

THUIS IN IEDER HUIS

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE



**'2-onder-1-kapwoning met
eigen oprit'**

Zuidergeeststraat 15

Heiloo | 1851 TJ

€ 625.000,- k.k.



Kenmerken



BOUWJAAR
1952



WOONOPPERVLAK
92 m²



ENERGIELABEL
C



SLAAPKAMERS
2



INHOUD
352 m³



PERCEEL
285 m²



WOONLAGEN
2



GEbruiksoppervlakte
128 m²



'Veel lichtinval door royale uitbouw'



Sfeervolle woonkamer

Bij binnenkomst komt u in de hal die toegang biedt tot het toilet, de woonkamer én de keuken. De woonkamer is volledig gestukt en strak afgewerkt, waarbij de inbouwspotjes zorgen voor een moderne en sfeervolle uitstraling. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier niet alleen van een fijne lichtinval, maar ook van fraai zicht op de prachtige tuin.

Op de vloer ligt een nette laminaatvloer in houtlook. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime uitbouw met openslaande tuindeuren naar de tuin, waar de open haard centraal staat – een heerlijke plek om te genieten.

Uitnodigend

Aangrenzend bevindt zich een deel van de nieuwe keuken (2024): de praktische koffiecorner met keukenlades voor extra opbergruimte en een fraaie niche voor het koffiegerei.

Verderlopend treft u de rest van deze moderne keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder twee koel-vriescombinaties, een oven en een magnetron. Ook hier zorgen de inbouwspots voor een strakke en moderne uitstraling.

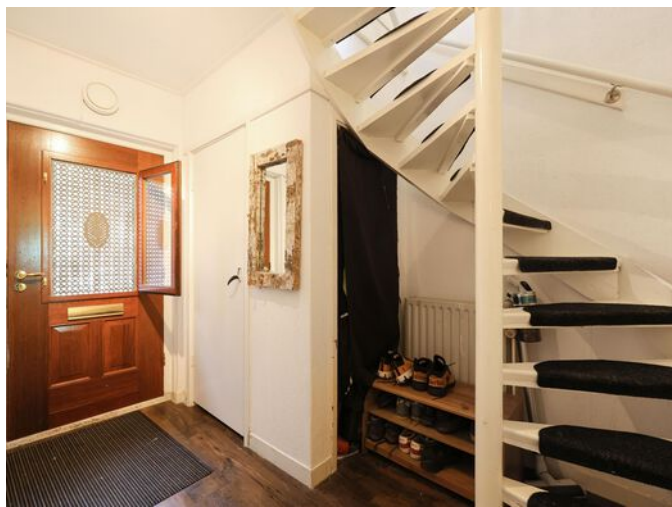


Eerste etage

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich aan de achterzijde twee slaapkamers bevinden. Beide kamers zijn netjes afgewerkt met gestucte wanden, voorzien van een fraaie laminaatvloer en beschikken over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht.

Eén van de slaapkamers heeft bovendien openslaande deuren naar een balkon, waar u heerlijk kunt genieten van het uitzicht en het groen.

'Wakker worden met licht en uitzicht'





'Praktische slaapkamer met dakkapel'

