

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL



Sneak Preview

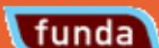
NEEM CONTACT  
MET ONS OP!

072- 30 33 000  
Bickerstraat 47  
1701 ED Heerhugowaard  
info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

J. VAN DE VELDELAAN 94  
HEERHUGOWAARD

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.



**Achteraanzicht**



**Hal**



**Woonkamer**



**Woonkamer**



**Eethoek**



**Keuken**



**Badkamer**



**Badkamer**



**Slaapkamer 1**



**Slaapkamer 2**



**Overkapping**



**Garage**



## Beschrijving / Kenmerken

Adres : J. van de Veldelaan 94 te Heerhugowaard  
Vraagprijs : € 375.000,- kosten koper

**RUIME SPLIT LEVEL DRIVE IN WONING MET GARAGE, SOUTERRAIN, DRIE SLAAPKAMERS EN EEN ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET ZUIDEN.** Deze ruime split level drive-in woning beschikt over een praktische en speelse indeling met meerdere niveaus, een garage én een souterrain. Zowel de voor- als achterzijde van de woning zijn voorzien van kunststof gevelbekleding met isolatie, wat bijdraagt aan comfort en een onderhoudsvriendelijk geheel. Op de begane grond bevindt zich de ruime garage, voorzien van een elektrische garagedeur. Vanuit de garage is er toegang tot het souterrain, een veelzijdige ruimte die uitstekend geschikt is voor extra opslag, een hobbyruimte of werkplek. De eerste verdieping beschikt over een nette en lichte woonkamer met directe toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde van deze verdieping, te bereiken via de 3 traptreden, bevindt zich de opgefriste keuken, welke is voorzien van deels vernieuwde apparatuur en een prettig uitzicht aan de straatzijde. Op de tweede verdieping zijn drie ruime slaapkamers gesitueerd, waarvan één zeer royale slaapkamer is voorzien van een grote drie deurs vaste kast. Tussen de slaapkamers bevindt zich de keurige badkamer. Boven de badkamer is bovendien extra bergruimte aanwezig. De achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuiden en beschikt over een overkapping met buitenkeuken en elektra, waardoor het hier heerlijk vertoeven is in alle seizoenen. De woning ligt op een praktische locatie met het Berckheideplein op loopafstand, ideaal voor de dagelijkse boodschappen. Kortom, een ruime en veelzijdige woning met veel bergruimte, een fijne buitenruimte en een speelse indeling. Absoluut een bezichtiging waard! Ben je al geïnteresseerd? Je kunt telefonisch contact met ons op nemen of een mail sturen voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

### Omgeving

Ligging : In kindvriendelijke woonwijk nabij scholen, supermarkt, sportvelden en sporthal.

### Woning

Eengezinswoning  
Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed  
Aantal slaapkamers : 3  
Energie label : D, definitief en geldig tot 06-01-2036  
Woonoppervlakte : 125 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte : 0 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning : 535 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar : 1970

### Perceel

Perceeloppervlakte : 107 m<sup>2</sup> eigen grond

### INDELING WONING:

**Begane grond:** Entree/hal met meterkast (10 groepen) en een garderobenis. Vanuit de hal is er toegang tot de praktische trapkast en de inpandige garage.

**Eerste verdieping:** Via de vaste trap bereik je de overloop met een handige voorraadkast en een separate toiletruimte voorzien van een toilet en fonteintje. Vanuit de overloop kom je in het woongedeelte met aan de voorzijde de opgeknapte, halfopen (woon)keuken. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat (2022), afzuigkap, combimagnetron (2022), oven en vaatwasser. Via het eetgedeelte en drie traptreden bereik je de woonkamer, die dankzij de grote raampartijen beschikt over een zeer prettige lichtinval. Centraal in de kamer staat de sfeervolle houtkachel. Via een enkele deur is de zonnige achtertuin bereikbaar.

**2<sup>e</sup> verdieping:** Ook deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Vanaf de overloop zijn alle vertrekken toegankelijk. Aan de achterzijde bevindt zich de royale slaapkamer 1 (5,12 x 4,21), welke voorheen uit twee slaapkamers bestond en is voorzien van een grote vaste 3-deurskast. Aan de voorzijde liggen slaapkamer 2 (4,25 x 2,19) en 3 (4,25 x 2,82), beide met een plafond dat oploopt tot meer dan 3 meter hoogte. Tussen de slaapkamers bevindt zich de nette badkamer, uitgerust met een tweede zwevend toilet, wastafelmeubel met spiegel en kast, designradiator en douche.

