



Sneak Preview

**NEEM CONTACT  
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

**WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL**

**VAN DUIVENVOORDESTRAAT 26  
HEERHUGOWAARD**

**Vraagprijs: € 600.000,- k.k.**



funda



Entree



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



**Badkamer**



**Badkamer**



**Slaapkamer 1**



**Slaapkamer 2**



**Balkon 1**



**Balkon 2**



## Beschrijving / Kenmerken

Adres : van Duivenvoordestraat 26 te Heerhugowaard  
Vraagprijs : € 600.000,- kosten koper

**RUIM EN GOED ONDERHOUDEN 3-KAMER APPARTEMENT MET TWEE ZONNIGE BALKONS, EEN ROYALE WOONKAMER, NETTE KEUKEN EN EIGEN BERGING, GELEGEN OP EEN ABSOLUTE A1-LOCATIE IN HET POPULAIRE COMPLEX "HUIJGENHOOVEN" IN CENTRUMWAARD.** Dit verzorgde appartement is gelegen op de eerste verdieping van een keurig onderhouden appartementencomplex met lift en een fraai overdekt atrium/binnentuin. Dankzij de centrale ligging bevinden winkels, openbaar vervoer en de wekelijkse maandagmarkt zich letterlijk om de hoek. De royale woonkamer beschikt over grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijke lichtinval aanwezig is en een prettige leefruimte ontstaat. Daarnaast beschikt het appartement over een zeer ruime slaapkamer van circa 32 m<sup>2</sup>, welke momenteel in gebruik is als royale master bedroom. Verder is er een tweede slaapkamer aanwezig, evenals een nette badkamer, praktische bijkeuken en een verzorgde keuken met diverse inbouwapparatuur. Ook beschikt het appartement over twee balkons met een gunstige zonligging op het zuiden en westen, waardoor je op ieder moment van de dag heerlijk van de zon kunt genieten. Op de begane grond bevindt zich tevens een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslagruimte. Kortom, een ruim en comfortabel appartement op een uitstekende locatie met alle voorzieningen binnen handbereik. Ben je al geïnteresseerd? Je kunt telefonisch contact met ons opnemen of een e-mail sturen voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

### Omgeving

Ligging : De woning ligt op een centrale locatie in de rustige Heemradenbuurt, met de Jumbo aan de Middenweg en het Raadhuisplein op circa 4 minuten loopafstand. Op het Raadhuisplein vindt u diverse voorzieningen zoals een bakker, slager, drogist, apotheek en andere winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast is hier iedere maandag de weekmarkt aanwezig, wat zorgt voor extra levendigheid en gemak in de buurt. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

### Woning

Appartement  
Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed  
Aantal slaapkamers : 2  
Energie label : B, definitief en geldig tot 28-10-2030  
Woonoppervlakte : 120 m<sup>2</sup>  
Externe berging : 6 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning : 400 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar : 2003

### INDELING WONING:

**Begane grond:** Beveiligde centrale entree met videofooninstallatie, brievenbussen, lift en toegang tot de inpandige berging van circa 6 m<sup>2</sup>. Via het verzorgde en overdekte atrium/binnentuin bereikt u middels de trap en/of lift het appartement op de eerste verdieping.

**1e verdieping:** Via de entree en hal met meterkast voorzien van 8 groepen betreedt u het appartement. Vanuit de hal heeft u toegang tot de royale en lichte woonkamer van circa 40 m<sup>2</sup> met grote raampartijen en toegang tot het balkon op het westen. Aangrenzend bevindt zich de zeer ruime master bedroom (5,87 x 5,44) met een prachtige vaste kast en een airco-unit voor het optimale temperatuur. In het midden van het appartement bevindt zich de verzorgde keuken met granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, combimagnetron, afzuigkap en inductiekookplaat. Vanuit de keuken is er toegang tot het grote balkon gelegen op het zonnige zuiden. Naast de keuken bevindt zich de tweede slaapkamer (3,41 x 3,94). Via de woonkamer bereikt u de tweede hal met toegang tot de technische ruimte/bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine, droger en cv-installatie. Tevens bevinden zich hier het separate toilet met zwevend toilet en fonteintje en de nette badkamer voorzien van douche met zitmogelijkheid en wastafelmeubel. Het appartement beschikt over uitstekende zonwering middels elektrische zonneschermen en screens.