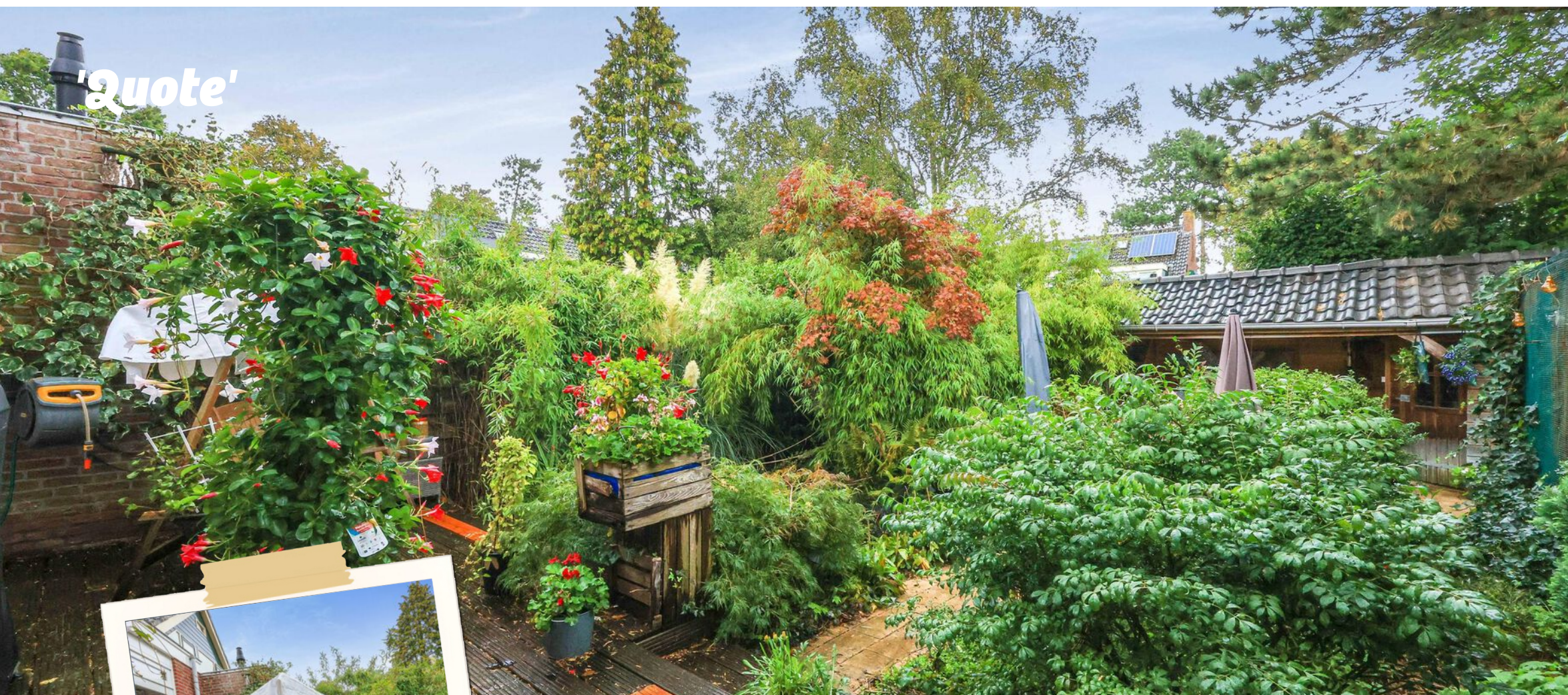


'Fijne badkamer met ligbad en inloopdouche'

Badkamer

Aan de voorzijde vindt u de badkamer die is voorzien van een dakkapel waardoor er veel licht en ruimte is. Hier kunt u genieten van een ligbad, een ruime inloopdouche met stortdouche en een net wastafelmeubel. Een comfortabele ruimte waar ontspanning centraal staat. Naast de badkamer bevindt zich een aparte kamer met een toilet en de aansluitingen voor wasmachine en droger.





'Quote'

Leefgroen

Via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer stapt u direct het betegelde terras op, vanwaar u uitkijkt op de groene en bloemrijke tuin. Dankzij de diepe ligging en de situering op het noorden geniet u hier de hele dag door van de zon. Verderop in de tuin treft u een charmant watertje met stromend water, een sfeervolle toevoeging die zorgt voor extra levendigheid. Daarnaast beschikt de tuin over maar liefst twee bergingen, beide voorzien van elektra, ideaal voor het opbergen van uw spullen. De veranda vormt de ideale plek om knusse dagen én avonden door te brengen en optimaal te genieten van het buitenleven.



Buitenleven tussen de kleurrijke bloemen

'Een oase van groen en rust'



Ligging

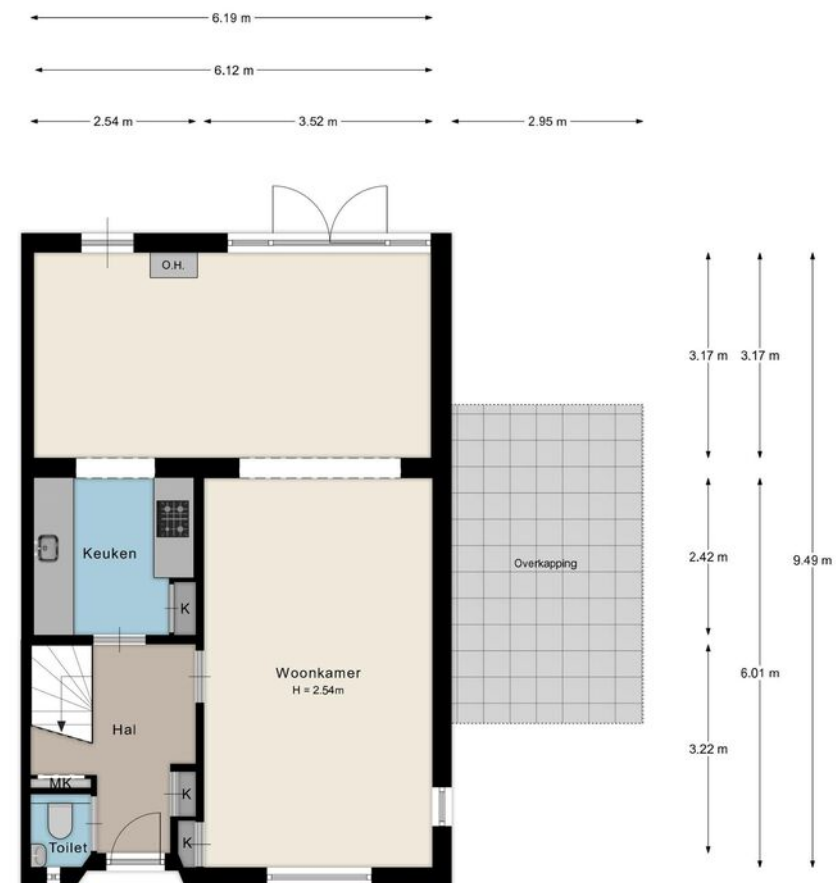
Ten slotte beschikt de woning over een achterom en een ruime oprit met carport, wat zorgt voor optimaal gemak en extra praktisch wooncomfort. De wijk staat bekend als autoluw en bijzonder kindvriendelijk. Met veel groen en speelgelegenheden is het een heerlijke omgeving om te wonen. Bovendien heeft de buurt een gunstige, centrale ligging. Alle voorzieningen zijn dichtbij: in winkelcentrum 't Loo vind je diverse winkels, supermarkten en gezellige restaurants. Voor natuurliefhebbers zijn er volop mogelijkheden.



