

# THUIS IN IEDER HUIS

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



***Vrijstaande woning met karakter en volop mogelijkheden!***



**Heerenweg 54**

Heiloo | 1851 KS

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

# Kenmerken



BOUWJAAR  
**1939**



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



ENERGIELABEL  
**G**



SLAAPKAMERS  
**3**



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



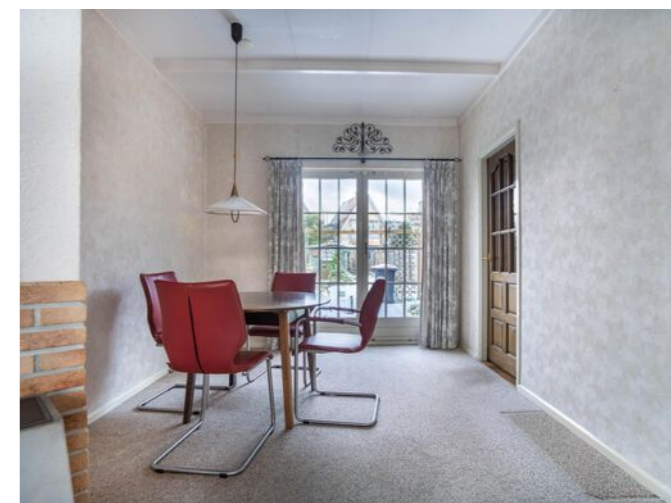
PERCEEL  
**268 m<sup>2</sup>**



WOONLAGEN  
**3**



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



**'Lichte woonkamer met klassieke erker'**

## Comfort en sfeer

Via de voordeur betreed je de woning en kom je in de hal, waar de meterkast is gesitueerd. De hal is voorzien van tapijt, beschikt over een praktische kelderkast, een nette toiletruimte en biedt voldoende ruimte voor een garderobe. Aansluitend betreed je de woonkamer: een fijne, sfeervolle ruimte met karakteristieke details zoals een charmante erker, glas-in-loodramen en houten balken. Het is een plek waar je comfortabel op de bank of in een stoel kunt genieten van het uitzicht naar buiten. Daarnaast is er volop ruimte voor een aangename eettafel. In de zomer zet je de openslaande tuindeuren open, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

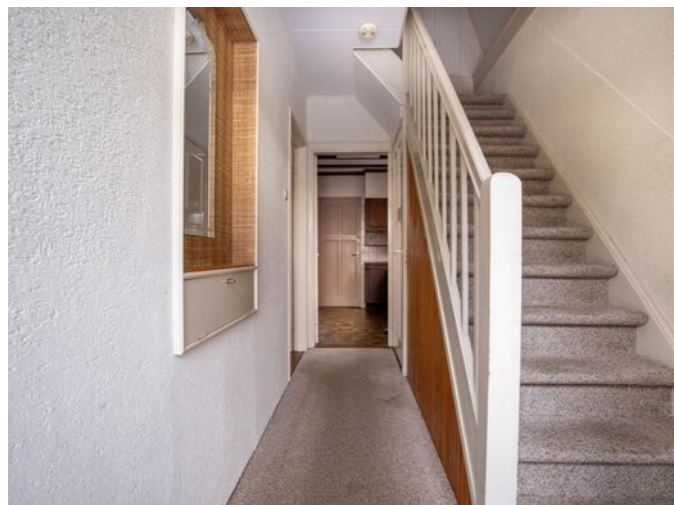
# Koken

Vanuit de woonkamer bereik je de keuken, die eenvoudig is uitgevoerd maar volop mogelijkheden biedt om hier een riante keuken te realiseren. Aangrenzend bevindt zich de royale bijkeuken, voorzien van tegelwerk en met directe toegang tot de tuin.



# Eerste etage

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers van goed formaat bevinden. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers beschikken over een praktische vaste kast en zijn voorzien van authentieke houten balken.





