

THUIS IN IEDER HUIS

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



*Royale hoekwooning in
geliefde woonomgeving*



Breedelaan 97

Heiloo | 1851 MC

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Kenmerken



BOUWJAAR
1959



WOONOPPERVLAK
101 m²



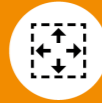
ENERGIELABEL
F



SLAAPKAMERS
4



INHOUD
368 m³



PERCEEL
300 m²



WOONLAGEN
3



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
129 m²



'Veel lichtinval'



Welkom

Deze zeer royale hoekwoning is klaar voor een nieuwe eigenaar met visie! Hier vindt u een huis met een stevige basis: volop ruimte, veel natuurlijk licht, praktische indeling én een groot perceel met garage. Een ideale combinatie voor wie comfortabel wil wonen en tegelijkertijd mogelijkheden ziet om het geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren.

Wat direct opvalt, is de prachtige lichtinval dankzij de royale raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De doorzonwoonkamer voelt hierdoor heerlijk ruim en open aan. Bovendien beschikt de woonkamer over een vaste deur naar de achtertuin.

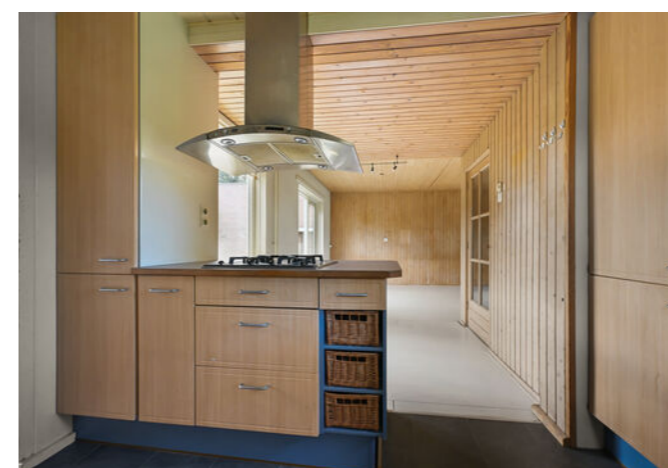
'Ruimte voor uw woonwensen'



De keuken

De keuken profiteert van extra licht dankzij de zijramen en biedt volop ruimte voor het realiseren van een kookeiland. Hier kookt u met een prettig uitzicht over de fijne, groene wijk – een plek waar licht en leefruimte samenkomen.

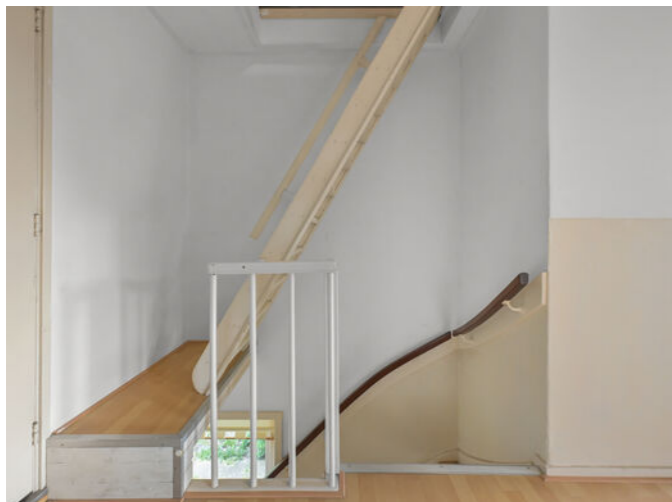
Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met toilet. Deze ruimte is verzorgd afgewerkt met tegelwerk op zowel de wanden als de vloer en beschikt over een gestuct plafond met inbouwspots. Vanuit de bijkeuken leidt een vaste deur u eveneens naar de achtertuin.



Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

'Goed formaat'



'Plezierig uitzicht over de Breedelaan'



Een goede basis

De slaapkamers zijn allen van goed formaat en beschikken over ruim bemeten raampartijen, waardoor ook hier het daglicht rijkelijk naar binnen valt.



'Kamer voorzien van toilet'

De badkamer

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van tegelwerk, een douche en een wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige raam profiteert u hier van natuurlijke ventilatie en prettig daglicht.



'Slapen op zolder'



Meer ruimte!