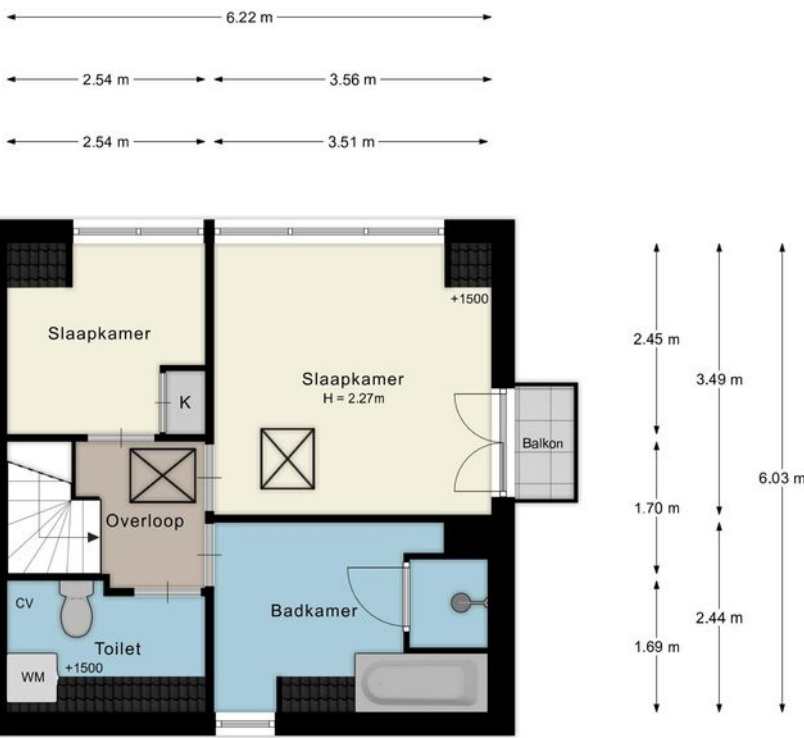
'Rustig wonen met alle voorzieningen nabij'



