

# THUIS IN IEDER HUIS

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



*Hoekappartement met balkon en dakterras*

Kennemerstraatweg 524

Heiloo | 1851 NH

Vraagprijs € 250.000,- k.k.



# Kenmerken



BOUWJAAR  
**1980**



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



ENERGIELABEL  
**C**



SLAAPKAMERS  
**1**



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



PERCEEL  
**-**



WOONLAGEN  
**1**



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



**'Heerlijk licht en ruimtelijk'**

## Welkom

Op een centrale en gewilde locatie in het geliefde Heiloo mogen wij dit hoekappartement aanbieden. De woning is gelegen op de eerste en tevens bovenste woonlaag, wat zorgt voor extra privacy en een prettige woonbeleving.

De woonkamer is dankzij de hoekligging heerlijk licht en ruimtelijk. De erker met extra raampartijen zorgt niet alleen voor een prettige sfeer, maar ook voor een fijne verbinding met buiten. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de tweede buitenruimte, gelegen op het westen. De erker is bovendien voorzien van twee elektrische screens, wat bijdraagt aan extra comfort op zonnige dagen.

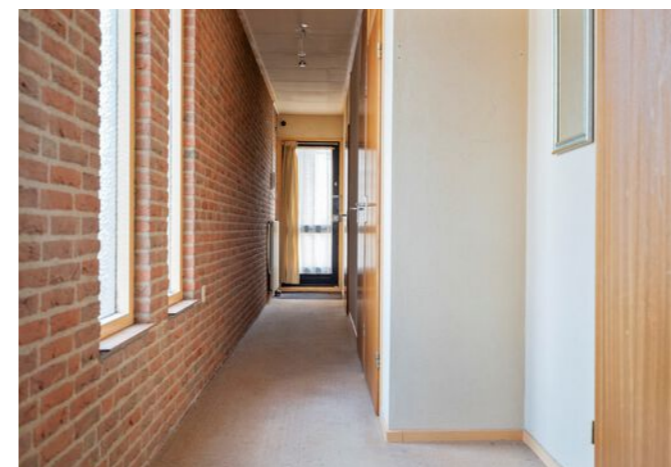
## 'Functionele open keuken'



## Praktisch

De open keuken is functioneel ingericht en voorzien van onder andere een koelkast, afzuigkap en een 4-pits fornuis. Ook hier liggen mogelijkheden om de keuken volledig naar eigen wens te vernieuwen en te moderniseren.

De lange hal in de woning geeft toegang tot alle vertrekken, te weten de slaapkamer, de badkamer, het toilet, en een praktische kast voor extra opbergruimte.



# Ruimte

Aan de linkerkzijde van de hal bevindt zich de slaapkamer, die is voorzien van een vaste schuifkastenwand. Dit maakt de ruimte efficiënt ingedeeld en direct functioneel.

Verder treft u het separate toilet, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak.

Daarnaast beschikt de woning over een extra kamer, ideaal te gebruiken als werk-, studeer- of hobbyruimte. Deze kamer is voorzien van een lichtkoepel, waardoor er een aangename natuurlijke lichtinval ontstaat.

**'Slaapkamer aan de gallerijzijde'**



# De badkamer

Verderop in de hal bereikt u de badkamer, welke is uitgerust met een douche en wastafel. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine en is de ruimte voorzien van mechanische ventilatie, wat bijdraagt aan een gezond binnenklimaat.





**'Maar liefst twee buitenruimtes'**

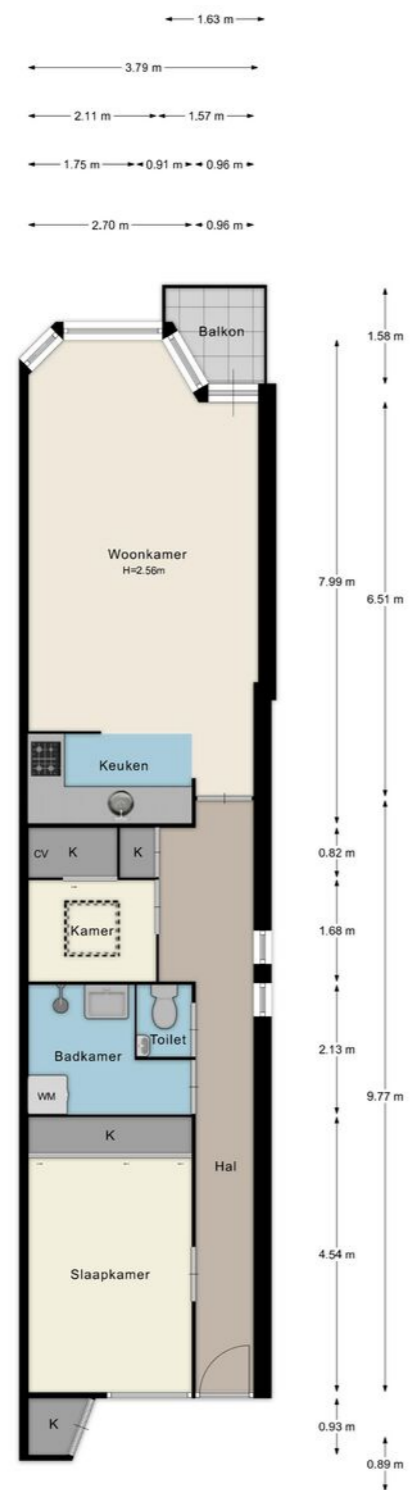


## Een fijne basis

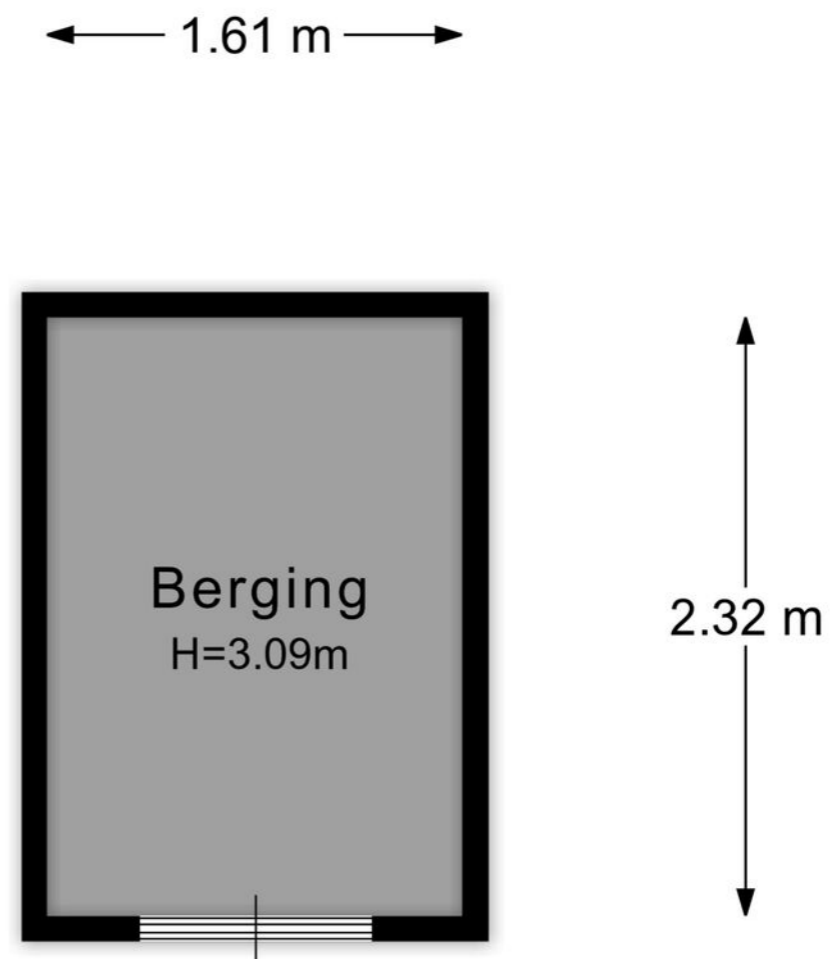
Met een woonoppervlakte van circa 64 m<sup>2</sup>, een dakterras van circa 10 m<sup>2</sup> én een tweede buitenruimte op het westen, biedt dit appartement een uitstekende basis voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren.

Heiloo staat bekend als een groene, rustige en zeer prettige woonomgeving met een hoog voorzieningenniveau. De Kennemerstraatweg is een centrale locatie met winkels, supermarkten en horecagelegenheden op korte afstand.

# Appartement



# Berging



# Kadastrale kaart

1.61 m



2.32 m



# Statistieken

## Buurtinformatie - Heiloo / Oosterzij

LEEFTIJD



0 - 14: 12%

15 - 24: 13%

25 - 44: 19%

45 - 64: 33%

65+: 23%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 38%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 32%

KOOP / HUUR



Koop: 70%

Huur: 30%



51%



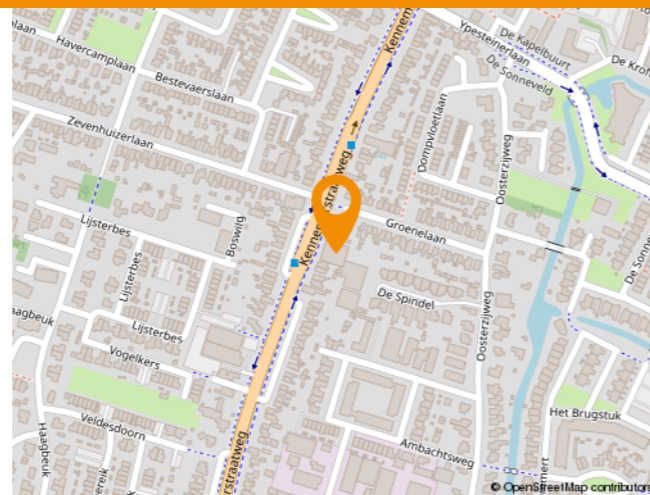
49%



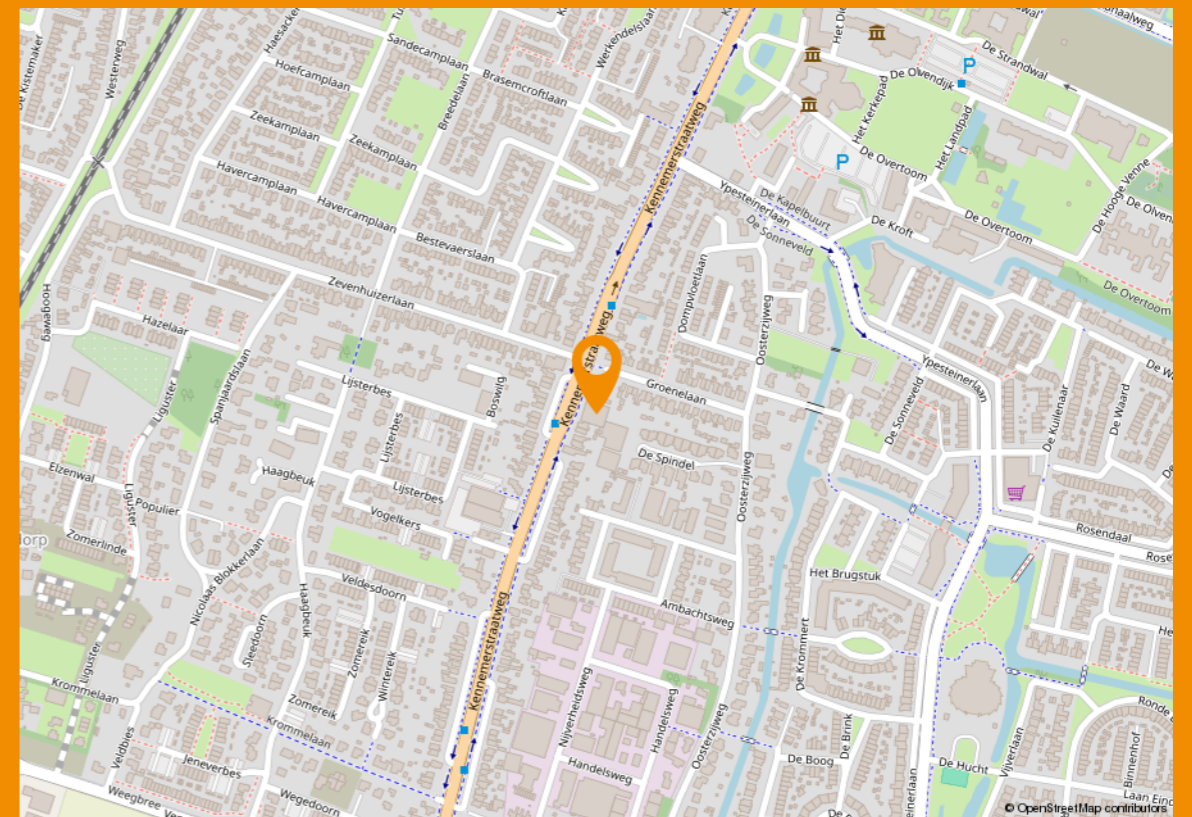
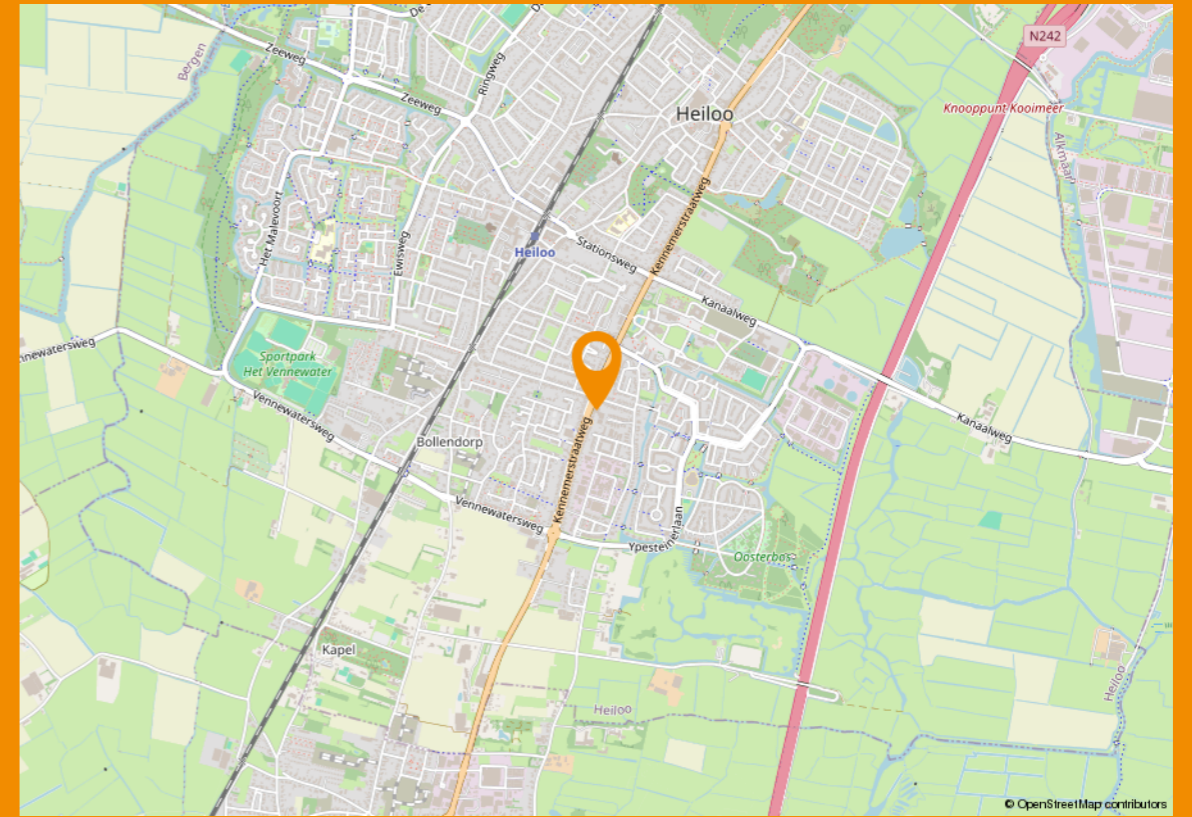
45%



1,2 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

KENNEMERSTRAATWEG 524 in HEILOO

Op een centrale en gewilde locatie in het geliefde Heiloo mogen wij dit hoekappartement aanbieden. De woning is gelegen op de eerste en tevens bovenste woonlaag, wat zorgt voor extra privacy en een prettige woonbeleving. Met een woonoppervlakte van circa 64 m<sup>2</sup>, een dakterras van circa 10 m<sup>2</sup> én een tweede buitenruimte op het westen, biedt dit appartement een uitstekende basis voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren en de woning volledig naar eigen smaak willen afwerken.

Hoewel de woning gemoderniseerd dient te worden, biedt deze dankzij de praktische indeling, de gunstige hoekligging en de prettige lichtinval volop mogelijkheden.

Via de centrale entree met intercominstallatie bereikt u het appartement. Op de begane grond beschikt u over een eigen bergkast. Daarnaast is er parkeergelegenheid op het achtergelegen terrein.

U komt binnen in de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken van de woning.

Aan de linkerkant van de hal bevindt zich de slaapkamer, die is voorzien van een vaste schuifkastenwand. Dit maakt de ruimte efficiënt ingedeeld en direct functioneel.

Verderop in de hal bereikt u de badkamer, welke is uitgerust met een douche en wastafel. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine en is de ruimte voorzien van mechanische ventilatie, wat bijdraagt aan een gezond binnenklimaat.

Aansluitend treft u het separate toilet, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak.

Daarnaast beschikt de woning over een extra kamer, ideaal te gebruiken als werk-, studeer- of hobbyruimte. Deze kamer is voorzien van een lichtkoepel, waardoor er een aangename natuurlijke lichtinval ontstaat. Tevens bevindt zich hier een aparte kast met de cv-installatie. Desgewenst kan hier ook de aansluiting voor de wasmachine worden gerealiseerd.

Verder in de hal is er nog een praktische bergkast voor extra opbergruimte.

De woonkamer is dankzij de hoekligging heerlijk licht en ruimtelijk. De erker met extra raampartijen zorgt niet alleen voor een prettige sfeer, maar ook voor een fijne verbinding met buiten. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de tweede buitenruimte, gelegen op het westen. De erker is bovendien voorzien van twee elektrische screens, wat bijdraagt aan extra comfort op zonnige dagen.

De open keuken is functioneel ingericht en voorzien van onder andere een koelkast, afzuigkap en een 4-pits fornuis. Ook hier liggen mogelijkheden om de keuken volledig naar eigen wens te vernieuwen en te moderniseren.

Heiloo staat bekend als een groene, rustige en zeer prettige woonomgeving met een hoog voorzieningenniveau. De Kennemerstraatweg is een centrale locatie met winkels, supermarkten en horecagelegenheden op korte afstand. Daarnaast bevinden scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zich in de directe nabijheid.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: strand en duinen liggen op fietsafstand, terwijl steden als Alkmaar en Amsterdam uitstekend bereikbaar zijn. Dit maakt het een ideale locatie voor wie rustig wil wonen, maar toch alle voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik wil hebben.

Bijzonderheden:

- Dakterras van ca. 10 m<sup>2</sup>
- Tweede buitenruimte (voorzijde) op het westen
- Hoekappartement op de eerste en tevens bovenste verdieping
- Woonoppervlakte ca. 64 m<sup>2</sup>
- Twee buitenruimten
- Veel lichtinval door hoekligging en erker
- Voorzien van intercom
- Eigen bergkast op de begane grond
- Verwarming via cv-installatie
- Volledig naar eigen smaak te moderniseren
- Kleinschalige VvE
- Meterkast voorzien van 4 groepen met aardlekschakelaar
- C.v. ketel: Remeha Avanta 2023

Servicekosten bedragen circa € 105,- per maand en bestaan uit o.a.:

- Opstal-, glas- en brandverzekering
- Reservering groot en klein onderhoud
- Schoonmaakkosten algemene ruimtes
- Kosten administrateur
- Kosten energie algemene ruimtes

# 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.

Deze woning  
heeft energielabel

C



## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	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  
Kennemerstraatweg 524  
1851NH Heiloo

BAG-ID: 0399010000000045

Detailaanduiding	Bouwjaar	1982
	Compactheid	2,10
	Vloeroppervlakte	63m <sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning onder dak

## Opnamedetails

Naam	Vakbekwaamheidsnummer
H. Polane	55151086

Certificaathouder	Duurzaam Energieloket
-------------------	-----------------------

Inschrijffnummer	KvK-nummer
SKGIKOB 012213	65135121

Certificerende instelling	SKGIKOB
---------------------------	---------

Soort opname	Basisopname
--------------	-------------

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)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



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 &amp; 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!

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- badkamer kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



# 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)

