

TE KOOP

Geesterland 35

Ursem



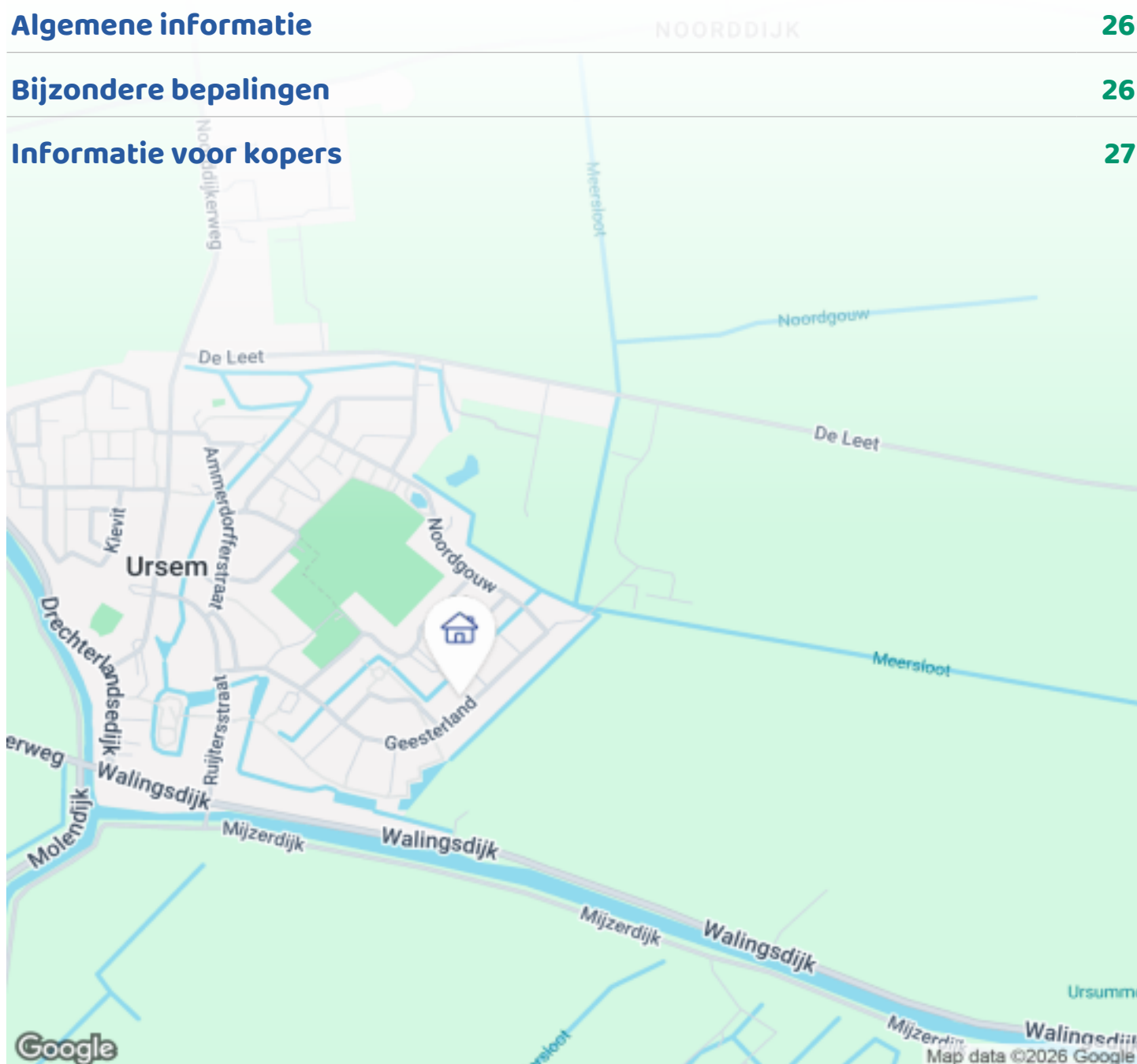
Vraagprijs

€ 595.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Geesterland 35, Ursem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Zeer royale hoekwoning met fraai aangelegde tuin, garage en energielabel A!

In het gezellige Ursem staat deze meer dan ruime en uitstekend onderhouden uitgebouwde hoekwoning uit 2003. Met vier flinke slaapkamers, een grote geïsoleerde garage en moderne tuin met veranda is dit een ideale woning voor iedereen die ruimte, comfort en kwaliteit zoekt.

Nieuwsgierig geworden? Plan eenvoudig een bezichtiging via Funda of Makelaarsland. We laten deze schitterende woning graag aan je zien!

Begane grond - Wonen met licht en comfort

De ruime entree geeft direct een prettige binnenkomst. In de hal bevinden zich het toilet, de meterkast en de trapopgang inclusief trapkast. De woonkamer is sfeervol en ruimtelijk dankzij de erker en de grote ramen die de hele dag voor een fijne lichtinval zorgen.

Aansluitend ligt de verzorgde keuken, voorzien van



Woningbrochure: Geesterland 35, Ursem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vaatwasser, combi-oven magnetron, koel-vriescombinatie en inductiekookplaat. Een fijne plek om te koken en samen te zijn.

De openslaande tuindeuren met plissé hordeur laten binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

Vanuit de keuken is de grote bijkeuken (20m²) met vloerverwarming bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte wordt nu gebruikt als speelkamer, maar is dankzij de aanwezige aansluitingen ook geschikt als wasruimte of extra douchegelegenheid.

Buiten - Genieten in de vernieuwde tuin

De tuin is in 2021 volledig vernieuwd en combineert een moderne uitstraling met onderhoudsvriendelijk gemak. Verhoogde borders, hoogwaardige keramische tegels en een royale veranda van 3 bij 6 meter maken dit een heerlijke plek om buiten door te brengen. De ligging op het zuidwesten biedt een prettige afwisseling van zon en schaduw.

Parkeren is geen probleem en kan eenvoudig rondom de woning of in de grote geïsoleerde garage van 20m².

Eerste verdieping

Via de trapopgang, die dankzij de lange zijramen ook prachtig licht is, kom je op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en (erg fijn) een separaat toilet. Twee slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens, ideaal tijdens warme zomerdagen. De ruime slaapkamer aan de voorzijde (24 m²) beschikt over een op maat gemaakte kledingkast.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafel en vloerverwarming.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een royale vierde slaapkamer met dakkapel en een prachtig uitzicht over de landerijen van Ursem. De in 2025 geplaatste airco zorgt het hele jaar voor een aangename temperatuur. De naastgelegen ruimte wordt nu gebruikt als wasruimte, maar kan eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer, werkplek of hobbykamer. Via de vlizotrap is de vliering bereikbaar, die extra opbergmogelijkheden biedt.

Bijzonderheden - Energiezuinig en klaar voor de toekomst

De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van:

- Energielabel A
- 16 zonnepanelen (opbrengst circa 4,5 MWh per jaar, 2020)
- Omvormer en optimizers van Solaredge (2020)
- HR++ glas
- WTW systeem van Brink
- Intergas HRe cv ketel (2019)
- Daikin Prefera airco 2.5 kW A+++ (2025)
- Screens van Heroal (Somfy bediening, 2020)
- Zonnescherm met knikarmsysteem (Somfy bediening)

Wonen in een geliefde en groene omgeving

Het Geesterland ligt in een mooie, rustige en ruim opgezette woonwijk. De buurt staat bekend om het groene karakter en de kindvriendelijke opzet met de vele speeltuintjes.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen op enkele minuten loopafstand: supermarkt, huisarts en basisschool.

Ook sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen dankzij de diverse sportverenigingen.

Vanwege de centrale ligging tussen Alkmaar, Hoorn en Heerhugowaard is Ursem een ideale uitvalsbasis voor forenzen. Binnen een kwartier rijd je de A7 op en Amsterdam ligt op een goed half uur afstand. De landelijke omgeving en het open landschap maken het bovendien een heerlijke plek voor wie rustig wil wonen, maar wel graag de voorzieningen van de stad binnen handbereik heeft.

Kortom: een zeer ruime en duurzame woning met veel leefruimte en een prachtige tuin.

Maak snel een afspraak om deze buitenkans te komen bewonderen.

Aanvaarding in overleg.

FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Geesterland 35, Ursem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



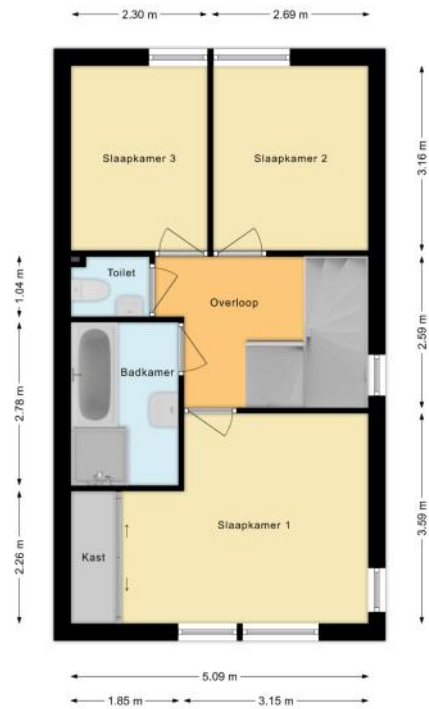
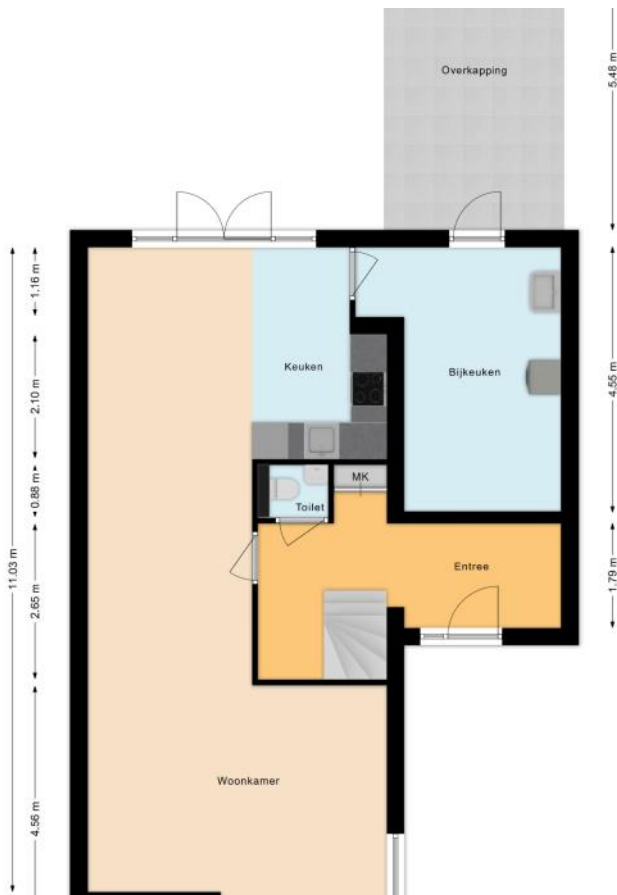
FOTO'S

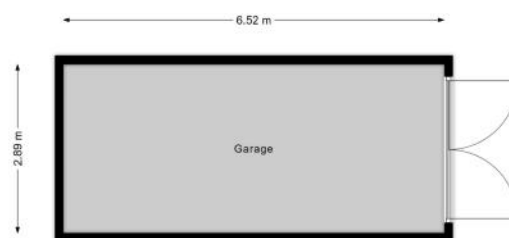
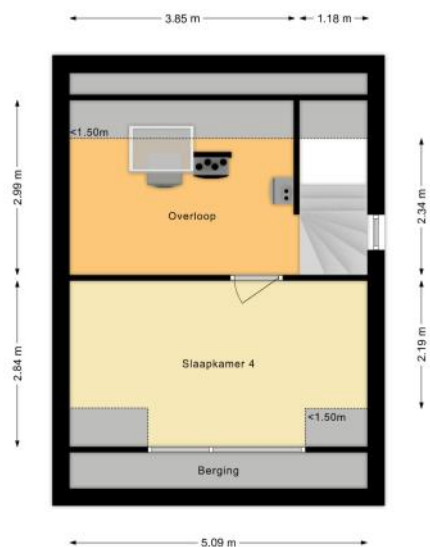




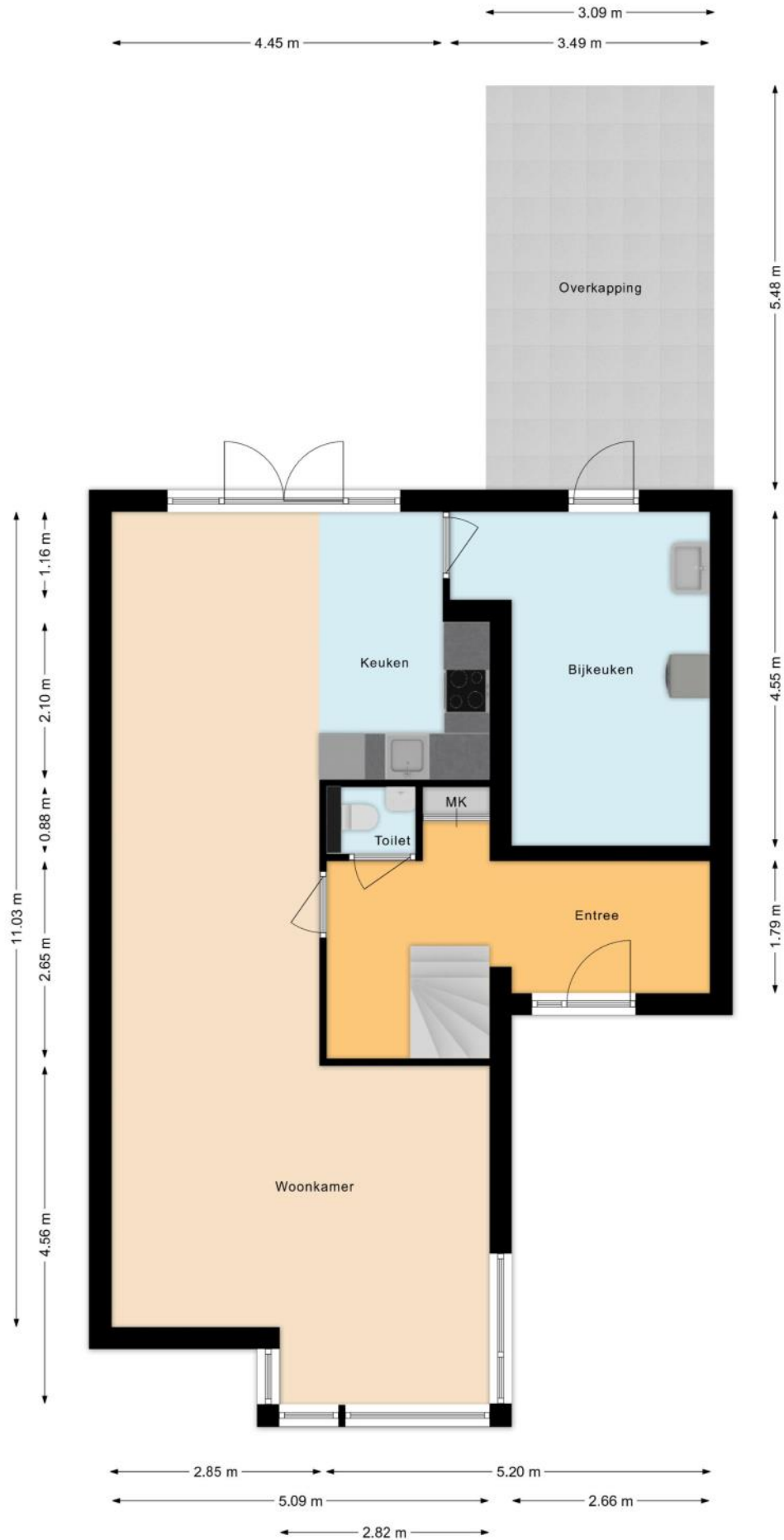
FOTO'S



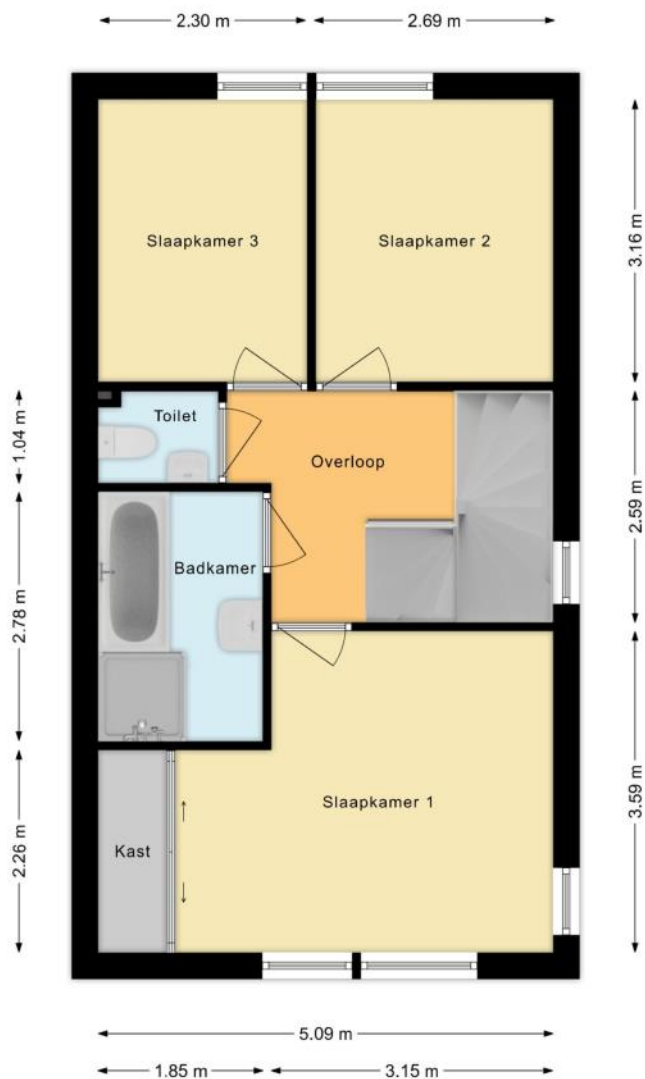




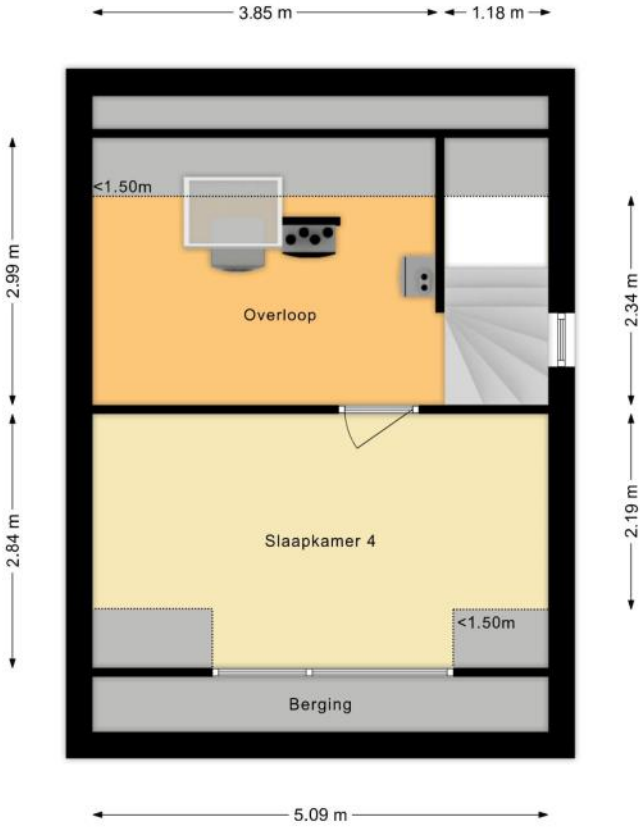
PLATTEGROND



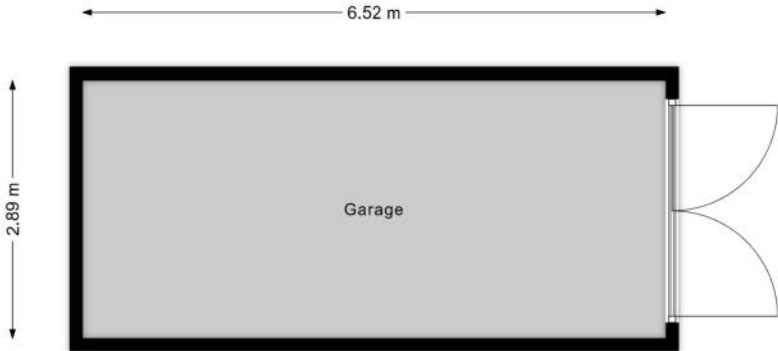
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	240 m ²
Inhoud	539 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	153 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	19 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HR
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	47 m ² (5,5m diep en 8,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Wester-Koggenland O 2590

Oppervlakte	240 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De tweede koelkast in de schuur is ter overname.

De kasten: sommigen zijn ter overname (bv in de bijkeuken, hal, douche, stellingkast in de garage). Sommigen nemen we mee (kast op zolder, kast in meisjeskamer, kast in kantoor, nachtkasten). De inbouwkast in de masterbedroom blijft achter.


Alles wat niet in bovenstaande lijst voorkomt blijft niet achter, zoals de loungebanken/tafel, etc.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Wester-Koggenland</p> <p>Sectie: O</p> <p>Perceel: 2590</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.