



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

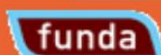
1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**STATIONSWEG 110
HEERHUGOWAARD**

Vraagprijs: € 539.000,- k.k.



Achteraanzicht



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



Badkamer



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



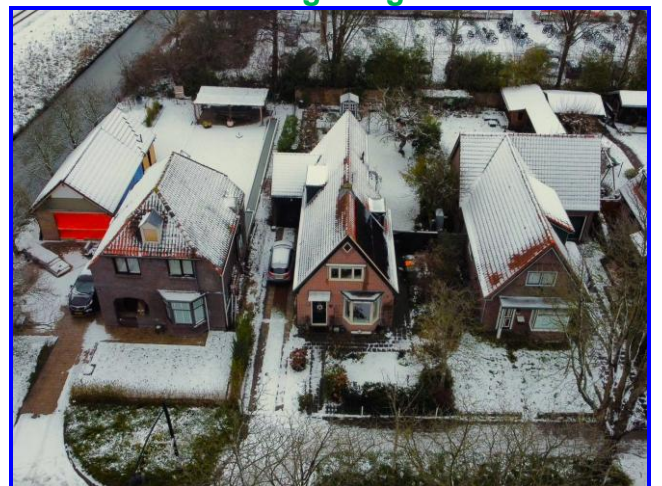
Garage



Achtertuin



Omgeving



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Stationsweg 110 te Heerhugowaard
Vraagprijs : € 539.000,- kosten koper

KEURIGE VRIJSTAANDE JAREN 30 WONING OP EEN ROYAAL PERCEEL VAN 490 M2 MET VEEL PRIVACY, 8 ZONNEPANELEN, GROTE GARAGE, PARKEREN OP EIGEN ERF EN EEN PRACHTIGE RIANTE ACHTERTUIN. Op een zeer centrale locatie staat deze karakteristieke en vrijstaande jaren 30 woning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 490 m2. De woning biedt veel privacy, ruimte en sfeer en is door de jaren heen op meerdere vlakken zorgvuldig verbeterd, uitgebreid en goed onderhouden. De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een sfeervolle erker, die zorgt voor een prettige lichtinval en een karakteristieke uitstraling. De halfopen keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en vormt een fijne verbinding met de leefruimte. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met toegang tot de badkamer. Via de bijkeuken bereik je de zeer riante achtertuin, met een diepte van circa 17 meter en een breedte van circa 13 meter. De tuin biedt volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere zitplekken en om van het buitenleven te genieten. Aan de bijkeuken vast, maar bereikbaar via de tuin, bevindt zich een grote garage van circa 33 m2, voorzien van een vliering. Deze ruimte is ideaal voor opslag, hobby's of het stallen van een voertuig. Parkeren op eigen erf is geen enkel probleem. Je kunt er 3 auto's parkeren. De eerste verdieping is in het verleden flink uitgebreid en beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, een lange overloop met ruimte voor een hobby of werkplek en een apart toilet. Via twee separate vlizotrappen is de lange bergzolder bereikbaar, wat zorgt voor extra veel bergruimte. Kortom, een charmante en vrijstaande woning met karakter, ruimte en een prachtig perceel. Een unieke kans voor liefhebbers van jaren 30 woningen. Ben je geïnteresseerd? Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur een e mail om een bezichtigingsafspraak te maken.

Omgeving

Ligging : Nabij gelegen bij het trein/busstation en winkelcentrum Middenwaard.

Woning

Eengezinswoning
Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed
Aantal slaapkamers : 3
Energie label : G, definitief en geldig tot 17-11-2035
Woonoppervlakte : 112 m²
Garage : 33 m²
Inhoud woning : 397 m³ (excl. garage)
Bouwjaar : 1931

Perceel

Perceeloppervlakte : 490 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: Via de entree en hal, met garderobe en meterkast voorzien van 8 nieuwe groepen, betreed je de woning. Vanuit de hal kom je in de sfeervolle woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de karakteristieke erker, welke deels voorzien is van vernieuwde HR++ beglazing en zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. In het midden van de woonkamer is een sfeervolle open haard aanwezig, die bijdraagt aan de warme uitstraling van de ruimte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken, waar zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden en waar tevens toegang is tot de badkamer. De badkamer (2,34 x 1,58) is voorzien van een douche, toilet en wastafel met spiegel. In de woonkamer is de open trap gesitueerd, die toegang geeft tot de eerste verdieping.

