

EXCLUSIEF WONEN

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



Herenweg 102 b

Egmond-Binnen | 1935 AH

€ 825.000,- k.k.

*Dit wordt uw
uitzicht aan de
achterzijde!*



Kenmerken



BOUWJAAR
2025



WOONOPPERVLAK
166 m²



ENERGIELABEL
A++



SLAAPKAMERS
4



INHOUD
620 m³



PERCEEL
365 m²



WOONLAGEN
3



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
166 m²



'Wat een royale ruimte'



Wonen met plezier

In de woonkamer ervaart u direct de ruimte en het licht van buiten door de openslaande deuren aan de tuinkant. Het zitgedeelte kan aan de achterzijde geplaatst worden, waardoor u prachtig wegblijkt over de bollenvelden. De gehele begane grond is uitgevoerd met vloerverwarming, de wanden en plafonds zijn gestuukt. De woonkamer en keuken zijn verlicht met dimbare led inbouwspotjes en voorzien van aansluitpunten voor hanglampen. Ook is er een trapkast aanwezig om uw proviand op te bergen.

Mogelijkheden

Naar eigen wens in te richten

Aan de voorzijde is er ruimte om de woonkeuken te creëren. Tijdens het kokkerellen heeft u vrij uitzicht over de voortuin, de straat en de bollenvelden aan de overkant, wat het extra aangenaam maakt.

Vanuit de royale ontvangsthall met meterkast, luxe toiletruimte, toegang tot de garage en woonkamer.

De in pandig te bereiken garage vindt u de warmtepomp, ruimte voor het witgoed en een deur naar de tuin. De garage kan naast bergruimte of het stallen van de auto ook gebruikt worden als slaapkamer met badkamer. Uiteraard kan deze ruimte ook voor andere doeleinden gebruikt worden zoals; praktisch aan huis of als werkruimte.



'Deur naar de ontvangsthall'





1e verdieping

Comfort

De trapopgang biedt toegang tot de 1e verdieping met de overloop en 3 slaapkamers, alle voorzien zijn van stucwerk op de wanden en het plafond.

De luxe en ruime badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met een hand-/stortdouche, ligbad en een wastafelmeubel met (verwarmde) spiegel. Dankzij de vloerverwarming geniet u hier altijd van extra comfort.

Tevens is er nog een praktische bergruimte op de overloop, gelegen onder de trap naar de 2e verdieping.





'Separaat toilet'



Slapen

Alle slaapkamers zijn aangenaam licht

U heeft alle ruimte om deze kamers naar eigen wens in te richten. De slaapkamers zijn van een goed formaat. In de kamers heerst een ontspannen en rustgevende sfeer, waardoor u hier optimaal tot rust kunt komen. Heeft u een kamer over, dan zijn een werkkamer, hobbyruimte of inloopkast eveneens goede mogelijkheden.

Het toilet is separaat en bereikbaar vanaf de overloop.



2e verdieping

Extra slaapkamer

Op de 2e verdieping treft u de 4e slaapkamer met dakraam. Tevens bevindt zich aan de voorzijde de warmtepompboiler en warmteterugwininstallatie.



Achtertuint

Wat een uitzicht!

De achtertuin is een heerlijke plek om te vertoeven en vanuit hier heeft u gegarandeerd mooie vergezichten over de landerijen, terwijl de woning aan de voorzijde grenst aan het duingebied. Doordat de tuin rondom gelegen is, heeft u hier van 's morgens vroeg tot 's avonds laat de zon.





Parkeren

Op eigen terrein

Parkeren is geen enkel probleem. U heeft immers de beschikking over uw eigen 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning!



Stijlvol ontwerp

Prachtig zicht over de bollevelden

Stelt u zich eens voor.... een vrijstaande woning, een stijlvol ontwerp dat is afgewerkt met degelijke materialen en natuurlijk gelegen op een ruime kavel van 365 m², grenzend aan en met prachtig zicht over de bollenvelden! Dat is úw plek om de beslommingen van het drukke dagelijkse leven achter u te laten.







Omgeving

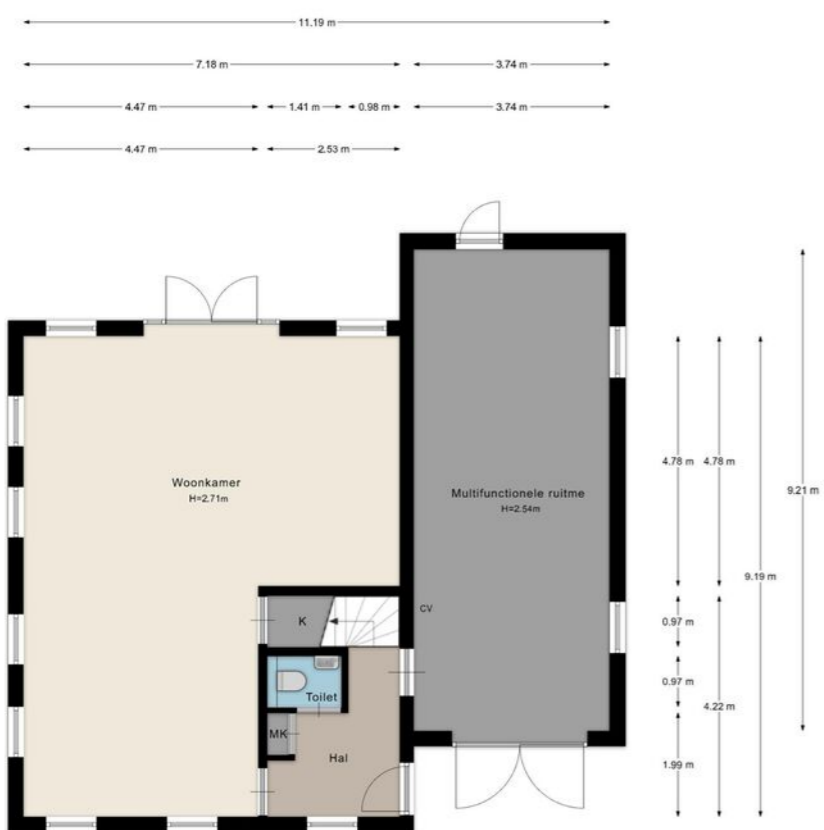
Landelijk gelegen

Gelegen op fietsafstand van het winkelcentrum met AH supermarkt, bakker, slager en visboer. Op enkele kilometers van zee, strand en duin. Een prima verbinding met Alkmaar/Bergen (ca. 8 km), Amsterdam en Haarlem (ca. 30 min. met de trein).

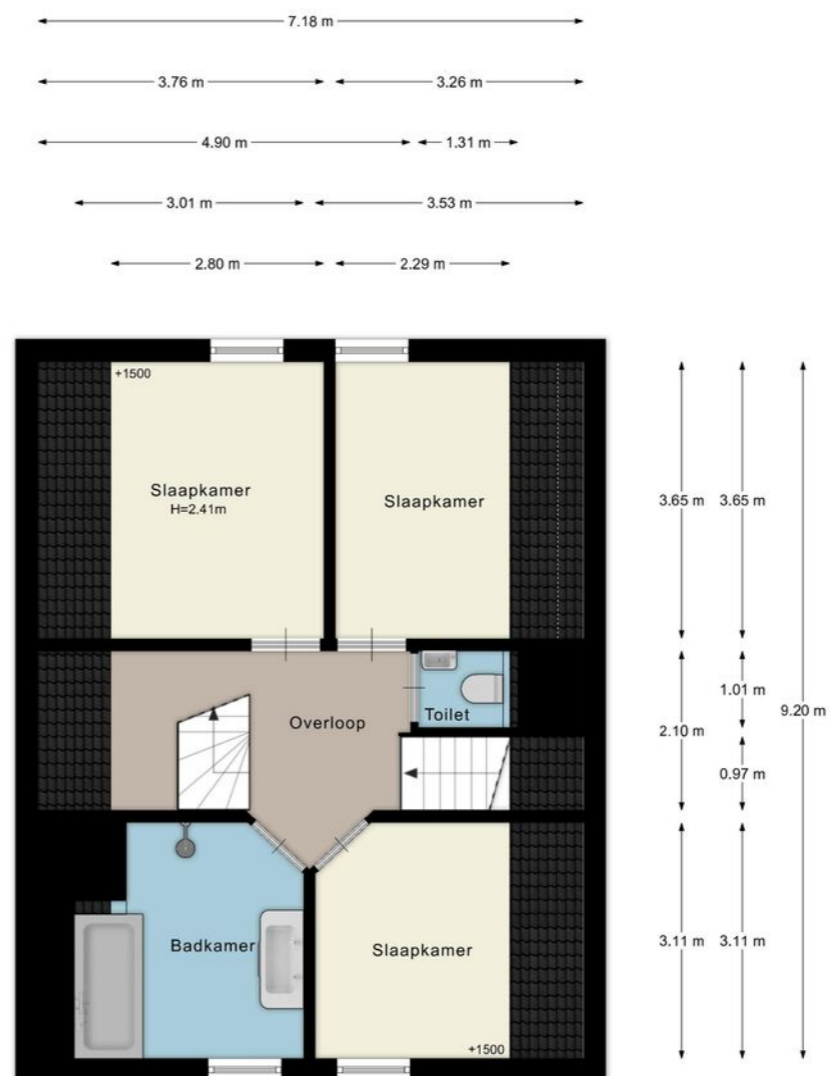
'Wordt dit uw nieuwe omgeving?'