De tweede verdieping bereikt u via een vaste trap. Hier komt u op de voorzolder, waar de cv-installatie staat opgesteld en waar bovendien nog een fijne, multifunctionele ruimte aanwezig is – ideaal als werkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

Verder vindt u hier nog een slaapkamer, voorzien van een dakraam dat zorgt voor prettig daglicht. Achter de knieschotten is praktische bergruimte gecreëerd, ideaal voor het opbergen van diverse spullen.





'Royaal perceel'



Het buitenleven

De achtertuin biedt een fijne, groene buitenruimte waar direct het brede perceel opvalt. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van beplanting en bestrating en beschikt over een praktische achterom. Onder de overkapping staan de fietsen altijd droog en beschermd.

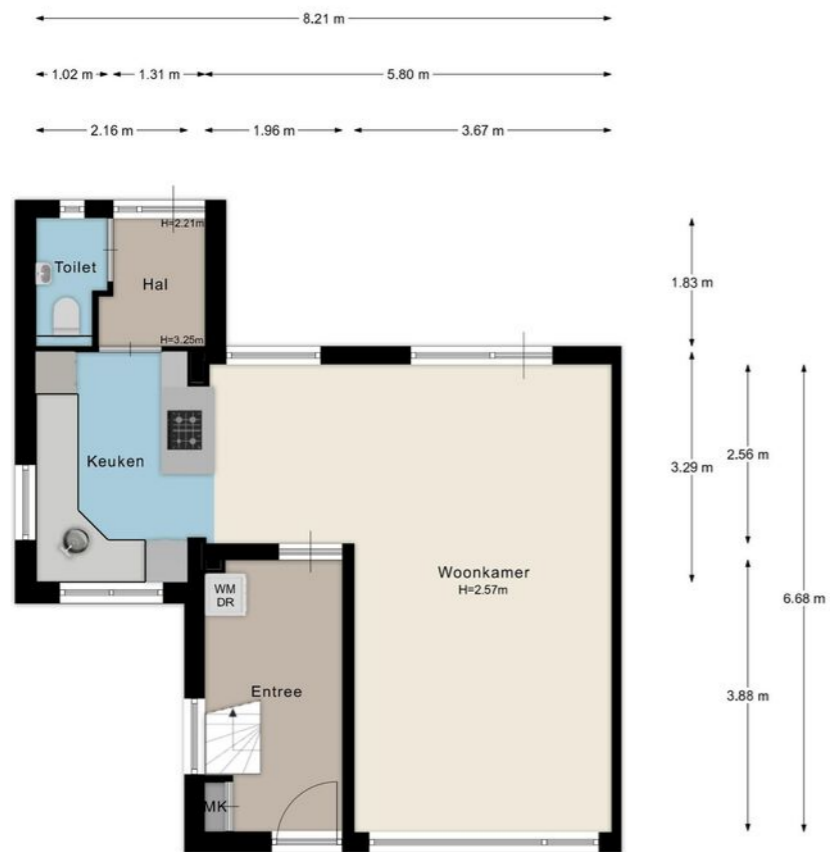
Ruim opgezet

De royale garage biedt bijzonder veel ruimte en is voorzien van elektra, water en verwarming. Ideaal voor de hobbyist, als werkruimte of voor het veilig stallen van een auto en extra opslag.

