



Vraagprijs

€ 425.000 k.k.

## Saffier 3

Heerhugowaard



**van de ridder  
makelaars**

0226 - 31 53 41  
langedijk@riddermakelaars.nl  
riddermakelaars.nl





## Saffier 3 Heerhugowaard

Wat een fijne gezinswoning is dit! In de populaire en centraal gelegen Edelstenenwijk in Heerhugowaard mogen wij deze uitstekend onderhouden middenwoning aanbieden. Een woning waar comfort, duurzaamheid, ruimte én een verzorgde afwerking op een prachtige manier samenkomen. Zodra u aankomt valt direct de fraaie uitstraling op met de erker aan de voorzijde, de dakkapel met kunststof kozijn én het nette gevelwerk dat in 2022 nog is gestraald, gevoegd en geïmpregneerd.

Deze woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en gemoderniseerd. Binnen treft u een sfeervolle en lichte woonkamer met strak gestuikte wand- en plafondafwerking, een fraaie PVC vloer met comfortabele vloerverwarming en een moderne keuken uit 2023. Ook op het gebied van duurzaamheid zit u hier uitstekend: de woning beschikt over 12 zonnepanelen, een warmtepomp in combinatie met een CV-combiketel uit 2011, een royale 300

liter boiler en isolatie van vloer, glas en gevel. Daarbij is de woning vrijwel volledig uitgevoerd met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen, waardoor schilderen tot het verleden behoort.

De ruime schuur maakt deze woning extra aantrekkelijk en biedt volop mogelijkheden voor hobbyisten, klussers of extra opslagruimte. Daarnaast beschikt de woning over een zonnige achtertuin met elektrisch zonnescerm waar u heerlijk van het buitenleven kunt genieten.

De ligging in de geliefde Edelstenenwijk is ideaal. Hier woont u in een rustige en kindvriendelijke omgeving met veel groen, speelvoorzieningen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het overdekte winkelcentrum Middenwaard, diverse scholen, openbaar vervoer en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Alkmaar, Amsterdam en Hoorn zijn uitstekend bereikbaar. Een heerlijke woonomgeving voor gezinnen, forenzen én



mensen die comfortabel en centraal willen wonen.

Indeling begane grond: via de entree komt u in de verzorgde hal met de meterkast voorzien van 9 groepen en aardlekschakelaar, een luxe uitgevoerd toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle woonkamer die direct opvalt door de fraaie lichtinval dankzij de erker aan de voorzijde. De woonkamer is modern afgewerkt met strak gestuukte wand- en plafondafwerking en voorzien van een fraaie PVC vloer met comfortabele vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken uit 2023 welke is uitgevoerd in een praktische opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde kookveldafzuiging. Vanuit de woonkamer heeft u via de achterzijde toegang tot de zonnige tuin met elektrisch zonnescherm en de ruime schuur.

1e verdieping: overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. De verdieping is netjes afgewerkt en dankzij de rechte gevels praktisch in te delen. De badkamer is verzorgd

uitgevoerd en voorzien van de benodigde comfortvoorzieningen.

2e verdieping: via een vaste trap bereikt u de ruime voorzolder waar zich de technische installaties bevinden waaronder de warmtepomp, de CV-combiketel uit 2011 en de royale 300 liter boiler. Daarnaast treft u hier een volwaardige vierde slaapkamer voorzien van een dakkapel met kunststof kozijn, waardoor een heerlijke lichte en ruime kamer is ontstaan. Ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Bijzonderheden / locatie-aspecten

- Gelegen in de geliefde Edelstenenwijk;
- Uitstekend onderhouden middenwoning;
- Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen;
- Ruime schuur ideaal voor hobbyisten;
- Woonkamer voorzien van PVC vloer met vloerverwarming;
- Moderne keuken uit 2023;
- Strak gestuukte wand- en plafondafwerking;
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen;
- Voorzien van vloer-, glas- en gevelisolatie;
- Gelegen nabij winkelcentrum Middenwaard en NS-station;
- Goede verbinding richting Alkmaar, Hoorn en

## Kenmerken

Woonoppervlakte 125 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte 158 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte -  
Externe bergruimte 20 m<sup>2</sup>

