

THUIS IN IEDER HUIS

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



**Charmante
vrijstaande woning
op perfecte lokatie'**

Westerweg 85

Heiloo | 1852 AB

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



Kenmerken



BOUWJAAR
1990



WOONOPPERVLAK
132 m²



ENERGIELABEL
A



SLAAPKAMERS
2



INHOUD
482 m³



PERCEEL
333 m²



WOONLAGEN
3



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
188 m²



'De verrassend grote woonkamer heeft een uitnodigend karakter'



Wonen met plezier

De ruime en lichte woonkamer is een ware eyecatcher: de royale erker aan de voorzijde zorgt voor een sfeervolle uitstraling en veel daglicht, terwijl de open indeling de verrassend grote ruimte een uitnodigend karakter geeft. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier de hele dag door van een prettige lichtinval en een warme, huiselijke sfeer.

De moderne PVC-vloer – die doorloopt over de gehele begane grond – zorgt samen met de vloerverwarming voor optimaal wooncomfort.



Open keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken, voorzien van een stijlvol granieten werkblad met een 4-pits gasfornuis en een Grohe Red Duo met boiler (groot formaat) voor direct kokend water.

Er is reeds een Perilex-aansluiting aanwezig voor een inductiekookplaat.

Tevens is er een mogelijkheid voor het aansluiten van een direct-heet-water systeem. Ideaal voor de kookliefhebber die gemak en luxe weet te waarderen.



'Openslaande deuren vanuit keuken naar de tuinkamer'

***'Bij binnenkomst wordt u
verwelkomd in de royale hal'***

Welkom

Bij binnenkomst stapt u een verzorgde hal binnen met een strak gerenoveerd toilet voorzien van fonteyntje en een praktische meterkast.

Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken – een praktische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, een vaste wandenkast én directe toegang tot het terras en de tuin.

Via de brede vaste trap bereikt u de eerste verdieping.



Comfort

Op de eerste verdieping bevinden zich twee strak afgewerkte en gestucte slaapkamers – één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning.

Beide kamers zijn ruim van formaat, voorzien van grote ramen (waarvan één met schuifraam voor natuurlijke ventilatie) én vaste kastenwanden, waardoor ze niet alleen comfortabel maar ook functioneel zijn ingericht. De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne PVC-tegelvloer die zorgt voor een rustige en stijlvolle uitstraling.

'Ruime slaapkamers'



Mogelijkheden

De badkamer is zowel praktisch als sfeervol. Hier treft u een ruim ligbad, een fraai wastafelmeubel en een royale inloofdouche. Dankzij de dakkapel met raam boven het bad is de ruimte licht en prettig geventileerd. De afwerking met hoogwaardige vloer- en wandtegels maakt het geheel compleet. Tevens is er op deze verdieping een tweede, separaat toilet aanwezig.

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt een zee aan ruimte. Deze verdieping leent zich uitstekend voor het realiseren van een derde slaapkamer, een thuiswerkplek of hobbyruimte.



Buitenleven

De ruime tuinkamer is een fijne plek om te genieten van het buitenleven. Voorzien van elektra is dit diepe terras ideaal voor zowel ontspannen momenten als gezellige diners in de buitenlucht.

De achtertuin is keurig aangelegd, goed onderhouden en gelegen op het westen – zo profiteert u hier volop van de middag- en avondzon.

Achter in de tuin bevindt zich de royale garage, voorzien van elektra én een elektrische garagedeur. Via de achterom naast de garage bereikt u het eigen terrein, waar u uw auto eenvoudig op eigen grond parkeert.



'Heerlijke tuin op het westen'



'Zonneschermen (4) elektrisch te bedienen'



'Entree naar ruime schuur'



'Royale garage met elektrische deur en eigen parkeerplaats'

'Op loopafstand van vele voorzieningen'

