



Sneak Preview

**NEEM CONTACT  
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

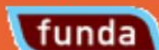
1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

**WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL**

**J. VAN DE VELDELAAN 138  
HEERHUGOWAARD**

**Vraagprijs: € 350.000,- k.k.**



Achteraanzicht



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



**Badkamer**



**Slaapkamer 1**



**Slaapkamer 2**



**Slaapkamer 3**



**Garage**



**Achtertuin**



## Beschrijving / Kenmerken

Adres : J. van de Veldelaan 138 te Heerhugowaard  
Vraagprijs : € 350.000,- kosten koper

**PRAKTISCH INGEDEELDE SPLIT-LEVEL DRIVE-IN WONING MET VEEL RUIMTE, EEN INPANDIGE GARAGE, SOUTERRAIN, MAAR LIEFST VIER SLAAPKAMERS EN EEN VERZORGDE ACHTERTUIN OP HET ZUIDEN MET VRIJ UITZICHT.** Deze woning biedt een unieke combinatie van ruimte, lichtinval en praktisch comfort voor gezinnen of thuiswerkers. De woning heeft een speelse indeling en biedt verrassend veel gebruiksruimte op alle niveaus. De bijna volledig onderhoudsvrije kunststof kozijnen in combinatie met grotendeels HR++ beglazing zorgen voor een aangenaam woonklimaat. De woonkamer staat via een grote schuifpui in directe verbinding met de zonnige achtertuin, waardoor er een prettige overgang ontstaat tussen binnen en buiten. Dankzij de royale raampartijen geniet de woonkamer van een mooie lichtinval. Met volop bergruimte en een inpandige garage met elektrische garagedeur is dit een woning met veel wooncomfort en praktische mogelijkheden. **Samenvattend: een ruime woning met vier slaapkamers, veel bergruimte, inpandige garage en zonnige tuin op het zuiden. Ben je al geïnteresseerd? Je kunt telefonisch contact met ons op nemen of een mail sturen naar Tesselaar Makelaardij voor het maken van een bezichtigingsafpraak.**

### Omgeving

Ligging : In kindvriendelijke woonwijk nabij scholen, supermarkt, sportvelden en sporthal.

### Woning

Eengezinswoning  
Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed  
Aantal slaapkamers : 4  
Energie label : C, geldig tot 31-12-2030  
Woonoppervlakte : 123 m<sup>2</sup>  
Loggia : 2 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte : 25 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning : 527 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar : 1972

### Perceel

Perceeloppervlakte : 107 m<sup>2</sup> eigen grond

### INDELING WONING:

**Begane grond:** Entree/hal met meterkast voorzien van vier groepen, opslagruimte onder de vaste trap waar zich tevens de cv-installatie bevindt. Vanuit de hal is er toegang tot de inpandige garage en de vaste trap naar de eerste verdieping. De garage is voorzien van een elektrische garagedeur en is zowel via een loopdeur als via de garagedeur bereikbaar. Achter de garage bevindt zich het souterrain, een verwarmde ruimte die uitstekend geschikt is als praktische berging, hobbyruimte of man cave.

**Eerste verdieping:** Overloop met toegang tot het separate toilet met fonteintje en een extra opslagkast. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, welke is voorzien van een koel-vriescombinatie, afzuigkap, oven, magnetron, 4-pits gasfornuis en een dubbele RVS spoelbak. Via de keuken is de loggia aan de voorzijde van de woning bereikbaar. Via drie traptreden bereik je de woonkamer, die is uitgerust met een sfeervolle open haard (geveegd in 2025). De grote schuifpui biedt toegang tot de fraai aangelegde achtertuin op het zuiden en zorgt voor een prettige lichtinval.

**Tweede verdieping:** Overloop met toegang tot maar liefst vier slaapkamers met aan de voorzijde slaapkamer 1 (4,20 x 2,83) en slaapkamer 2 (2,20 x 4,20). Aan de achterzijde bevinden zich slaapkamer 3 (4,19 x 2,83) en slaapkamer 4 (4,19 x 2,20). Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De badkamer (2,23 x 2,83) is centraal gelegen en uitgerust met een wastafel, ligbad met douche en een tweede toilet.