Inhoud 500 m<sup>3</sup>  
4 Slaapkamers

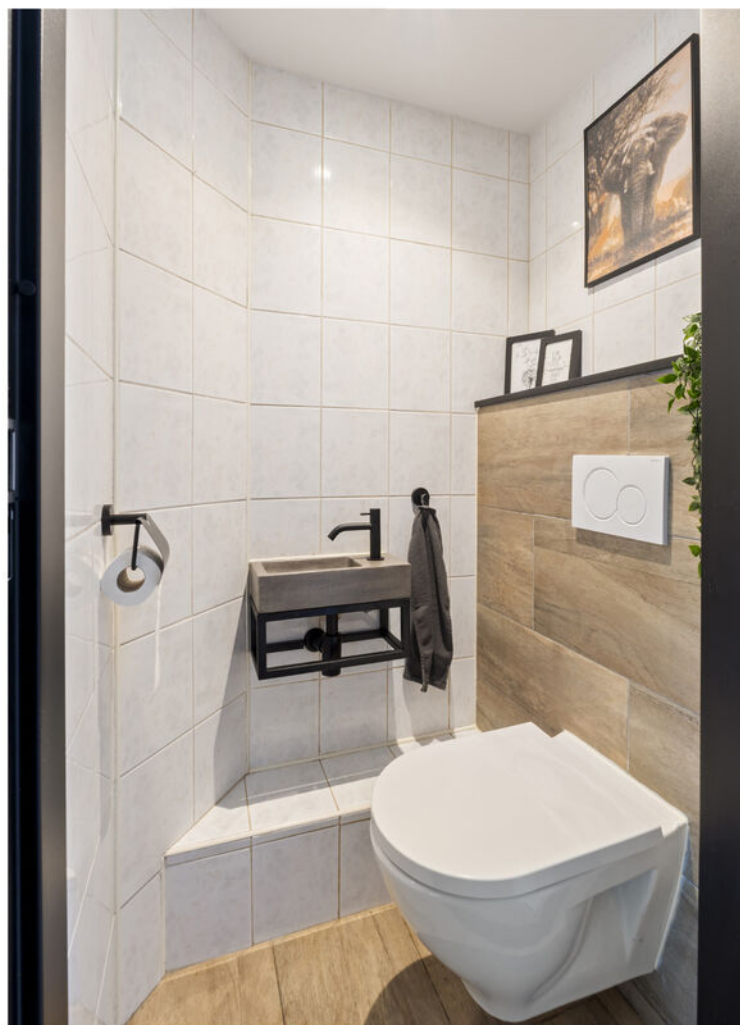
Bouwjaar 1979  
Energie label A



















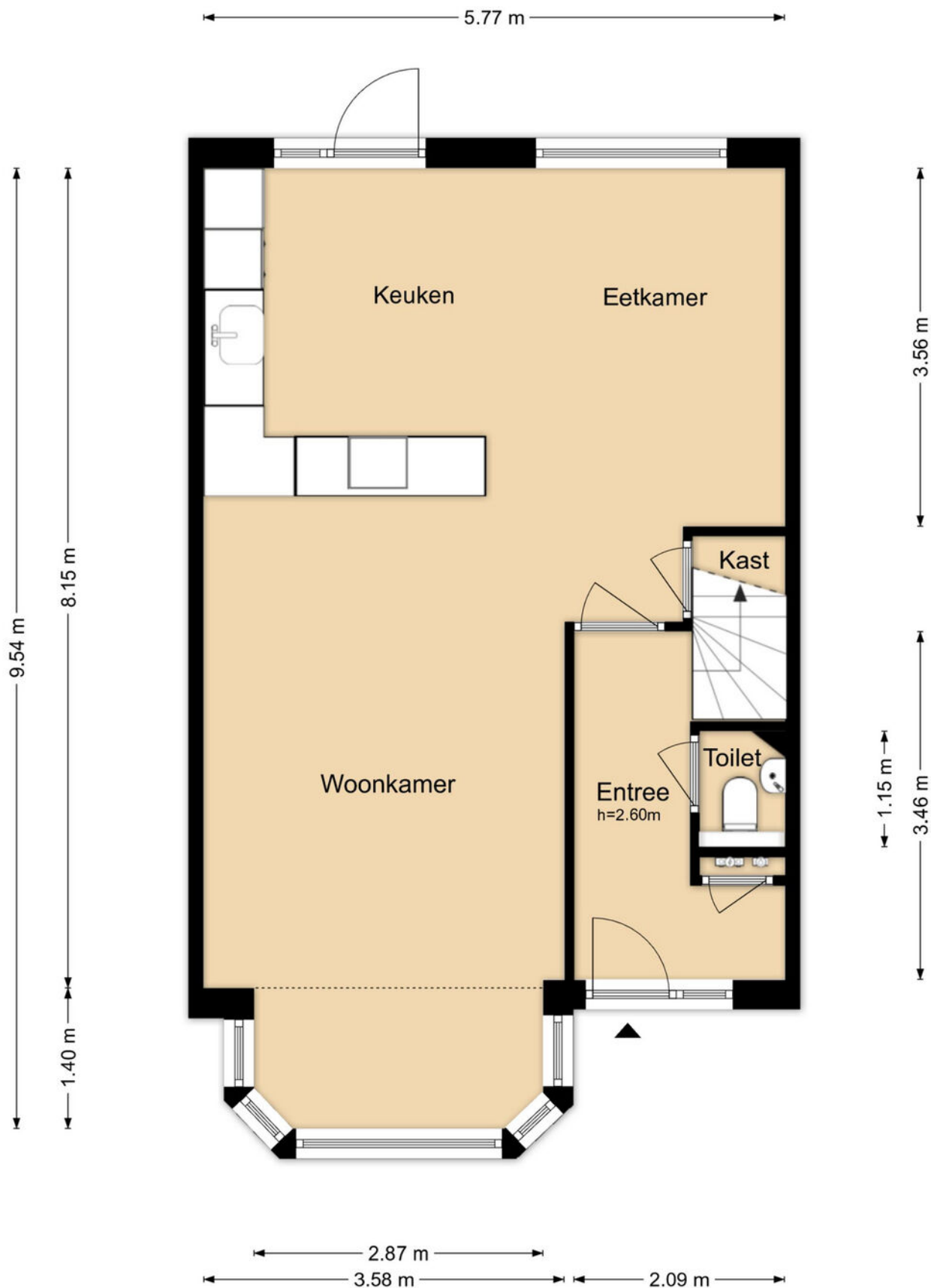






# Plattegrond

## Saffier 3 - Heerhugowaard Begane Grond



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

