

LEYGRAAF

De Olvendijk 23 Heiloo

Kenmerken van de woning

BOUW:

| | |
|------------|-------------------|
| Soort | Benedenwoning |
| Type | Appartement |
| Bouwjaar | 1934 |
| Bestemming | Woonruimte |
| Parkeren | Openbaar parkeren |

OPPERVLAKTE:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 55 m ² |
| Inhoud | 219 m ³ |
| Externe bergruimte | 5 m ² |

ENERGIE:

| | |
|-------------------|------------------------|
| Isolatie | Vloerisolatie |
| Glisolatie | Voorzetramen |
| Verwarming | Blokverwarming |
| Warm water | Centrale voorziening |
| Ventilatiesysteem | Mechanische ventilatie |
| Energielabel | B |

OVERIGE INFORMATIE:

- Hoekappartement gelegen op de begane grond;
- Dierenweide naast het complex;
- Energielabel B;

OVERNAME APPARATUUR:

Indien er apparatuur wordt overgenomen, geeft de verkoper geen garantie op de werking hiervan na de inspectie.

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

Vraagprijs:

€ 399.000,- k.k.

"Rustig wonen
op een unieke
locatie in
Heiloo!"



Wonen
dineren &

De Olvendijk 23, Heiloo

Bijzonder wonen in een monumentale en groene omgeving in Heiloo!

Op een karaktervolle locatie in Heiloo bevindt zich dit lichte hoekappartement op de begane grond van een monumentaal complex. Het appartement ligt aan het einde van de gang, waardoor u profiteert van extra rust en privacy. De woning combineert de uitstraling van een historisch gebouw met eigentijds woongenot. Dankzij de grote raampartijen, het uitzicht op de tuin en de beschutte ligging is dit een aangename plek voor wie graag groen en rustig woont, maar toch dicht bij alle voorzieningen wil blijven.

Rondom het complex ligt een ruim opgezette gemeenschappelijke tuin met volwassen bomen, gazons en verschillende plekken om buiten te zitten. Bewoners kunnen hier in alle rust genieten van een kop koffie of een zonnige middag. De naastgelegen dierenweide versterkt het parkachtige karakter van deze bijzondere woonomgeving.

Indeling

Via de verzorgde gezamenlijke entree bereikt u het appartement op de begane grond. Doordat het appartement als hoekappartement aan het einde van de gang is gelegen, ervaart u hier extra privacy. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken toegankelijk. Hier bevindt zich tevens de meterkast.

De ruime woonkamer is een prettige, lichte leefruimte met grote ramen en een fraai uitzicht op de groene omgeving. Er is volop plaats voor zowel een fijne zithoek als een royale eettafel. De lichte marmeren tegelvloer geeft het geheel een rustige en verzorgde uitstraling.

De separate keuken is praktisch ingericht met boven- en onderkasten, een werkblad, spoelbak, kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en maakt dat ook vanuit de keuken contact blijft bestaan met het omliggende groen.

“De charme van
historie, midden
in het groen!”







Douchen
slapen &

Slaap- en douchegebied

De slaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Dankzij het uitzicht op de bomen en beplanting rondom het gebouw vormt dit een rustige plek om de dag te beginnen en af te sluiten.

De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet. Het raam zorgt niet alleen voor daglicht, maar biedt ook de mogelijkheid om de ruimte op natuurlijke wijze te ventileren.