**Achtertuintuin:** De achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuiden en biedt een vrij uitzicht. De tuin is verzorgd aangelegd en omsloten door een combinatie van een stenen muur, haag en houten schutting, wat zorgt voor privacy. Op de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonnescherm geplaatst, waardoor je ook op warme dagen comfortabel buiten kunt zitten.

**Garage:** De inpandige garage (7,30 x 2,75) is voorzien van een elektrische garagedeur en biedt naast parkeergelegenheid ook volop ruimte voor opslag. Vanuit de garage is direct toegang tot het souterrain (2,80 x 5,12), wat zorgt voor extra opslag of om te bouwen tot man cave.

### **Verwarming**

HR Atag (2021), eigendom

### **Aanvaarding**

In overleg.

### **Bezichtiging**

Na afspraak met Kandidaat Register Makelaar i.o. Jasper Keuken of Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur Jim Tesselaar.

### **Bieding**

Mocht je naar aanleiding van jouw bezichtiging interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij jou een eenmalig eindvoorstel te doen via je Move account. Dit kan via Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jim Tesselaar, RM/RT. De inschrijving eindigt op **maandag 23 februari 2026 om 12:00 uur**.

## Betreft: J. van de Veldelaan 138 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: J. van de Veldlaan 138 te Heerhugowaard**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Buiten</b>				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	O	O	O	X
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	O	O	O	X
Houten/stenen berging/tuinhuis	O	O	O	X
Vijver	O	O	O	X
Tuingereedschap	X	O	O	O
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
Zonnepanelen	O	O	O	X
<b>Woning</b>				
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	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Zonwering buiten: achter	X	O	O	O
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnen:	X	O	O	O
Rolgordijnen	X	O	O	O
Vitrage	X	O	O	O
Jaloezieën	O	O	O	X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	X	O	O	O
Laminaat/parketvloer	X	O	O	O
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
HR Atag (2021), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	X	O	O	O
Airconditioning	O	O	O	X
<b>Open haard/houtkachel</b>				
Gas/open haard	X	O	O	O

