

THUIS IN IEDER HUIS

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



Fijne tussenwoning vol mogelijkheden!

Rosendaal 59

Heiloo | 1851 RK

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



Kenmerken



BOUWJAAR
1988



WOONOPPERVLAK
97 m²



ENERGIELABEL
A



SLAAPKAMERS
4



INHOUD
354 m³



PERCEEL
151 m²



WOONLAGEN
3



GEbruiksoppervlakte
112 m²



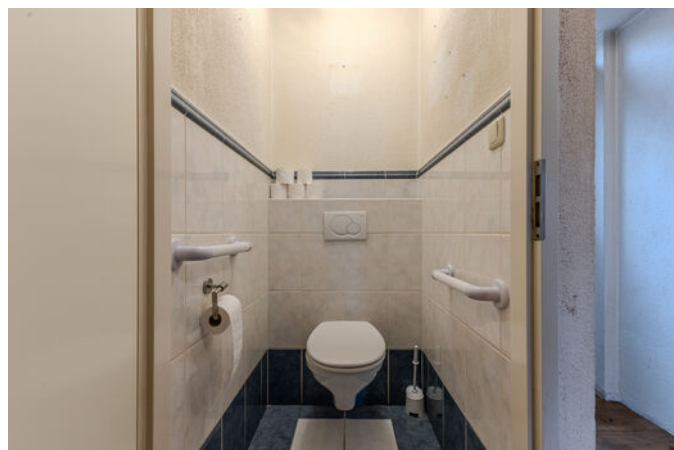
'Royale woonkamer met veel natuurlijk lichtinval'

Woonkamer met half open keuken

Bij binnenkomst tref je de hal voorzien van tapijt waar ook de meterkast is gesitueerd. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer die is uitgerust met een vinyl vloer over de gehele begane grond. Dankzij de raampartijen aan de voorzijde geniet je hier van een prettige lichtinval.

De halfopen keuken is uitgerust met onder meer een koelkast-vriescombinatie, een 4-pits keramische kookplaat, inbouwspots in het plafond en een raam met uitzicht op de achtertuin.





'Riante slaapkamer met dakkapel'