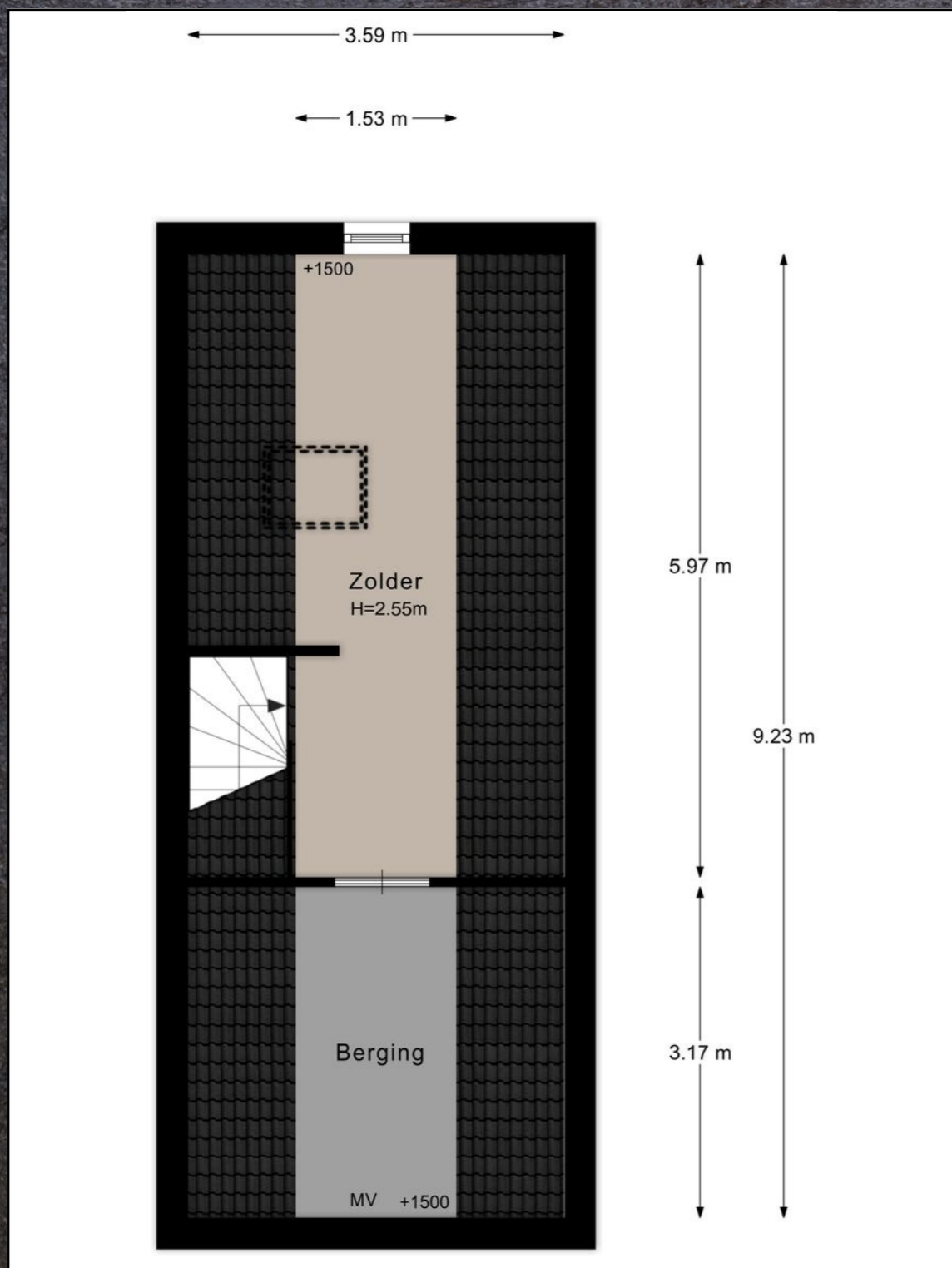
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Kadastrale kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Bergen (NH.) / Egmond-Binnen

LEEFTIJD



0 - 14: 12% 15 - 24: 11% 25 - 44: 20%
45 - 64: 30% 65+: 27%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 33% Zonder kinderen: 35%
Met kinderen: 32%

KOOP / HUUR



Koop: 77% Huur: 23%



51%



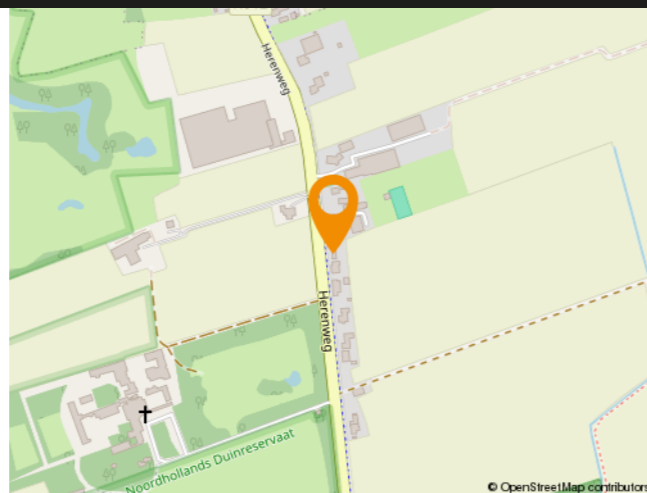
49%



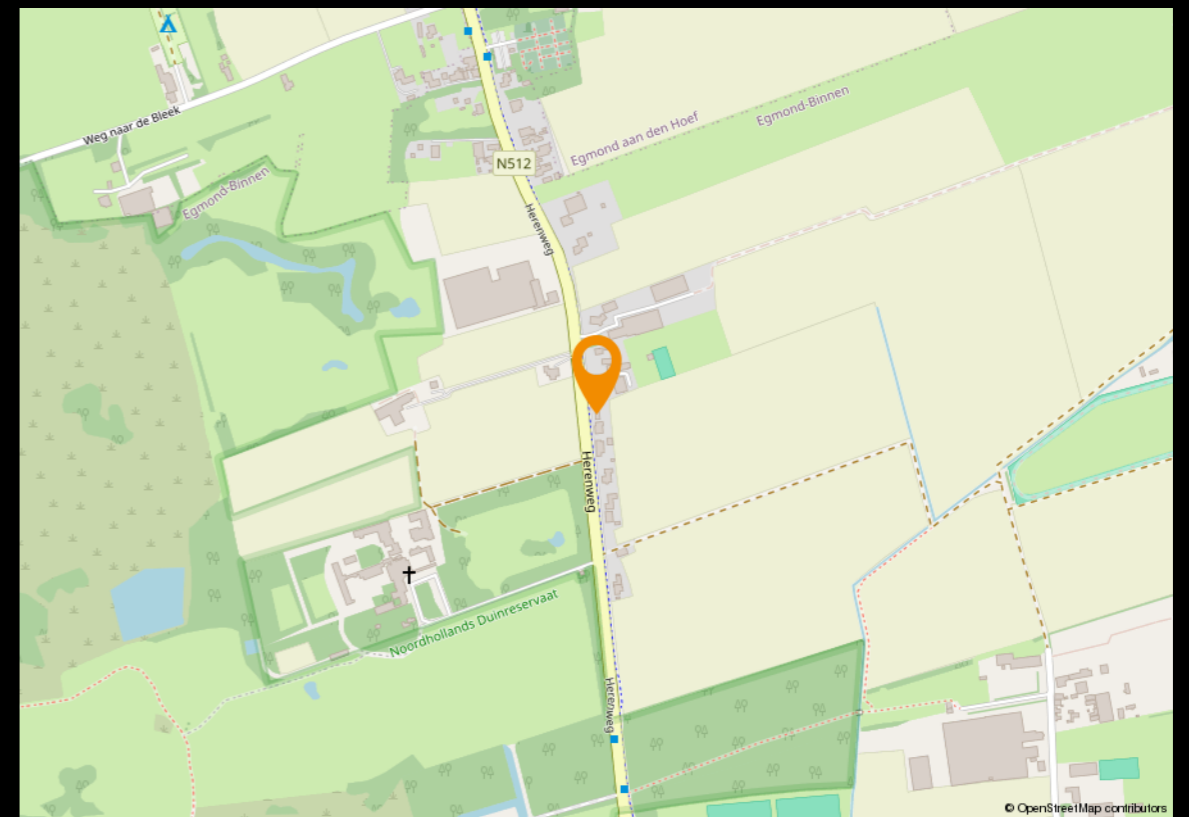
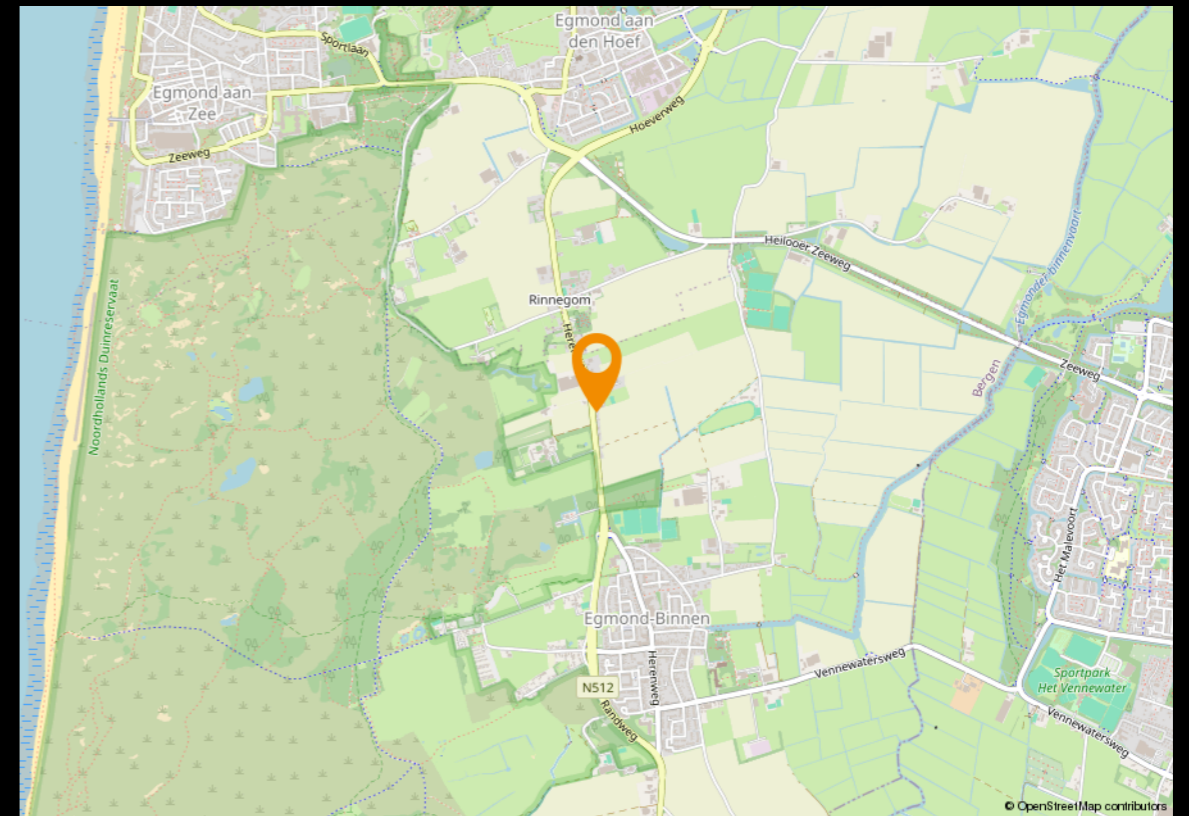
45%



