



Vossenakkers 31, 1852 GJ Heiloo

Vraagprijs € 445.000,00 kosten koper



Omschrijving

Vossenakkers 31, 1852 GJ Heiloo

Verrassend ruime uitgebouwde tussenwoning met badkamer op de begane grond.

In de gezellige Akkerbuurt, nabij het stationscentrum van Heiloo, treft u deze leuke uitgebouwde tussenwoning aan. Een heerlijk licht en ruim huis! De woning heeft wat modernisering nodig, maar bezit een goede basis voor een nieuw jasje waarbij u uw eigen woonwensen heel goed kunt verwezenlijken. De 2e Verdieping is niet meegenomen in de m² woonoppervlakte. Bent u binnenkort de nieuwe bewoner van deze gezellige woning?

Bijzonderheden:

- Ruime tussenwoning met potentie;
- Energielabel C;
- ca. 9,5 meter diepe tuin gelegen op het Noordoosten;
- Gezellige en groene woonwijk;
- Rustige, kindvriendelijke straat;
- Nabij alle denkbare voorzieningen;
- Voldoende openbare parkeermogelijkheden.

Bouwjaar: 1962 Inhoud: 381 m³ Woonoppervlakte: 99 m² Perceel: 154 m²

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond: u komt binnen via de knusse entree/hal en loop door naar de ruime woonkamer. Creëer bijvoorbeeld aan de voorzijde een gezellige zithoek met uitzicht op de straat en gebruik de achterzijde voor een fijne riante woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin. Of andersom, het is geheel aan u! De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning, met toegang tot de praktische bijkeuken/berging met CV-unit en aansluiting voor wasmachine/droger en toegang naar de tuin.

Verrassend is de badkamer op de begane grond met toilet, inloopdouche en wastafel!

1e Verdieping: voorzien van drie ruime slaapkamers waarvan 2 slaapkamers met handige inbouwkasten. Op deze verdieping treft u ook de 2e badkamer, met inloopdouche en wastafel.

2e Verdieping: bereikbaar via een vaste trap, zolder op stahoogte (1.77m). Deze verdieping is niet meegenomen in het woonoppervlakte van 99 m² maar wordt momenteel in pandige ruimte genoemd. Kleine voorzolder en een vierde (kinder) slaapkamer met dakraam. Via een dakopbouw kan hier een prachtige ruime 4e slaapkamer worden gerealiseerd.

De woning beschikt over een ca. 9,5 meter diepe achtertuin en is op het Noordoosten gelegen. De tuin biedt u veel zonuren en volop privacy.

De woning is gelegen in een populaire en groene woonomgeving, nabij alle voorzieningen. Op korte afstand tref je het NS-station, winkelcentrum 't Hoekstuk voor je dagelijkse boodschappen, scholen, diverse sportvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden. Met een kwartiertje fietsen bereikt u het kustgebied in Egmond aan Zee alsmede het gezellige centrum van Alkmaar.

Wilt u een woning op een prachtige plek die u nog helemaal “eigen” kunt maken en beschikken over veel ruimte dan mag u deze uitgebouwde tussenwoning niet missen! Wij laten u graag de woning zien in een uitgebreide rondleiding.

Vraagprijs € 445.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1962

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	381 m ³
Perceel oppervlakte	154 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	99 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Ecomline (Gas gestookt combiketel uit 2000, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	900
Tuin breedte (cm)	550
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal



