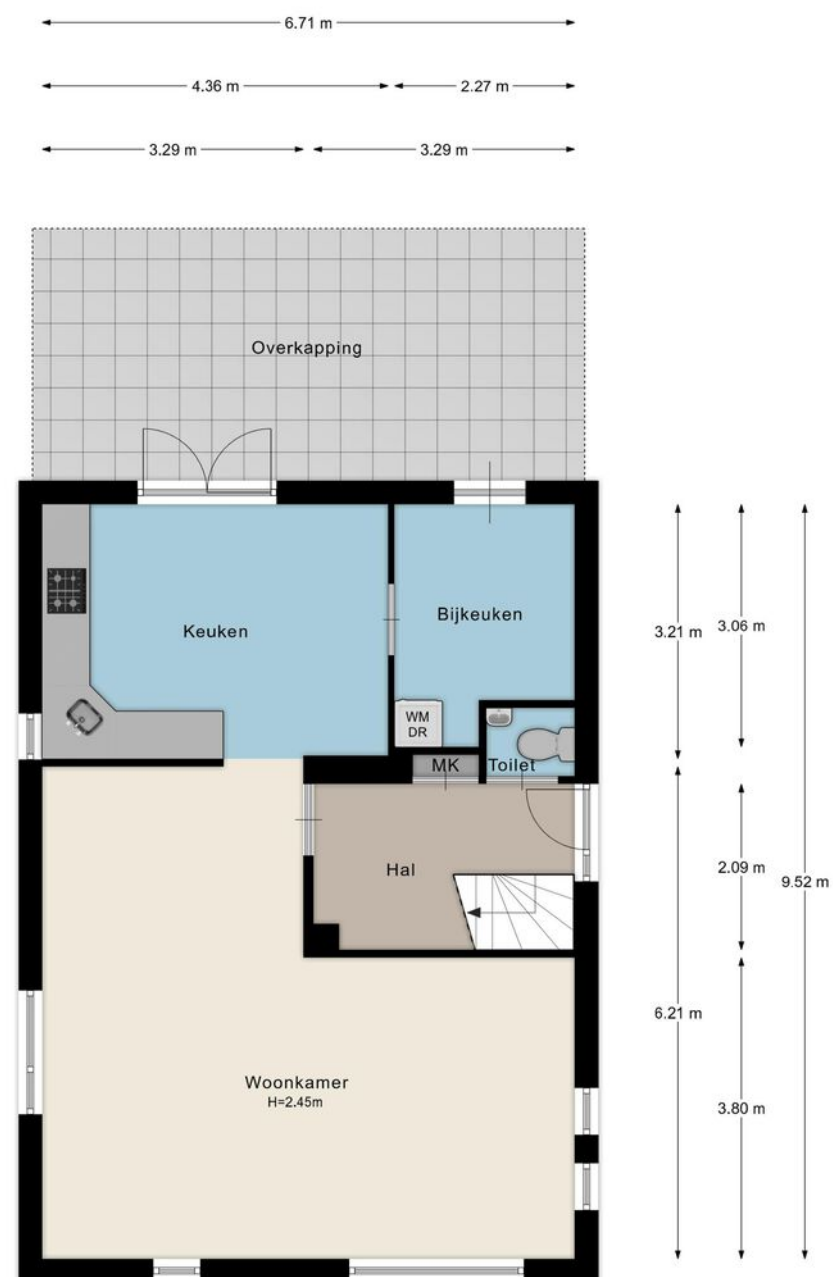


Omgeving

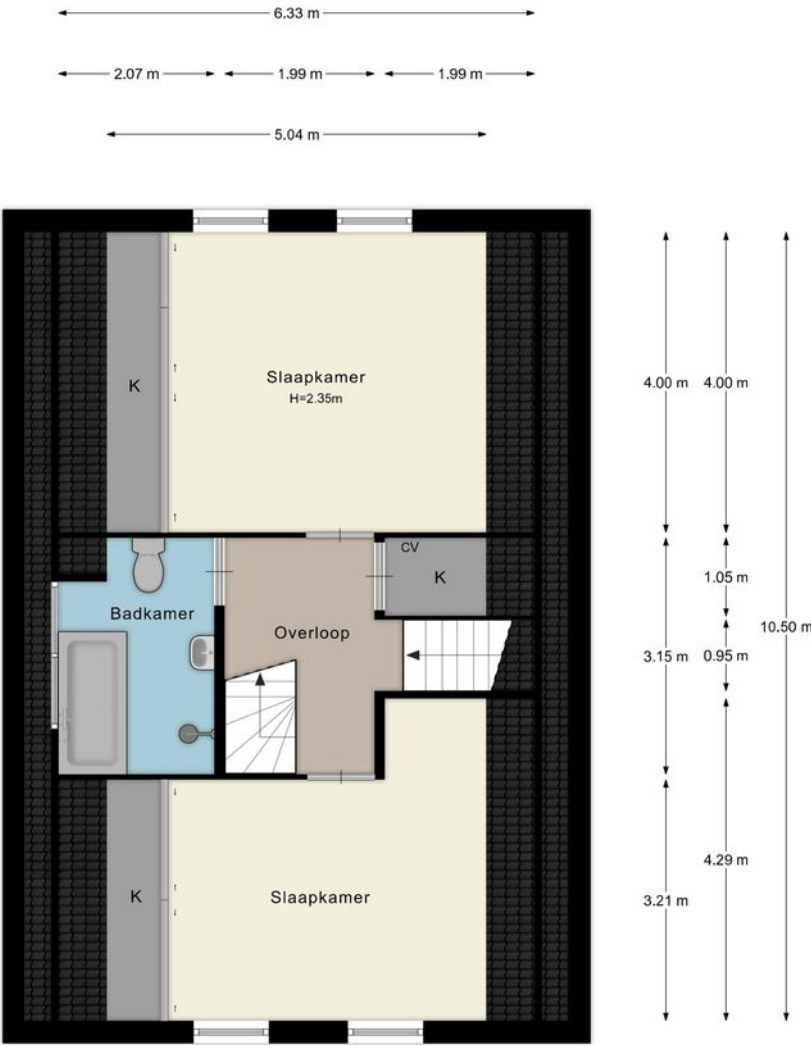
De Westerweg is één van de mooiste lanen van Heiloo: groen, rustig en toch uitstekend bereikbaar. Op loopafstand vindt u winkelcentrum 't Loo, scholen, een bushalte en NS-station Heiloo – ideaal voor woon-werkverkeer richting Alkmaar, Amsterdam of Haarlem. Ook bent u in slechts 20 minuten fietsen bij het strand en de duinen.



