

# EXCLUSIEF WONEN

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



## Spillaan 22

Heiloo | 1852 BM

€ 1.095.000,- k.k.

*Heerlijk  
licht en ruim  
wonen!*



# Kenmerken



BOUWJAAR  
1970



WOONOPPERVLAK  
213 m<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
D



SLAAPKAMERS  
5



INHOUD  
867 m<sup>3</sup>



PERCEEL  
982 m<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
1



GEBRUIKSOPPERVLAKTE  
239 m<sup>2</sup>



'Royale en bijzondere bungalow'

## Welkom

Aan een rustige, groene laan in Heiloo staat deze vrijstaande, royale bungalow die direct opvalt door haar bijzondere opzet en eigenzinnige karakter. Spillaan 22 is geen standaard woonhuis, maar een woning die doet denken aan een praktijk- of atelierwoning, ontworpen door een architect binnen de familie. Een huis met een doordachte structuur, royale afmetingen en volop mogelijkheden om het geheel naar de woonwensen van deze tijd te brengen.

'Ruimte voor uw woonwensen'



## Karakter

### Veel ruimte en lichtinval

Aan het einde van de gang opent zich de leefruimte: een royale woonkamer met een serre-achtig karakter, waar licht en ruimte samenkomen. Grote raampartijen zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en geven de ruimte een open en rustige sfeer.



# De keuken

## Uitzicht op het groen rondom de woning

De woonkamer staat in halfopen verbinding met de keuken, die eveneens zicht biedt op het groen rondom de woning. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de bijkeuken, voorzien van een wasmachineaansluiting, en een doorgang naar de tuin.



# Bijzondere entree

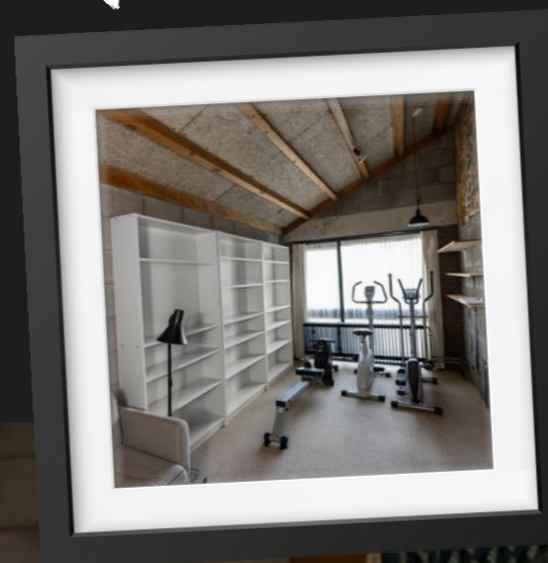
## Een lichte garderobehal

Via de bijzondere entree betreedt u de woning, waar direct de architectonische signatuur voelbaar is. Hier treft u een lichte garderobehal. Vanuit hier loopt een lange, rechte gang die als ruggengraat van het huis fungeert. Deze gang verbindt alle vertrekken.





'Diverse indelingsmogelijkheden'



'Maar liefst 5 slaapkamers'



## Mogelijkheden

**Voor iedereen een eigen plek**

Aan deze gang bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers, waardoor de woning uitermate geschikt is voor bijvoorbeeld een groot gezin, werken aan huis of het combineren van wonen en praktijkruimte.

# Potentie

## Gaat u de uitdaging aan?

De slaapkamers zijn grotendeels voorzien van tapijt en hebben een prettige maatvoering.

Verder treft u aan de gang de eerste badkamer, uitgerust met een ligbad waarin tevens gedoucht kan worden.

Het huis verkeert nog in de originele staat en heeft de uitdaging om volledig gemoderniseerd te worden. Dit biedt echter een unieke kans om het huis geheel naar eigen smaak en hedendaagse woonnormen in te richten.



*'Eerste badkamer met ligbad/douche'*



'Royaal formaat'



## Badkamer en suite

### De vijfde slaapkamer

Via de vijfde slaapkamer—gunstig gelegen nabij de woonkamer—is de tweede badkamer bereikbaar. Deze is voorzien van een dubbele wastafel, douche en toilet. Een ideale basis om te moderniseren tot een comfortabele, eigentijdse en suite badruimte.



'Een gevoel van vrijheid'



## Buitenleven

### Ruim perceel

Gelegen op een ruim perceel met tuin rondom, wat zorgt voor privacy, een gevoel van vrijheid, groen en diverse zon- en schaduwplekken. De tuin biedt volop mogelijkheden voor herinrichting en sluit mooi aan bij het vrije en ruimtelijke karakter van de woning.

Voor wie met het openbaar vervoer reist, het NS-station bevindt zich op slechts 5 minuten fietsafstand. Vanaf dit station heeft u een goede verbinding met Amsterdam en Haarlem (beide ca. 30 min. met de trein).

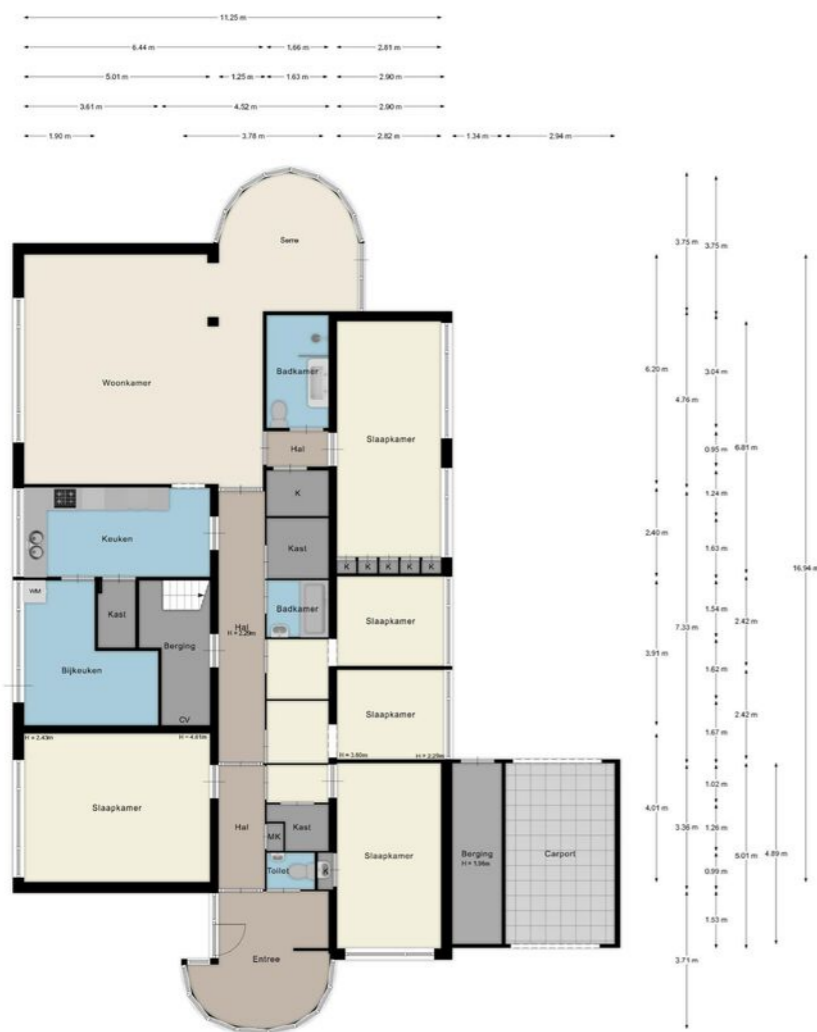




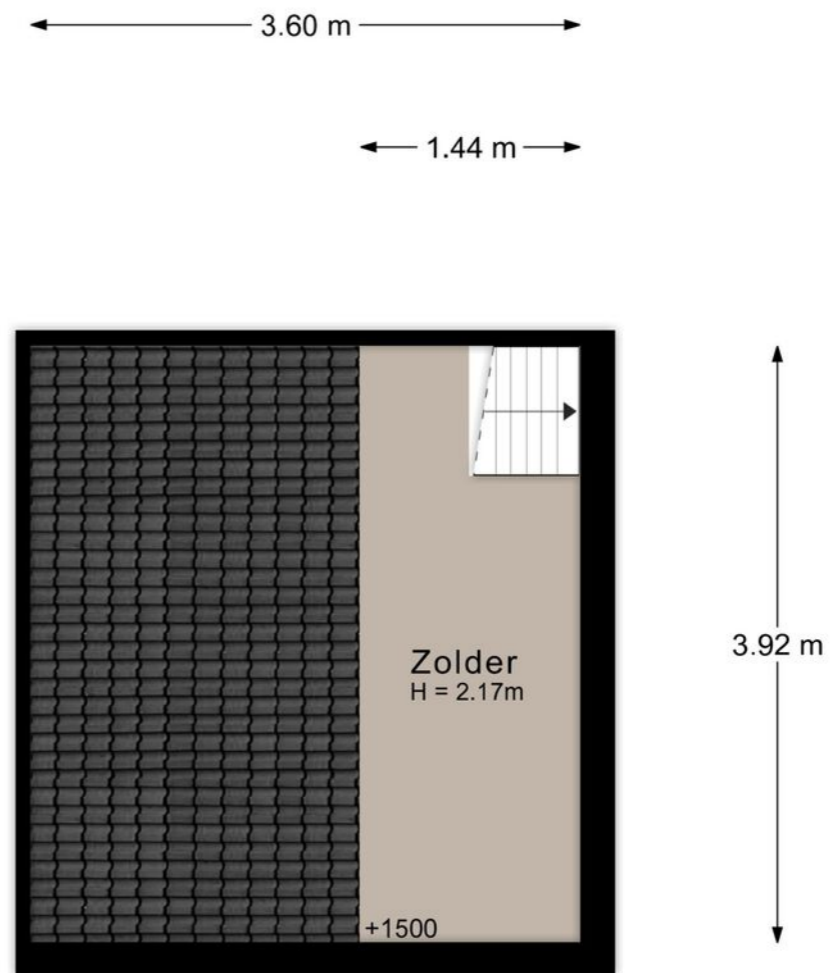
'Diverse zon en schaduwplekken'



# Plattegrond



# De zolder



# Kadastrale kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Heiloo / Oud West

LEEFTIJD



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 15%

45 - 64: 29%

65+: 31%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 32%

KOOP / HUUR



Koop: 86%

Huur: 14%



49%



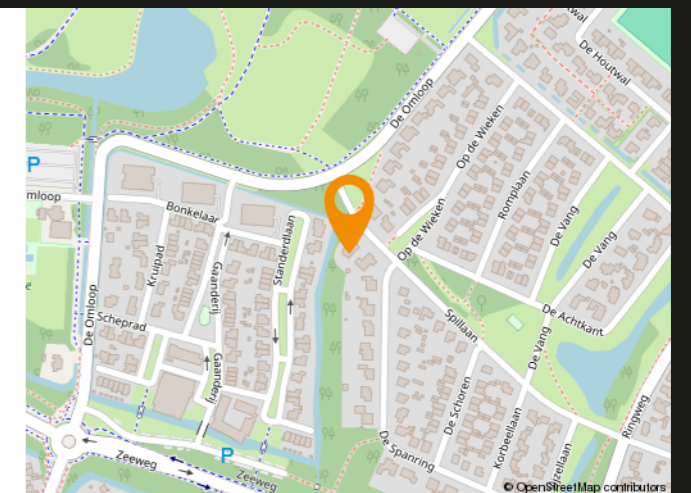
51%



45%



1,2 per huishouden



# 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’



‘Witte kerkje’



## 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.

# Uitgebreide informatie

SPILLAAN 22 IN HEILOO

Aan een rustige, groene laan in Heiloo staat deze vrijstaande, royale bungalow die direct opvalt door haar bijzondere opzet en eigenzinnige karakter.

Spillaan 22 is geen standaard woonhuis, maar een woning die doet denken aan een praktijk- of atelierwoning, ontworpen door een architect binnen de familie. Een huis met een doordachte structuur, royale afmetingen en volop mogelijkheden om het geheel naar de woonwensen van deze tijd te brengen.

Via de bijzondere entree betreedt u de woning, waar direct de architectonische signatuur voelbaar is. Hier treft u een lichte garderobehal. Vanuit hier loopt een lange, rechte gang die als ruggengraat van het huis fungeert. Deze gang verbindt alle vertrekken.

Aan deze gang bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers, waardoor de woning uitermate geschikt is voor bijvoorbeeld een groot gezin, werken aan huis of het combineren van wonen en praktijkruimte. De slaapkamers zijn grotendeels voorzien van tapijt en hebben een prettige maatvoering.

Verder treft u aan de gang de eerste badkamer, uitgerust met een ligbad waarin tevens gedoucht kan worden.

Aan de andere zijde van de gang is de cv-ruimte gesitueerd, voorzien van een praktische vliering voor extra bergruimte. Op deze vliering bevindt een boiler.

Via de vijfde slaapkamer—gunstig gelegen nabij de woonkamer—is de tweede badkamer bereikbaar. Deze is voorzien van een dubbele wastafel, douche en toilet. Een ideale basis om te moderniseren tot een comfortabele, eigentijdse en suite badruimte.

Aan het einde van de gang opent zich de leefruimte: een royale woonkamer met een serre-achtig karakter, waar licht en ruimte samenkomen. Grote raampartijen zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en geven de ruimte een open en rustige sfeer.

De woonkamer staat in halfopen verbinding met de keuken, die eveneens zicht biedt op het groen rondom de woning.

Vanuit de keuken is er directe toegang tot de bijkeuken, voorzien van een wasmachineaansluiting, en een doorgang naar de tuin.

Het huis verkeert nog in de originele staat en heeft de uitdaging om volledig gemoderniseerd te worden. Dit biedt echter een unieke kans om het huis geheel naar eigen smaak en hedendaagse woonnormen in te richten.

Gelegen op een ruim perceel met tuin rondom, wat zorgt voor privacy, een gevoel van vrijheid, groen en diverse zon- en schaduwplekken. De tuin biedt volop mogelijkheden voor herinrichting en sluit mooi aan bij het vrije en ruimtelijke karakter van de woning.

Voor wie met het openbaar vervoer reist, het NS-station bevindt zich op slechts 5 minuten fietsafstand. Vanaf dit station heeft u een goede verbinding met Amsterdam en Haarlem (beide ca. 30 min. met de trein).

Heiloo is een prachtige en aantrekkelijke groene plaats om te wonen met een levendige gemeenschap en een breed scala aan voorzieningen. De aanwezigheid van diverse winkels en restaurants draagt bij aan het aangename woonklimaat. Naast winkels en restaurants heeft Heiloo nog veel meer te bieden. Het dorp wordt omgeven door prachtige natuur, waaronder het Heilooërbos en het landgoed Nijenburg. Ideaal voor liefhebbers van wandelen en fietsen. Een van de grote voordelen is dat duinen en strand tevens gemakkelijk per fiets bereikbaar zijn. Binnen 20 minuten bent u met de fiets op het strand van Egmond aan Zee. De gezellige stad Alkmaar is binnen dezelfde tijd te bereiken waar u kunt genieten van de historische binnenstad, leuke winkels en gezellige terrasjes.

# Uitgebreide informatie

SPILLAAN 22 IN HEILOO

Bijzonderheden:

- Royaal perceel van 982 m<sup>2</sup>
- Vrijstaande bungalow met bijzonder, architectonisch ontwerp
- Unieke indeling met lange centrale gang als verbindend element
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Woonkamer met veel lichtinval
- Halfopen keuken met tuinzicht
- Bijkeuken met wasachineaansluiting en toegang tot de tuin
- Parkeren op eigen terrein
- Woning met veel potentie voor herinrichting, verduurzaming of combinatie wonen/werken
- Tuin rondom de woning met veel privacy
- Asbestclausule van toepassing
- Verkopers hebben de woning niet bewoond
- Meterkast voorzien van 7 groepen met 3 fasen
- Cv-ketel: Nefit HR 2024
- Cv-ruimte voorzien van vliering voor extra bergruimte

# Algemene bepalingen

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.

## 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

- de afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.
- 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

Energie label woningen

Registratienummer  
604718974

Datum registratie  
02-02-2026

Geldig tot  
23-01-2036

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel

# D



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren		+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
8 Warm water	Combiketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<a href="#">Verbeteradvies</a>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3036 Wp	

## 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



**5,8 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Spillaan 22  
1852BM Heiloo

BAG-ID: 0399010000004931

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1970  
**Compactheid** 2,87  
**Vloeroppervlakte** 213m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

H. Polane

### Vakbekwaamheidsnummer

55151086

### Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 012213

### KvK-nummer

65135121

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

## De Financiële Raadgevers handel vanuit een plan.

### Wie zijn wij?

**B**ij 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



Meer informatie



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](http://www.financieleraadgevers.com), loop eens binnen of bel ons via (085) 210 1790. Wij staan voor u klaar!



# 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](http://www.kbmakelaars.nl)

[info@kbmakelaars.nl](mailto:info@kbmakelaars.nl)

