



DUINWEG 1S, BERGEN (NH)

€ 2.495.000 k.k.

www.duinweg1s.nl

Bezoek de website van deze woning voor een unieke presentatie



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

Duinweg 1S, Bergen (NH)

Exclusief wonen aan de bosrand van Bergen

Op een van de meest gewilde locaties van Bergen (NH), verscholen in de luwte van de duinen en direct grenzend aan het bos, bevindt zich deze onder architectuur gebouwde vrijstaande villa. Een zeldzame combinatie van ruimte, luxe, rust en ultiem wooncomfort, gelegen op een royaal perceel van bijna 1.000 m² eigen grond.

Wat deze woning werkelijk bijzonder maakt, zijn de prachtige hoogwaardige leefkeuken, het exclusieve wellnessgedeelte met sauna en Turks stoombad en de indrukwekkende hoeveelheid leefruimte. Daarnaast beschikt de woning zelfs over een lift naar de verdieping, wat het comfort compleet maakt.

Zodra u het elektrisch bedienbare toegangshek passeert en uw auto parkeert op de ruime oprit of in de dubbele inpandige garage, ervaart u het gevoel van exclusiviteit en privacy. Dit is wonen op niveau, verrijkt, sereen en tot in detail doordacht. Een villa waar elke dag voelt als thuiskomen!

Indeling:

Begane grond:

De villa verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is afgewerkt met hoogwaardige materialen en stijlvol maatwerk. De royale living van circa 101 m² vormt het hart van de woning: licht, ruimtelijk en warm, met een gashaard en grote raampartijen die het buitenleven naar binnen halen. De (elektrische) schuifpuien verbinden de woonkamer moeiteloos met de fraai aangelegde tuin en diverse terrassen.

De open leefkeuken is van alle gemakken voorzien, uitgerust met luxe inbouwapparatuur en een in hoogte verstelbaar kookeiland, perfect voor zowel dagelijks comfort als het ontvangen van gasten. Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele werk- of eetkamer van ca. 27 m², afsluitbaar met een schuifdeur, ideaal als thuiswerkplek, muziekkamer of rustige eetkamer.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming én koeling, wat in combinatie met het aardwarmtesysteem zorgt voor een aangenaam en energiezuinig binnenklimaat (energielabel A+).

Dankzij de aanwezigheid van een lift is de villa volledig levensloopbestendig.

Alle verdiepingen zijn comfortabel bereikbaar, wat deze woning niet alleen zeer aantrekkelijk maakt voor gezinnen, maar ook voor wie toekomstbestendig wil wonen zonder in te leveren op ruimte of luxe.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie zeer ruime slaapkamers van ca. 25 m², 23 m² en 16 m², waarvan twee met een eigen luxe badkamer. De master bedroom beschikt over een en-suite badkamer én een royale inloopkast. Alles is ontworpen met oog voor rust, comfort en privacy. Ook deze verdieping is volledig uitgerust met vloerverwarming en een stijlvolle parketvloer.

Souterrain:

In het souterrain van ca. 63 m² bevinden zich fraaie, multifunctionele extra's. Naast de verwarmde dubbele inpandige garage en een ruime wasruimte van ca. 23 m² is hier een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd van ca. 21 m², ideaal als logeerkamer, kantoor of voor au pair/zorg aan huis. Daarnaast beschikt deze verdieping over een eigen wellnessgedeelte met sauna, Turks stoombad en een apart toilet. Een comfortabele, rustige omgeving waar ontspanning en praktische leefruimte naadloos samenkomen gewoon in uw eigen woning.

Overige ruimtes:

Via een vlizotrap bereikt u de royale zolderberging, die maar liefst ca. 50 m² groot is en een stahoogte heeft van 1,40 m. De zolder is voorzien van twee dakramen voor voldoende daglicht. Deze ruimte biedt veel opslagmogelijkheden.

Buitenleven in alle rust:

De zorgvuldig aangelegde tuin rondom de villa biedt optimale privacy en meerdere zon- en schaduwterrassen. Hier geniet u op elk moment van de dag van rust, natuur en groen. Of u nu een kop koffie drinkt onder de bomen, dineert met vrienden of simpelweg ontspant na een dag werken, dit is een buitenruimte die leeft.