# Plattegrond

## Saffier 3 - Heerhugowaard Eerste Verdieping



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

# Plattegrond

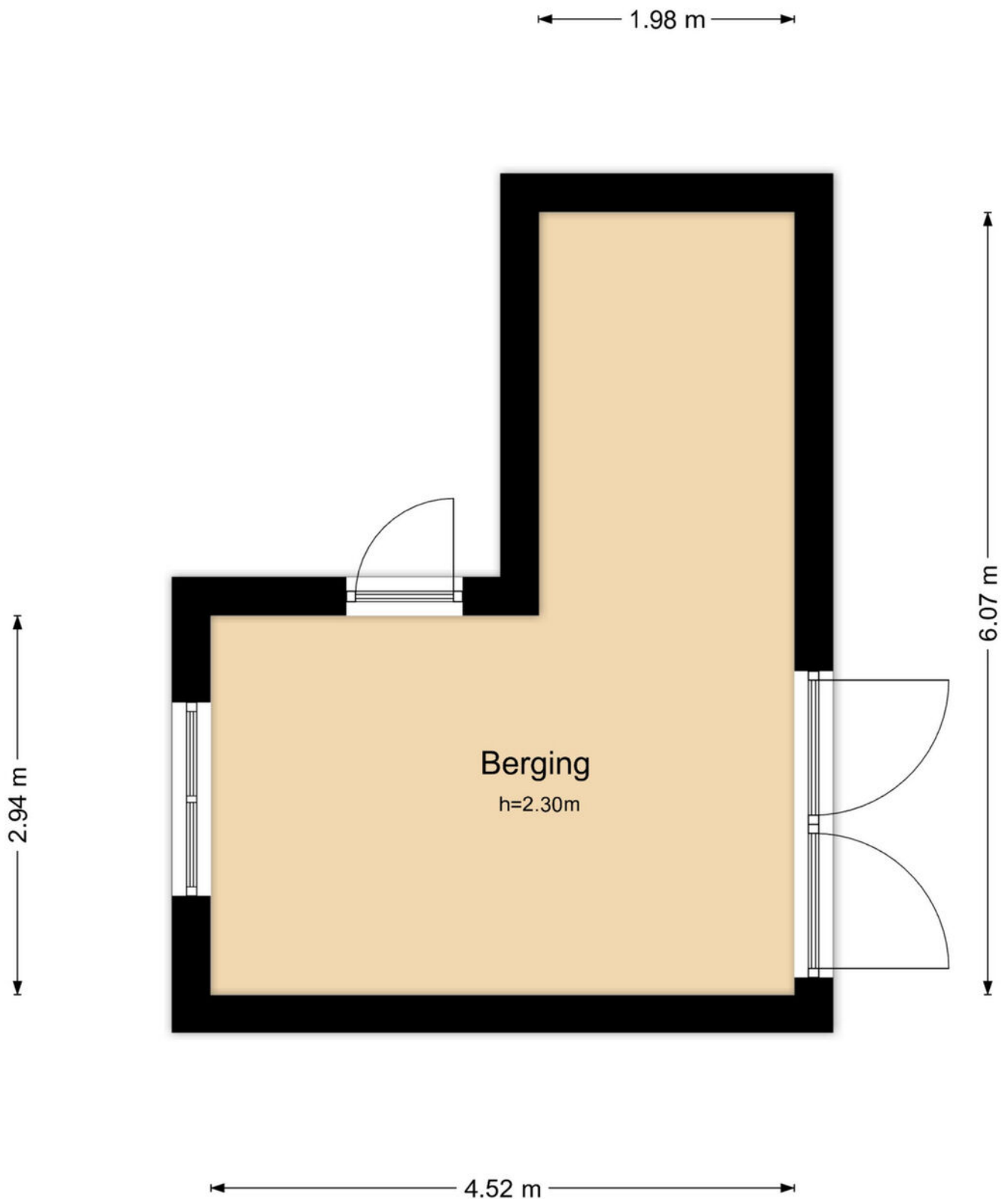
## Saffier 3 - Heerhugowaard Tweede Verdieping



