



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

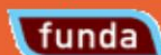
1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**BROUWERSGRACHT 13
HEERHUGOWAARD**

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.



Achteraanzicht



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



Badkamer



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 4



Overkapping



Omgeving



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Brouwersgracht 13 te Heerhugowaard
Vraagprijs : € 400.000,- kosten koper

RUIME UITGEBOUWDE TUSSENWONING MET 135 M² WOONOPPERVLAKTE, VIER SLAAPKAMERS, EEN ROYALE UITBOUW MET LICHTSTRAAT, MODERNE SCHUIFPUI, EEN OP HET WESTEN GELEGEN ACHTERTUIN EN EEN GUNSTIGE LIGGING MET VRIJ UITZICHT OVER WATER EN HET GROENE CAREL FABRITIUSPARK. Aan de Brouwersgracht 13 mogen wij deze verrassend ruime en goed onderhouden gezinswoning aanbieden. De woning beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 135 m² en is gelegen op een perceel van 151 m² eigen grond. Dankzij de in 2020 gerealiseerde uitbouw is op de begane grond aanzienlijk meer leefruimte ontstaan. De lichtstraat en de grote kunststof schuifpui uit 2022 zorgen daarbij voor een uitstekende lichtinval en een fraaie verbinding tussen binnen en buiten, waardoor je gedurende het hele jaar optimaal kunt genieten van zowel de woonruimte als de tuin. De open keuken vormt het centrale middelpunt van de begane grond en zorgt voor een prettige verbinding tussen de woonkamer en de uitbouw. Op de verdiepingen beschikt de woning over vier goed bemeten slaapkamers, een badkamer en een multifunctionele hobby-/thuiswerkruimte die eventueel kan worden omgebouwd tot een vijfde slaapkamer. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen en beschikt over een overkapping, berging en achterom. Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met veel leefruimte, een praktische indeling, een zonnige achtertuin en een prachtig vrij uitzicht over water en groen? Dan is Brouwersgracht 13 absoluut een bezichtiging waard. Ben je al geïnteresseerd? Je kunt telefonisch contact met ons opnemen of een mail sturen voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Omgeving

Ligging : De woning is gelegen op een zeer praktische locatie. Op slechts één minuut loopafstand aan de Berckheidelaan bevinden zich diverse supermarkten, een drogist en eetgelegenheden. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht over het water en het groene Carel Fabritiuspark. Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen en het NS-station van Heerhugowaard eenvoudig bereikbaar. Kortom, een centrale locatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Woning

Eengezinswoning
Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed
Aantal slaapkamers : 4
Energielabel : B, geldig tot 10-06-2036
Woonoppervlakte : 135 m²
Externe bergruimte : 11 m²
Inhoud woning : 439 m³
Bouwjaar : 1972

Perceel

Perceeloppervlakte : 151 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: Via de verzorgde voortuin, aangelegd met bestrating, bomen en vaste beplanting, bereik je de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast voorzien van 8 vernieuwde groepen, het moderne toilet met zwevend toilet en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en een ruime trapkast, ideaal voor extra voorraad- en bergruimte. Vanuit de hal betreed je de royale woonkamer (8,01 x 5,93). Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde beschikt deze ruimte over veel natuurlijke lichtinval. In 2020 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd (4,04 x 2,77), waardoor een bijzonder ruime leefruimte is ontstaan. De lichtstraat zorgt hierbij voor extra daglicht en versterkt het open karakter van de woning. In 2022 is een grote kunststof schuifpui geplaatst, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden en je optimaal kunt genieten van de zonnige achtertuin. De open keuken bevindt zich centraal tussen de woonkamer en de uitbouw en vormt daarmee een natuurlijke verbinding tussen de verschillende leefruimtes. De keuken is uitgevoerd met een spoeleiland en beschikt over een grote Amerikaanse koelkast, 5-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, magnetron en een geïntegreerde vaatwasser. Dankzij de royale kastenwand is er volop opbergruimte aanwezig en is de koelkast fraai weggewerkt in het geheel.

