



GRANAAT 4, HEERHUGOWAARD

€ 345.000 k.k.

www.granaat4.nl

Bezoek de website van deze woning voor een unieke presentatie



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00
alkmaar@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

Granaat 4, Heerhugowaard

Ruim en comfortabel wonen in de Edelstenenwijk!

Op een rustige en groene locatie in de geliefde Edelstenenwijk vindt u deze ruime eengezinswoning aan de Granaat 4. Met maar liefst vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten en een praktische indeling is dit de ideale woning voor een (jong) gezin of iedereen die op zoek is naar extra ruimte.

De Edelstenenwijk staat bekend om zijn kindvriendelijke karakter, met speelgelegenheden, scholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum Middenwaard allemaal binnen handbereik. Bovendien bereikt u het NS-station en de uitvalswegen in enkele minuten, waardoor ook Alkmaar en Amsterdam eenvoudig bereikbaar zijn.

Indeling:

Begane grond:

Via de ca. 8 m² grote hal met toilet en trapopgang bereikt u de lichte woonkamer van ca. 27 m². Dankzij de grote raampartijen geniet u hier de hele dag van een prettige lichtinval. De halfopen keuken heeft een frisse, groene uitstraling en biedt toegang tot de zonnige achtertuin. Deze is gesitueerd op het zuidwesten, waardoor u hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.

Eerste verdieping:

Hier vindt u drie goed bemeten slaapkamers van ca. 10 m², 10 m² en 15 m². De badkamer (ca. 6 m²) sluit qua stijl mooi aan bij de keuken, eveneens uitgevoerd in friskgroen. Deze is voorzien van een ligbad met douche, een toilet, een wastafel en de aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping:

De vaste trap brengt u naar de royale zolderverdieping. Hier vindt u een overloop van ca. 13 m² met cv-opstelling en veel bergruimte. De vierde slaapkamer van ca. 22 m², voorzien van een dakkapel, is een heerlijke extra ruimte die dienst kan doen als masterbedroom, hobby- of werkkamer.

Tuin:

De achtertuin (ca. 11 meter diep) ligt op het zonnige zuidwesten, waardoor u hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin biedt volop potentie, bijvoorbeeld voor een mooie overkapping of een gezellige loungehoek.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 117 m²;
- Gelegen in de groene Edelstenenwijk;
- De woning heeft een mantavloer;
- Vier ruime slaapkamers;
- Tuin op het zuidwesten;
- Mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren;
- Oplevering in overleg;
- Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest indien hij het verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt;
- Oplevering kan spoedig.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 345.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1979
Bijzonderheden	Kluswoning
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	117 m ²
Externe Bergruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	151 m ²
Inhoud	410 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad, 1 toilet, 1 wasmachineaansluiting en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas en muurisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas HR gas gestookt uit 2023, eigendom

Kadastrale gegevens

Heerhugowaard O 3585

Oppervlakte	151 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	61 m ² (11m diep en 5.5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

