

# THUIS IN IEDER HUIS

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



**Charmant  
appartement met  
zonnig terras!**



Stationsweg 80 b

Heiloo | 1851 LM

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

# Kenmerken



BOUWJAAR  
**2009**



WOONOPPERVLAK  
**62 m<sup>2</sup>**



ENERGIELABEL  
**A**



SLAAPKAMERS  
**1**



INHOUD  
**206 m<sup>3</sup>**



PERCEEL  
**-**



WOONLAGEN  
**1**



GEBRUIKSOPPERVLAKTE  
**m<sup>2</sup>**



**'Fijne lichtinval door riante raampartijen'**



## Woonkamer

Bij binnenkomst valt direct de nette afwerking en rustige uitstraling op. De eikenhouten vloer is door het gehele appartement doorgelegd en vormt samen met de strak gestucte wanden een stijlvolle basis. De woonkamer is aangenaam licht dankzij de grote raampartijen en de hoge plafonds, wat zorgt voor een open en ruimtelijke beleving. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een sfeervolle eethoek. Vanuit de woonkamer heeft u een prettig uitzicht en een fijne verbinding met de keuken. Tevens is hier een videofoon aanwezig.

# Open keuken

De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is praktisch ingericht. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, 4-pits gasfornuis en een koelkast met vrieslades. Het granieten werkblad geeft het geheel een luxe uitstraling. Dankzij de open opzet blijft u tijdens het koken altijd in contact met uw gezelschap.



# Slaapkamer

De ruime slaapkamer is comfortabel van formaat en beschikt over een vaste kast. De aangrenzende badkamer is netjes en tijdloos afgewerkt en voorzien van zowel een douche als een ligbad, waardoor u hier kunt kiezen voor een snelle start van de dag of juist een ontspannen moment in de avond. Via de slaapkamer bereikt u middels dubbele openslaande deuren het zonnige terras op het zuiden. Dit verzorgde buitenverblijf biedt voldoende ruimte voor een lounge set en een eettafel en vormt daarmee een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van de zon of gezellig buiten te eten.