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

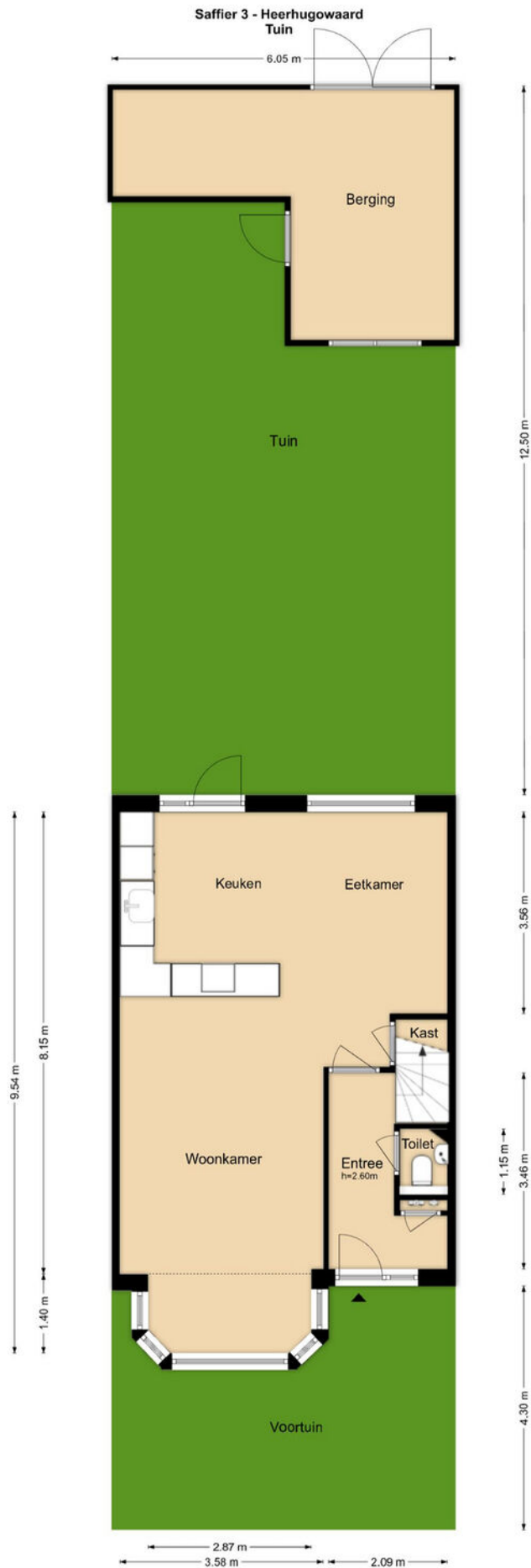
# Plattegrond

## Saffier 3 - Heerhugowaard Berging