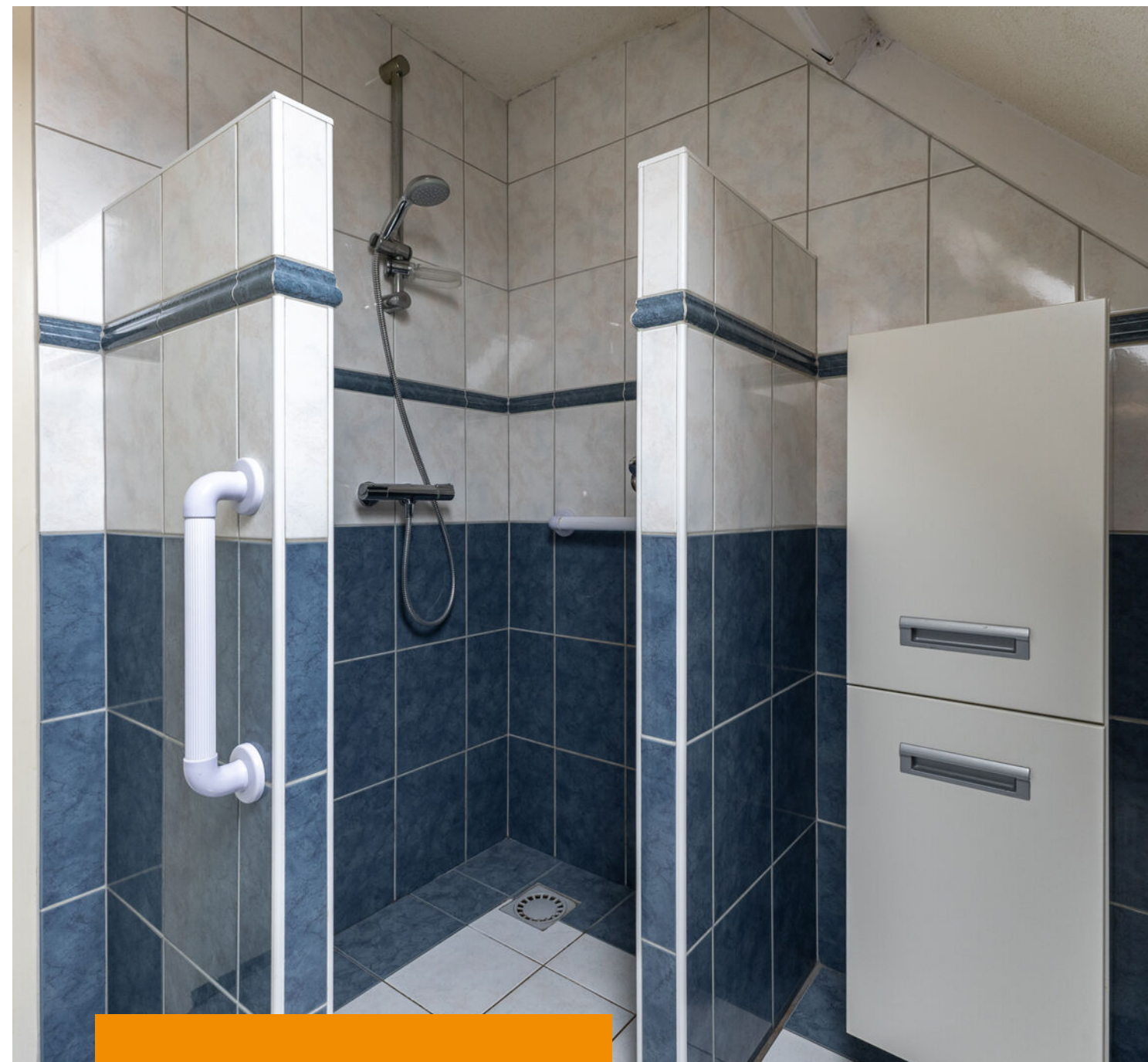


1e etage

In de hal vind je het toilet voorzien van tegelwerk met daarnaast de trap naar de eerste verdieping. Boven angekommen tref je drie slaapkamers, twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde, allemaal afgewerkt met een vinyl vloer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakraam wat zorgt voor extra lichtinval. Elke kamer is uitgerust met een individueel regelbare warme-luchtverwarming zodat de temperatuur per ruimte eenvoudig is af te stemmen.



'Slaapkamer van goed formaat'



Badkamer

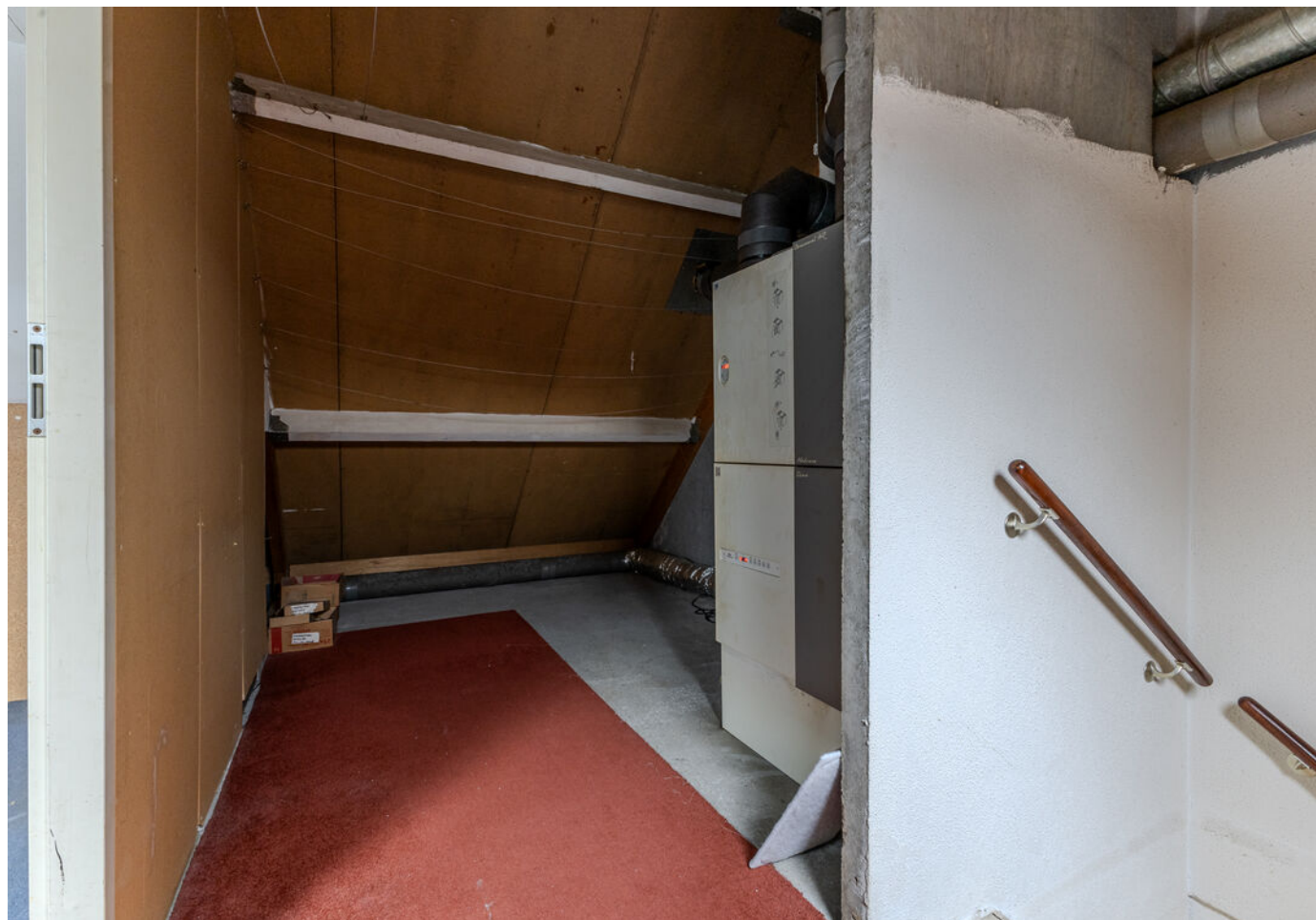
De badkamer is ruim van opzet en voorzien van een vloer en wanden met tegelwerk. Je vindt hier een tweede toilet, een douche en een wastafelmeubel. Dankzij het dakraam is er natuurlijke ventilatie en prettig daglicht aanwezig.