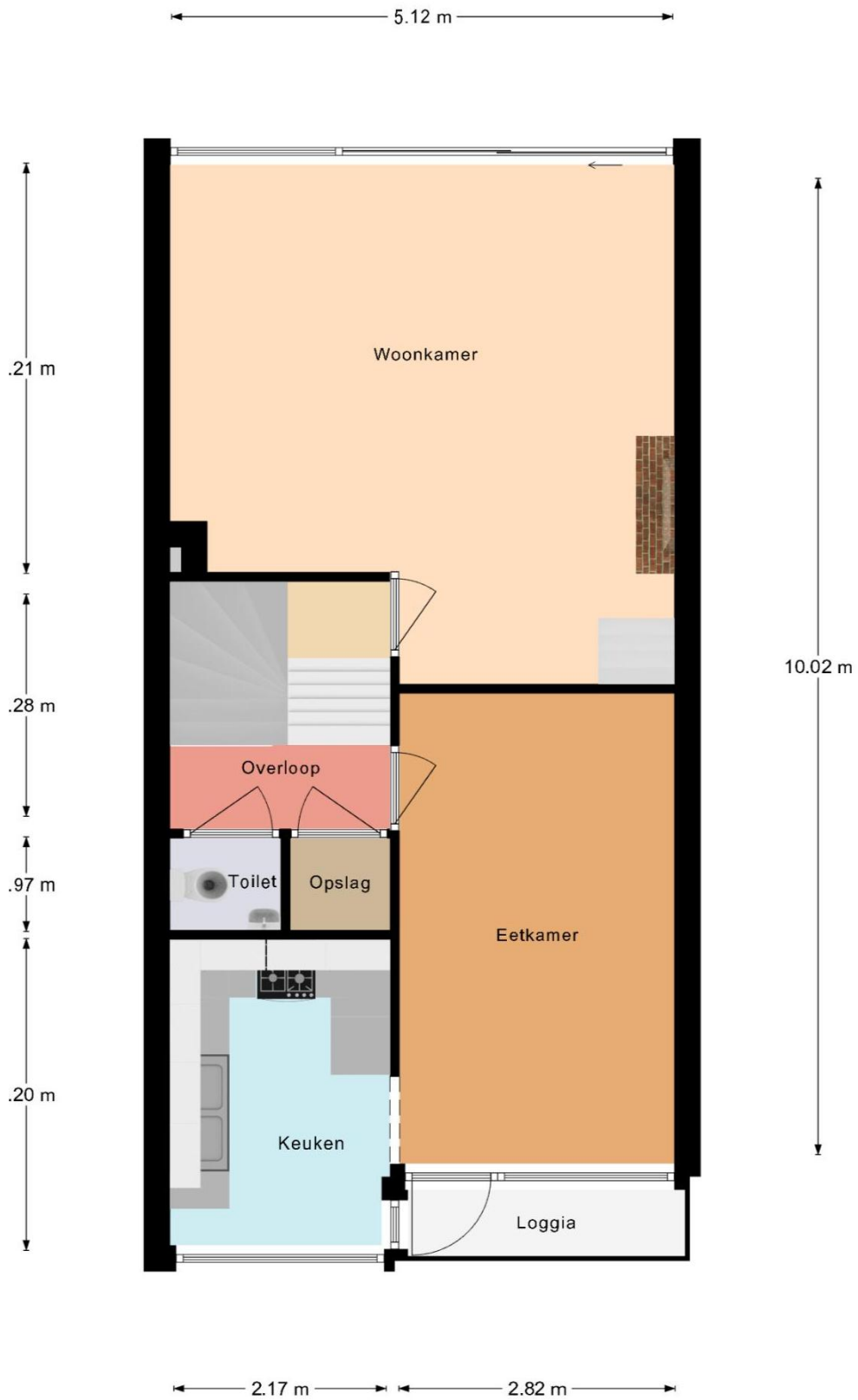
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Keuken (inbouw)apparatuur:</b>				
Magnetron	X	O	O	O
4-pits gasfornuis	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	O	O	O	X
Afzuigkap	X	O	O	O
Koelkast/vriezer	X	O	O	O
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting/dimmers	X	O	O	O
Opbouwverlichting, m.u.v. ↓	X	O	O	O
Lampen eetkamer en keuken	O	X	O	O
1x nachtlampje slaapkamer 1	O	X	O	O
1x nachtlampje slaapkamer 2	O	X	O	O
<b>(Losse) kasten, legplanken:</b>				
Witte kasten: 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	X	O	O	O
Overige kasten 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	O	X	O	O
Woonkamer boekenrek	X	O	O	O
Boeken/legplanken	X	O	O	O
Kastje 2 <sup>e</sup> verdieping	X	O	O	O
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkamer- en toiletaccessoires	X	O	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	O	O	O	X
Douche	X	O	O	O
Toilet	X	O	O	O
Radiator	X	O	O	O
Douchegordijn	X	O	O	O
Wasmachine	O	X	O	O
Wasdroger	O	O	O	X
<b>Telefoon toestellen/-installatie</b>				
Telefooninstallatie	O	O	O	X
<b>Voorzetramen/radiatorfolie te weten:</b>				
Radiatorafwerking	O	O	O	X
Voorzetramen	O	O	O	X
Isolatievoorziening	O	O	O	X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Werkbank schuur/garage	X	O	O	O
Tv slaapkamer 1	X	O	O	O
Ladder	O	O	X	O