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

# Plattegrond

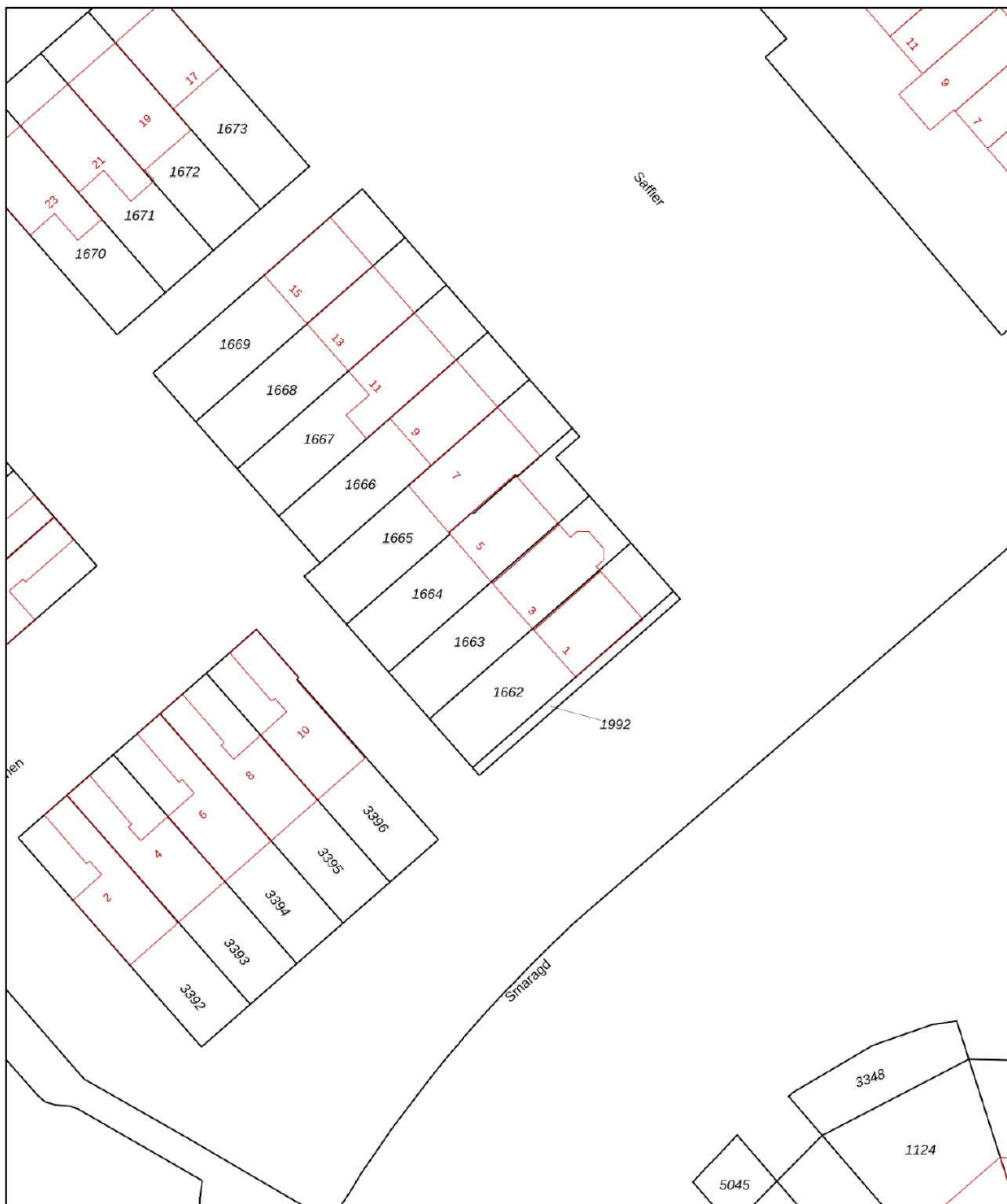


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerhugowaard

Sectie O

Perceel

1663

kadaster

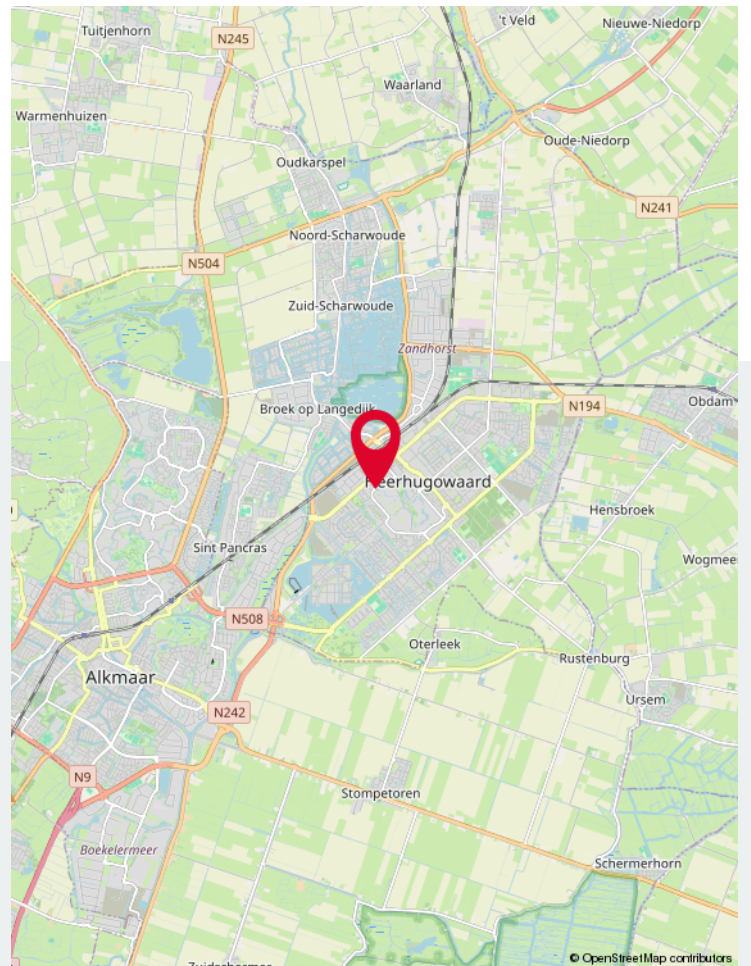
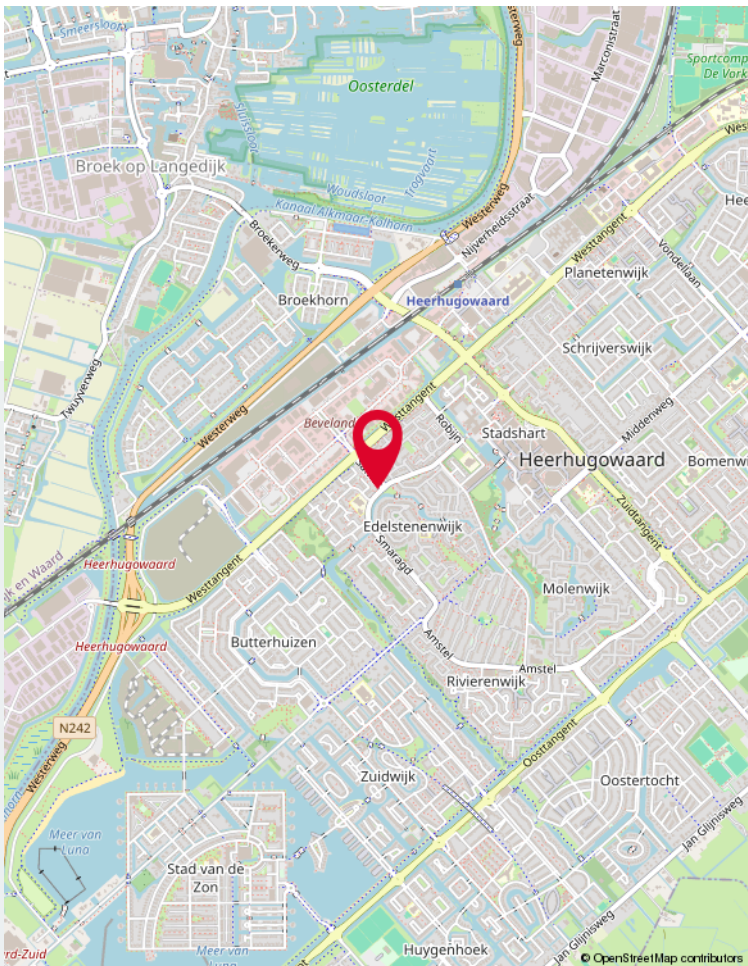
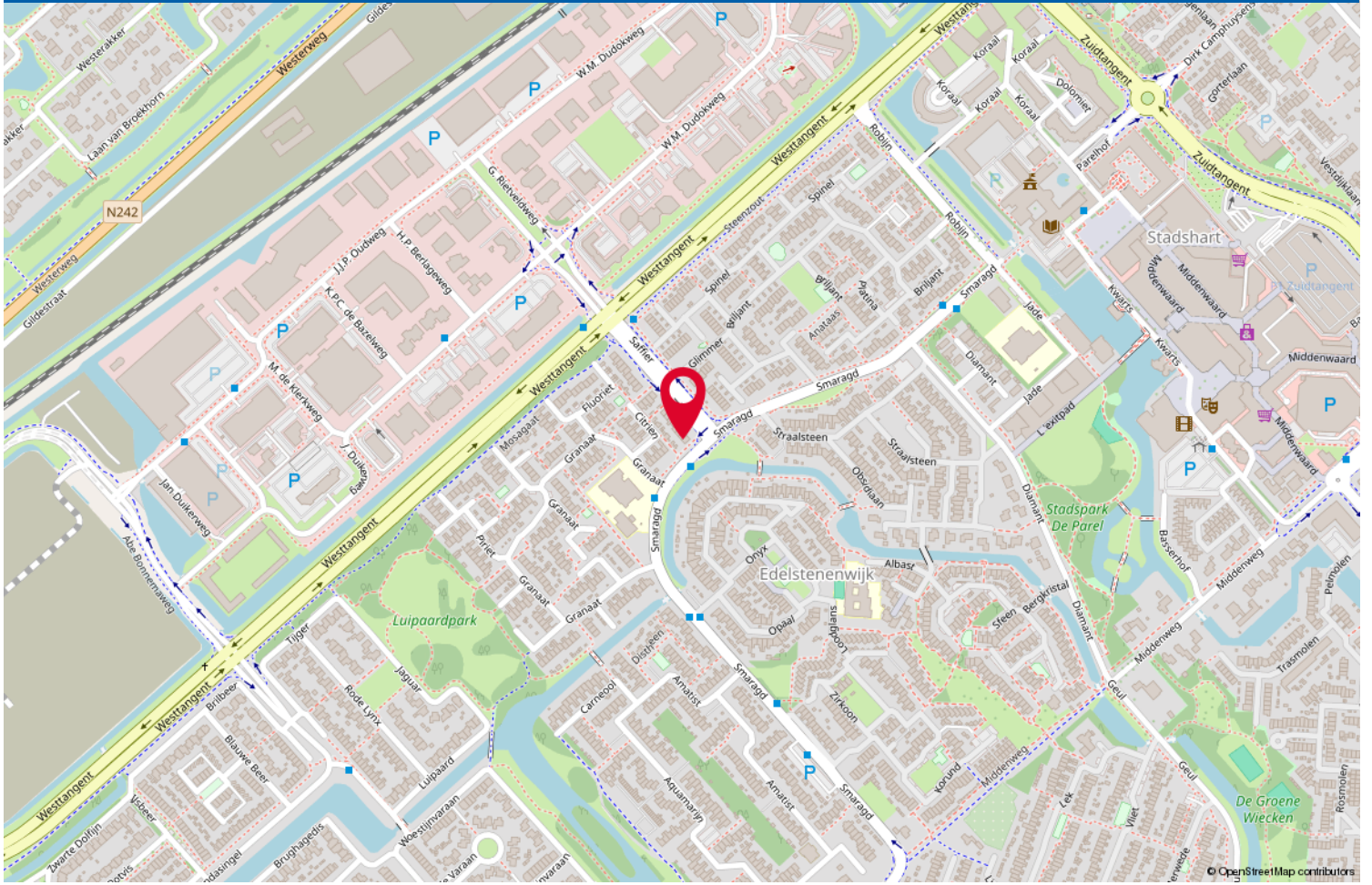