2e etage

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping waar zowel de heteluchtinstallatie als de cv-ketel (warm water) is gesitueerd. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra bergruimte.

Op deze verdieping vind je een extra slaapkamer voorzien van knieschotten en een dakraam.



'Twee handige bergingen'



Buitenleven

Aangrenzend aan de woning bevindt zich een houten berging met voldoende ruimte voor het stallen van fietsen. Vanuit deze berging bereik je de diepe achtertuin die op het noorden is gelegen. Dankzij de diepte van de tuin kun je hier toch volop van de zon genieten.

De tuin is voorzien van bestrating, groene beplanting, een wateraansluiting en een praktische achterom. Achterin de tuin bevindt zich een extra berging ideaal voor het opbergen van tuingereedschap zoals de grasmaaiër.



Voorzien van een achterom



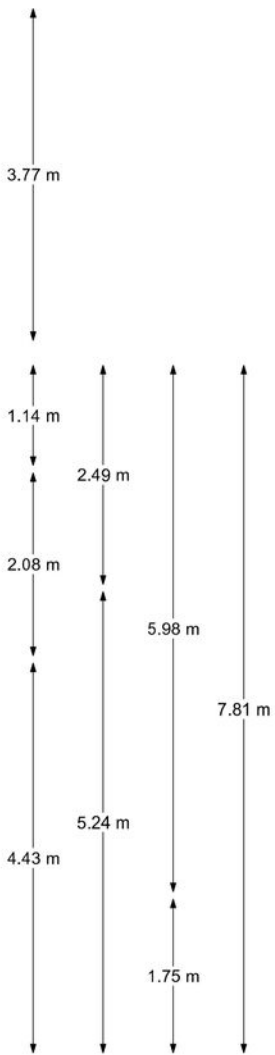
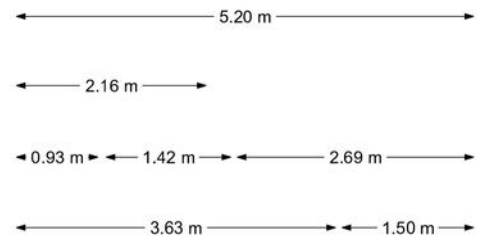
Omgeving

Heiloo is een fijne en geliefde woonplaats met een actieve gemeenschap en een breed aanbod aan voorzieningen. Het dorp beschikt over diverse winkels en gezellige restaurants wat zorgt voor een prettig en compleet woonklimaat. Daarnaast kent Heiloo een schitterende groene omgeving. Het Heilooërbos en landgoed Nijenburg liggen praktisch om de hoek, perfecte plekken voor wie graag wandelt of fietst.

