



## **Boompjesven 35, 1963 SJ Heemskerk**

**Vraagprijs € 559.000,- k.k.**

## Omschrijving

ROBUUSTE 2/1KAPWONING MET UITBOUW, VRIJSTAANDE GARAGE EN OVERKAPPING IN GELIEFDE WIJK DE DIE.

In de geliefde wijk De Die in Heemskerk ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van 304 m<sup>2</sup>. Een ideale gezinswoning waar ruimte, comfort en licht perfect samenkomen.

U komt de woning binnen in de hal met meterkast en een nette toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fontein. Vanuit hier loopt u door naar de royale, uitgebouwde leefruimte. De moderne, straatgerichte open keuken met kookeiland vormt het hart van het huis en sluit naadloos aan op de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin geniet u hier van een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. De begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een ruime, volledig betegelde badkamer. Deze is compleet uitgerust met een tweede wandcloset, een inloopdouche, een wastafel met modern badkamermeubel, een designradiator en een uitzetraam voor natuurlijke ventilatie.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte en mogelijkheden. Hier vindt u een overloop met aansluitingen voor wasapparatuur, de opstelling van de (huur) cv-ketel en de omvormer voor de zonnepanelen. Dankzij het brede kunststof dakkapel aan de achterzijde is hier een volwaardige, riante vierde slaapkamer gerealiseerd – een perfecte plek voor een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

De privacyvolle achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een fraaie Douglas overkapping en een losse houten berging, waardoor u hier het hele jaar door comfortabel kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen garage op eigen grond, gelegen achter het perceel en voorzien van elektra – ideaal voor opslag, hobby of het stallen van een voertuig.

Kortom: een heerlijk ruim gezinshuis op een fijne locatie, waar u direct comfortabel kunt wonen.

Bouwjaar: 1973

Gebruiksopp. woonfunctie: ca. 146 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte (garage): ca. 21 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte (berging): ca. 4 m<sup>2</sup>

Overkapping: ca.

Inhoud: ca. 480 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 304 m<sup>2</sup>

### INDELING:

Begane grond: entree met verlichte luivel, hal met meterkast, toiletruimte v.v. wandcloset en fontein, trapopgang en toegang tot de royaal uitgebouwde woonkamer met trapkast comfortabele vloerverwarming, straatgerichte moderne open keuken met kookeiland, openslaande deuren naar de onderhoudsvriendelijke achtertuin met vrijstaande garage en sfeervolle Douglas overkapping.

1e verdieping: overloop met toegang tot drie prima bemeten slaapkamers, geheel betegelde moderne badkamer v.v. tweede wandcloset, wastafel met meubel, inloopdouche, designradiator en uitzetraam.

2e verdieping: overloop met aansluiting wasapparatuur, opstelling cv-ketel, omvormer voor acht zonnepanelen (eigendom), dakkapel over de volle breedte waardoor zeer veel ruime en een zeer royale zolderslaapkamer met bergruimte achter knieschotten.

Tuin met garage en overkapping: de voor-zij en achtertuin zijn zeer verzorgd en onderhoudsvriendelijk en dat is fijn voor diegene die vooral willen relaxen en genieten in de vrijetijd. Via de achtertuin is de garage met elektrische deur naar achterom bereikbaar en onder de flinke Douglas overkapping kun je aankomende seizoen prima vertoeven!

#### BIJZONDERHEDEN:

- Zeer ruime en goed onderhouden 2/1kapwoning;
- Veel lichtinval;
- Zonnescherm aan voorgevel;
- Groot kunststofdakkapel (2019) over de volle breedte aan de achterzijde;
- Royaal uitgebouwde tuingerichte woonkamer met vloerverwarming;
- Vier goed bemeten slaapkamers;
- Alle kamers voorzien van coax- en netwerkaansluiting;
- Cv-ketel (huur, Energiewacht), € 43,79 per maand);
- Acht zonnepanelen (eigendom, bouwjaar: 2018);
- Al het leidingwerk is vernieuwd;
- Moderne nieuwe binnendeuren;
- De achtertuin is geheel omheind middels een fraaie muur/erfafscheiding;
- Achter gelegen vrijstaande garage met elektra, water en elektrische sectionaal deur;
- Buitenschilderwerk uit 2024 voorzijde, 2020 achterzijde;
- Zinken hemelwaterafvoeren;
- Dakgoten zijn in 2020 vernieuwd;
- Zonnige achtertuin met veel privacy;
- Aanvaarding in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 559.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 480 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 304 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 146 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1973
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 120 m <sup>2</sup>
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Boompjesven 35  
1963 SJ HEEMSKERK



## Foto's



**Foto's**



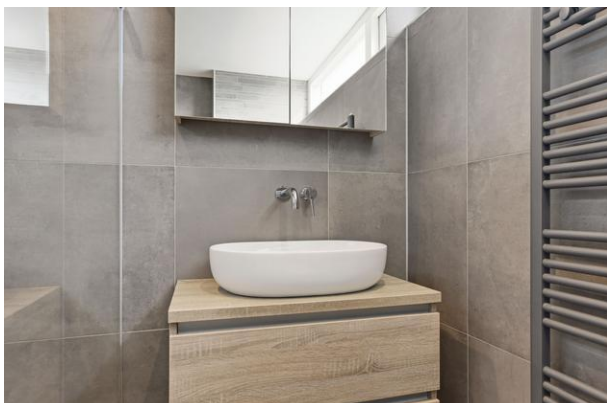
**Foto's**



## Foto's



## Foto's



**Foto's**



**Foto's**



## Foto's



## Plattegrond

Boompjesven 35 te Heemskerk  
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



## Plattegrond

Boompjesven 35 te Heemskerk  
Eerste Verdieping

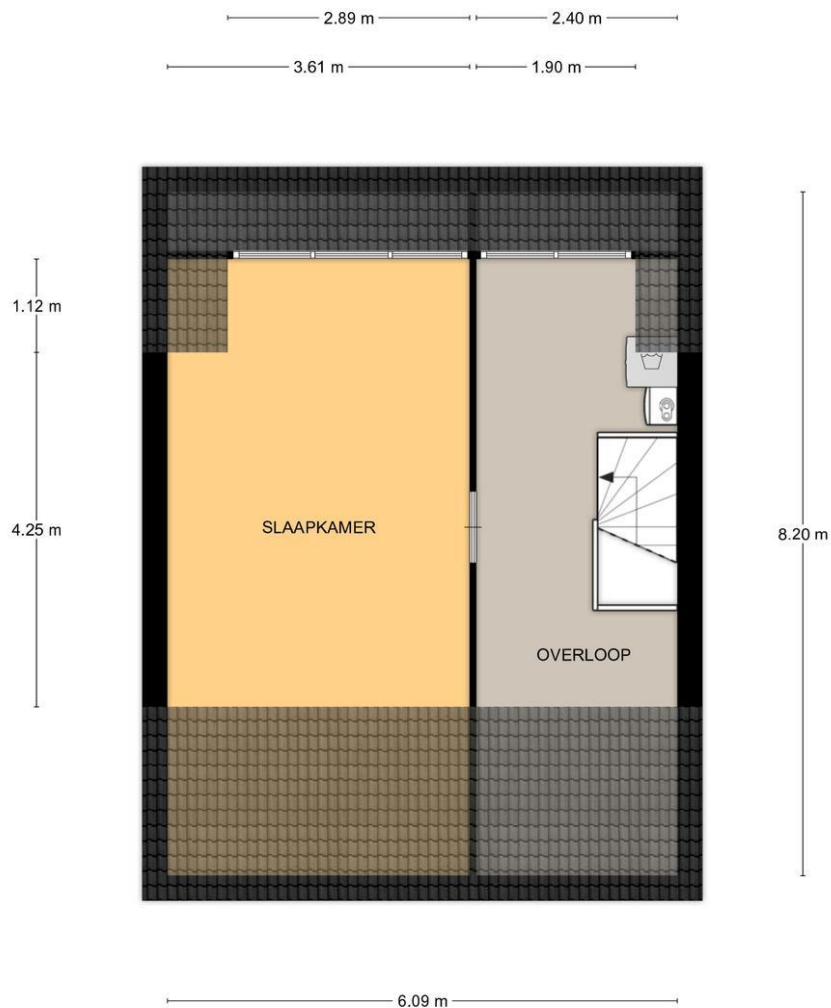


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



## Plattegrond

Boompjesven 35 te Heemskerk  
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



## Plattegrond

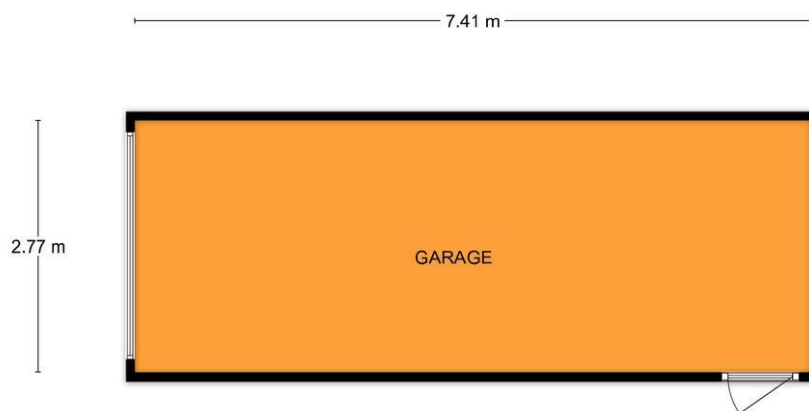


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



## Plattegrond

Boompjesven 35 te Heemskerk  
Garage

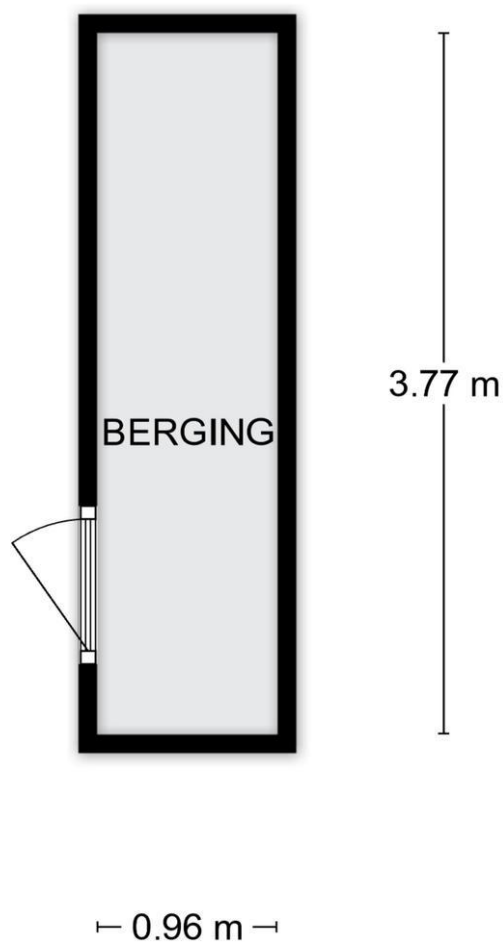


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



## Plattegrond

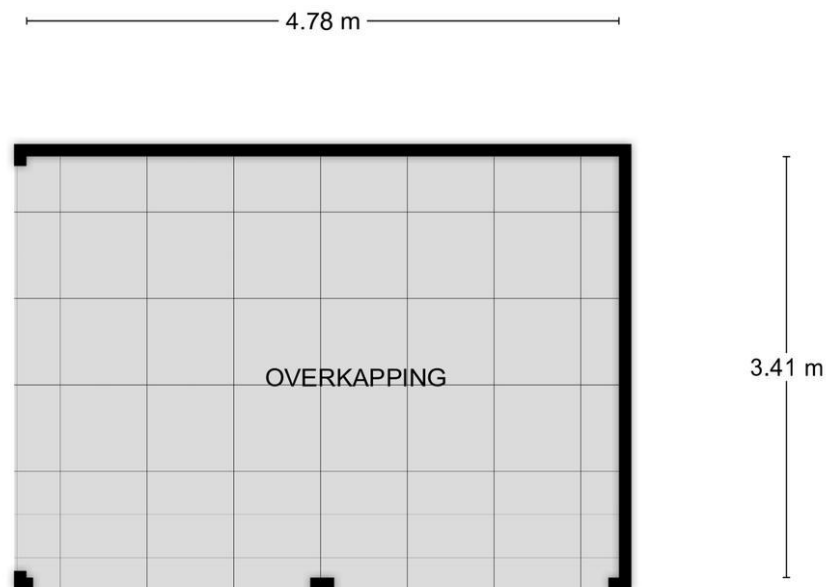
Boompjesven 35 te Heemskerk  
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

## Plattegrond

Boompjesven 35 te Heemskerk  
Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



# Clausules

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er vanuit worden gegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens zoals bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. Noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar wordt enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van de in de brochure vermelde gegevens. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## **Toelichtingsclausule NEN2580:**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in een meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Asbestclausule:**

In de door u bekeken woning kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Voor verwijdering van dergelijk materiaal gelden milieuvoorschriften.

## **Ouderdomsclausule:**

Deze woning kan ouder zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de woning gesteld mogen worden, anders (kunnen) liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausules worden in voorkomende gevallen opgenomen in de koopakte. Bij woningen van 20 jaar en ouder kan de kwaliteit van bouwkundige onderdelen minder zijn. Wij adviseren de koper zich daarin te laten adviseren door een bouwkundige.

## **Onderzoeksplicht:**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang (kunnen) zijn. De Kroon Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

## **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.

## **Bovenmatige kosten aflossing en royement hypotheek:**

Indien de notaris werkzaamheden voor verkoper verricht, terzake de onderhavige overdracht, welke niet zijn inbegrepen in de prijsopgave van de koper, gelden de volgende maxima:

1. Kosten doorhaling hypotheek:
  - Ingeval van een gehele doorhaling € 175,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
  - Ingeval van een gedeeltelijke doorhaling € 200,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
2. Kosten voor onderzoek vererving € 360,00 exclusief btw.
3. Kosten spoedbetaling € 7,50 exclusief btw.
4. Indien koper een notaris kiest buiten een cirkel van 15 kilometer waar de onroerende zaak is gelegen, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper, eveneens voor rekening van koper. Alle overige kosten danwel meerkosten komen voor rekening van koper, partijen geven de notaris bij deze onherroepelijk opdracht om deze kosten in rekening te brengen bij koper.

## **Tot slot:**

De eigenaar is erg benieuwd naar uw reactie. Vriendelijk verzoeken wij u uw reactie op korte termijn aan ons te laten weten. Ook als de woning voor u minder geschikt blijkt te zijn. Misschien kunnen wij dan toch iets voor u betekenen, namelijk assisteren bij het zoeken naar een woning die wel aan uw eisen voldoet. Namens de eigenaar danken wij u voor de getoonde interesse.