



[WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL)

Sneak Preview

**NEEM CONTACT  
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

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

**JAN VAN GOYENSTRAAT 27  
HEERHUGOWAARD**

**Vraagprijs: € 375.000,- k.k.**



**Achteraanzicht**



**Hal**



**Woonkamer**



**Woonkamer**



**Eethoek**



**Keuken**



**Badkamer**



**Slaapkamer 1**



**Slaapkamer 2**



**Slaapkamer 4**



**Achtertuint**



**Achtertuint**



## Beschrijving / Kenmerken

Adres : Jan van Goyenstraat 27 te Heerhugowaard  
Vraagprijs : € 375.000,- kosten koper

**GOED ONDERHOUDEN EN UITGEBOUWDE TUSSENWONING MET 4 SLAAPKAMERS, EEN VERZORGDE BADKAMER, TWEE TOILETTEN, EEN RUIM 16 METER DIEPE ACHTERTUIN MET OVERKAPPING EN EEN GUNSTIGE LIGGING IN DE GROENE EN KINDVRIENDELIJKE SCHILDERSWIJK.** Deze verzorgde gezinswoning biedt verrassend veel leefruimte. Dankzij de uitbouw beschikt de woning over een royale woonkamer, een ruime eetkamer en een praktische bijkeuken, waardoor de begane grond een prettige en functionele indeling heeft. Op de verdiepingen bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers, een keurig onderhouden badkamer en een extra toilet op de eerste verdieping, wat zorgt voor extra comfort. De woning staat bovendien op een ruim perceel van 176 m<sup>2</sup> eigen grond, waardoor zowel binnen als buiten volop leefruimte aanwezig is. De vierde slaapkamer op de tweede verdieping is dankzij de dakkapel uitgegroeid tot een volwaardige en ruime slaapkamer. Daarnaast is de woning in 2025 voorzien van bodemisolatie met Ecoparels, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat en een verbeterde energieprestatie. De fraai aangelegde achtertuin van ruim 16 meter diep beschikt over een sfeervolle overkapping met heater en elektra, een stenen berging, een extra brede achterom en een fraaie pergola met druivenranken. De combinatie van de uitbouw, vier volwaardige slaapkamers, de praktische bijkeuken, de aangebrachte bodemisolatie en de royale achtertuin maakt dit een ideale gezinswoning voor wie op zoek is naar ruimte en comfort. Kortom, een woning die uitstekend geschikt is voor gezinnen en waar je jarenlang met plezier kunt wonen. Al geïnteresseerd? Je kunt telefonisch contact met ons op nemen of een mail sturen naar Tessaar Makelaardij voor het maken van een bezichtigingsafpraak.

### Omgeving

Ligging : In de geliefde en groene Schilderswijk, een ruim opgezette woonwijk met veel speelgelegenheden en openbaar groen. Scholen, supermarkten, sportvelden, zwembad De Waardergolf en recreatiepark Rosarium bevinden zich op korte afstand. Ook winkelcentrum Middenwaard en het Raadhuisplein zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik aanwezig zijn.

### Woning

Eengezinswoning  
Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed  
Aantal slaapkamers : 4  
Energielabel : C, geldig tot 07-08-2028  
Woonoppervlakte : 114 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte : 8 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning : 377 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar : 1967

### Perceel

Perceeloppervlakte : 176 m<sup>2</sup> eigen grond

### INDELING WONING:

**Begane grond:** Je betreedt de woning via de keurig aangelegde voortuin, uitgevoerd met een combinatie van grind, sierbestrating en vaste beplanting. Via de entree kom je in de hal met meterkast voorzien van 6 vernieuwde groepen, een praktische trapkast voor extra voorraadruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en een toiletruimte met staand toilet. Daarnaast is de woning in 2025 voorzien van bodemisolatie, waarbij de kruipruimte is geïsoleerd met Ecoparels. Vanuit de hal bereik je de uitgebouwde woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde beschikt de woonkamer over veel natuurlijke lichtinval. Zowel aan de voor- als achterzijde bevinden zich elektrische zonneschermen voor extra comfort tijdens zonnige dagen. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is voorzien van een koel-/vriescombinatie, gaskookplaat, afzuigkap, combioven en inbouwvaatwasser. Achter de keuken bevindt zich de eetkamer, welke dankzij de uitbouw zorgt voor extra leefruimte op de begane grond. Aansluitend is de praktische bijkeuken gelegen met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en voldoende bergruimte. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