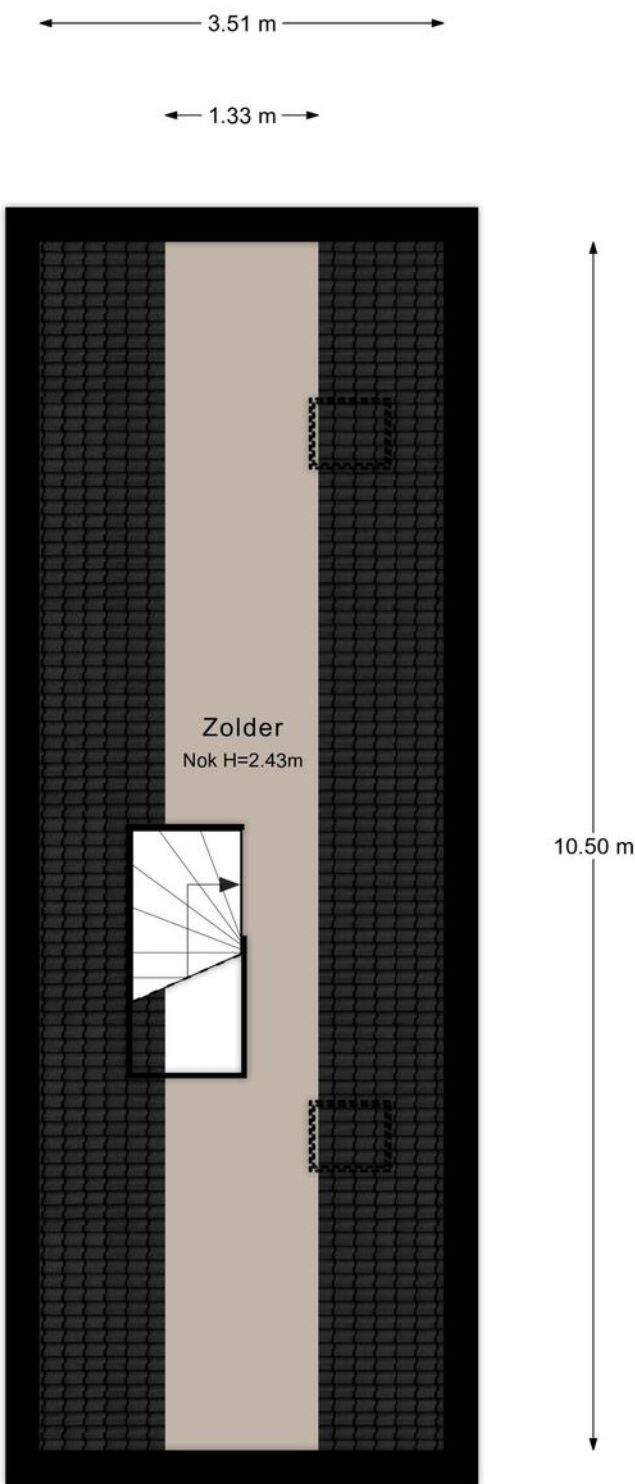
Begane grond



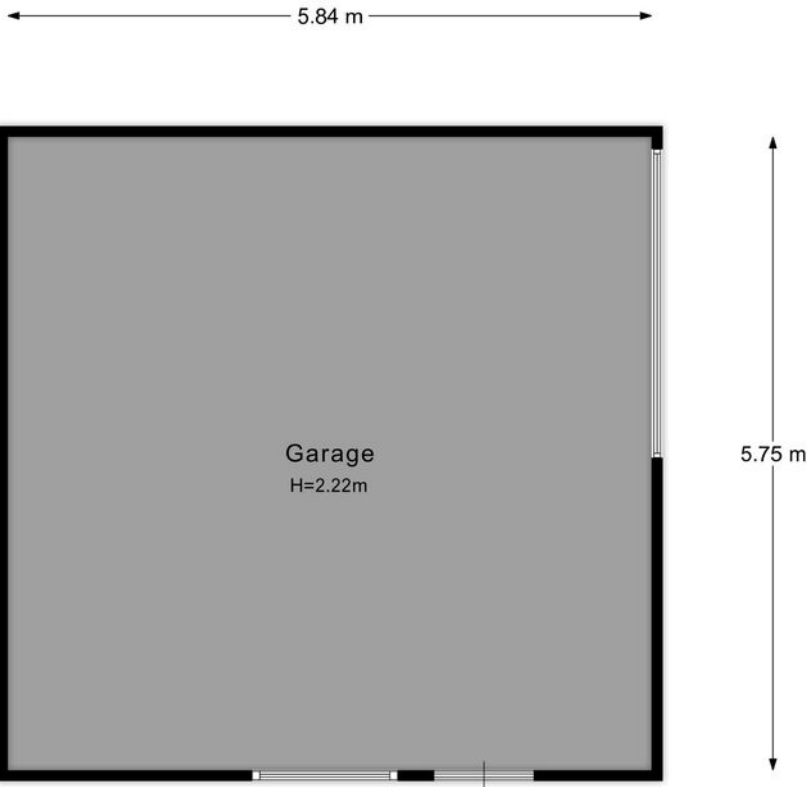
Eerste verdieping



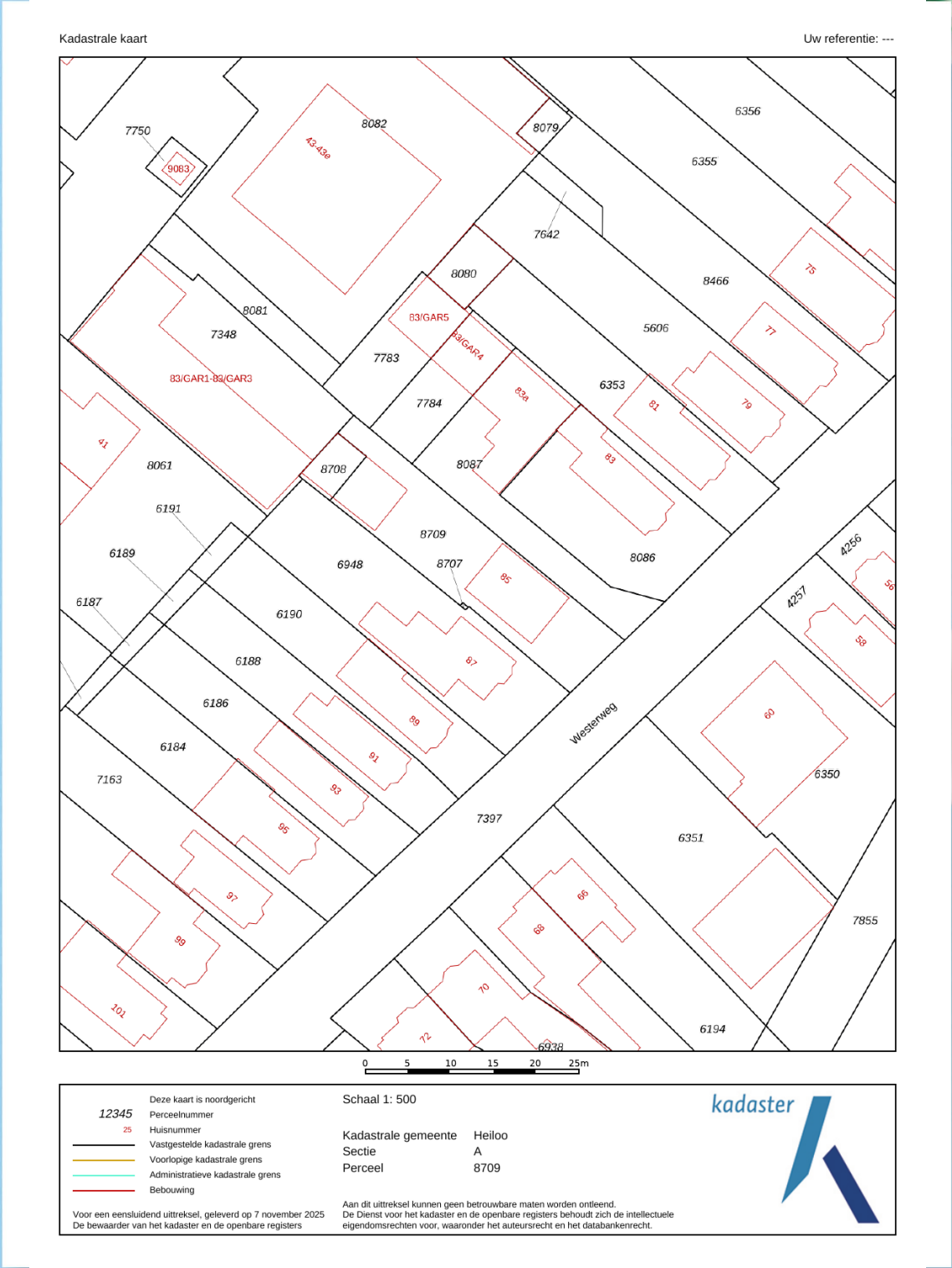
Zolder



Garage



Kadastrale kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Heiloo / Oud West

LEEFTIJD



0 - 14: 15%
15 - 24: 11%
25 - 44: 16%
45 - 64: 29%
65+: 30%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 29%
Zonder kinderen: 38%
Met kinderen: 34%