Toplocatie:

De ligging is uniek! Aan de bosrand, op korte afstand van het gezellige centrum van Bergen met zijn winkels, restaurants en kunstgaleries. Strand en duinen van Bergen aan Zee en Schoorl zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Tegelijkertijd bent u uitstekend verbonden met uitvalswegen richting Alkmaar, Amsterdam en de rest van de Randstad.

Duinweg 1s is geen huis dat u bezoekt, maar een plek die u ervaart.

Een villa die alles biedt: ruimte, luxe, privacy en een uitzonderlijke ligging. Een thuis voor wie het beste zoekt, vandaag én in de toekomst.

Bijzonderheden:

- Energielabel A+;
- Zeer hoogwaardig afgewerkte Villa;
- De villa is voorzien van domotica;
- Zeer uitgebreide groepenkast;
- Alarmsysteem;
- Geheel vloerverwarming met koeling;
- Aardwarmte systeem;
- Afgesloten inrit elektrisch bedienbaar op afstand;
- Oprit met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Slechts 15 minuten fietsen van het strand van Bergen aan zee;
- Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 2.495.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Bijzonderheden	Gestoffeerd
Soort dak	Schilddak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	334 m ²
Overige inpanidige ruimte	64 m ²
Perceeloppervlakte	980 m ²
Inhoud	1412 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 inloopdouches, 2 toiletten, 1 vloerverwarming, 2 wastafels, 1 bidet en 1 whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, domotica, lift, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, sauna, stoomcabine en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Gashaard, vloerverwarming geheel en warmtepomp

Kadastrale gegevens

Bergen Noord-Holland B 2746	
Oppervlakte	980 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving, in centrum en in woonwijk
Tuin	Tuin rondom en zonneterras

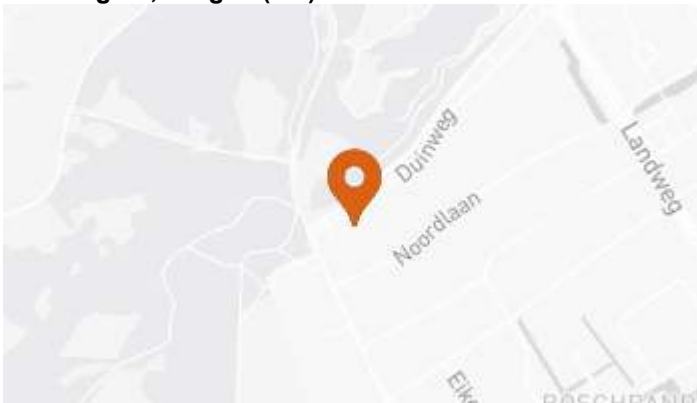
Parkeergelegenheid

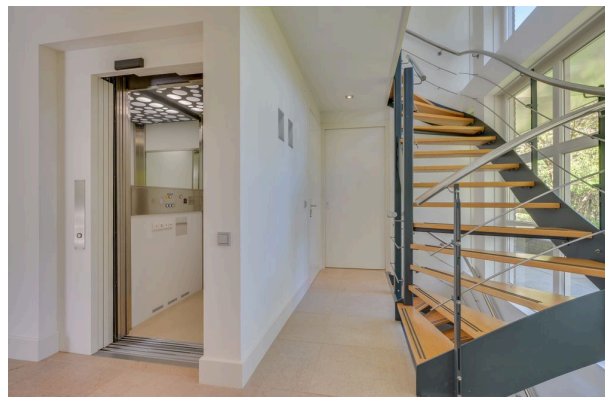
Soort parkeergelegenheid	Op afgesloten terrein en op eigen terrein
--------------------------	---

