



HEERENWEG 162A, HEILOO

€ 499.500 k.k.

www.heerenweg162a.nl

Bezoek de website van deze woning voor een unieke presentatie



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

Heerenweg 162a, Heiloo

Ruwe bolster, blanke pit. De buitenkant van deze woning verradt niet hoe enorm veel leefruimte er in dit appartement met 3 slaapkamers zit. Riant is hier bijna een understatement. Deze woning is perfect voor een gezin dat volop in het leven staat en haar tijd vooral wil besteden aan de leuke dingen van het leven en niet zozeer aan onderhoud van een huis en tuin. Ook voor ouderen is dit appartement zeer geschikt, dankzij de lift op de begane grond die alle verdiepingen makkelijk bereikbaar maakt.

Het appartement ligt midden in het centrum van Heiloo, vlakbij het NS-station, met op loopafstand een supermarkt, bakker, drogist, bloemist, cadeauwinkels, kapper, sportschool en diverse restaurants. Heel fijn is bovendien dat de kleuter- en basisschool op slechts 500 meter van huis liggen, net als diverse sportvelden, met de keuze uit onder meer voetbal, tennis, padel, badminton, atletiek, honkbal en fitness. Strand- en natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen met het Noord-Hollandse polderlandschap, de duinen en het strand van Egmond aan Zee in de buurt. Binnen een half uur fietsen staat u met blote voeten in het zand te genieten van de zonsondergang. Een ander groot voordeel is dat Heiloo vlakbij de A9 en A8 ligt: goede verbindingswegen richting Amsterdam en Haarlem. Kortom, dit is een plek om veilig en comfortabel te wonen, met alle reuring dichtbij en de mogelijkheid om snel en makkelijk met fiets, auto of openbaar vervoer naar het werk of eropuit te gaan.

Nieuwsgierig naar dit fijne appartement met alle dagelijkse voorzieningen voor de deur? De indeling is als volgt:

Straatniveau:

De centrale entree tot dit kleinschalige appartementengebouw (bestaande uit slechts 2 woningen) zit aan de Butterlaan. Voor bezoekers is deze alleen te betreden na contact met bewoners via het bellentableau met videofoon. In de keurig onderhouden entree bevinden zich de beide brievenbussen, het trappenhuis en de lift. Buiten, links naast de voordeur heeft u de beschikking over een privé parkeerplaats in de naastgelegen eigen garage van ca. 22 m², voorzien van verlichting en elektra en een op afstand bedienbare sectionaaldeur.

e

Eerste verdieping:

De ingang van het appartement ligt op de eerste verdieping en is zowel bereikbaar met de lift als met de trap. Als u de voordeur open doet, wacht u een zeer aangename verrassing: een fantastisch groot en licht appartement met zeeën van ruimte. Wanden en plafonds zijn fris wit en licht. Op de vloer van de hele verdieping ligt een zeer fraaie pvc vloer gelegd in een uniek blokpatroon.

U kunt direct uw ogen de kost geven, zoveel ruimtes zijn er te ontdekken. De woonkamer van ca. 38,5 m² bevindt zich aan het einde van de hal en strekt zich uit over de volle breedte van het appartement. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval. In de zomermaanden zet u de deuren open naar het Franse balkon om de zon naar binnen te laten stromen. Deze ruimte straalt rust en weldaad uit. Dit is een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen of met familie en vrienden aan een lange tafel samen te eten en het leven te vieren.

Het feestmaal bereidt u in de naastgelegen keuken van ca. 9 m². Die is uitgerust met een 4 pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Hij kan nog prima een tijd mee, maar wellicht is de verhuizing een goed moment om een keukenopstelling te kiezen die past bij uw eigen smaak en wensen. Net als de woonkamer sluit u de keuken trouwens af met een schuifdeur. Een praktische ruimtewinner!

In de ruime hal bevinden zich ook de eerste slaapkamer van ca. 13 m² en de badkamer van ca. 7,5 m². Die is voorzien van zwarte vloertegels, witte wandtegels, een dubbele wastafel, douchecabine, ligbad, designradiator en hangend toilet. Er is overigens in de hal nog een tweede toilet in een separate ruimte. Wel zo prettig als u gasten heeft. Eveneens heel fijn is de ruime bergkast / technische ruimte van ca. 3 m² voor uw stofzuiger, boodschappenvoorraad en dergelijke. Ook de aansluiting voor de wasmachine en droger bevindt zich hier, net als de CV-ketel.

Tweede verdieping:

Via een hardhouten trap komt u op de grote, lichte overloop van de tweede woonlaag. Op de vloer van deze hele verdieping ligt tapijt. Hier bevinden zich nog eens twee zeer ruime slaapkamers van respectievelijk ca. 15 m² en 19 m². Het halfronde dak en raam zorgen voor een speels effect. In de grootste van deze twee slaapkamers zijn al aansluitingen gemaakt voor een extra toilet of bad. Hier zou u dus zonder veel moeite een luxe master bedroom 'en suite' van kunnen maken!

Lekker buiten zitten zonder tijd te hoeven besteden aan onderhoud van een tuin, kan in dit appartement uiteraard ook. Op de overloop geven twee openslaande deuren toegang tot het dakterras van ca. 10 m², gelegen op het zuiden. Op deze plek kunt u in volledige privacy op mooie dagen van de zon genieten.

Wordt dit uw nieuwe thuis? Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging.

Bijzonderheden:

- Riant appartement met 3 slaapkamers en dakterras op het zuiden;
- Woonoppervlak ca. 133 m²;
- Lift aanwezig;
- Goede veiligheid door hoogwaardig hang- en sluitwerk, videofoon en afgesloten hoofdentree;
- Zeer dichtbij alle voorzieningen, waaronder het NS-station;
- Eigen garage met automatische sectionaaldeur en elektra, verplicht bij te kopen voor € 37.500,- k.k;
- Maandelijkse servicekosten bedragen € 175,- per maand (opgave verkoper 2024);
- Het betreft een voormalige huurwoning;
- Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.';
- Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 499.500 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 175,00 per maand

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen, gedeeltelijk gestoffeerd en dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	133 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe Bergruimte	22 m ²
Inhoud	429 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 dubbele wastafel, 1 ligbad en 1 toilet
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op	2 ^e
Voorzieningen	Frans balkon, glasvezel kabel, lift, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha gas gestookt uit 2004, eigendom

Kadastrale gegevens

Heiloo D 4645

Omvang

Appartementsrecht of complex

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

In centrum, in woonwijk en open ligging

Tuin

Zonneterras

Zonneterras

10 m² (5.04m diep en 1.95m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuiden

Balkon/dakterras

Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren en parkeervergunningen

Garage

Soort garage

Garagebox

Capaciteit

1 auto

Voorzieningen

Voorzien van elektra

VVE Checklist

Inschrijving KvK

Ja

Jaarlijkse vergadering

Nee

Periodieke bijdrage

Ja (€ 175,00)

Reservefonds aanwezig

Nee

Onderhoudsplan

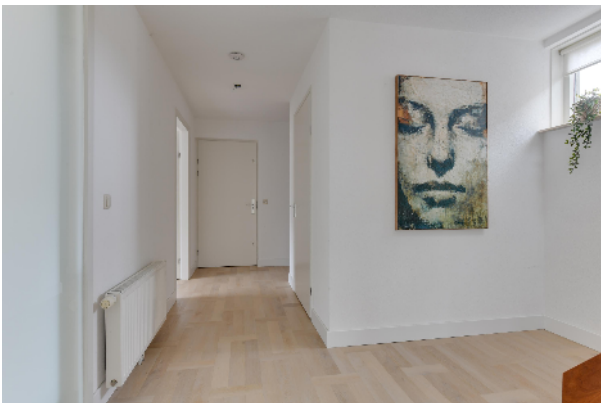
Nee

Opstalverzekering

Ja

Heerenweg 162a, Heiloo















Meetrapport

Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Heiloo
Adres Heerenweg 162-A, 1852 KW Heiloo
Document OC-2024-127999
Datum 2024-10-29



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 23-10-2024 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	158,30 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	195,50 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	133,30 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	9,80 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	22,10 m²
Bruto inhoud - Woning	429,34 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	517,29 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Ed Kuiper op 23-10-2024.

Hilversum, 2024-10-29



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandigte ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandigte ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.



Legenda afbakening:

	VOED/SCHALMGAT +4 m		BVO		BUREAU/LOER OFFICELAAT		TAFEL OFFICELAAT		RUIJDE MET OPENDE STAPDOOR > 1,50 m		WV		VERTICAAL VERKEER +4 +5 m MET TIEDEWEGELIJK NUMMER		GO		GEWELD- ONTOEGANG WONEN		GOGB	GEWELD- OFFICELAAT OVERDE PERGOLDE RUIMTE		GOGB	GEWELD- OFFICELAAT GEWELDSONDOEN BUREAUMETE		OEBR	OFFICELAAT EIGEND BUIJ REN-RUIMTE
--	------------------------	--	-----	--	---------------------------	--	---------------------	--	--	--	----	--	---	--	----	--	-------------------------------	--	------	--	--	------	--	--	------	---

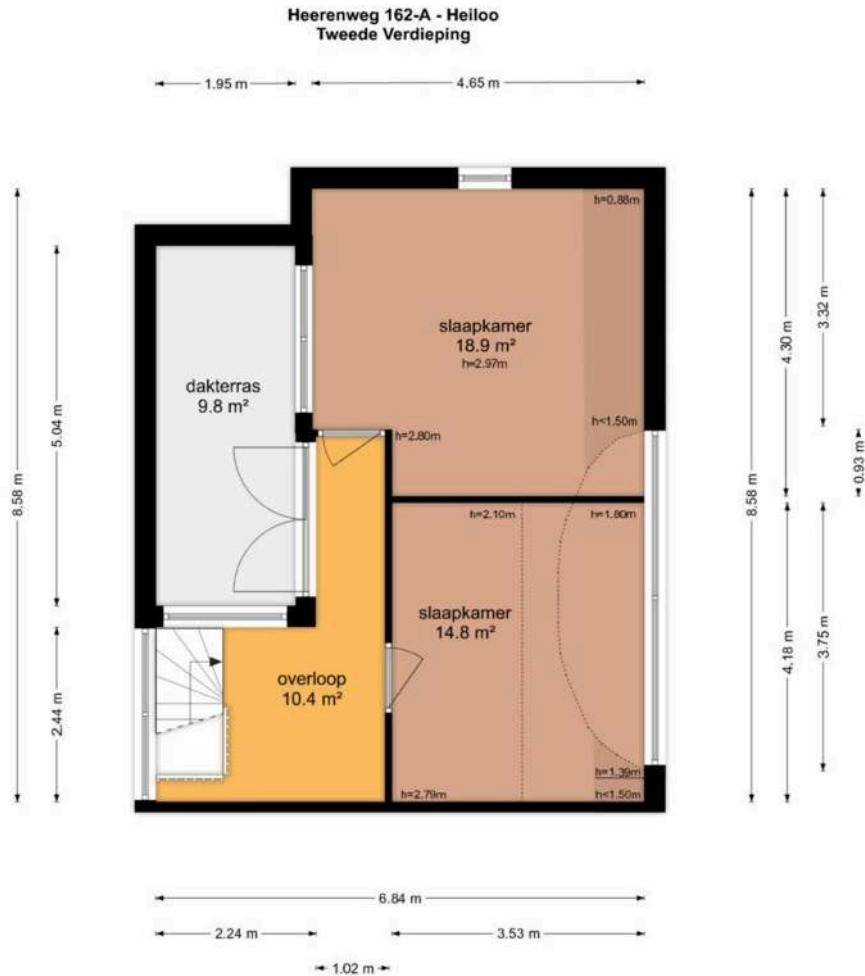
BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



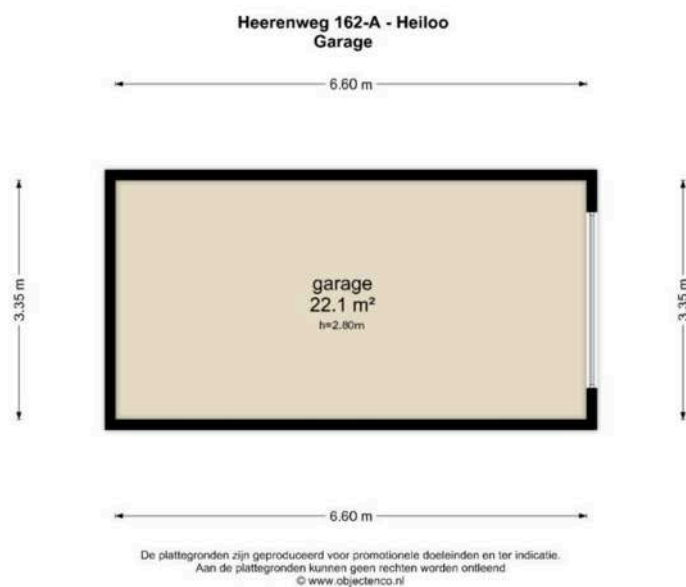
Heerenweg 162-A - Heiloo
Eerste Verdieping