1,2 per huishouden



Locatie



Uitgebreide informatie

Herenweg 102B te Egmond-Binnen

Stelt u zich eens voor.... een vrijstaande woning, een stijlvol ontwerp dat is afgewerkt met degelijke materialen en natuurlijk gelegen op een ruime kavel van 365 m², grenzend aan en met prachtig zicht over de bollenvelden! Dat is úw plek om de besommeringen van het drukke dagelijkse leven achter u te laten.

Maak uw borst maar nat, deze spiksplinternieuwe vrijstaande woning gaat uw verwachting ruimschoots overtreffen! De woning is recent gebouwd en tot in detail afgewerkt, met gestucte plafonds en wanden, uitstekende isolerende voorzieningen en modern, luxe sanitair. Daarnaast wordt de woning volledig gasloos verwarmd, waardoor deze helemaal klaar is voor de toekomst. Binnen is de afwerking tot in perfectie uitgevoerd; u mag denken aan glad stucwerk, hardhouten kozijnen met stompe deuren en vloerverwarming op de begane grond.

Binnen wordt u getraakteerd op veel ruimte en betreedt u via de entree de royale ontvangsthall met meterkast, luxe toiletruimte, toegang tot de garage en woonkamer.

In de woonkamer ervaart u direct de ruimte en het licht van buiten door de openslaande deuren aan de tuinkant. Het zitgedeelte kan aan de achterzijde geplaatst worden, waardoor u prachtig wegblijkt over de bollenvelden. Aan de voorzijde is er ruimte om de woonkeuken te creëren. Tijdens het kokkerellen heeft u vrij uitzicht over de voortuin, de straat en de bollenvelden aan de overkant, wat het extra aangenaam maakt.

De gehele begane grond is uitgevoerd met vloerverwarming, de wanden en plafonds zijn gestuukt. De woonkamer en keuken zijn verlicht met dimbare led inbouwspotjes en voorzien van aansluitpunten voor hanglampen. Ook is er een trapkast aanwezig om uw proviand op te bergen.

Via de hal is ook de garage in pandig te bereiken. Tevens is hier de warmtepomp, ruimte voor het witgoed en er is een deur naar de tuin. De garage kan naast bergruimte of het stallen van de auto ook gebruikt worden als slaapkamer met badkamer. Ook hier is vloerverwarming aanwezig. Uiteraard

kan deze ruimte ook voor andere doeleinden gebruikt worden zoals een praktijk aan huis of als werkruimte.

De trapopgang biedt toegang tot de 1e verdieping. Hier treft u de overloop en 3 nette slaapkamers, welke alle voorzien zijn van stucwerk op de wanden en het plafond. U heeft alle ruimte om deze kamers naar eigen wens in te richten. Alle slaapkamers zijn van een goed formaat, aangenaam licht en netjes afgewerkt. In de kamers heerst een ontspannen en rustgevende sfeer, waardoor u hier optimaal tot rust kunt komen om de volgende dag weer fris en fruitig te starten. Heeft u een kamer over, dan zijn een werkkamer, hobbyruimte of inloopkast eveneens goede mogelijkheden.

De luxe en ruime badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met een hand-/stortdouche, ligbad en een wastafelmeubel met (verwarmde) spiegel. Dankzij de vloerverwarming geniet u hier altijd van extra comfort. De badkamer biedt u alle gemakken om heerlijk te ontspannen: droom weg in een warm bad met een goed boek of kies voor een verfrissende douche, een plek waar comfort en rust samenkomen. Het toilet is separaat en bereikbaar vanaf de overloop. Tevens is er nog een praktische bergruimte op de overloop, gelegen onder de trap naar de 2e verdieping.

Op de 2e verdieping treft u de 4e slaapkamer met dakraam. Tevens bevindt zich aan de voorzijde de warmtepompboiler en warmteterugwininstallatie.