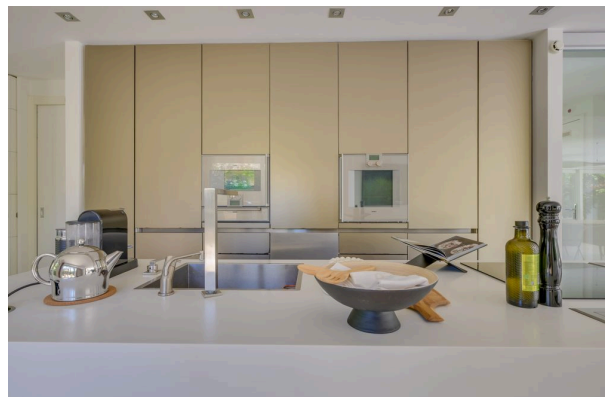
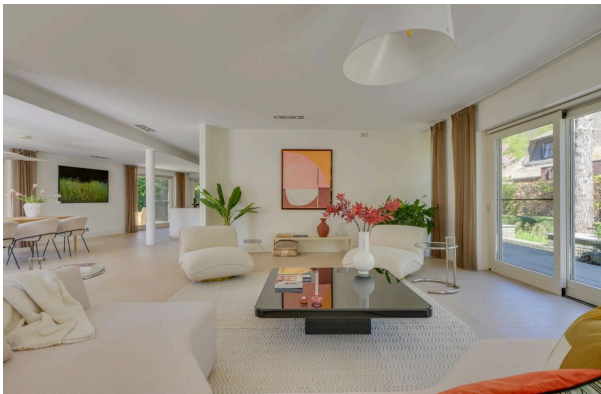
Garage

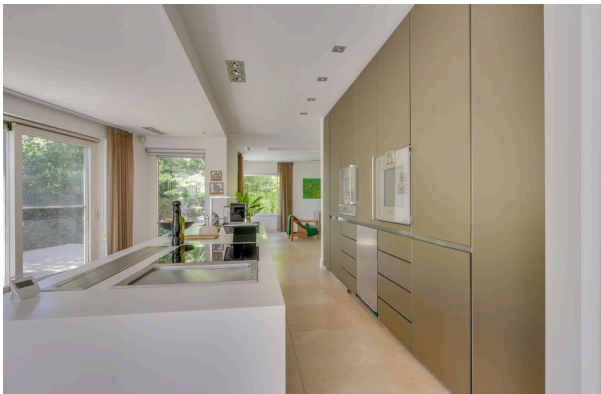
Soort garage	Souterrain
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Met elektrische deur, voorzien van elektra, voorzien van verwarming en voorzien van water
Isolatie	Volledig geïsoleerd

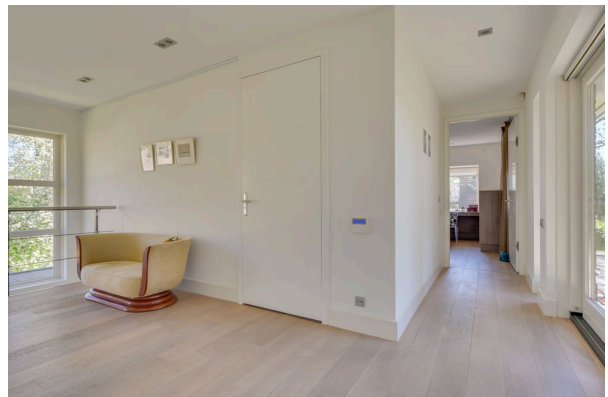
Duinweg 1S, Bergen (NH)

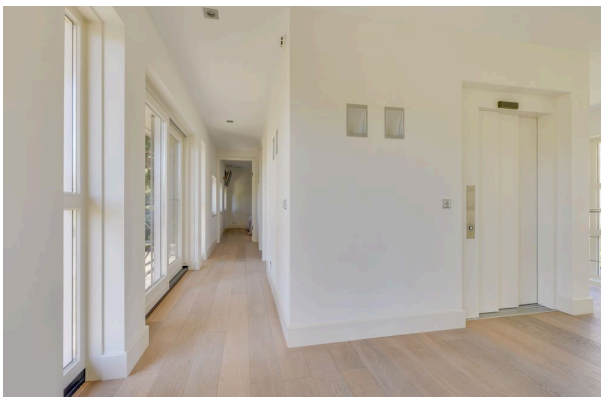
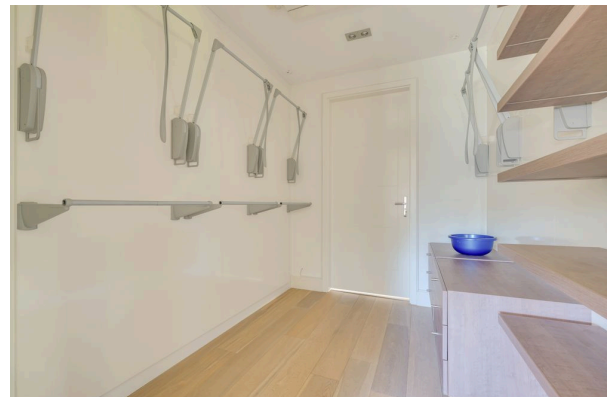


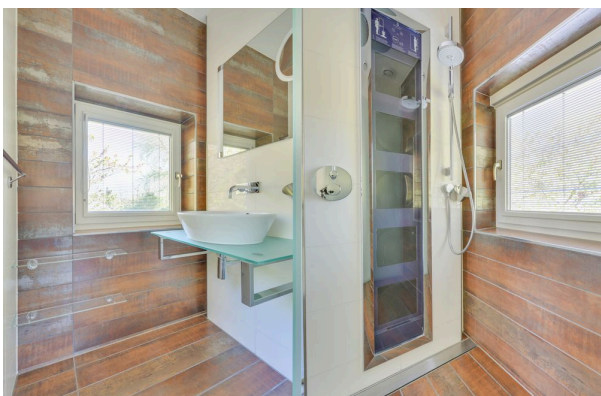
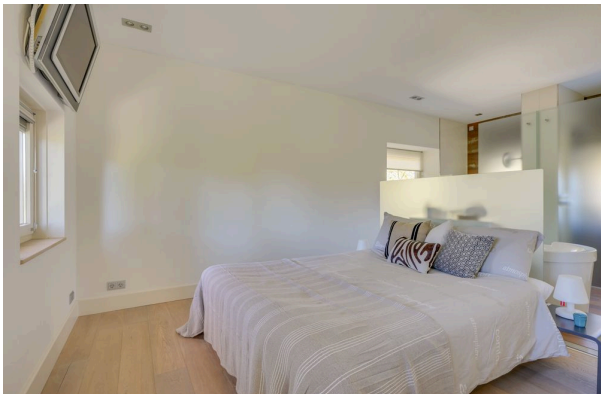


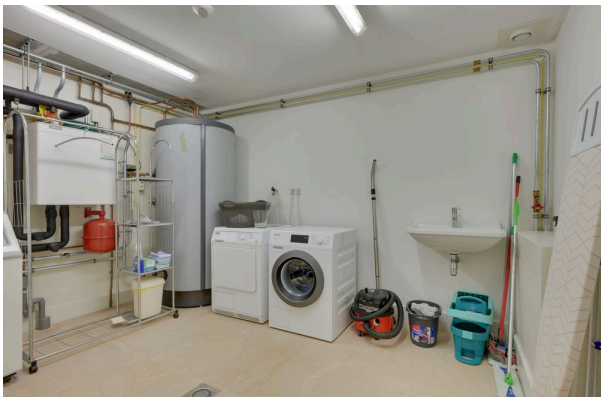
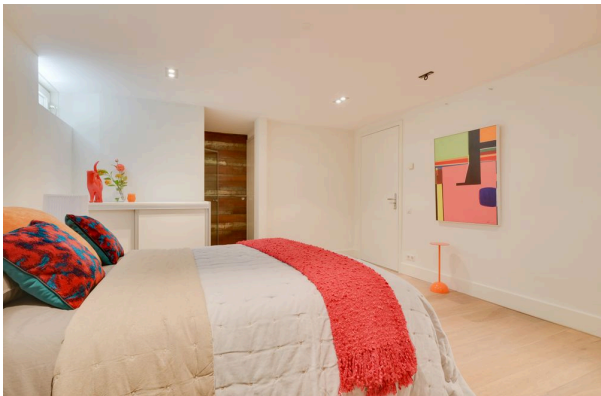


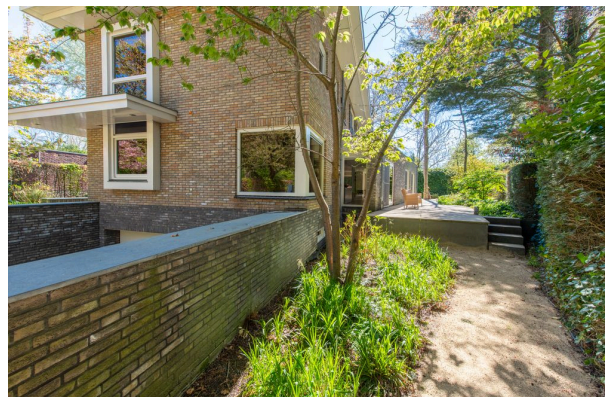














Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Heiloo
Adres Duinweg 1 S, 1861 GL Bergen (N-H)
Document OC-2025-144118
Datum 2025-10-24



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 23-10-2025 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	586,60 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	586,60 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	333,80 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	63,70 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwbonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	1412,47 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1412,47 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Ed Kuiper op 23-10-2025.

Hilversum, 2025-10-24



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.



Legenda vlaktekening:



BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

Plattegronden

Object&co



BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

Duinweg 1 S - Bergen (N-H)
Begane Grond



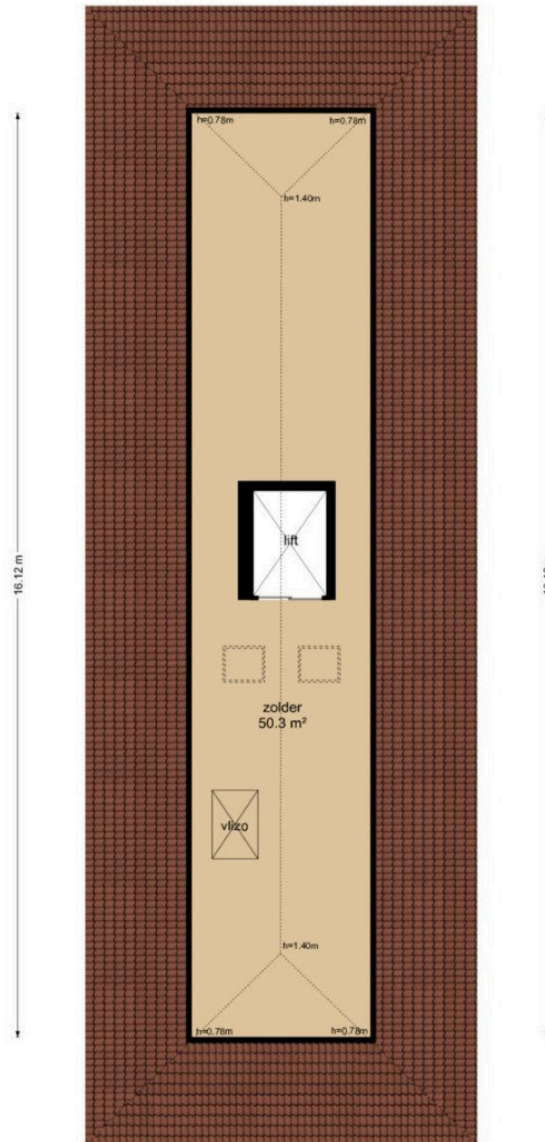
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



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

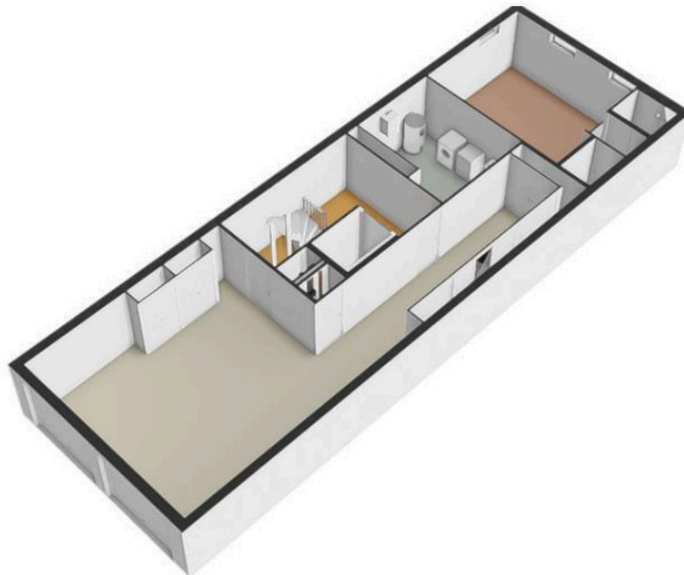
Duinweg 1 S - Bergen (N-H)
Tweede Verdieping