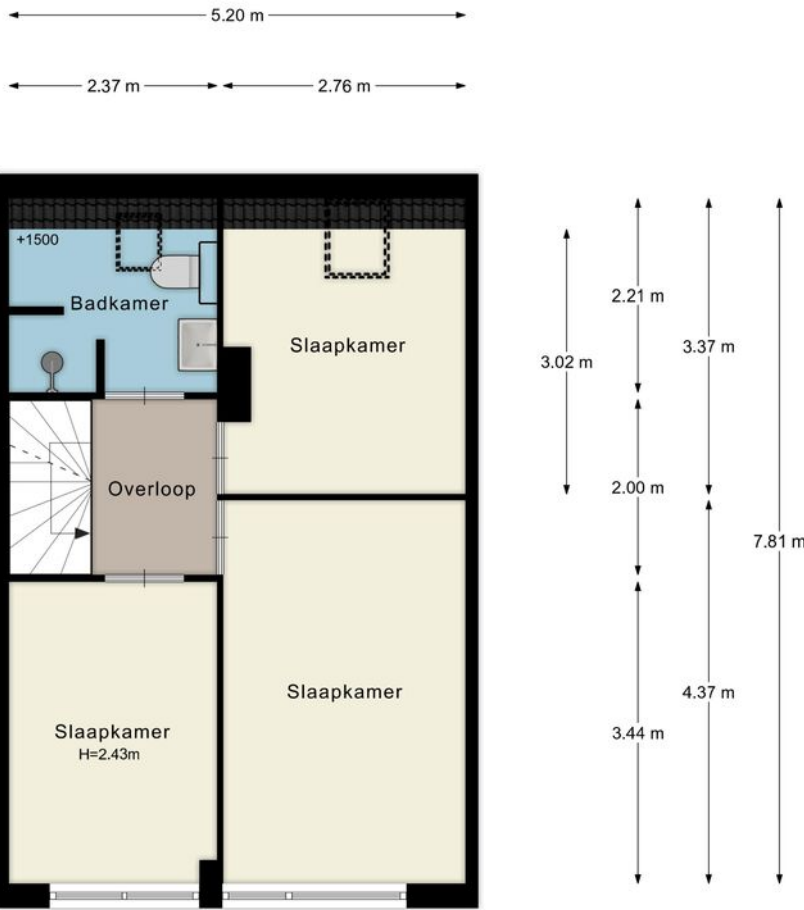
'Een fijne buurt met de supermarkt om de hoek'



