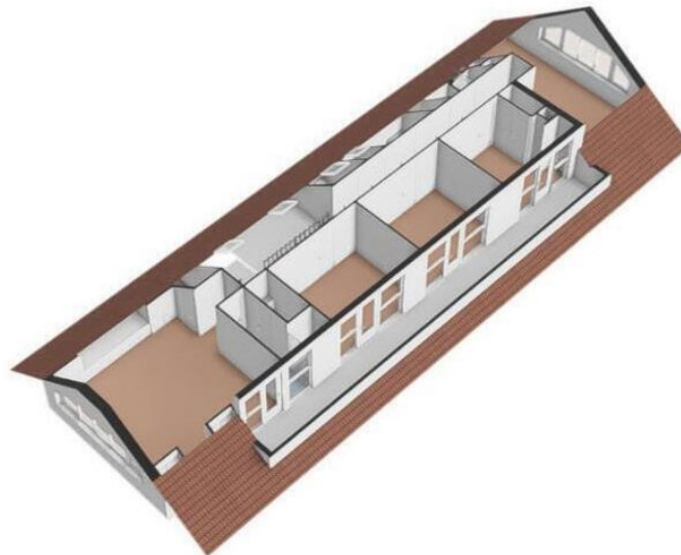
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Jan Ruslaan 5 - Heiloo
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heiloo
Sectie A
Perceel 5378

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.



Informatie

Algemeen

Disclaimer einde verkoopbrochure

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 kunnen soms afwijken.

Onderzoeks- en meldingsplicht

De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij de makelaar van verkoper. Wij adviseren u zelf ook een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar een bouwkundig onderzoek te laten doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan. Bij aankoop van de woning zal van de koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij wijzen u erop dat in het algemeen bij woningen en/of bijgebouwen gebouwd voor 1994 asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op van milieu- wetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Om hier een goede inventarisatie van te krijgen raden wij u aan om altijd een bouwkundig onderzoek te laten doen door een externe partij.

Indien de woning gebouwd is vóór 1990 wordt de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Het is koper bekend, dat indien de onroerende zaak meer dan 10 jaar of ouder is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig 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 e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Wat is de kracht van Van der Borden?

- Reeds 91 jaar ervaring als vastgoedprofessional;
- Een enorm netwerk dat bestaat uit tevreden opdrachtgevers, collega's en relaties;
- Deskundigheid, betrokkenheid, zelfs 's avonds en in het weekend;
- De Vastgoedprofessionals van Van der Borden zijn enthousiast en ervaren;
- Van der Borden Makelaardij is zeer actief in de markt en verkoopt al ruim 91 jaar veel woningen in Alkmaar en omgeving;
- Van der Borden Makelaardij werkt samen met u. Alle stappen worden in onderling overleg met u uitgevoerd. Uiteraard wordt u steeds op de hoogte gehouden van de afspraken voor bezichtiging;
- Maximaal verkoopresultaat, uw belang staat altijd voorop;
- Kantoor met professionals voor Woning- en Bedrijfsmakelaardij en Huur & Beheer;
- Meerdere kantoren met mooie etalages op goede locaties in de regio.

Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl