

TE KOOP

Sportlaan 3

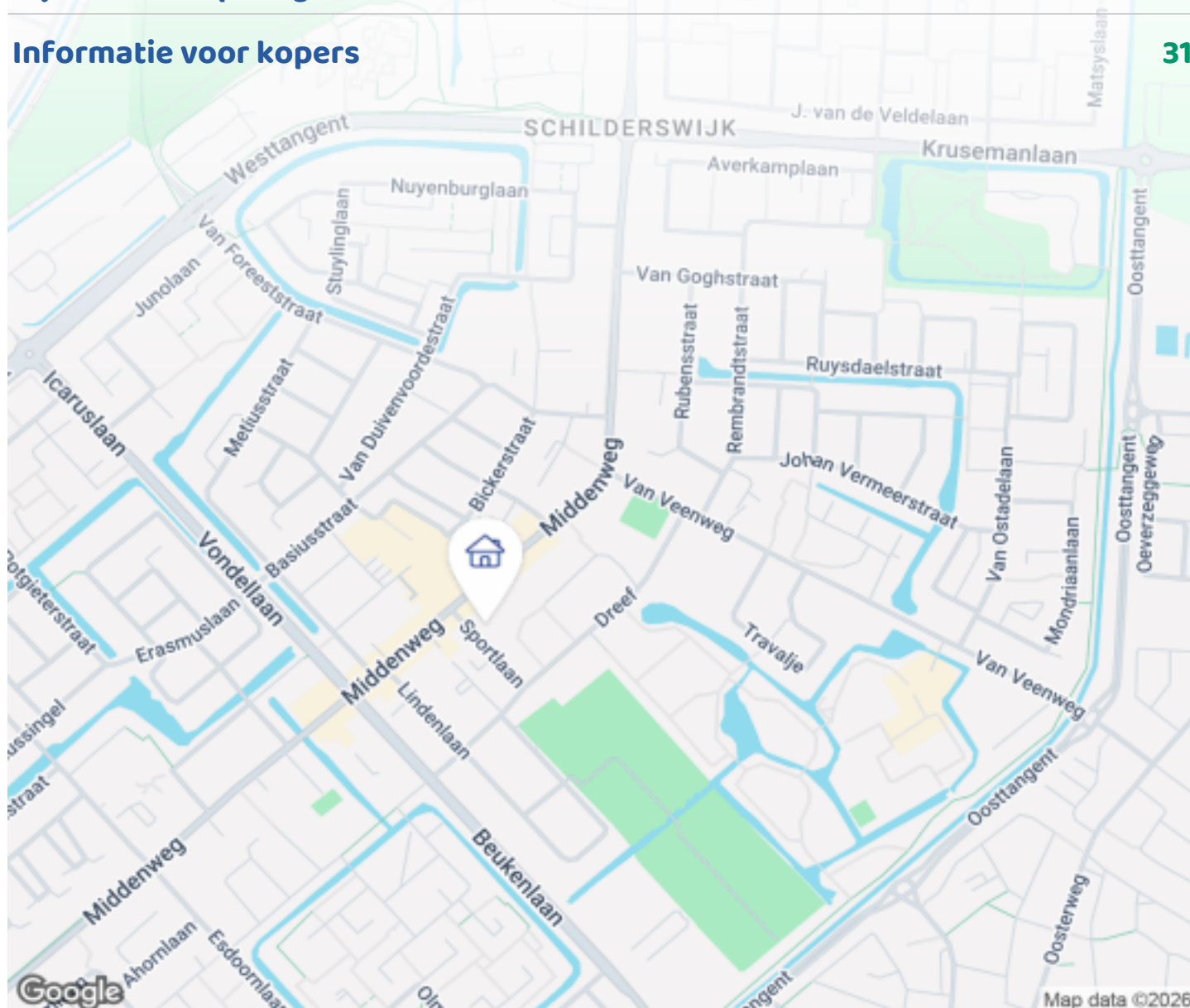
Heerhugowaard



Vraagprijs
€ 835.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	20
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Sportlaan 3, Heerhugowaard

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Als je de Sportlaan inrijdt, voel je direct waarom dit één van de meest geliefde lanen van Oud-Heerhugowaard is. Groen, karaktervol en rustig, met statige jaren 30 woningen en het hertenkamp bijna letterlijk in de achtertuin. Aan deze bijzondere plek staat dit royale VRIJSTAANDE HERENHUIS uit 1936 met circa 186 m² woonoppervlakte, 6 slaapkamers, 2 badkamers, en een tuin rondom.

Een huis met de charme van toen, maar inmiddels met energielabel B. En dat is bijzonder voor een vrijstaande woning uit 1936.

De woning heeft alles wat je hoopt te vinden in een jaren 30 huis: glas in lood, een kamer en suite, paneeldeuren, hoge plafonds, mooie verhoudingen en een warme uitstraling. Tegelijkertijd is het huis de afgelopen jaren flink verduurzaamd. Denk aan gevelisolatie, warmtepomp, vloerverwarming, schuimbeton, overal dubbel glas (ook bij het glas in lood) en maar liefst 35 zonnepanelen. Daarmee blijft de charme van 1936 behouden, terwijl de woning



Woningbrochure: Sportlaan 3, Heerhugowaard

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

helemaal is meegegroeid met de duurzaamheid van nu.

De royale leefruimte, de ruime woonkeuken, de praktische bijkeuken, zes slaapkamers en twee badkamers maken dit een ideaal familiehuus. Voor een groot gezin, thuiswerken, logees of kinderen die graag hun eigen verdieping willen. En dan die ligging: centraal en groen, met het hertenkamp aan de achterzijde en het park letterlijk om de hoek. Het centrum, scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen liggen allemaal dichtbij. Kom je dit karaktervolle huis zelf ervaren? Dan ben je van harte welkom aan de Sportlaan 3 in Heerhugowaard.

INDELING

Begane grond: Je stapt de woning binnen via de zijentree in de royale hal met trapopgang, toiletruimte met fonteintje en toegang tot de kelder. De hal geeft meteen dat fijne jaren 30 gevoel: ruim, degelijk en met karakter.

Vanuit de hal kom je in de sfeervolle kamer en suite met de originele glas in lood schuifdeuren. De eikenhouten vissengraatvloer met vloerverwarming, de openslaande deuren naar de tuin en de airco in de woonkamer maken dit een fijne leefruimte in elk seizoen. De voor en achterkamer vormen samen een royale woonkamer van circa 42 m², met genoeg plek voor een zitgedeelte én een grote eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. Een fijne plek waar het dagelijks leven zich vanzelf afspeelt: ontbijten aan tafel, koken met uitzicht op de tuin, kinderen die binnenlopen na school en lange avonden met familie of vrienden. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met ruimte voor wassen, drogen en extra voorraad. Ook is er een ruime berging aanwezig, bereikbaar via zowel de bijkeuken als de zijkant van de woning.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers: twee ruime slaapkamers met ingebouwde kastruimte en een derde kamer die ideaal is als werkkamer, kinderkamer of kleedkamer. De

hoofdslaapkamer is voorzien van airco en heeft een directe toegang tot de badkamer, die ook vanaf de overloop bereikbaar is.

De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafel. Op de overloop is een separaat toilet aanwezig.

Deze verdieping voelt ruim en praktisch. Een fijne slaapverdieping voor een gezin, met genoeg flexibiliteit voor thuiswerken, logees of extra kastruimte.

Tweede verdieping: Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je nog eens drie slaapkamers, mede dankzij de twee ruim bemeeten dakkapellen met rolluiken. De aanwezige airco maakt deze verdieping ook op warme dagen prettig in gebruik.

Daarnaast is er een tweede badkamer met douche, wastafel en eigen elektrische boiler. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet.

Dat maakt deze verdieping heel geschikt voor oudere kinderen, logees, een werkplek of een rustige eigen verdieping. Een huis met zes slaapkamers is schaars. Zeker op deze plek.

Tuin: De tuin ligt rondom de woning en heeft meerdere plekken om buiten te zitten. Aan de achterzijde grenst de woning aan het hertenkamp, waardoor je hier opvallend groen en beschermt woont. De tuin biedt ruimte voor spelende kinderen, een lange eettafel, een loungehoek of gewoon een rustige plek in de zon.

Parkeren kan in de openbare parkeervakken aan de Sportlaan.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1936
- Vrijstaand herenhuis
- Circa 186 m² woonoppervlakte
- Circa 725 m³ inhoud
- Perceel circa 330 m²
- Energielabel B
- 6 slaapkamers
- 2 badkamers
- 35 zonnepanelen
- Warmtepomp

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Schuimbeton en vloerverwarming
- Gevelisolatie
- Dubbel glas bij het glas in lood
- Airco in woonkamer, hoofdslaapkamer en tweede verdieping
- Authentieke details zoals glas in lood, kamer en suite en paneeldeuren
- Eikenhouten visgraatvloer
- Royale woonkeuken, praktische bijkeuken en berging
- Tuin rondom met groene ligging aan het hertenkamp
- Gelegen aan de geliefde Sportlaan in Oud-Heerhugowaard
- Park, centrum, scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen dichtbij
- Aanvaarding in overleg

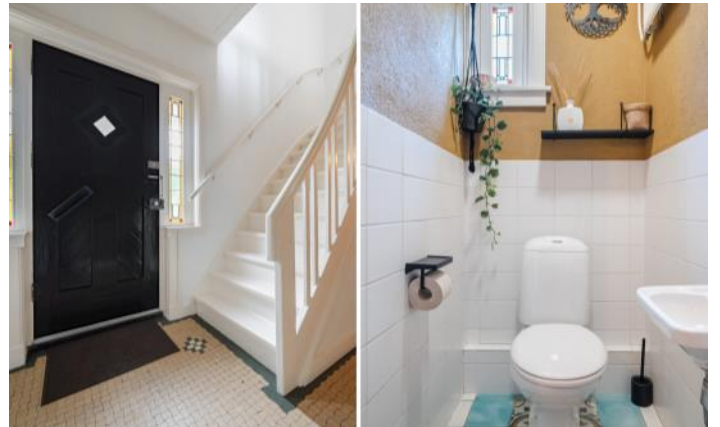
Ben je op zoek naar een vrijstaand jaren 30 huis met ruimte, karakter én energielabel B? Dan is Sportlaan 3 absoluut een bezichtiging waard.



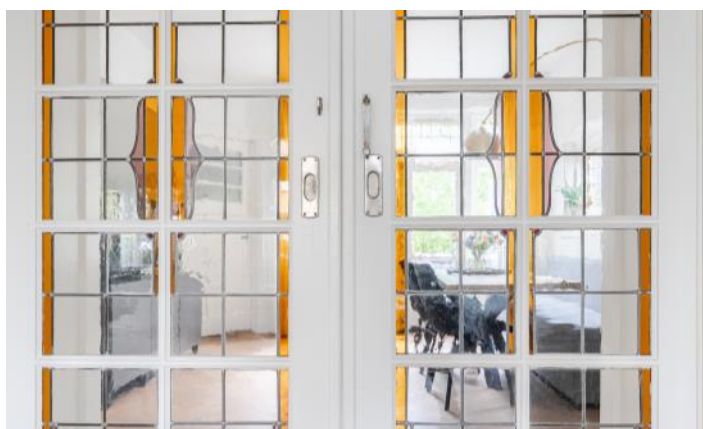
FOTO'S



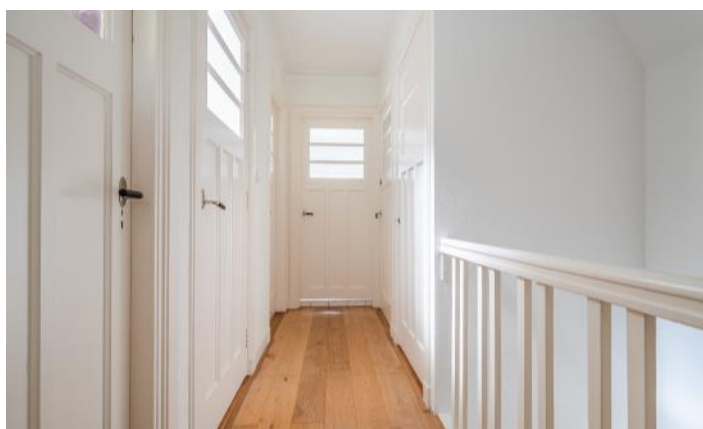
FOTO'S

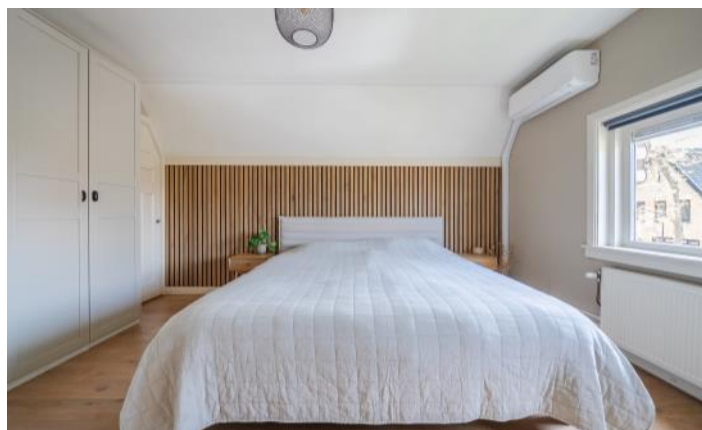




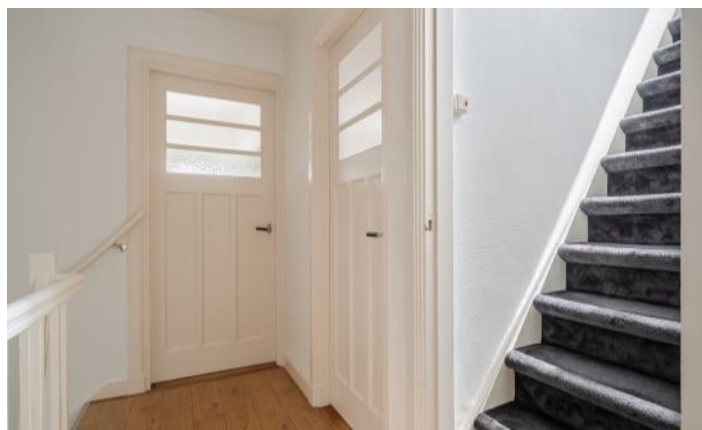
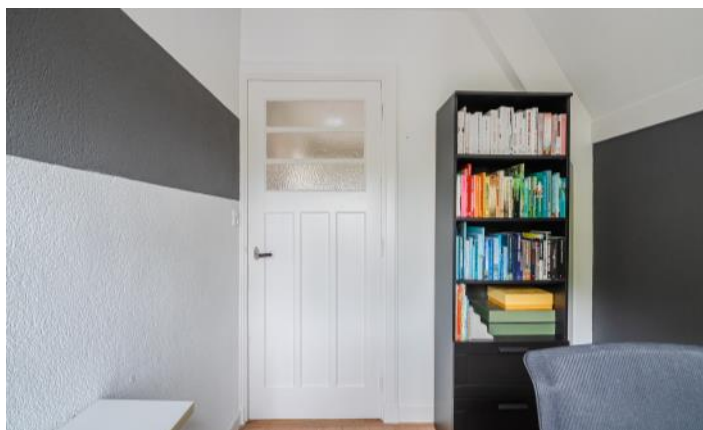








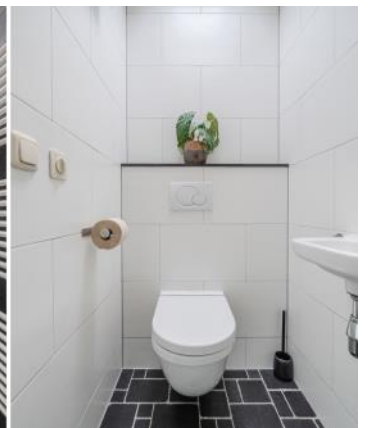
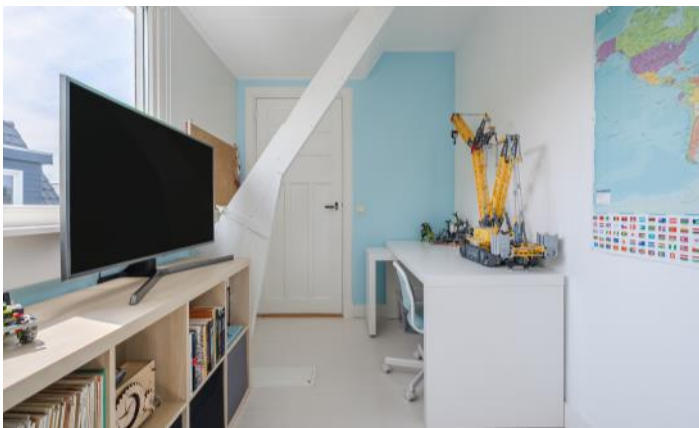






FOTO'S





FOTO'S

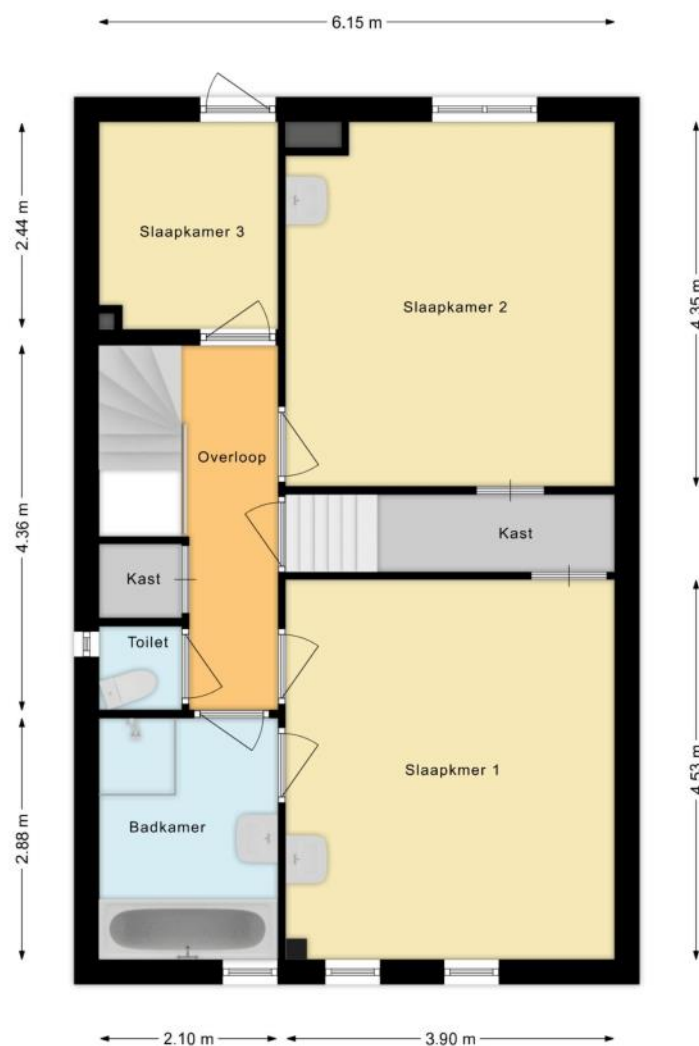




PLATTEGROND



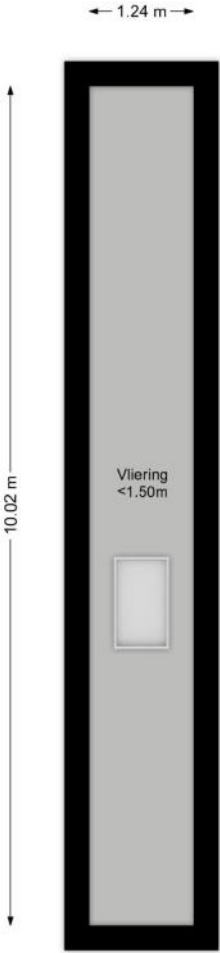
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1936
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	330 m ²
Inhoud	738 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	186 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 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	7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 3 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 douches, wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuint
Achtertuint	85 m² (15,5m diep en 5,5m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Heerhugowaard N 5236

