

**TE KOOP**

# **Kennemerstraatweg 134**

Heiloo



**Vraagprijs**

**€ 1.150.000**

**kosten koper**



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In het geliefde groene Heiloo staat deze verrassend ruime en veelzijdige vrijstaande villa op een royaal perceel van maar liefst 1.130 m<sup>2</sup>. Met een volledig woonprogramma op de begane grond, 5 slaapkamers, twee badkamers en een multifunctioneel bijgebouw met eigen badkamer en toilet is dit de ideale woning voor wie ruimte, flexibiliteit en toekomstbestendig wonen zoekt.

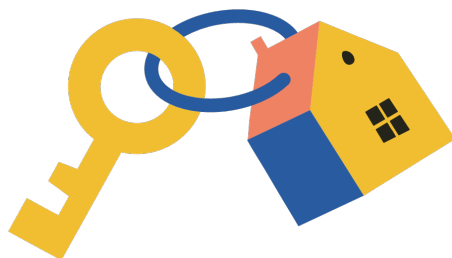
De prachtige tuin met de karakteristieke monumentale Wilhelminaboom geeft het geheel een unieke en sfeervolle uitstraling.

Luxe, ruimte, groot perceel, 2 eigen parkeerplaatsen een garage, 3 badkamers en 5 slaapkamers.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met ruime afgesloten garderobekast en de meterkast. Een glazen deur geeft toegang tot de woonkamer, waar je direct zicht hebt op de tuin. De ruimte voelt licht en open aan en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele grote



**Woningbrochure: Kennemerstraatweg 134, Heiloo**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zithoek en eethoek. De woonkamer beschikt over een grote schuifpui die veel licht binnenlaat en opent naar het terras in de achtertuin op het Zuiden. De keuken is uitgevoerd in hoogglans zwart, volledig uitgerust met vaatwasser, combimagnetron, koelkast en 4 pits inductie kookplaat. Deze geeft uitzicht op de voortuin. De sfeervolle gasgaard met realistisch ogend hout zorgt voor een warme en gezellige uitstraling in de woonkamer.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is het complete woonprogramma op de begane grond. Hier vind je een slaapkamer, een extra kamer (perfect als slaap, speelwerk- of hobbyruimte) én een badkamer. Ideaal voor gelijkvloers wonen, gasten of werken aan huis. Tevens bevinden zich hier een apart toilet en een ruim bemeten kelderkast.

Vervolgens bevindt zich op de benedenverdieping nog een fijne bijkeuken met schuifkasten en genoeg ruimte voor een wasmachine en droger.

De meterkast is modern en uitgebreid uitgevoerd met maar liefst 15 groepen en 4 aardlekschakelaars. Hiermee is de woning uitstekend voorbereid op intensief gebruik van elektrische apparatuur en eventuele toekomstige uitbreidingen.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime, lichte slaapkamers, waarvan één met een heerlijk balkon. Daarnaast is er een praktische hobby- of werkkamer aanwezig, ideaal voor extra opslag, werken aan huis of een creatieve invulling. De tweede badkamer, voorzien van toilet, biedt extra comfort en maakt deze verdieping bijzonder geschikt voor een (groot) gezin of logees.

## Buitenruimte

De woning ligt op een ruim perceel van 1.130 m<sup>2</sup> met een tuin rondom. Hierdoor kun je op elk moment van de dag genieten van zon of schaduw en is er volop privacy.

Een bijzonder element in de tuin is de monumentale Wilhelminaboom, die zorgt voor een unieke sfeer en karakter.

Achter op het perceel bevindt zich een vrijstaand bijgebouw dat uitstekend geschikt is als atelier, kantoor aan huis, gym of praktijkruimte. Geheel

geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming met eigen badkamer/toilet.

De woning beschikt over een ruime, praktische garage die is uitgerust met een elektrische garagedeur. Deze biedt niet alleen extra comfort en gemak bij het in- en uitrijden, maar ook volop opslag- en werkruimte. Een ideale plek voor fietsen, gereedschap of het veilig stallen van de auto.

## Ligging

Het beste van twee werelden, levendigheid aan de voorzijde en rust en natuur aan de achterzijde.

De ligging is erg praktisch, supermarkt op loopafstand en op slechts 5 minuten afstand vind je zowel het gezellige centrum van Alkmaar als dat van Heiloo. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Hoorn, Haarlem, Amsterdam en Den Helder om de hoek. Het prachtige Heilooërbos ligt op loopafstand. Een perfecte balans tussen natuur en stad!

## Pluspunten op een rij

- Gelegen in het gewilde Heiloo
- Energielabel B
- Perceel van ca. 1.130 m<sup>2</sup>
- Slapen en badkamer op de begane grond
- In totaal 5 slaapkamers
- 2 badkamers
- Vrijstaand bijgebouw (atelier/ kantoor/gym) met 3e badkamer en toilet
- Unieke monumentale Wilhelminaboom in de tuin
- Veel privacy en ruimte
- Perfect onderhouden
- Heteluchtverwarming, badkamer en toilet vloerverwarming, bijgebouw vloerverwarming.

Een woning met deze combinatie van ruimte, indeling en bijzondere buitenruimte komt zelden op de markt. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de mogelijkheden van deze unieke plek.

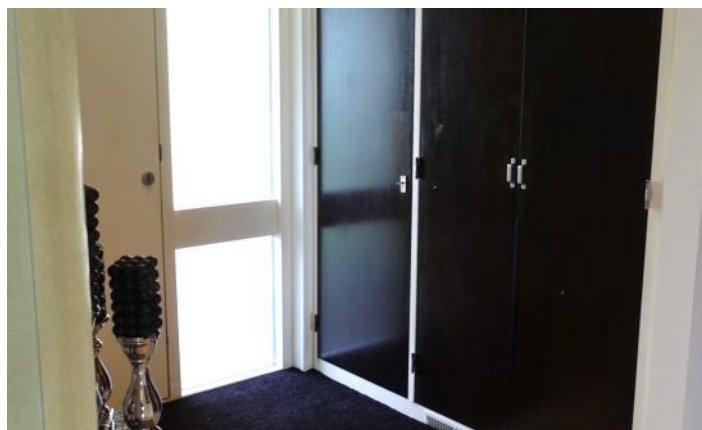
# FOTO'S

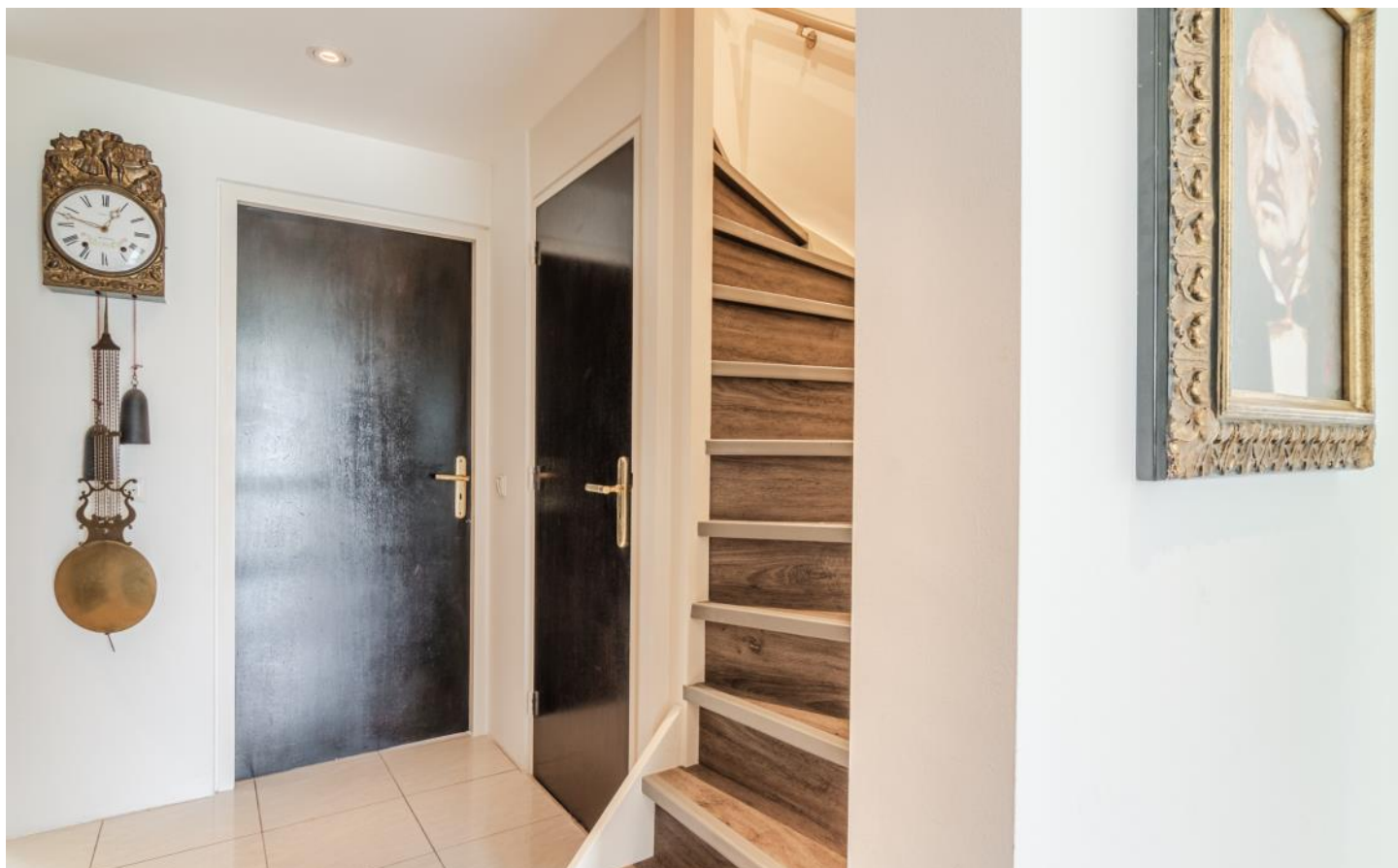


Woningbrochure: Kennemerstraatweg 134, Heiloo

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S







# FOTO'S



# FOTO'S



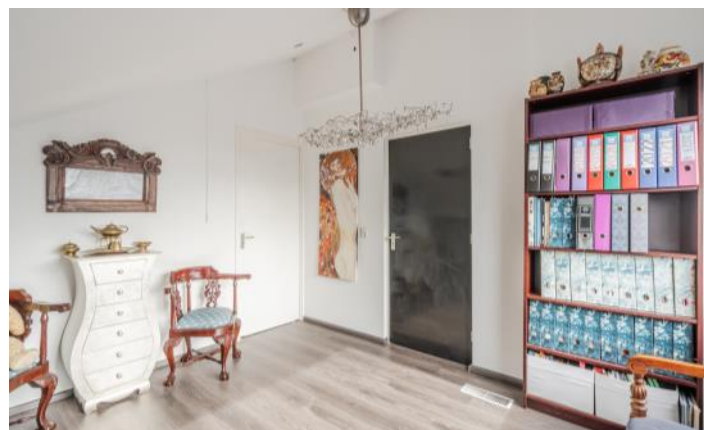
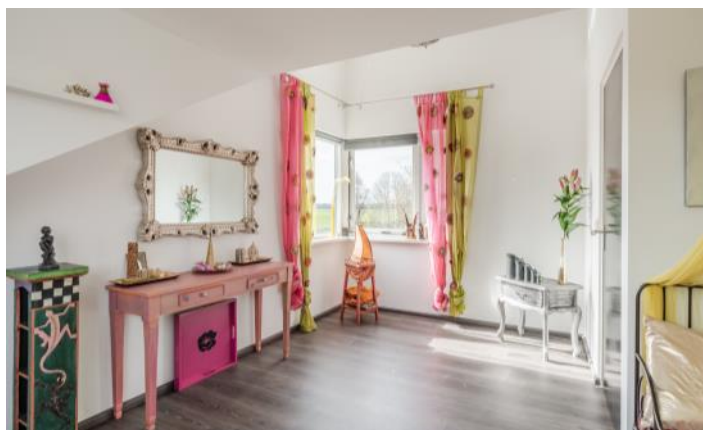
# FOTO'S



Woningbrochure: Kennemerstraatweg 134, Heiloo

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S





# FOTO'S







# FOTO'S



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1976
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1130 m <sup>2</sup>
Inhoud	633 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	236 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	32 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>3 badkamers en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>2 toiletten, 2 douches, 2 dubbele wastafels, wastafel, inloopdouche, vloerverwarming</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Hete lucht verwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard</b>
Warm water	<b>Geiser eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan drukke weg, Vrij uitzicht, Open ligging</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur
Isolatie	Dakisolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Aanwezig

## Kadastrale gegevens

### Heiloo B 3072

Oppervlakte	1130 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Heiloo

Datum in werking 07-02-2005

Afkomstig uit stuk Hyp4 79389/121

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 07-02-2005

Ingeschreven op 23-10-2020 om 11:54

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Vitrages woonkamer	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

## Overige zaken

Kunstwerk in de voortuin blijft. Design tulp verlichting tuin blijft achter. Robotmaaier ter overname. De Perzische slaapboom zal meegaan (emotionele waarde)




*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heiloo Sectie B Perceel 3072</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>	
---	---	---

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte 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.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: 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. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

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

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.