



Limmer Laen 4

Heiloo

€ 895.000 k.k.

www.limmerlaen4.nl

Kenmerken

van de woning



Vraagprijs

€ 895.000 k.k.



Bouwjaar

1994



Woonoppervlakte

138 m²



Perceeloppervlakte

528 m²



Inhoud

577 m³



Kamers

4 (3 slaapkamers)



Badkamers

1 badkamer en 2 aparte toiletten



Energie label

A

**Unieke
woonwebsite**



www.limmerlaen4.nl

Vind hier meer informatie over de woning en bekijk ook de online brochure!



Woonmakelaars voor huis & thuis

Vrijstaand wonen op één van de mooiste verborgen plekjes van Heiloo!

Verscholen in het groen, aan een rustig laantje en direct aan het water, ligt deze verrassend ruime vrijstaande woning met inpandige garage, royale tuin en een unieke mate van privacy. Limmer Laen 4 is zo'n plek die je nauwelijks verwacht te vinden: een oase van rust, ruimte en natuur, terwijl alle voorzieningen van Heiloo binnen handbereik liggen.

Hier woon je vrijstaand met het comfort van een moderne woning. De woning is de afgelopen jaren stijlvol gemoderniseerd en verduurzaamd met onder andere zonnepanelen, een hybride warmtepomp, een moderne keuken en een eigentijdse badkamer. De combinatie van comfort, sfeer en duurzaamheid maakt dit een instapklare gezinswoning op een werkelijk bijzondere locatie.

MEER ZIEN?

Via 'Download brochure' en 'Bekijk de unieke website' kom je terecht in de online omgeving van deze woning. Hier kun je alle informatie, documenten en meer van de woning bekijken.

Bij binnenkomst valt direct de royale leefruimte op. De uitgebouwde woonkamer met grote raampartijen, schuifpui naar de tuin en sfeervolle haard vormt het warme hart van het huis. Dankzij de vele ramen loopt binnen naadloos over in buiten en heb je vanuit vrijwel iedere hoek zicht op de prachtige groene tuin. De living biedt volop ruimte voor een grote eettafel én een comfortabele zithoek rondom de haard.

De moderne woonkeuken is strak uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Hier kook je met uitzicht op het groen. Aansluitend bevinden zich de praktische bijkeuken en de inpandige garage. Ideaal voor opslag, hobbyruimte of het parkeren van de auto. Op eigen terrein is daarnaast voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. Op de overloop tref je een separate toiletruimte voorzien van fontein. De master bedroom beschikt over veel lichtinval en een fraai uitzicht over het omliggende groen. Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar.

Buiten is het minstens zo bijzonder. De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt ieder seizoen een schilderachtig beeld met volwassen beplanting, kleurrijke borders en meerdere terrassen. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping waar u tot in de late uurtjes kunt genieten van rust, privacy en het buitenleven. De ligging aan het water en het vele groen geven het geheel een bijna parkachtige sfeer.

Kortom: een unieke vrijstaande woning op een verborgen toplocatie in Heiloo, waar rust, natuur, ruimte en wooncomfort perfect samenkomen.

Omgeving

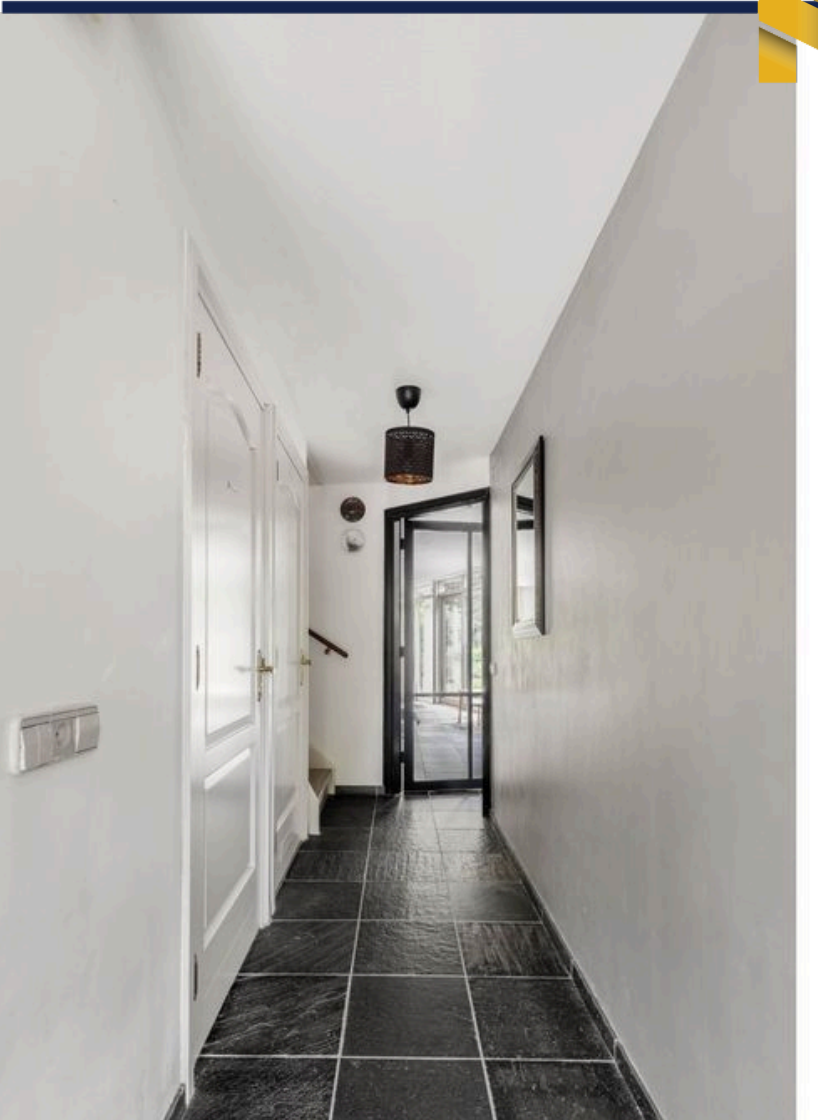
De woning ligt aan de groene en rustige Limmer Laen in Heiloo. Een fijne woonomgeving met veel privacy, volwassen groen en een prettige dorpse sfeer. In de nabije omgeving vind je winkels, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station van Heiloo. Ook de duinen, het strand en natuurgebieden zijn goed bereikbaar, waardoor je hier heerlijk rustig woont met volop recreatiemogelijkheden dichtbij.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1994,
- Woonoppervlakte 138 m²,
- Inhoud 577 m³,
- Inpandige garage aanwezig,
- Grootte kavel 528 m²,
- Hybride warmtepomp uit 2023,
- Energielabel B,
- Vrijstaande woning op een groene locatie,
- Royale tuin aan het water met veel privacy,
- Sfeervolle overkapping achter in de tuin,
- Extra houten berging aanwezig,
- Moderne keuken en badkamer, van alle gemakken voorzien,
- Twee separate toiletruimtes, één op de begane grond en één op de verdieping,
- Bijkeuken aanwezig met aansluiting wasmachine/wasdroger,
- Woonkamer voorzien van inzethaard,
- Lichte woning voorzien van grote raampartijen,
- Drie fijne slaapkamers,
- Grote vliering met dakraam,
- Schilderwerk buitenom keurig,
- Gelegen in doodlopende straat waar geen verkeer komt,
- Voldoende parkeergelegenheid,
- Nabij voorzieningen zoals supermarkt, NS station, scholen en sportfaciliteiten,
- Goedebereikbaarheid naar strand van Egmond maar ook naar centrum van Alkmaar.

Interesse in deze woning? Schakel direct een NVM-aankoopmakelaar in.

Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.



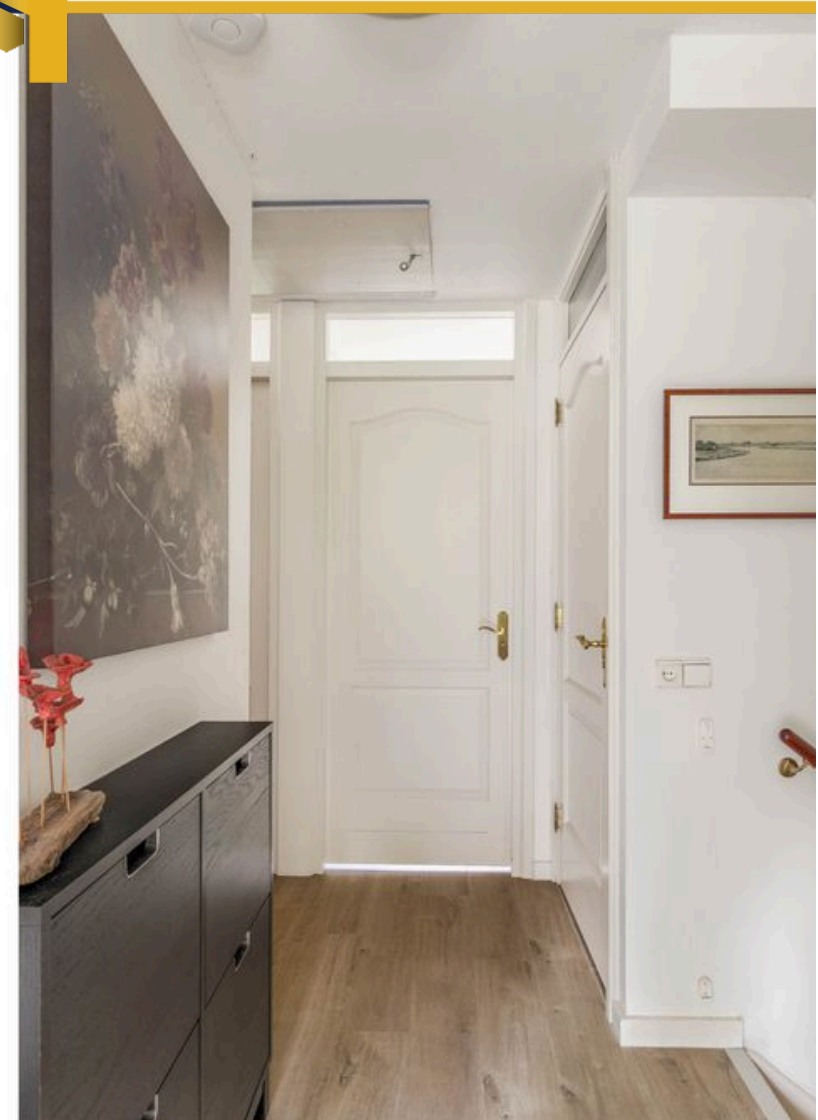




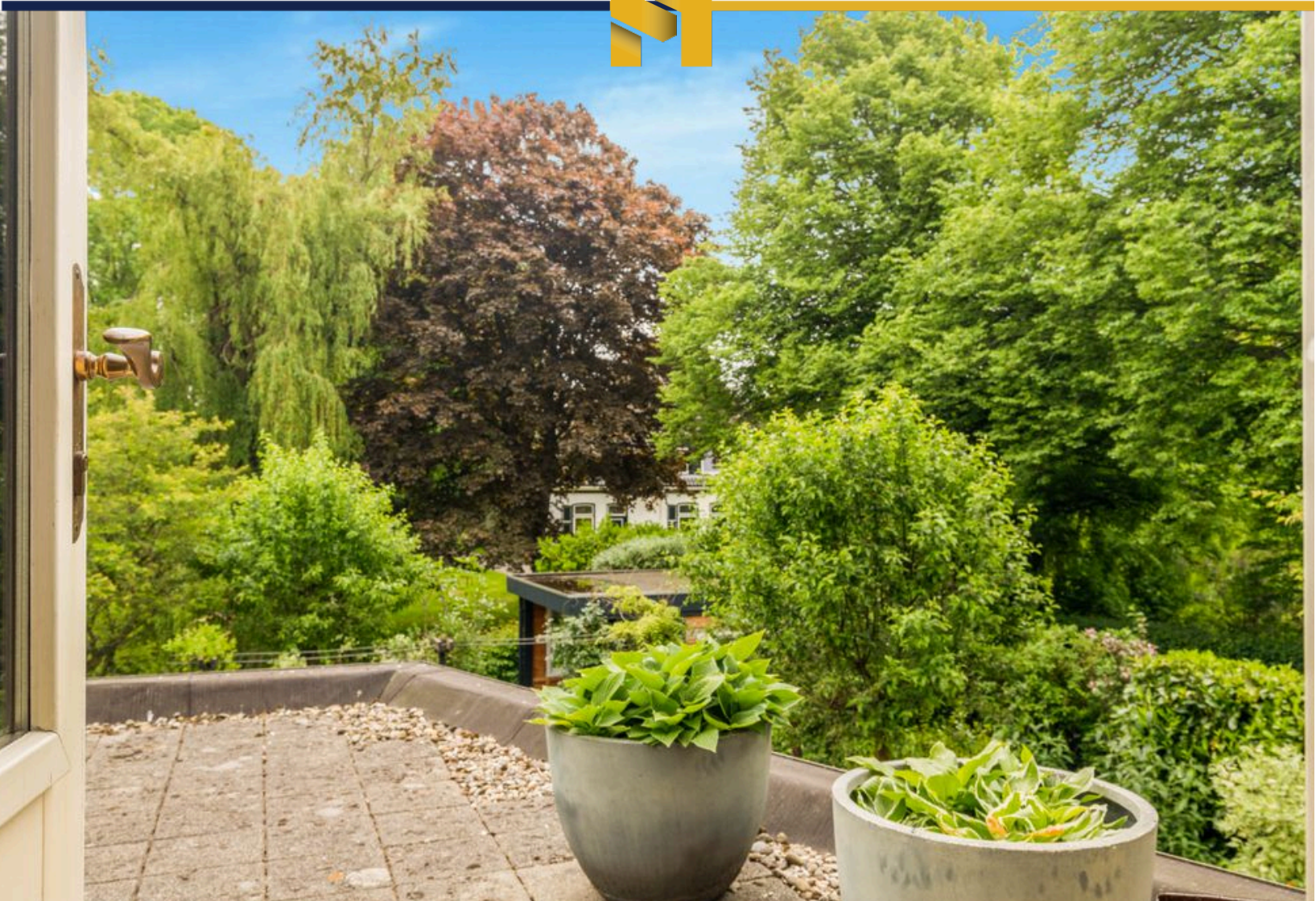






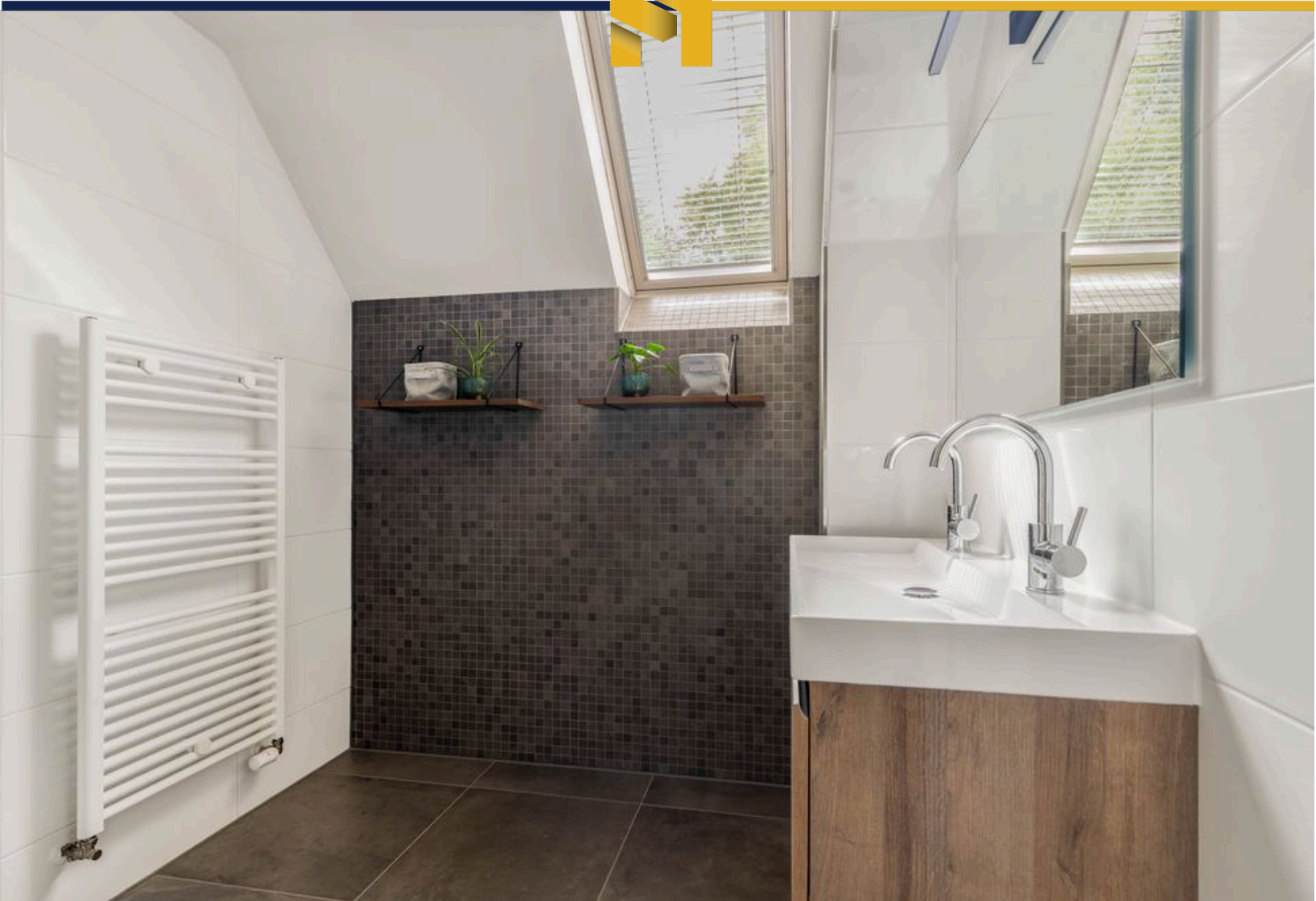


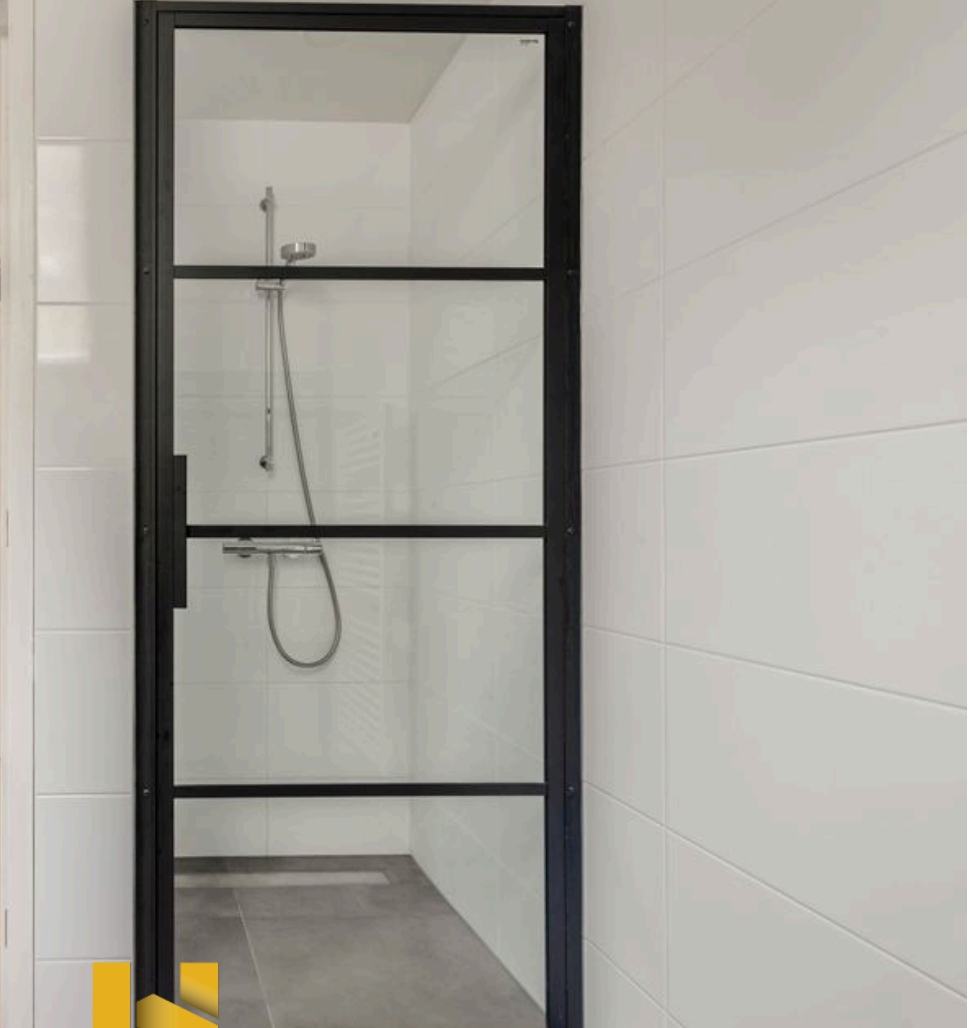


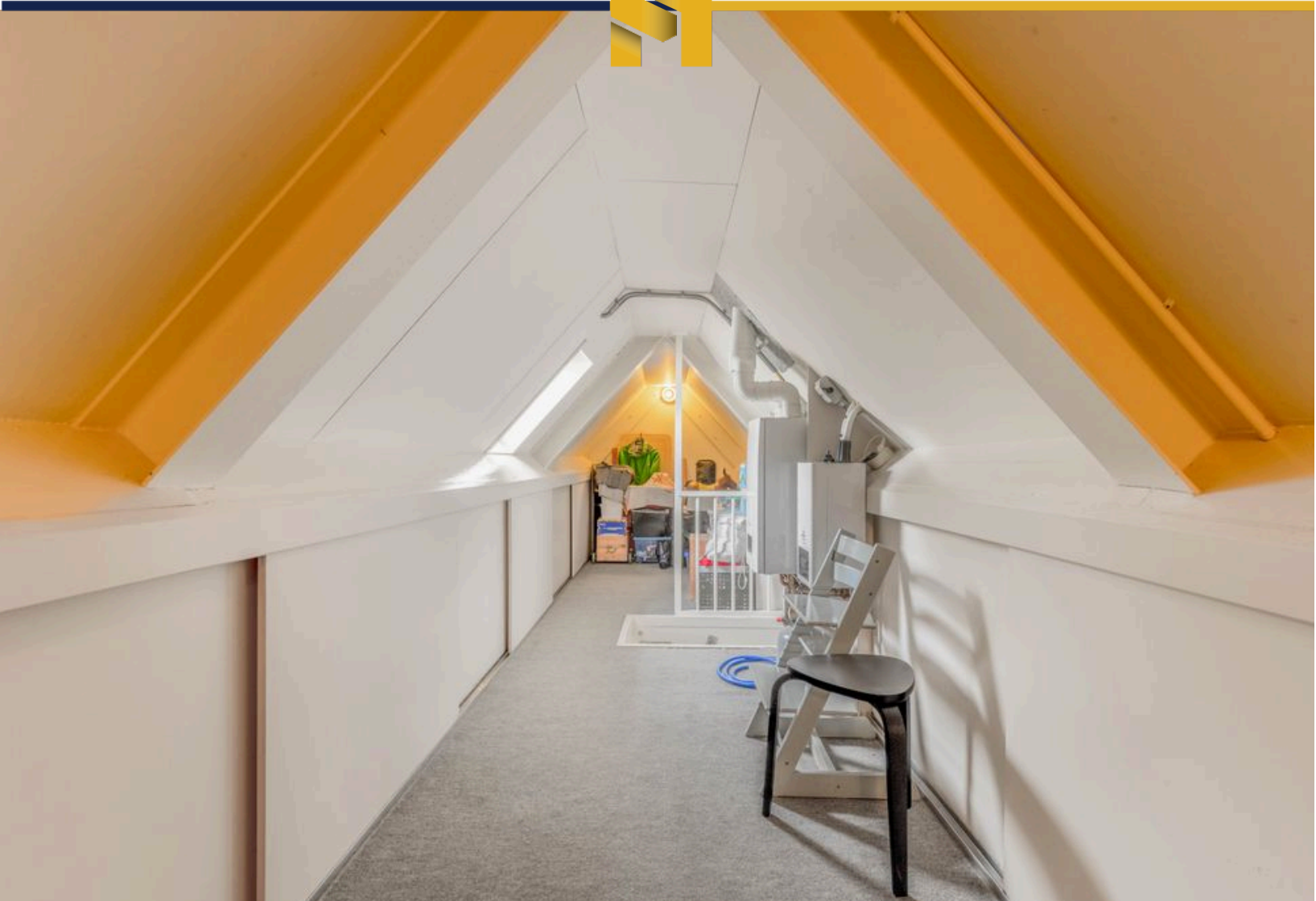






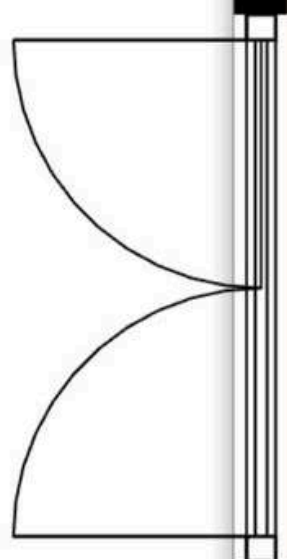