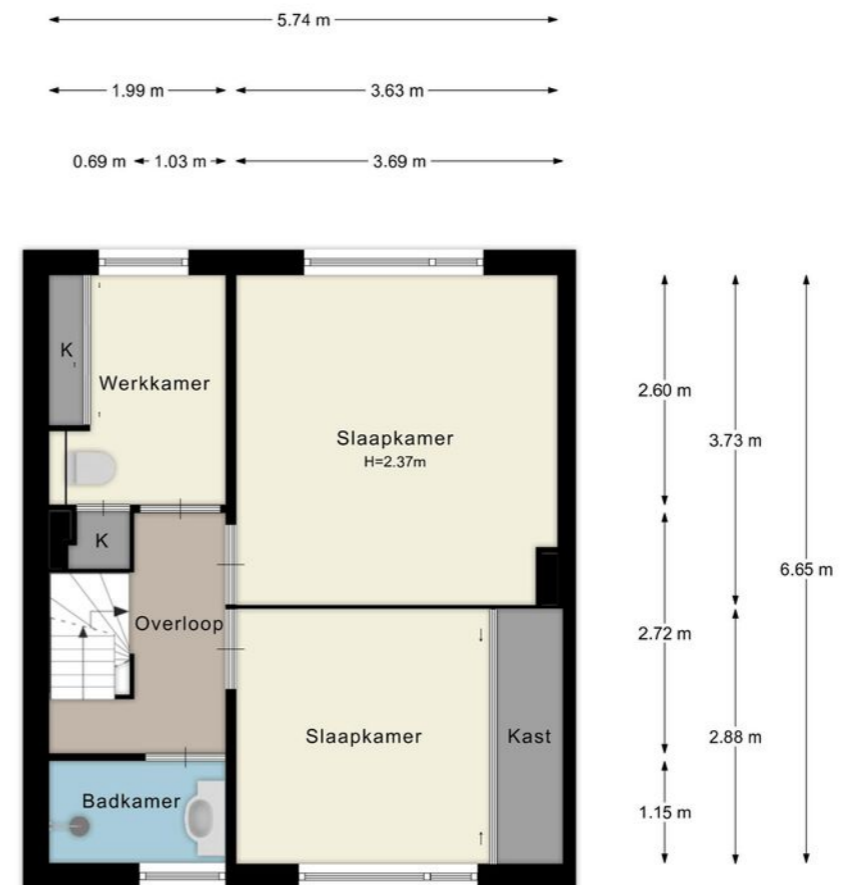
Ook de voortuin is ruim opgezet en sluit mooi aan bij de grootte van de woning. Dit zorgt niet alleen voor een prettige uitstraling, maar versterkt ook het gevoel van ruimte en privacy.



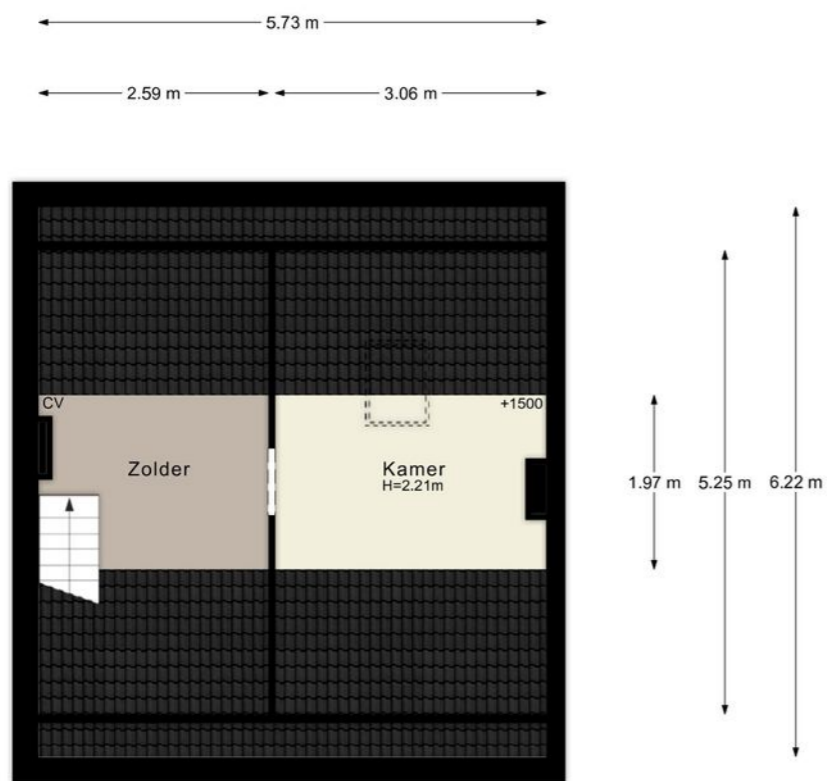
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Begane grond en tuin



Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
—	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heiloo	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1252	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Energie label woningen

Registratienummer
832977937

Datum registratie
29-12-2025

Geldig tot
16-12-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

F



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Breedelaan 97
1851MC Heiloo
BAG-ID: 0399010000002065

Detailaanduiding
Bouwjaar 1959
Compactheid 2,23
Vloeroppervlakte 103m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam FS van der Laan
Vakbekwaamheidsnummer 55151675

