

THUIS IN IEDER HUIS

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



**Spiksplinternieuwe
tussenwoning uit
2025!**

Ambachtsweg 22 f

Heiloo | 1851 MW

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



Kenmerken



BOUWJAAR
2024



WOONOPPERVLAK
143 m²



ENERGIELABEL
A ++++



SLAAPKAMERS
3



INHOUD
519 m³



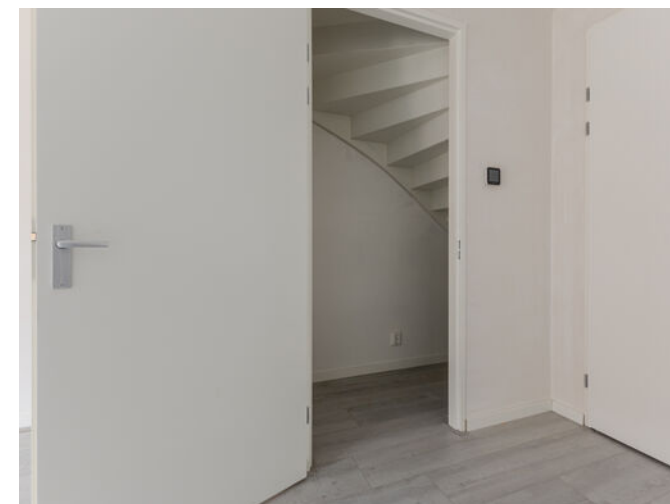
PERCEEL
115 m²



WOONLAGEN
3



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
148 m²



'Veel ruimte en mogelijkheden'



Welkom!

U stapt hier binnen in een spiksplinternieuwe tussenwoning uit 2025, gelegen aan de Ambachtsweg 22 f in Heiloo.

In de woonkamer zullen direct het prettige lichtinval en het gevoel van ruimte opvallen. De openslaande deuren aan de tuinzijde zorgen voor een mooie verbinding met buiten en maken het zitgedeelte aan de achterzijde licht en uitnodigend. Daarnaast is er een praktische voorraadkast.

'Prettig lichtinval dankzij hoge raampartijen'



Open karakter

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en luxe uitgevoerd. U kookt hier op een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en beschikt over een vaatwasser, koelkast en combi-oven. De keuken is verdeeld over twee opstellingen, met aan de ene zijde de spoelbak en aan de andere zijde extra kastruimte, wat zorgt voor een strakke en praktische indeling.



Goede basis

In de brede hal treft u het toilet, de technische ruimte en de trap naar boven. Via de trap bereikt u de eerste verdieping met een royale overloop en drie nette slaapkamers. Alle kamers zijn ruim opgezet en bieden volop mogelijkheden, of u nu extra slaapkamers wenst, een thuiswerkplek, hobbyruimte of kinderkamer. Hier richt u alles in zoals het bij uw leven past. Er zijn twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer aan de voorzijde.

'Ruimte voor uw woonwensen



De masterbedroom



Comfortabel

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is comfortabel en compleet uitgevoerd. U beschikt hier over een douche, een tweede toilet, een wastafel en een elektrische designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming, mechanische ventilatie en een opengaand raam met draaikiepfunctie, wat zorgt voor prettig daglicht en frisse lucht. De badkamer is van vloer tot plafond betegeld met wit tegelwerk.

'Slaapkamer aan de voorzijde'

Drie slaapkamers op de eerste verdieping



'Royale zolder met de mogelijkheid voor het creëren van extra slaapkamer(s)'

De zolder

Ook de zolderverdieping is zeker het bekijken waard. Deze ruimte biedt volop potentie en kan eenvoudig worden ingedeeld als extra slaapkamers, werkkamer en/of fitnessruimte. Dankzij het hoge plafond en het dakraam aan de achterzijde is genoeg veel licht. Op zolder vindt u tevens de aansluitingen voor de wasmachine en de WTW-unit.

Deze verdieping dient nog verder afgewerkt te worden, waardoor u hier volledig uw eigen wensen kunt realiseren.



'Achtertuin op het zuiden'



Buitenleven

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt veel zon. Met een afmeting van circa 4,50 meter diep en 5 meter breed is dit een fijne buitenruimte die u nog geheel naar eigen smaak kunt aanleggen. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging en er is een handige achterom. De erfafscheiding dient nog geplaatst te worden.