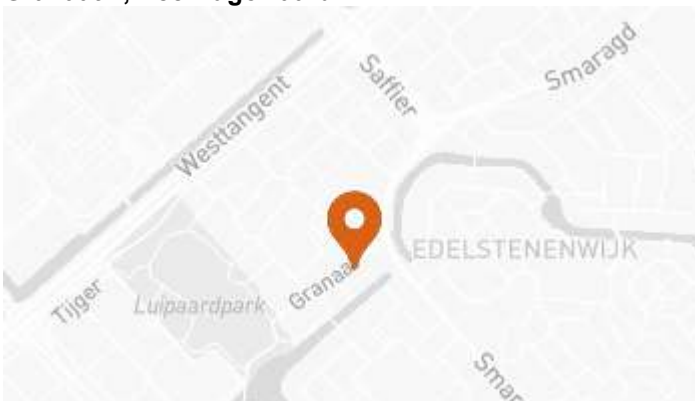
Bergruimte

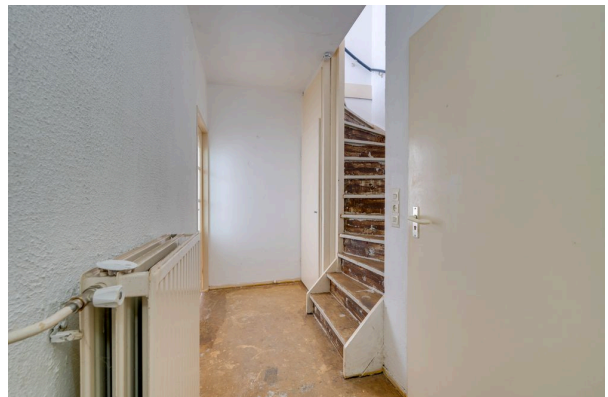
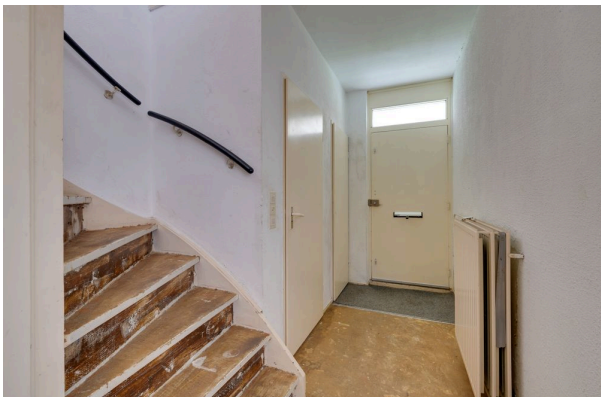
Schuur/berging	Vrijstaande houten berging (1)
----------------	--------------------------------

Parkeergelegenheid

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

Granaat 4, Heerhugowaard













Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar
Adres Granaat 4, 1703 BC Heerhugowaard
Document OC-2025-141752
Datum 2025-09-06



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 4-09-2025 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	157,20 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	165,20 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	117,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwbonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	6,40 m²
Bruto inhoud - Woning	410,47 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	430,71 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Jeroen Haafkens op 4-09-2025.

Hilversum, 2025-09-06



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)



Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

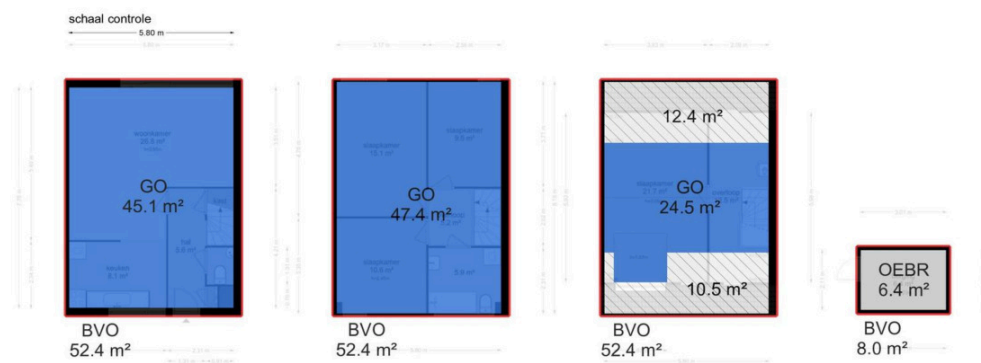
Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