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Spots onder keukenkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijn slaapkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Barkrukken			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten plank keuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- warmtepomp	X		
- buffervat	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijg achtertuin		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# Lijst van zaken

**Blijft achter**

**Gaat mee**

**Ter overname**

- vlaggenmast(houder)

X

# Aanvullende gegevens

## Uitnodiging/Bieding

De presentatie van de woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Ingeval verkoper min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft de prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat je er rechten aan kunt ontlenen.

## Koopovereenkomst

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Van de Ridder Makelaars een NVM koopovereenkomst worden opgesteld. In de koopovereenkomst zal de gebruikelijke aanbetaling middels een waarborgsom of bankgarantie van tien procent van de koopsom worden opgenomen. Deze dient te worden voldaan bij de notaris.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen dan wanneer zowel over de hoofdzaken (prijs / object), als over de details (oplevering, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc.) overeenstemming is bereikt. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend en deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen.

## Hypotheek

Een woning kopen is een spannende gebeurtenis. Het is daarom aan te raden zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, jouw hypothecaire mogelijkheden door een hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van jouw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij je een vrijblijvend en kosteloos gesprek met een onafhankelijk deskundige op het gebied van hypotheeken. Vraag ernaar bij jouw makelaar van Van de Ridder Makelaars.

## Algemene ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 10 jaar, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Kopers aanvaarden alle 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 koopovereenkomst beantwoordt.

## Art. 7.17

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 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

Bij woningen met een bouwjaar tot 1993 kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende 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 worden uitgegaan dat 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. **Van de Ridder Makelaars** kan je desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## 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 koper.

## Eigen huis

Indien je momenteel eigenaar bent van een woning, komen wij graag bij je langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij direct een inschatting maken van de verkoopopbrengst van jouw woning. Dit bedrag kan relevant voor je zijn voor de te nemen beslissing omtrent de woning die je zojuist hebt bezocht.

## Tot slot

Wij danken je voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Van de Ridder Makelaars. Namens de verkoper stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te ontvangen. Dit om onze opdrachtgever optimaal te kunnen informeren.

## Inlichtingen

### Van de Ridder Makelaars, Broek op Langedijk

Tel. 0226 - 31 53 41  
langedijk@riddermakelaars.nl

### Van de Ridder Makelaars, Alkmaar

Tel. 072 - 5 11 35 04  
info@riddermakelaars.nl

## Register Makelaars Taxateurs:

Angela Ruijter  
Menno Adema  
Dennis van der Gragt  
**Makelaar Taxateur**

Wout van de Ridder

## Binnendienst medewerkers:

Angela van de Weteringe Buijs-van de Ridder  
Anneth van Vuure  
Daphne Groen-Blom  
Corine van de Ridder  
Mariska van de Ridder  
Frenk van de Weteringe Buijs





## Gratis en vrijblijvende waarde-indicatie

**Ben je van plan om een andere woning te kopen?  
Dan wil je natuurlijk weten wat jouw eigen woning waard is.**

**Van de Ridder Makelaars** helpt je daar graag bij en geeft een gratis en geheel vrijblijvende waarde-indicatie af van jouw huidige woning. Of je nu al concrete verhuisplannen hebt, je nog breed aan het oriënteren bent of misschien al een andere woning op het oog hebt: inzicht in je financiële mogelijkheden is belangrijk. Zeker in de huidige stijgende woningmarkt.