# Begane grond



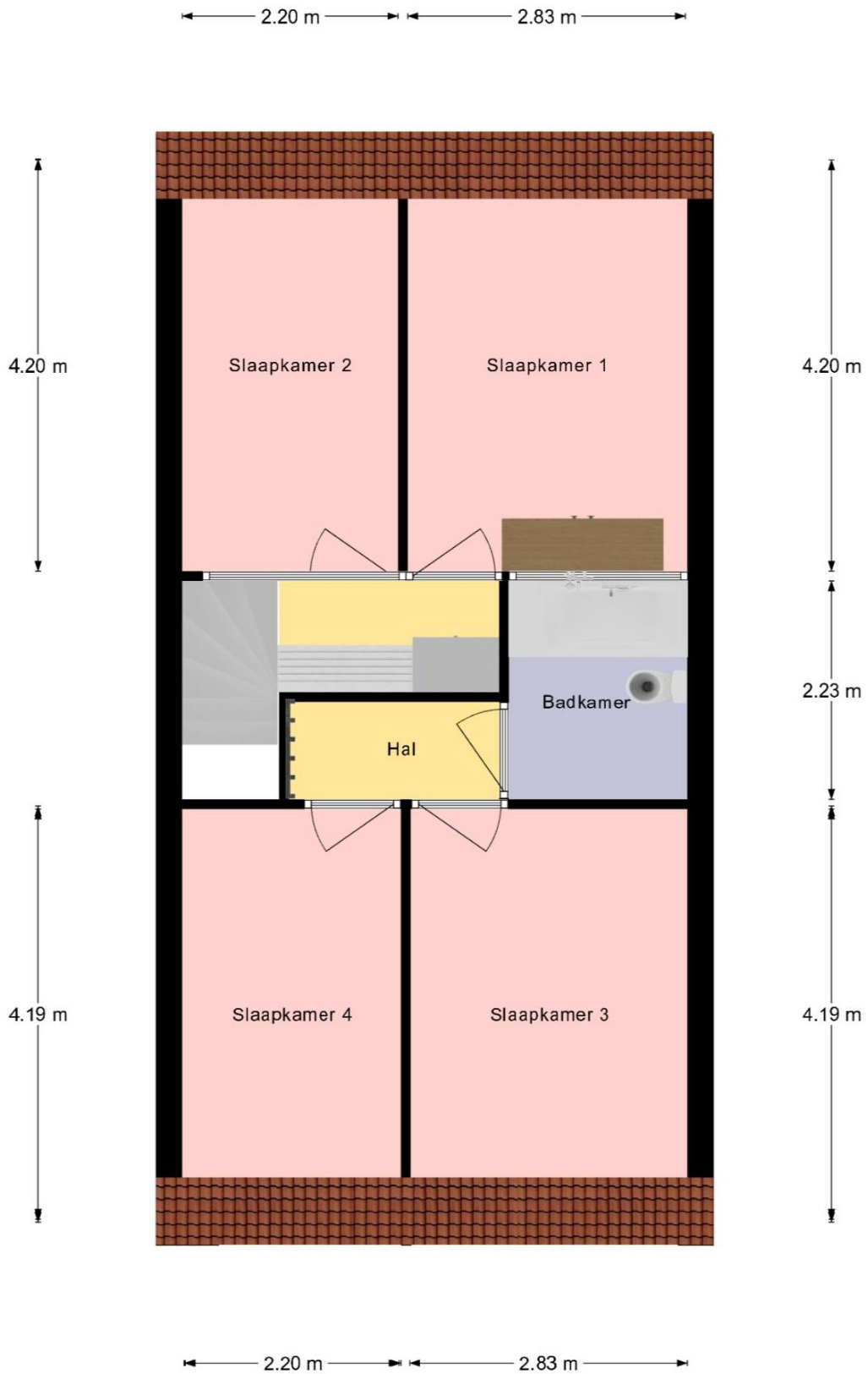
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1<sup>e</sup> verdieping