1^e verdieping: Via de overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Daarnaast zijn er diverse vaste kasten en knieschotten aanwezig, wat zorgt voor volop praktische bergruimte. Aan de voorzijde bevindt zich slaapkamer 1 (3,15 x 2,61) voorzien van een vaste 4-deurs kast. In het midden van de verdieping ligt slaapkamer 2 (2,85 x 2,96) een nette kamer met een kleine dakkapel, een aparte wastafel en extra bergruimte achter het knieschot. Voordat je slaapkamer 3 (4,79 x 3,29) bereikt, kom je op het verlengde deel van de overloop. Hier bevinden zich de cv installatie en een apart toilet. Deze ruimte is uitstekend geschikt als werkplek of hobbyruimte.

Deze Slaapkamer is extra gerealiseerd door de ruime opbouw en biedt hierdoor een comfortabele en volwaardige slaapkamer.

Vliering: Via de 2 vlizotrappen op zowel de overloop aan de voorzijde als de overloop aan de achterzijde is de vliering bereikbaar. Deze heeft een nokhoogte van 1,82 meter en een lengte van 7,24 meter, wat zorgt voor extra veel bergruimte.

Achtertuint: De riante achtertuin is grotendeels ingericht met gras en biedt veel ruimte en privacy. Dankzij de royale afmetingen en de beschutte ligging zijn er volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere zitplekken, speelruimte of een fraai terras. De tuin is omgeven door volwassen beplanting en bomen, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Achter in de tuin bevindt zich een tuinhuis, geschikt voor extra bergruimte of hobbygebruik.

Voortuin: De verzorgde voortuin vormt een sfeervolle entree naar de woning en beschikt over een oprit op eigen terrein voor zeker 3 auto's met toegang tot de garage (garagedeur is buitenwerking). Via de rechterzijde van de woning is er een praktische doorgang naar de achtertuin, waardoor deze eenvoudig bereikbaar is. De voortuin zorgt voor een prettige en karakteristieke uitstraling van de woning.

Garage: De ruime garage is bereikbaar via de oprit en achtertuin en biedt volop plaats voor het stallen van een auto, fietsen en extra opslag. De garage is voorzien van daglicht en beschikt over een vliering, wat zorgt voor aanvullende bergruimte. Een praktische en multifunctionele ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden. De garage heeft een breedte van 6,70 meter en een lengte van 4,89 meter.

Verwarming

HRE Intergas (2024), eigendom

Aanvaarding

In overleg. Kan op korte termijn.

Bezichtiging

Na afspraak met Kandidaat Register Makelaar i.o. Jasper Keuken of Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur Jim Tesselaar.

Bieding

Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend te doen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jim Tesselaar, RM/RT.