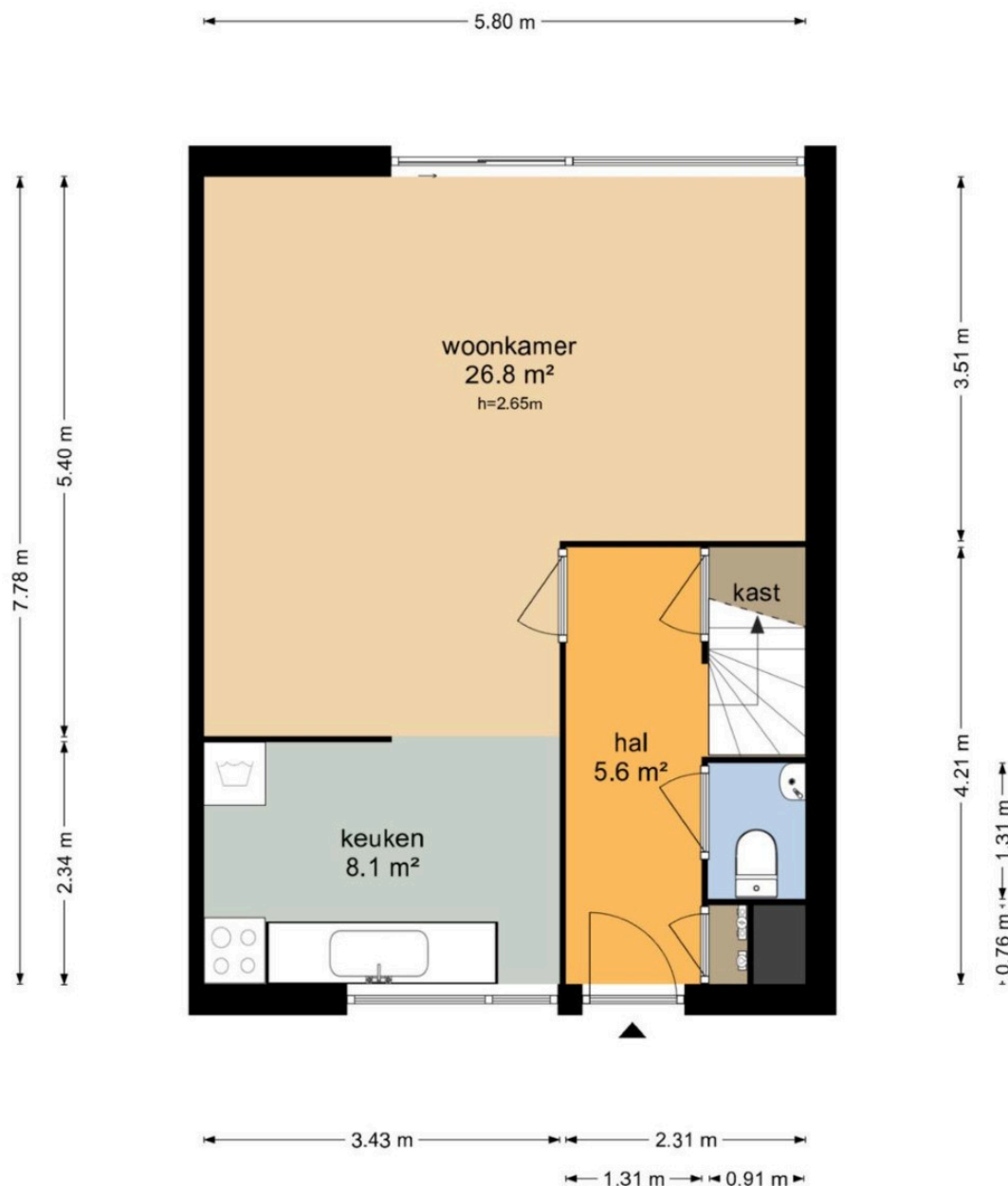
NEN 2580 - MEETSTAAT										
		Datum Meetopname Datum Meetrapport Meetrapportnr Meetcertificaat Type A	4-09-2025 05-05-2025 OC 2025-141752 Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Meetbedrijf Opsteller Operator Status	Object&co Nederland BV M. van Essen Jeroen Huilkenis Definitief					
		Object type Adres Postcode/Plaats	Woning Cranss 4 1703 BC Heerhugowaard	Verklaring Meetcertificaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.						
		Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats	Van der Borden Makelaardij Alkmaar Koningsstraat 181 1814 GH Alkmaar	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. complementair C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen totale inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2015 versie, vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO Vereniging, Nederlandse Gemeenten en de Woningbouwzomer.						
	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruik vloeroppervlakte (excl. Vides nlt: > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruinis met beperkte staalhoogte < 1,50 m	Verticaal Volume > 4 m³ & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inwendige ruimte	Gebouwd gebonden buitenruimte	Externe bergingruimte	Bruto inhoud m³
	VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00	BEGANE GROND	-	52,49	7,30	-	45,19	-	-	-	175,54
	Woonruimte	-	52,49	7,30	-	45,19	-	-	-	175,54
01	EERSTE VERDIEPING	-	52,49	5,00	-	47,49	-	-	-	144,10
	Woonruimte	-	52,49	5,00	-	47,49	-	-	-	144,10
02	TWEEDE VERDIEPING	-	52,49	5,00	22,90	24,50	-	-	-	90,83
	Woonruimte	-	52,49	5,00	22,90	24,50	-	-	-	90,83
EX	EXTRA	-	8,00	1,80	-	-	-	-	5,40	20,24
	Berging	-	8,00	1,80	-	-	-	-	5,40	20,24
TGP	Totaal geheel Perceel	-	165,20	18,90	22,90	117,00	-	-	5,40	430,71
TW	Totaal Woning	-	157,20	-	-	117,00	-	-	5,40	410,47



Legenda vlakkenkennening:

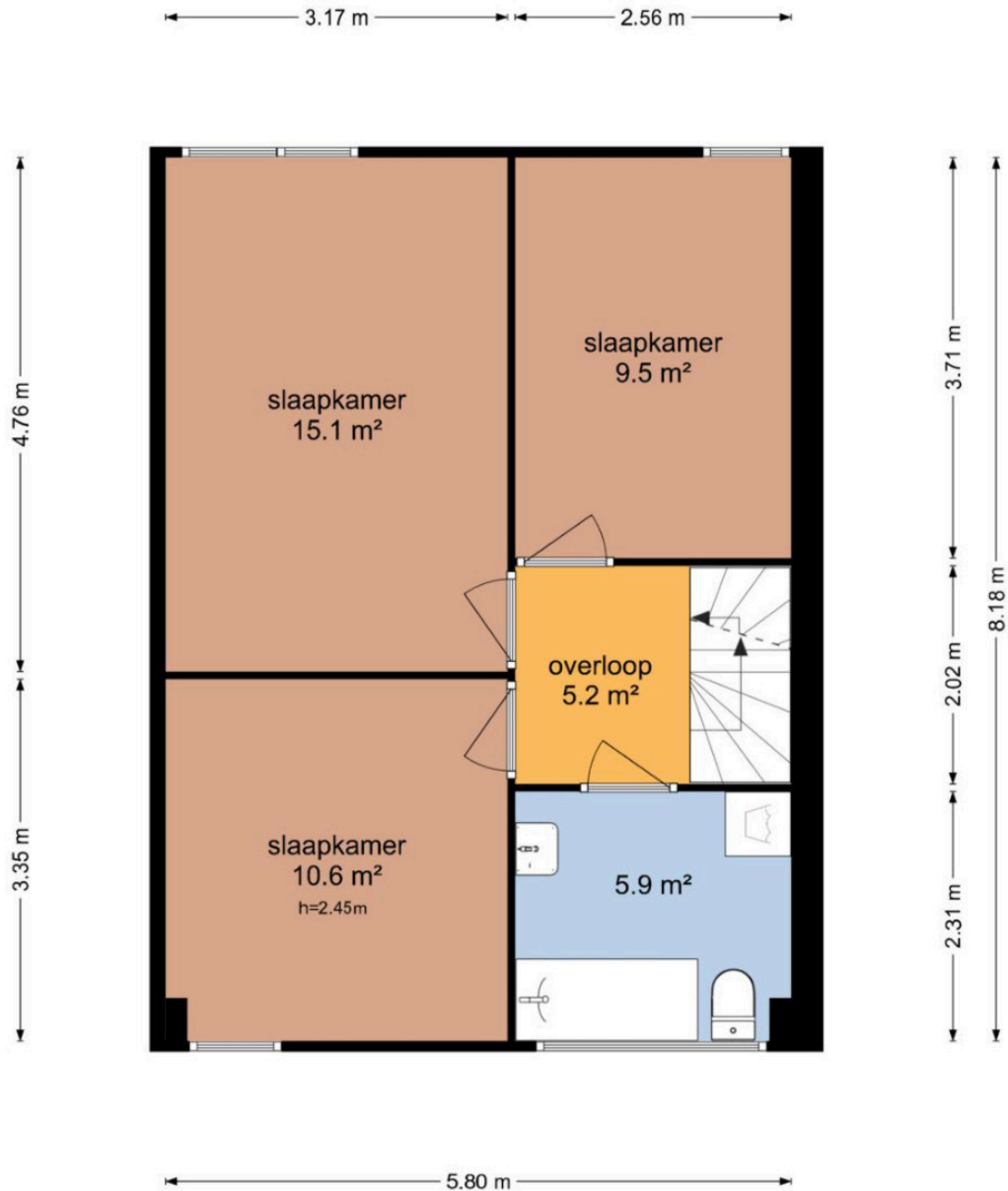
 WIDES / SCHALMGAT > 4 m ²	 BVO BRUTOVLAKES- OPPERVLAKTE	 TARRA OPPERVLAKTE	 RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1.50 m	 VV. VERTICAL VERKEER > 4 m ² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE	 GO GEBRUIKS- OPPERVLAKTE WONEN	 GOOI GEBRUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INFANDEGE RUIMTE	 GOGB GEBRUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBOUDEN BUITENRUIMTE	 OEBR OPPERVLAKTE EXTERN BUITENRUIMTE
---	---	--	---	--	--	--	---	--

Granaat 4 - Heerhugowaard
Begane Grond



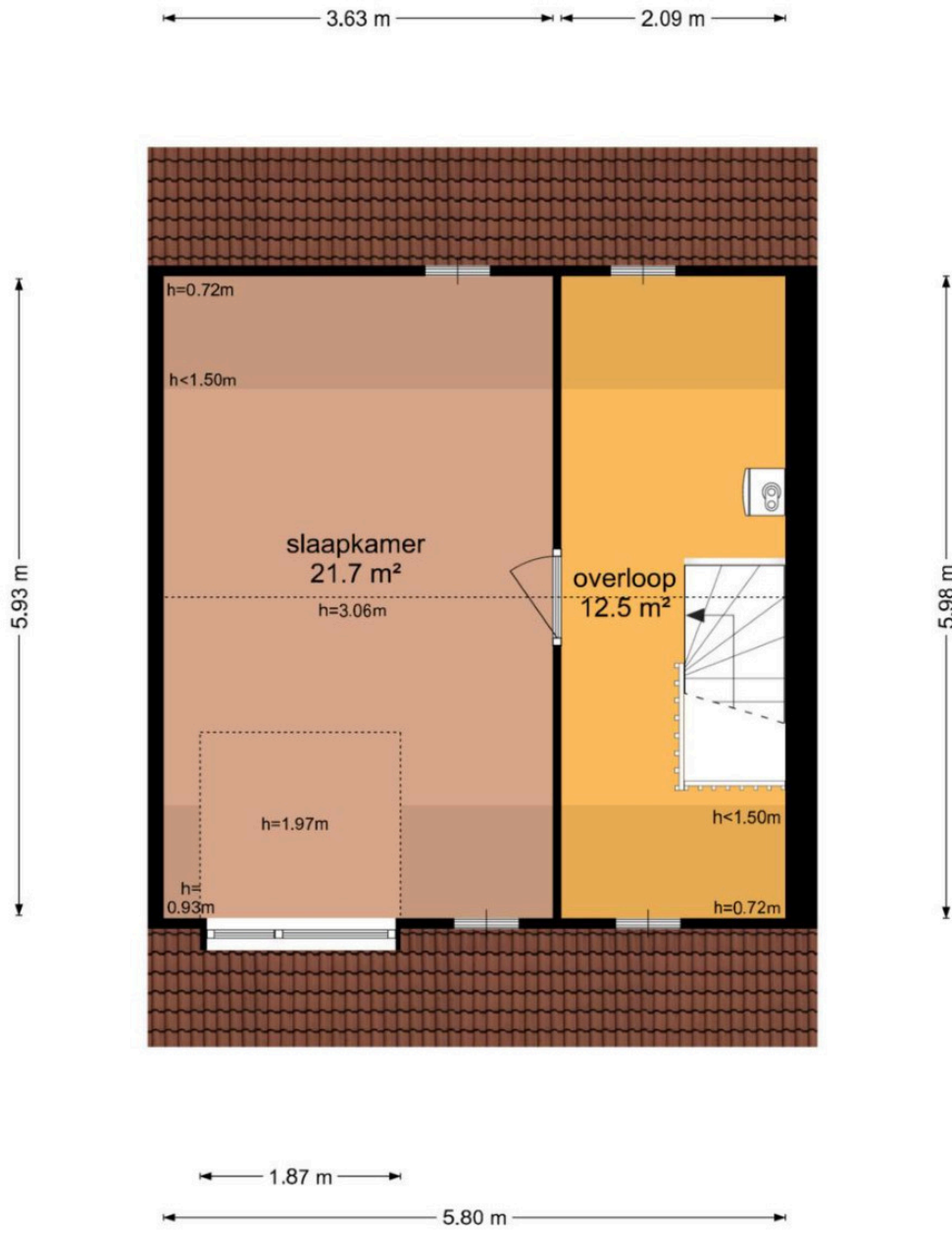
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Granaat 4 - Heerhugowaard
Eerste Verdieping



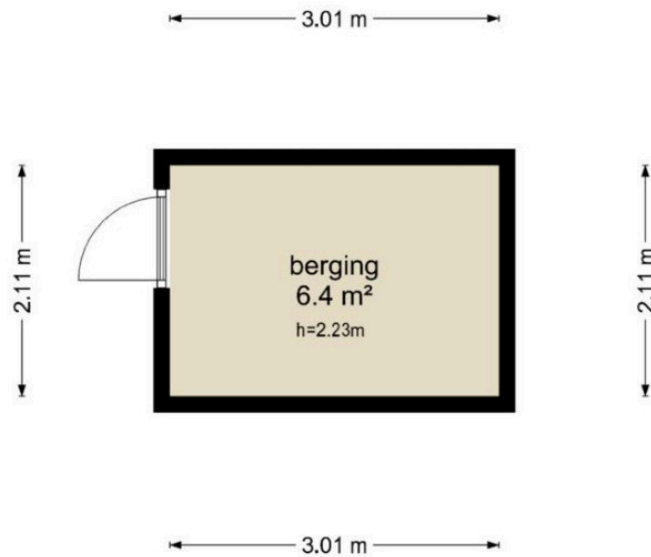
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Granaat 4 - Heerhugowaard
Tweede Verdieping

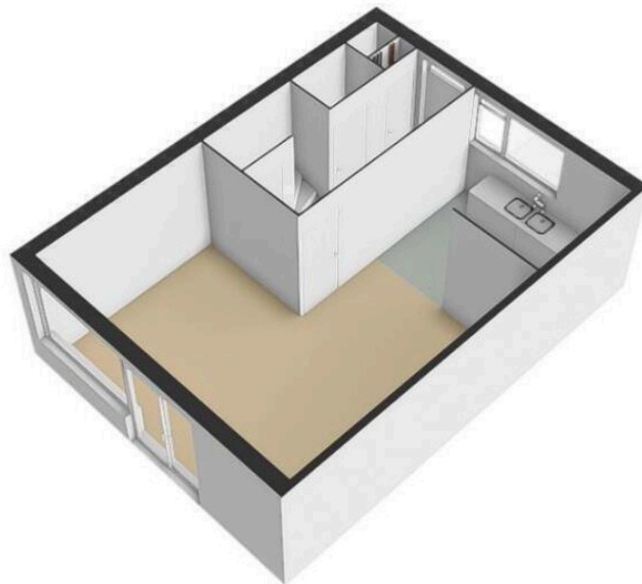
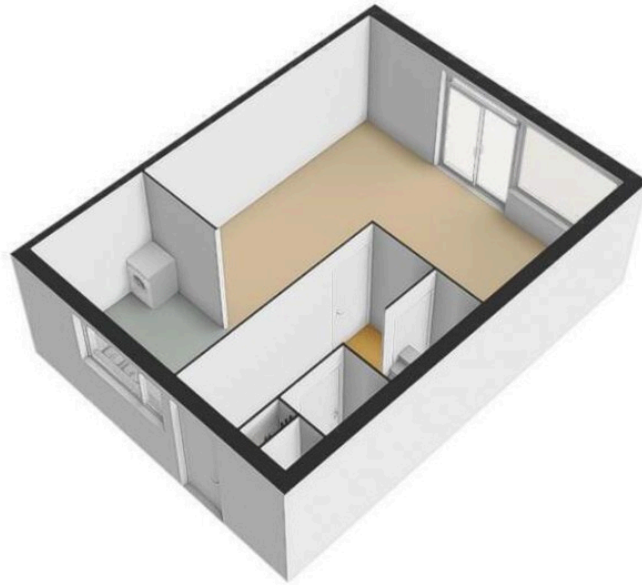


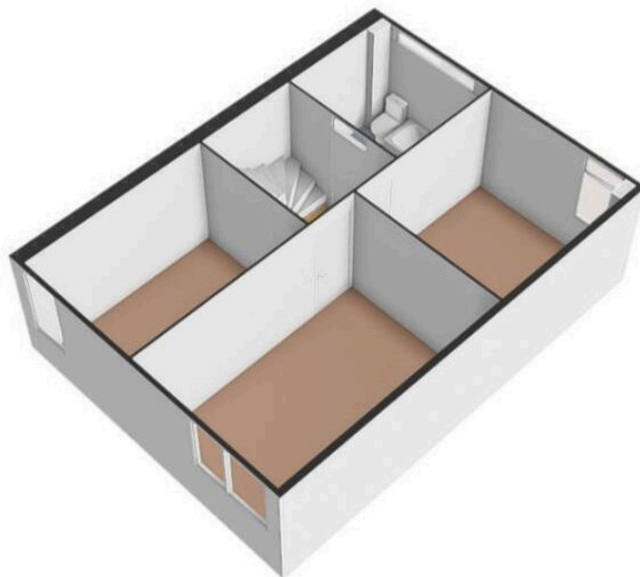
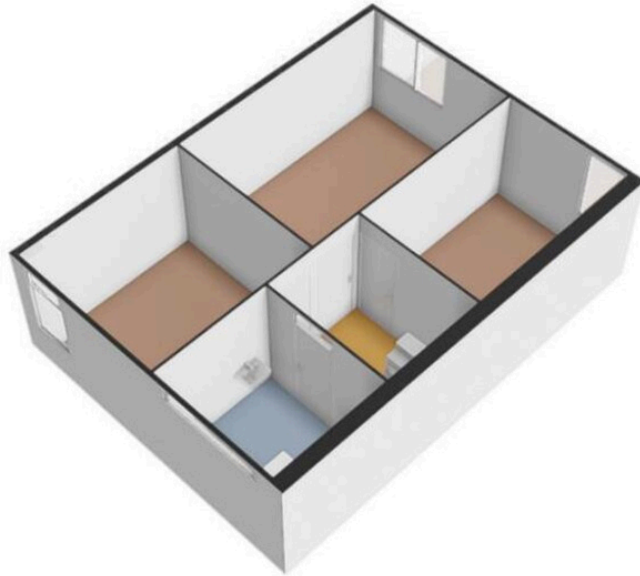
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Granaat 4 - Heerhugowaard
Berging

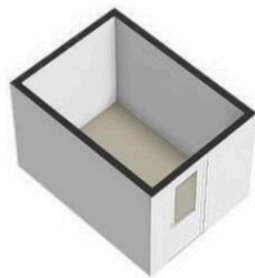
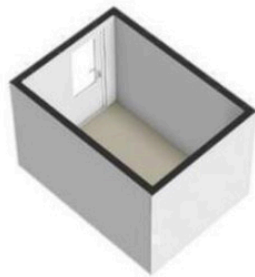


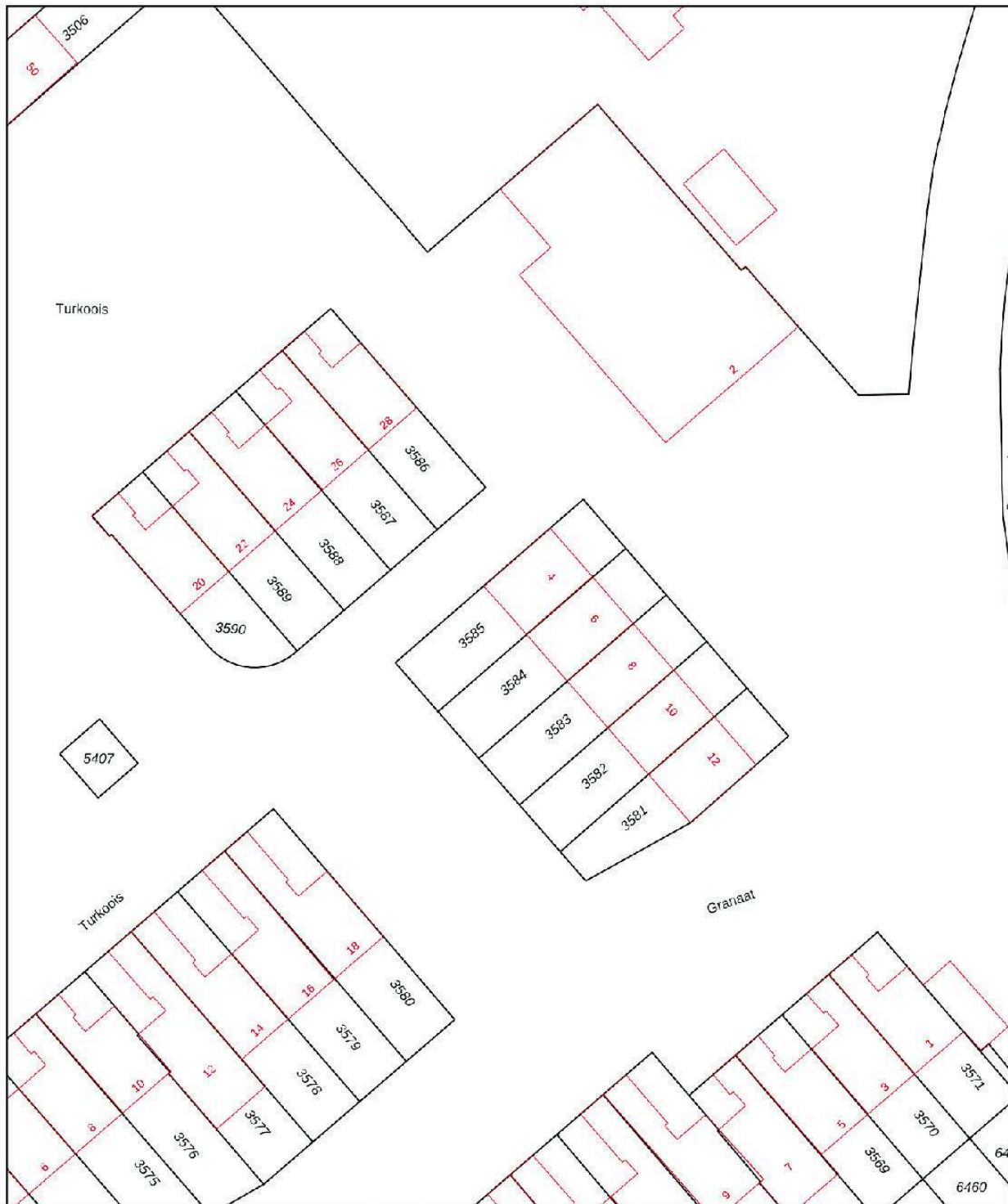
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl












<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerhugowaard Sectie O Perceel 3585</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>	
---	---	---

Informatie

Algemeen

Disclaimer einde verkoopbrochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten kunnen soms afwijken.

Onderzoeks- en meldingsplicht

De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij de makelaar van verkoper. Wij adviseren u zelf ook een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar een bouwkundig onderzoek te laten doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan. Bij aankoop van de woning zal van de koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij wijzen u erop dat in het algemeen bij woningen en/of bijgebouwen gebouwd voor 1994 asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op van milieu- wetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Om hier een goede inventarisatie van te krijgen raden wij u aan om altijd een bouwkundig onderzoek te laten doen door een externe partij.

Indien de woning gebouwd is vóór 1990 wordt de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Het is koper bekend, dat indien de onroerende zaak meer dan 10 jaar of ouder is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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.

Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig 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 koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Wat is de kracht van Van der Borden?

- Reeds 92 jaar ervaring als vastgoedprofessional;
- een enorm netwerk dat bestaat uit tevreden opdrachtgevers, collega's en relaties;
- deskundigheid, betrokkenheid, zelfs 's avonds en in het weekend;
- de Vastgoedprofessionals van Van der Borden zijn enthousiast en ervaren;
- Van der Borden Makelaardij is zeer actief in de markt en verkoopt al ruim 92 jaar veel woningen in Alkmaar en omgeving;
- Van der Borden Makelaardij werkt samen met u. Alle stappen worden in onderling overleg met u uitgevoerd. Uiteraard wordt u steeds op de hoogte gehouden van de afspraken voor bezichtiging;
- maximaal verkoopresultaat, uw belang staat altijd voorop;
- kantoor met professionals voor Woning- en Bedrijfsmakelaardij en Huur & Beheer;
- meerdere kantoren met mooie etalages op goede locaties in de regio.

Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00
alkmaar@vanderborden.nl www.vanderborden.nl