## Badkamer

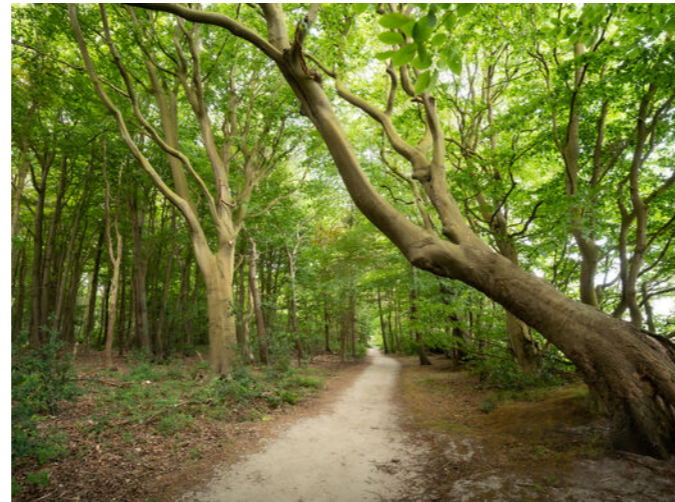
De badkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van tegelwerk aan de wanden, een wastafel, een inloopdouche en een tweede toilet. Op de overloop vind je bovendien een opbergkast en een vlizotrap naar de vliering, die zeer geschikt is voor het opbergen van diverse spullen.



# Buitenleven

De tuin is verassend diep en gunstig gelegen op het zonnige zuiden, waardoor je de hele dag door van de zon kunt genieten. De volgroeide beplanting, met sfeervolle details zoals een prachtige rozenstruik, zorgt voor een groene en levendige uitstraling. Of je nu wilt ontspannen met een boek, tuinieren of gezellig buiten wilt eten: hier kan het allemaal. Achterin de tuin staat een royale, vrijstaande houten berging, perfect voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en bijvoorbeeld een grasmaaier. Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.



