



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

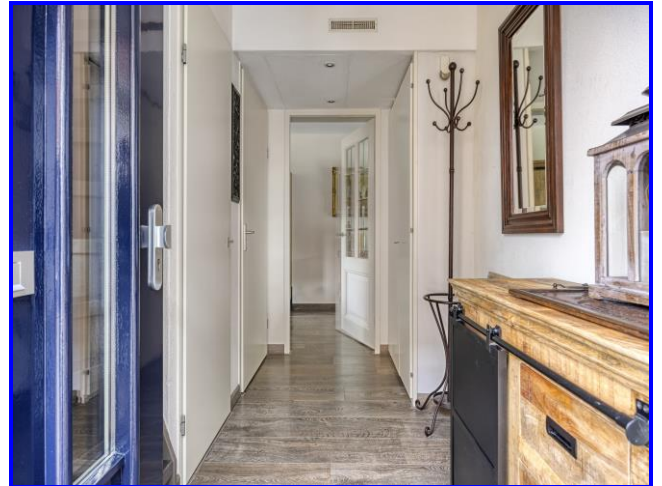
**ZUIDWIJKRING 177
HEERHUGOWAARD**

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

Achteraanzicht



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



Badkamer



Badkamer



Slaapkamer 1



Slaapkamer 3



Garage



Achtertuin



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Zuidwijkring 177 te Heerhugowaard
Vraagprijs : € 550.000,- kosten koper

ZEER GOED ONDERHOUDEN TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET GARAGE EN OPRIT VOOR TWEE AUTO'S, VIER SLAAPKAMERS, 10 ZONNEPANELEN EN EEN ZONNIGE, FRAAI AANGELEGDE ACHTERTUIN AAN HET WATER MET VOLLOP RUST EN PRIVACY. Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde de nette woonkeuken, compleet uitgerust met inbouwapparatuur en met een fraai uitzicht over de straat. Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer, die dankzij de grote raampartijen geniet van veel lichtinval. Via de openslaande deuren bereik je de achtertuin. De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is sfeervol ingericht als een authentieke herenkamer. Daarnaast is er een nette en verzorgde badkamer aanwezig. Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer en op de voorzolder zijn alle technische installaties opgesteld. De woning is vanaf de bouw goed geïsoleerd en voorzien van 10 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lage energielasten en een comfortabel woonklimaat. De achtertuin is een heerlijke plek om volledig tot rust te komen. Op ieder moment van de dag is er een zonnig of juist schaduwrijk plekje te vinden. Aan de waterzijde geniet je van het rustgevend waterleven. De garage is zowel via de achtertuin als via de oprit bereikbaar en ideaal geschikt voor de auto, motoren of extra bergruimte. 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 : 4
Energietabel : A, definitief en geldig tot 26-01-2036
Woonoppervlakte : 108 m²
Externe bergruimte : 20 m²
Inhoud woning : 424 m³
Bouwjaar : 2001

Perceel

Perceeloppervlakte : 232 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: Via de entree/hal betreed je de woning. In de hal bevinden zich de meterkast met zeven nieuwe groepen, een trapkast met toegang tot de kruipruimte en een nette toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Aan het einde van de hal kom je in de kamer. Aan de voorzijde ligt de woonkeuken, voorzien van een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast (waarvan het vriesvak defect is), een 5-pits keramische kookplaat, een rvs afzuigkap, een vaatwasser en een combimagnetron. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, wat zorgt voor veel licht en een fijne verbinding met buiten.

1^e verdieping: Vanaf de overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Aan de voorzijde ligt de authentieke heren- of slaapkamer (2,62 x 5,15). Centraal op deze verdieping bevindt zich de tweede slaapkamer (3,06 x 2,00), voorzien van een vaste kast. Aan de achterzijde ligt de royale derde slaapkamer (2,77 x 5,15). Ook de badkamer bevindt zich centraal en is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad en een tweede zwevend toilet.

2^e verdieping: Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de overloop bevinden zich de technische installaties, waaronder de hete-luchtunit en WTW-unit. De vierde slaapkamer (2,96 x 2,80) beschikt over een vaste kast met toegang tot de installaties en een Velux-dakraam voor daglicht en ventilatie.

Achtertuin: De achtertuin is keurig onderhouden en meet 13,75 x 8,70 meter. Er zijn meerdere zitplekken gecreëerd om te ontspannen of gezellig te dineren aan een ruime tafel. Daarnaast is er een groot terras

aanwezig waar de heipalen al zijn aangebracht voor een eventuele uitbouw. De tuin is voorzien van vaste beplanting en een strak gemaaid (kunst)grasveld. Aan de achterzijde bereik je via vier treden het verlaagde en verhoogde terras, ideaal voor het genieten van de laatste zonuren en het waterleven.