De ligging is bijzonder prettig. U woont hier op enkele kilometers van zee, strand en duinen, met de binnenstad van Alkmaar op slechts vijf kilometer afstand. Amsterdam en Haarlem bereikt u in ongeveer dertig minuten met de trein.

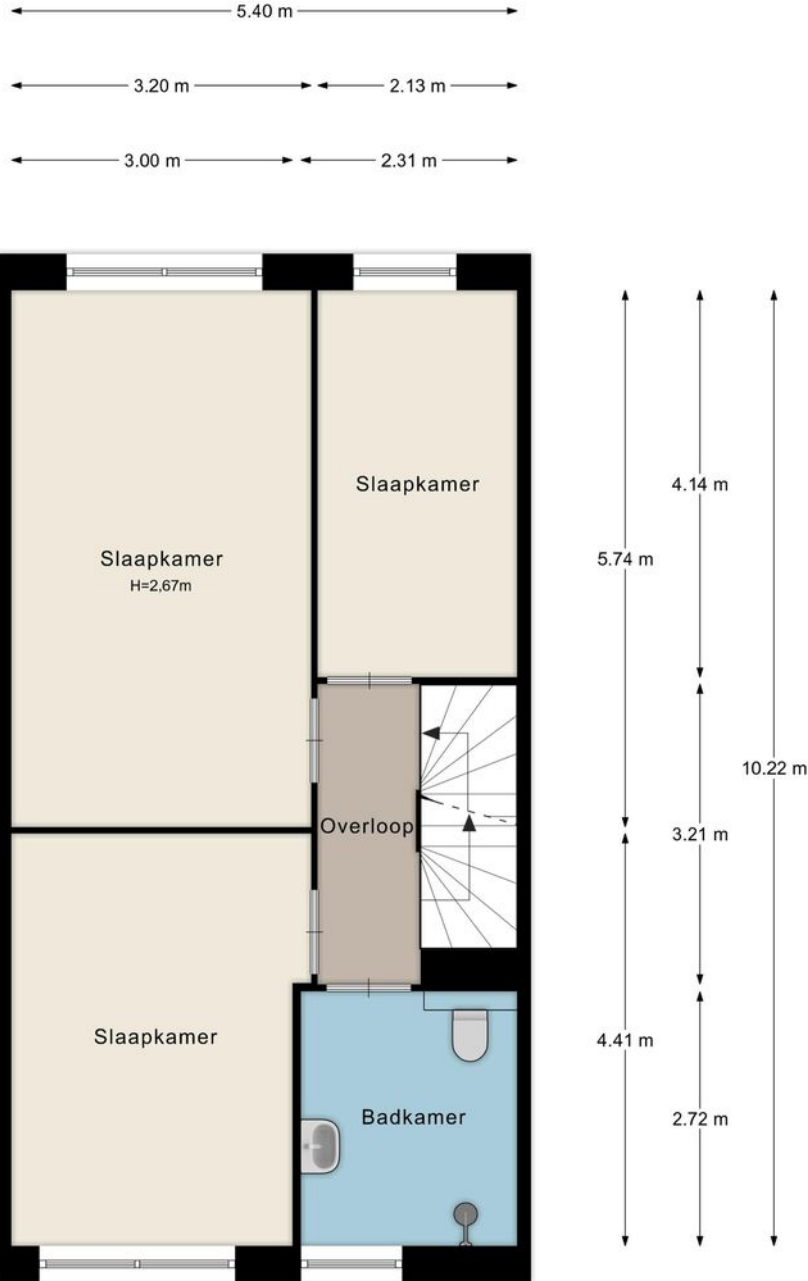


'Parkeergelegenheid voor de deur'

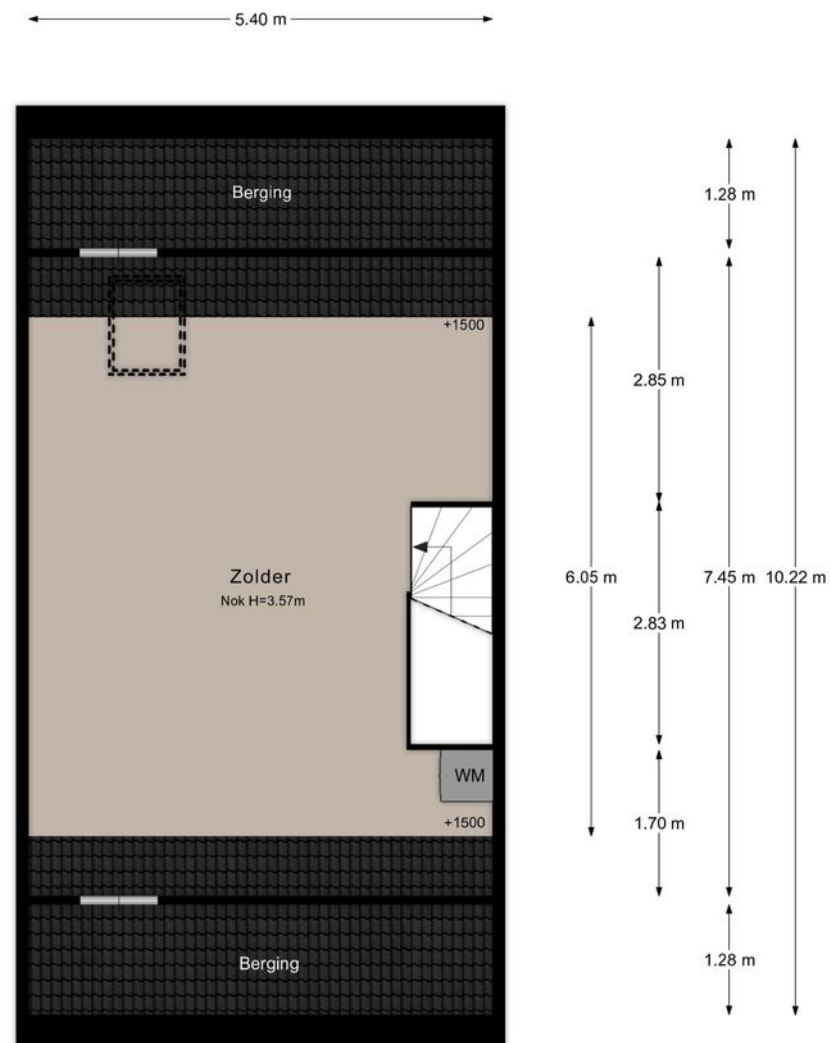
Begane grond



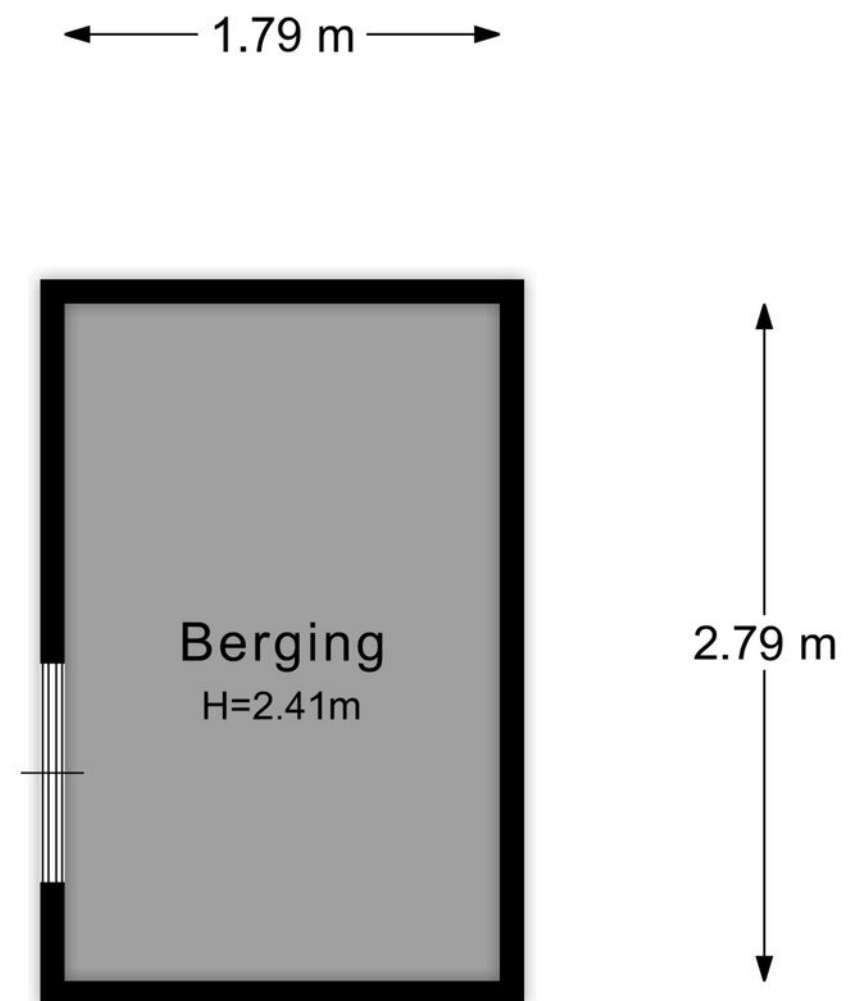
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