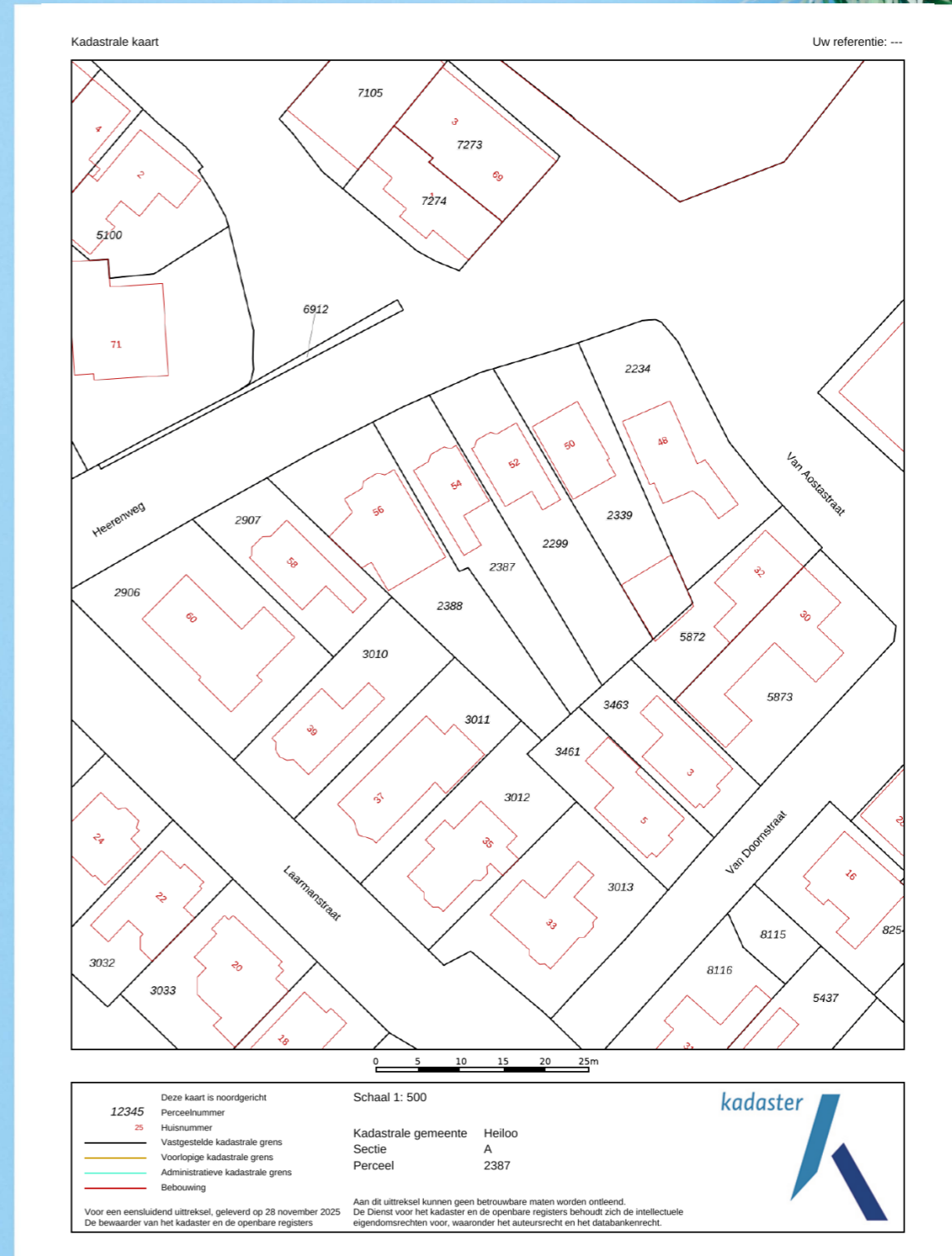


## Omgeving

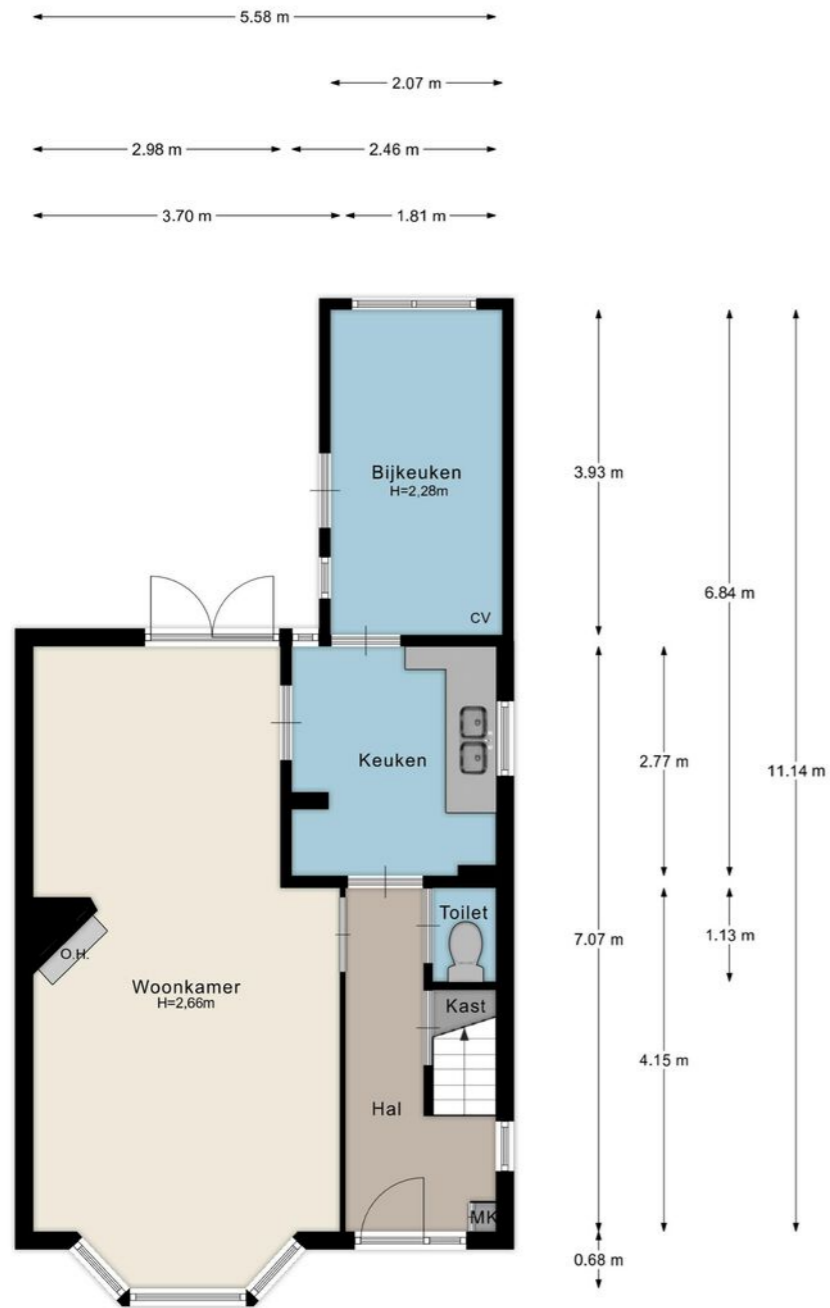
Met een eigen oprit en een fijne plek is het plaatje compleet. De ligging is zonder meer ideaal. Alle voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Winkelcentrum Het Loo ligt om de hoek voor de dagelijkse boodschappen en ook gezellige restaurants en de geliefde ijssalon Di Fiorentina zijn dichtbij. Voor ontspanning en natuur wandel je zo het Heilooër Bos in, met prachtige wandelroutes en het iconische Witte Kerkje als herkenbaar punt onderweg.