Balkons: Het appartement beschikt over twee zonnige balkons. Het grootste balkon van circa 9,5 m<sup>2</sup> is gelegen op het zuiden en bereikbaar via de keuken. Het tweede balkon van circa 7,8 m<sup>2</sup> ligt op het westen en is toegankelijk vanuit de woonkamer. Dankzij deze gunstige ligging van beide balkons kunt u vrijwel de gehele dag genieten van de zon.

Berging: Op de begane grond bevindt zich de inpandige berging van circa 6 m<sup>2</sup> voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslagruimte.

### **Verwarming**

HRE Intergas (2020), eigendom

### **Servicekosten**

De servicekosten bedragen € 243,37,- per maand. Je bent automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars appartementengebouw 'De Huijgenhooven KB'.

### **Aanvaarding**

In overleg.

### **Bezichtiging**

Na afspraak met Kandidaat Register Makelaar i.o. Jasper Keuken, Vastgoedadviseur Ralf de Pagter of Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur Jim Tesselaar.

### **Bieding**

Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend te doen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jim Tesselaar, RM/RT.

## Betreft: Van Duivenvoordestraat 26 te Heerhugowaard

### Algemene vragen

1. Zijn er nadat je de woning in eigendom hebt verkregen aanvullende aktes van notariële aard opgesteld?  Nee  Ja
2. Is de wet voorkeursrecht Gemeente van toepassing?  Nee  Ja
3. Is het registergoed een (rijks/provincie/gemeentelijk) monument?  Nee  Ja
4. Is het registergoed een beschermend stads- of dorpsgezicht?  Nee  Ja
5. Is het registergoed een beeldbepalend pand?  Nee  Ja
6. Wijken de kadastrale grenzen af van de (aanwezige) erf grenzen?  Nee  Ja
7. Heb je gemeente grond in gebruik?  Nee  Ja
8. Is het registergoed (onder) verhuurd?  Nee  Ja
9. Zijn er bijzonderheden te melden aangaande:
  - \* Geluidsoverlast  Nee  Ja
  - \* Stankoverlast  Nee  Ja
  - \* Lekkage  Nee  Ja
  - \* Vloeren  Nee  Ja
  - \* Binnen muren/wanden  Nee  Ja
  - \* Dak (bedekking)  Nee  Ja
  - \* Lekkende isolerende beglazing  Nee  Ja
  - \* Kozijnen/deuren/ramen  Nee  Ja
  - \* Nutsvoorzieningen (Gas/Water/Elektra e.d.)  Nee  Ja
  - \* Zijn er, in het algemeen gebreken aan de woning?  Nee  Ja
10. Is de woning aangesloten op het openbaar riool?  
Zo nee, s.v.p. toelichten op welke wijze de afvoer plaats vindt van het afvalwater.  Nee  Ja
11. Zijn er verbouwingen uitgevoerd waar formeel toestemming voor nodig was? (bouwvergunningen)  Nee  Ja
  - \* Zijn hiervoor de nodige vergunningen verkregen?  Nee  Ja
12. Zijn er tanks, zoals hieronder vermeld, in de grond aanwezig:
  - \* Olie  Nee  Ja
  - \* Septic  Nee  Ja
  - \* Anders:  Nee  Ja
13. Is de kruipruimte droog?  N.v.t.
14. Zijn er in de woning zaken welke gehuurd of geleased zijn?  Nee  Ja

**Betreft: Van Duivenvoordestraat 26 te Heerhugowaard**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Buiten</b>				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	O	O	O	X
Berging	X	O	O	O
Vlaggenstokhouder	X	O	O	O
Zonnepanelen	O	O	O	X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	X	O	O	O
Bel met intercom	X	O	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: zuidkant	X	O	O	O
Rolluiken/zonwering buiten: voor/achter etage:	O	O	O	X
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	X	O	O	O
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnrail + gordijnen slaapkamer 1	O	X	O	O
Rode gordijnen: woonkamer	O	X	O	O
Overige gordijnen	X	O	O	O
Rolgordijnen	X	O	O	O
Vitrage/Plissé	X	O	O	O
Jaloezieën	X	O	O	O
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking	X	O	O	O
Tegels	X	O	O	O
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
HRE Intergas (2020), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	X	O	O	O
Airconditioning	X	O	O	O
Quooker	O	O	O	X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Keuken (inbouw)apparatuur:</b>				
Combimagnetron	X	O	O	O
4-pits inductiekookplaat	X	O	O	O
Oven	O	O	O	X
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap	X	O	O	O
Koelkast	X	O	O	O
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting/dimmers	X	O	O	O
Opbouwverlichting	O	X	O	O
<b>(Losse) kasten, legplanken:</b>				
Losse kast(en)	O	X	O	O
Kast slaapkamer 1	X	O	O	O
Boeken/legplanken	X	O	O	O
Bureau + stoel	X	O	O	O
Houten kist	O	X	O	O
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X	O	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Toiletaccessoires	X	O	O	O
Douche	X	O	O	O
Toilet	X	O	O	O
Radiator	X	O	O	O
Wasmachine	O	X	O	O
Wasdroger	O	X	O	O
<b>Telefoon toestellen/-installatie</b>				
Telefooninstallatie	O	O	O	X
<b>Voorzetramen/radiatorfolie te weten:</b>				
Radiatorafwerking	O	O	O	X
Voorzetramen	O	O	O	X
Isolatievoorziening	O	O	O	X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Balkon kistjes	X	O	O	O
Enkele potten	X	O	O	O
Hangmeubel	O	O	X	O
Tv-kast	X	O	O	O
Bedombouw + nachtkastje	X	O	O	O
Airco ombouw	X	O	O	O

# Plattegrond



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

# Plattegrond 3D



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



# Gratis Waardebepaling

Gecertificeerde makelaar **Jim Tesselaar** hanteert zijn eigen slogan:

*„Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”  
Wil je weten wat ik zeg en doe? Bel 072-30 33 000.*

Zijn er of ken je mensen uit jouw omgeving met verhuisplannen?  
Bel dan: **072-30 33 000** voor een GRATIS waardebepaling door:

**Jim Tesselaar, Register Makelaar/Taxateur**



# KORTINGSBON

**Minimaal 10 % korting op jouw  
taxatierapport**

Heb je een NWWI taxatierapport nodig voor  
jouw huidige of nieuwe woning?