3,12 m

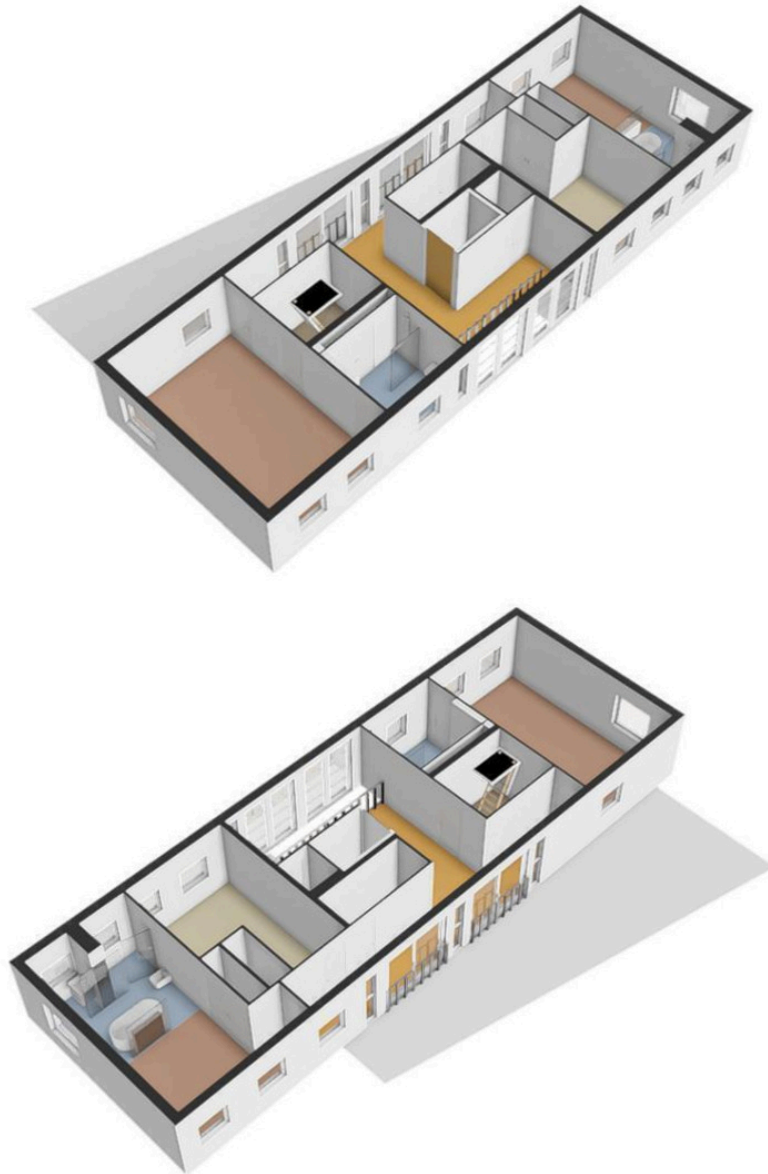


3,12 m

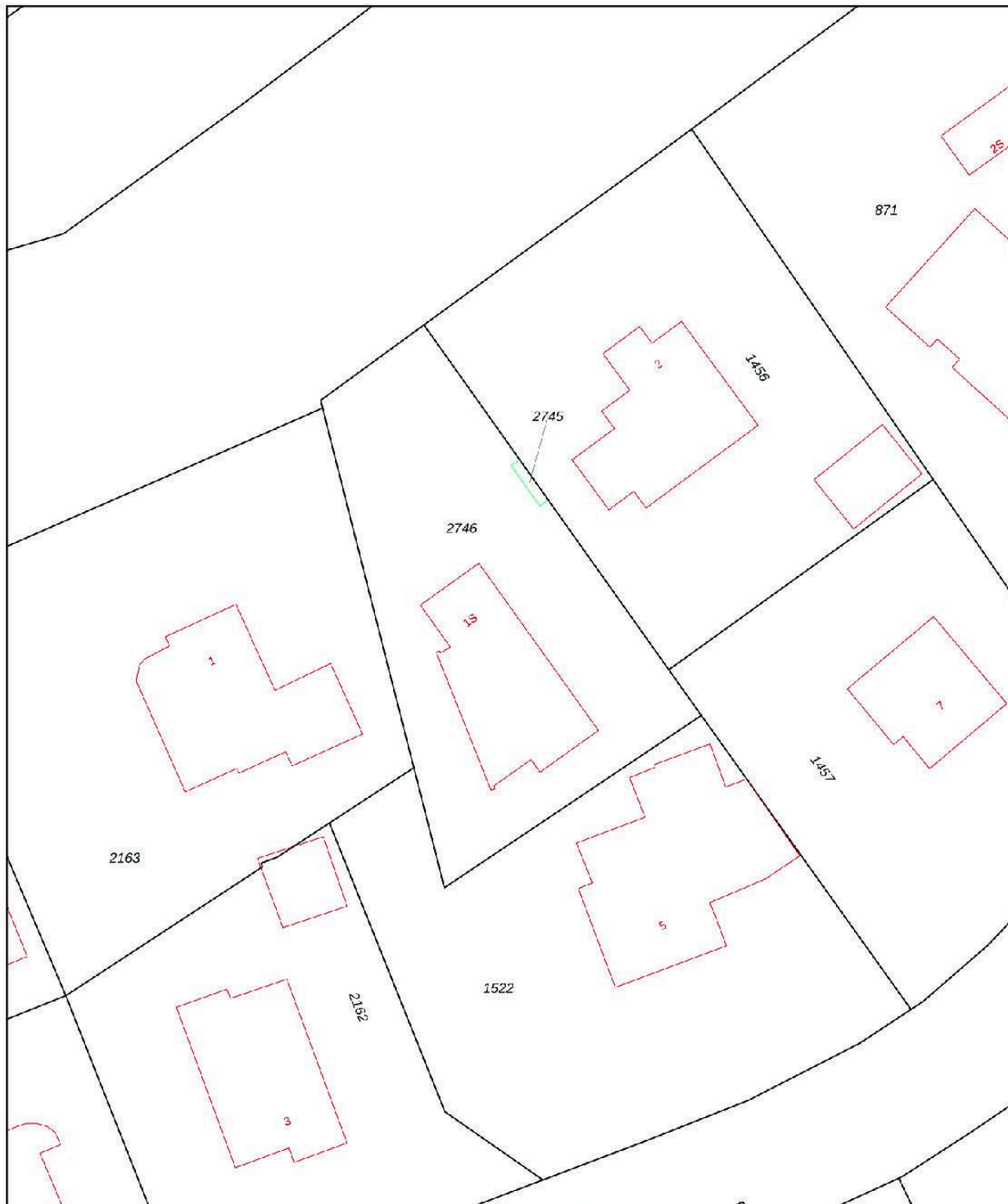
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl












<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Noord-Holland Sectie B Perceel 2746</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>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Informatie

Algemeen

Disclaimer einde verkoopbrochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten kunnen soms afwijken.

Onderzoeks- en meldingsplicht

De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij de makelaar van verkoper. Wij adviseren u zelf ook een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar een bouwkundig onderzoek te laten doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan. Bij aankoop van de woning zal van de koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij wijzen u erop dat in het algemeen bij woningen en/of bijgebouwen gebouwd voor 1994 asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op van milieu- wetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Om hier een goede inventarisatie van te krijgen raden wij u aan om altijd een bouwkundig onderzoek te laten doen door een externe partij.

Indien de woning gebouwd is vóór 1990 wordt de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Het is koper bekend, dat indien de onroerende zaak meer dan 10 jaar of ouder is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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.

Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig 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 koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Wat is de kracht van Van der Borden?

- Reeds 92 jaar ervaring als vastgoedprofessional;
- Een enorm netwerk dat bestaat uit tevreden opdrachtgevers, collega's en relaties;
- Deskundigheid, betrokkenheid, zelfs 's avonds en in het weekend;
- De Vastgoedprofessionals van Van der Borden zijn enthousiast en ervaren;
- Van der Borden Makelaardij is zeer actief in de markt en verkoopt al ruim 92 jaar veel woningen in Alkmaar en omgeving;
- Van der Borden Makelaardij werkt samen met u. Alle stappen worden in onderling overleg met u uitgevoerd. Uiteraard wordt u steeds op de hoogte gehouden van de afspraken voor bezichtiging;
- Maximaal verkoopresultaat, uw belang staat altijd voorop;
- Kantoor met professionals voor Woning- en Bedrijfsmakelaardij en Huur & Beheer;
- Meerdere kantoren met mooie etalages op goede locaties in de regio.

Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl