

THUIS IN IEDER HUIS

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



***Begane grond
appartement met
zonnige tuin!***



Rosendaal 68

Heiloo | 1851 RM

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Kenmerken



BOUWJAAR
1990



WOONOPPERVLAK
86 m²



ENERGIELABEL
C



SLAAPKAMERS
2



INHOUD
307 m³



PERCEEL
-



WOONLAGEN
1



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
94 m²



'Ruime woonkamer met schuifpui'



Welkom

Woont u graag in alle rust, met de luxe van een riante zonnige tuin én het comfort van een gelijkvloers appartement? Dan is dit zo'n plek waar u direct een goed gevoel bij krijgt. Aan de rustige Rosendaal ligt dit royale en prettig overkomend begane grond appartement (86 m²).

De ruime woonkamer biedt een sfeervolle zit- en eetkamer en staat via een schuifpui in directe verbinding met de tuin. Hierdoor voelt binnen als buiten en andersom.



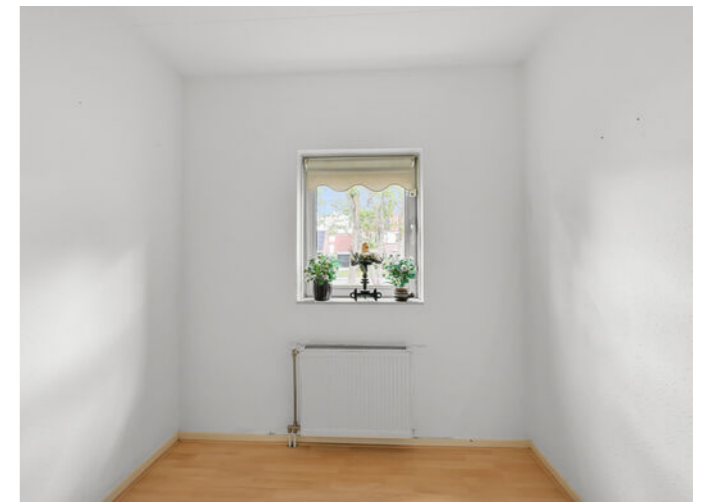
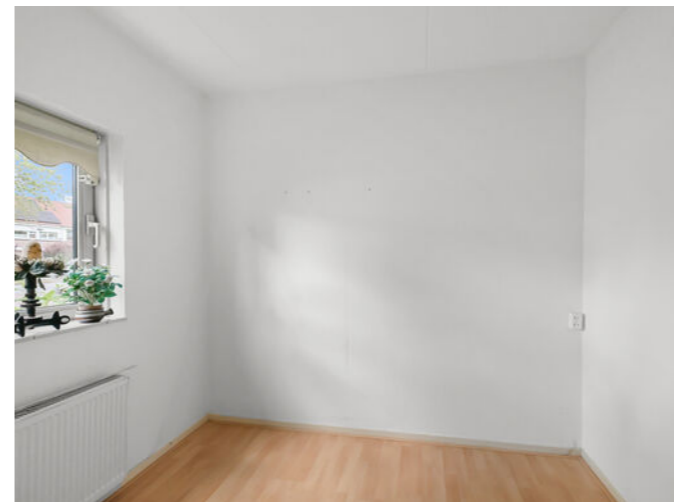
Praktisch

De woonkeuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur en grenst aan een handige bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en vaatwasser, evenals de opstelling van de cv-ketel en het ventilatiesysteem.



Slapen

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan de royale hoofdslaapkamer directe toegang heeft tot de tuin en ruimte biedt voor een brede kastenopstelling. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer. De tweede kamer is flexibel in te richten als logeer-, werk- of studeerkamer.



De badkamer

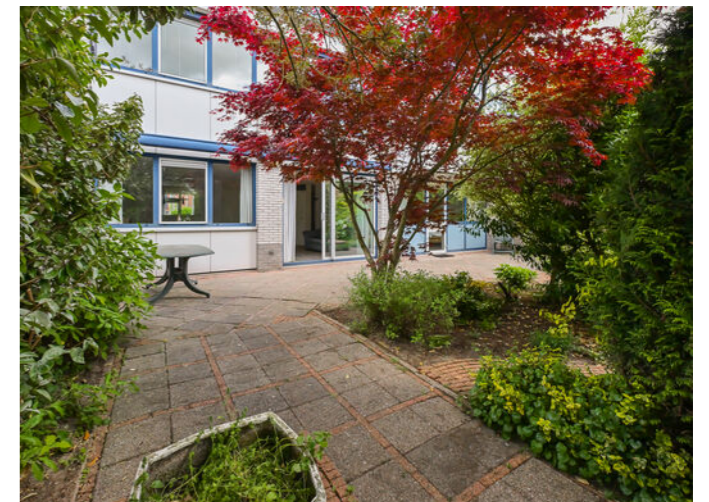
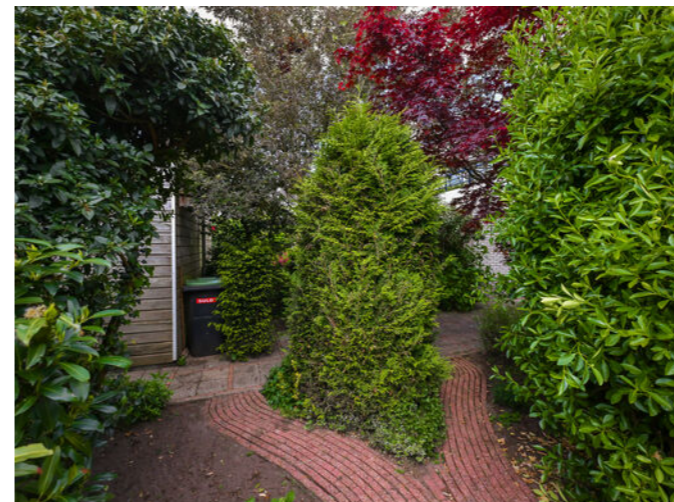
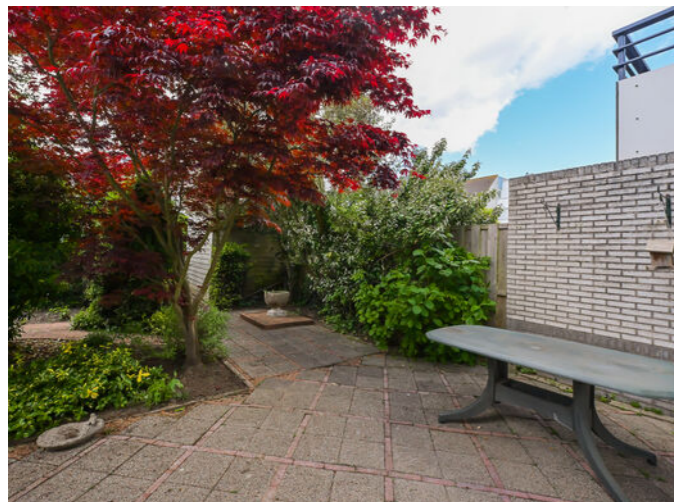
De moderne badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en radiator.



Buitenleven

Het appartement beschikt over een verrassend ruime, zonnige tuin van maar liefst 121 m² op het zuiden. Hier geniet u in alle privacy van lange zomerdagen – een zeldzame combinatie van appartement en buitenleven.

Met de supermarkt om de hoek voor al uw dagelijkse voorzieningen én prachtige natuurgebieden zoals het Oosterbos en de golfbaan op steenworp afstand, is dit een ideale locatie voor zowel gemak als ontspanning.





Statistieken

Buurtinformatie - Heiloo / Plan Oost

LEEFTIJD



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 19%

45 - 64: 26%

65+: 29%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 36%

KOOP / HUUR



Koop: 75%

Huur: 25%



47%



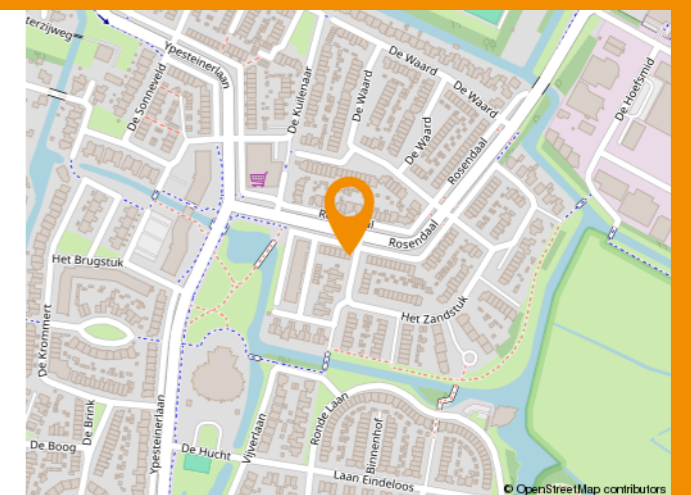
53%



45%



1,1 per huishouden



Appartement



Buitenruimte



Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Heiloo Sectie D Perceel 2969	
-------------	--	---	--

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.

Energie label woningen

Registratienummer
932651902

Datum registratie
11-05-2026

Geldig tot
04-05-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
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
Rosendaal 68
1851RM Heiloo
BAG-ID: 0399010000003185

Detailaanduiding
Bouwjaar 1989
Compactheid 1,66
Vloeroppervlakte 89m²

Woningtype
Hoekwoning onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam N. van der Oord
Vakbekwaamheidsnummer 6107.6972.1687

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOB 013038
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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

ROSENDAAL 68 in HEILOO

Woont u graag in alle rust, met de luxe van een riante zonnige tuin én het comfort van een gelijkvloers appartement? Dan is dit zo'n plek waar u direct een goed gevoel bij krijgt. Aan de rustige Rosendaal ligt dit royale en prettig overkomend begane grond appartement (86 m²), compleet met een verrassend ruime, zonnige tuin van maar liefst 121 m² op het zuiden. Hier geniet u in alle privacy van lange zomerdagen – een zeldzame combinatie van appartement en buitenleven.

Bij binnenkomst valt direct de heerlijke lichtinval en de praktische indeling op. De ruime woonkamer biedt een sfeervolle zit- en eetkamer en staat via een schuifpui in directe verbinding met de tuin. Hierdoor voelt binnen als buiten en andersom. De tuin is een absoluut pluspunt: zonnig, beschermt en voorzien van een houten berging en achterom.

De woonkeuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur en grenst aan een handige bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en vaatwasser, evenals de opstelling van de cv-ketel en het ventilatiesysteem.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan de royale hoofdslaapkamer directe toegang heeft tot de tuin en ruimte biedt voor een brede kastenopstelling. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer. De tweede kamer is flexibel in te richten als logeer-, werk- of studeerkamer. De moderne badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en radiator.

Met de supermarkt om de hoek voor al uw dagelijkse voorzieningen én prachtige natuurgebieden zoals het Oosterbos en de golfbaan op steenworp afstand, is dit een ideale locatie voor zowel gemak als ontspanning. Daarnaast biedt Heiloo een breed scala aan voorzieningen, waaronder diverse winkels, gezellige horecagelegenheden, sportfaciliteiten, scholen en een uitstekende bereikbaarheid richting Alkmaar, Haarlem en Amsterdam.

Dit appartement is ideaal voor wie comfortabel, gelijkvloers

en zorgeloos wil wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik en volop ruimte om te genieten.

Bijzonderheden

- 3-kamerappartement met riante zonnige tuin op het zuiden
- Elektrisch zonnescerm in de achtertuin
- Meterkast 6 groepen 3x aardlek
- Cv-ketel Remeha Tzerra (2017)
- Goed onderhouden en kleinschalig complex
- Actieve VvE
- Voldoende parkeergelegenheid
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Supermarkt op ca. 200 meter afstand
- Nabij golfbaan en het Oosterbos
- Strand en duinen op ca. 20 minuten fietsen
- Bushalte direct voor het complex
- Centrum van Alkmaar op ca. 15 minuten fietsafstand
- Verkoper heeft het pand niet zelf bewoond
- Ondergrondse container met afvalpas

Servicekosten: circa €166 per maand, inclusief o.a.:

- Opstal- en brandverzekering
- Administratiekosten
- Reservering groot onderhoud
- Klein dagelijks onderhoud
- Glasbewassing

Bent u op zoek naar een ruim, licht en gelijkvloers appartement met een unieke tuinbeleving? Dan is dit uw kans. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

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.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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.

Algemene bepalingen

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.

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 & 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, 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zwarte kast in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	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		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

info@kbmakelaars.nl