Certificaathouder
EnergyLab

Inschrijffnummer SKGIKOB 013960
KvK-nummer 85278920

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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%



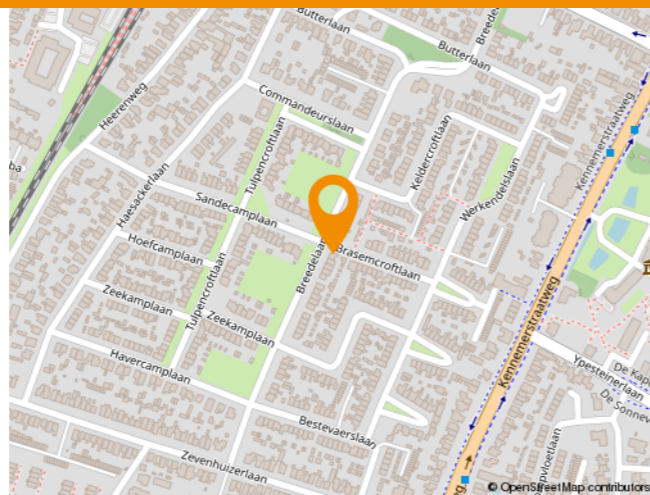
51%



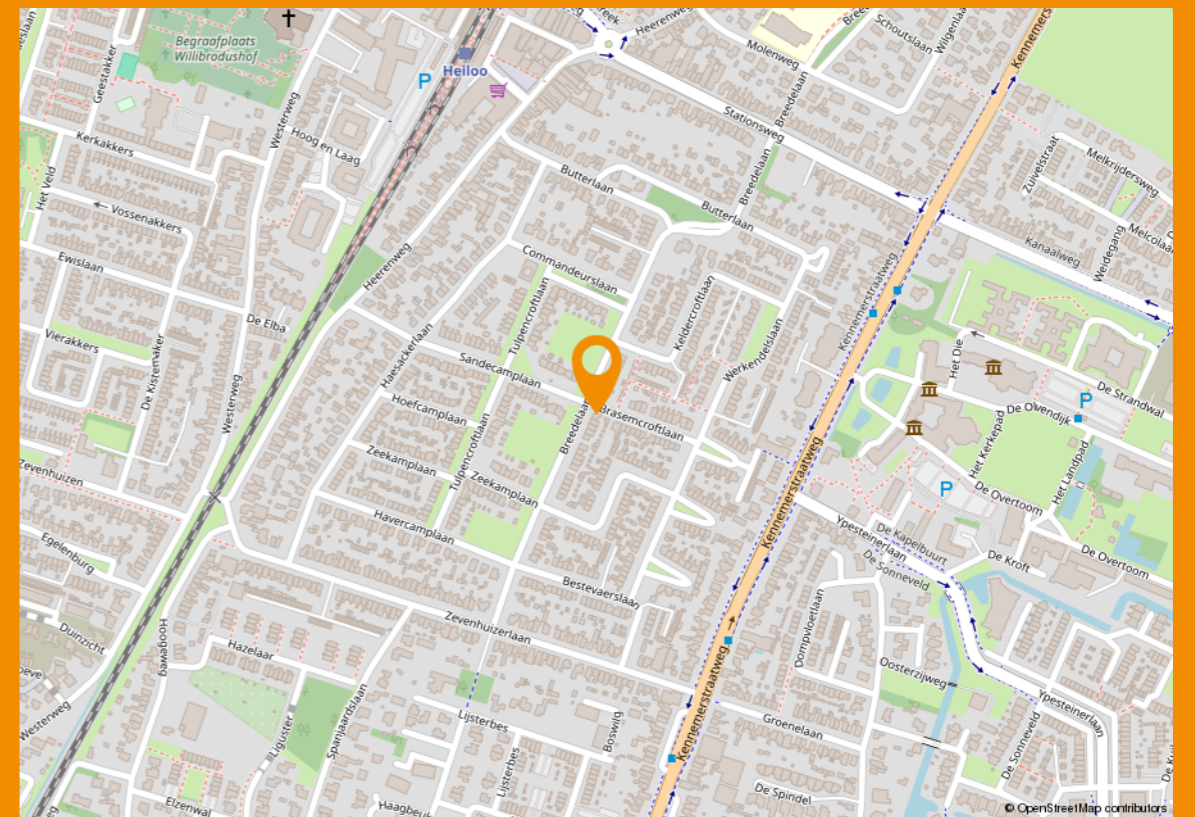
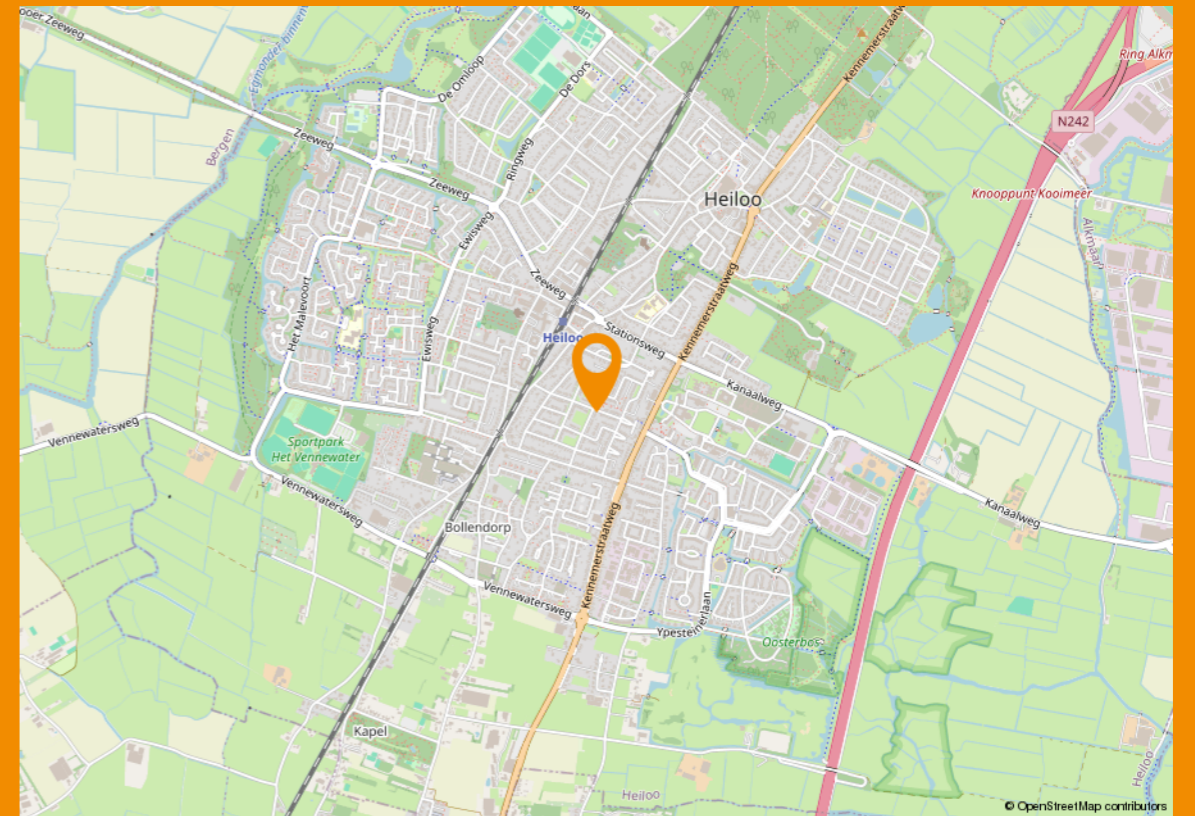
45%



1,1 per huishouden



Locatie



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

BREEDELAAN 97 in HEILOO

Deze zeer royale hoekwoning is klaar voor een nieuwe eigenaar met visie! Hier vindt u een huis met een stevige basis: volop ruimte, veel natuurlijk licht, praktische indeling én een groot perceel met garage. Een ideale combinatie voor wie comfortabel wil wonen en tegelijkertijd mogelijkheden ziet om het geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren.

De woning is gelegen in een bijzonder kindvriendelijke en autoluwe wijk waar voornamelijk gezinnen wonen. Met meerdere speeltuinen in de directe omgeving kunnen kinderen hier veilig en onbezorgd buitenspelen. Daarnaast bevindt u zich op een praktische locatie met voorzieningen binnen handbereik.