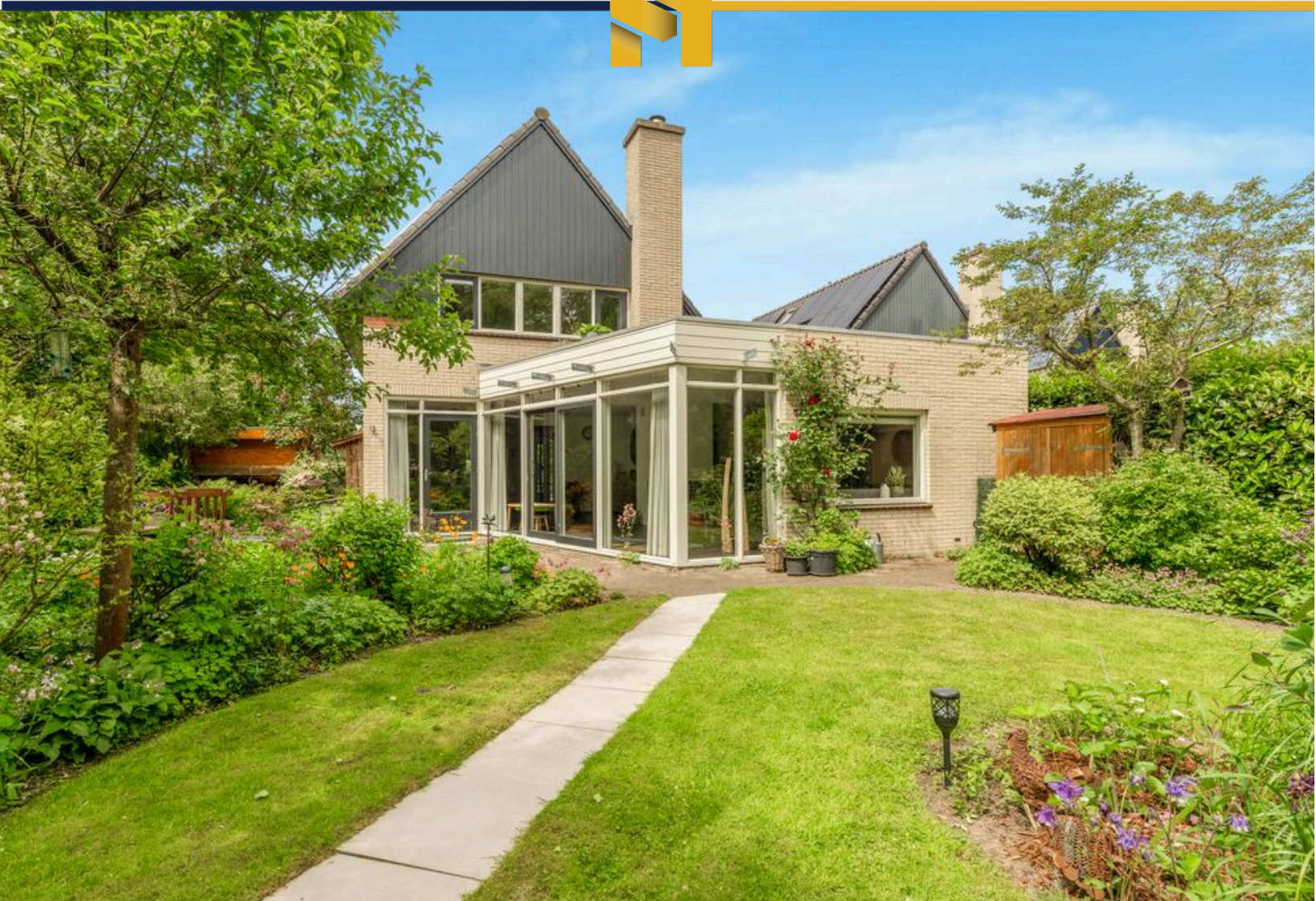
Overkapping

3.84 m



Berging

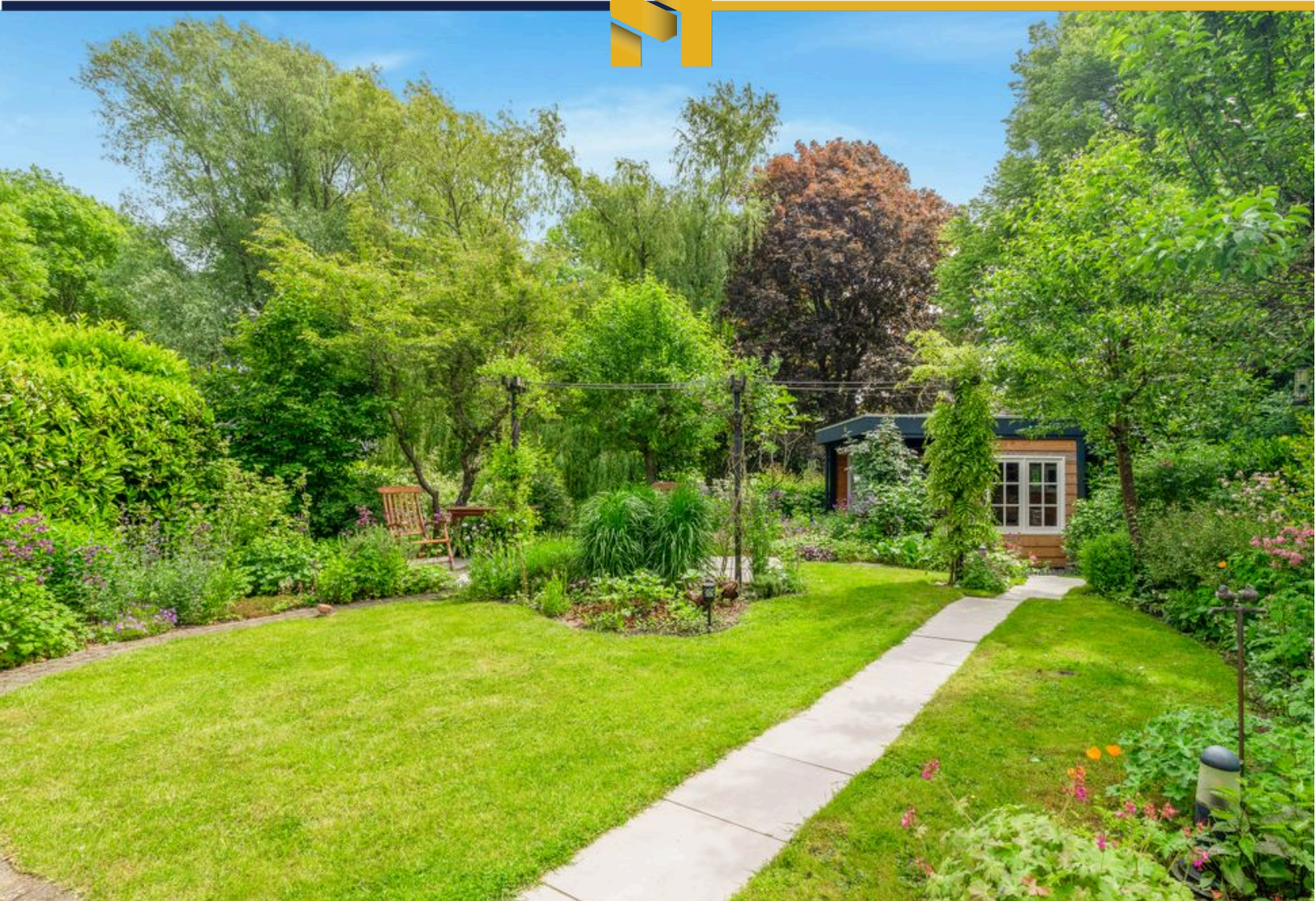
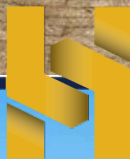
2.75 m