Kadastrale kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Heiloo / Oosterzij

LEEFTIJD



0 - 14: 12%

15 - 24: 13%

25 - 44: 19%

45 - 64: 33%

65+: 23%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 38%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 32%

KOOP / HUUR



Koop: 69%

Huur: 31%



51%



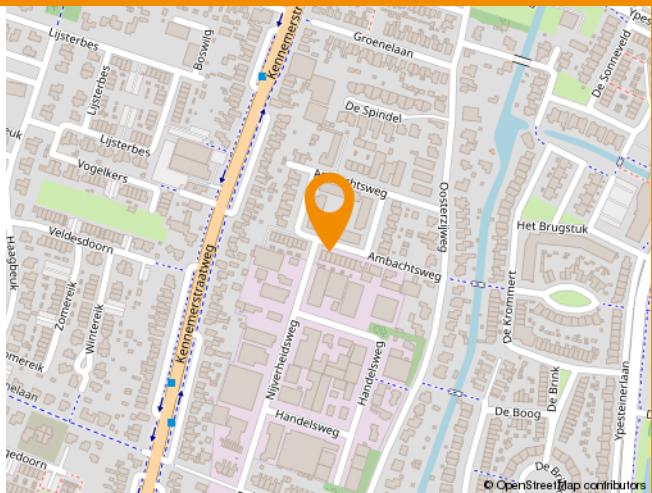
49%



45%



1,2 per huishouden



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

AMBACHTSWEG 22 F in HEILOO

U stapt hier binnen in een spiksplinternieuwe tussenwoning uit 2025, gelegen aan de Ambachtsweg 22 f in Heiloo. Deze woning maakt deel uit van het kleinschalige en eigentijdse project '10 nieuwe burenen', bestaande uit zeven tussenwoningen en drie appartementen. Een fijne plek waar alles nieuw is, modern aanvoelt en klaarstaat om door u verder eigen gemaakt te worden.

Bij aankomst valt direct het fraaie metselwerk op en parkeert u uw auto gemakkelijk op de parkeerplaatsen voor de deur. U woont hier energiezuinig en comfortabel, met voorzieningen die helemaal passen bij deze tijd én de toekomst. Zo is de woning uitgerust met vijf zonnepanelen, een warmtepomp van Intho Daalderop met een boiler van 150 liter, vloerverwarming en een WTW-installatie. Er is dus al volop geïnvesteerd in duurzaamheid, isolatie en wooncomfort.

Binnen treft u verrassend veel ruimte. U komt binnen in een brede hal met het toilet, de technische ruimte en de trap naar boven. Vanuit hier loopt u door naar de woonkamer, waar direct de prettige lichtinval en het gevoel van ruimte opvallen. De openslaande deuren aan de tuinzijde zorgen voor een mooie verbinding met buiten en maken het zitgedeelte aan de achterzijde licht en uitnodigend. Daarnaast is er een praktische voorraadkast.

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en luxe uitgevoerd. U kookt hier op een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en beschikt over een vaatwasser, koelkast en combi-oven. De keuken is verdeeld over twee opstellingen, met aan de ene zijde de spoelbak en aan de andere zijde extra kastruimte, wat zorgt voor een strakke en praktische indeling.

Op de begane grond en de eerste en tweede verdieping ligt een lichtgrijze pvc-vloer met een tijdloze uitstraling. Deze vloer is niet alleen mooi, maar ook onderhoudsvriendelijk. De plafonds zijn strak afgewerkt met spuitwerk en de wanden zijn gestuct, waardoor u een rustige en moderne basis heeft om verder af te werken naar uw eigen smaak.