**Achtertuintuin:** De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt daardoor meer dan voldoende zonuren. Daarnaast is er ook aan schaduw gedacht door middel van een houten overkapping. In deze overkapping bevindt zich een buitenkeuken met koelkast en een heerlijke zitplek in de schaduw.

**Garage:** Via de hal en de elektrische garagedeur is de garage bereikbaar. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als klus- of bergruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Aan het einde van de garage is het souterrain bereikbaar, wat zorgt voor extra bergruimte.

**Verwarming**

HRE Intergas (2022), 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: J. van de Veldelaan 94 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

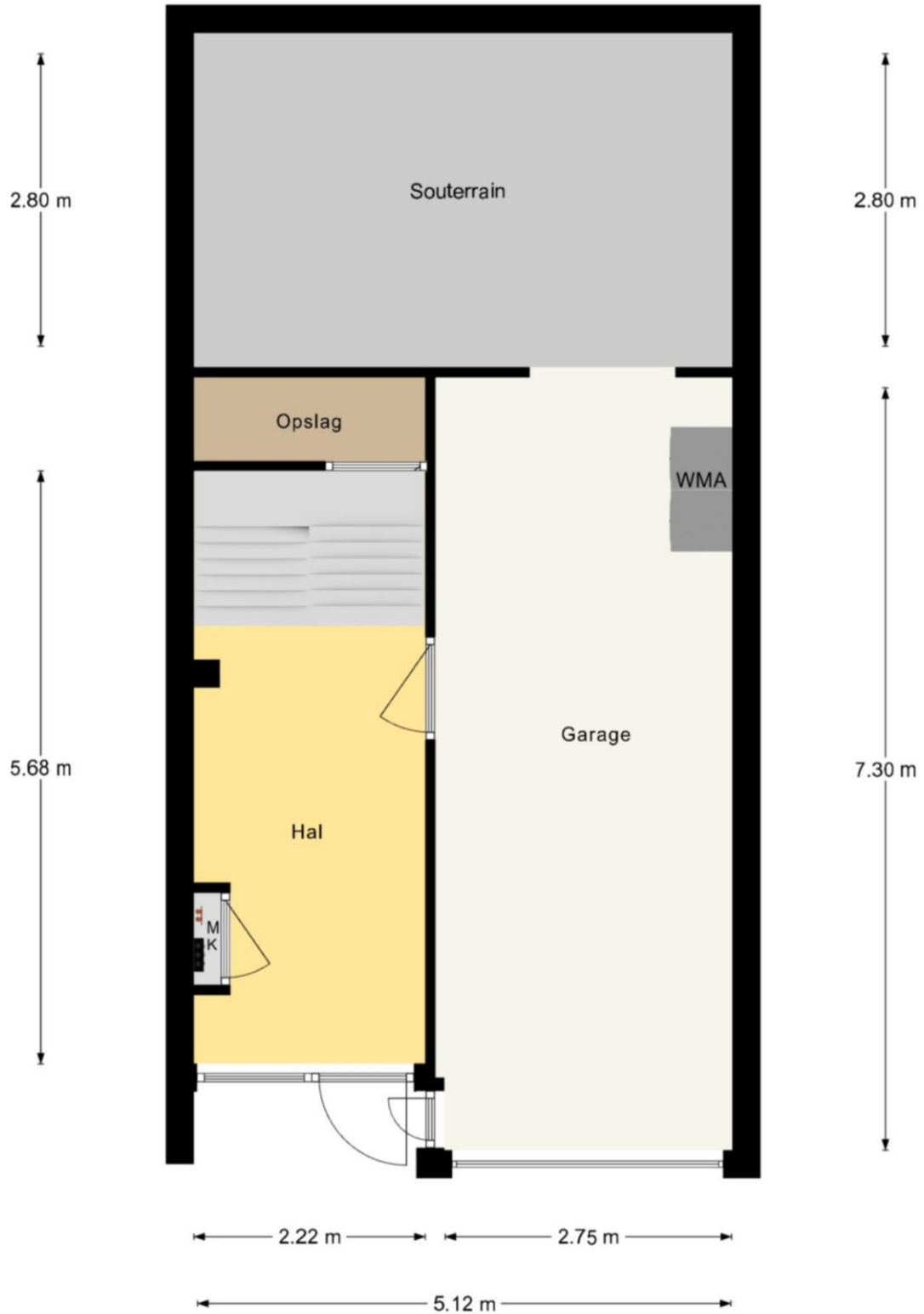
Ad 13\* Zomerdag is de kruipruimte droog, winterdag vochtig