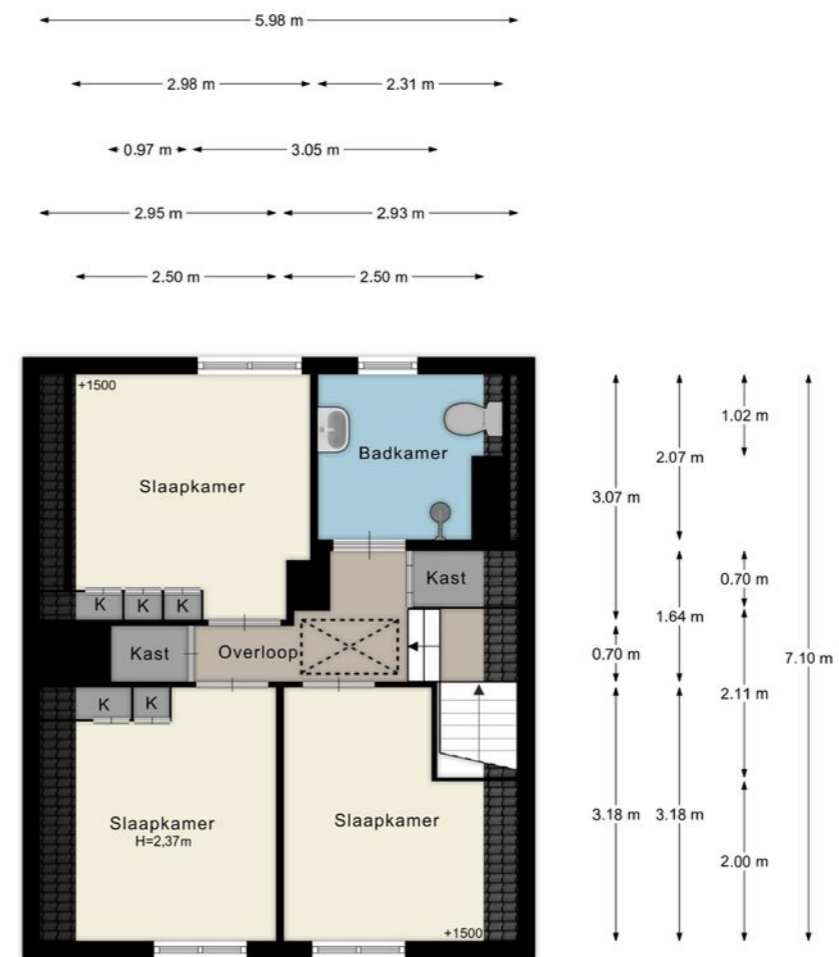
## Kadastrale kaart



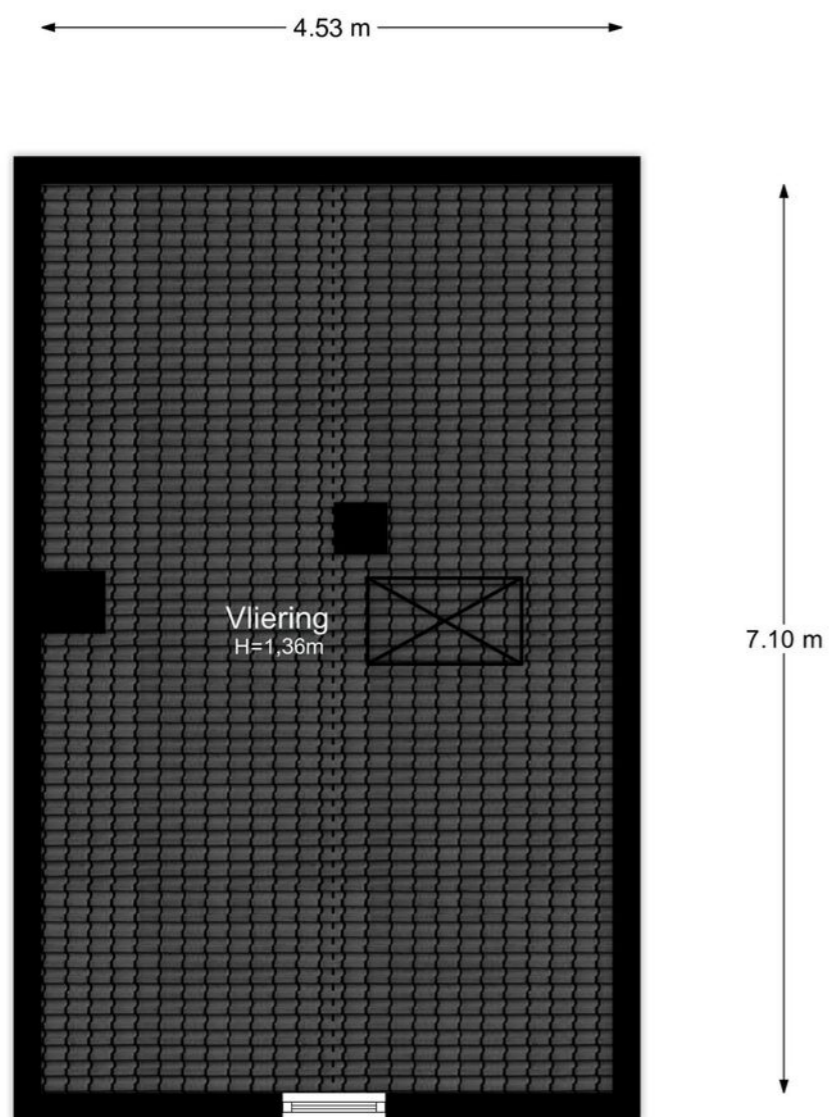
# Begane grond



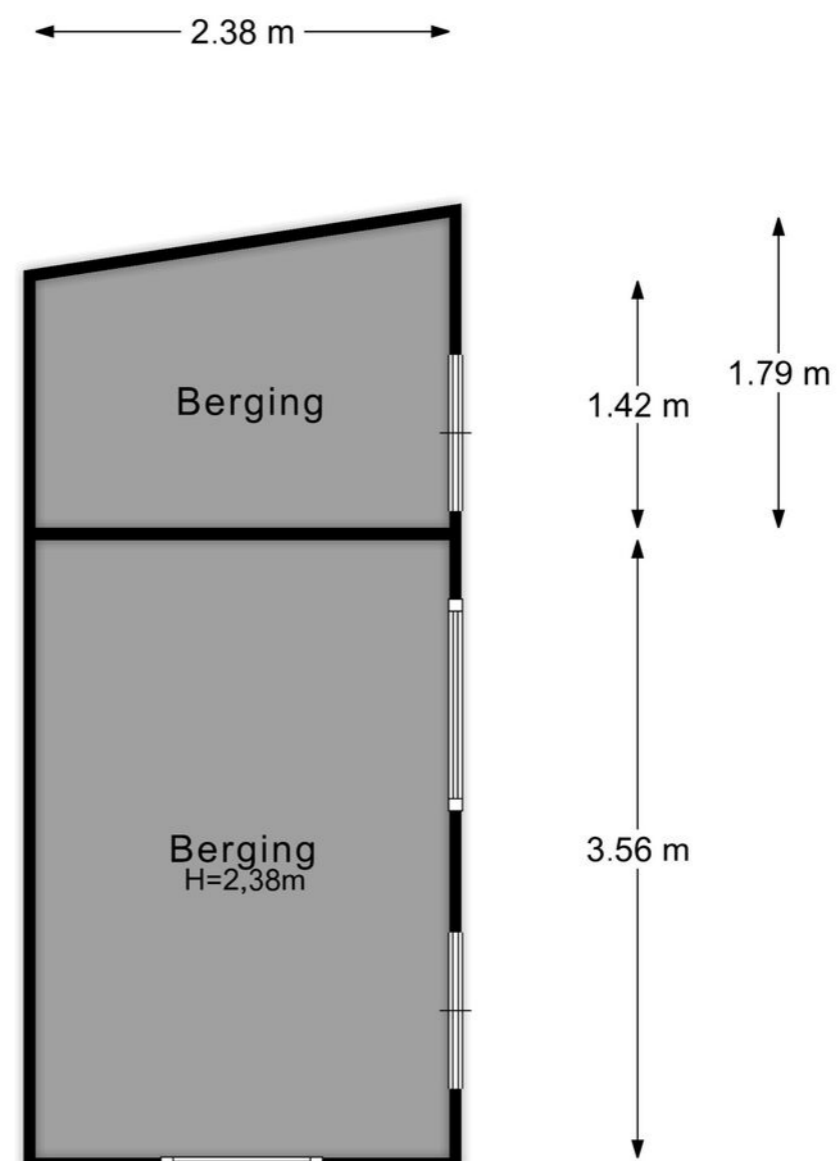
# Eerste verdieping



# Vliering



# Berging



# Statistieken

## Buurtinformatie - Heiloo / Tuindorp

LEEFTIJD



0 - 14: 12%    15 - 24: 12%    25 - 44: 19%  
45 - 64: 29%    65+: 28%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 45%    Zonder kinderen: 29%  
Met kinderen: 26%

KOOP / HUUR



Koop: 68%    Huur: 32%



50%



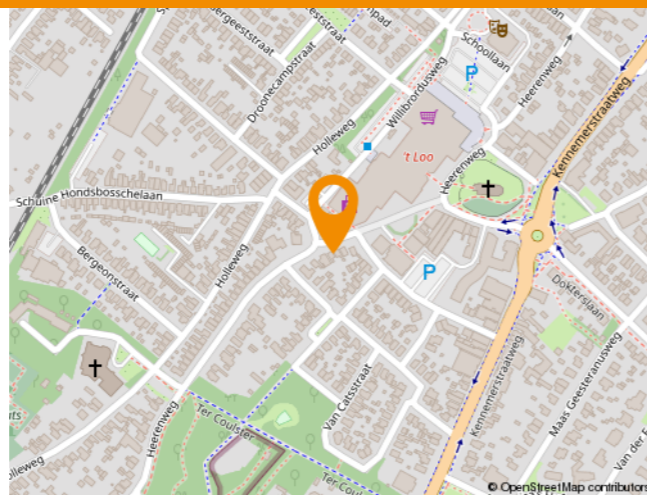
50%



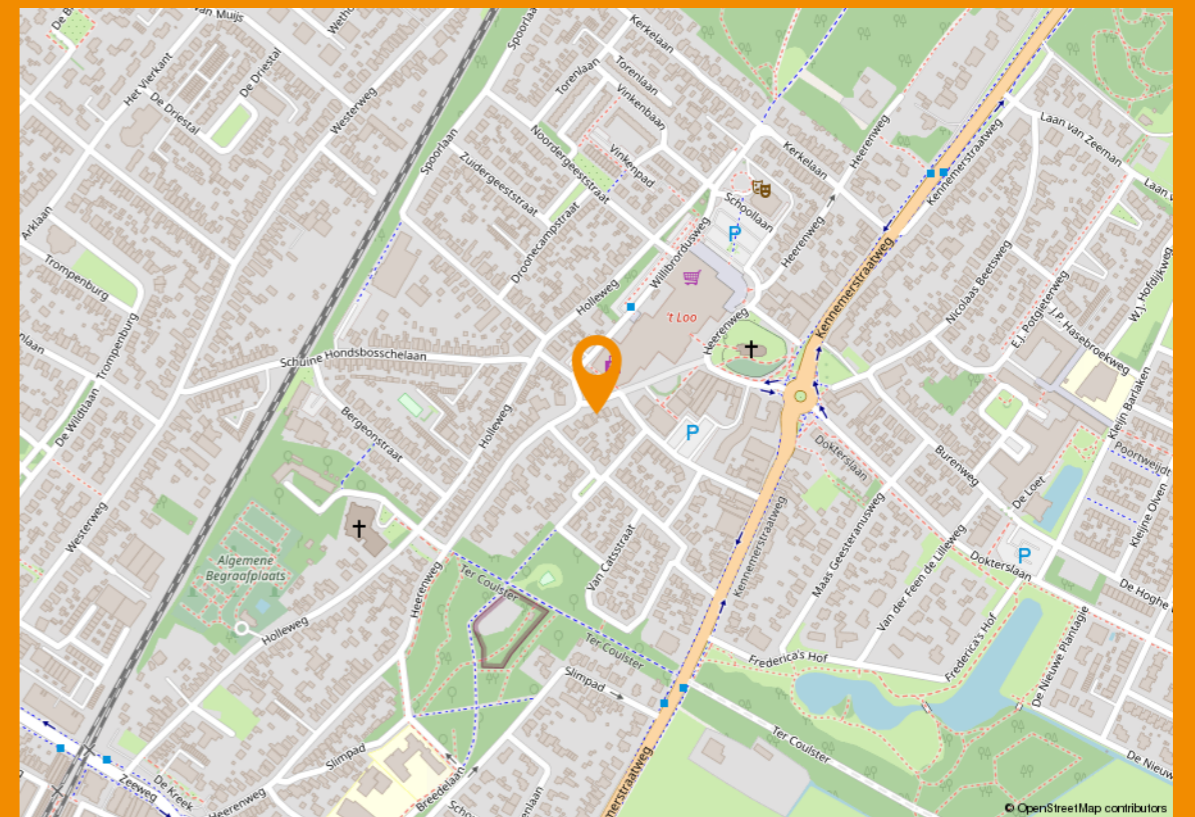
45%



0,9 per huishouden



# Locatie



# Wonen in Heiloo

Heerlijk wonen, lekker leven. In Heiloo omarmt men het goede leven. Wonen tegen het bos, omringd door water en midden tussen het groen. Met ruimte voor rust na een drukke dag in de Randstad. Een plek omgeven door natuur. Gehuld in rust en ruimte, vrijheid en verfrissing.

De sereniteit en groen om je heen maakt het wonen in Heiloo aangenaam. In het voorjaar een explosie van leven. In de zomer afgekoelde hitte van weelderig groen. In het najaar herfstkleuren, bessen en late bloeiërs. In de winter heldere koude luchten en serene rust. Dat en meer maakt Heiloo alle seizoenen mooi!



*'In Heiloo vind je rust, ruimte en heel veel groen'*



Landgoed Nijenburgh

## Maak kennis met Heiloo

De naam Heiloo is een verbastering van Heilig-loo wat Heilig Bos betekent. Dit zegt veel over de omgeving, met meer dan 80 hectare bos. Heiloo is van zee gescheiden door een 7 kilometer breed polder- en duingebied met een eigen flora en fauna. In het voorjaar is de zandgrond langs de duinen de groeibodem voor bloembollen. Volop natuur dus in de duinen zelf. En volop gelegenheid voor wandelen, fietsen, sporten en spelen. De oneindige bospaden, de vele speelweides en de nabij gelegen kinderboerderij met parkje maken het makkelijk.

Van oudsher al een forensengemeente kent Heiloo een uitstekende bereikbaarheid. Zowel per openbaar vervoer als per auto, mede dankzij de ontsluiting met de provinciale verbindingswegen N203 en N244 en de rijksweg A9. In de toekomst zal Heiloo waarschijnlijk een eigen aansluiting met de A9 krijgen. Ook heeft Heiloo een eigen treinstation, met de trein bent u vanaf hier binnen een half uur op Amsterdam Centraal Station. Alkmaar (ca. 6 km), Haarlem (ca. 30 km) en de luchthaven Schiphol (ca. 40 km): alle zijn zowel met de trein als met de auto gemakkelijk te bereiken vanaf Heiloo.



# Uitgebreide informatie

HEERENWEG 54 in HEILOO

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met karakteristieke details op een geliefde en historische locatie? Dan is deze woning aan de Heerenweg absoluut het ontdekken waard. Hier woon je op een plek met sfeer, historie én volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen wens te moderniseren.