Betreft: Stationsweg 110 te Heerhugowaard

Algemene vragen

1. Zijn er nadat je de woning in eigendom hebt verkregen aanvullende aktes van notariële aard opgesteld? ☒ Nee ☐ Ja
2. Is de wet voorkeursrecht Gemeente van toepassing? ☒ Nee ☐ Ja
3. Is het registergoed een (rijks/provincie/gemeentelijk) monument? ☒ Nee ☐ Ja
4. Is het registergoed een beschermend stads- of dorpsgezicht? ☒ Nee ☐ Ja
5. Is het registergoed een beeldbepalend pand? ☒ Nee ☐ Ja
6. Wijken de kadastrale grenzen af van de (aanwezige) erf grenzen? ☒ Nee ☐ Ja
7. Heb je gemeente grond in gebruik? ☒ Nee ☐ Ja
8. Is het registergoed (onder) verhuurd? ☒ Nee ☐ Ja
9. Zijn er bijzonderheden te melden aangaande:
 - * Geluidsoverlast ☒ Nee ☐ Ja
 - * Stankoverlast ☒ Nee ☐ Ja
 - * Lekkage ☒ Nee ☐ Ja
 - * Vloeren ☒ Nee ☐ Ja
 - * Binnen muren/wanden ☒ Nee ☐ Ja
 - * Dak (bedekking) ☒ Nee ☐ Ja
 - * Lekkende isolerende beglazing ☒ Nee ☐ Ja
 - * Kozijnen/deuren/ramen ☒ Nee ☐ Ja
 - * Nutsvoorzieningen (Gas/Water/Elektra e.d.) ☒ Nee ☐ Ja
 - * Zijn er, in het algemeen gebreken aan de woning? ☒ Nee ☐ Ja
10. Is de woning aangesloten op het openbaar riool?
Zo nee, s.v.p. toelichten op welke wijze de afvoer plaats vindt van het afvalwater. ☐ Nee ☒ Ja
11. Zijn er verbouwingen uitgevoerd waar formeel toestemming voor nodig was? (bouwvergunningen) ☒ Nee ☐ Ja
 - * Zijn hiervoor de nodige vergunningen verkregen? ☒ Nee ☐ Ja
12. Zijn er tanks, zoals hieronder vermeld, in de grond aanwezig:
 - * Olie ☒ Nee ☐ Ja
 - * Septic ☒ Nee ☐ Ja
 - * Anders: ☒ Nee ☐ Ja
13. Is de kruipruimte droog? ☒ Nee ☒ Ja*
14. Zijn er in de woning zaken welke gehuurd of geleased zijn? ☒ Nee ☐ Ja

Ad 13* Zomerdag is de kruipruimte droog, winterdag vochtig

Betreft: Stationsweg 110 te Heerhugowaard

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	O	O	O
Kunststof berging	X	O	O	O
Vijver	X	O	O	O
Broeikas	O	O	O	X
Stokhouder	O	X	O	O
Zonnepanelen	X	O	O	O
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	X	O	O	O
Brievenbus	X	O	O	O
Bel	X	O	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Zonwering buiten: voor, bg en 1 ^e verdieping	O	O	O	X
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	X	O	O	O
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnen:	X	O	O	O
Rolgordijnen	X	O	O	O
Vitrage	O	O	O	X
Jaloezieën	X	O	O	O
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	O	O	O	X
Laminaat/parketvloer	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
HRE Intergas (2024), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	O	O	O	X
Airconditioning	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