Garage: De garage is zowel via de voor- als achtertuin bereikbaar en heeft een afmeting van 6,65 x 2,96 meter. Deze biedt volop ruimte en praktische opbergmogelijkheden. In de garage bevindt zich de omvormer van de 10 zonnepanelen en er is een handmatige garagedeur met loopdeur aanwezig.

Voortuin: De voortuin is bestraat en biedt parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein (let wel op het Amsterdammertje). Naast de voordeur is een praktische ombouw voor de vuilcontainers geplaatst. Daarnaast is er voor de woning nog een gezellig zitje waar je heerlijk kunt genieten van de avondzon.

Verwarming

Heteluchtverwarming (elektrisch gestookt), eigendom (2001)
WTW-unit
Stadsverwarming

Zonnepanelen

In 2022 zijn er 10 zonnepanelen geplaatst.

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: Zuidwijkkring 177 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

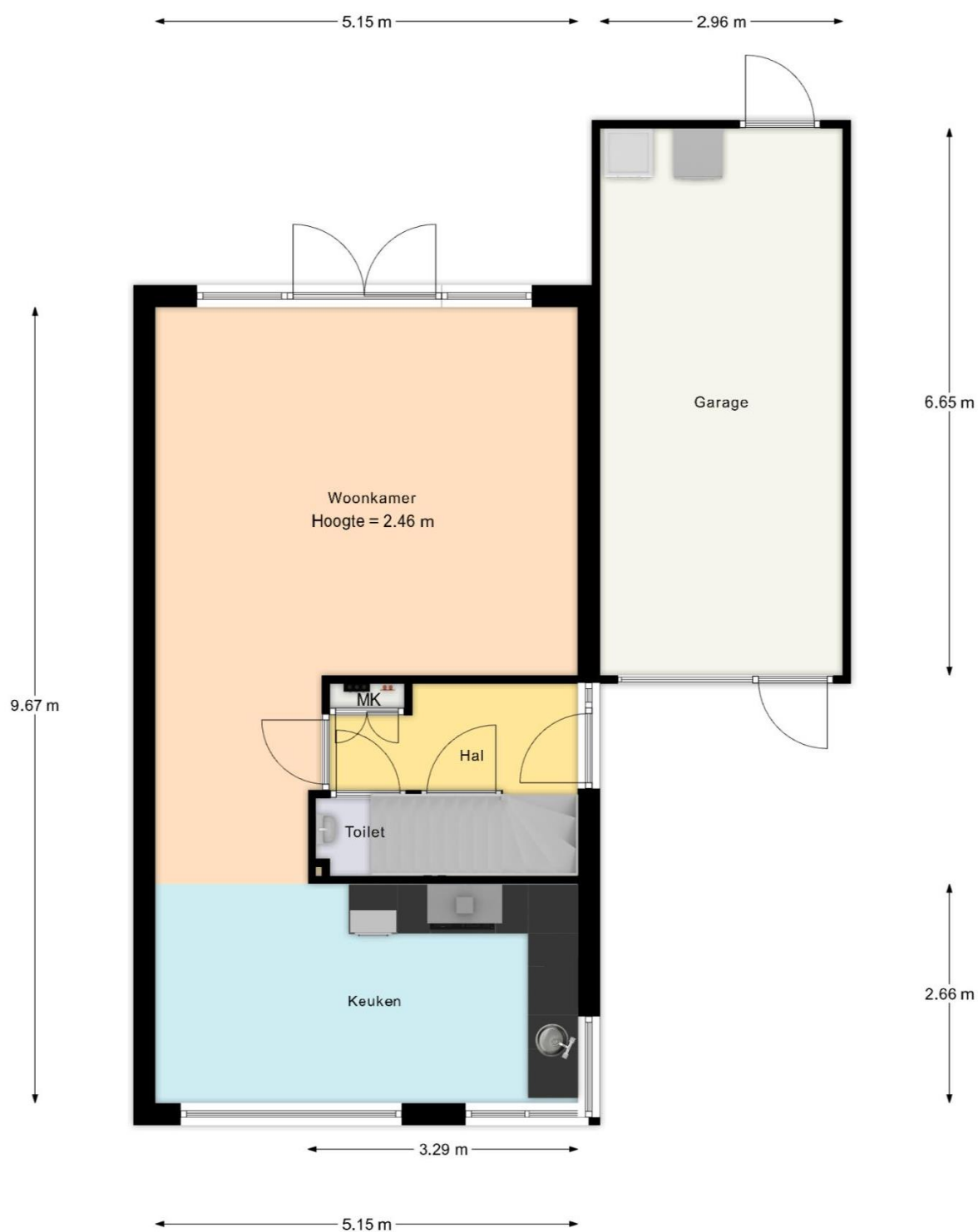
Ad 13* Zomerdag is de kruipruimte droog, winterdag vochtig