Woonmakelaars voor huis & thuis

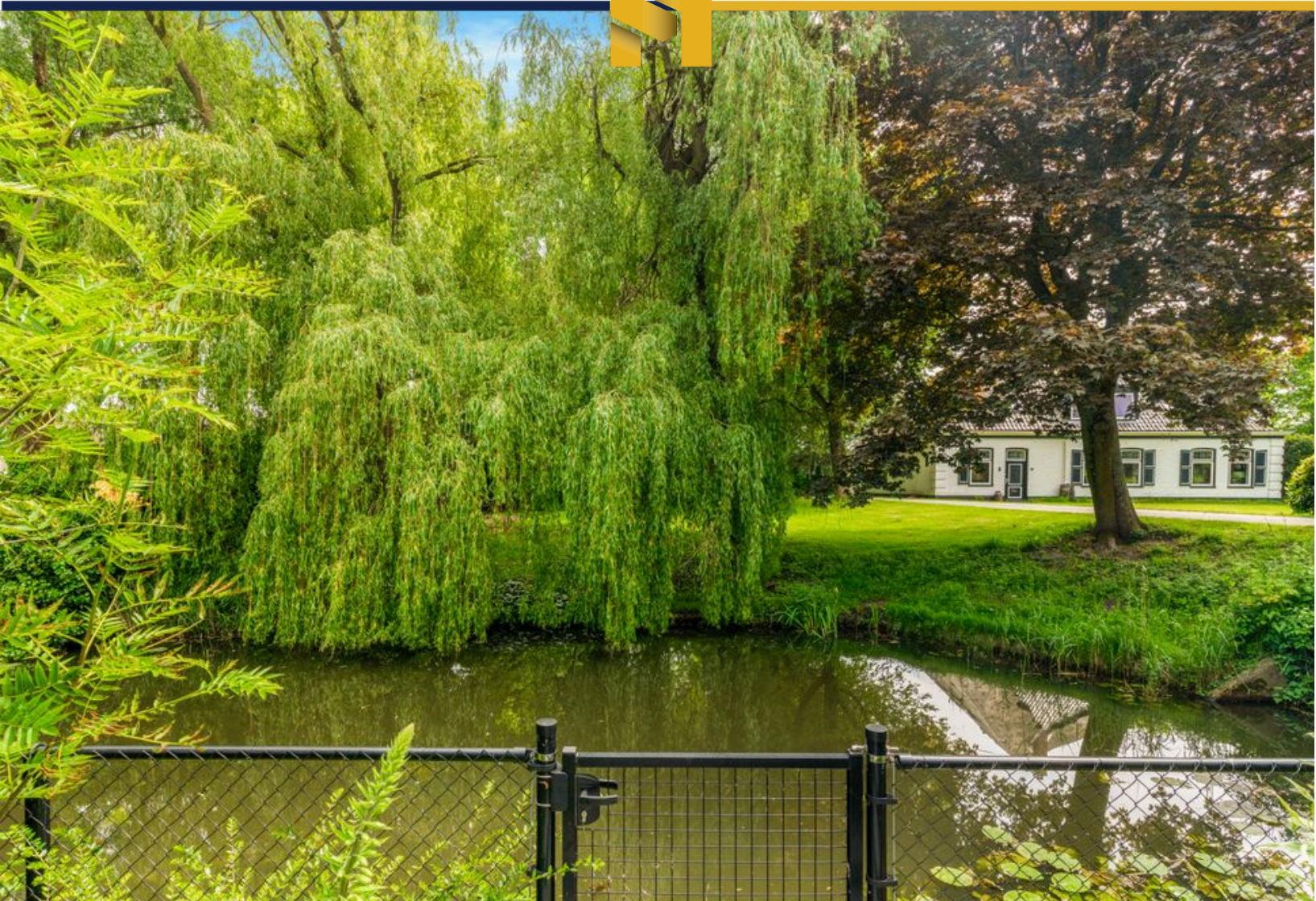




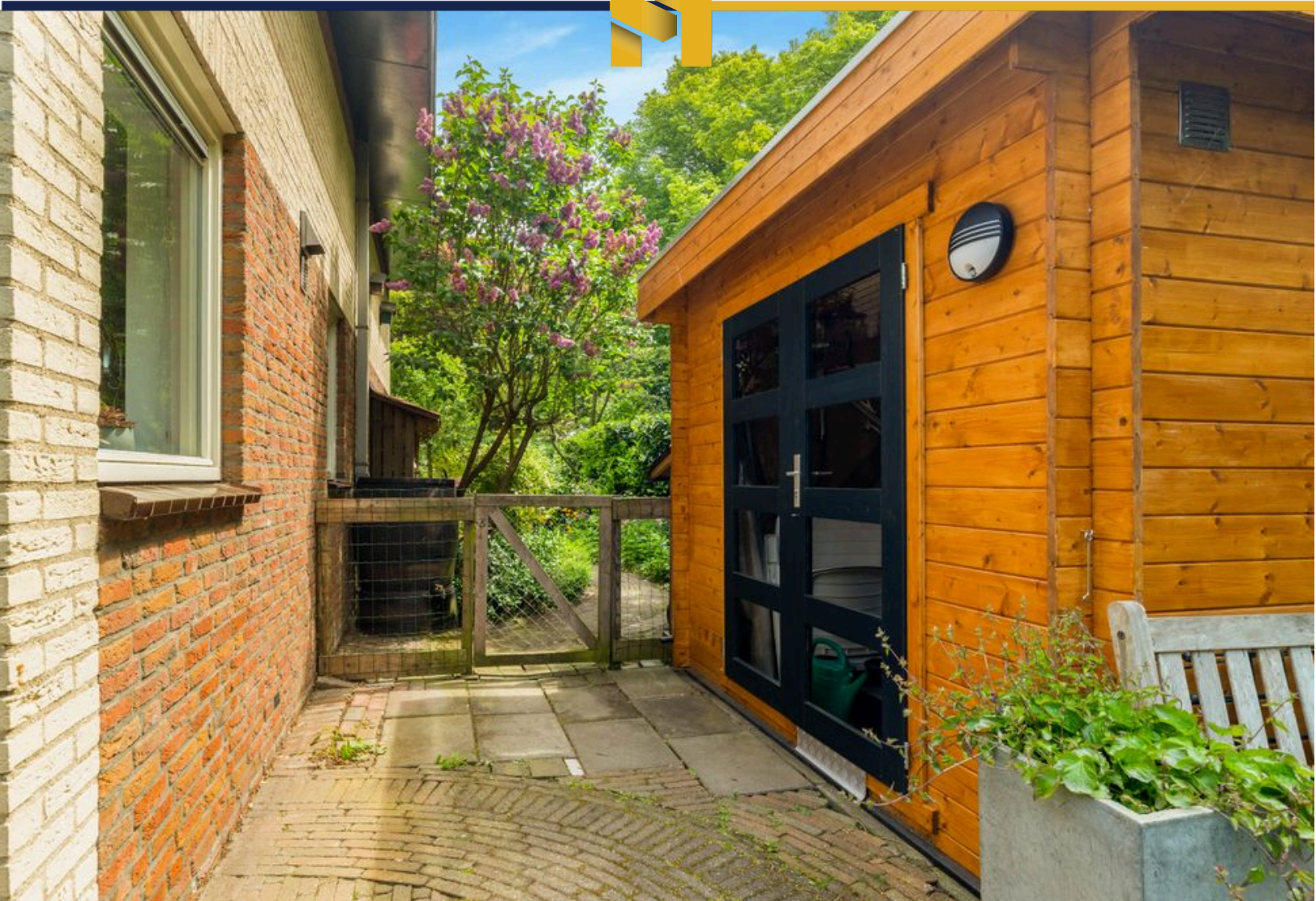






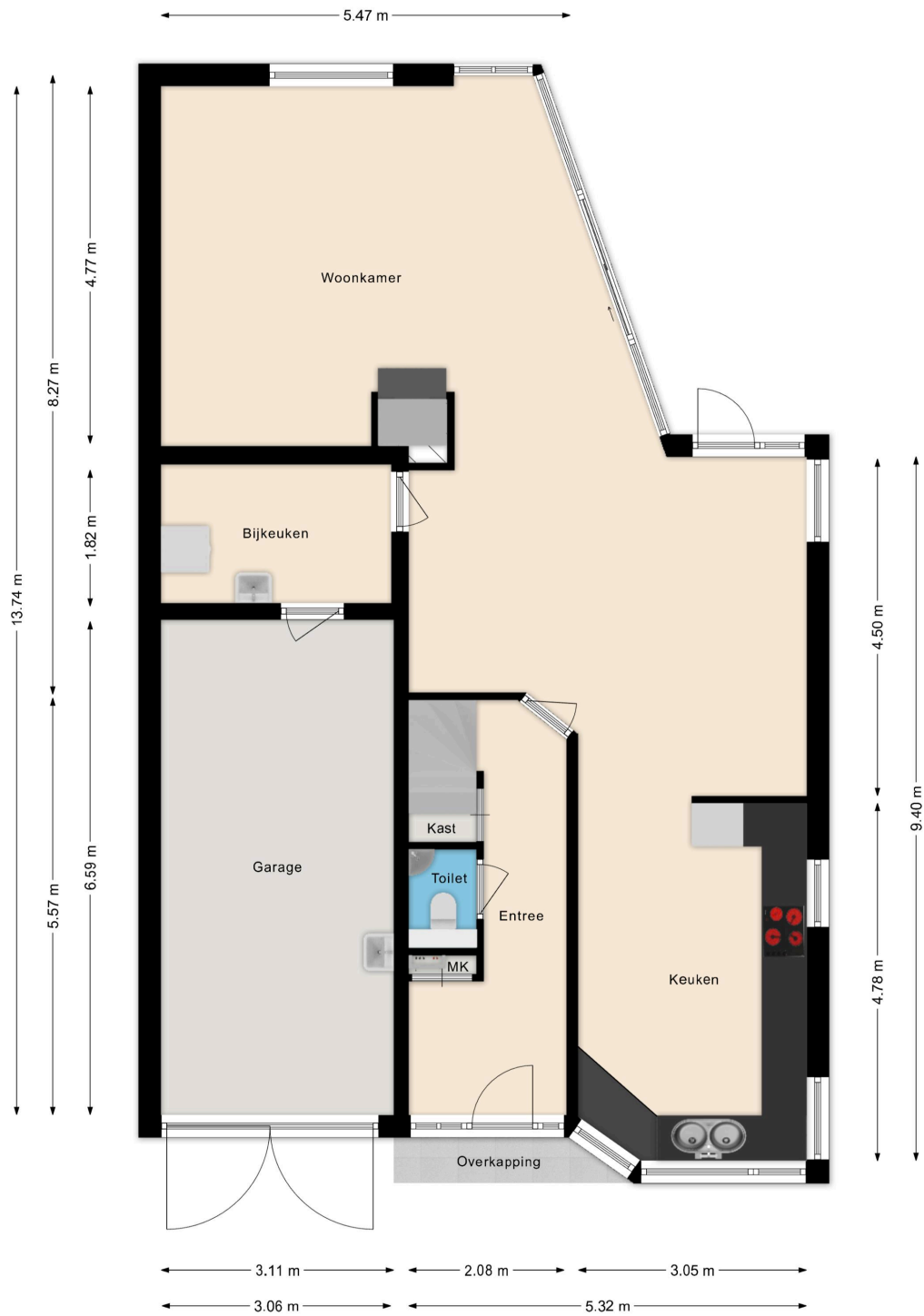




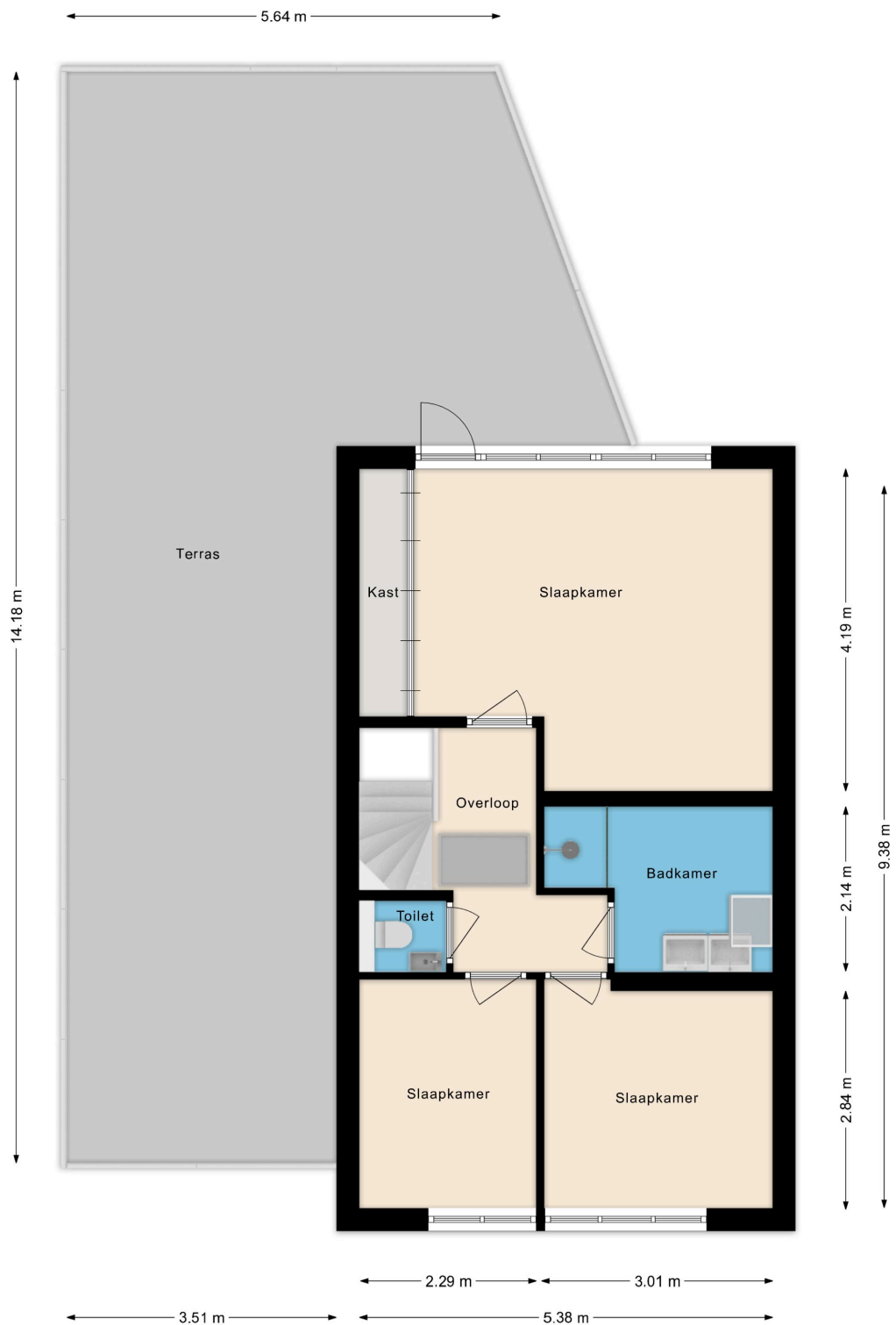




Plattegronden

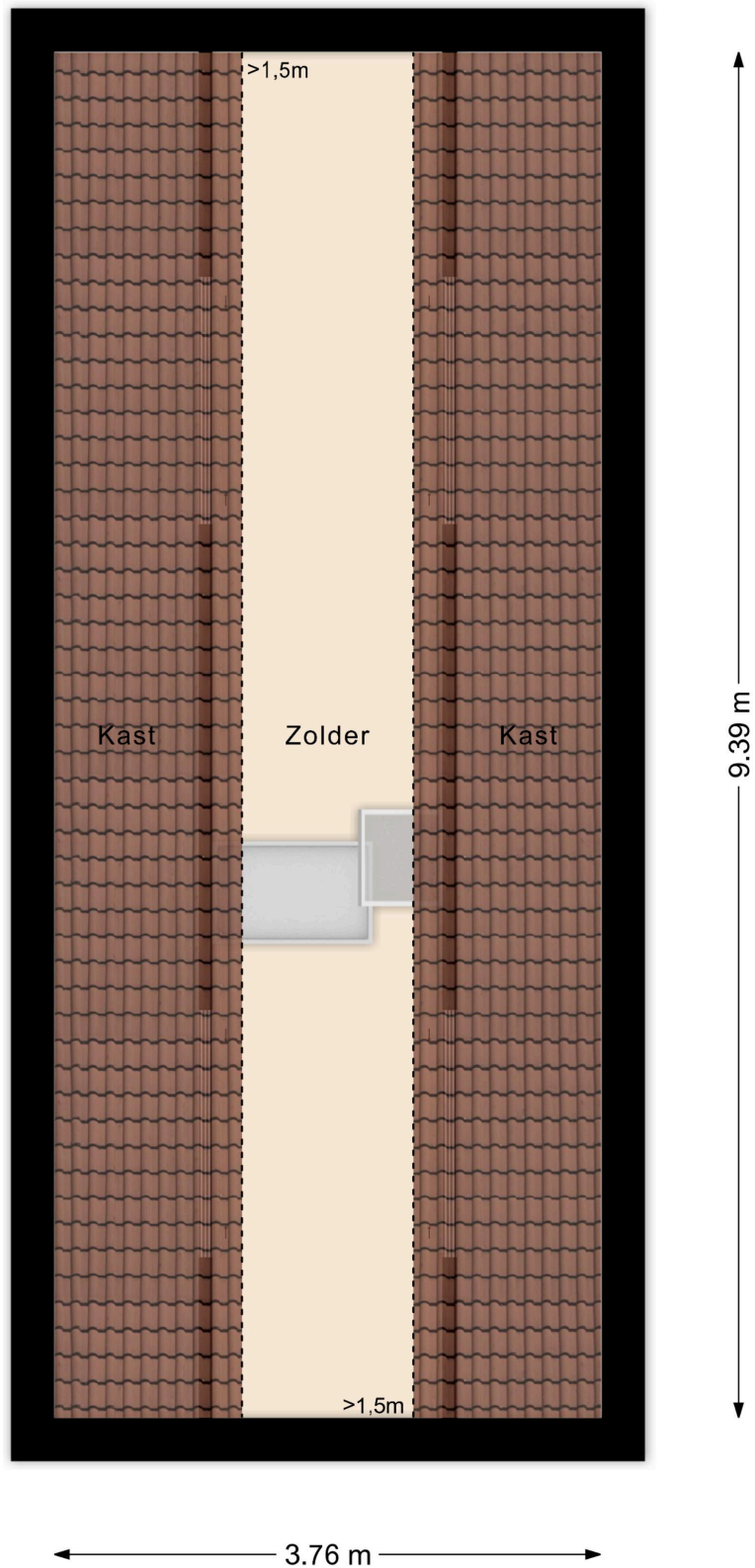