Eerste verdieping: Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van hardhouten kozijnen met HR+ beglazing. Slaapkamer 1 (3,92 x 3,71) bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een royale vaste kast. Slaapkamer 2 (3,92 x 2,97) ligt aan de achterzijde en is voorzien van een elektrisch rolluik. Ook slaapkamer 3 (2,78 x 2,88), eveneens gelegen aan de achterzijde, beschikt over een elektrisch rolluik en een praktische vaste kast. De badkamer (2,19 x 2,10) is compleet uitgevoerd met een hoekbad, douche, tweede toilet, wastafel en designradiator.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de ruime voorzolder. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-ketel en diverse praktische bergruimtes. De cv-installatie is netjes weggewerkt in een vaste kast en achter de knieschotten is extra opslagruimte aanwezig. Aansluitend bereik je de royale vierde slaapkamer (4,74 x 3,10). Deze sfeervolle ruimte beschikt over fraaie zichtbare balken, vier Velux dakramen en twee praktische ingebouwde kasten. Dankzij de grote hoeveelheid daglicht voelt deze slaapkamer bijzonder ruim en prettig aan. Naast de slaapkamer bevindt zich een separate hobby-/thuiswerkruimte. Deze ruimte is uitstekend geschikt als kantoor, hobbykamer of speelruimte en biedt tevens mogelijkheden voor het realiseren van een vijfde slaapkamer.

Achtertuint:

De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je gedurende de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van een fraaie overkapping (2,98 x 4,00), waardoor er altijd een comfortabele plek is om buiten te zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een berging (2,90 x 3,64) met voldoende ruimte voor fietsen, tuinmeubilair en extra opslag.

Voortuin:

De nette voortuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating, bomen en vaste beplanting en zorgt voor een representatieve entree van de woning.

Verwarming

HRE Intergas (2024), 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

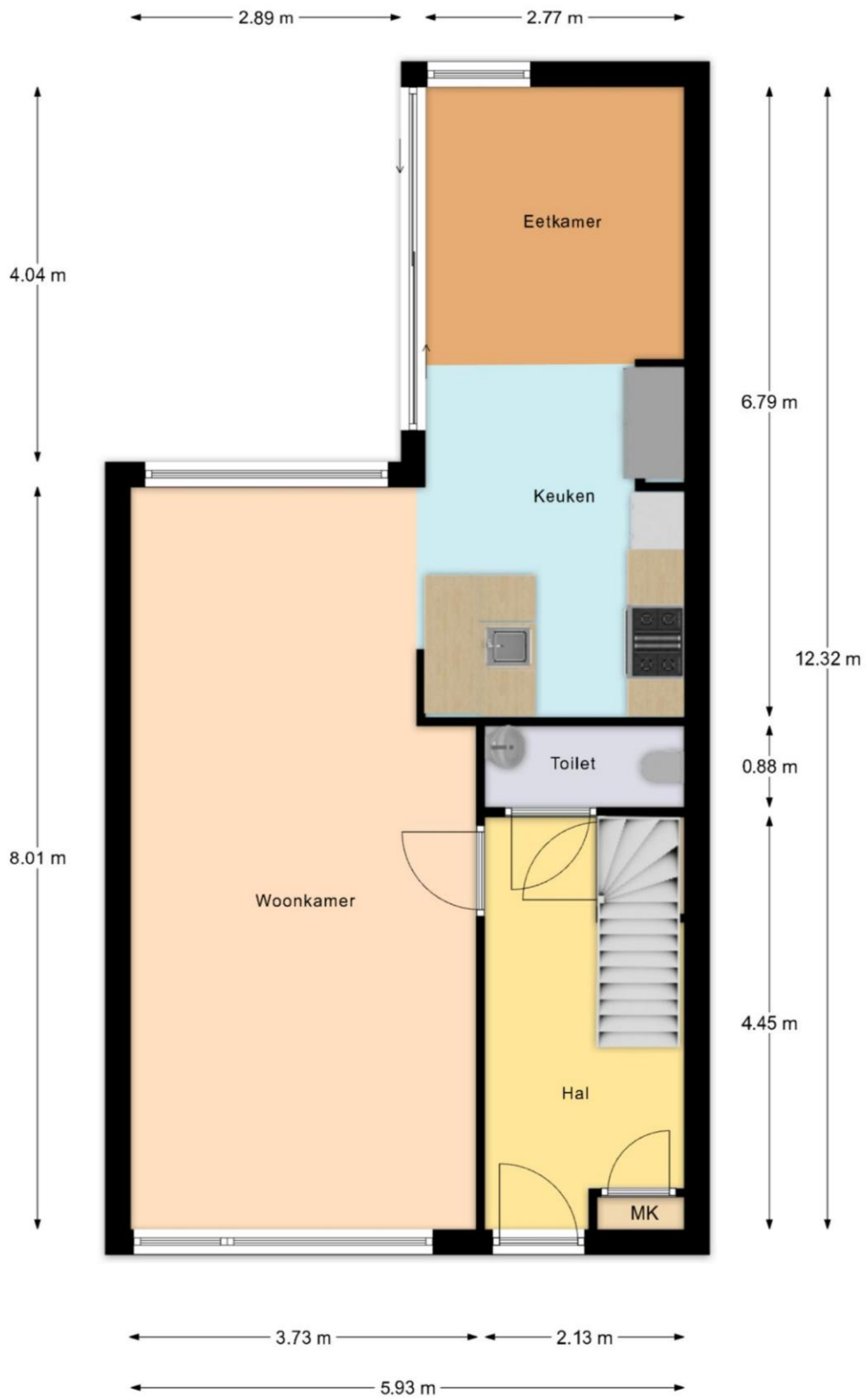
Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend te doen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jim Tesselaar, RM/RT.