**1<sup>e</sup> verdieping:** Via de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en het in 2020 gerealiseerde tweede toilet bereikbaar. Dit toilet is uitgevoerd met een modern zwevend toilet. Slaapkamer 1 (4,03 x 3,75) is gelegen aan de voorzijde en voorzien van hardhouten kozijnen met HR+ beglazing. Slaapkamer 2 (2,49 x 2,97) is gelegen aan de achterzijde en voorzien van hardhouten kozijnen met enkel glas. Slaapkamer 3 (2,64 x 2,05) bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een vaste kast en hardhouten kozijnen met thermopane beglazing. De volledig betegelde badkamer (1,15 x 2,02) is voorzien van een nette inloopdouche met drain, wastafelmeubel en designradiator. Dankzij de twee aanwezige ramen beschikt de badkamer over veel natuurlijke lichtinval.

**2<sup>e</sup> verdieping:** Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de ruime voorzolder zorgt een dakraam voor veel lichtinval. Hier bevinden zich de cv-ketel en praktische knieschotten voor extra bergruimte. Slaapkamer 4 (4,28 x 3,34) beschikt over een dakkapel aan de achterzijde, waardoor een royale slaapkamer is ontstaan. De kamer is voorzien van hardhouten kozijnen met HR+ beglazing en praktische knieschotten voor extra bergruimte.

**Achtertuintuin:** De prachtig aangelegde en uitstekend onderhouden achtertuin (16,81 x 6,13) is gelegen op het oosten en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. De tuin is smaakvol ingericht met een combinatie van sierbestrating, vaste beplanting en een sfeervolle pergola met druivenranken. In 2020 zijn de schuttingen vernieuwd en uitgevoerd met duurzame betonpalen. Daarnaast beschikt de tuin over een fraaie overkapping voorzien van elektra en een heater, waardoor je vrijwel het gehele jaar comfortabel buiten kunt zitten. De praktische achterom beschikt over een extra brede poortdeur, ideaal voor het stallen van fietsen, een scooter of motor.

**Berging:** Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging (2,50 x 3,00) voorzien van elektra, een betonnen vloer en voldoende bergruimte.

#### **Verwarming**

HRE Intergas (2018), eigendom

#### **Aanvaarding**

In overleg. Kan op korte termijn.