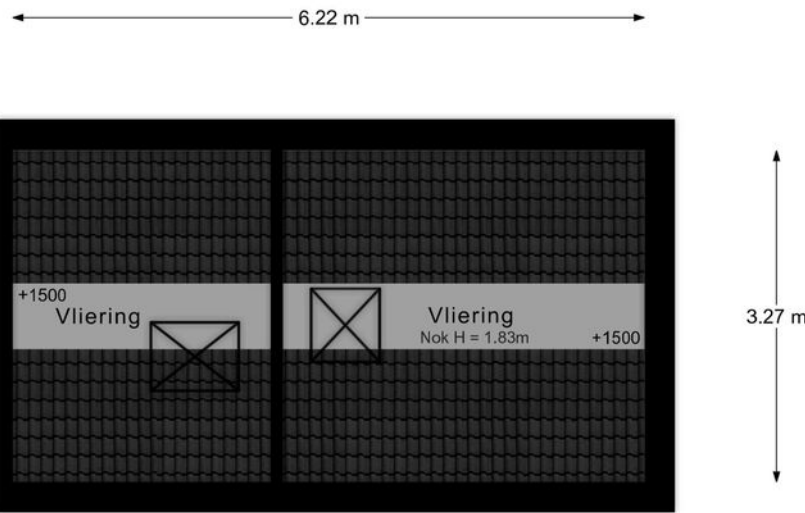
Begane grond



Eerste verdieping

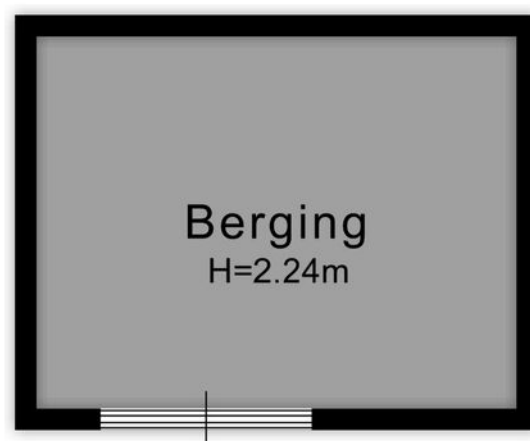


Vliering



Berging

← 2.23 m →



↑
1.73 m
↓

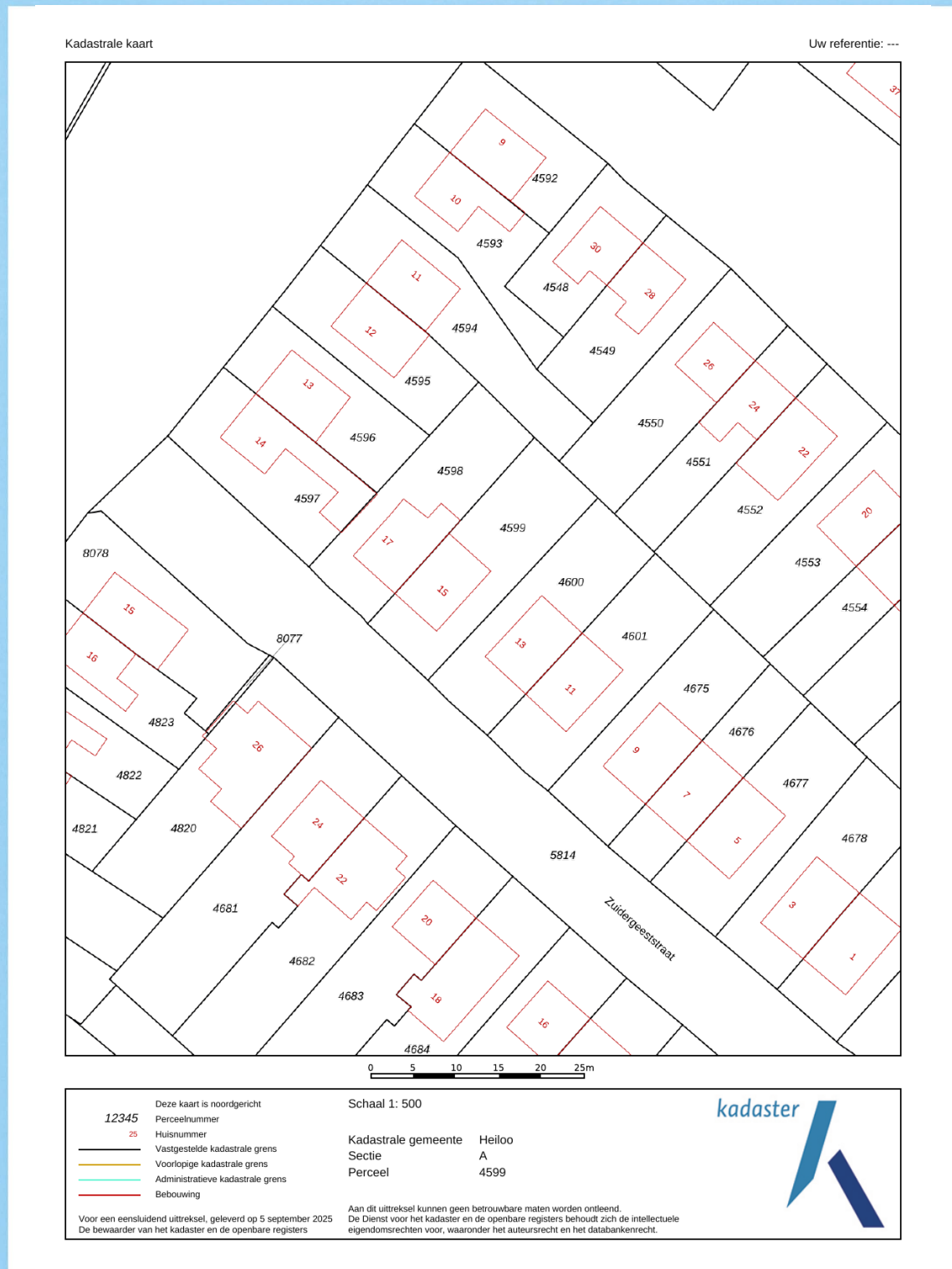
Overkapping

← 3.01 m → ← 3.78 m → ← 2.81 m →



↑
2.18 m
↓

Kadastrale kaart



Energie label woningen

Registratienummer
221118317

Datum registratie
24-09-2025

Geldig tot
17-09-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



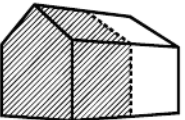
Isolatie			Installaties		
1	Gevels	+/- + ++	7	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2	Gevelpanelen	n.v.t.	8	Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3	Daken	+/- + ++	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4	Vloeren	+/- + ++	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5	Ramen	+ ++	11	Koeling	Geen koeling
6	Buitendeuren	- +/- + ++	12	Zonnepanelen	4500 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	22,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres Zuidergeeststraat 15 1851TJ Heiloo BAG-ID: 039901000005839		Naam H. Polane	Vakbekwaamheidsnummer 55151086
Detailaanduiding		Certificaathouder Duurzaam Energieloket	
	Bouwjaar 1953 Compactheid 2,34 Vloeroppervlakte 92m²	Inschrijfnummer SKGIKOB 012213 KvK-nummer 65135121	
Woningtype Twee-onder-één kap		Certificerende instelling SKGIKOB	
		Soort opname Basisopname	