*Praktische lift aanwezig in het complex*

**'Eigen berging in het souterrain en parkeerplaats in de parkeergarage'**



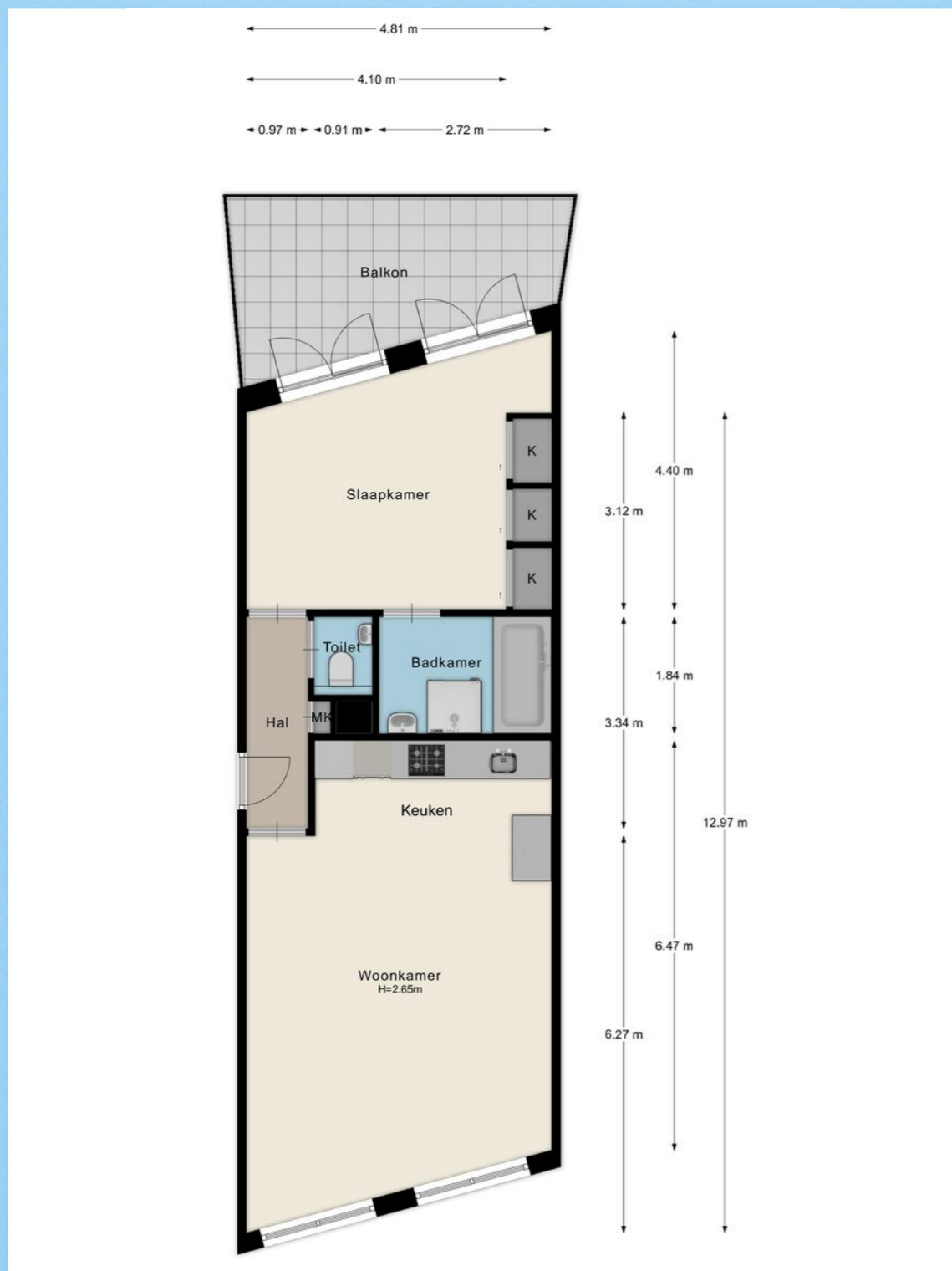
**'Dynamische buurt'**

## Omgeving

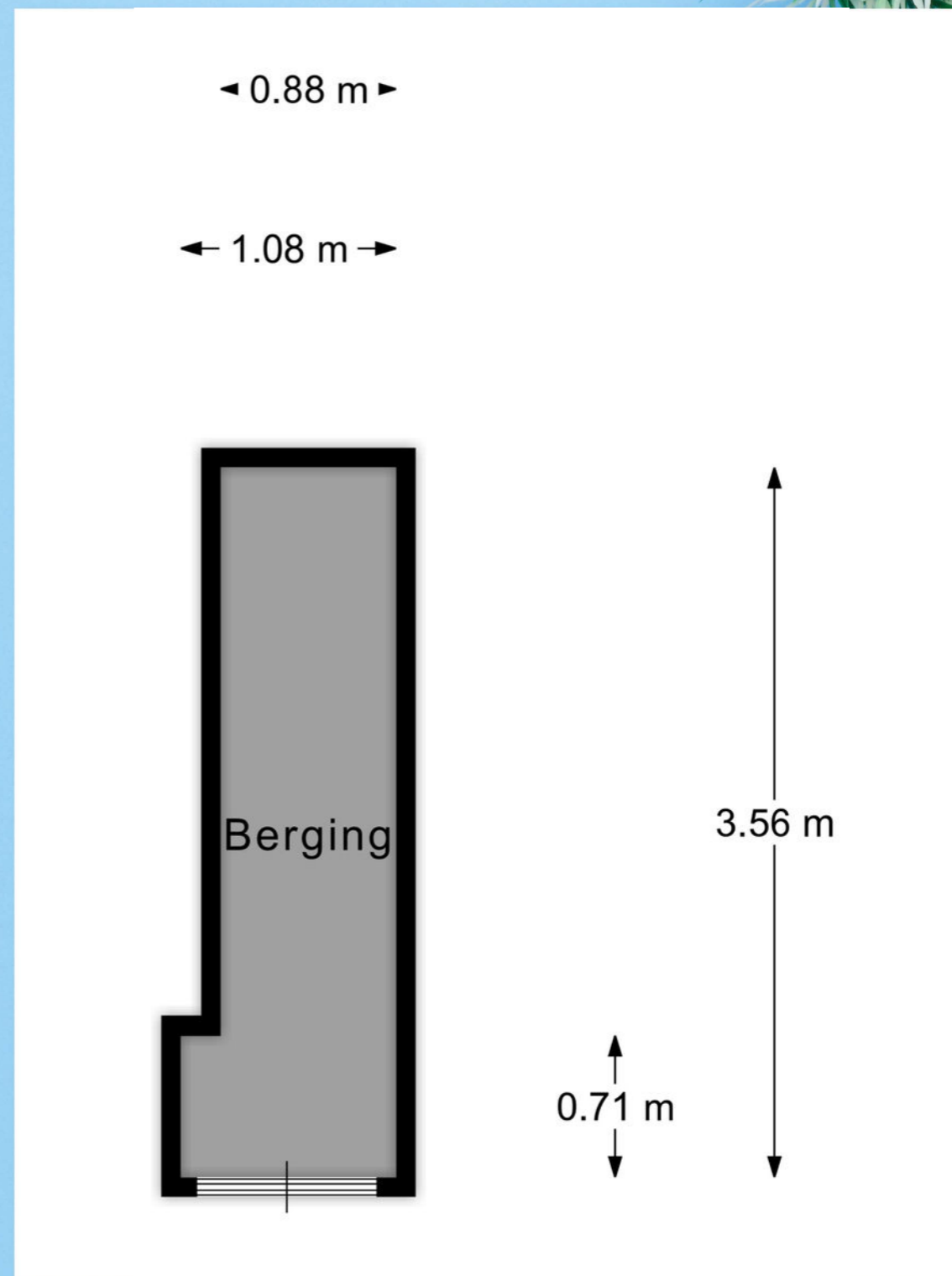
U woont hier op een levendige en centrale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u een gevarieerd winkelaanbod, met diverse supermarkten, kledingzaken en gezellige boetiekjes. Het NS-station bevindt zich op korte afstand, waardoor u binnen circa 30 minuten in het centrum van Amsterdam staat.



# Appartement



# Berging



# Kadastrale kaart



DE FINANCIËLE  
RAADGEVERS

VERMOGEN | HYPOTHEKEN | PENSIOEN

## De Financiële Raadgevers handel vanuit een plan.

### Wie zijn wij?

**B**ij 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



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



Meer informatie

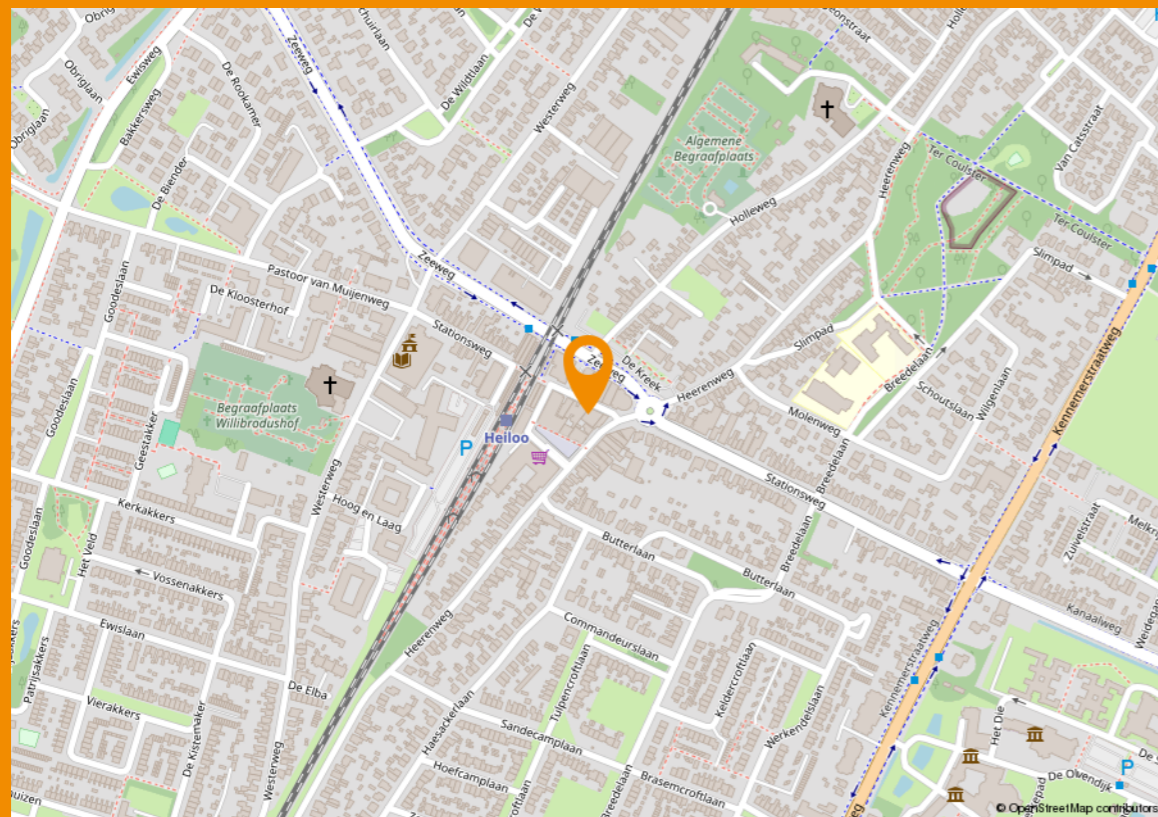
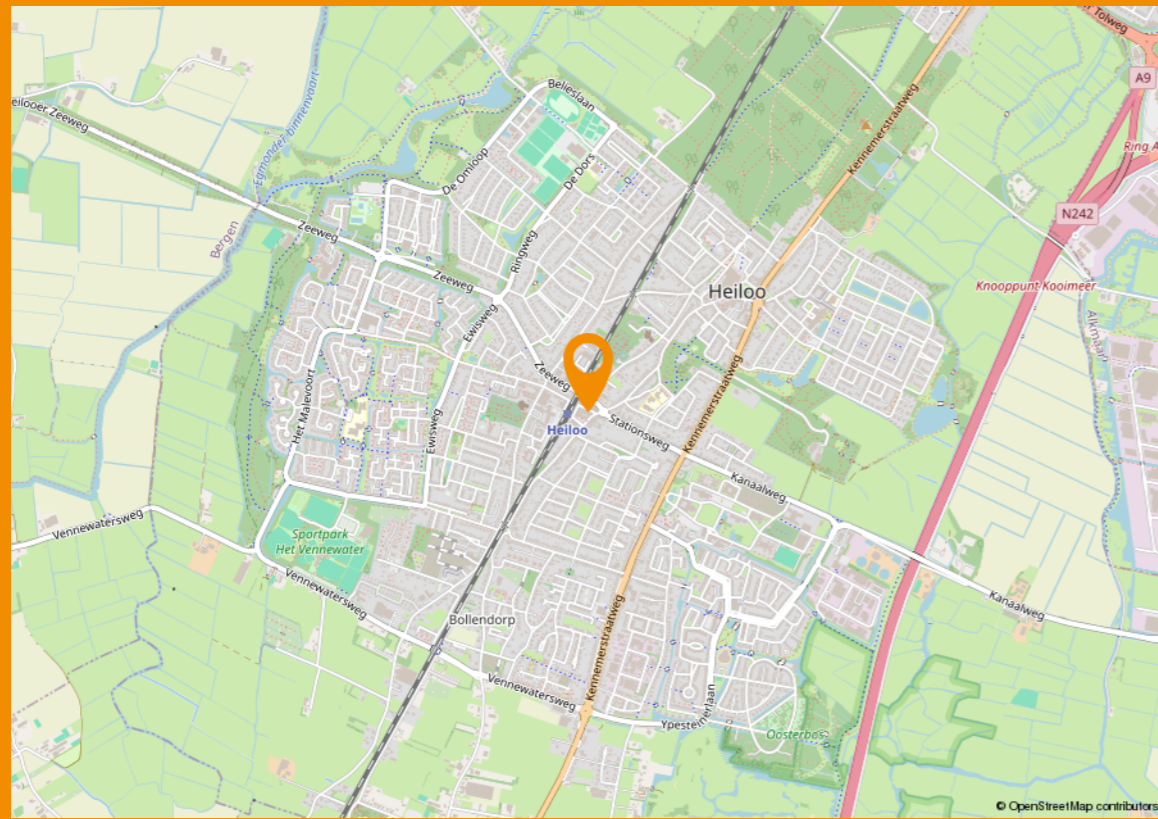


### Samenwerking met Kuypers & Blom Makelaars

Wij zijn er trots op samen te werken met Kuypers & Blom Makelaars. Deze samenwerking biedt een unieke meerwaarde: terwijl Kuypers & 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](http://www.financieleraadgevers.com), loop eens binnen of bel ons via (085) 210 1790. Wij staan voor u klaar!

# Locatie



# Statistieken

## Buurtinformatie - Heiloo / Oud Zuid

LEEFTIJD



0 - 14: 16%

15 - 24: 12%

25 - 44: 20%

45 - 64: 27%

65+: 25%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 38%

KOOP / HUUR



Koop: 78%

Huur: 22%



49%



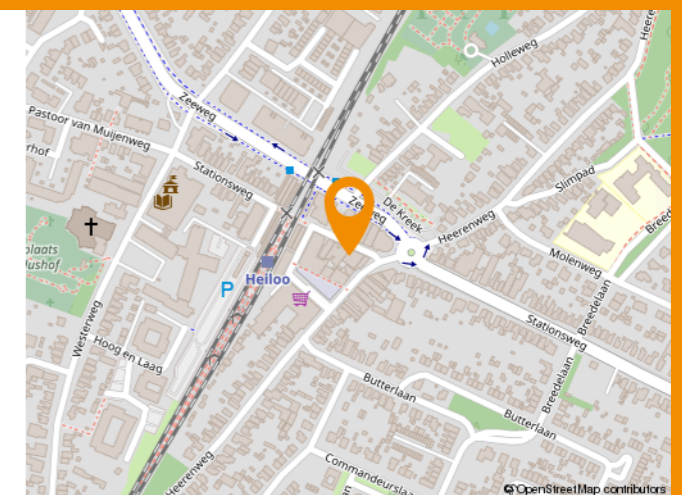
51%



45%



1,1 per huishouden



# 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

STATIONSWEG 80 B in HEILOO

Stijlvol, instap klaar en duurzaam wonen in het hart van Heiloo met zonnig terras op het zuiden van ca. 12 m2 en eigen parkeerplaats in de parkeergarage bij de Vomar!

Op een absolute toplocatie in het centrum van Heiloo bevindt zich dit verzorgde en instapklare appartement. Hier combineert u het levendige dorpshart met comfortabel en energiezuinig wonen. De warme eikenhouten vloer, de lichte leefruimte, de ruime slaapkamer en het zonnige terras op het zuiden zorgen voor een prettige en uitnodigende woonomgeving. De hoge plafonds en ramen versterken bovendien het ruimtelijke gevoel in de woning. In de onderliggende kelder is een eigen berging aanwezig.

Bij binnenkomst valt direct de nette afwerking en rustige uitstraling op. De eikenhouten vloer is door het gehele appartement doorgelegd en vormt samen met de strak gestucte wanden een stijlvolle basis. De woonkamer is aangenaam licht dankzij de grote raampartijen en de hoge plafonds, wat zorgt voor een open en ruimtelijke beleving. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een sfeervolle eethoek. Vanuit de woonkamer heeft u een prettig uitzicht en een fijne verbinding met de keuken. Tevens is hier een videofoon aanwezig.

De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is praktisch ingericht. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, 4-pits gasfornuis en een koelkast met vrieslades. Het granieten werkblad geeft het geheel een luxe uitstraling. Dankzij de open opzet blijft u tijdens het koken altijd in contact met uw gezelschap.

De ruime slaapkamer is comfortabel van formaat en beschikt over een vaste kast. De aangrenzende badkamer is netjes en tijdloos afgewerkt en voorzien van zowel een douche als een ligbad, waardoor u hier kunt kiezen voor een snelle start van de dag of juist een ontspannen moment in de avond.

Via de slaapkamer bereikt u middels dubbele openslaande deuren het zonnige terras op het zuiden. Dit verzorgde

buitenverblijf biedt voldoende ruimte voor een lounge set en een eettafel en vormt daarmee een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van de zon of gezellig buiten te eten.

Het appartement is bovendien duurzaam uitgevoerd en beschikt over energielabel A, wat bijdraagt aan lagere energielasten en een aangenaam woonklimaat.

Het geheel maakt deel uit van een kleinschalig en goed onderhouden appartementencomplex. Er is een lift aanwezig, u beschikt over een eigen berging in het souterrain en een vaste parkeerplaats in de parkeergarage.

U woont hier op een levendige en centrale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u een gevarieerd winkelaanbod, met diverse supermarkten, kledingzaken en gezellige boetiekjes.

Voor een goede kop koffie, een uitgebreide lunch of een gezellig diner kunt u terecht bij de diverse horecagelegenheden in de directe omgeving. Het NS-station bevindt zich op korte afstand, waardoor u binnen circa 30 minuten in het centrum van Amsterdam staat. Tevens zijn uitvalswegen en natuurgebieden zoals bos, duinen en strand eenvoudig en snel bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Gelegen in het bruisende centrum van Heiloo
- Instapklaar en netjes afgewerkt appartement
- Duurzaam wonen met energielabel A
- Eikenhouten vloer door het gehele appartement
- Strak gestucte wanden
- Lichte en ruime woonkamer met grote raampartijen
- Hoge plafonds die zorgen voor een ruimtelijk gevoel
- Open keuken met inbouwapparatuur
- Ruime slaapkamer met vaste kast en dubbele openslaande deuren naar het terras
- Zonnig terras van ca. 12 m2 op het zuiden
- Nette badkamer met douche én ligbad
- Separaat toilet
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage
- Stille Vve
- Eigen berging in het souterrain
- Lift aanwezig in het verzorgde kleinschalige appartementencomplex
- Centraal gelegen appartement
- NS-station nabij, circa 30 minuten naar Amsterdam
- Op loopafstand van winkels en voorzieningen
- Goede bereikbaarheid van uitvalswegen, natuur, bos, duinen en strand

# 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.

## 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.

## 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.



## Maak kennis met ons team

Flexibiliteit en doorzettingsvermogen zit Kuyper & Blom in het bloed. Wij komen in veel gevallen snel met u op één lijn en handelen van nature slagvaardiger in de huizenmarkt dan een ander. U mag dan gecharmeerd zijn van onze marktkennis en proactieve benadering, een prima eindresultaat boeken heeft u evenals vele andere klanten nóg liever. Dat bewijzen wij u graag.

Voor ons staat of valt het kopen of verkopen van een woning met goed persoonlijk contact en duidelijke communicatie. We maken de zaken niet mooier dan ze zijn en noemen de dingen graag bij de naam. Omdat wij samenwerken in een compact team, kennen wij de klant en weten wij precies wat de vorderingen zijn rond de koop of verkoop van uw huis. Bij ons weet u waar u aan toe bent.

Wij zijn een grote lokale speler in de markt van Heiloo en omgeving en bedienen klanten van jong tot oud, wat ons positief heeft verrast sinds de start van ons kantoor in 2005. Het kantoor is goed bereikbaar met fiets & auto en op een goede zichtlocatie aan het Looplein gelegen.

Door de goede ligging hebben wij “ouderwets” veel mensen binnen lopen om te vragen naar informatie.

Bij binnenkomst zullen de klanten altijd een welkom gevoel krijgen van ons team.

Ons team bestaat uit:

Ronald Blom - NVM Register Makelaar-Taxateur  
Bas Kuyper - NVM Register Makelaar-Taxateur  
Jeffrey van der Wagen, NVM Register Makelaar  
Mariëlle Mul, nieuwbouwmakelaar en NVM Makelaar  
Moniek Boeters - van Leeuwen, Office Manager  
Roos Denneman, Office Manager  
Nadja Boersen, NVM Assistent Makelaar

# Wij gaan voor u graag de uitdaging aan!

## Kuyper & Blom: de beste keus voor de aankoop van uw woning.

### Kopen zónder zorgen en risico's

Het is één van de hoogtepunten uit uw leven en één van de grootste uitgaven van uw leven: u koopt een eigen huis. Geen dagelijkse kost voor de meeste mensen maar de aankoopspecialisten van Kuyper & Blom nemen u alle onzekerheden uit handen. Kent u de kleine lettertjes?

Betaalt u niet de hoofdprijs? Hoe is de staat van de woning die u op het oog heeft? Wat gebeurt er in de toekomst in de omgeving? Na een kennismakingsgesprek waarin u uw woonwensen en budget kenbaar maakt zoeken zij actief naar uw droomhuis. Uiteraard zal één van de makelaars u vergezellen naar de bezichtigingen en daarna een advies uitbrengen. Vertrouwd en persoonlijk. Wij zijn Kuyper & Blom.

Uw droomhuis gevonden? Dan begint het pas. De service van uw adviseur en aankoopmakelaar Kuyper & Blom stopt niet als u uw droomhuis heeft gevonden. Het uitvoeren van een bezichtiging en het juridisch, bouwkundig en prijstechnisch beoordelen van de woning, maar ook de onderhandelingen, het opstellen van het koopcontract en de gang naar de notaris zal begeleid worden door uw contactpersoon bij Kuyper & Blom. Denk ook eens aan de oplevering van een nieuwbouwhuis en de relevante koopvoorwaarden, ook dat kunt u met een gerust hart overlaten aan Kuyper & Blom makelaars. Totdat uw handtekening is gezet en de champagne open kan zal de makelaar aan uw zijde blijven. Pas als u zich kunt neervlijen op uw bank in uw warme nieuwe thuis zijn wij tevreden.

Wij kijken er naar uit om voor u aan de slag te gaan en uw droomwoning te vinden!

Met vriendelijke groet,  
Team Kuyper & Blom Makelaars



Van links naar rechts: Mariëlle Mul, Ronald Blom, Nadja Boersen, Jeffrey van der Wagen, Moniek van Leeuwen, Roos Denneman en Bas Kuyper.

Ons team bestaat uit:

**Bas Kuyper**, NVM Register Makelaar & Taxateur  
**Ronald Blom**, NVM Register Makelaar & Taxateur  
**Jeffrey van der Wagen**, NVM Register Makelaar  
**Mariëlle Mul**, NVM Makelaar  
**Moniek Boeters - van Leeuwen**, Office Manager  
**Roos Denneman**, Office Manager  
**Nadja Boersen**, NVM Assistent-Makelaar

# Notities



# Notities

# 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](http://www.kbmakelaars.nl)

[info@kbmakelaars.nl](mailto:info@kbmakelaars.nl)

