

# THUIS IN IEDER HUIS

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



**Royale 2-onder-1-kapwoning  
met volop mogelijkheden!**



**Kogendijk 84**

Bergen (Nh) | 1862 XG

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

# Kenmerken



BOUWJAAR  
**1960**



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



ENERGIELABEL  
**A**



SLAAPKAMERS  
**3**



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



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



WOONLAGEN  
**3**



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



*'Lichte woonkamer'*



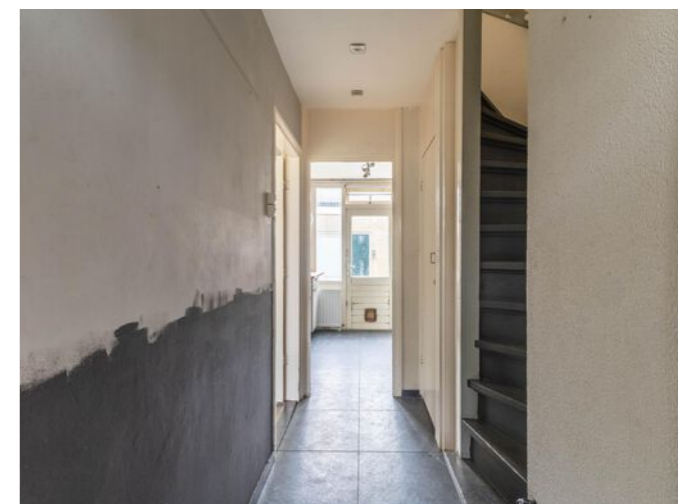
## Fijne ruimte

De lichte doorzonwoonkamer is voorzien van een houten vloer en profiteert van een prettige lichtinval dankzij het zijraam en de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische vaste kast.



## Keuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt directe toegang tot de tuin. Hoewel de keuken en de afwerking gedateerd zijn, vormt dit de perfecte basis om een moderne woonkeuken te realiseren die volledig aansluit bij uw persoonlijke smaak.



## Eerste etage

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en beschikken over dubbele beglazing met een prettige lichtinval.