**Betreft: J. van de Veldelaan 94 te Heerhugowaard**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Buiten</b>				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	O	O	O	X
Houten/stenen berging/tuinhuis	O	O	O	X
Vijver	O	O	O	X
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
Zonnepanelen	O	O	O	X
Houten overkapping	X	O	O	O
Buitenkeuken met koelkast	X	O	O	O
Barbecue	O	X	O	O
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	O	O	O	X
Bel	O	X	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidsloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Rolluiken buiten: achter	X	O	O	O
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	O	O	O	X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnen:	X	O	O	O
Rolgordijnen	X	O	O	O
Vitrage	X	O	O	O
Jaloezieën	X	O	O	O
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	X	O	O	O
Laminaat/parketvloer	X	O	O	O
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
HRE Intergas (2022), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	X	O	O	O
Airconditioning	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

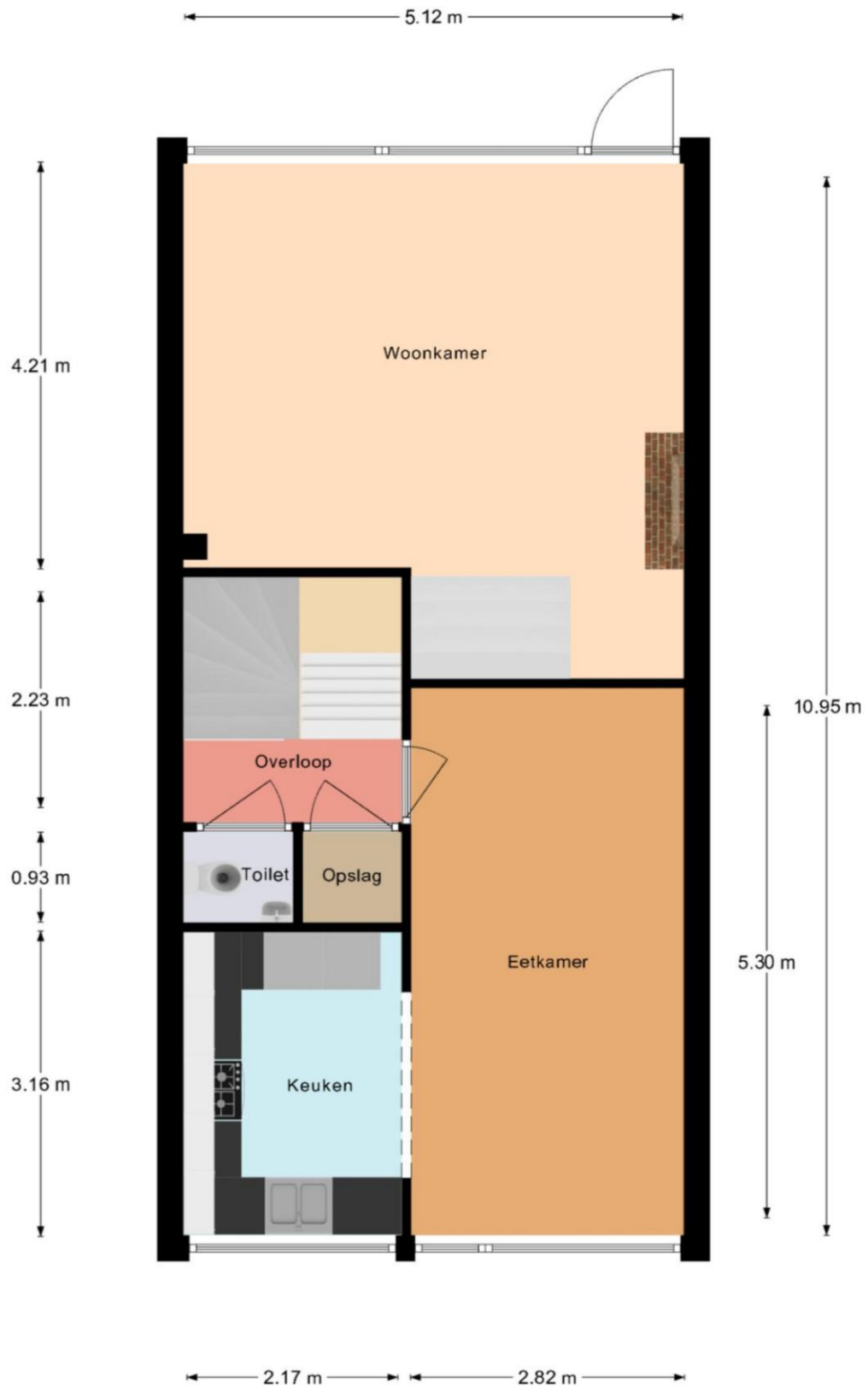
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Open haard/houtkachel</b>				
Houtkachel	X	O	O	O
<b>Keuken (inbouw)apparatuur:</b>				
Combimagnetron	X	O	O	O
4-pits gaskookplaat	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap/schouw	X	O	O	O
Koelkast/vriezer	O	X	O	O
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting/dimmers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