Het NS-station ligt op loopafstand, waardoor u binnen circa 30 minuten in Amsterdam staat – ideaal voor forenzen. In de nabije omgeving vindt u bovendien supermarkten, diverse winkels en gezellige cafés en restaurants. Met slechts vier minuten fietsen bereikt u het bruisende winkelcentrum 't Loo, waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse boodschappen en meer.

Wie van natuur en ontspanning houdt, zit hier helemaal goed: binnen 15 minuten fietsen staat u met uw voeten in het zand bij Egmond aan Zee of Castricum aan Zee. Zo combineert u comfortabel wonen met stad, dorp én strand binnen handbereik.

Een huis met ruimte, potentie en een fijne woonomgeving – de perfecte plek om uw volgende hoofdstuk te beginnen.

U betreedt de woning via de achterom of de voordeur. Kiest u voor de voordeur, dan komt u binnen in de hal waar de meterkast netjes is gesitueerd. Vanuit hier loopt u door naar de living.

Wat direct opvalt, is de prachtige lichtinval dankzij de royale raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De doorzonwoonkamer voelt hierdoor heerlijk ruim en open aan. Bovendien beschikt de woonkamer over een vaste deur naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten op

natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

De keuken profiteert van extra licht dankzij de zijramen en biedt volop ruimte voor het realiseren van een kookeiland. Hier kookt u met een prettig uitzicht over de fijne, groene wijk – een plek waar licht en leefruimte samenkomen.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met toilet. Deze ruimte is verzorgd afgewerkt met tegelwerk op zowel de wanden als de vloer en beschikt over een gestuct plafond met inbouwspots. Vanuit de bijkeuken leidt een vaste deur u eveneens naar de achtertuin.

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn allen van goed formaat en beschikken over ruim bemeten raampartijen, waardoor ook hier het daglicht rijkelijk naar binnen valt.

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van tegelwerk, een douche en een wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige raam profiteert u hier van natuurlijke ventilatie en prettig daglicht.

De tweede verdieping bereikt u via een vaste trap. Hier komt u op de voorzolder, waar de cv-installatie staat opgesteld en waar bovendien nog een fijne, multifunctionele ruimte aanwezig is – ideaal als werkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

Verder vindt u hier nog een slaapkamer, voorzien van een dakraam dat zorgt voor prettig daglicht. Achter de knieschotten is praktische bergruimte gecreëerd, ideaal voor het opbergen van diverse spullen.

De achtertuin biedt een fijne, groene buitenruimte waar direct het brede perceel opvalt. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van beplanting en bestrating en beschikt over een praktische achterom. Onder de overkapping staan de fietsen altijd droog en beschermd.

De royale garage biedt bijzonder veel ruimte en is voorzien van elektra, water en verwarming. Ideaal voor de hobbyist, als werkruimte of voor het veilig stallen van een auto en extra opslag.

Ook de voortuin is ruim opgezet en sluit mooi aan bij de grootte van de woning. Dit zorgt niet alleen voor een prettige uitstraling, maar versterkt ook het gevoel van ruimte en privacy.

Uitgebreide informatie

BREEDELAAN 97 in HEILOO

Bijzonderheden:

- Royale hoekwoning met veel woonruimte en volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren
- Groot perceel met brede en achtertuin met vrijstaande garage
- Lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen aan voor- en achterzijde
- Praktische bijkeuken
- Vier goed bemeten slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Multifunctionele tweede verdieping geschikt als werk-, hobby- of bergruimte
- Meterkast 8 groepen 2x aardlekschakelaar
- Cv-ketel NEFIT 2019
- Achtertuin met overkapping en handige achterom
- Gelegen in een kindvriendelijke en autoluwe woonwijk met meerdere speeltuinen
- NS-station op loopafstand – circa 30 minuten reistijd naar Amsterdam
- Winkelcentrum 't Loo op slechts 4 minuten fietsafstand
- Strand van Egmond aan Zee en Castricum aan Zee binnen circa 15 minuten fietsen

Algemene bepalingen

commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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.

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.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een

Algemene bepalingen

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.

Lijst van zaken

BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME



DE FINANCIËLE
RAADGEVERS
VERMOGEN | HYPOTHEKEN | PENSIOEN

De Financiële Raadgevers handel vanuit een plan.

Wie zijn wij?

Bij 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



Meer informatie



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

Samenwerking met Kuyper & Blom Makelaars

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

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

info@kbmakelaars.nl