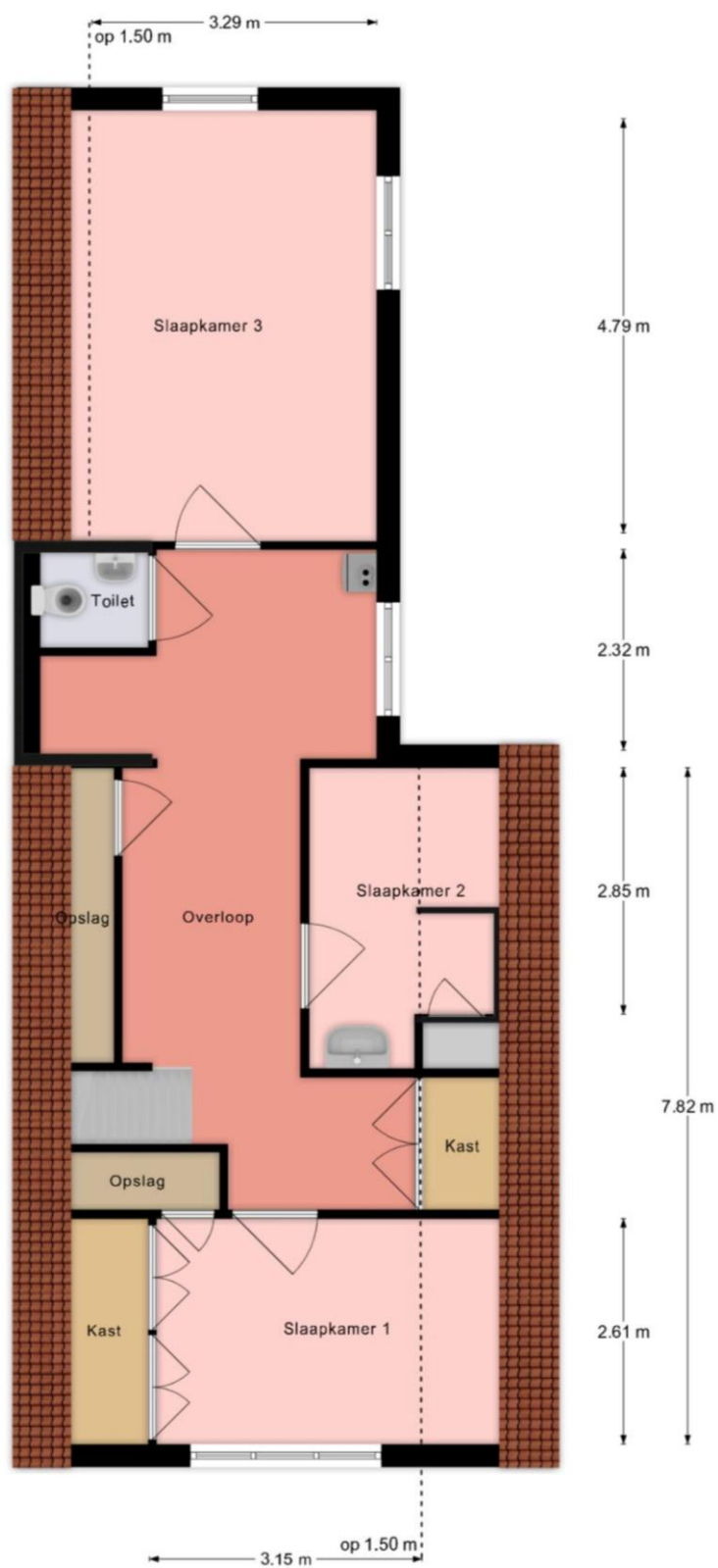
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Open haard (met toebehoren)	X	O	O	O
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	O	O	O	X
4-pits gaskookplaat	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap/schouw	X	O	O	O
Koelkast/vriezer	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	X	O	O	O
Opbouwverlichting	X	O	O	O
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	O	O	O	X
Boeken/legplanken	O	O	O	X
Vast bureau	O	O	O	X
Spiegelwanden	O	O	O	X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X	O	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Toiletaccessoires	X	O	O	O
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	O	O	O	X
Douche	X	O	O	O
Toilet	X	O	O	O
Radiator	X	O	O	O
Sauna	O	O	O	X
Wasmachine	O	X	O	O
Wasdroger	O	X	O	O
Telefoontoestellen/-installatie				
Telefooninstallatie	O	O	O	X
Voorzetramen/radiatorfolie te weten:				
Radiatorafwerking	O	O	O	X
Voorzetramen	X	O	O	O
Isolatievoorziening	X	O	O	O
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	O	O	O	X
Werkbank schuur/garage	X	O	O	O