#### **Bezichtiging**

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

#### **Bieding**

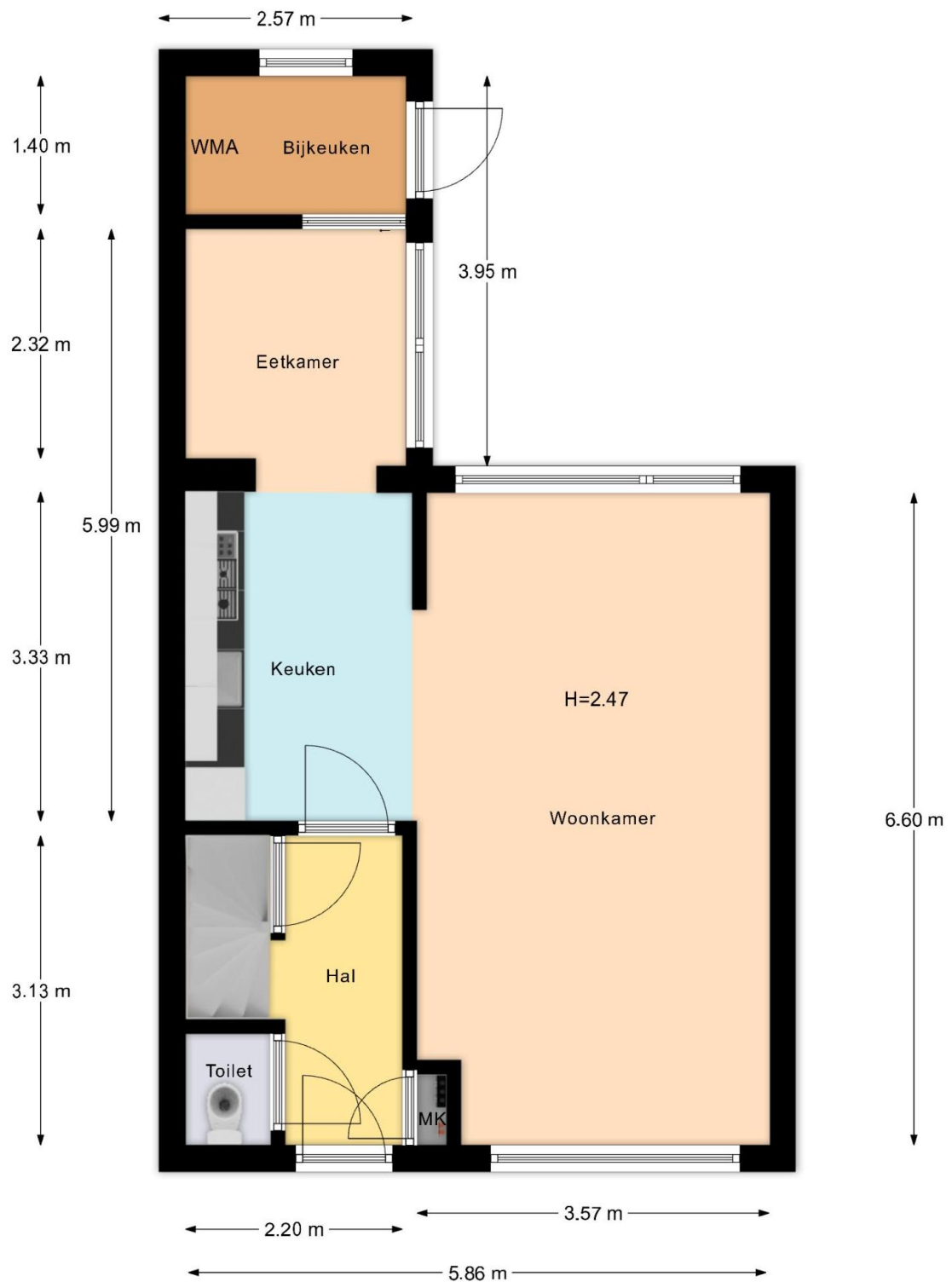
Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend te doen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jim Tesselaar, RM/RT.

**Betreft: Jan van Goyenstraat 27 te Heerhugowaard**

	Blijft achter	Ter overname	Gaat mee	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
Stenen berging	X	O	O	O
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
Zonnepanelen	O	O	O	X
Tuinmeubels	O	O	X	O
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Brievenbus	X	O	O	O
Bel	X	O	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Elektrische zonwering buiten: voor en achter	X	O	O	O
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliedenhorren	X	O	O	O
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnen:	X	O	O	O
Rolgordijnen	X	O	O	O
Vitrage	X	O	O	O
Jaloezieën	O	O	O	X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	X	O	O	O
Laminaat/parketvloer	X	O	O	O
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
HR Intergas (2018), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	O	O	O	X
Airconditioning	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

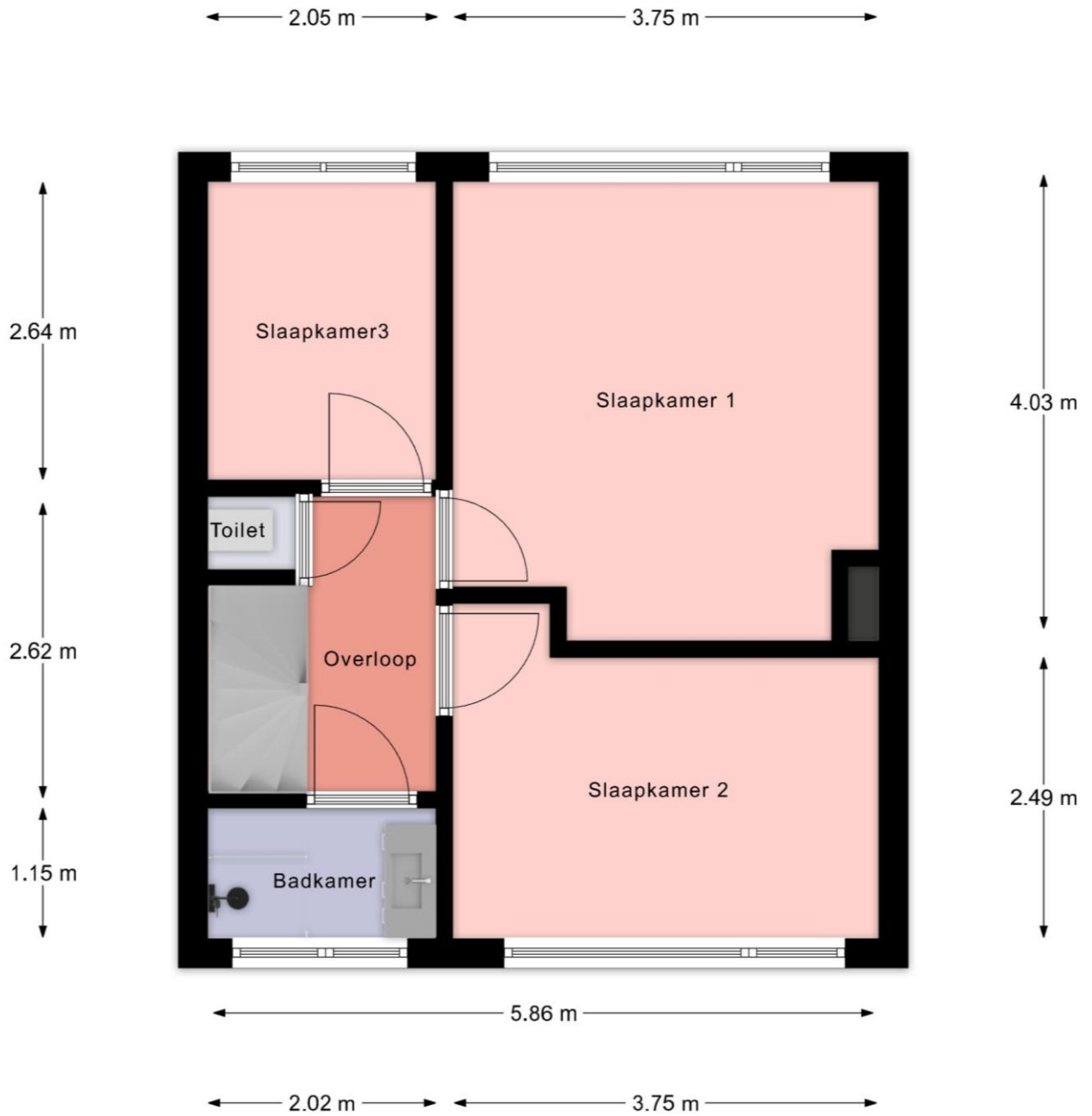
	Blijft achter	Ter overname	Gaat mee	n.v.t.
<b>Open haard/houtkachel</b>				
Gas/open haard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur:</b>				
Combimagnetron	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4 pits gasfornuis	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oven	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Afzuigkap/schouw	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koelkast/vriezer	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting/dimmers	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Opbouwverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken:</b>				
Losse kledingkast	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Boeken/legplanken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Vast bureau	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Spiegelwanden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wastafel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toiletaccessoires	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Douche	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Designradiator	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wasmachine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wasdroger	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>Telefoontoestellen/-installatie</b>				
Telefooninstallatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>Voorzetramen/radiatorfolie te weten:</b>				
Radiatorafwerking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Voorzetramen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Isolatievoorziening kruipruimte	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderij ophangstelsysteem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Bed in slaapkamer 4 (zolder)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