Betreft: Brouwersgracht 13 te Heerhugowaard

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	O	O	O	X
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	O	O	O	X
Houten berging	X	O	O	O
Olijfboom	O	X	O	O
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
Zonnepanelen	O	O	O	X
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	X	O	O	O
Bel	X	O	O	O
Rookmelders	O	O	O	X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Elektrische rolluiken; slaapkamer 2 & 3	X	O	O	O
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	X	O	O	O
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnen; beneden	O	O	X	O
Overige gordijnen	O	X	O	O
Rolgordijnen	O	O	O	X
Vitrage	O	O	O	X
Jaloezieën	X	O	O	O
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	O	O	O	X
Laminaat/parketvloer	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
HRE Intergas (2024), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie (=defect)	X	O	O	O
Airconditioning	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

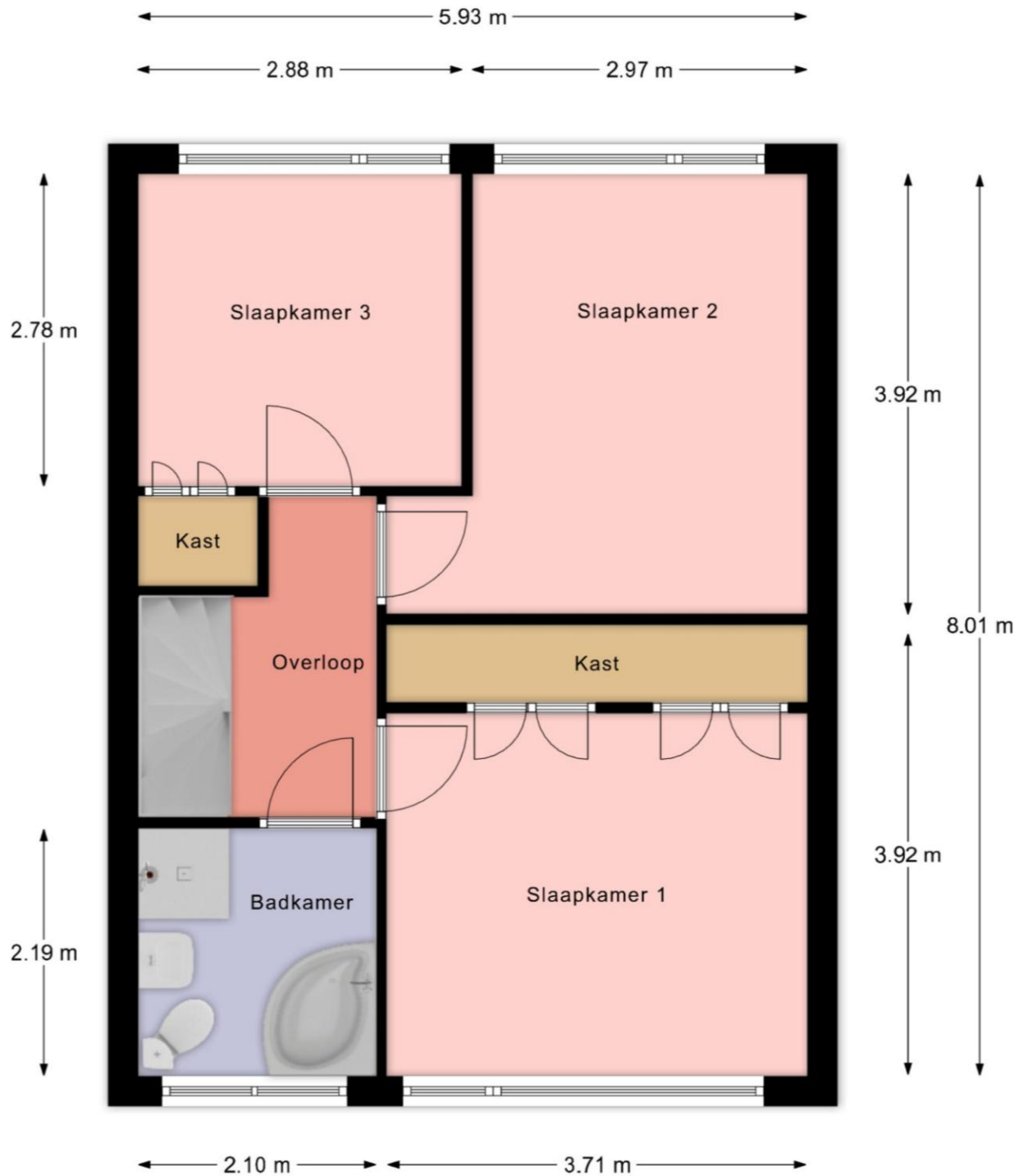
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Keuken (inbouw)apparatuur:				
Magnetron	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5-pits gasfornuis	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oven	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Afzuigkap	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koelkast/vriezer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Opbouwverlichting	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Boeken/legplanken	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vast bureau	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Inbouwkasten	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Speelhuis/bed	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wastafel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toiletaccessoires	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Douche	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toilet (2x)	<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"/>
Sauna	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Wasmachine	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wasdroger	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Telefoon toestellen/-installatie				
Telefooninstallatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Voorzetramen/radiatorfolie te weten:				
Radiatorafwerking	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Voorzetramen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Isolatievoorziening	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Werkbank schuur/garage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Begane grond