Statistieken

Buurtinformatie - Heiloo / Tuindorp

LEEFTIJD



0 - 14: 13%
15 - 24: 11%
25 - 44: 18%
45 - 64: 30%
65+: 28%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 41%
Zonder kinderen: 30%
Met kinderen: 29%

KOOP / HUUR



Koop: 68%
Huur: 32%



50%



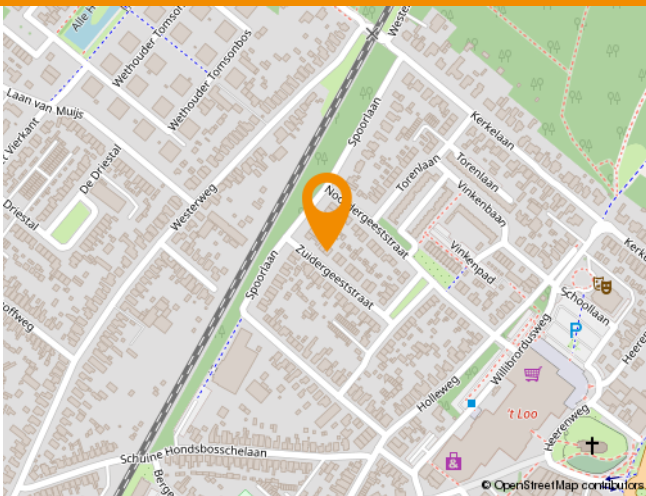
50%



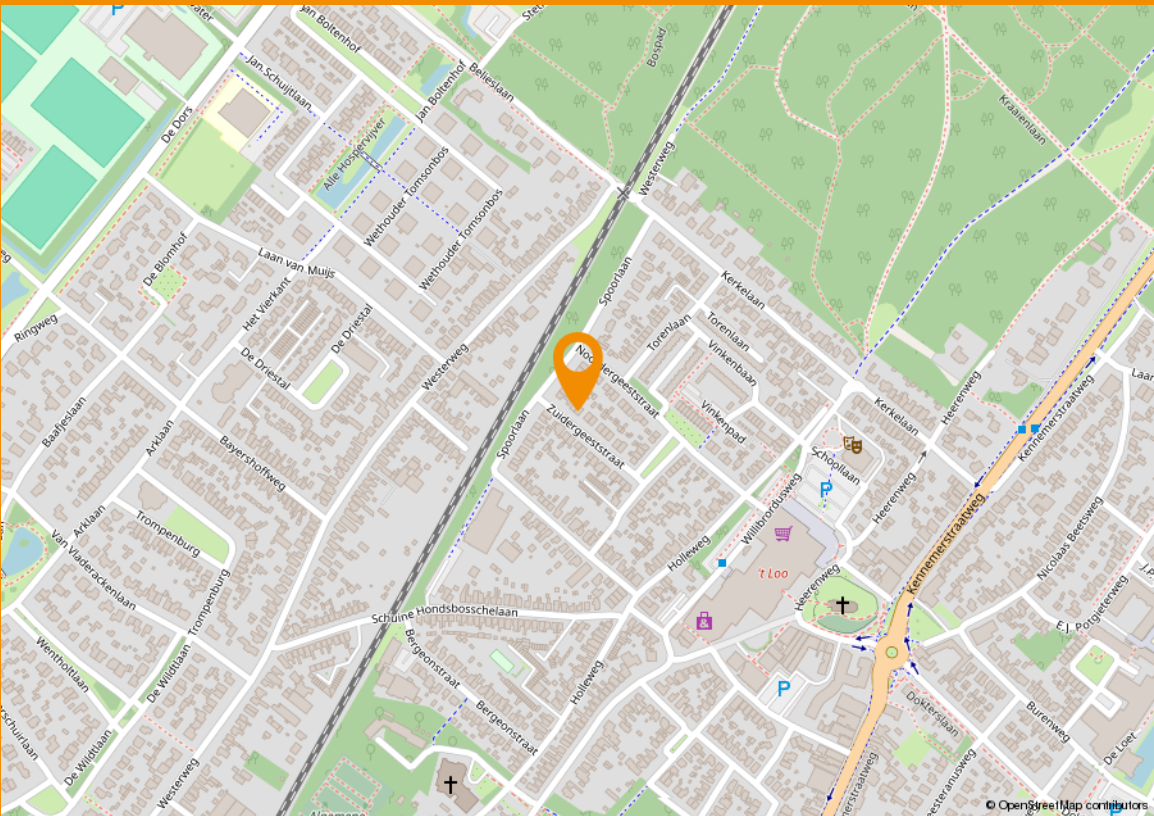
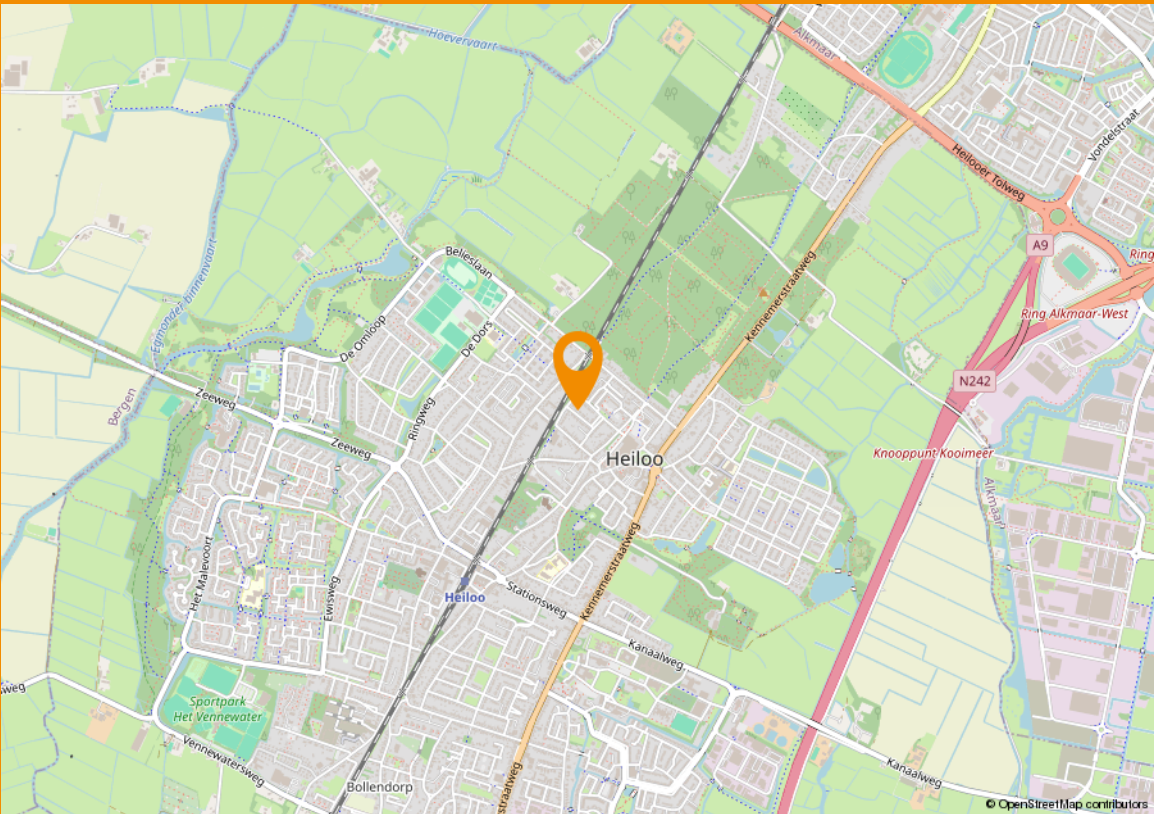
45%



1,0 per huishouden



Locatie



Wonen in Heiloo

Heerlijk wonen, lekker leven. In Heiloo omarmt men het goede leven. Wonen tegen het bos, omringd door water en midden tussen het groen. Met ruimte voor rust na een drukke dag in de Randstad. Een plek omgeven door natuur. Gehuld in rust en ruimte, vrijheid en verfrissing.

De sereniteit en groen om je heen maakt het wonen in Heiloo aangenaam. In het voorjaar een explosie van leven. In de zomer afgekoelde hitte van weelderig groen. In het najaar herfstkleuren, bessen en late bloeiers. In de winter heldere koude luchten en serene rust. Dat en meer maakt Heiloo alle seizoenen mooi!



‘In Heiloo vind je rust, ruimte en heel veel groen’



Landgoed Nijenburgh

Maak kennis met Heiloo

De naam Heiloo is een verbastering van Heilig-loo wat Heilig Bos betekent. Dit zegt veel over de omgeving, met meer dan 80 hectare bos. Heiloo is van zee gescheiden door een 7 kilometer breed polder- en duingebied met een eigen flora en fauna. In het voorjaar is de zandgrond langs de duinen de groeibodem voor bloembollen. Volop natuur dus in de duinen zelf. En volop gelegenheid voor wandelen, fietsen, sporten en spelen. De oneindige bospaden, de vele speelweides en de nabij gelegen kinderboerderij met parkje maken het makkelijk.

Van oudsher al een forensengemeente kent Heiloo een uitstekende bereikbaarheid. Zowel per openbaar vervoer als per auto, mede dankzij de ontsluiting met de provinciale verbindingswegen N203 en N244 en de rijksweg A9. In de toekomst zal Heiloo waarschijnlijk een eigen aansluiting met de A9 krijgen. Ook heeft Heiloo een eigen treinstation, met de trein bent u vanaf hier binnen een half uur op Amsterdam Centraal Station. Alkmaar (ca. 6 km), Haarlem (ca. 30 km) en de luchthaven Schiphol (ca. 40 km): alle zijn zowel met de trein als met de auto gemakkelijk te bereiken vanaf Heiloo.



Uitgebreide informatie

ZUIDERGEESTSTRAAT 15 in HEILOO

In een fijne en groene woonomgeving in Heiloo staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning vol gezelligheid en met veel karakter. Met een zonnige volwassen achtertuin en knusse veranda, twee slaapkamers waarvan een met balkon, zonnepanelen en volop leefruimte biedt deze woning alles voor comfortabel wonen. Daarbij beschikt u over een eigen oprit met carport en voldoende opbergruimte doormiddel van twee bergingen. Op steenworp afstand van het bruisende winkelcentrum 't Loo, diverse winkels, scholen en station Heiloo woont u hier op een ideale locatie. Met natuurgebieden zoals het Maalwater en het Heilooërbos vlakbij met talloze mooie wandelroutes. De A9 zorgt bovendien voor een uitstekende bereikbaarheid. Voor ontspanning bent u binnen een kwartier fietsen op het strand van Castricum of Egmond en ook de gezellige binnenstad van Alkmaar ligt op slechts vijftien minuten fietsen. Kortom: een perfecte plek waar rust, ruimte én bereikbaarheid samenkomen.

Bij binnenkomst komt u in de hal die toegang biedt tot het toilet, de woonkamer én de keuken. De woonkamer is volledig gestukt en strak afgewerkt, waarbij de inbouwspotjes zorgen voor een moderne en sfeervolle uitstraling. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier niet alleen van een fijne lichtinval, maar ook van fraai zicht op de prachtige tuin. Op de vloer ligt een nette laminaatvloer in houtlook. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime uitbouw met openslaande tuindeuren naar de tuin, waar de open haard centraal staat – een heerlijke plek om te genieten.

Aangrenzend bevindt zich een deel van de nieuwe keuken (2024): de praktische koffiecorner met keukenlades voor extra opbergruimte en een fraaie niche voor het koffiegebruik. Verderlopend treft u de rest van deze moderne keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder twee koel-vriescombinaties, een oven en een magnetron. Ook hier zorgen de inbouwspots voor een strakke en moderne uitstraling.

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich aan de achterzijde twee slaapkamers bevinden. Beide kamers zijn netjes afgewerkt met gestucte wanden, voorzien

van een fraaie laminaatvloer en beschikken over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Eén van de slaapkamers heeft bovendien openslaande deuren naar een balkon, waar u heerlijk kunt genieten van het uitzicht en het groen.

Aan de voorzijde vindt u de badkamer die is voorzien van een dakkapel waardoor er veel licht en ruimte is. Hier kunt u genieten van een ligbad, een ruime inloopdouche met stortdouche en een net wastafelmeubel. Een comfortabele ruimte waar ontspanning centraal staat. Naast de badkamer bevindt zich een aparte kamer met een toilet en de aansluitingen voor wasmachine en droger – praktisch en functioneel ingedeeld. Bovendien is er nog een vliering aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer stapt u direct het betegelde terras op, vanwaar u uitkijkt op de groene en bloemrijke tuin. Dankzij de diepe ligging en de situering op het noorden geniet u hier de hele dag door van de zon. Verderop in de tuin treft u een charmant watertje met stromend water, een sfeervolle toevoeging die zorgt voor extra levendigheid. Daarnaast beschikt de tuin over maar liefst twee bergingen, beide voorzien van elektra, ideaal voor het opbergen van uw spullen. De veranda vormt de ideale plek om knusse dagen én avonden door te brengen en optimaal te genieten van het buitenleven. Ten slotte beschikt de woning over een achterom en een ruime oprit met carport, wat zorgt voor optimaal gemak en extra praktisch wooncomfort.

De wijk staat bekend als autoluw en bijzonder kindvriendelijk. Met veel groen en speelgelegenheden is het een heerlijke omgeving om te wonen. Bovendien heeft de buurt een gunstige, centrale ligging. Alle voorzieningen zijn dichtbij: in winkelcentrum 't Loo vind je diverse winkels, supermarkten en gezellige restaurants. Ook culturele plekken zoals de Ter Coulsterkerk en landgoed Nijenburg liggen om de hoek. Voor natuurliefhebbers zijn er volop mogelijkheden: maak een mooie wandeling door het Heilooërbos of rond het Maalwater. Daarnaast ben je zo in het bruisende centrum van Alkmaar en fiets je binnen een kwartier naar de stranden van Castricum of Egmond. De bereikbaarheid is uitstekend: via de A9 rijdt u snel richting Amsterdam en Haarlem, en station Heiloo ligt op slechts vijf minuten afstand.