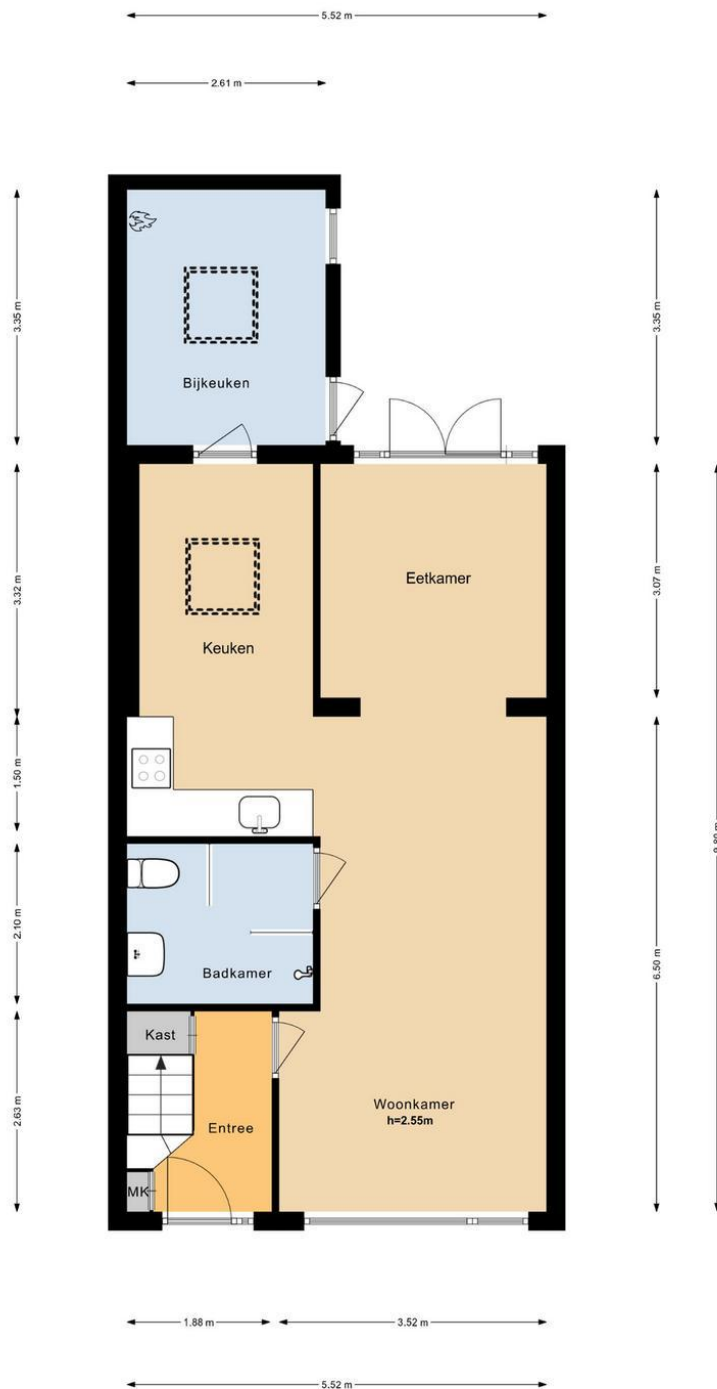






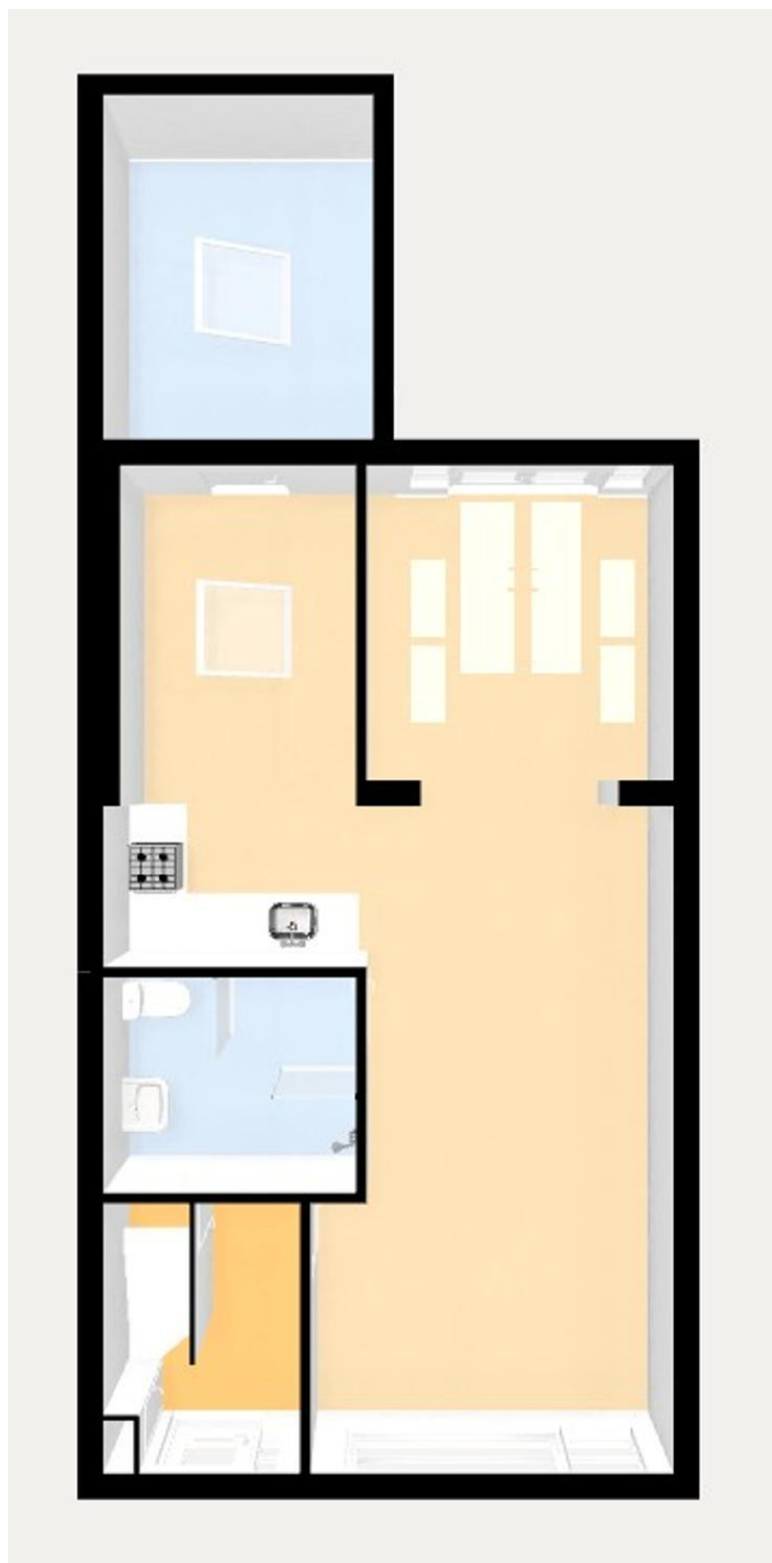


Plattegrond



Thuisch Advies & Ontwerp - plattegronden en renders zijn indicatief en ter gebruik van promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