KOOP / HUUR



Koop: 86%
Huur: 14%



49%



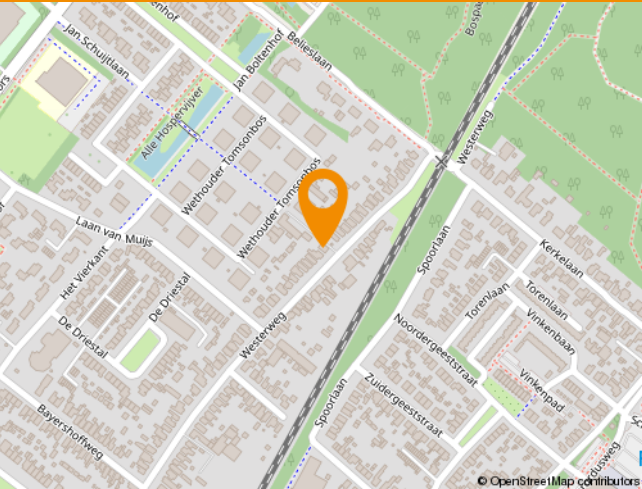
51%



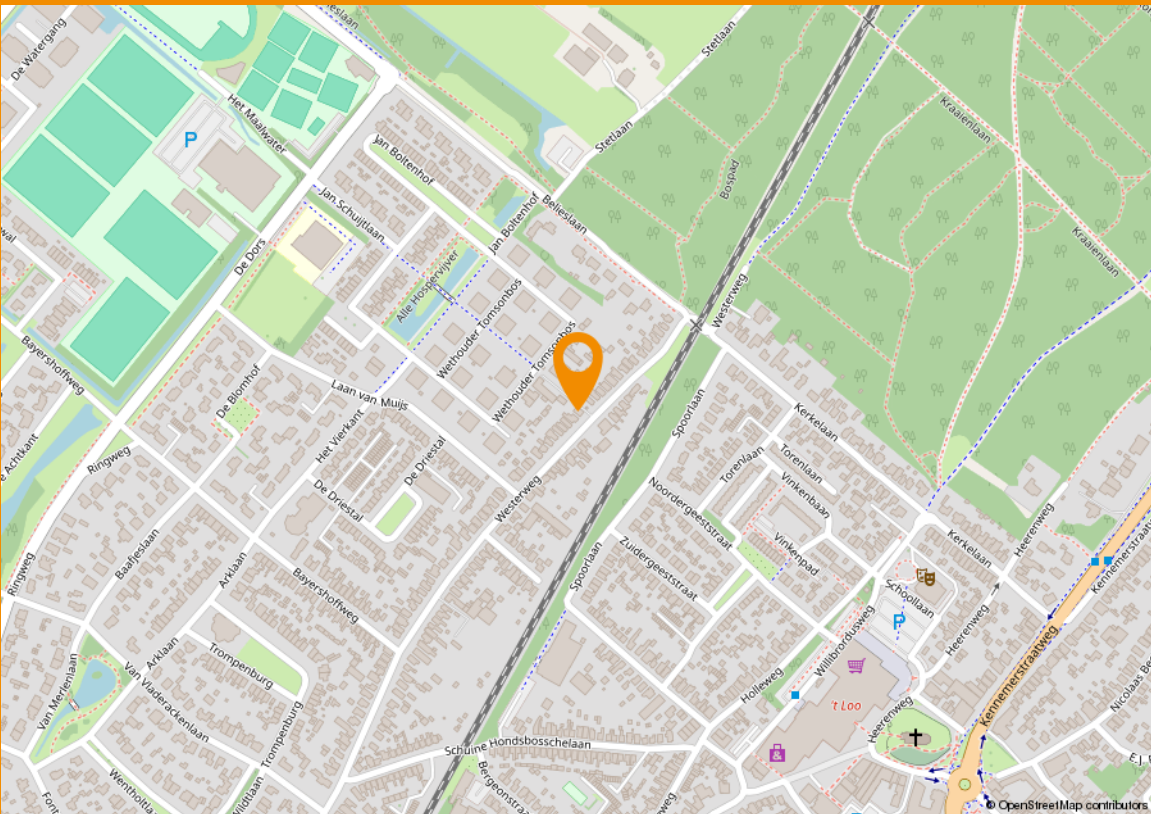
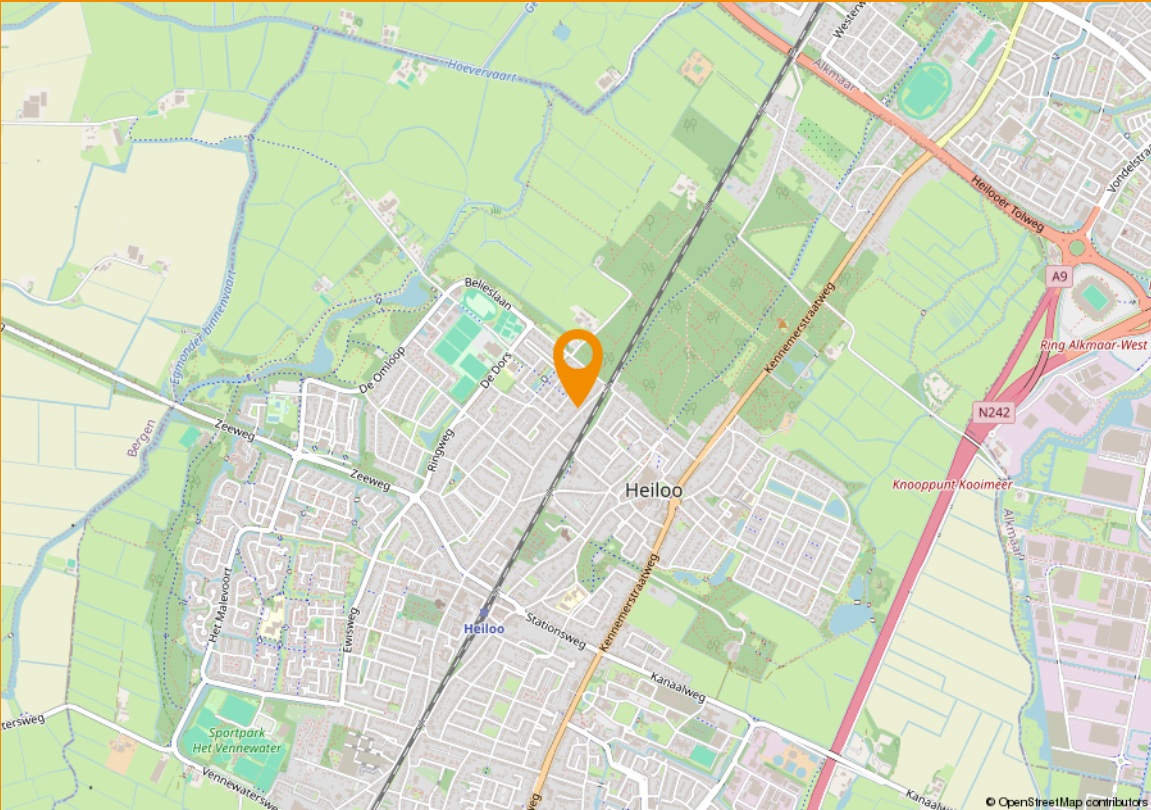
45%