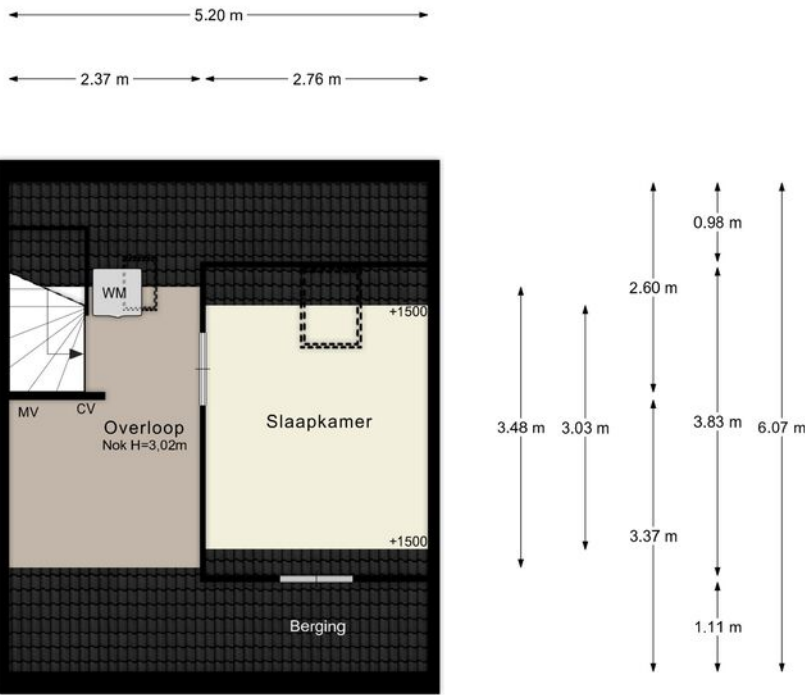
Begane grond



Eerste verdieping

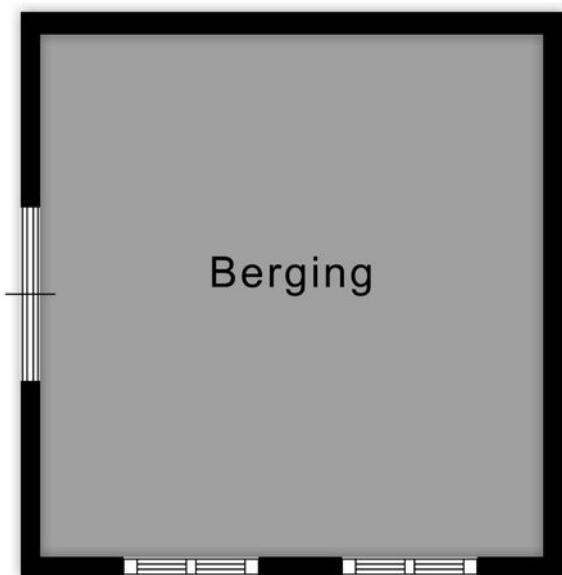


Tweede verdieping



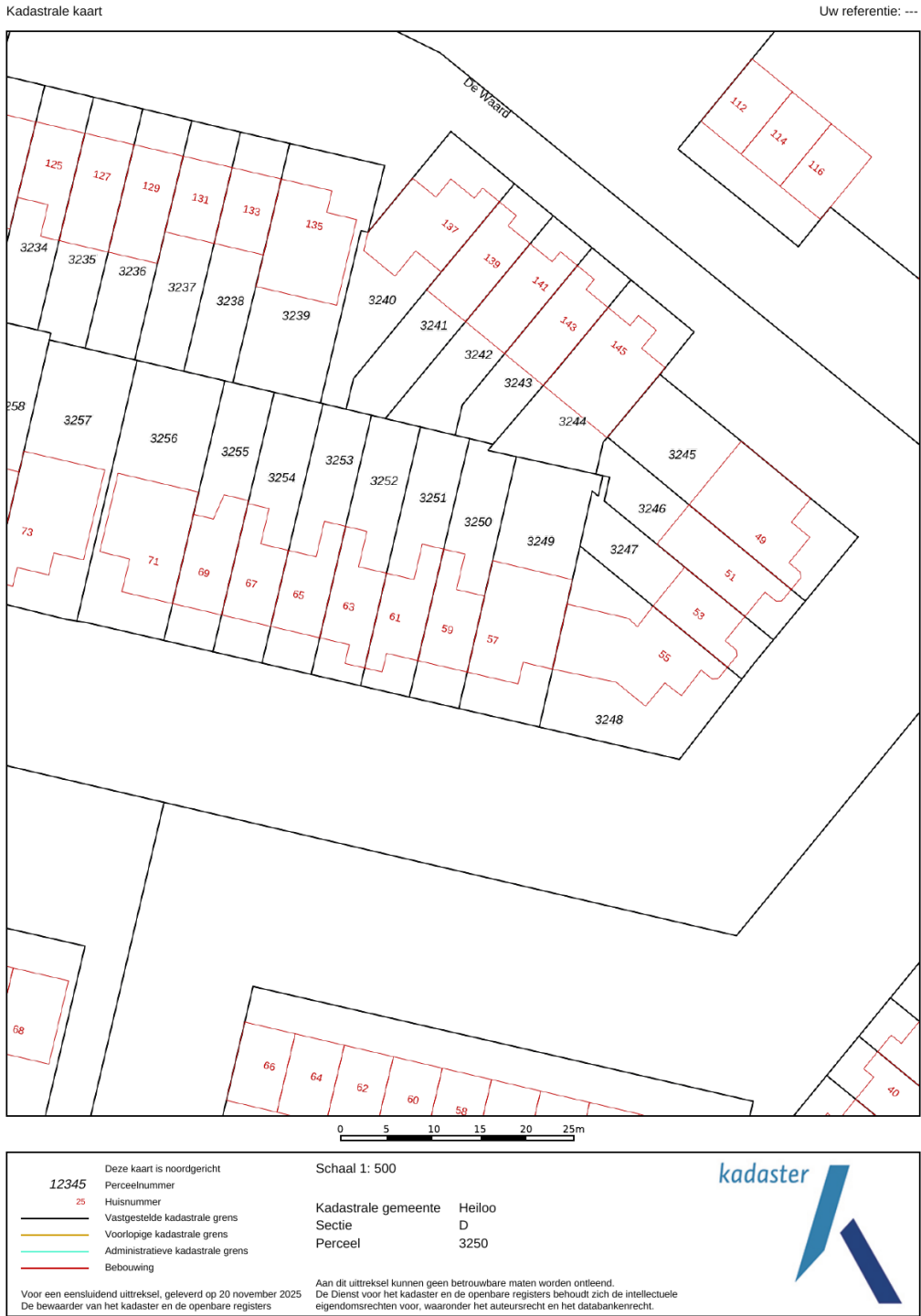
Berging

2.61 m



2.71 m

Kadastrale kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Heiloo / Zuid Oost