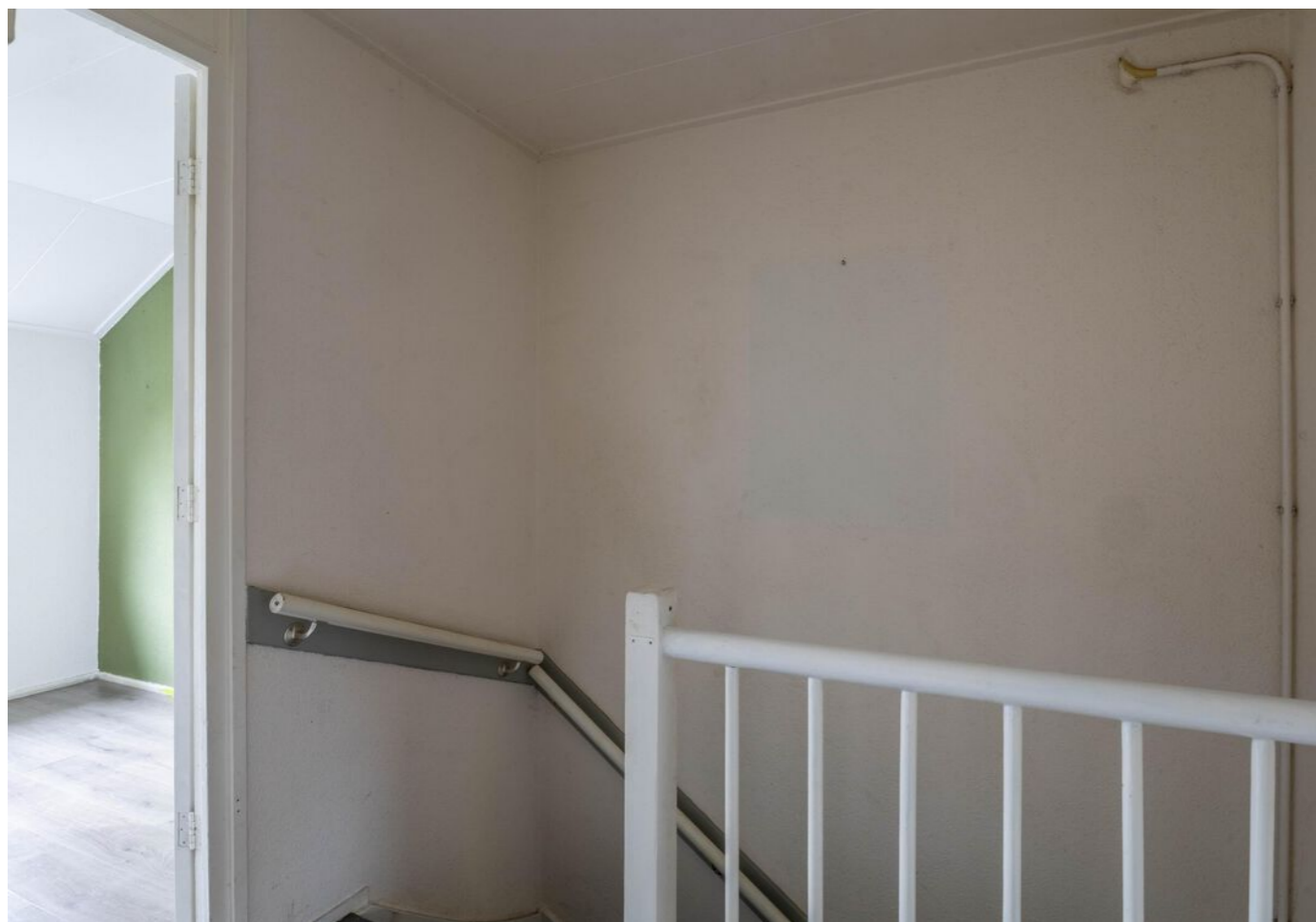
**'Goed bemeten slaapkamers'**



# Badkamer

De betegelde badkamer is functioneel ingericht met een douche, wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Daarnaast beschikt de woning over een vliering, bereikbaar via een vlizotrap, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en extra bergruimte.



'Gelegen op het zonnige zuiden'



## Buitenleven

De zonnige achtertuin op het zuiden biedt de gehele dag zon en is ingericht met een combinatie van gazon en bestrating. Tevens is er een beschut zitje aanwezig waar u in alle rust van het buitenleven kunt genieten. De praktische achterom zorgt voor extra gemak.

De woning beschikt verder over een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra en aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Praktische achterom aanwezig



*'Kindvriendelijke buurt'*



## Omgeving

Kortom: een woning met ruimte, potentie en een fijne ligging. Ideaal voor starters en doorstromers! Bovendien bevindt de woning zich op korte afstand van het strand, diverse voorzieningen en het levendige centrum van Bergen, waar u geniet van gezellige horeca, winkels en prachtige strandwandelingen bij Bergen aan Zee.