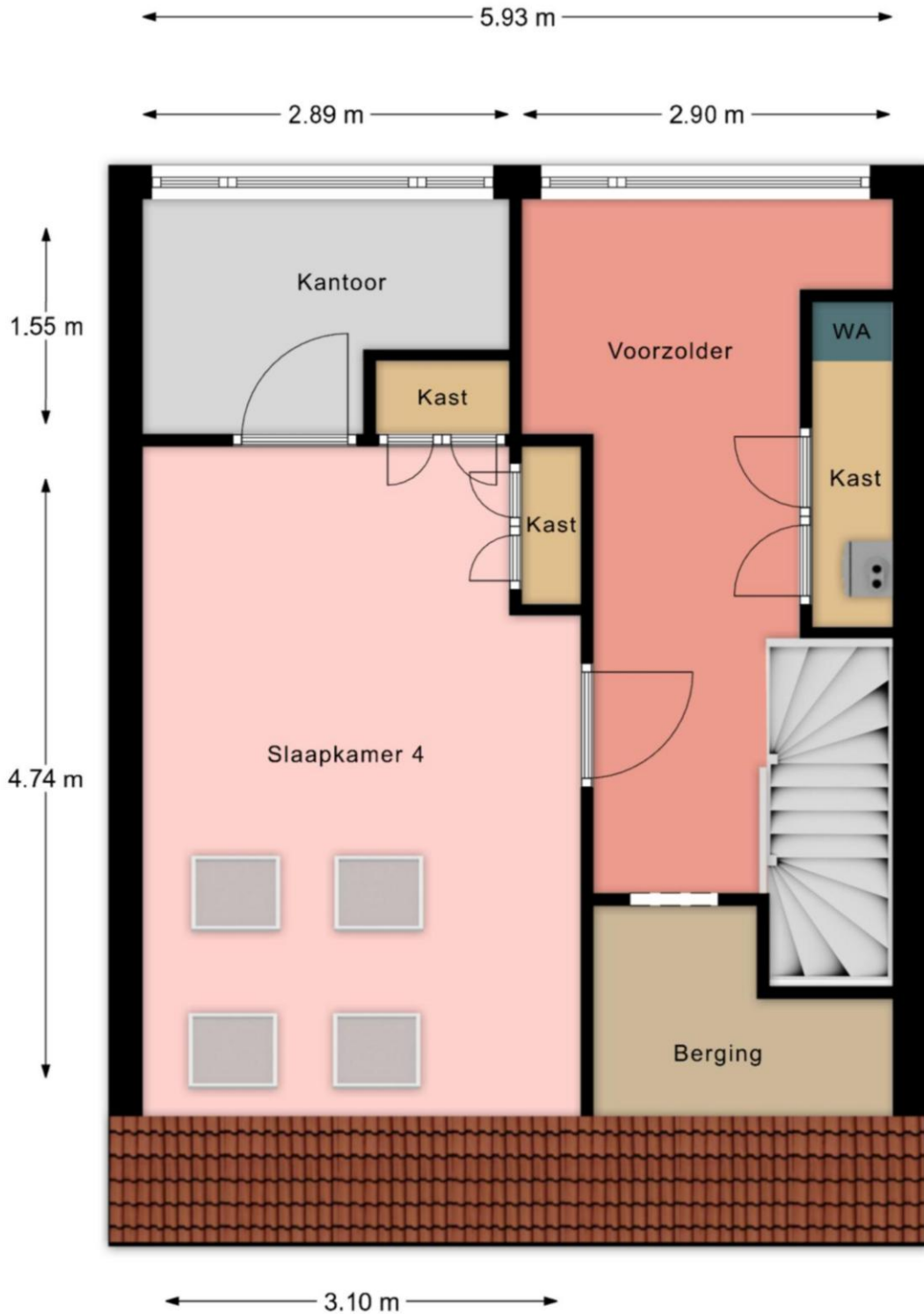
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping



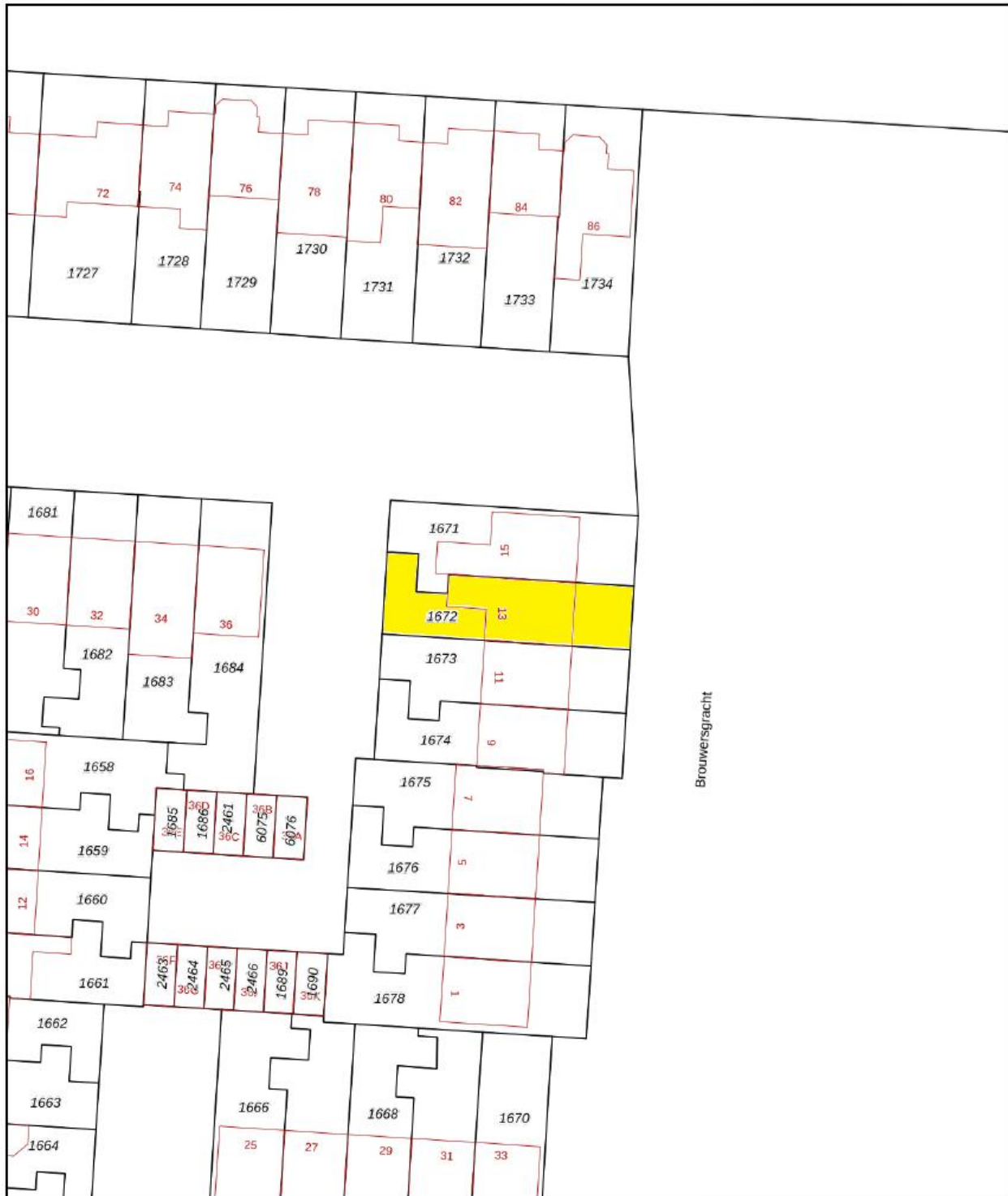
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.


2^e verdieping



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

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerhugowaard	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1672	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 waardebeoordeling 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.

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 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 financieringsvoorbehoud 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^e 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.

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.