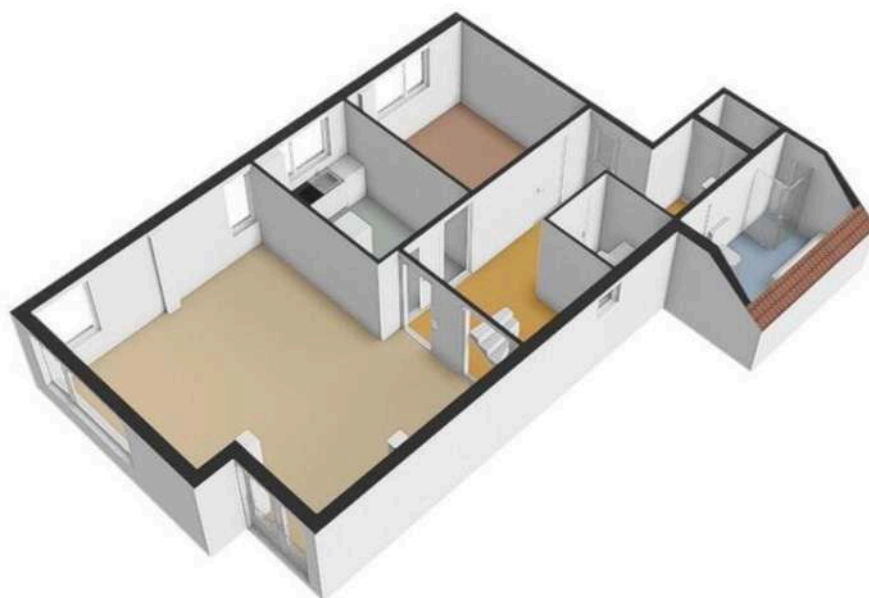


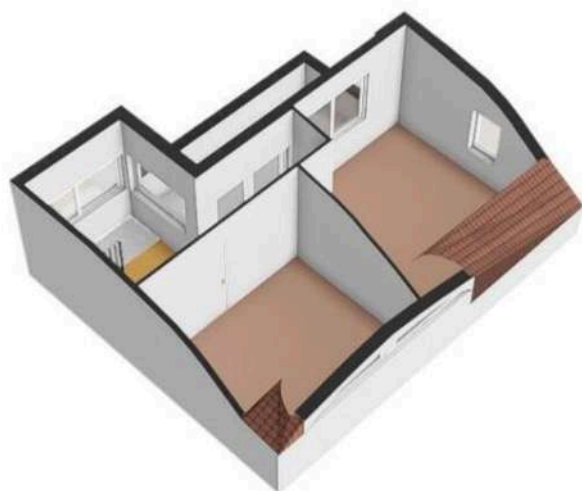
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

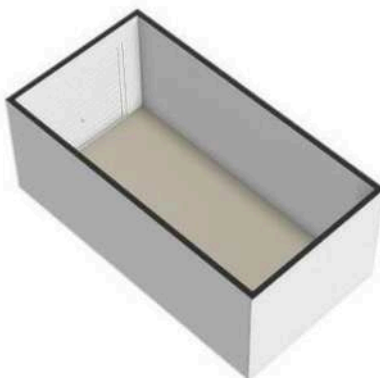
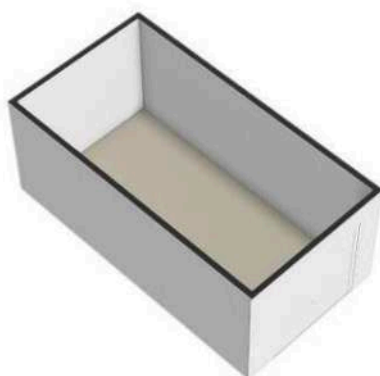


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl









Informatie

Algemeen

Disclaimer einde verkoopbrochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten kunnen soms afwijken.

Onderzoeks- en meldingsplicht

De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij de makelaar van verkoper. Wij adviseren u zelf ook een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar een bouwkundig onderzoek te laten doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan. Bij aankoop van de woning zal van de koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij wijzen u erop dat in het algemeen bij woningen en/of bijgebouwen gebouwd voor 1994 asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op van milieu- wetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Om hier een goede inventarisatie van te krijgen raden wij u aan om altijd een bouwkundig onderzoek te laten doen door een externe partij.

Indien de woning gebouwd is vóór 1990 wordt de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Het is koper bekend, dat indien de onroerende zaak meer dan 10 jaar of ouder is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig 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 koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Wat is de kracht van Van der Borden?

- Reeds 91 jaar ervaring als vastgoedprofessional;
- Een enorm netwerk dat bestaat uit tevreden opdrachtgevers, collega's en relaties;
- Deskundigheid, betrokkenheid, zelfs 's avonds en in het weekend;
- De Vastgoedprofessionals van Van der Borden zijn enthousiast en ervaren;
- Van der Borden Makelaardij is zeer actief in de markt en verkoopt al ruim 91 jaar veel woningen in Alkmaar en omgeving;
- Van der Borden Makelaardij werkt samen met u. Alle stappen worden in onderling overleg met u uitgevoerd. Uiteraard wordt u steeds op de hoogte gehouden van de afspraken voor bezichtiging;
- Maximaal verkoopresultaat, uw belang staat altijd voorop;
- Kantoor met professionals voor Woning- en Bedrijfsmakelaardij en Huur & Beheer;
- Meerdere kantoren met mooie etalages op goede locaties in de regio.

Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl