

**TE KOOP**

# **Kennemerstraatweg 122**

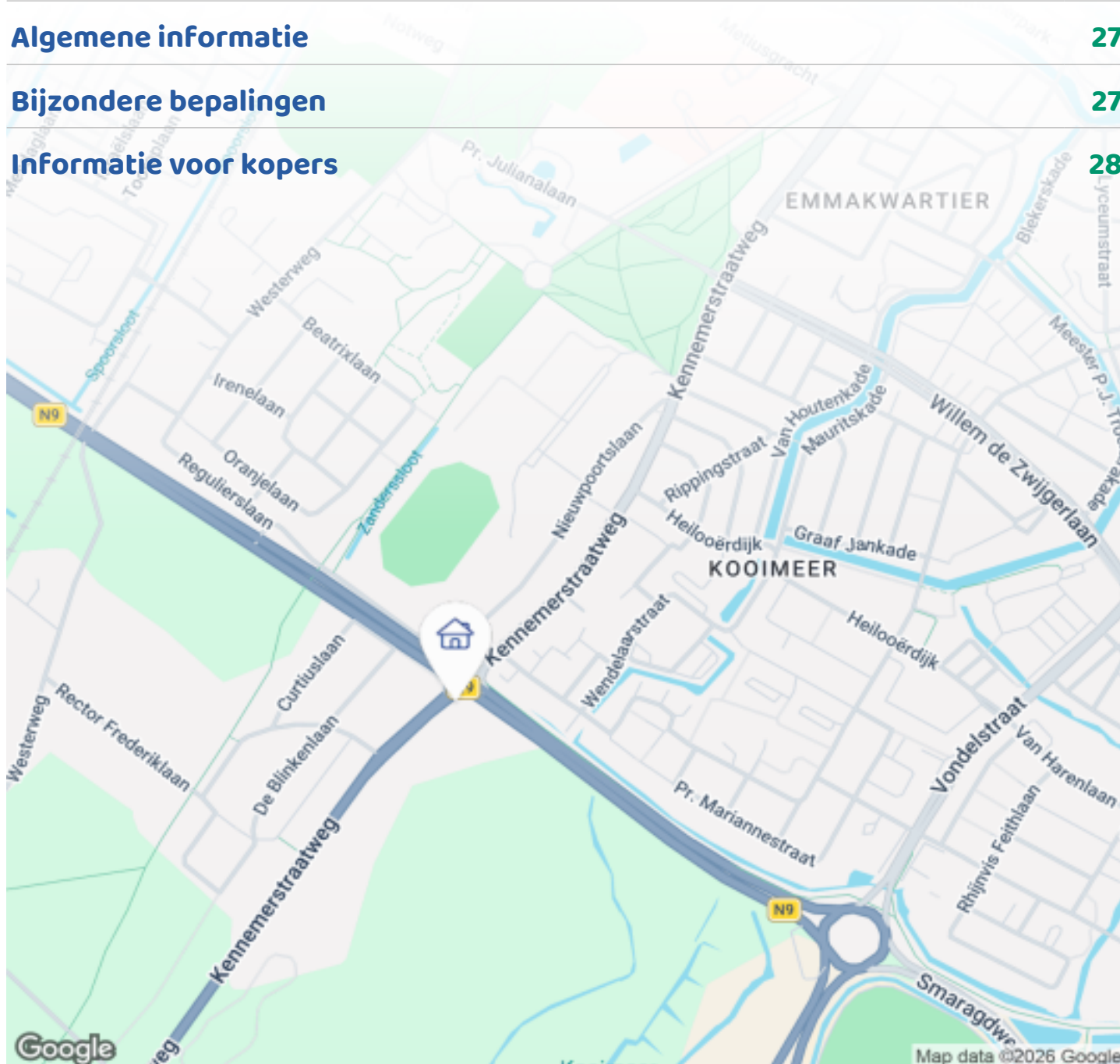
Heiloo



**Vraagprijs**  
**€ 450.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 16 |
| Kenmerken                  | 21 |
| Zakenlijst                 | 24 |
| Huis op de kaart           | 26 |
| Algemene informatie        | 27 |
| Bijzondere bepalingen      | 27 |
| Informatie voor kopers     | 28 |



Woningbrochure: Kennemerstraatweg 122, Heiloo

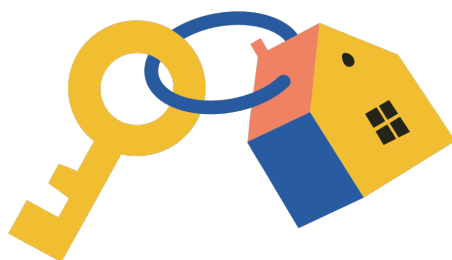
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakteristieke jaren 30 woning met 4 slaapkamers en ruime tuin

Deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning aan de Kennemerstraatweg voelt als een warm thuiskomen. Dankzij het geluidswerende isolatieglas geniet je van rust en comfort, terwijl je midden in een levendige omgeving woont. De ligging is erg praktisch, op slechts 5 minuten afstand vind je zowel het gezellige centrum van Alkmaar als dat van Heiloo. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Hoorn, Haarlem en Amsterdam nabij, en ligt het prachtige Heilooërbos op loopafstand. Een perfecte balans tussen natuur en stad!

In 2024 is de woning grondig aangepakt en voorzien van extra isolatie. Op de 1e en 2e verdieping is sterk isolerende beglazing geplaatst en alle openslaande ramen en balkondeuren zijn vernieuwd. Op zolder is het dak aanvullend geïsoleerd. Bodem- en spouwmuurisolatie was al eerder (2019) aangebracht. Hierdoor profiteer je van comfort, duurzaamheid én



**Woningbrochure: Kennemerstraatweg 122, Heiloo**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

lagere energielasten.

De unieke jaren '30 elementen geven het huis karakter en sfeer. Met in totaal vier slaapkamers is er volop ruimte voor het hele gezin, logees of een hobby / werkkamer. Bovendien beschikt de woning over een heerlijke tuin met meerdere terrassen waar je op elk moment van de dag van zon of schaduw kunt genieten.

Kortom: deze zorgvuldig onderhouden erkerwoning combineert karakter, comfort en leefruimte. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf!

Indeling:

Begane grond:

Bij aankomst word je verwelkomd door de prachtige voordeur met glas en lood en de overige authentieke details die de woning haar karakter geven. Vanuit de hal met terrazzo vloer en originele jaren '30 tegels, stap je de woonkamer binnen. De woonkamer met eiken houten vloer heeft aan de voorzijde een gezellige zithoek met ruime erker. Op de haard met authentieke marmeren omlijsting kun je gemakkelijk een (pellet)kachel aansluiten voor nog meer warmte en sfeer. De prachtige en-suite deuren met glas in lood vormen het centrum van de woonkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met openslaande deuren en zicht op de tuin.

In de hal vind je de trap naar boven, toegang tot de kelder en het toilet met fonteintje. De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met een gasfornuis met oven en vaatwasser. Grenzend aan de keuken vind je een praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en CV. Naast de bijkeuken is een extra ruimte voor het opbergen van gereedschap en fietsen.

Eerste verdieping:

De eerste etage beschikt over drie fijne slaapkamers, waarvan twee met toegang tot een balkon op het zonnige zuidoosten. De badkamer is uitgerust met een bad, douche en wastafel en er is een separaat tweede toilet op deze verdieping.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolder. Op de ruime overloop met meerdere dakramen kan zelfs een werkplek gerealiseerd worden. De glas in lood schuifdeur geeft toegang tot een vierde riante slaapkamer. Ook in deze kamer vind je een dakraam voor extra licht. Achter de knieschotten is mogelijkheid voor het opbergen van diverse spullen.

Tuin:

De achtertuin is groen aangelegd en beschikt over een ruim terras en tuinhuis. Met de gunstige ligging op het zuidoosten is dit de ideale plek om te genieten van vele zonnige momenten.

Verkoper vertelt: "Wij hebben hier met veel plezier gewoond vanwege de ruimte, sfeer en de perfecte ligging. Alles wat je nodig hebt, zoals scholen, winkels, sport, natuur en zelfs het strand, is dichtbij. Een heerlijk warm thuis waar alles samenkomt!"

Bijzonderheden:

- Veel authentieke jaren 30 details
- Woning met veel licht en ruimte
- Diepe tuin op zuidoosten met veel zonuren
- Geluidwerende beglazing
- Sonair ventilatie op 1e en 2e verdieping
- Isolatie van dak, bodem en spouwmuren
- Buitenschilderwerk 2024
- 4 slaapkamers
- Praktische locatie

Al met al een fijne woning waar comfort en charme perfect samenkomen. Ben jij nieuwsgierig geworden? Kom snel langs en ontdek deze woning met eigen ogen!



# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S







# FOTO'S



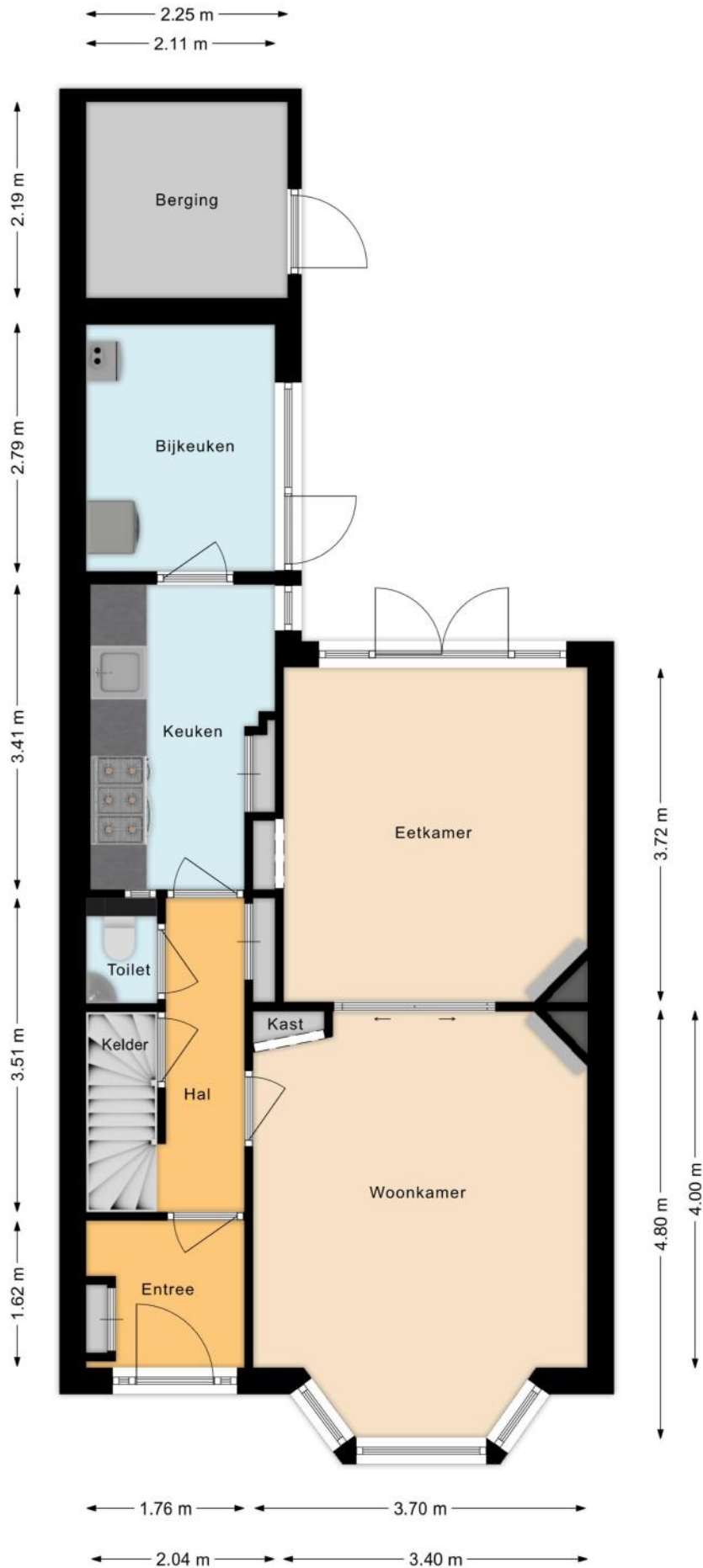
# FOTO'S



# FOTO'S



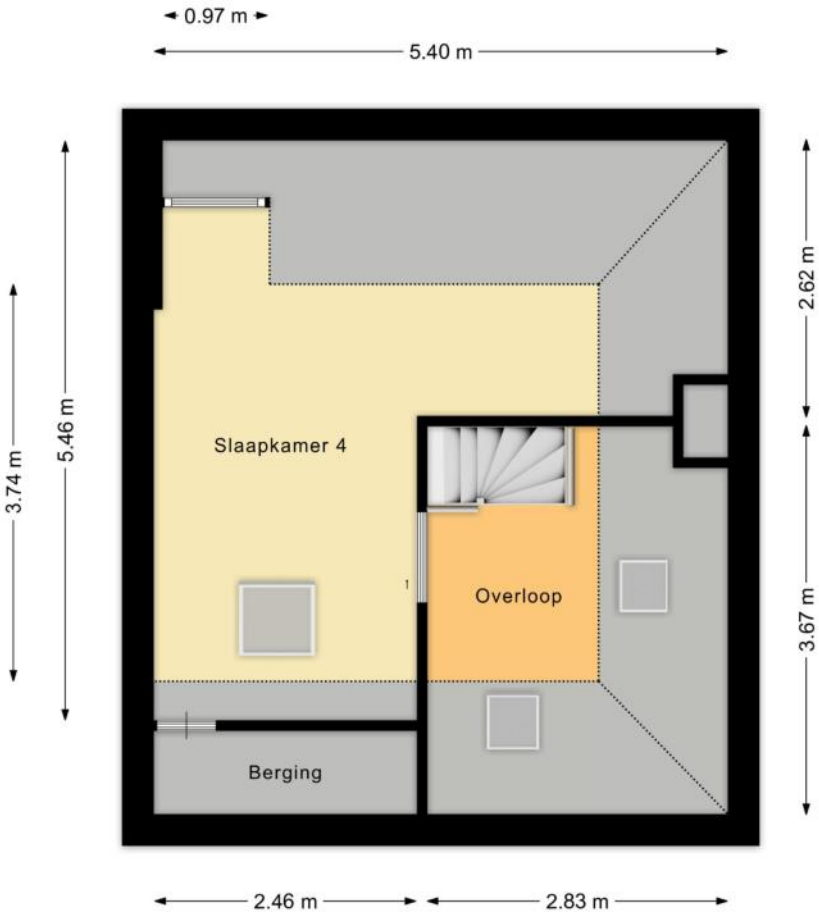
# PLATTEGROND



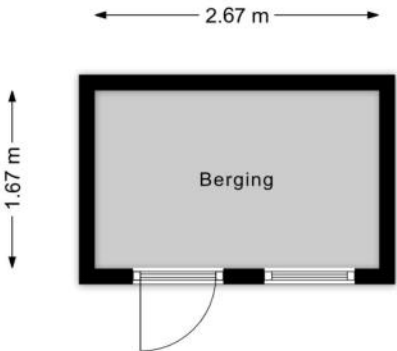
# PLATTEGROND



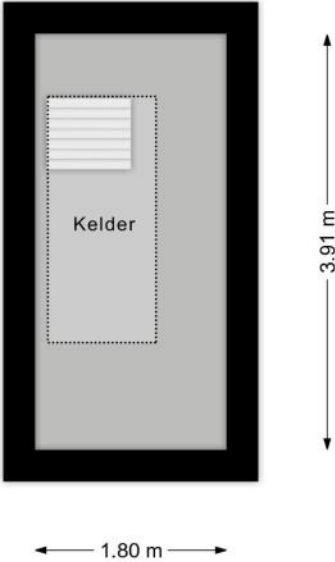
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                       |
| Bouwjaar       | 1934                                 |
| Soort dak      | Schilddak                            |
| Materiaal dak  | Pannen                               |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 190 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 438 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 111 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 2 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 5 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte          | 9 m <sup>2</sup>   |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Aantal kamers         | 5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)   |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 2 aparte toiletten   |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, douche, wastafel   |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen  |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie |

## Energie

|                    |   |
|--------------------|---|
| Energielabel       | C   |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Verwarming         | Cv-ketel  |
| Warm water         | Cv-ketel  |
| Merk/type cv-ketel | Intergas  |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2005  |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom  |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |  |
|------------------|--|
| Ligging          | Aan drukke weg, In bosrijke omgeving               |
| Tuin             | Achtertuint, Voortuin, Zijtuin                     |
| Achtertuint      | 110 m <sup>2</sup> (15,8m diep en 7,0m breed)      |
| Ligging tuin     | Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom |
| Balkon/Dakterras | Balkon aanwezig                                    |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Aangebouwd hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |
| Isolatie       | Geen isolatie        |