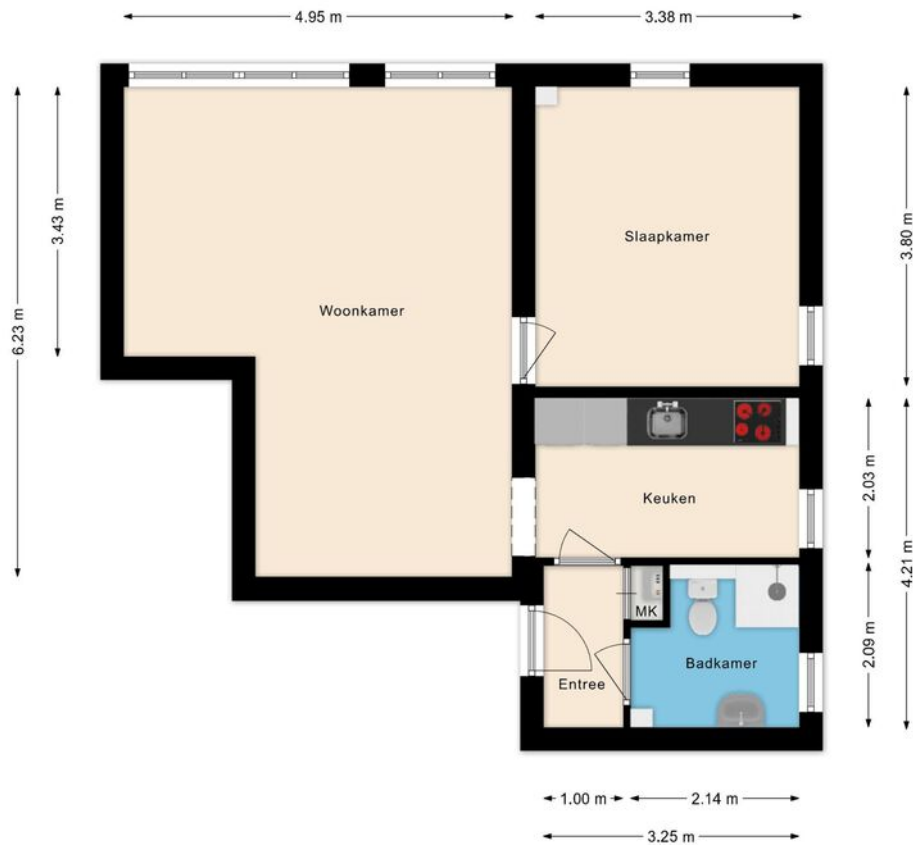






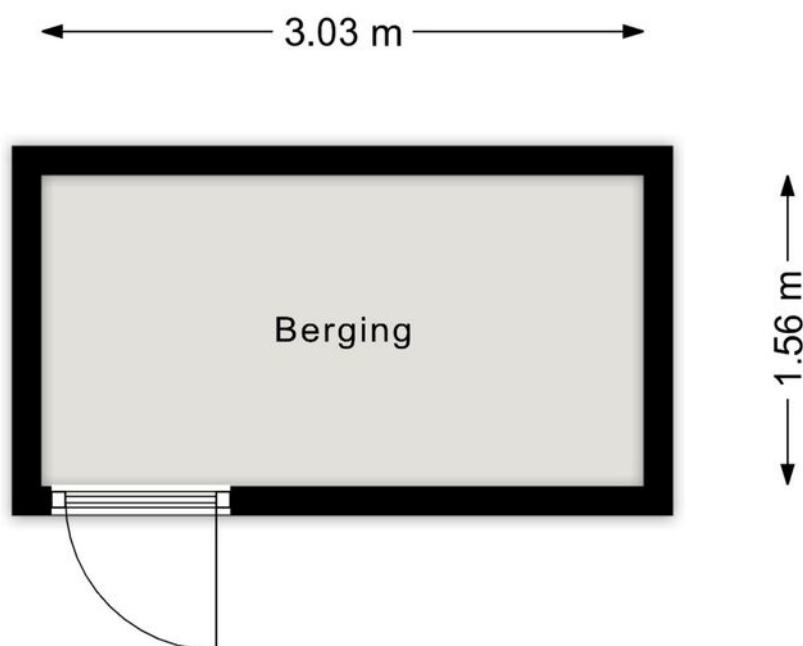
Kaarten &
lijsten

Plattegrond Eerste verdieping



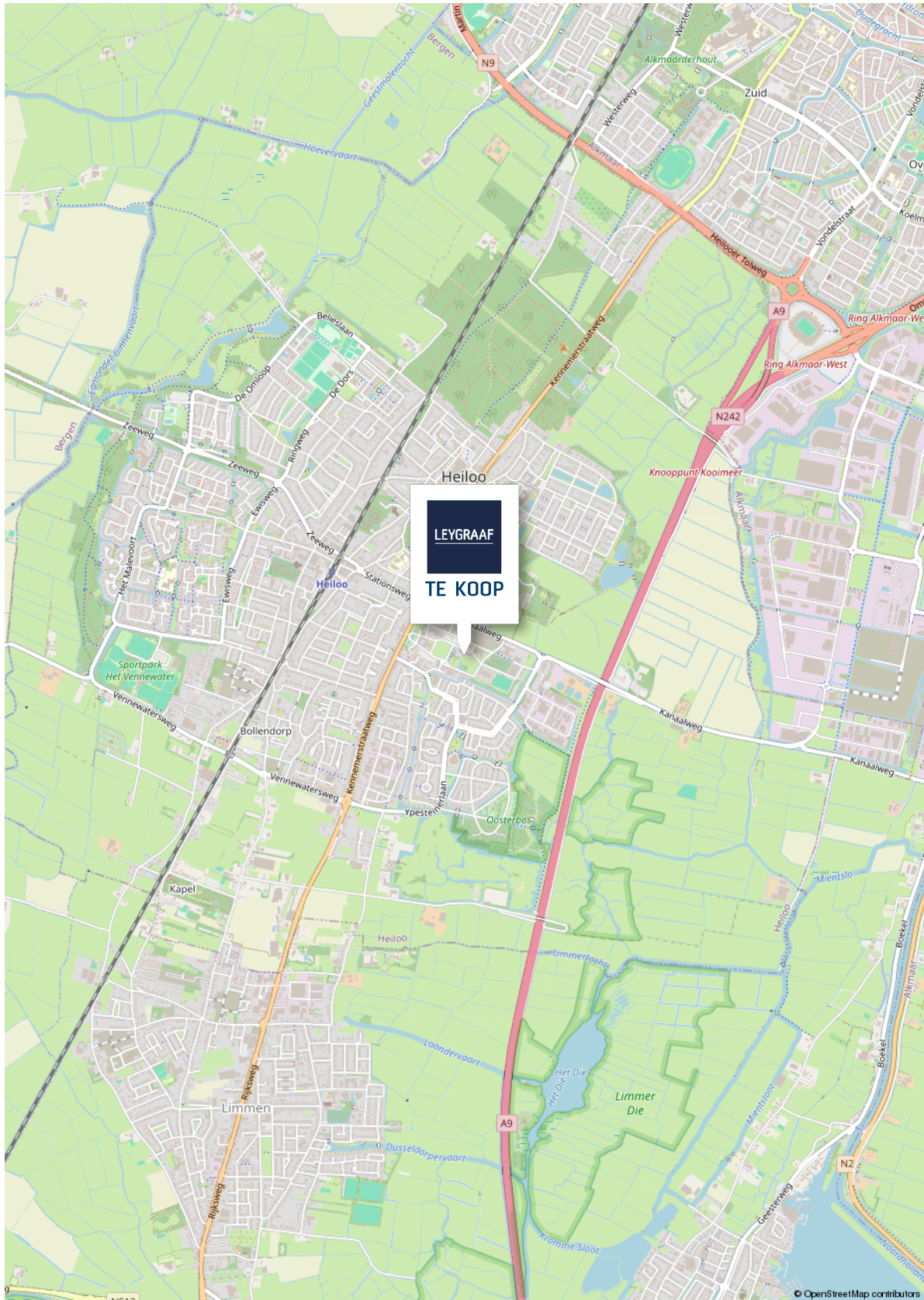
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



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

Locatie kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Heiloo
Sectie D
Perceel 4504

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 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.

Lijst van zaken

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|-------------------------------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - gordijnen | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - jaloezieën | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - (losse) horren/rolhorren | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - afzuigkap | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - koelkast | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - vaatwasser | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletrolhouder | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletborstel(houder) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - fontein | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod.

Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

Lijst van zaken

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|-------------------------------------|----------|--------------|
| - douche (cabine/scherm) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - wastafel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - planchet | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletrolhouder | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - toiletborstel(houder) | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| (Klok)thermostaat | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod.

Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

Algemene informatie

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Door LEYGRAAF Makelaars wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Door LEYGRAAF Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

VOORSTEL UITBRENGEN: Wilt u een voorstel uitbrengen dan kunt u dit schriftelijk doen naar informatie@leygraafmakelaars.nl. Onze opdrachtgever stelt uitdrukkelijk dat een transactie niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over hoofzaken (object en prijs), maar ook over details en voorwaarden (zoals datum van aanvaarding, financiering, roerende zaken en voorbehouden) overeenstemming is bereikt.

BEHANDELING VOORSTEL: Één van onze makelaars neemt uw voorstel in behandeling en zal zo spoedig mogelijk contact met u en onze opdrachtgever opnemen om nader te overleggen. Een door u uitgebracht voorstel wordt vertrouwelijk behandeld en alleen aan onze opdrachtgever kenbaar gemaakt. Onze opdrachtgever kan uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

SCHRIFTELIJKE VASTLEGGING: De overeenstemming is pas bindend wanneer alle partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

KOOPAKTE/HUUROVEREENKOMST: Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlands Vereniging van Makelaars (NVM) of een huurovereenkomst conform het model Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). In deze overeenkomst zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANSIERING: Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert LEYGRAAF Makelaars een in de koopovereenkomst genoemd termijn waarbinnen op grond van deze voorwaarden ontbonden kan worden.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE: De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De termijn wordt in de koopovereenkomst vastgesteld. Bij verhuur zal dit per object verschillen.