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

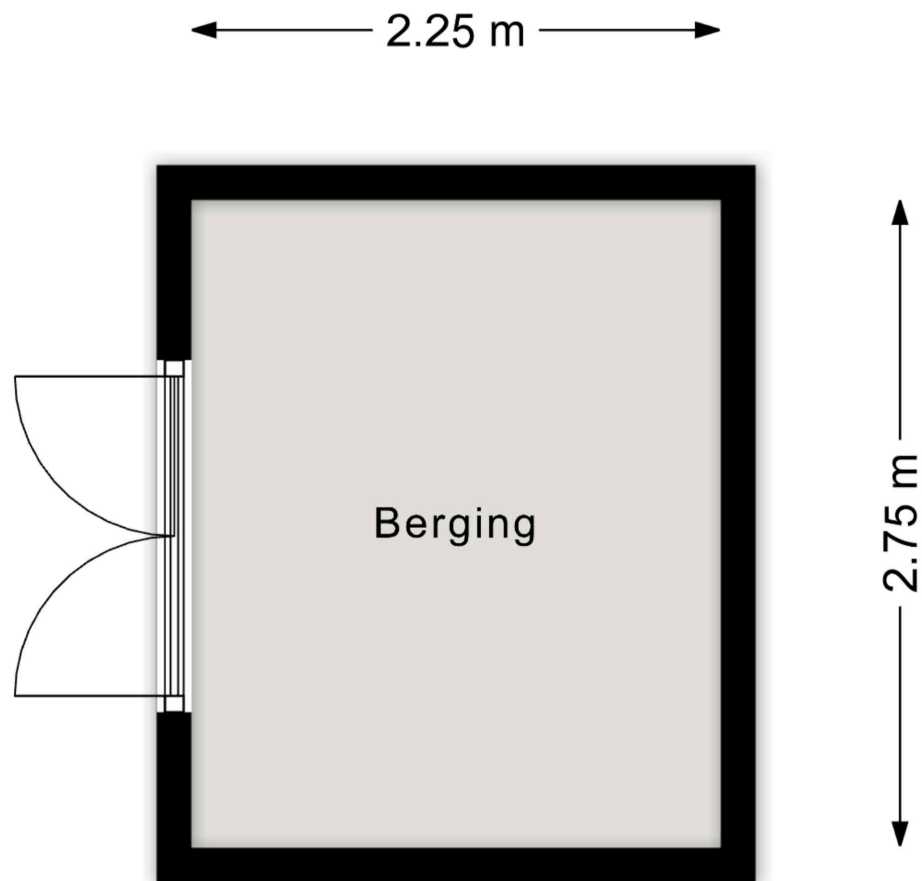


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

← 0.99 m → ← 1.58 m → ← 0.99 m →

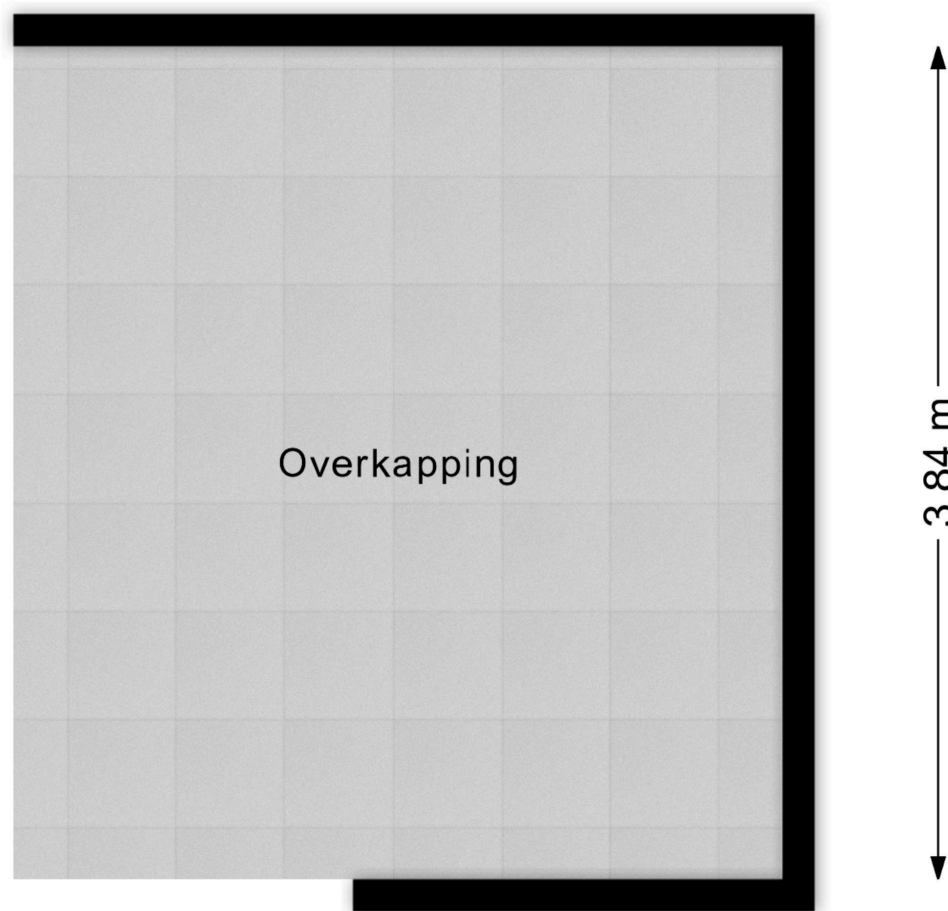


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

← 3.54 m →



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

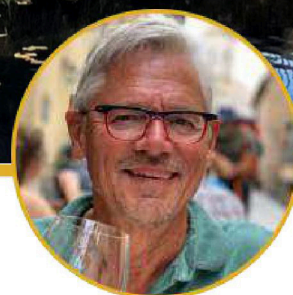


Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
 Het kan kunnen zijn verschillen worden ontdekt.



Over de oprichter

van Hopman



Adri Hopman richtte ruim 40 jaar geleden Hopman Makelaars op in Castricum. Een makelaar pur sang, in alle opzichten. Want makelen betekent 'verbinden', of als tussenpersoon fungeren. Adri Hopman was en is een netwerker, een verbinder. Als het gaat om huizen, maar ook als het gaat om mensen. Anno 2023 werken er dan ook nog steeds mensen die Adri op persoonlijke titel heeft binnengehaald en aangestoken heeft met zijn liefde voor de makelaardij.

Al is de oprichter niet meer bij het bedrijf betrokken, toch klinkt zijn naam nog regelmatig. De betrokkenheid van Adri zit in het DNA van Hopman. Als geen ander begrijpen wij hoe een huis een thuis moet zijn en hoe je daar samen voor zorgt.

**Woonmakelaars
voor huis & thuis**

Castricum

Torenstraat 2a
1901 ED Castricum
0251 - 65 77 00
castricum@hopmanmakelaars.nl

Heiloo

Heerenweg 199A
1851 KP Heiloo
072 - 533 40 95
heiloo@hopmanmakelaars.nl

IJmond

Jan Ligthartstraat 73b
1964 HA Heemskerk
0251 - 65 77 00
ijmond@hopmanmakelaars.nl



Belangrijke

Informatie

Wij raden u aan deze informatie zorgvuldig door te nemen

Uw reactie

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. De verkoper is benieuwd naar uw reactie op de woning. U kunt daarom van ons een telefoontje verwachten waarbij wij vragen naar uw reactie. Deze reactie stellen de verkoper en wij zeer op prijs. Tijdens dit gesprek is er ook ruimte om zaken te verduidelijken of om aanvullende informatie te geven over de woning.

Uitnodiging

Alle door Hopman woonmakelaars verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt en dit schriftelijk is vastgelegd in een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is namelijk niet rechtsgeldig.

Brochure

In deze brochure treft u een beknopte beschrijving van de woning, samengesteld uit informatie verkregen van de opdrachtgever, oorspronkelijke verkoopdocumentatie en derden. De eventueel aanwezige tekeningen geven over het algemeen een globale situatie van de werkelijkheid weer.

De afmetingen zijn gebaseerd op de Meetinstructie NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Hoewel de brochure met de meeste zorg is samengesteld, zijn zowel de informatie als het aanbod vrijblijvend en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Informatieplicht verkoper

De verkoper heeft een informatieplicht voor bij hem bekende gebreken. In de praktijk kan het voorkomen dat woningen gebreken hebben die bij de verkoper onbekend zijn. De verkoper staat daarom niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken.

Een koper koopt de woning in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. U kunt niet uitsluitend afgaan op de mededelingen van de verkoper en zijn makelaar.

Wij noemen bijvoorbeeld: 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. Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang. U dient zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- datum van de aanvaarding
- overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden

Alsieder dient u expliciet bij het uitbrengen van een bod te vermelden dat u een ontbindende voorwaarde van financiering en/of bouwkundige keurig wenst. Over deze en andere voorwaarden moeten partijen het eens zijn, pas daarna komt de overeenkomst tot stand en kan deze in een koopovereenkomst worden vastgelegd.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als koper kunt u niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert. Dus als de verkoper een tegenbod doet.

Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat u met de verkoper in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De makelaar zal een belangstellende zeggen dat hij "onder bod" is. Hij zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien deze al een bod heeft van een andere kandidaat en u ook een bod op de woning overweegt.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u een bod.

De verkoper kan dan alsnog beslissen of hij uw bod al dan niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan besloten worden de lopende onderhandeling af te breken en bijvoorbeeld te kiezen voor een inschrijfprocedure. Daarbij wordt aan alle bidders gevraagd een eenmalig en uiterst voorstel uit te brengen op de woning, zodat iedereen een gelijke kans heeft. De verkoper kan hierna bepalen welk voorstel in zijn ogen het beste is en aan wie de woning wordt verkocht.

Koopakte

Gebruikt wordt de Model koopakte zoals is vastgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars en Vastgoed deskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

Algemene Ouderdomsclausule

Voor woningen en appartementen waarvan de ouderdom 20 jaar of meer bedraagt, of wanneer dit nadrukkelijk in de brochure staat, wordt een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen.

Deze clausule houdt in dat het object niet de bouwkundige eigenschappen bezit die thans aan nieuwe woningen worden toegekend, en verkoper niet in staat voor de bouwkundige kwaliteit van het object en/ of onderdelen daarvan. De aspirant koper kan het beste voor zijn rekening een bouwkundig onderzoek laten uitvoeren.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden.

Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. Bij die woningen zal dan ook in de koopakte een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de maatregelen en voorzieningen die de wet voorschrijft bij verwijdering van deze asbesthoudende materialen. Tevens aanvaardt koper hiermee alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering kan voortvloeien/

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris of een bankgarantie te stellen. Deze waarborgsom/ bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. In voorkomend geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden omdat koper in gebreke blijft, kan deze waarborgsom door de notaris aan verkoper worden uitgekeerd.

Notariskeuze

Tenzij anders is aangegeven, is de notariskeuze aan de koper. De notaris dient kantoor te houden in de regio. Indien koper een notaris kiest buiten de regio, dan zijn verkoper en diens makelaar gerechtigd om de extra onkosten in rekening te brengen bij koper.

Indien de kosten die door de notaris bij verkoper in rekening worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van diens hypothecaire geldlening(en) hoger zijn dan €250,- (per ingeschreven hypotheek) wordt dit meerdere aan koper doorberekend. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.



Hopman Woonmakelaars

De medewerkers van Hopman woonmakelaars vinden niks mooier dan mensen blij maken met een passende woning. En dat doen ze nu al meer dan 40 jaar met veel liefde voor het vak en veel gevoel voor service.

Met deze jarenlange ervaring hebben de medewerkers een behoorlijke staat van dienst in de woningmarkt. Hierdoor kennen zij de huizenmarkt in de regio als geen ander. Naast een gedegen kennis van de regionale markt, streven zij service, helderheid, nuchterheid en integriteit na, wat door de klanten bijzonder wordt gewaardeerd.

Maar daar houdt het voor ons niet op. Ook na het tekenen blijven we jouw sparringpartner. Onze persoonlijke toewijding combineren we met onze kennis van de markt én van ons vak. Dit alles zetten we met genoeg om in raad en daad.

Hopman woonmakelaars is actief in het midden van de duinstreek tussen Schoorl en IJmuiden, tot aan het poldergebied rond het Alkmaardermeer. Met de kantoren te **Castricum, Heiloo en Heemskerk** bestrijken zij niet alleen deze plaatsen, maar de gehele regio, mede door de ondersteuning van zelfstandig makelaars die expert zijn in hun eigen regio.

Hopman woonmakelaars stelt zich ten doel met behulp van optimale inzet, uitgebreide marketing en de juiste aanpak het beste resultaat te verkrijgen voor de opdrachtgever.

Indien u vragen heeft over deze woning, andere woningen of de dienstverlening van Hopman, kom langs of stuur een mail.

**Woonmakelaars
voor huis & thuis**

Castricum

Torenstraat 2a
1901 ED Castricum
0251 - 65 77 00
castricum@hopmanmakelaars.nl

Heiloo

Heerenweg 199A
1851 KP Heiloo
072 - 533 40 95
heiloo@hopmanmakelaars.nl

IJmond

Jan Ligthartstraat 73b
1964 HA Heemskerk
0251 - 65 77 00
ijmond@hopmanmakelaars.nl