Betreft: Zuidwijkstraat 177 te Heerhugowaard

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
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
Vaste tuinhaard/barbecue	X	O	O	O
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
10 zonnepanelen (2022)	X	O	O	O
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	O	O	O	X
Bel	X	O	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	O	O	O	X
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Zonwering buiten: voor, begane grond	X	O	O	O
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	O	O	O	X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnen:	O	X	O	O
Rolgordijnen	X	O	O	O
Vitrage	O	O	O	X
Jaloezieën	O	O	O	X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	O	O	O	X
Laminaat	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
Heteluchtverwarming (elektrisch gestookt), eigendom (2001)	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
WTW-unit	X	O	O	O
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	O	O	O	X
Airconditioning	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

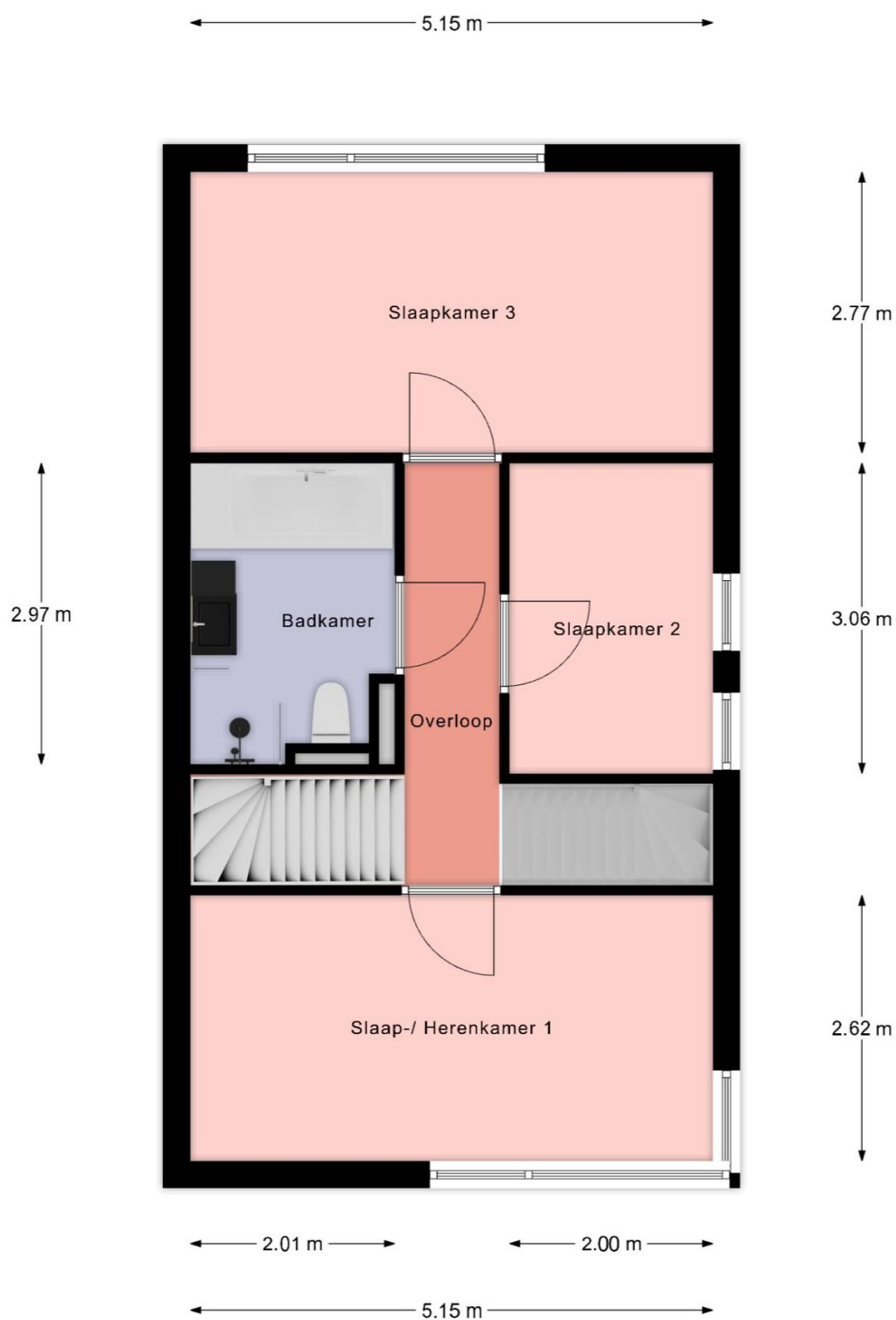
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	O	X	O	O
Keuken (inbouw)apparatuur:				
Combimagnetron	X	O	O	O
5-pits keramische kookplaat	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap/schouw	X	O	O	O
Koelkast/vriezer (vriesvak defect)	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers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