Uitgebreide informatie

ZUIDERGEESTSTRAAT 15 in HEILOO

Bijzonderheden:

- Charmante twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit
- Moderne keuken met koffiecorner (2024)
- Uitgebouwde woonkamer met open haard en openslaande deuren naar de tuin
- Twee slaapkamers waarvan één met balkon
- Badkamer met ligbad en inloopdouche
- Voorzien van een vliering
- Zonnige en diepe achtertuin met veel groen
- WATERAANSLUITING aanwezig
- Twee praktische bergingen en sfeervolle veranda
- Achterom aanwezig
- Eigen oprit met carport
- Meterkast 8 groepen en 2x aardlekschakelaar
- C.V. ketel Intergas HR 2012
- Beschikt over 12 zonnepanelen
- Gelegen in een autoluwe, kindvriendelijke en groene wijk.
- Centrale ligging nabij winkelcentrum 't Loo, station Heiloo, uitvalswegen en strand.

Algemene bepalingen

Algemene ouderdomsclausule

Indien deze woning ouder is dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder, dan betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Kopers aanvaarden al in verband daarmee voorziene en/of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventueel installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van het verkochte. De kopers bevestigen dat het verkochte in de zin van art. 7.17 BW aan de gesloten overeenkomst beantwoordt.

Art. 7.17 BW

1. de afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.
2. een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien

Aanwezigheid asbest

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die

voor hem van belang zijn. Kuyper & Blom Makelaars kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster

Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bijvoorbeeld beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de koper.

Zuivering

Zodra koper ieder belang bij de inschrijving in het kadaster van de koopakte heeft verloren verplicht koper zich mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving waardeloos wordt verklaard.

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 koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek (zie de bijlage voor meer informatie).

Eigen huis

Indien u momenteel eigenaar bent van een woning dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u ons uitnodigt voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij meteen een gedegen inschatting maken van de verkoopopbrengst van uw woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist hebt bezocht.

Tot slot

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Kuyper & Blom Makelaars. Namens de verkopers stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te geven. Dit om onze opdrachtgever optimaal te informeren.

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

De Financiële Raadgevers handel vanuit een plan.

Wie zijn wij?

Bij De Financiële Raadgevers geloven we in financiële helderheid en persoonlijke aandacht. Wij zijn een team van onafhankelijke experts met jarenlange ervaring in het financieel adviseren van particulieren en ondernemers. Onze missie is om complexe financiële vraagstukken begrijpelijk te maken en samen te werken aan oplossingen die perfect aansluiten bij uw doelen en wensen. Met een persoonlijke benadering staan wij naast u, als gids en partner in financiële planning. **Handel vanuit een plan.**

Ons team

Ons ervaren team bestaat uit:

Paul de Wildt, Erkend Financieel Adviseur
Milou Schoe-Laan, Hypotheekadviseur
Ivo Beernink, DSI Beleggingsadviseur en financieel planner
Wouter Nieuwland, Relatiemanager vermogen & acquisitie
Camiel Groot, Intern accountmanager vermogen
Manon Buurs, Binnendienstmedewerkster
Lou-Anne Den Ouden, Binnendienstmedewerkster



Meer informatie



Onze deur aan Heerenweg 46 in Heiloo staat altijd voor u open. Loop gerust eens binnen of maak online een afspraak.

Wat doen wij?

Of het nu gaat om het vinden van de juiste hypotheek, het maken van een solide pensioenplan of het in kaart brengen van uw totale financiële situatie: De Financiële Raadgevers biedt oplossingen die passen bij uw unieke situatie. Wij luisteren, analyseren en adviseren op maat. U kunt bij ons rekenen op deskundig advies dat niet alleen voldoet aan de huidige eisen, maar ook rekening houdt met uw toekomst.

✓ Vermogensadvies

✓ Hypotheekadvies

✓ Inkomensplanning

✓ Financiële planning

✓ Schenken & erven

Samenwerking met Kuyper & Blom Makelaars

Wij zijn er trots op samen te werken met Kuyper & Blom Makelaars. Deze samenwerking biedt een unieke meerwaarde: terwijl Kuyper & Blom u begeleidt bij het kopen of verkopen van uw woning, zorgen wij voor het financiële fundament. Samen maken we uw woondromen waar, zonder zorgen over de financiële details.

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Check vandaag nog onze website www.financieleraadgevers.com, loop eens binnen of bel ons via (085) 210 1790. Wij staan voor u klaar!

THUIS IN IEDER HUIS

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE

KUYPER & BLOM MAKELAARS

Heerenweg 46A, 1851 KS Heiloo

Telefoon: 072 - 532 2420

www.kbmakelaars.nl

info@kbmakelaars.nl