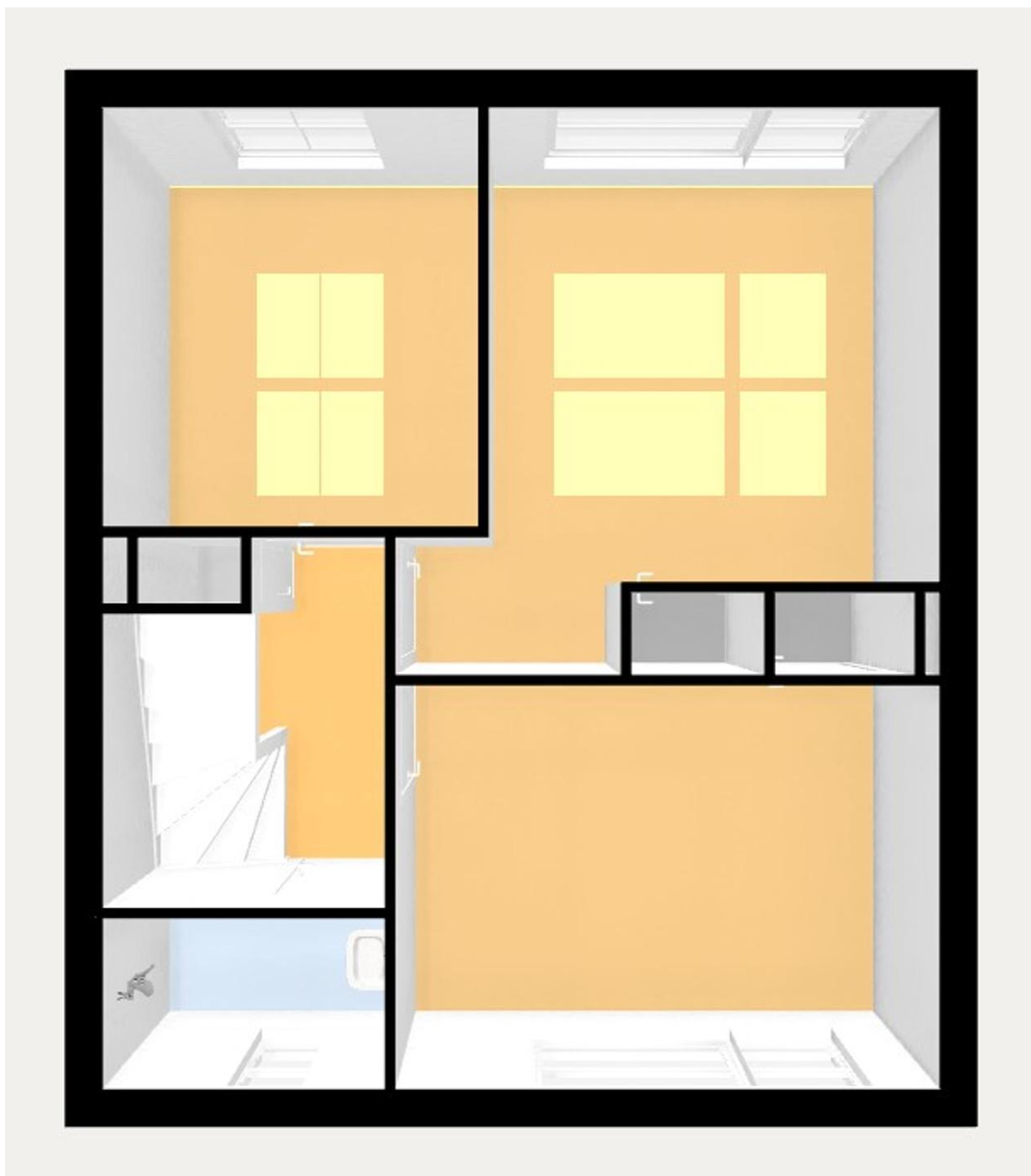


1e verdieping

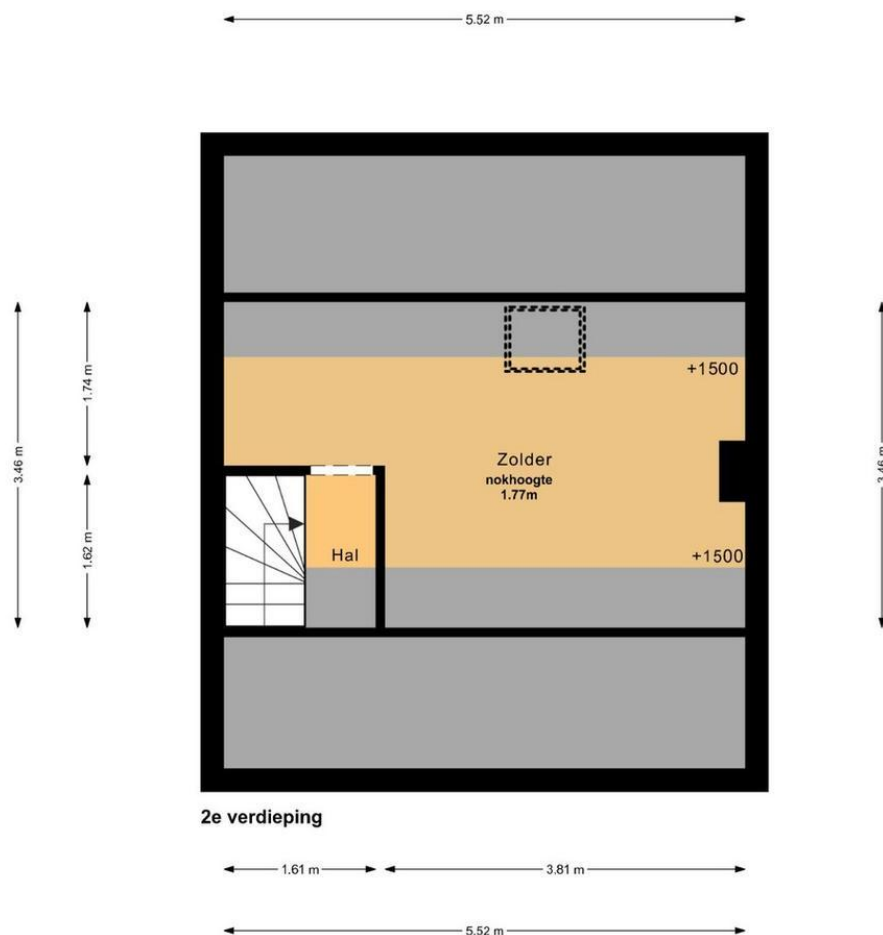


Thuisch Advies & Ontwerp - plattegronden en renders zijn indicatief en ter gebruik van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