LEEFTIJD



0 - 14: 11%

15 - 24: 13%

25 - 44: 15%

45 - 64: 37%

65+: 23%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 34%

KOOP / HUUR



Koop: 75%

Huur: 25%



50%



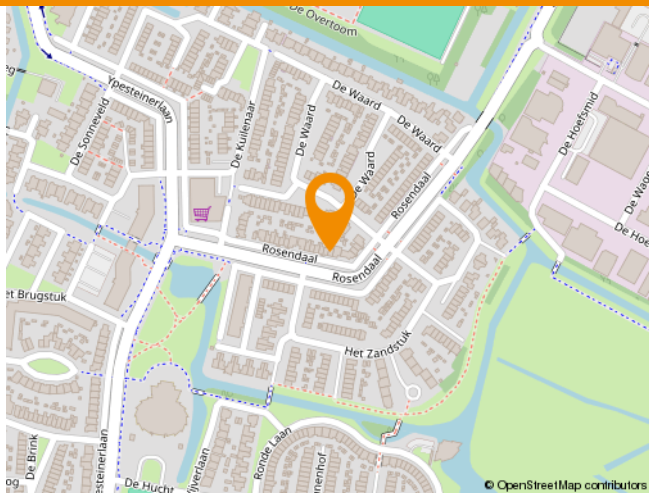
50%



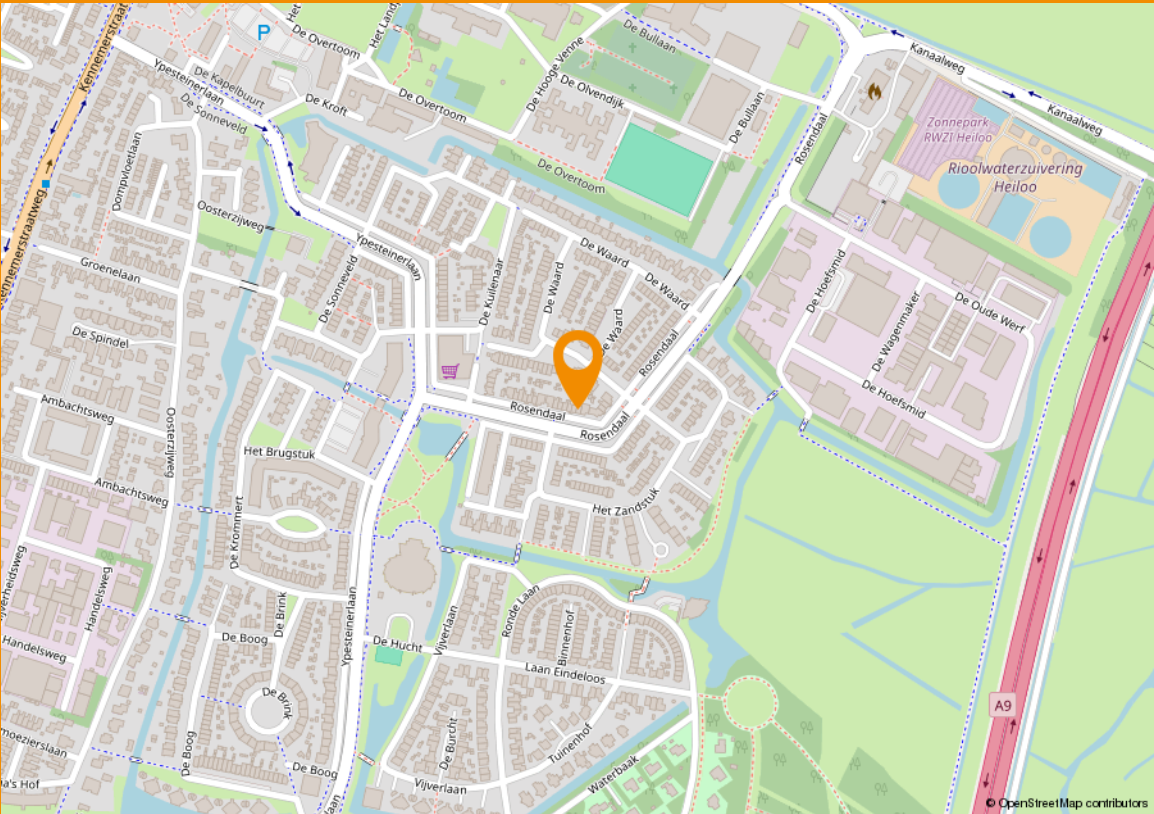
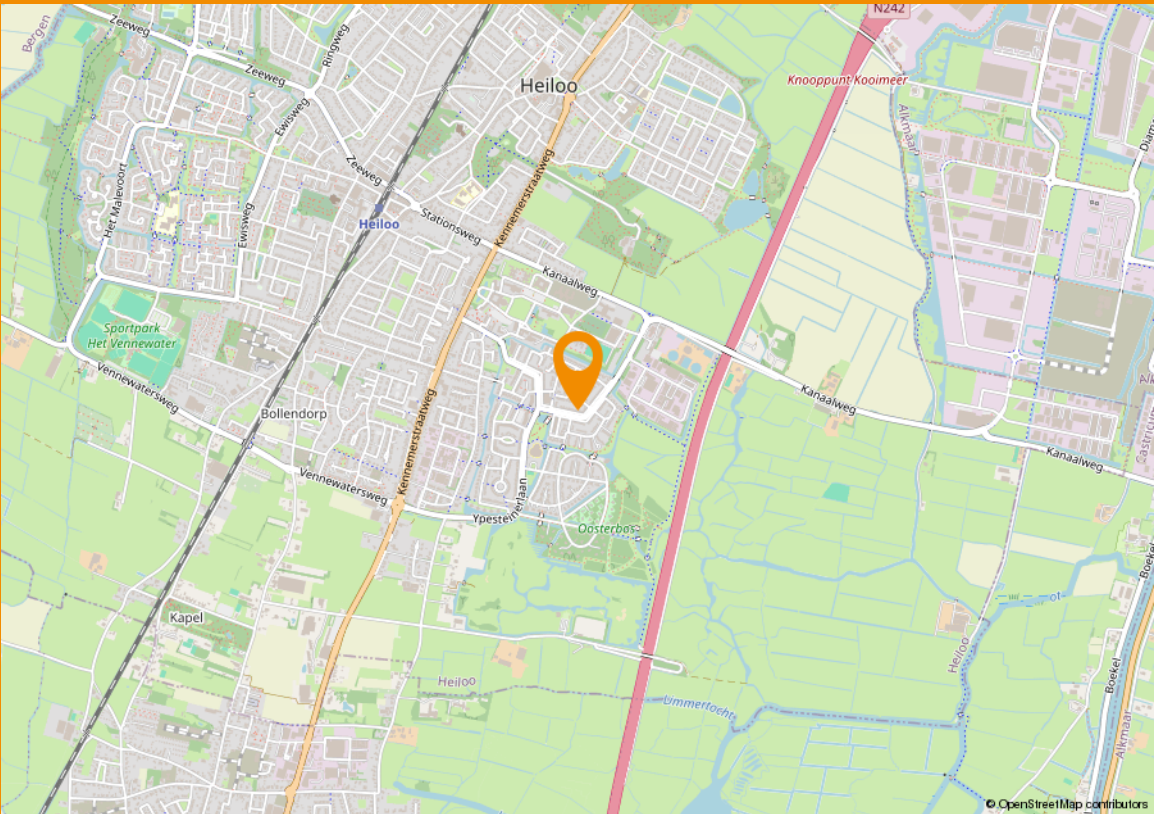
45%



1,1 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

ROSENDAAL 59 in HEILOO

Op zoek naar een woning vol potentie op een heerlijke stek!

Dan is deze tussenwoning in Heiloo precies wat je zoekt! Met alle dagelijkse voorzieningen op een steenworp afstand woon je hier heerlijk centraal én gemoedelijk. De woning vraagt om modernisering maar biedt een solide basis om volledig naar eigen wens te transformeren.

Met een lichte woonkamer met halfopen keuken, vier slaapkamers, twee toiletten, een diepe achtertuin met handige bergingen en scholen en een supermarkt om de hoek vormt dit een ideale plek voor gezinnen die graag hun eigen droomhuis creëren. Bovendien ben je binnen tien minuten op de A9 én fiets je in vijf minuten naar station Heiloo, vanwaar je in slechts 25 minuten in Amsterdam staat — ideaal voor forenzen. Kortom: een unieke kans in het geliefde Heiloo!

Bij binnenkomst tref je de hal voorzien van tapijt waar ook de meterkast is gesitueerd. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer die is uitgerust met een vinyl vloer over de gehele begane grond. Dankzij de raampartijen aan de voorzijde geniet je hier van een prettige lichtinval.

De halfopen keuken is uitgerust met onder meer een koelkast-vriescombinatie, een 4-pits keramische kookplaat, inbouwspots in het plafond en een raam met uitzicht op de achtertuin.

In de hal vind je het toilet voorzien van tegelwerk met daarnaast de trap naar de eerste verdieping. Boven aangekomen tref je drie slaapkamers, twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde, allemaal afgewerkt met een vinyl vloer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakraam wat zorgt voor extra lichtinval. Elke kamer is uitgerust met een individueel regelbare warme-luchtverwarming zodat de temperatuur per ruimte eenvoudig is af te stemmen.

De badkamer is ruim van opzet en voorzien van een vloer en wanden met tegelwerk. Je vindt hier een tweede toilet, een douche en een wastafelmeubel. Dankzij het dakraam is er

natuurlijke ventilatie en prettig daglicht aanwezig.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping waar zowel de heteluchtinstallatie als de cv-ketel (warm water) is gesitueerd. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra bergruimte. Op deze verdieping vind je een extra slaapkamer voorzien van knieschotten en een dakraam.

Aangrenzend aan de woning bevindt zich een houten berging met voldoende ruimte voor het stallen van fietsen. Vanuit deze berging bereik je de diepe achtertuin die op het noorden is gelegen. Dankzij de diepte van de tuin kun je hier toch volop van de zon genieten. De tuin is voorzien van bestrating, groene beplanting, een wateraansluiting en een praktische achterom. Achterin de tuin bevindt zich een extra berging ideaal voor het opbergen van tuingereedschap zoals de grasmaaier.

Heiloo is een fijne en geliefde woonplaats met een actieve gemeenschap en een breed aanbod aan voorzieningen. Het dorp beschikt over diverse winkels en gezellige restaurants wat zorgt voor een prettig en compleet woonklimaat. Daarnaast kent Heiloo een schitterende groene omgeving. Het Heilooërbos en landgoed Nijenburg liggen praktisch om de hoek, perfecte plekken voor wie graag wandelt of fietst. De duinen en het strand zijn eenvoudig per fiets te bereiken wat het buitenleven extra aantrekkelijk maakt.

Ook op het gebied van sport, cultuur en evenementen is er in Heiloo het hele jaar door veel te beleven. Dankzij het treinstation met directe verbindingen naar onder andere Alkmaar, Haarlem en Amsterdam reis je gemakkelijk naar omliggende steden.

Uitgebreide informatie

ROSENDAAL 59 in HEILOO

Bijzonderheden:

- Tussenwoning met volop potentie
- Energie label A
- Dient gemoderniseerd te worden
- Lichte woonkamer met halfopen keuken
- 4 slaapkamers
- Badkamer met tweede toilet
- Tweede verdieping met wasmachine en droger aansluiting
- Extra slaapkamer en knieschotten
- Meterkast met 6 groepen 6x aardlekschakelaar
- Cv-ketel Intergas 2014
- Heteluchtinstallatie Brink 2014
- Aangrenzende houten berging met toegang naar de achtertuin
- Diepe tuin met beplanting en bestrating
- Tweede berging achterin de tuin
- Achterom aanwezig
- Zeer kindvriendelijke woonlocatie
- Op 100m afstand van de supermarkt en basisscholen
- Gelegen nabij de golfbaan en het Oosterbos
- Op 20 minuten fietsafstand van het strand en duinen
- Het centrum van Alkmaar is gelegen op 15 minuten fietsafstand

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.

Energie label woningen

Registratienummer
551139948

Datum registratie
09-12-2025

Geldig tot
04-12-2035

Status
Definitief

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	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Rosendaal 59
1851RK Heiloo

BAG-ID: 0399010000003133

Detailaanduiding

Bouwjaar 1988
Compactheid 1,48
Vloeroppervlakte 95m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

H. Polane

Vakbekwaamheidsnummer

55151086

Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012213

KvK-nummer

65135121

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Lijst van zaken

Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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!

Maak kennis met ons team

Flexibiliteit en doorzettingsvermogen zit Kuyper & Blom in het bloed. Wij komen in veel gevallen snel met u op één lijn en handelen van nature slagvaardiger in de huizenmarkt dan een ander. U mag dan gecharmeerd zijn van onze marktkennis en proactieve benadering, een prima eindresultaat boeken heeft u evenals vele andere klanten nóg liever. Dat bewijzen wij u graag.

Voor ons staat of valt het kopen of verkopen van een woning met goed persoonlijk contact en duidelijke communicatie. We maken de zaken niet mooier dan ze zijn en noemen de dingen graag bij de naam. Omdat wij samenwerken in een compact team, kennen wij de klant en weten wij precies wat de vorderingen zijn rond de koop of verkoop van uw huis. Bij ons weet u waar u aan toe bent.

Wij zijn een grote lokale speler in de markt van Heiloo en omgeving en bedienen klanten van jong tot oud, wat ons positief heeft verrast sinds de start van ons kantoor in 2005. Het kantoor is goed bereikbaar met fiets & auto en op een goede zichtlocatie aan het Looplein gelegen.

Door de goede ligging hebben wij “ouderwets” veel mensen binnen lopen om te vragen naar informatie.

Bij binnenkomst zullen de klanten altijd een welkom gevoel krijgen van ons team.

Ons team bestaat uit:

Ronald Blom - NVM Register Makelaar-Taxateur
 Bas Kuyper - NVM Register Makelaar-Taxateur
 Jeffrey van der Wagen, NVM Register Makelaar
 Mariëlle Mul, nieuwbouwmakelaar en NVM Makelaar
 Moniek Boeters - van Leeuwen, Office Manager
 Roos Denneman, Office Manager
 Nadja Boersen, NVM Assistent Makelaar

Notities



Notities

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