# Begane grond



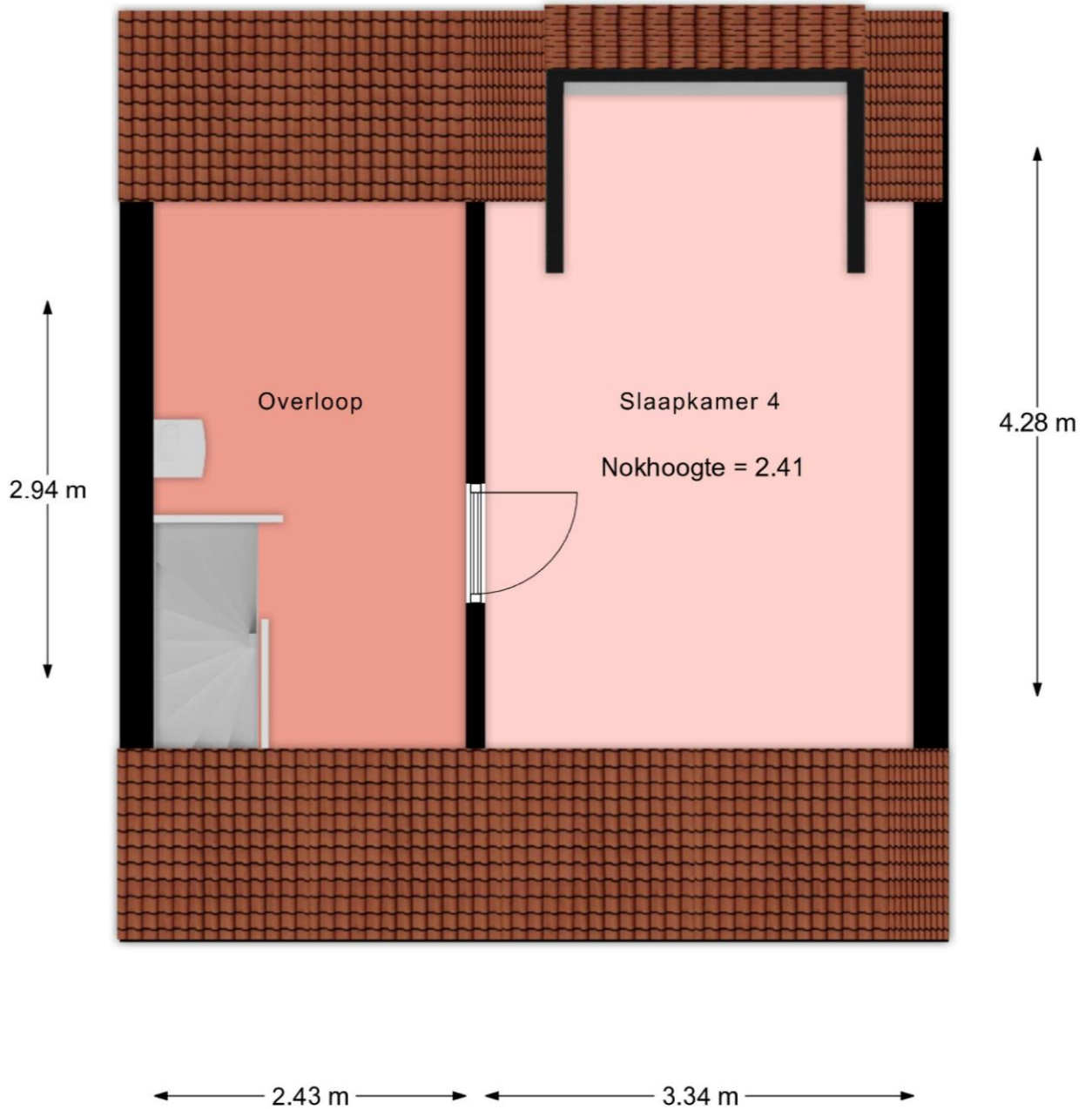
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1<sup>e</sup> verdieping



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


## 2<sup>e</sup> verdieping



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

Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerhugowaard</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 811</p>	<p><b>kadaster</b></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.



# 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 financieringsvoorbepaald 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.