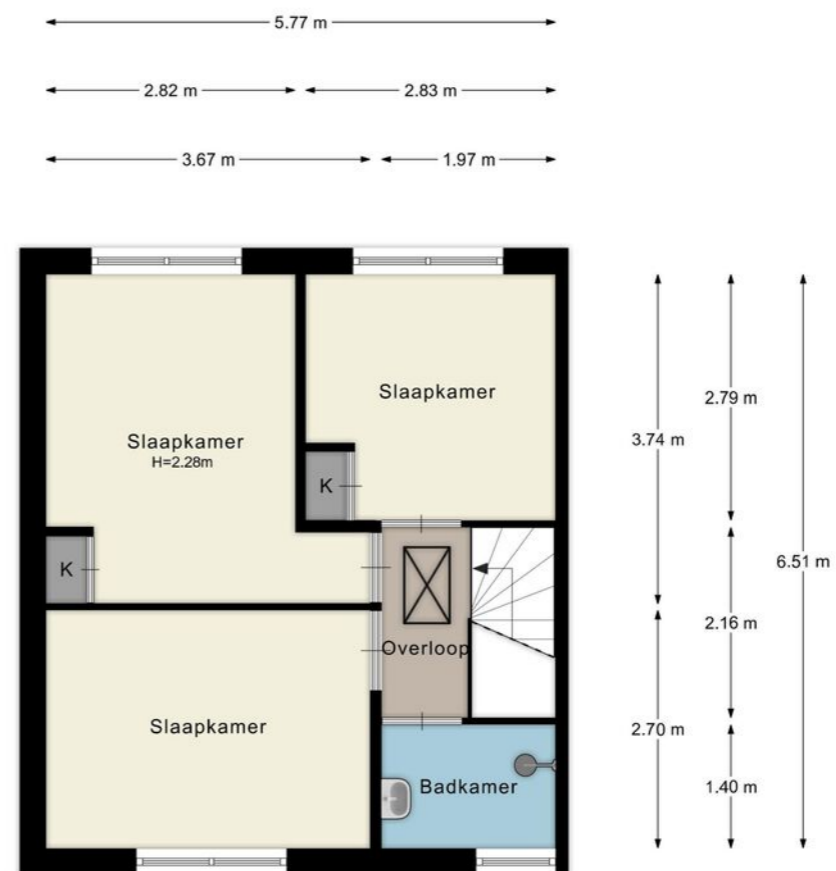
*'Groen gebied'*



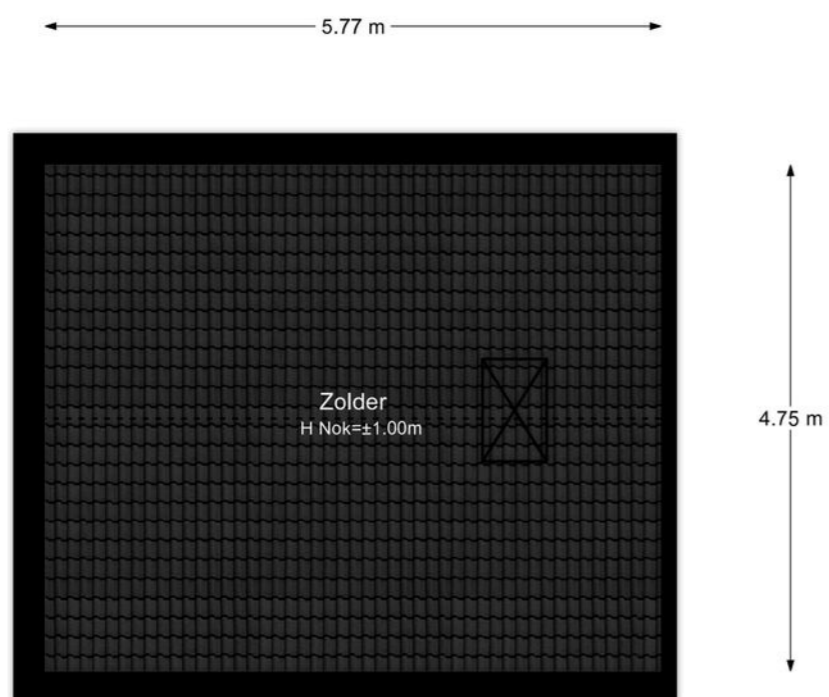
# Begane grond



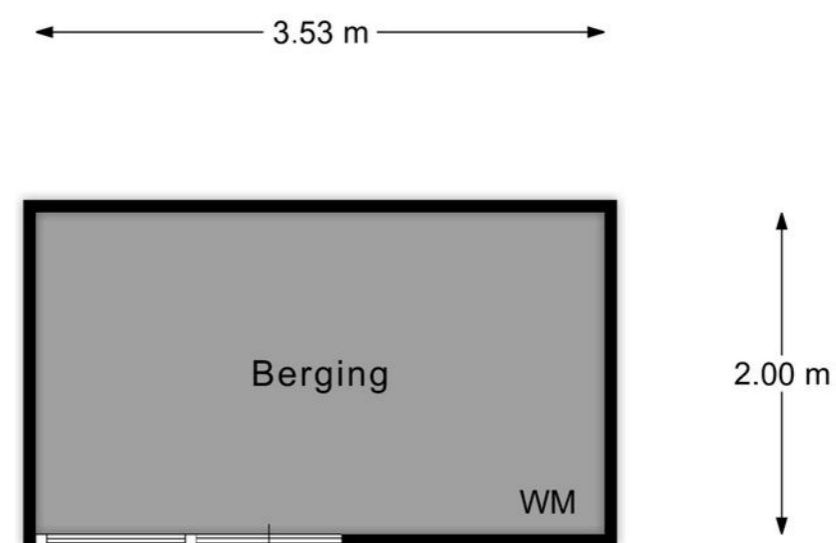
# Eerste verdieping



# Zolder



# Berging



# Overkapping

3.05 m



2.43 m

# Kadastrale kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Bergen (NH.) / Buitengebied Bergen

LEEFTIJD



0 - 14: 12%   15 - 24: 12%   25 - 44: 17%  
45 - 64: 32%   65+: 27%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 33%   Zonder kinderen: 31%  
Met kinderen: 35%