Oppervlakte	330 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Horren	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Trampoline > blijft achter

Inbouwkoelkast > blijft achter

Losse koelkast > gaat mee

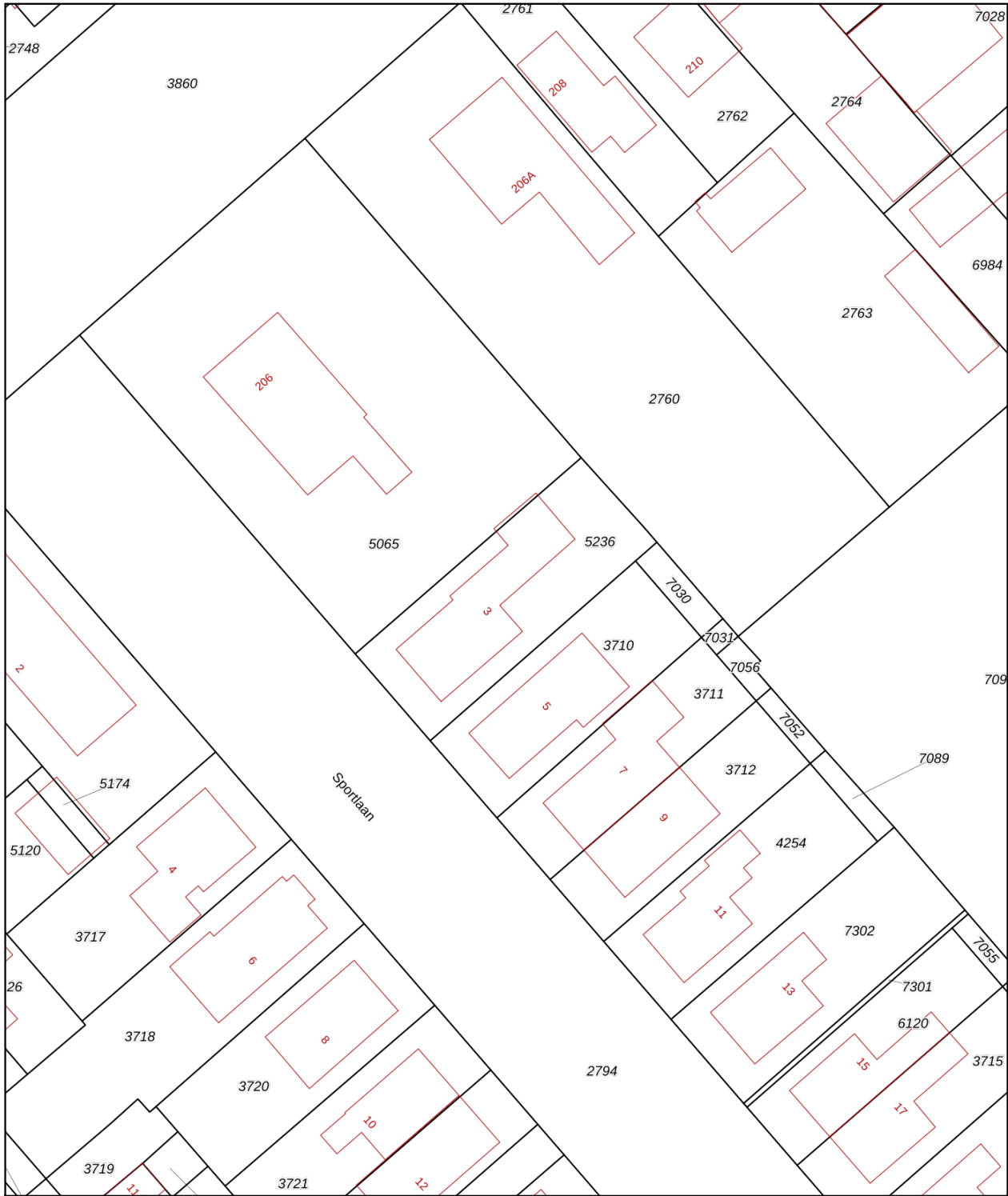


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerhugowaard	
	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5236	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.