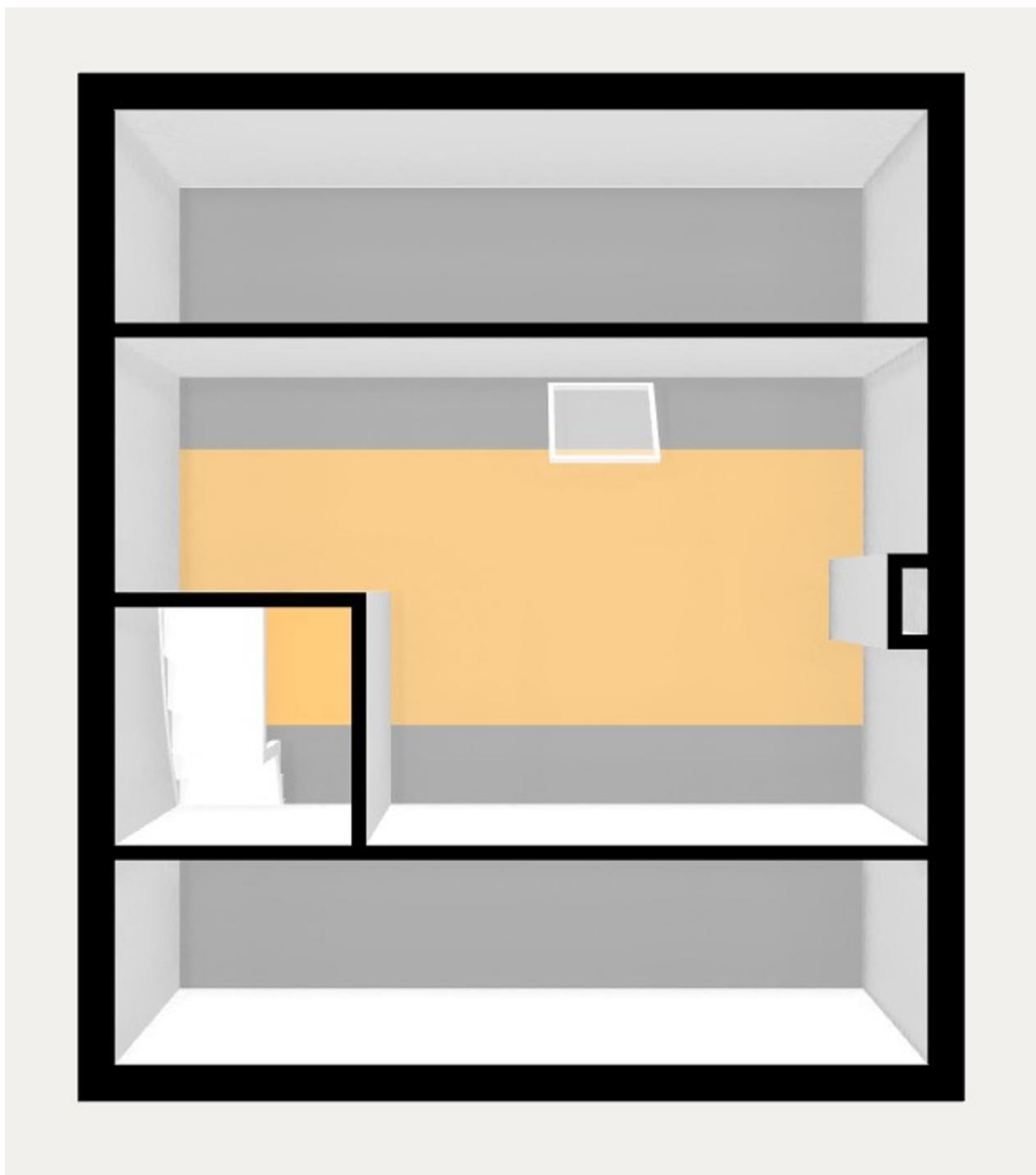


Plattegrond



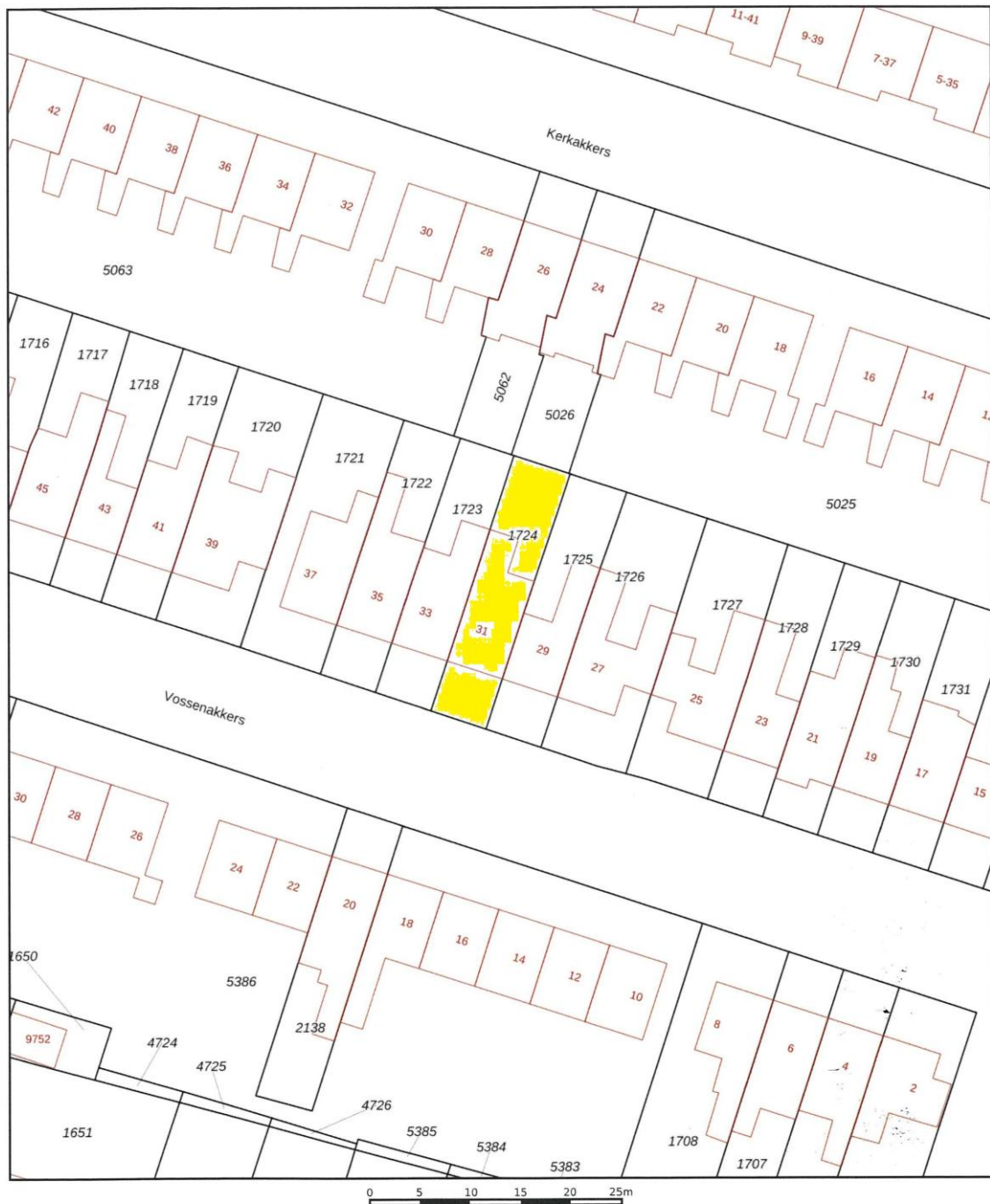
Thuisch Advies & Ontwerp - plattegronden en renders zijn indicatief en ter gebruik van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: Vos



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Heiloo
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1724
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