KOOP / HUUR



Koop: 76%   Huur: 24%



53%



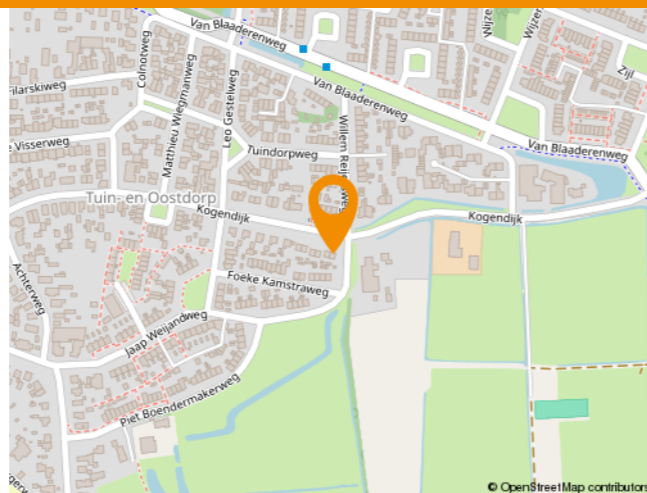
48%



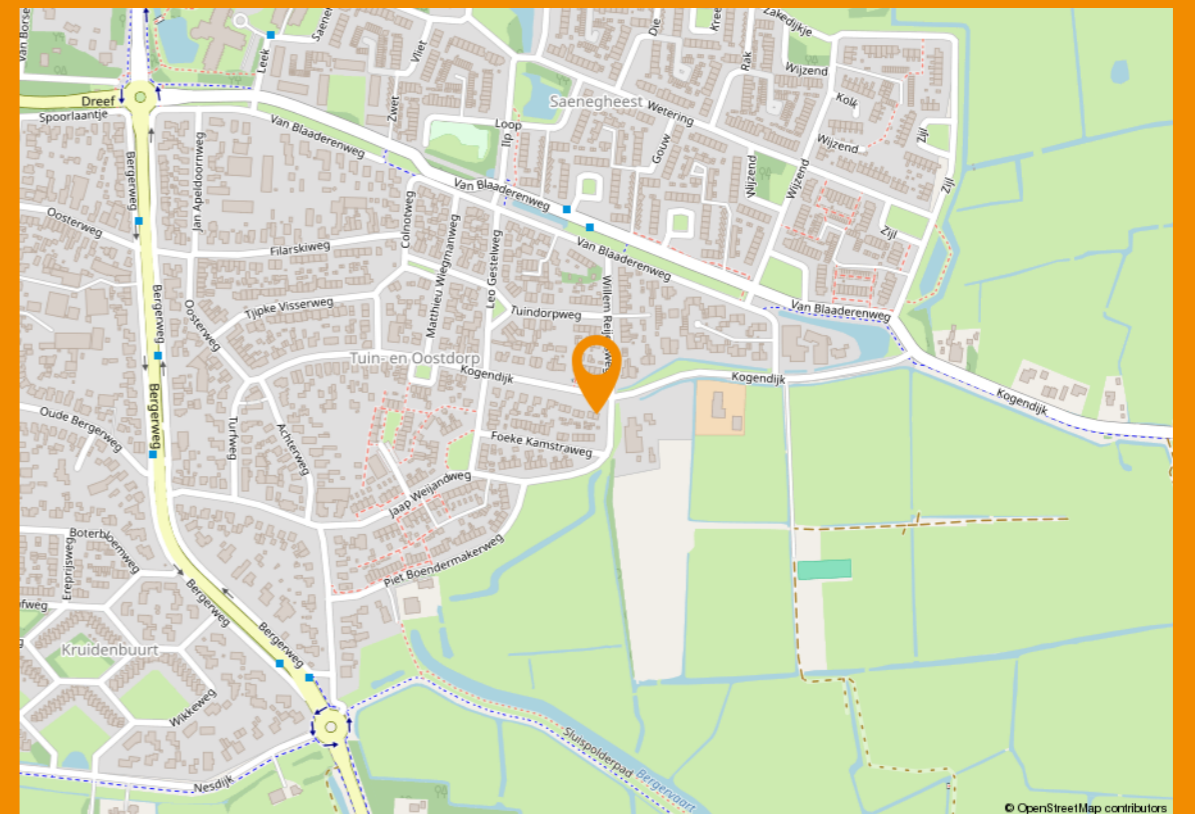
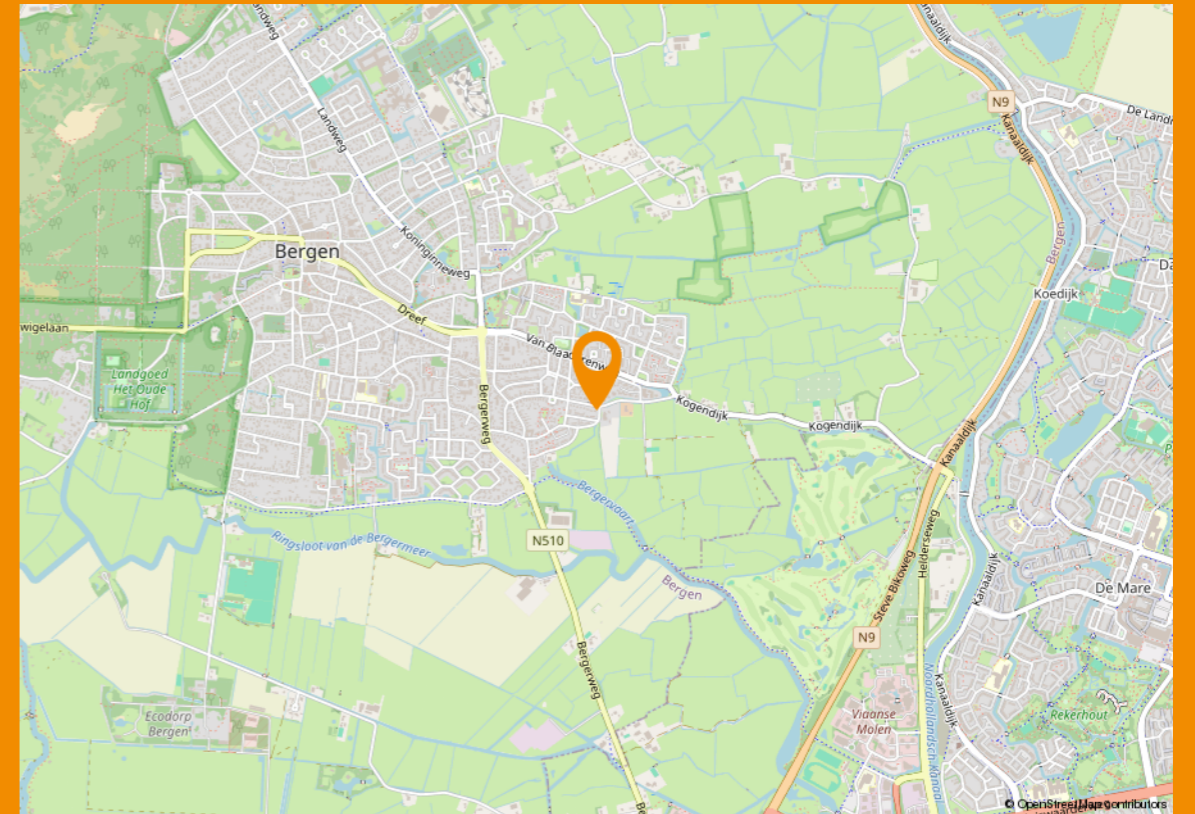
45%



1,6 per huishouden



# Locatie



# Uitgebreide informatie

KOGENDIJK 84 in BERGEN (NH)

Wonen in het geliefde en karaktervolle Bergen met volop mogelijkheden? Deze charmante twee-onder-een-kapwoning, gelegen in een kindvriendelijke en knusse buurt omringd door groen en weilanden, biedt een uitstekende kans om uw woonwensen werkelijkheid te maken.

