

# THUIS IN IEDER HUIS

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



***Tussenwoning  
met diepe tuin***

Sint Adelbertusweg 24

Egmond-Binnen | 1935 EL

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



# Kenmerken



BOUWJAAR  
**1960**



WOONOPPERVLAK  
**101 m<sup>2</sup>**



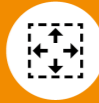
ENERGIELABEL  
**C**



SLAAPKAMERS  
**4**



INHOUD  
**336 m<sup>3</sup>**



PERCEEL  
**154 m<sup>2</sup>**



WOONLAGEN  
**3**



GEBRUIKSOPPERVLAKTE  
**110 m<sup>2</sup>**



**'Veel natuurlijk lichtinval'**

## Wonen met plezier

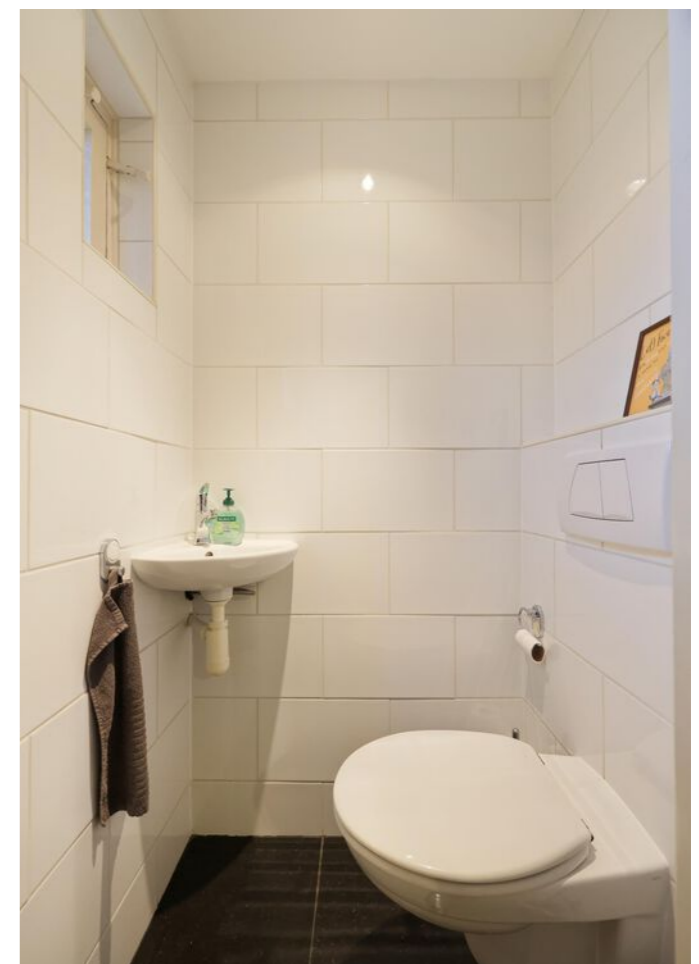
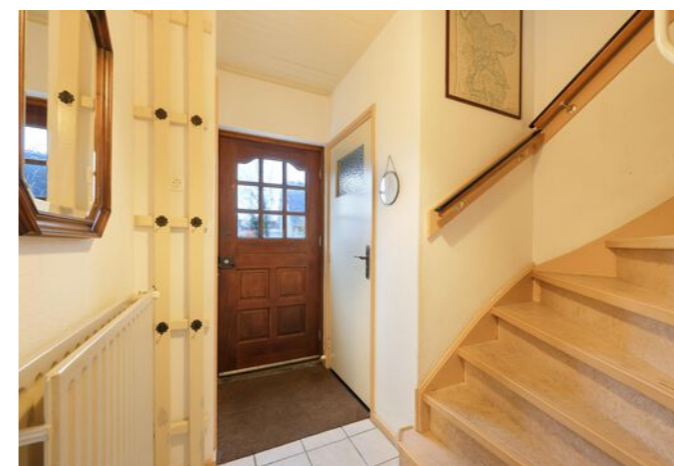
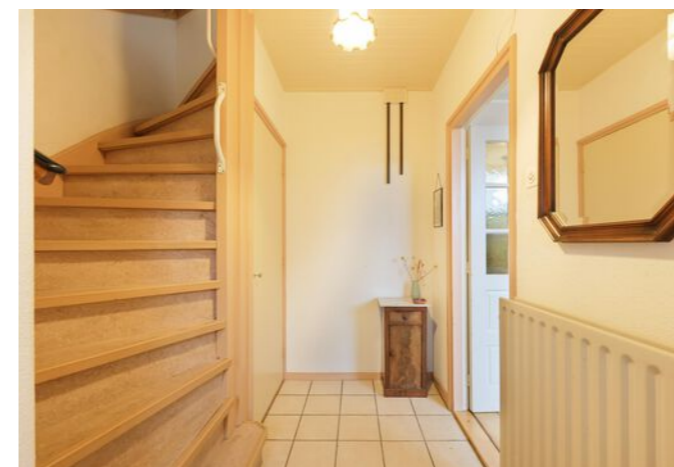
De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en dankzij de brede raampartijen geniet u van een prettig uitzicht op de achtertuin.

Aan de voorzijde is een comfortabele zithoek te realiseren, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een gezellige eethoek. De woonkamer is aangenaam licht door de grote ramen, die bovendien zorgen voor een fijne verbinding met buiten. De eikenhouten parketvloer geeft het geheel een warme en stijlvolle uitstraling

# Keuken

Aan de achterzijde is de keuken in een hoekopstelling geplaatst, waarbij u voldoende kast- en werkruimte tot uw beschikking heeft. De keuken is uitgevoerd met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Een fijne plek om de meest lekkere gerechten te maken. Ook is hier de aansluiting voor de wasmachine.

Via de voortuin betreedt u de woning en komt u binnen in de hal. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast, de trapopgang en de praktische kelderkast.



# 1e verdieping

De eerste verdieping beschikt over een prettige indeling met een ruime kamer aan de voorzijde van de woning en twee slaapkamers aan de achterzijde.





## Mogelijkheden

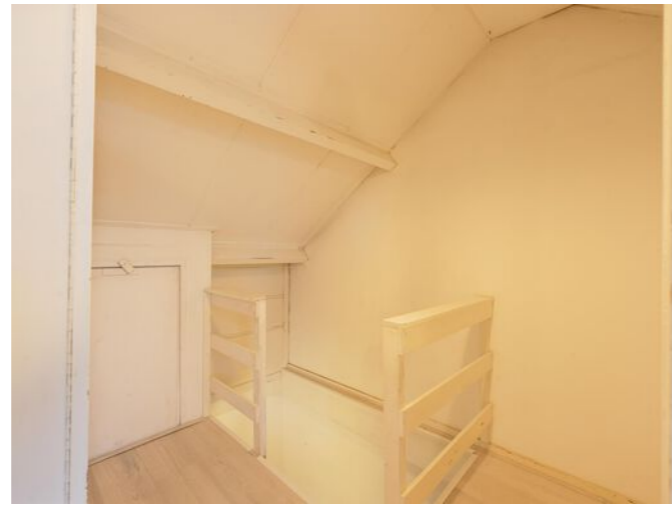
Alle kamers zijn veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamer, kantoor- of speelruimte.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, een tweede toilet en een inloopdouche. Het tegelwerk loopt door van vloer tot plafond en zorgt voor een nette, verzorgde uitstraling. Dankzij het raam is er bovendien sprake van natuurlijke ventilatie.



## 2e verdieping

Via de vaste trap komt u op de 2e verdieping met de 4e slaapkamer. U zult verrast worden door de ruimte en het licht. Tevens bevindt zich hier aan de achterzijde een dakkapel. Op de voorzolder is de opstelling van de c.v. ketel. Ook is hier een bergkast bereikbaar, ideaal voor seizoensgebonden items, bagage en andere benodigdheden.



## Achtertuint

Op naar buiten! De diepe achtertuin, waarin u van de eerste tot de laatste uurtjes kunt genieten van de zon, is gelegen op het noorden. In de zomer heerlijk de dag starten met een kopje koffie onder het genot van fluitende vogeltjes en het zonnetje in uw gezicht, 's middags gezellig lunchen en een perfecte dag afsluiten met een barbecue.



*'Achtertuin op het noorden gelegen'*





## Berging

Ook staat er in de tuin een stenen berging met elektra; kluspullen en fietsen hebben zo een vaste plek. Tevens is er een achterom aanwezig.

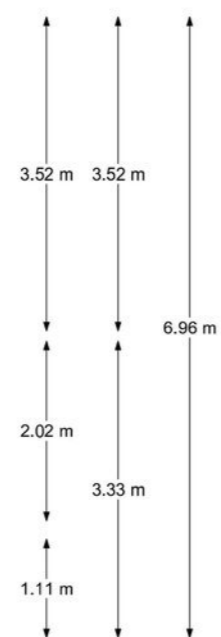
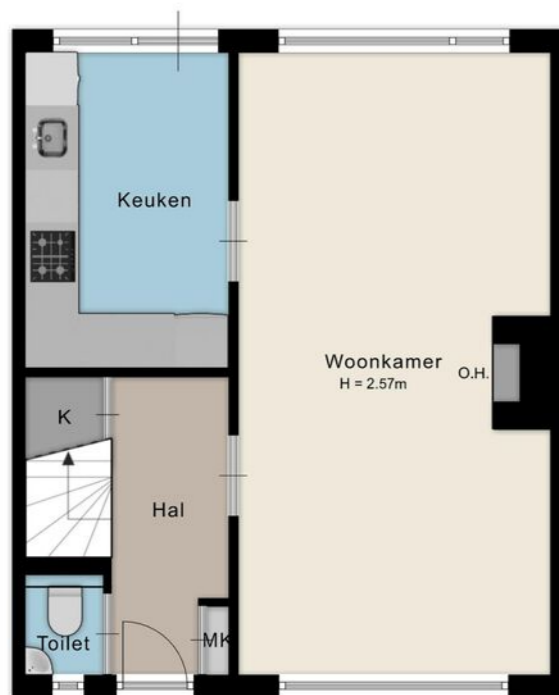
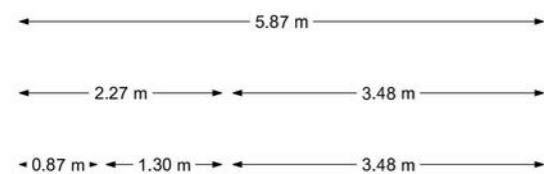


## Omgeving

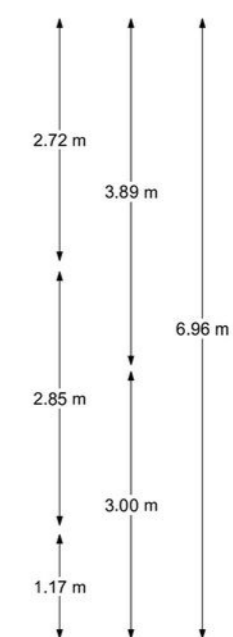
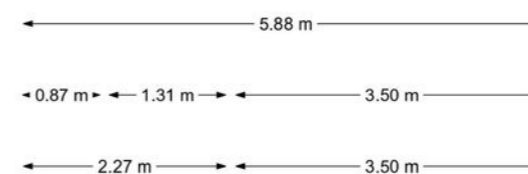
Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid direct voor de deur. Tussen de stoep en de straat ligt een groenstrook met parkeerstrook, wat zorgt voor een prettige en groene uitstraling. De woning ligt op loopafstand van het dorpscentrum met de belangrijkste dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts, basisschool en de buitenschoolse opvang. Ook zijn er meerdere leuke winkeltjes, eetgelegenheden en sportclubs in het dorp aanwezig.



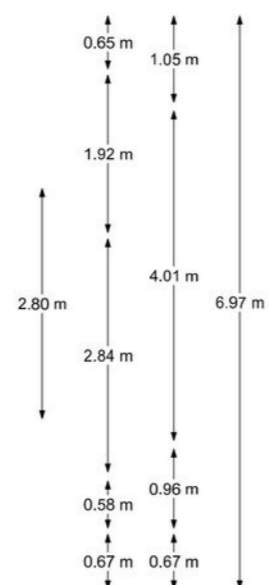
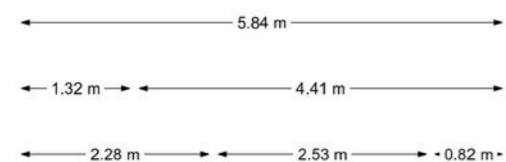
# Begane grond



# 1e verdieping

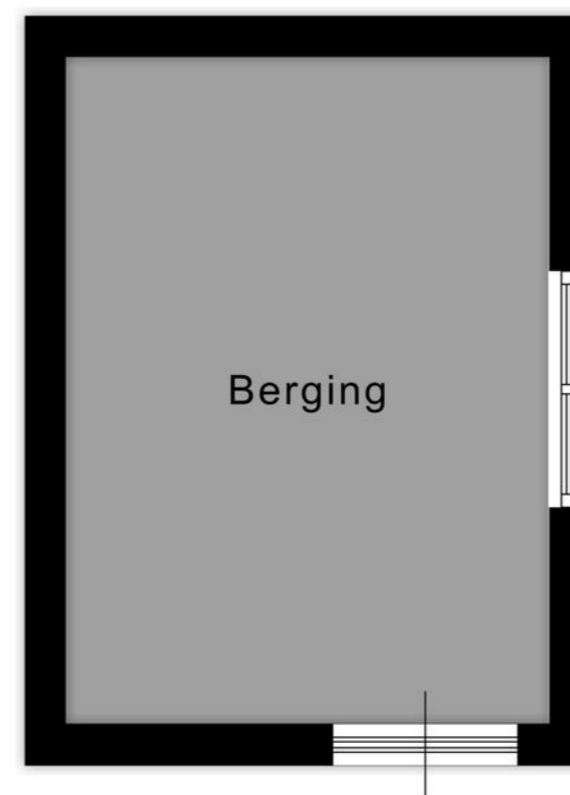


## 2e verdieping



## Berging

2.57 m



3.56 m

# Kadastrale kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Bergen (NH.) / Egmond-Binnen

LEEFTIJD



0 - 14: 12%    15 - 24: 11%    25 - 44: 20%  
45 - 64: 30%    65+: 27%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 33%    Zonder kinderen: 35%  
Met kinderen: 32%

KOOP / HUUR



Koop: 77%    Huur: 23%



51%



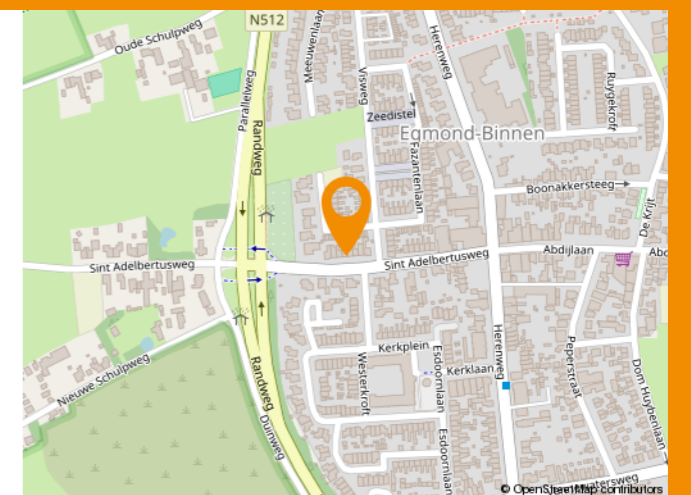
49%



45%



1,2 per huishouden



# Uitgebreide informatie

Sint Adelbertusweg 24 in Egmond-Binnen

In het hart van Egmond-Binnen, aan de Sint Adelbertusweg, ligt deze tussenwoning met vrijstaande berging. De woning is ideaal voor wie graag centraal woont en de levendigheid van het dorp wil ervaren, terwijl ook de duinen, het strand en de zee zich op korte afstand bevinden. Gelegen in een fijne, gezellige buurt midden in het knusse dorp, biedt deze woning een prettige woonomgeving.

U beschikt hier over een doorzonwoonkamer, vier slaapkamers en een moderne badkamer en toilet. Aan de achterzijde van de woning ligt de op het noorden gelegen tuin, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Kortom, een woning waar het heerlijk wonen is.

Heeft u twee rechterhanden en bent u op zoek naar een woning die u volledig naar eigen wens kunt renoveren en moderniseren? Dan biedt deze woning een uitstekende basis. Met de juiste aanpak kunt u hier een comfortabel en eigentijds gezinshuis realiseren en stap voor stap toewerken naar uw eigen droomwoning.

Via de voortuin betreedt u de woning en komt u binnen in de hal. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast, de trapopgang en de praktische kelderkast.

Loopt u verder, dan betreedt u de royale living. Deze strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en dankzij de brede raampartijen geniet u van een prettig uitzicht op de achtertuin.

Aan de voorzijde is een comfortabele zithoek te realiseren, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een gezellige eethoek. De woonkamer is aangenaam licht door de grote ramen, die bovendien zorgen voor een fijne verbinding met buiten. De eikenhouten parketvloer geeft het geheel een warme en stijlvolle uitstraling.

Aan de achterzijde is de keuken in een hoekopstelling geplaatst, waarbij u voldoende kast- en werkruimte tot uw beschikking heeft. De keuken is uitgevoerd met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Een fijne plek om de meest lekkere gerechten te maken. Ook is hier de

aansluiting voor de wasmachine.

De eerste verdieping beschikt over een prettige indeling met een ruime kamer aan de voorzijde van de woning en twee slaapkamers aan de achterzijde. Alle kamers zijn veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamer, kantoor- of speelruimte.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, een tweede toilet en een inloopdouche. Het tegelwerk loopt door van vloer tot plafond en zorgt voor een nette, verzorgde uitstraling. Dankzij het raam is er bovendien sprake van natuurlijke ventilatie.

Via de vaste trap komt u op de 2e verdieping met de 4e slaapkamer. U zult verrast worden door de ruimte en het licht. Tevens bevindt zich hier aan de achterzijde een dakkapel. Op de voorzolder is de opstelling van de c.v. ketel. Ook is hier een bergkast bereikbaar, ideaal voor seizoensgebonden items, bagage en andere benodigdheden.

Op naar buiten! De diepe achtertuin, waarin u van de eerste tot de laatste uurtjes kunt genieten van de zon, is gelegen op het noorden. In de zomer heerlijk de dag starten met een kopje koffie onder het genot van fluitende vogeltjes en het zonnetje in uw gezicht, 's middags gezellig lunchen en een perfecte dag afsluiten met een barbecue.

Ook staat er in de tuin een stenen berging met elektra; klusspullen en fietsen hebben zo een vaste plek. Tevens is er een achterom aanwezig.

Bij het bezichtigen van deze woning nodigen wij u uit goed om u heen te kijken en de vele mogelijkheden te ontdekken. Denk hierbij aan een uitbouw op de begane grond en het realiseren van extra licht en ruimte door middel van een dakkapel of dakramen. Er zijn volop kansen om deze woning te transformeren en een nieuw begin te creëren, ideaal voor starters of een (toekomstig) gezin.

Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid direct voor de deur. Tussen de stoep en de straat ligt een groenstrook met parkeerstrook, wat zorgt voor een prettige en groene uitstraling van de woonomgeving.

De woning ligt op loopafstand van het dorpscentrum met de belangrijkste dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts, basisschool en de buitenschoolse opvang. Ook zijn er meerdere leuke winkeltjes, eetgelegenheden en sportclubs in het dorp aanwezig.

# Uitgebreide informatie

Sint Adelbertusweg 24 in Egmond-Binnen

Natuurlijkhebbers kunnen hier hun hart ophalen! Egmond-Binnen is midden in het groen gelegen en een mooie fietsroute langs de bollenvelden zeker de moeite waard! Niet alleen de bollenvelden, ook het Noordhollands Duinreservaat is op een bijzonder korte afstand van de woning om een mooie wandeling te maken of om even uit te waaien op de fiets. Met een beetje geluk tref je de Schotse Hooglanders hier! Laten we het strand van Egmond-Binnen en van Egmond aan Zee niet vergeten, een duik in de zee, hardlopen langs de kustlijn, een wandeling in de duinen... behoren allemaal tot de mogelijkheden.

Daarnaast is Egmond-Binnen ook bekend van de oudste abdij van Nederland, de Sint-Adelbertabdij. Met de auto ben je snel op de uitvalsweg naar Heiloo, Castricum, Egmond aan Zee en Alkmaar.

Kortom, de meest ideale gezinswoning waar wij u graag een rondleiding in geven!

Belt u voor het maken van een afspraak?

Bijzonderheden:

- Praktisch ingerichte woning
- Tussenwoning met 4 slaapkamers
- Woonkamer met veel lichtinval
- Diepe tuin op het noorden gelegen
- Achterom aanwezig
- Vrijstaande stenen berging in de tuin
- Uitbouwmogelijkheden
- Meterkast met 3 groepen en 3 fasen
- C.v. - ketel, bouwjaar 2011
- Voldoende parkeermogelijkheden in directe omgeving
- Kindvriendelijke woonlocatie
- Dorpscentrum op steenworp afstand
- Op korte afstand van de Egmondse duinen
- Zeer nabij uitvalswegen naar Castricum, Heiloo en Alkmaar
- Verkoper heeft pand niet bewoond

# 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  
827301339

Datum registratie  
04-03-2026

Geldig tot  
26-02-2036

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel

# C



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

## Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

### Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag Gemiddeld **Hoog**

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

### Aandeel hernieuwbare energie

**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Sint Adelbertusweg 24  
1935EL Egmond-Binnen  
BAG-ID: 0373010000012824

**Detailaanduiding**  
**Bouwjaar** 1960  
**Compactheid** 1,48  
**Vloeroppervlakte** 101m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning



## Opnamedetails

**Naam** H. Polane  
**Vakbekwaamheidsnummer** 55151086

**Certificaathouder**  
Duurzaam Energieloket

**Inschrijfnummer** SKGIKOB 012213  
**KvK-nummer** 65135121

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



DE FINANCIËLE  
RAADGEVERS

VERMOGEN | HYPOTHEKEN | PENSIOEN

## De Financiële Raadgevers handel vanuit een plan.

### Wie zijn wij?

**B**ij 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



Meer informatie



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](http://www.financieleraadgevers.com), loop eens binnen of bel ons via (085) 210 1790. Wij staan voor u klaar!



## 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](http://www.kbmakelaars.nl)

[info@kbmakelaars.nl](mailto:info@kbmakelaars.nl)