Onze makelaars zijn volledig op de hoogte van alle actuele ontwikkelingen en factoren die de waarde van jouw woning bepalen. De waarde-indicatie wordt mondeling afgegeven, is kosteloos en verplicht je tot niets. Je bepaalt volledig zelf of Van de Ridder Makelaars uiteindelijk jouw woning mag verkopen.

**Één van onze 3 beëdigde register makelaars (NVM) komt graag vrijblijvend bij je langs**

Je kunt voor een afspraak contact opnemen met één van onze kantoren:

**Van de Ridder Makelaars Broek op Langedijk:** 0226-315341 / [langedijk@riddermakelaars.nl](mailto:langedijk@riddermakelaars.nl)

**Van de Ridder Makelaars Alkmaar:** 072-5113504 / [info@riddermakelaars.nl](mailto:info@riddermakelaars.nl).

Reageren via het contactformulier op onze site kan ook:  
(<https://riddermakelaars.nl/diensten/waardeindicatie/>)

Maak je liever gelijk persoonlijk kennis?

Stap dan gerust binnen bij één van ons kantoren aan het Marktplein 77 in Broek op Langedijk of aan de Geestersingel 18 in Alkmaar.

**Je bent van harte welkom!**





## Over ons

**Van de Ridder Makelaars** is een echt familiebedrijf met vestigingen in Broek op Langedijk en Alkmaar. Twee dynamische NVM-kantoren gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen.

Ons kantoor werd in 1973 opgericht door Wout van de Ridder en bestaat inmiddels al meer dan 53 jaar. Hoewel Wout zelf niet meer dagelijks op kantoor aanwezig is, vormt zijn ervaring de basis van onze manier van werken. Inmiddels werken zijn dochters verder aan het familiebedrijf en combineren zij die jarenlange expertise met een frisse moderne aanpak.

Kies je voor Van de Ridder Makelaars? Dan kies je voor zekerheid, ervaring en persoonlijke begeleiding. Deze kennis zetten wij dagelijks in om onze klanten optimaal te begeleiden bij één van de belangrijkste beslissingen in hun leven.

### Ons team

Wij werken met drie beëdigde en gecertificeerde makelaars: Angela, Dennis en Menno. 3 makelaars met meer dan 20 jaar ervaring. Daarnaast staat onze binnendienst voor je klaar. Zes klantgerichte collega's die de makelaars optimaal ondersteunen: Angela, Corine, Daphne, Anneeth, Frenk en Mariska. Samen vormen wij een enthousiast en gemotiveerd team met jarenlange ervaring! En omdat we allemaal in de regio wonen, kennen we de omgeving als geen ander. Dat merk je in onze adviezen en onze aanpak.

### Steengoed met mensen

Verhuizen doe je met gevoel. Het is een grote stap. Wij staan je graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in jouw leven. Of je nu je woning wilt verkopen, een nieuwe woning wilt kopen of allebei: wij nemen je zoveel mogelijk werk uit handen en regelen alle praktische zaken van A tot Z. Dat doen we met verstand van wonen, maar vooral met aandacht voor jou. Want hoe zakelijk het kopen of verkopen van een woning soms ook lijkt, maken blijft mensenwerk.

Bij ons kun je rekenen op een makelaar die nuchter naar de feiten kijkt, duidelijk communiceert en je eerlijk advies geeft. Persoonlijk contact en jouw tevredenheid staan daarbij altijd voorop.

### Veel tevreden klanten gingen je al voor

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met het prachtige cijfer 9,2. Benieuwd naar hun ervaringen? Bekijk gerust de mooie reviews op onze site.

### Lid van de NVM

Onze makelaarskantoren zijn aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Dat betekent dat je kiest voor zekerheid en kwaliteit. Wij werken volgens de NVM-Erecode: tien heldere gedragsregels die staan voor betrouwbaarheid, deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit.



# Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/saffier3](https://webspaces.yisual.com/saffier3)

  
van de ridder  
makelaars

Saffier 3, Heerhugowaard

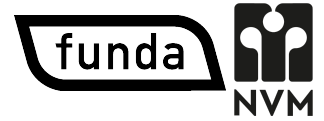


Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





**van de ridder  
makelaars**



## Broek op Langedijk

### Van de Ridder Makelaars

Marktplein 77a  
1721 CK Broek op Langedijk  
(Winkelcentrum Broekerveiling)

Tel. 0226-315 341  
langedijk@riddermakelaars.nl  
riddermakelaars.nl



## Alkmaar

### Van de Ridder Makelaars

Geestersingel 18  
1815 BA Alkmaar

Tel. 072-511 3504  
info@riddermakelaars.nl  
riddermakelaars.nl

**6 dagen  
per week  
geopend!**

### Openingstijden

Ma t/m Wo	9:00 - 18:00
Donderdag	9:00 - 21:00
Vrijdag	9:00 - 18:00
Zaterdag	9:00 - 17:00

**Donderdag-  
avond  
koopavond!**



[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)