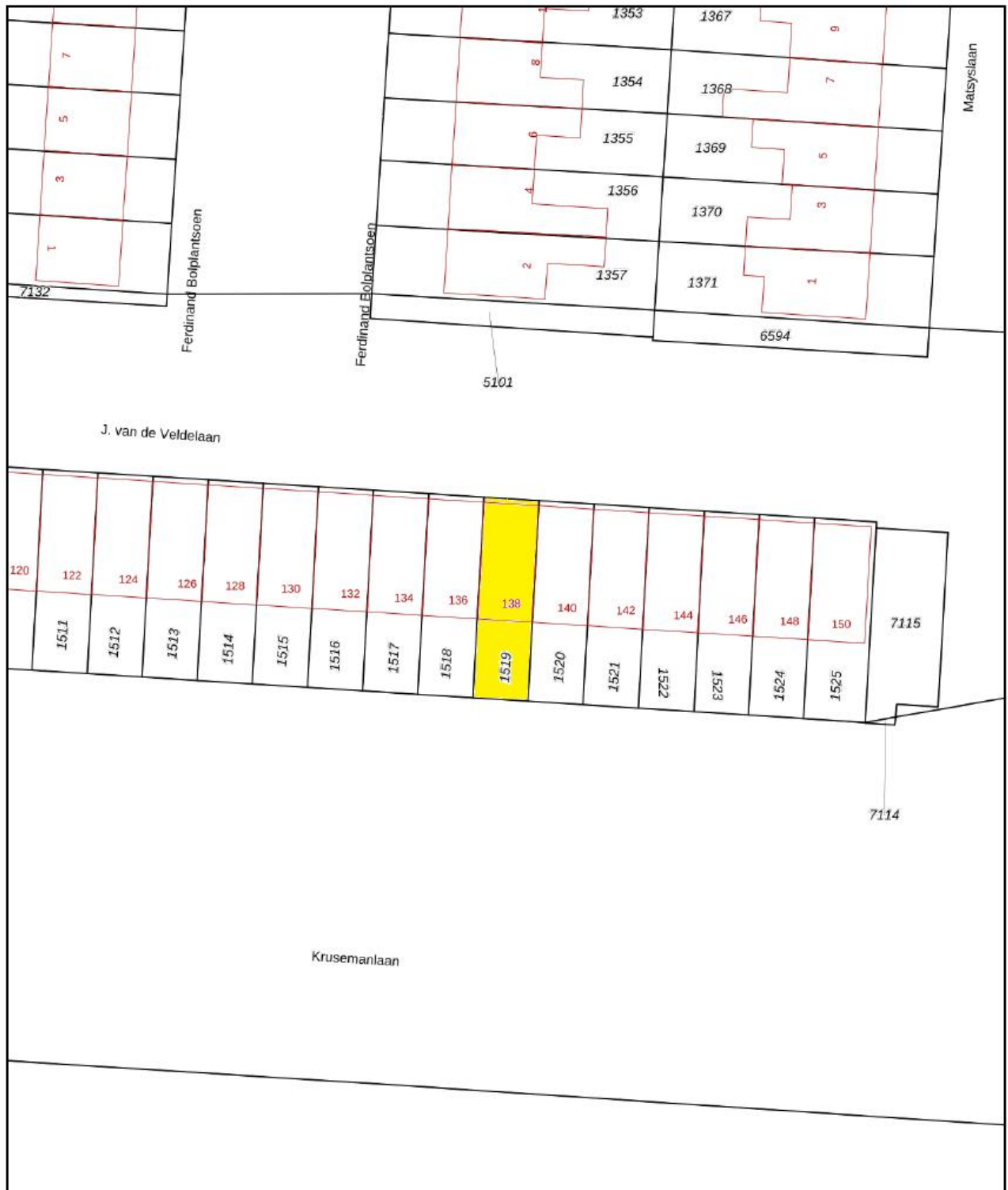



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2<sup>e</sup> verdieping



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



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid yellow; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerhugowaard</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1519</p> <p>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.</p>	
---	---	---



# 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](mailto: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](https://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<sup>e</sup> 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](https://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.