sinds 1933

van der BORDEN

vastgoedprofessionals

HEERENWEG 174, HEILOO

€ 975.000 k.k.

www.heerenweg174.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

Heerenweg 174, Heiloo

Dit riante vrijstaande woonhuis in het centrum van Heiloo met een energielabel A heeft 5 slaapkamers en 3 woonkamers/studeerkamer/kantoor, 3 badkamers en biedt eindeloos veel mogelijkheden om aangepast te worden aan uw eigen woonsituatie.

Met maar liefst ca. 339 m² woonoppervlakte, waarvan ca. 300 m² b.g. is er ruimte genoeg om iedere woonwens te realiseren. De mogelijkheid bestaat namelijk om samen met meerdere generaties in één huis te wonen!

Deze woning is uitstekend geschikt om in te richten als mantelzorg- of kangoeroewoning. Kantoor of praktijk aan huis? Geen probleem. Daarvoor zijn diverse opties in dit huis.

Heeft u er altijd al van gedroomd om een B&B te starten? Hier kan het! De woning is een blanco canvas. U kunt hier een droomhuis van maken dat volledig bij u past.

Het vrijstaande woonhuis ligt midden in het centrum van Heiloo, vlakbij het NS-station, 25 min tot aan Amsterdam Centraal, op loopafstand liggen twee supermarkten, de bakker, (toekomstige) slager, drogist, bloemist, cadeauwinkels, kapper, diverse damesboetieks, sportschool en dergelijke en diverse restaurants. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid voor de deur op eigen terrein en in de straat.

Ziet u er naar uit om uw eigen paradijs te creëren en uw woondroom te realiseren? Dan is dit de indeling:

Begane grond:
Aan de voorkant van deze woning is niet te vermoeden hoeveel ruimte er achter de gevel schuilgaat.

Laten we beginnen met de enorme woonkamer van maar liefst ca. 74 m² met vide en tegelvloer. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval. In de zomermaanden schuift u de tuindeuren open naar de fraai aangelegde binnentuin met vijver, waarover een bruggetje is gelegen, een grote serre/volière, grote elektrische luifel. In de woonkamer staat een gezellige houtkachel (8 KW) met aansluiting op de CV en tevens treft u hier een grote boekenkast aan met bibliotheekladder. Een van de verrassingen is ook de ingebouwde vitrinekast die weggereden kan worden, waarna een dubbele deur zichtbaar wordt naar de grote slaapkamer.

Deze riante kamer is perfect voor het creëren van meerdere hoeken om lekker te zitten, tv te kijken, muziek te spelen of een andere hobby uit te oefenen. Ook is er meer dan genoeg ruimte voor een lange eettafel waar u met familie en vrienden het leven kunt vieren.

Het feestmaal bereidt u in de aangrenzende open keuken van het Italiaans topmerk Valcucine. Die is uitgerust met een 4 pits inductiekookplaat, een grillplaat, de afzuigkap en SMEG inbouwapparatuur waaronder een oven (pizza bakplaat), stoomoven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Aan de voorkant van het oorspronkelijke woonhuis bevindt zich nog een woonkamer van ca. 19 m² (als u de etalages verwijderd uit deze woonkamer, wordt deze kamer 0,5 m breder). Deze kijkt uit op de straat voor het huis en leent zich eveneens prima als kantoor, bibliotheek, muziekkamer, gameroom of speelkamer voor de kinderen. Heel fraai is de kleurrijke historische plavuizen vloer. Eveneens bereikbaar uit de grote hal bevindt zich een grote slaapkamer van ca. 15,5 m² met een pvc-vloer in visgraatpatroon, diverse inbouwkasten en een glazen wand met deur naar de tuin. Deze glazen wand is af te sluiten met een elektrisch rolluik. De slaapkamer grenst bovendien aan een eigen badkamer van ca. 10,5 m² met een dubbele wastafel, toilet, bidet, inloopregendouche en designradiator die ‘s zomers op elektrisch kan worden gezet. Een zeer luxe master bedroom!

Eerste verdieping:
Een vaste eikenhouten trap brengt u op de eerste verdieping. Ook hier ligt overal een pvc-vloer in

visgraatpatroon. Hier bevinden zich 2 slaapkamers van respectievelijk ca. 19 m² en 8 m². De slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Hier zijn 2 geweldige kinder- en/of tienerkamers van te maken.

Heel praktisch is dat zich op deze verdieping een tweede badkamer van ca. 5 m² bevindt die is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Vanaf de overloop is er een deur naar buiten die toegang geeft tot het platte dak, helemaal beloopbaar tot aan de aanbouw. Het terrasgedeelte boven de woonkamer kan zelfs worden omheind met een balustrade, waarvoor nog een bouwvergunning geldt.

Aanbouw:
Om de centrale tuin heen is het oorspronkelijke woonhuis in de loop der jaren meer dan verdubbeld in grootte door een fantastische aanbouw. Vanuit de woning maar ook via een aparte ingang vanaf de straat, bereikt u via een brede betegelde gang deze aanbouw. Beginnend met een technische ruimte waarin een warmtepomp, een boiler van 750 liter om heet water van de houtkachel uit de woonkamer te mengen met warm water van de warmtepomp. Verder ziet u hier een verhoging met aansluitingen om een wasmachine en een droger te installeren.
Daarachter limet een slaapkamer, badkamer en keukentje en eigen toegang tot de tuin. Ideaal voor mantelzorg dat zelfstandig wil blijven wonen met uw zorg dichtbij.

Vervolgens liggen achter elkaar drie kamers van respectievelijk ca. 14 m², ca. 11 m² en ca. 11 m², (extra boven op de 5 reeds genoemde slaapkamers). Hiermee is ook van alles mogelijk: Hobbykamer, werkplaats, droog en/of strijkkamer, wachtkamer als achter een praktijk wordt gevestigd. De middelste slaapkamer is uitgerust met een spoelbak en keukenblok en geeft toegang tot de tuin en serre.

Daarachter ligt al een gelijkvloers appartement met een woonkamer van 46,5 m² met 2 openslaande glasdeuren naar de tuin en 3 dakvensters, waarvan 2 elektrisch, een slaapkamer van 13,5 m², eveneens met openslaande glasdeuren en een dakvenster, een badkamer, keuken en grote berging en een elektrisch dakvenster. Dit appartement is voor vele doeleinden geschikt, te weten een B&B, atelier of eigen kantoor.

Wat ook nog belangrijk is om te vermelden:
Heel fijn is bovendien dat de kleuter- en basisschool op slechts 500 meter van huis liggen, net als diverse sportvelden, met de keuze uit onder meer voetbal, tennis, hockey, padel, badminton, atletiek, honkbal en fitness.

Strand- en natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen met het Noord-Hollandse polderlandschap, de duinen en het strand van Egmond aan Zee in de buurt. Binnen een half uur fietsen staat u met blote voeten in het zand te genieten van de zonsondergang.

Een ander groot voordeel is dat Heiloo vlakbij de A9 en A8 ligt: goede verbindingswegen richting Amsterdam en Haarlem. En eveneens met de trein bent u vanaf station Heiloo binnen 25 minuten in Amsterdam.

Kortom, dit is een plek om veilig en comfortabel te wonen, met alle reuring dichtbij en de mogelijkheid om snel en makkelijk met fiets, auto of openbaar vervoer naar het werk of eropuit te gaan.

Dus durft u te dromen en wordt dit uw nieuwe thuis waar u waarde aan kunt toevoegen? Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging.

Bijzonderheden:
- Riant woonhuis met 3 woonkamers/studeerkamer/kantoor, 5 slaapkamers en 3 badkamers, 3 aparte kamers en mogelijkheid tot meer;
- Recent bouwkundig keuringsrapport;
- Bekabelde beveiliging door heel het huis / Buitencamera's;

- Grote, besloten binnentuin van 147 m² op het zuiden met vijver en serre / grote grondwaterpomp met aansluiting op irrigatiesysteem;
- Energielabel A;
- Geen gasaansluiting;
- Gehele woning is voorzien van gevelisolatie, dakisolatie, grotendeels kunststofkozijnen met HR++ glas, 6 hardhouten deuren met dubbel glas, vloerverwarming (gedeeltelijk) en een warmtepomp (2019);
- De houtkachel in de grote woonkamer heeft een automatisch blussysteem bij oververhitting; overigens is deze houtkachel ook te gebruiken om op te koken / bakken;
- Voorheen zat er een water-/warmtepomp - alle aansluitingen zijn hiervan behouden, alsmede bronpomp en de aflaatbron;
- Zeer dichtbij alle voorzieningen, waaronder het NS-station;
- Aanvaarding in overleg, kan spoedig.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 975.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1900
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen en dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Mansarde dak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	339 m^2
Overige inpandige ruimte	6 m^2
Perceeloppervlakte	512 m^2
Inhoud	1214 m^3