Begane grond



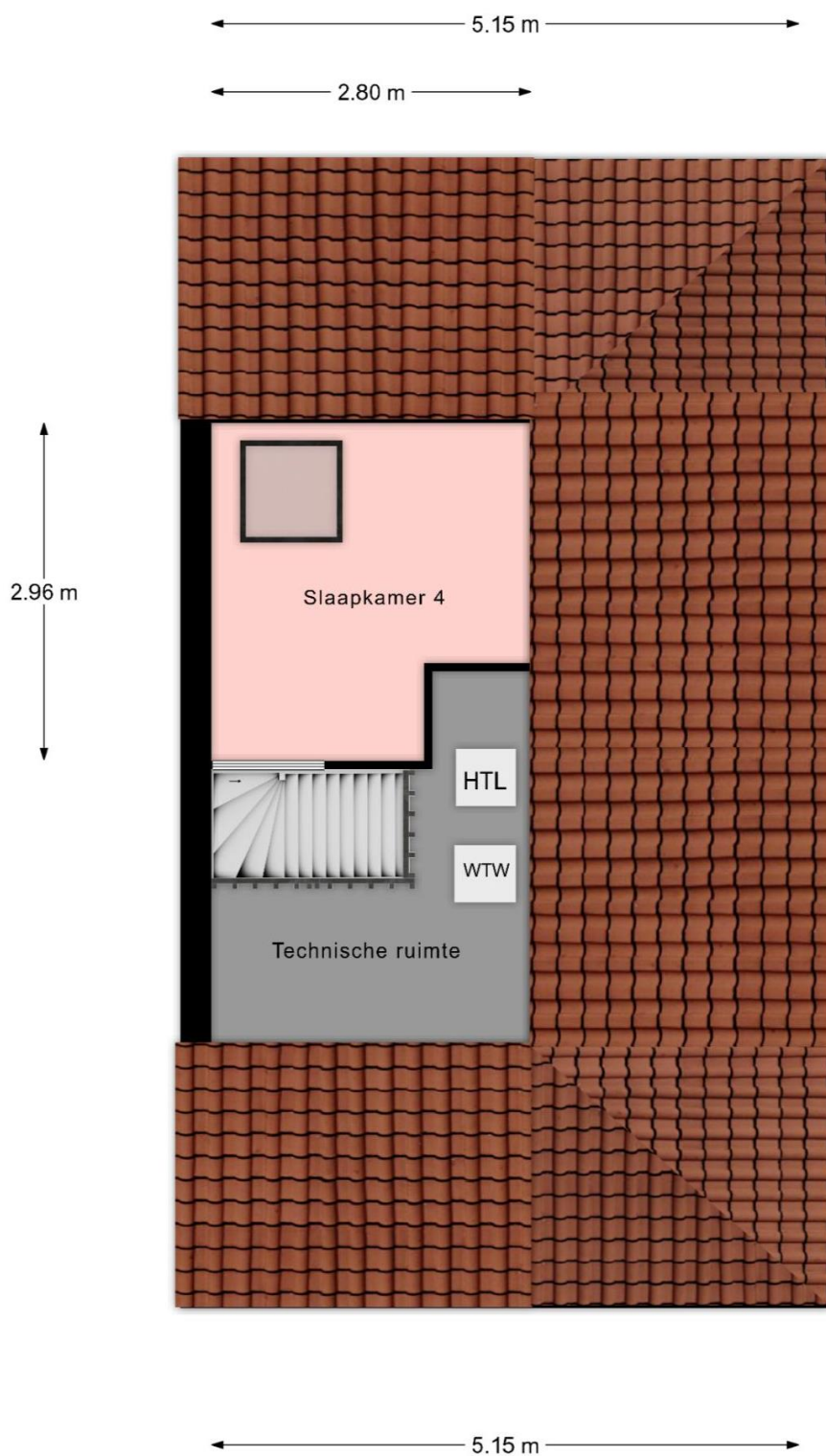
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping

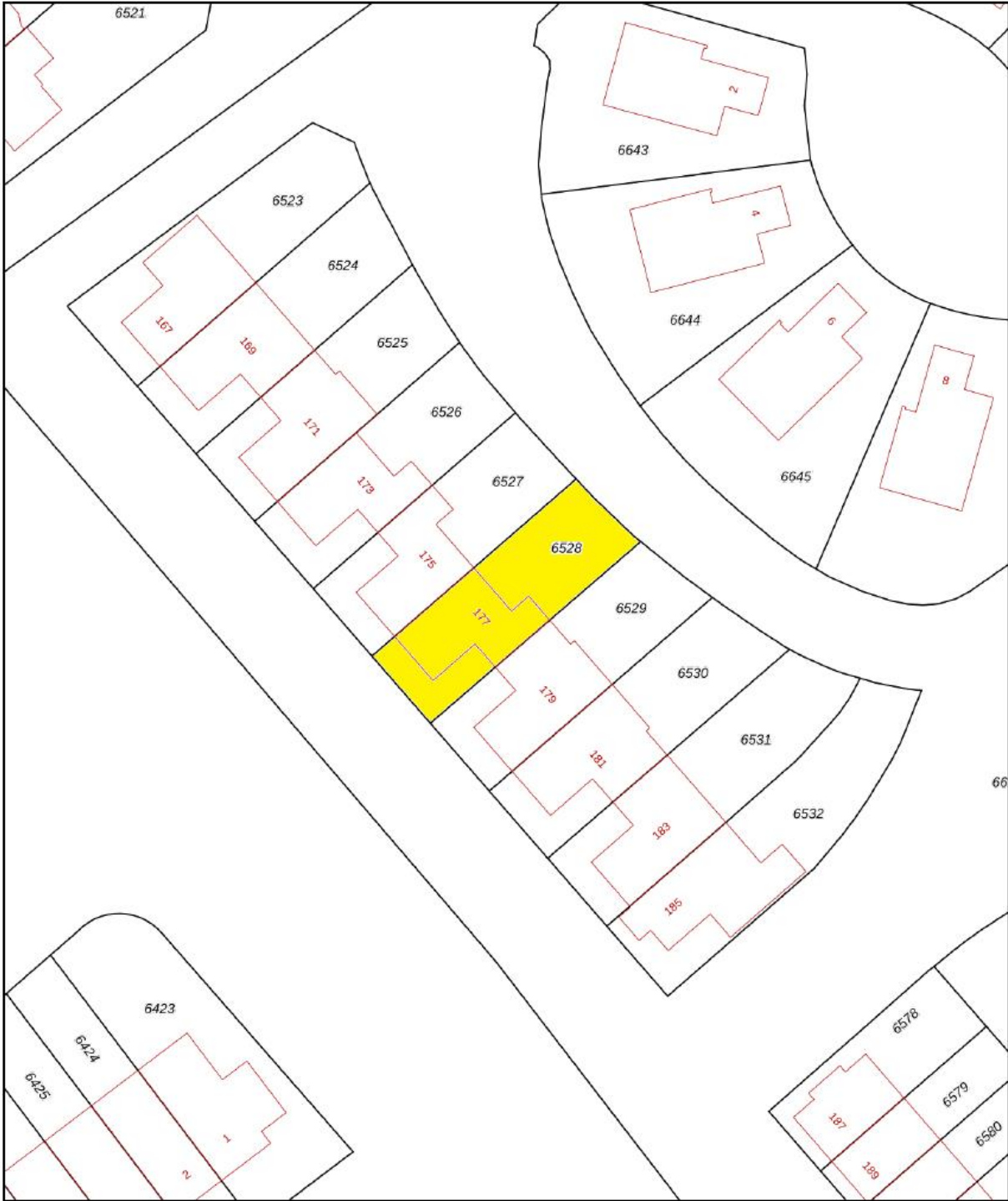


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2^e verdieping



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



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heerhugowaard

P

6528

kadaster

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.

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 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^e 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.

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.