Begane grond

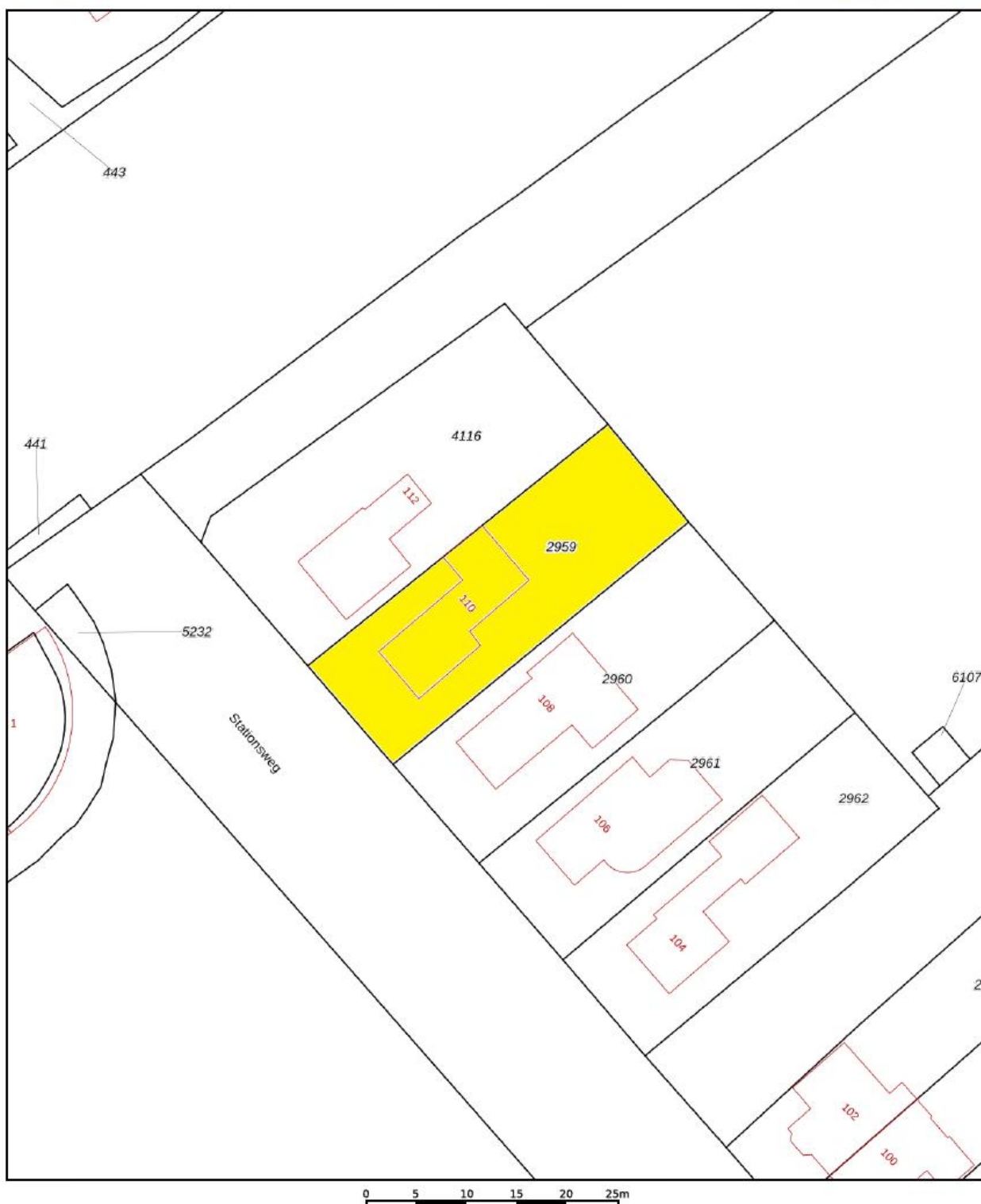


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerhugowaard

Sectie N

Perceel 2959

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





Gratis Waardebepaling

Gecertificeerde makelaar **Jim Tesselaar** hanteert zijn eigen slogan:

*„Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”
Wil je weten wat ik zeg en doe? Bel 072-30 33 000.*

Zijn er of ken je mensen uit jouw omgeving met verhuisplannen?
Bel dan: **072-30 33 000** voor een GRATIS waardebepaling door:

Jim Tesselaar, Register Makelaar/Taxateur



KORTINGSBON

**Minimaal 10 % korting op jouw
taxatierapport**

Heb je een NWWI taxatierapport nodig voor
jouw huidige of nieuwe woning?

Bel dan naar: **072-30 33 000**

Weet je wat er allemaal komt kijken bij het aankopen van een woning?

- ❑ **Hoe vind je een huis?**
 - Zoeken op Funda
 - Sturen van een buurtmailing
 - Nieuw in verkoop
- ❑ **Waar moet je op letten bij het bezichtigen van de woning:**
 - Locatie, locatie & locatie!
 - Staat van onderhoud: let vooral goed op de kozijnen, fundering, dak
 - Courantheid: hoe gewild is de woning?
 - Opzoeken en inkijken van het bestemmingsplan
- ❑ **Marktinzicht:**
 - Marktinformatie is nodig voor een goede beslissing
 - Het inschatten van de populariteit van de woning
- ❑ **Onderzoeken:**
 - Bewijs van eigendom
 - Lijst roerende zaken
 - Bestemmingsplan
 - Kadastraal uittreksel
 - Bodemonderzoek
 - Omgevingsvergunning
 - Erfpachtvoorwaarden
 - Gegevens omtrent Vereniging van Eigenaars
 - Inlichtingenformulier
 - Kadastraal bericht object
 - Tekening van de woning / plattegronden
 - Bouwtechnische keuring
- ❑ **De onderhandeling:**
 - Wat is een realistische waarde van de woning
 - Afstemmen datum oplevering
 - Overname roerende zaken
 - Regelen en volgen van ontbindende voorwaarden
- ❑ **De koopovereenkomst:**
 - Benodigde gegevens leveren aan verkopende makelaar
 - Controleren van de koopovereenkomst
 - Ondertekenen
 - Tekst en uitleg over drie bedenkdagen
- ❑ **Aanvragen financiering:**
 - Bewaking ontbindende voorwaarden
 - Helpen bij het maken van de juiste keuze voor hypotheekadvies
 - Het maken van een juiste notariskeuze
- ❑ **Transport:**
 - Controle akte van levering en nota van afrekening
 - Vooraf inspectie van de woning
 - Achteraf gebreken/problemen aan mij melden
 - Opnemen van meterstanden
 - Meegaan naar de notaris
- ❑ **Tips:**
 - Doe vooraf goed onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden
 - Wat zijn jouw uitgaven naast de hypotheeklasten
 - Laat je tijdig informeren als er een rentewijziging is
 - Begin vandaag al met het reserveren van geld voor o.a. onderhoudskosten
- ❑ **Welke wegen kun je bewandelen?**
 - Alles zelf doen
 - Nadat je een huis gevonden hebt een begeleidende makelaar inschakelen

**Wij zijn je graag van dienst!
Je kunt ons bellen op 072-30 33 000.**

Quote Jim Tesselaar: „Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper willen wij je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond voor zijn/haar woning.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van zijn/haar woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is en een uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoop/koop komt echter niet eerder tot stand, nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt. Ben je voornemens om een bod uit te brengen, dan verzoeken wij je om jouw bod te doen via [Move.nl](https://www.move.nl) of dit te mailen naar info@tesselaarmakelaardij.nl.

Mocht deze woning niet precies aan jouw verwachtingen hebben voldaan, dan bieden wij graag onze diensten aan om je te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.tesselaarmakelaardij.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken.

Indien je tot koop overgaat van deze woning, willen wij je erop wijzen dat er na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom c.q. bankgarantie (10% van de koopsom) gestort dient te worden.

Tevens werken wij intensief samen met specialisten die je kunnen adviseren op het gebied van hypotheek en verzekeringen.

Indien je een eigen woning bezit en deze eventueel wilt verkopen, dan zijn wij je daar graag bij van dienst. In een presentatie laten wij je zien wat wij bij de verkoop van jouw woning kunnen betekenen. Ook bieden wij je graag een **GRATIS WAARDEBEPALING** aan door een **Gecertificeerd Register Makelaar/ Register Taxateur**. Als Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur staat Jim Tesselaar in een officieel register ingeschreven, zodat hij een taxatie rapport kan maken die door **alle** banken en financiële instellingen in Nederland geaccepteerd wordt.

Tesselaar Makelaardij is voor de 8^e keer uitgeroepen tot **beste makelaar** van Heerhugowaard. Op de website van 'Wie is de Beste Makelaar' heeft team Tesselaar Makelaardij de navolgende beoordelingen per jaar behaald van 2019: 9,8, 2020: 9,9, 2021: 9,8, 2022: 9,9, 2023: 9,8 en in 2024 wederom een 9,9! Wil je weten hoe wij werken? Lees dan onze beoordelingen op www.widbm.nl.

Met vriendelijke groet,



Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van het desbetreffend onroerend goed weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overkomen met de werkelijke situatie. Door Tesselaar Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Indien er meerdere kandidaten tegelijkertijd belangstelling tonen voor dit object kan de verkoper overgaan tot een schriftelijk biedsysteem met meerdere kandidaten. Alle rechten voorbehouden.