Bel dan naar: **072-30 33 000**

## Weet je wat er allemaal komt kijken bij het aankopen van een woning?

- ❑ **Hoe vind je een huis?**
  - Zoeken op Funda
  - Sturen van een buurtmailing
  - Nieuw in verkoop
- ❑ **Waar moet je op letten bij het bezichtigen van de woning:**
  - Locatie, locatie & locatie!
  - Staat van onderhoud: let vooral goed op de kozijnen, fundering, dak
  - Courantheid: hoe gewild is de woning?
  - Opzoeken en inkijken van het bestemmingsplan
- ❑ **Marktinzicht:**
  - Marktinformatie is nodig voor een goede beslissing
  - Het inschatten van de populariteit van de woning
- ❑ **Onderzoeken:**
  - Bewijs van eigendom
  - Lijst roerende zaken
  - Bestemmingsplan
  - Kadastraal uittreksel
  - Bodemonderzoek
  - Omgevingsvergunning
  - Erfpachtvoorwaarden
  - Gegevens omtrent Vereniging van Eigenaars
  - Inlichtingenformulier
  - Kadastraal bericht object
  - Tekening van de woning / plattegronden
  - Bouwtechnische keuring
- ❑ **De onderhandeling:**
  - Wat is een realistische waarde van de woning
  - Afstemmen datum oplevering
  - Overname roerende zaken
  - Regelen en volgen van ontbindende voorwaarden
- ❑ **De koopovereenkomst:**
  - Benodigde gegevens leveren aan verkopende makelaar
  - Controleren van de koopovereenkomst
  - Ondertekenen
  - Tekst en uitleg over drie bedenkdagen
- ❑ **Aanvragen financiering:**
  - Bewaking ontbindende voorwaarden
  - Helpen bij het maken van de juiste keuze voor hypotheekadvies
  - Het maken van een juiste notariskeuze
- ❑ **Transport:**
  - Controle akte van levering en nota van afrekening
  - Vooraf inspectie van de woning
  - Achteraf gebreken/problemen aan mij melden
  - Opnemen van meterstanden
  - Meegaan naar de notaris
- ❑ **Tips:**
  - Doe vooraf goed onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden
  - Wat zijn jouw uitgaven naast de hypotheeklasten
  - Laat je tijdig informeren als er een rentewijziging is
  - Begin vandaag al met het reserveren van geld voor o.a. onderhoudskosten
- ❑ **Welke wegen kun je bewandelen?**
  - Alles zelf doen
  - Nadat je een huis gevonden hebt een begeleidende makelaar inschakelen

**Wij zijn je graag van dienst!  
Je kunt ons bellen op 072-30 33 000.**

**Quote Jim Tesselaar: „Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”**

## Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper willen wij je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond voor zijn/haar woning.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van zijn/haar woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is en een uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoop/koop komt echter niet eerder tot stand, nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt. Ben je voornemens om een bod uit te brengen, dan verzoeken wij je om jouw bod te doen via [Move.nl](https://www.move.nl) of dit te mailen naar [info@tesselaarmakelaardij.nl](mailto:info@tesselaarmakelaardij.nl).

Mocht deze woning niet precies aan jouw verwachtingen hebben voldaan, dan bieden wij graag onze diensten aan om je te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website [www.tesselaarmakelaardij.nl](https://www.tesselaarmakelaardij.nl) kun je ons gehele woningaanbod bekijken.

Indien je tot koop overgaat van deze woning, willen wij je erop wijzen dat er na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom c.q. bankgarantie (10% van de koopsom) gestort dient te worden.

Tevens werken wij intensief samen met specialisten die je kunnen adviseren op het gebied van hypotheek en verzekeringen.

Indien je een eigen woning bezit en deze eventueel wilt verkopen, dan zijn wij je daar graag bij van dienst. In een presentatie laten wij je zien wat wij bij de verkoop van jouw woning kunnen betekenen. Ook bieden wij je graag een **GRATIS WAARDEBEPALING** aan door een **Gecertificeerd Register Makelaar/ Register Taxateur**. Als Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur staat Jim Tesselaar in een officieel register ingeschreven, zodat hij een taxatie rapport kan maken die door **alle** banken en financiële instellingen in Nederland geaccepteerd wordt.

Tesselaar Makelaardij is voor de 8<sup>e</sup> keer uitgeroepen tot **beste makelaar** van Heerhugowaard. Op de website van 'Wie is de Beste Makelaar' heeft team Tesselaar Makelaardij de navolgende beoordelingen per jaar behaald van 2019: 9,8, 2020: 9,9, 2021: 9,8, 2022: 9,9, 2023: 9,8, 2024: 9,9 en in 2025 wederom een 9,9! Wil je weten hoe wij werken? Lees dan onze beoordelingen op [www.widbm.nl](https://www.widbm.nl).

Met vriendelijke groet,



Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van het desbetreffend onroerend goed weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overkomen met de werkelijke situatie. Door Tesselaar Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Indien er meerdere kandidaten tegelijkertijd belangstelling tonen voor dit object kan de verkoper overgaan tot een schriftelijk biedsysteem met meerdere kandidaten. Alle rechten voorbehouden.