De basis is al aanwezig: een vrijstaande woning met een fijne indeling, geen directe overburen, drie slaapkamers, een eigen oprit en een diepe achtertuin op het zonnige zuiden met achterom. Dit biedt niet alleen veel privacy, maar ook alle ruimte om een heerlijke tuin te creëren waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

De ligging is zonder meer ideaal. Alle voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Winkelcentrum Het Loo ligt om de hoek voor de dagelijkse boodschappen en ook gezellige restaurants en de geliefde ijssalon Di Fiorentina zijn dichtbij. Voor ontspanning en natuur wandel je zo het Heilooër Bos in, met prachtige wandelroutes en het iconische Witte Kerkje als herkenbaar punt onderweg. Bovendien ligt het strand op circa 20 minuten fietsafstand, waardoor een frisse strandwandeling of een zomerse dag aan zee altijd binnen handbereik is.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Het station van Heiloo is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar, Alkmaar ligt op slechts vijf minuten afstand en met de trein sta je binnen circa 25 minuten in hartje Amsterdam.

Kortom: een charmante vrijstaande woning op een toplocatie, met ruimte, potentie en een uitstekende ligging. Een ideale kans voor wie vrijstaand wil wonen en de woning volledig naar eigen smaak wil maken.

Via de voordeur betreed je de woning en kom je in de hal, waar de meterkast is gesitueerd. De hal is voorzien van tapijt, beschikt over een praktische kelderkast, een nette toiletruimte en biedt voldoende ruimte voor een garderobe.

Aansluitend betreed je de woonkamer: een fijne, sfeervolle ruimte met karakteristieke details zoals een charmante

erker, glas-in-loodramen en houten balken. Het is een plek waar je comfortabel op de bank of in een stoel kunt genieten van het uitzicht naar buiten. Daarnaast is er volop ruimte voor een aangename eettafel. In de zomer zet je de openslaande tuindeuren open, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Vanuit de woonkamer bereik je de keuken, die eenvoudig is uitgevoerd maar volop mogelijkheden biedt om hier een riante keuken te realiseren. Aangrenzend bevindt zich de royale bijkeuken, voorzien van tegelwerk en met directe toegang tot de tuin.

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers van goed formaat bevinden. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers beschikken over een praktische vaste kast en zijn voorzien van authentieke houten balken.

De badkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van tegelwerk aan de wanden, een wastafel, een inloopdouche en een tweede toilet. Op de overloop vind je bovendien een opbergkast en een vlizotrap naar de vliering, die zeer geschikt is voor het opbergen van diverse spullen.

De tuin is verassend diep en gunstig gelegen op het zonnige zuiden, waardoor je de hele dag door van de zon kunt genieten. De volgroeide beplanting, met sfeervolle details zoals een prachtige rozenstruik, zorgt voor een groene en levendige uitstraling. Of je nu wilt ontspannen met een boek, tuinieren of gezellig buiten wilt eten: hier kan het allemaal. Achterin de tuin staat een royale, vrijstaande houten berging, perfect voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en bijvoorbeeld een grasmaaier. Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Met een eigen oprit en een fijne plek is het plaatje compleet. Het geheel vraagt nog om enkele aanpassingen, maar zodra deze zijn doorgevoerd, beschikt u over een veelzijdige en prachtige woning die volledig kan worden afgestemd op uw eigen woonwensen!

# Uitgebreide informatie

HEERENWEG 54 in HEILOO

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met karakteristieke uitstraling
- Gelegen aan de historische en geliefde Heerenweg
- Voorzien van authentieke details zoals glas-in-loodramen en houten balken
- Sfeervolle woonkamer met erker
- Verwarming is defect
- Royale bijkeuken met directe toegang tot de tuin
- Drie slaapkamers van goed formaat
- Badkamer met tweede toilet
- Vliering aanwezig bereikbaar via vlizotrap
- Diepe achtertuin gelegen op het zonnige zuiden
- Volgroeide tuin met veel groen en privacy
- Vrijstaande houten berging
- Praktische achterom aanwezig
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Woning biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren
- Centrale ligging nabij winkels, horeca, strand, duinen, natuur, station en uitvalswegen

# 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.

# Notities



# Deze woning heeft energielabel

# G



## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	Elektrische verwarming	Verbeteradvies
8 Warm water	Overig warm water toestel	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

Heerenweg 54  
1851KS Heiloo

BAG-ID: 0399010000000480

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1939  
**Compactheid** 2,84  
**Vloeroppervlakte** 84m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

H. Polane

### Vakbekwaamheidsnummer

55151086

### Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

### Inschrijffnummer

SKGIKOB 012213

### KvK-nummer

65135121

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



## 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

# 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)