Via de trap bereikt u de eerste verdieping met een royale overloop en drie nette slaapkamers. Alle kamers zijn ruim opgezet en bieden volop mogelijkheden, of u nu extra slaapkamers wenst, een thuiswerkplek, hobbyruimte of kinderkamer. Hier richt u alles in zoals het bij uw leven past. Er zijn twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer aan de voorzijde.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is comfortabel en compleet uitgevoerd. U beschikt hier over een douche, een tweede toilet, een wastafel en een elektrische designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming, mechanische ventilatie en een opengaand raam met draaikiepfunctie, wat zorgt voor prettig daglicht en frisse lucht. De badkamer is van vloer tot plafond betegeld met wit tegelwerk.

Ook de zolderverdieping is zeker het bekijken waard. Deze ruimte biedt volop potentie en kan eenvoudig worden ingedeeld als extra slaapkamers, werkkamer en/of fitnessruimte. Dankzij het hoge plafond en het dakraam aan de achterzijde is genoeg veel licht. Op zolder vindt u tevens de aansluitingen voor de wasmachine en de WTW-unit. Deze verdieping dient nog verder afgewerkt te worden, waardoor u hier volledig uw eigen wensen kunt realiseren.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt veel zon. Met een afmeting van circa 4,50 meter diep en 5 meter breed is dit een fijne buitenruimte die u nog geheel naar eigen smaak kunt aanleggen. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging en er is een handige achterom. De erfafscheiding dient nog geplaatst te worden.

De ligging is bijzonder prettig. U woont hier op enkele kilometers van zee, strand en duinen, met de binnenstad van Alkmaar op slechts vijf kilometer afstand. Amsterdam en Haarlem bereikt u in ongeveer dertig minuten met de trein. De boodschappen doet u om de hoek bij de fruitloods of op loopafstand van de Albert Heijn of bijvoorbeeld in het overdekte winkelcentrum 't Loo. En voor een ijsje of een goed restaurant bent u zo bij Pinoccio, Di Fiorentina of één van de gezellige eetgelegenheden in Heiloo. Sportliefhebbers zitten hier ook goed, met onder andere een zwembad, voetbalvelden, atletiekbaan, tennisfaciliteiten, fitness en kinderopvang in de directe omgeving. Station en winkels liggen op circa duizend meter en de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

U woont hier in een nieuwe, energiezuinige woning met een solide basis, veel ruimte en volop mogelijkheden om het helemaal uw eigen thuis te maken. Een ideale kans voor wie zorgeloos en toekomstgericht wil wonen in het geliefde Heiloo.

Uitgebreide informatie

AMBACHTSWEG 22 F in HEILOO

- Spiksplinternieuwe nieuwbouwwoning
- Keuken met inbouwapparatuur (AEG)
- Grijze PVC-vloer op de begane grond en eerste verdieping
- Badkamer voorzien van douche, wastafel, toilet en elektrische verwarming (als aanvulling op de vloerverwarming)
- Tuin op het zuiden met vrijstaande houten berging
- 5 zonnepanelen aanwezig
- Volledig geïsoleerde woning
- HR +++ triple beglazing
- De woning is voorzien van vloerverwarming
- Wanden voorzien van stucwerk
- Plafonds voorzien van spuitwerk
- Warmtepomp Intho Daalderop 150 L
- Balansventilatiesysteem (WTW)
- Plafondhoogte circa 2.60 cm
- Meterkast voorzien van 8 groepen en 3 algemene groepen
- Gelegen op enkele kilometers van zee, strand en duin
- Een prima verbinding met Alkmaar (+/- 15 minuten)
- Amsterdam en Haarlem (ca. 30 minuten met de trein)
- In de nabije omgeving van allerlei voorzieningen, restaurants en het NS station

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
596887346

Datum registratie
09-07-2025

Geldig tot
23-06-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **A++++**



Isolatie			Installaties		
1	Gevels	++	7	Verwarming	Warmtepomp
2	Gevelpanelen	n.v.t.	8	Warm water	Warmtepomp
3	Daken	++	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler
4	Vloeren	++	10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem
5	Ramen	++	11	Koeling	Koeling aanwezig
6	Buitendeuren	++	12	Zonnepanelen	2025 Wp

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag	Laag	104,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Ambachtsweg 22 F
1851MW Heiloo

BAG-ID: 0399010010113907

Detailaanduiding

Bouwjaar 2023
Compactheid 1,25
Vloeroppervlakte 143m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

D.A.M. van Langen

Vakbekwaamheidsnummer

6616978

Certificaathouder

BengCert

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012106

KvK-nummer

81091516

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Detailopname

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



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!

Meer informatie



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



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