1,2 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

WESTERWEG 85 in HEILOO

Maak kennis met de Westerweg 85 in het geliefde Heiloo – een charmante, vrijstaande woning waar rust, ruimte en comfort op perfecte wijze samenkomen. Deze woning is ideaal voor u als u op zoek bent naar een instapklaar huis met volop mogelijkheden en een prachtige, westelijk gelegen tuin. De ligging aan een karakteristieke bomenrijke laan, met alle voorzieningen binnen handbereik, zorgt ervoor dat u zich hier direct thuis zult voelen.

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer, een royale woonkamer met sfeervolle erker en open keuken, én een praktische bijkeuken met directe toegang tot het terras. De royale zolder biedt bovendien volop potentie – van extra slaapkamer of werkkamer tot hobbyruimte of opslag: de keuze is aan u.

Buiten wordt u verrast door een verzorgde, groene tuin met glastuinkamer op het westen. Het organisch aangelegde pad leidt naar een ruime dubbele garage én parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit alles op een locatie die zowel rustig als centraal is, op loopafstand van winkelcentrum 't Loo, diverse scholen en horecagelegenheden. Bovendien bevinden natuurgebieden zoals het Heilooërbos en het strand zich op korte fietsafstand. Kortom: een heerlijke plek voor wie comfortabel en vrijstaand wil wonen, met de luxe van rust én bereikbaarheid.

Bij binnenkomst stapt u een verzorgde hal binnen met een strak gerenoveerd toilet voorzien van fonteintje en een praktische meterkast. De moderne PVC-vloer – die doorloopt over de gehele begane grond – zorgt samen met de vloerverwarming voor optimaal wooncomfort.

De ruime en lichte woonkamer is een ware eyecatcher: de royale erker aan de voorzijde zorgt voor een sfeervolle uitstraling en veel daglicht, terwijl de open indeling de verrassend grote ruimte een uitnodigend karakter geeft. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier de hele dag door van een prettige lichtinval en een warme, huiselijke sfeer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken, voorzien van een stijlvol granieten werkblad met een 4-pits gasfornuis en een Grohe Red Duo met boiler (groot formaat) voor direct kokend water. Er is reeds een Perilex-aansluiting aanwezig voor een inductiekookplaat. Ideaal voor de kookliefhebber die gemak en luxe weet te waarderen.

Direct aangrenzend bevindt zich de bijkeuken – een praktische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, een vaste wandenkast én directe toegang tot het terras en de tuin.

Via de brede vaste trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich twee strak afgewerkte en gestucte slaapkamers bevinden – één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Beide kamers zijn ruim van formaat, voorzien van grote ramen (waarvan één met schuifraam voor natuurlijke ventilatie) én vaste wandenkasten, waardoor ze niet alleen comfortabel maar ook functioneel zijn ingericht. De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne PVC-tegelvloer die zorgt voor een rustige en stijlvolle uitstraling.

De badkamer is zowel praktisch als sfeervol. Hier treft u een ruim ligbad, een fraai wastafelmeubel en een royale inloopdouche. Dankzij de dakkapel met raam boven het bad is de ruimte licht en prettig geventileerd. De afwerking met hoogwaardige vloer- en wandtegels maakt het geheel compleet. Tevens is er op deze verdieping een tweede, separaat toilet aanwezig.