## Parkeergelegenheid

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

## Kadastrale gegevens

### Heiloo B 3070

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 190 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                              | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Tuinhuisje/broeikas          | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting            | ●                |             |                 |
| Rookmelder                   | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter      | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                 | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer          | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig             | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum      | ●                |             |                 |
| Laminaat                     | ●                |             |                 |
| Kachels                      | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat            | ●                |             |                 |
| Fornuis                      | ●                |             |                 |
| Kookplaat                    | ●                |             |                 |
| Oven                         | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                    | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                   | ●                |             |                 |
| Dimmers                      | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting            | ●                |             |                 |
| Boeken-, legplanken          | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires          | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)          | ●                |             |                 |
| Plavuizen                    | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie         |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel               | ●                |             |                 |
| Brievenbus                   | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Geen

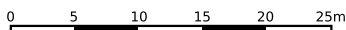
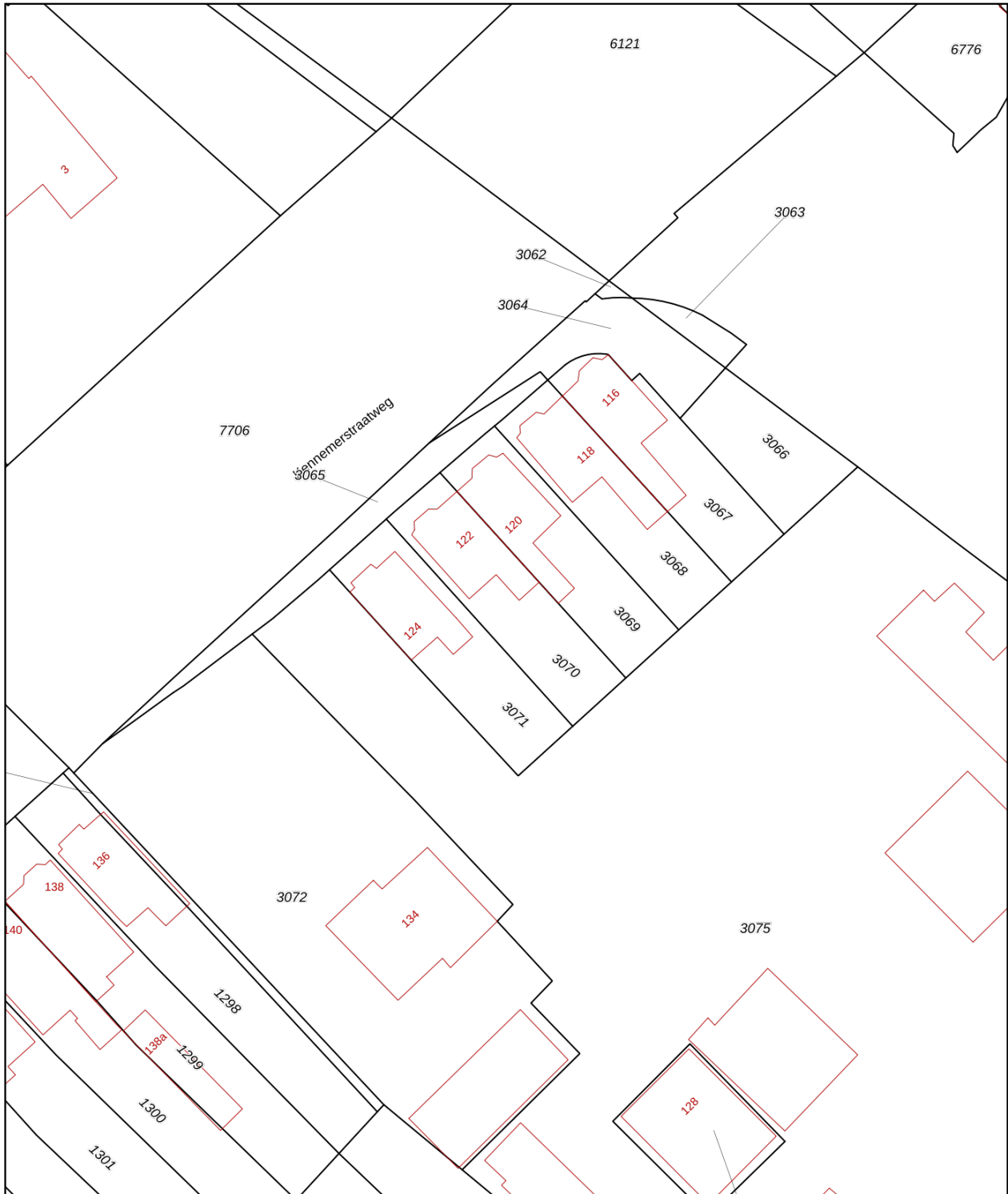


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heiloo</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3070</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|--|--|

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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 een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.