MELDINGSPLICHT: Onze opdrachtgever heeft een meldingsplicht. De koper/huurder mag daarom verwachten dat de informatie die door onze opdrachtgever wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

ONDERZOEKSP LICHT: De koper/huurder heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper/huurder zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste beslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schaken voor de aankoop of aanhuur van een object.

ENERGIELABEL: De verkoper is wettelijk verplicht om bij de notariële overdracht een energielabel aan de koper te overhandigen. Van het voorgaande kan door onze opdrachtgever worden afgeweken indien op grond van het 'besluit energieprestatie gebouwen' een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie verwijzen wij door naar www.energielabel.nl

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

MEETINSTRUCTIE: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor foutieve meetuitkomsten. De koper wordt altijd in de gelegenheid gesteld het verkochte zelf in te (laten) meten.

OUDERDOMSCLAUSULE: Indien het object ouder dan 15 jaar is, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) objecten. Tenzij onze opdrachtgever de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Onze opdrachtgever verzwijgt echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

ASBEST: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd, dient door de koper/huurder de maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper/huurder verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart onze opdrachtgever van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Over Leygraaf Makelaars



Leygraaf Makelaars is een gerenommeerde makelaar in de bruisende stad Alkmaar en omstreken. Met meer dan vijftig jaar ervaring in de regio zijn wij uw vertrouwde partner voor al uw vastgoedbehoeften. Onze deskundigheid, creativiteit en onverdeelde focus op het belang van onze opdrachtgevers onderscheiden ons in de markt. Of het nu gaat om de aankoop, verkoop of investering in onroerend goed, wij streven ernaar om het maximale uit uw vastgoed te halen.

Bij Leygraaf Makelaars begrijpen we dat het vinden van de juiste woning of het verkopen van uw eigendom een belangrijke beslissing is. Daarom bieden wij u een uitgebreid netwerk en diepgaande kennis van de (regio) Alkmaarse markt. Met ons gedegen advies en maatwerkoplossingen staan wij klaar om uw doelen te verwezenlijken. Onze betrokkenheid gaat verder dan alleen het afhandelen van transacties; wij streven ernaar om u volledig te ontzorgen.

Als uw betrouwbare partner in vastgoed, zorgen wij ervoor dat uw ervaring met Leygraaf Makelaars soepel en zorgeloos verloopt. Onze toegewijde aanpak en het wegnemen van eventuele hindernissen stellen u in staat om met vertrouwen te vertrouwen op onze diensten. Of u nu op zoek bent naar uw droomwoning in (of in de regio) Alkmaar, uw vastgoed wilt verkopen of een rendabele investering wilt doen, wij zijn er om u te begeleiden op elke stap van het proces.

Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek hoe Leygraaf Makelaars uw vastgoedambities in of rondom Alkmaar kan realiseren. Wij kijken ernaar uit om met u samen te werken en u te helpen bij het verwezenlijken van uw vastgoeddromen.

Ons team werkt proactief



Wilt u ook verkopen?

Als u ook verkoopplannen heeft of u wilt een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning?

Neem dan contact met ons op via:
072-5114318 of
informatie@leygraafmakelaars.nl

leygraafmakelaars.nl



Disclaimer

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld door Leygraaf Makelaars en is bedoeld om een algemeen overzicht te geven van de aangeboden woning. Hoewel wij ons uiterste best hebben gedaan om alle gegevens nauwkeurig te vermelden, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure.

- Informatie: Alle informatie, inclusief maar niet beperkt tot beschrijvingen, afmetingen, prijzen en andere details, wordt verstrekt naar beste weten van Leygraaf Makelaars. Wij kunnen echter niet garanderen dat alle informatie volledig, juist of up-to-date is. Eventuele wijzigingen kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden doorgevoerd. Leygraaf Makelaars is niet verantwoordelijk voor eventuele fouten of onvolledigheden in de verstrekte informatie. Indien u waarde hecht aan de exacte informatie, raden wij u aan deze zelf te verifiëren of een deskundige in te schakelen.

- Afmetingen en illustraties: De opgegeven maten en plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Illustraties en foto's dienen uitsluitend ter illustratie en kunnen elementen bevatten die niet tot de verkoop behoren.