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt een zee aan ruimte. Deze verdieping leent zich uitstekend voor het realiseren van een derde slaapkamer, een thuiswerkplek of hobbyruimte. Ook als bergzolder is deze verdieping bijzonder functioneel, met volop mogelijkheden om deze naar uw eigen wens in te delen.

Via de keuken en bijkeuken stapt u zo de ruime tuinkamer in – een fijne plek om te genieten van het buitenleven. Voorzien van elektra is dit diepe terras ideaal voor zowel ontspannen momenten als gezellige diners in de buitenlucht. De tuinkamer beslaat de gehele breedte van het huis en is duurzaam uitgevoerd in sfeervol hardglas. In de lente en herfst geniet u hier nog lang van het terras dankzij de 3-wandige beschutting, terwijl het in de zomer aangenaam koel blijft door de zonwering die zowel onderdaks als aan de west- en zuidzijde op afstand bedienbaar is. Comfort en gemak gaan hier hand in hand.

Uitgebreide informatie

WESTERWEG 85 in HEILOO

De achtertuin is keurig aangelegd, goed onderhouden en gelegen op het westen – zo profiteert u hier volop van de middag- en avondzon. Achter in de tuin bevindt zich de royale garage, voorzien van elektra én een elektrische garagedeur. Perfect voor het veilig stallen van uw auto of fietsen, of als extra opslagruimte. Via de achterom naast de garage bereikt u het eigen terrein, waar u uw auto eenvoudig op eigen grond parkeert. Comfort, privacy en praktisch gemak komen hier op harmonieuze wijze samen.

De Westerweg is één van de mooiste lanen van Heiloo: groen, rustig en toch uitstekend bereikbaar. Op loopafstand vindt u winkelcentrum 't Loo, scholen, een bushalte en NS-station Heiloo – ideaal voor woon-werkverkeer richting Alkmaar, Amsterdam of Haarlem. Ook bent u in slechts 20 minuten fietsen bij het strand en de duinen, of in het bruisende centrum van Alkmaar met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en culturele voorzieningen. Voor de natuurliefhebber liggen het Heilooërbos, landgoed Ter Coulster en diverse wandel- en fietsroutes letterlijk om de hoek. Een omgeving die rust en recreatie biedt, maar ook volop leven en gezelligheid.

Bijzonderheden:

- Vrijstaand wonen met veel privacy
- Riante en lichte woonkamer met sfeervolle erker
- Moderne PVC-vloer op de begane grond met vloerverwarming
- Open keuken met granieten blad, 4-pits gasfornuis
- Praktische bijkeuken met wasmachine/droger aansluiting
- Twee toiletten (beneden en boven)
- Twee ruime slaapkamers en royale zolder met mogelijkheden
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en dakkapel
- Fraai aangelegde glastuinkamer met zonneschermen en elektra
- Westelijk gelegen achtertuin met veel zon
- Garage met elektra en elektrische garagedeur
- Achterom met toegang tot eigen terrein voor parkeren
- Meterkast: 3 fasen, 10 groepen, 3 aardlekschakelaars
- Heteluchtverwarming Brink uit 2011, gecombineerd met een geiser
- Nabij winkelcentrum 't Loo, scholen, NS-station en andere voorzieningen
- Gelegen aan karakteristieke, bomenrijke laan nabij het Heilooërbos
- Op circa 20 minuten fietsen van strand én Alkmaarse binnenstad



Algemene bepalingen

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.

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

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie		
1 Gevels	+/- + ++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+/- + ++	
4 Vloeren	+/- + ++	
5 Ramen	+ ++	
6 Buitendeuren	- +/- + ++	
Installaties		
7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4131 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 20,8 %
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Westerweg 85
1852AB Heiloo

BAG-ID: 0399010000007275

Detailaanduiding

Bouwjaar 1990
Compactheid 2,36
Vloeroppervlakte 132m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

H. Polane

Vakbekwaamheidsnummer

55151086

Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012213

KvK-nummer

65135121

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Voorraadkasten bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
- GROHE Red Duo kokend water voorziening, L-size	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
-	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonneschermen ten behoeve van de tuinkamer	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Gecombineerde Heteluchtverwarming/Geiser Brink	X		
- Boiler ten behoeve van Grohe Red warm/kokend water voorziening keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Jonge aanplant fruitbomen in voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken			
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Werkbank en stellingen in dubbele garage.	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



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