# Begane grond



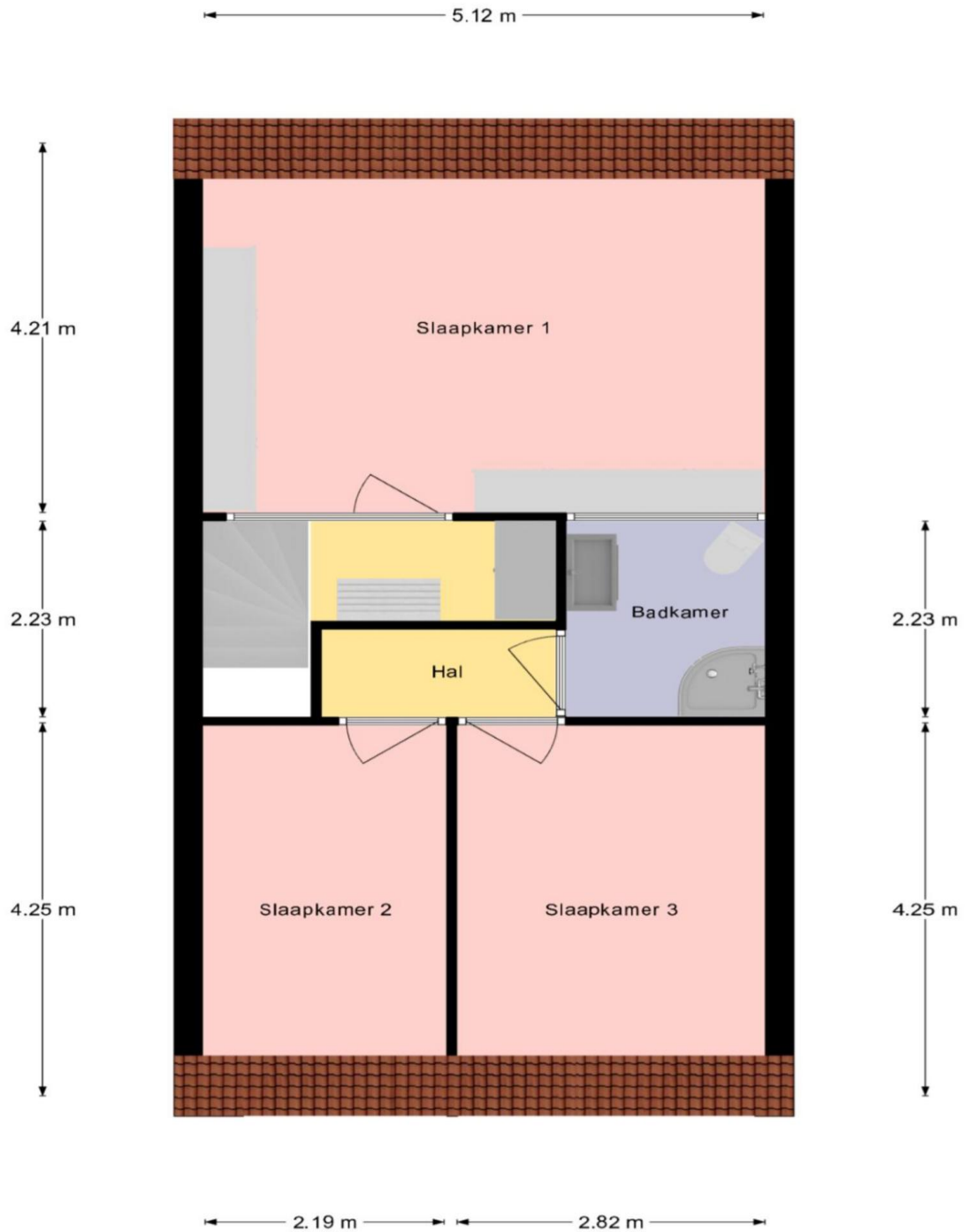
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1<sup>e</sup> verdieping

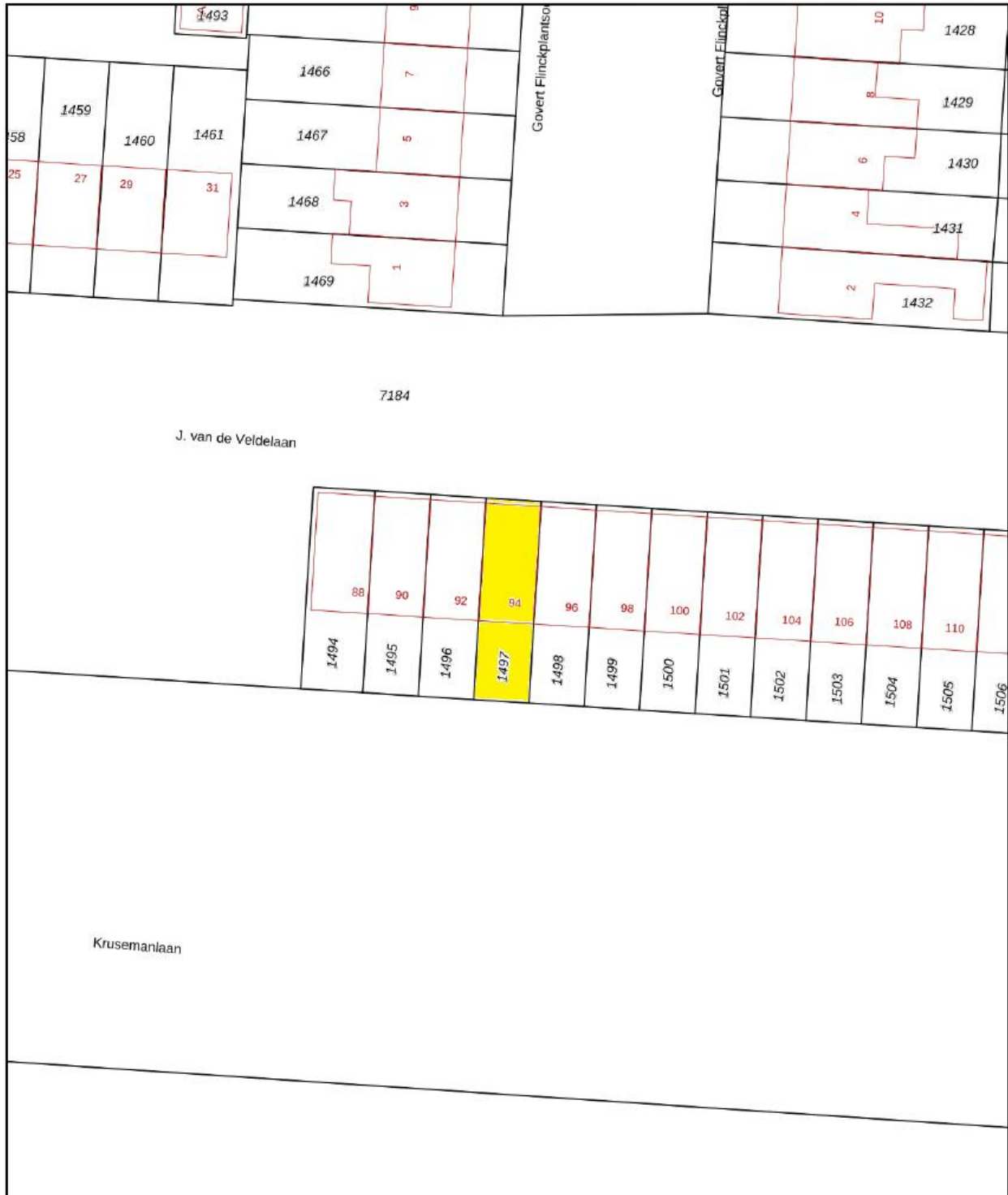



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2<sup>e</sup> verdieping



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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerhugowaard Sectie N Perceel 1497</p>	
---	--	---	---

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.



# 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](mailto: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](https://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<sup>e</sup> 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, 2024: 9,9 en in 2025 wederom een 9,9! Wil je weten hoe wij werken? Lees dan onze beoordelingen op [www.widbm.nl](https://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.