Indeling

Aantal kamers	11 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 bidet, 2 douches, 1 dubbele wastafel, 3 toiletten, 2 wastafels en 1 ligbad
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui, Kabel TV en zwembad

Energie

Definitief energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas en muurisolatie
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk en warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Kadastrale gegevens

Heiloo D 1938	
Oppervlakte	109 m²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Heiloo D 4821	
Oppervlakte	403 m²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Beschutte ligging, in centrum en in woonwijk
Tuin	Achtertuin, voortuin en zonneterras
Achtertuin	147 m² (14m diep en 10.5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren

Heerenweg 174, Heiloo

van der BORDEN
sinds 1933
vastgoedprofessionals
Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

Object&co

BBMI / NEN 2580
Meetrapport

Opdrachtgever	Van der Borden Makelaardij Heiloo
Adres	Heerenweg 174, 1851 KW Heiloo
Document	OC-2024-129327
Datum	2024-11-27

Object&co

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 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 21-11-2024 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	416,50 m^2
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	416,50 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	**339,40 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	**5,90 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	**0,00 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	**0,00 m^2**
Bruto inhoud - Woning	**1214,09 m^3**
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1214,09 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. Ed Kuiper op 21-11-2024.

Hilversum, 2024-11-27

Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals
Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

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 inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant confom 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 gebouwddelen, 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.

van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals
Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

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.

van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals
Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

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.

van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals

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

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

© 2024 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

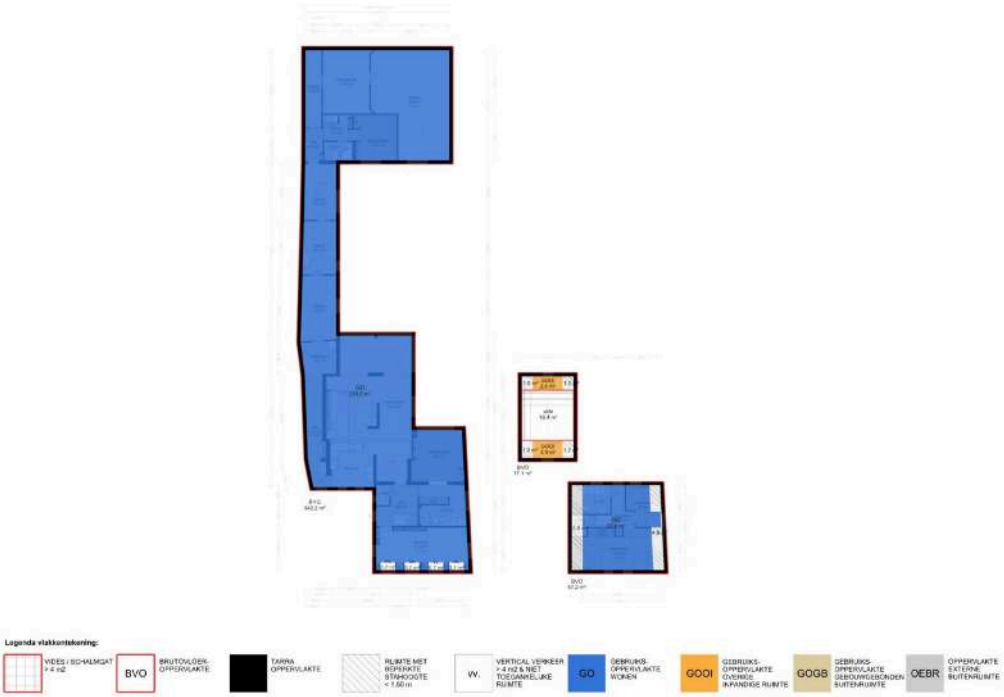
Datum Meetopname	21-11-2024	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	27-11-2024	Opsteller	M. van Essen
Meetrapportnr	OC 2024 125327	Opnemer	Ed Kuipor
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief

Object type	Woning	**Verklaring Meetcertificaat:**
Adres	Hearenweg 174	Maatvoering en runtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.
Postcode/Plaats	1851 KW Heiloo	
Opdrachtgever	Van der Borden Makelaardij Heiloo	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hierop afgeleide "Meetrichtlijn bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NPR-2580" en de "Meetrichtlijn bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2018 versie vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.
Adres	Stationsweg 76	
Postcode/Plaats	1851 LM Heiloo	

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides en schachten > 4 m²	Brutto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimtes	Woon ruimte	Overige toegankelijke ruimte	Gebouw gebonden beton ruimte	Externe bergruimte	Brutto inhoud m³
	VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00 BEGANE GROND	-	342,20	37,90	-	2,90	301,50	-	-	-	1060,82
Woon-/werkruimte	-	342,20	37,90	-	2,90	301,50	-	-	-	1060,82
01 EERSTE VERDIEPING	16,40	74,30	15,40	15,10	-	37,90	5,90	-	-	153,27
Woon-/werkruimte	-	57,20	8,60	10,70	-	37,90	-	-	-	95,82
Vliering	16,40	17,10	6,80	4,40	-	-	5,90	-	-	57,45
TOP Totalen geheel Perceel	16,40	416,50	53,30	15,10	2,90	339,40	5,90	-	-	1214,09
TW Totalen Woning		416,50				339,40	5,90	-	-	1214,09

van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals

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



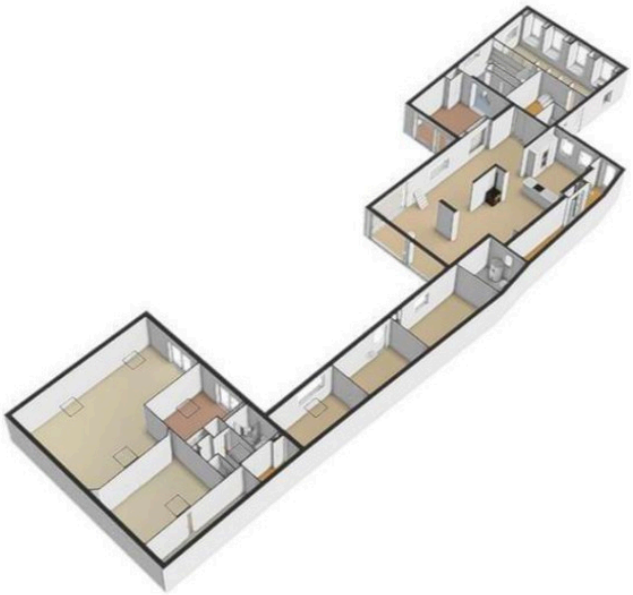
van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals
Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

Plattegronden

van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals
Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

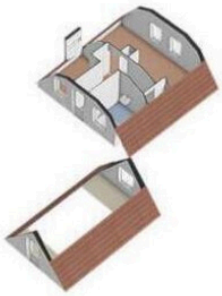
van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals

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



van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals

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



van der BORDEN sinds 1933 vastgoedprofessionals

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

Energielabel

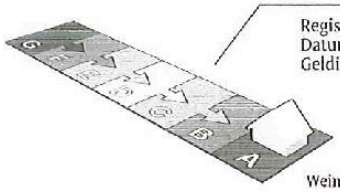
Rijksoverheid

Energielabel woning

Heerenweg 174
1851KW Heiloo

BAG-ID: 0399010000000735

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

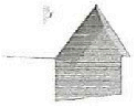
Energielabel A

Registratienummer	169925420
Datum van registratie	05-11-2017
Geldig tot	05-11-2027

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Warmtepomp
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een elektrische boiler
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:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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	Joost Wentink
Examennummer	4490
KvK nummer	30167431

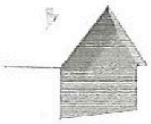
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

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

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€1000	€6900	7 jaar	9%
Zonneboiler	€80	€3000	38 jaar	0
Zonnepanelen (2900 Wattpiek, 18 m²)	€600	€5100	9 jaar	8%
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€800	€2900	4 jaar	12%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€370	€4700	13 jaar	7%
Isoleren begane grond vloer	€330	€3000	9 jaar	8%

De besparingen van isolatiemaatregelen en zonneboiler/panelen zijn berekend voor een driepersoons huishouden in een gemiddelde vrijstaande woning in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kunt de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met de rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

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’.

sinds 1933

van der BORDEN

vastgoedprofessionals

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!

NVM funda

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