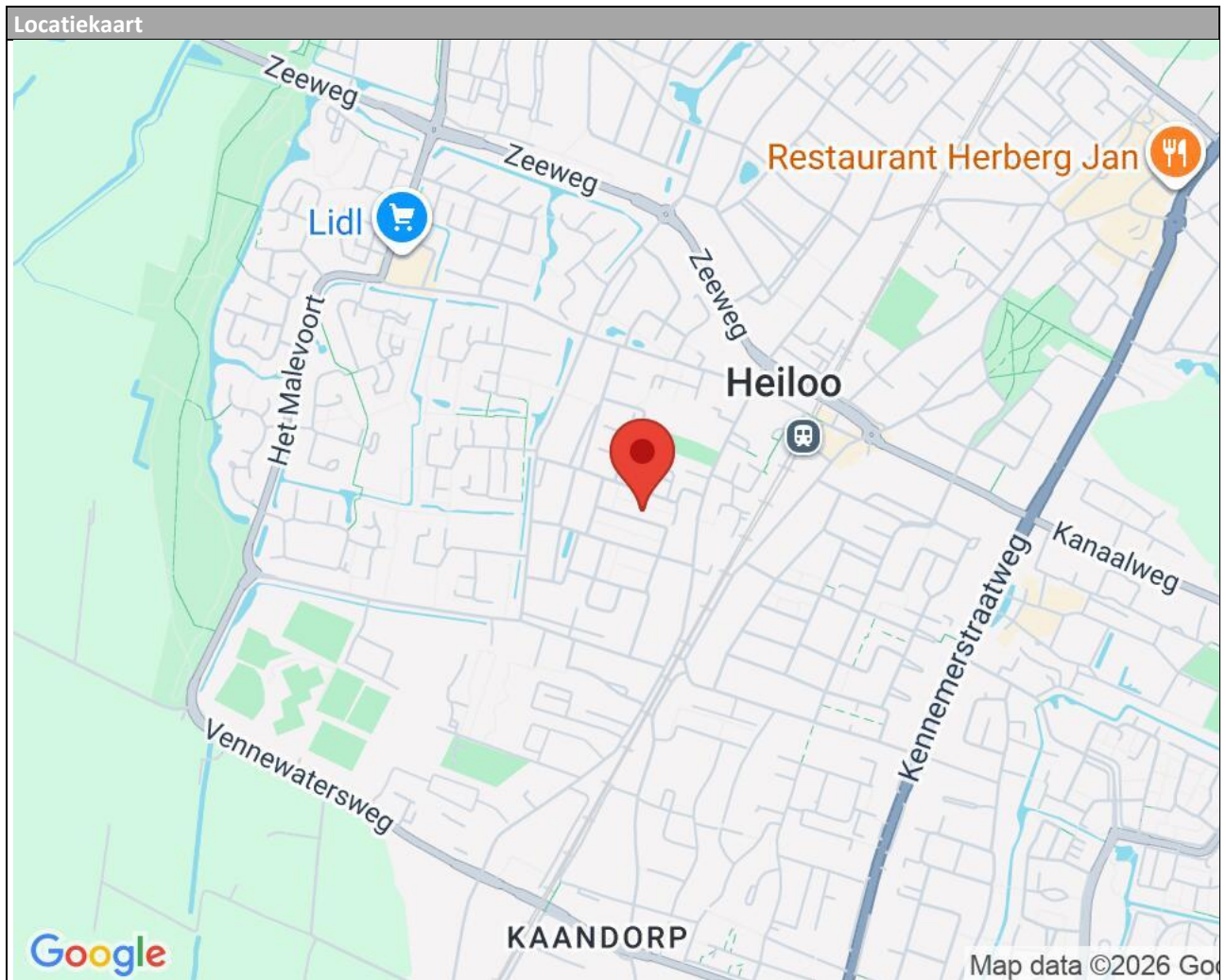
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Vossenakkers 31
Postcode / plaats	1852 GJ Heiloo
Provincie	Noord-Holland



Algemene verkoopinformatie

Asbest: In de onroerende zaken kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn in o.a. zeil, kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. (Hiervoor zal een apart artikel worden opgenomen in de koopakte).

Olietank: Volgens opgave verkoper geen olietank aanwezig.

Milieu:

In het kader van het voeren van een verantwoord milieubeleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veel gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding, etc) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout.

Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Erfdienstbaarheden:

Geen bijzondere erfdienstbaarheden bekend, behalve de normale die gelden voor aaneengesloten onroerend goed in de gemeente Heiloo.

Bezichtigingen:

Afspraken tot bezichtiging in overleg met Vos Makelaardij.

Telefoon: 072 - 533 18 95 / E-mail: info@vosmakelaardij.nl

Koopakte:

Bij een overeenkomst van verkoop en koop, zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd met toepassing van de modelkoopakte zoals deze is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van makelaars (NVM). Een concept is op aanvraag beschikbaar. Van de koper wordt een waarborgsom (of bankgarantie) verlangd, groot 10% van de koopsom, binnen 14 dagen na het tot stand komen van overeenkomst aan de notaris te voldoen. Ten behoeve van beide partijen zal een boeteclausule worden opgenomen met een boete van 10% van de koopsom indien een partij zijn verplichting niet nakomt.

Indien de koper ontbindende voorwaarden (woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de akte wenst op te nemen, worden deze alleen vermeld als deze tijdig in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Algemene ouderdomsclausule:

Bij onroerende zaken ouder dan 64 jaar zal in de koopovereenkomst worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 64 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen liggen dan bij nieuwere objecten. Eventuele bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op hetgeen in artikel 5.3 van de koopakte zal worden vermeld.

Voorbehoud:

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs en object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, etc) overeenstemming is bereikt. Noch door de verkopende makelaar, noch door de eigenaar wordt voor het bovenstaande aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Aanbod:

Het aanbod moet aansluitend worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Wij adviseren u uw eigen NVM makelaar mee te nemen/ te raadplegen.

Juistheid informatie:

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door Vos Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomens geval aanspraak op uitkering geeft. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☐
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☐
- Wastafel	☐	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Overig

	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Heiloo is een dorp en gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Holland. De gemeente maakt deel uit van samenwerkingsregio Kennemerland. De gemeente telt 24.567 inwoners (30 september 2025, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 19,01 km². In de jaren vijftig en zestig van de twintigste eeuw nam het aantal inwoners snel toe, doordat veel Amsterdammers naar Heiloo verhuisden.

Heiloo ligt op zandwal

Heiloo is ontstaan op een langgerekte zandrug, die circa 2000 jaar voor de jaartelling parallel aan de kustlijn is gevormd. De zandrug werd opgeworpen door de zee, waardoor we ook wel spreken van een strandwal. Rondom deze zandrug lag een laag en moerassig gebied. Archeologische sporen hebben aangetoond dat er al vroeg nomaden op deze hogere, droge gronden verbleven.

Ontstaan dorp Heiloo

Het prille dorp Heiloo ontstond rond het jaar 700 rond een klein kerkje, de voorganger van de Witte Kerk. Het veel zuidelijker gelegen buurtschap Oesdom, gebouwd rond de Kapel tegen de grens met het huidige Limmen aan, was een aparte bestuurlijke eenheid tot 1509. Daarna is Oesdom onderdeel geworden van Heiloo. Zowel Heiloo als Oesdom zijn ontstaan rond een waterbron; aan elke is een eigen legende verbonden.

Twee kernen

In 1862 kreeg Heiloo een eigen spoorwegstation; dit werd aan de zuidzijde van het dorp aangelegd vanwege de tuinderactiviteiten daar. Rondom het station ontstond, ook doordat de Rooms-katholieke kerk in de buurt werd gebouwd, een katholieke enclave, die zich duidelijke scheidde van de protestantse kern rond de Witte kerk.

Tot op de dag van vandaag bestaat Heiloo eigenlijk uit twee kernen. Tot de Eerste Wereldoorlog stonden deze kernen op zichzelf. Het groene “gemeentebosje” rond het westelijke Ter Coulsterlaantje vormde een barrière tussen de twee kernen.

Tussen de beide wereldoorlogen is Heiloo uitgegroeid als forensenplaats. In deze eerste groeiperiode werden aanvankelijk alleen de historische linten volgebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog werd de ruimtevraag zo groot, dat voor het eerst buiten de historische linten in de lager gelegen strandvlaktes werd gebouwd (Plan Oost en West). Daarbij werd altijd zorgvuldig aangesloten op het landelijke en groene karakter. Dit is zichtbaar in de stedenbouwkundige aanleg: ruime opzet met groene bermen, die de overgang tussen openbaar en privégebied verzachten.

Bij de historische kernen rond de Witte Kerk en het station zijn in de recente geschiedenis ingrijpende wijzigingen gerealiseerd. In de jaren zeventig is winkelcentrum Het Loo gebouwd bij de Witte kerk, waarbij een deel van de bebouwing langs de Heerenweg is verwijderd. Het centrum rond het station heeft vanaf het jaar 2000 een schaalvergroting doorgemaakt.

Ondanks deze veranderingen aan de twee historische kernen, is de ruimtelijke kwaliteit van Heiloo nog steeds groot en wordt de plaats over het algemeen als mooi ervaren. Dat komt, omdat het langgerekte dorp zo’n sterke stedenbouwkundige hoofdstructuur kent, die door het wegenpatroon wordt gevormd. Deze wegen zijn vrijwel allemaal tussen de twee Wereldoorlogen aangelegd met de kenmerkende jaren dertig architectuur. Hierdoor zijn aan deze linten mooie gevelwanden ontstaan, met een eenvormig tijdsbeeld.

Eigen identiteit

Heiloo heeft door haar specifieke historie een eigen “identiteit” meegekregen. Doordat deze sterke basiselementen nog zo duidelijk aanwezig zijn, is er in Heiloo sprake van een grote “leesbaarheid” van de ruimtelijke ontwikkeling door de eeuwen heen. Dit maakt het tot een uniek dorp met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Politiek

Drs. Mascha ten Bruggencate is benoemd tot burgemeester van gemeente Heiloo. De benoeming is ingegaan op 08 juli 2021. De gemeenteraad van Heiloo bestaat uit 19 zetels.

Onderwijs:

Heiloo heeft 10 basisscholen en een Mavo (Havo en Atheneum tot het derde leerjaar). Voor overige vormen van onderwijs kunt u terecht in Alkmaar en Castricum (slechts 15 minuten fietsen).



Vos Makelaars
Stationsweg 87 A
1851 LJ, HEILOO
Tel: 072 - 533 18 95

E-mail: info@vosmakelaardij.nl