De achtertuin is een heerlijke plek om te vertoeven en vanuit hier heeft u gegarandeerd mooie vergezichten over de landerijen, terwijl de woning aan de voorzijde grenst aan het duingebied. Doordat de tuin rondom gelegen is, heeft u hier van 's morgens vroeg tot 's avonds laat de zon.

Parkeren is geen enkel probleem. U heeft immers de beschikking over uw eigen 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning!

De keuken dient nog geplaatst te worden en alle vloeren moeten nog afgewerkt worden, waardoor u als nieuwe eigenaar de unieke kans heeft om dit volledig naar eigen smaak en stijl vorm te geven. Of u nu kiest voor een moderne leefkeuken, een klassieke opstelling of een minimalistisch design, alles is nog mogelijk. Ook de vloerafwerking kunt u geheel afstemmen op uw woonwensen, waardoor u van deze woning echt uw eigen thuis maakt.

Uitgebreide informatie

Herenweg 102B te Egmond-Binnen

Gelegen op fietsafstand van het winkelcentrum met AH supermarkt, bakker, slager en visboer. Op enkele kilometers van zee, strand en duin. Een prima verbinding met Alkmaar/Bergen (ca. 8 km), Amsterdam en Haarlem (ca. 30 min. met de trein).

Bent u enthousiast geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar deze prachtige woning zelf!

Uitgebreide informatie

Herenweg 102B te Egmond-Binnen

- Verkoper heeft pand nooit bewoond
- Verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning door verkoper; een persoonlijke motivatie van de koper wordt op prijs gesteld

Bijzonderheden:

- Spiksplinternieuwe, recent gebouwde vrijstaande woning
- 4 slaapkamers
- Gasloos en daarmee toekomstbestendig
- Volledig geïsoleerde woning
- Vrij uitzicht over de bollenvelden aan de achterzijde
- Aan de voorzijde grenzend aan bollenvelden en het duingebied
- Luxe en complete badkamer met vloerverwarming
- Separaat toilet op de 1e verdieping
- Vloerverwarming op de begane grond (en in badkamer en garage)
- Voorzien van hoogwaardige Accoya houten kozijnen (duurzaam en onderhoudsarm)
- Hardhouten binnen kozijnen met stompe deuren
- Geïsoleerde, inpandig te bereiken garage met multifunctionele mogelijkheden (slaapkamer/praktijk/werkruimte)
- Twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein
- Tuin rondom met optimale zonligging van ochtend tot avond
- 3 buitenstopcontacten aanwezig
- Buitenverlichting aan de voor- & achterzijde aanwezig
- Aan de voor- & achterzijde zijn vleermuiskastjes ingebouwd
- Voorzien van duurzame zinken hemelwaterafvoer
- Hoogwaardige hardstenen onderdorpels toegepast
- Woning wordt opgeleverd zonder keuken en vloerafwerking (vrij in te richten naar eigen smaak)
- Leidingen aanwezig voor een eventuele airconditioning
- Bedrading t.b.v. zonnepanelen aanwezig
- Energielabel: A ++ en met eventuele plaatsing zonnepanelen 3280 kwh A +++
- Meterkast met 14 groepen (waarvan 9 in gebruik en 5 reserve), inclusief aparte groep voor zonnepanelen en een extra groep voor een eventuele airco
- Terugwinwarmte unit: Duco 325
- Daikin warmtepomp uit 2025 en een Daikin warmtepompboiler uit 2025 (192 liter)
- Goede bereikbaarheid richting Alkmaar, Bergen, Amsterdam en Haarlem
- Nabij strand, zee, duinen en dagelijkse voorzieningen

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.

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, 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.

‘Wij werken altijd met twee mensen aan een verkoop-opdracht, zo zijn wij maximaal bereikbaar’

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 van Leeuwen - Office Manager;
Roos Denneman - Office Manager
Nadja Boersen - NVM Assistent Makelaar

Notities

Het is
werkelijk een
plaatje!



Notities

Het is
werkelijk een
plaatje!



EXCLUSIEF WONEN

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

KUYPER & BLOM MAKELAARS

Heerenweg 46A, 1851 KS Heiloo

Telefoon: 072 - 532 2420

www.kbmakelaars.nl

info@kbmakelaars.nl