De woning verdient modernisatie, maar beschikt over een sterke basis met onder andere een zonnige en ruime tuin op het zuiden, energielabel A, 8 zonnepanelen en drie volwaardige slaapkamers. Voor kopers die niet terugschrikken voor klussen of verbouwen ligt hier een mooie kans om een heerlijk en persoonlijk thuis te creëren.

Bovendien bevindt de woning zich op korte afstand van het strand, diverse voorzieningen en het levendige centrum van Bergen, waar u geniet van gezellige horeca, winkels en prachtige strandwandelingen bij Bergen aan Zee.

U parkeert uw auto vrijwel voor de deur, waarna de brede voortuin u naar de voordeur en de praktische achterom leidt. In de entree bevinden zich het toilet, een trapkast en de meterkast.

De lichte doorzonwoonkamer is voorzien van een houten vloer en profiteert van een prettige lichtinval dankzij het zijraam en de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische vaste kast.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt directe toegang tot de tuin. Hoewel de keuken en de afwerking gedateerd zijn, vormt dit de perfecte basis om een moderne woonkeuken te realiseren die volledig aansluit bij uw persoonlijke smaak.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en beschikken over dubbele beglazing met een prettige lichtinval.

De betegelde badkamer is functioneel ingericht met een douche, wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Daarnaast beschikt de woning over een vliering, bereikbaar via een vlizotrap, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en extra bergruimte.

De zonnige achtertuin op het zuiden biedt de gehele dag zon en is ingericht met een combinatie van gazon en bestrating. Tevens is er een beschut zitje aanwezig waar u in alle rust van het buitenleven kunt genieten. De praktische achterom zorgt voor extra gemak.

De woning beschikt verder over een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Kortom: een woning met ruimte, potentie en een fijne ligging. Ideaal voor starters, doorstromers en handige kopers die hun eigen stempel willen drukken en stap voor stap hun droomwoning willen realiseren.

Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning met volop potentie!
- Gelegen in het geliefde en sfeervolle Bergen
- Energietabel A
- 8 Zonnepanelen
- Lichte doorzonwoonkamer met houten vloer en zijraam
- Drie volwaardige slaapkamers
- Vliering bereikbaar via vlizotrap voor extra bergruimte
- Meterkast 5 groepen en 2x aardlekschakelaar
- Cv ketel Remeha Tzerra
- Zonnige achtertuin op het zuiden met achterom
- Vrijstaande stenen berging met elektra en wasmachine-/drogeraansluiting
- Aangebouwde houten berging is zonder vergunning geplaatst
- Nabij strand, duinen, voorzieningen en centrum van Bergen
- Woning dient nog kadastraal ingemeten te worden; kosten van kadastrale inmeting zijn voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing

# Uitgebreide informatie

KOGENDIJK 84 in BERGEN (NH)

## Niet-zelfbewoningsclausule

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.

## Zelfbewoningsclausule

Koper is verplicht het verkochte daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen voor ten minste een periode van 2 jaar; hij/zij is niet bevoegd het verkochte of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. Verkoper kan koper in bijzondere gevallen schriftelijk toestaan dat van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken. Indien de koper na bij aangetekend schrijven door verkoper in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft aan de uitvoering van dit artikel mede te werken, zal hij ten behoeve van de verkoper een niet voor matiging vatbare, terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van € 50.000,- (zegge: VIJFTIGDUIZEND EURO).

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 47 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte 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.

## Asbestclausule

In aanvulling op artikel 6.4.3 verklaart koper bekend te zijn met het feit dat gezien het bouwjaar van het verkochte in de onroerende zaak mogelijk asbest voorkomt, niet anders dan in de tijd dat het gekochte werd gebouwd te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende 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.

## Kadastrale inmeting

Kadastrale inmeting Het verkochte perceel dient nog kadastraal te worden gecreëerd en ingemeten. De genoemde perceelsgrootte is derhalve indicatief. Kosten van kadastrale inmeting zijn voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

# Algemene bepalingen

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.

## 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



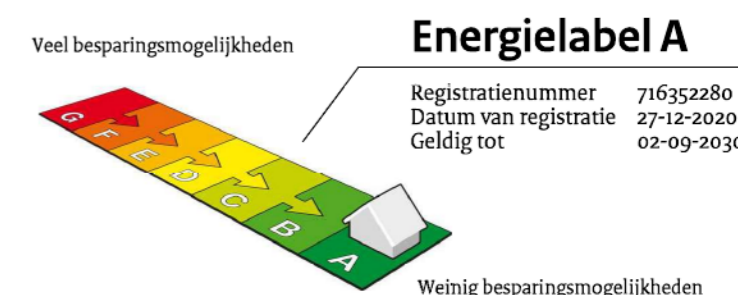
Rijksoverheid

## Energie label woning

Kogendijk 84

1862XG Bergen (NH)

BAG-ID: 0373010000005433



De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 716352280

## Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	13,2 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

## Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- HR++ glas in de woonruimte(s)
- HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

## Goedgekeurd door:

Naam T.W. Ip  
Examnummer 1880  
KvK nummer 58072500

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

## Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

## De Financiële Raadgevers handel vanuit een plan.

### Wie zijn wij?

Bij 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



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!



Meer informatie



## 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

# Wij gaan voor u graag de uitdaging aan!

## Kuyper & Blom: de beste keus voor de aankoop van uw woning.

### Kopen zónder zorgen en risico's

Het is één van de hoogtepunten uit uw leven en één van de grootste uitgaven van uw leven: u koopt een eigen huis. Geen dagelijkse kost voor de meeste mensen maar de aankoopspecialisten van Kuyper & Blom nemen u alle onzekerheden uit handen. Kent u de kleine lettertjes?

Betaalt u niet de hoofdprijs? Hoe is de staat van de woning die u op het oog heeft? Wat gebeurt er in de toekomst in de omgeving? Na een kennismakingsgesprek waarin u uw woonwensen en budget kenbaar maakt zoeken zij actief naar uw droomhuis. Uiteraard zal één van de makelaars u vergezellen naar de bezichtigingen en daarna een advies uitbrengen. Vertrouwd en persoonlijk. Wij zijn Kuyper & Blom.

Uw droomhuis gevonden? Dan begint het pas. De service van uw adviseur en aankoopmakelaar Kuyper & Blom stopt niet als u uw droomhuis heeft gevonden. Het uitvoeren van een bezichtiging en het juridisch, bouwkundig en prijstechnisch beoordelen van de woning, maar ook de onderhandelingen, het opstellen van het koopcontract en de gang naar de notaris zal begeleid worden door uw contactpersoon bij Kuyper & Blom. Denk ook eens aan de oplevering van een nieuwbouwhuis en de relevante koopvoorwaarden, ook dat kunt u met een gerust hart overlaten aan Kuyper & Blom makelaars. Totdat uw handtekening is gezet en de champagne open kan zal de makelaar aan uw zijde blijven. Pas als u zich kunt neervlijen op uw bank in uw warme nieuwe thuis zijn wij tevreden.

Wij kijken er naar uit om voor u aan de slag te gaan en uw droomwoning te vinden!

Met vriendelijke groet,  
Team Kuyper & Blom Makelaars



Van links naar rechts: Mariëlle Mul, Ronald Blom, Nadja Boersen, Jeffrey van der Wagen, Moniek van Leeuwen,, Roos Denneman en Bas Kuyper.

Ons team bestaat uit:

- Bas Kuyper**, NVM Register Makelaar & Taxateur
- Ronald Blom**, NVM Register Makelaar & Taxateur
- Jeffrey van der Wagen**, NVM Register Makelaar
- Mariëlle Mul**, 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)

