



VAN VOSBERGENLAAN 5, HEERHUGOWAARD

€ 385.000 k.k.

www.vanvosbergenlaan5.nl

Bezoek de website van deze woning voor een unieke presentatie



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00
alkmaar@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

van Vosbergenlaan 5, Heerhugowaard

TE KOOP: Ruime en lichte tussenwoning met 4 slaapkamers, rustige ligging en onderhoudsvriendelijke tuin in de geliefde Heemradenwijk

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met volop ruimte, licht en een rustige ligging? Dan is deze royale hoekwoning met vier slaapkamers in de ruim opgezette Heemradenwijk absoluut het bekijken waard!

Deze woning biedt verrassend veel leefruimte, verdeeld over meerdere verdiepingen. Met vier volwaardige slaapkamers is dit huis ideaal voor gezinnen, voor wie thuiswerkt of wie simpelweg behoefte heeft aan extra ruimte.

De woning ligt aan een autovrije straat, direct naast een speeltuintje, wat zorgt voor een kindvriendelijke en veilige woonomgeving. Daarbij ligt het winkelcentrum Centrumwaard op slechts vijf minuten lopen. Hier kun je terecht voor al je dagelijkse boodschappen, een hapje eten of een kop koffie. Ook scholen, openbaar vervoer en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Wil jij deze fijne plek zelf ervaren?

Indeling

Begane grond:

Entree, hal en toilet met fonteintje. In de ruime en lichte woonkamer treft u een moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur en trapkast om uw spullen op te bergen. De achtertuin is gelegen op het zuiden en is voorzien van een vrijstaande berging en garage.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar zolderverdieping, 3 slaapkamers van ca. 14 m², 13 m² en 9,5 m², badkamer met ligbad, douchehoek, 2e toilet en vaste wastafel met spiegel.

Tweede verdieping:

Royale zolderberging met aansluitingen voor de wasmachine en een 4e slaapkamer met dakvenster en wastafel.

De achtertuin ligt op het zuiden, waardoor je hier volop kunt genieten van de zon.

Daarnaast beschikt de woning over een garage (ca. 16 m²) met verlichting en elektra, en aansluitend een berging (ca. 7 m²) die ideaal is voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- Ruime woning met 4 slaapkamers;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR beglazing en dubbel glas;
- 6 zonnepanelen;
- Energielabel C;
- De eigendomsoverdracht dient plaats te vinden via projectnotaris;
- Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest indien hij het verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt;
- Het perceel dient nog kadastraal gesplitst worden. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1973
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	120 m ²
Externe Bergruimte	22 m ²
Perceeloppervlakte	183 m ²
Inhoud	417 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Dakraam, natuurlijke ventilatie, Kabel TV en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt, eigendom

Kadastrale gegevens

Heerhugowaard N 6931	
Oppervlakte	183 m ²
Omvang	Deelperceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin	54 m ² (9m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

Berg ruimte

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging (1)
----------------	--------------------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Garage

Soort garage

Vrijstaande stenen

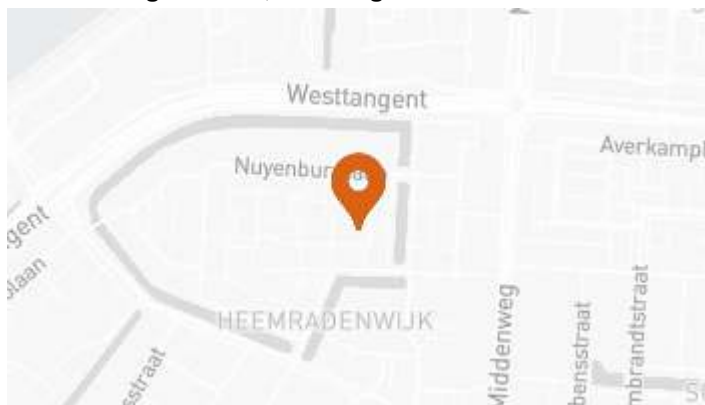
Capaciteit

1 auto

Voorzieningen

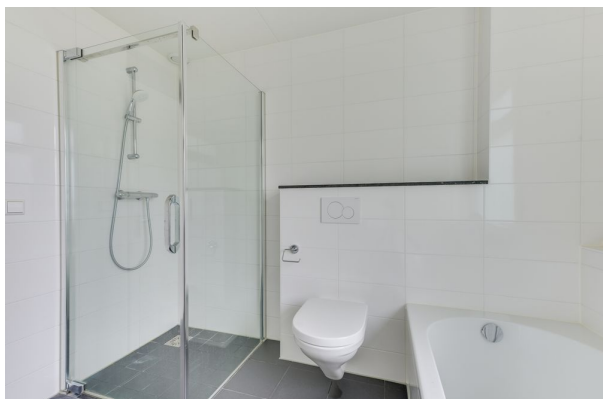
Voorzien van elektra

van Vosbergenlaan 5, Heerhugowaard













Kadastrale kaart



Object&co

BAG BAO



VNG

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Vastgoed
Ned.

aedes

WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar
Adres Van Vosbergenlaan 5, 1701 AP Heerhugowaard
Document OC-2026-154000
Datum 18-06-2026



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 15-06-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	164,10 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	191,00 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	119,50 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	22,10 m²
Bruto inhoud - Woning	417,36 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	497,38 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Ed Kuiper op 15-06-2026.

Hilversum, 18-06-2026



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GOW)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

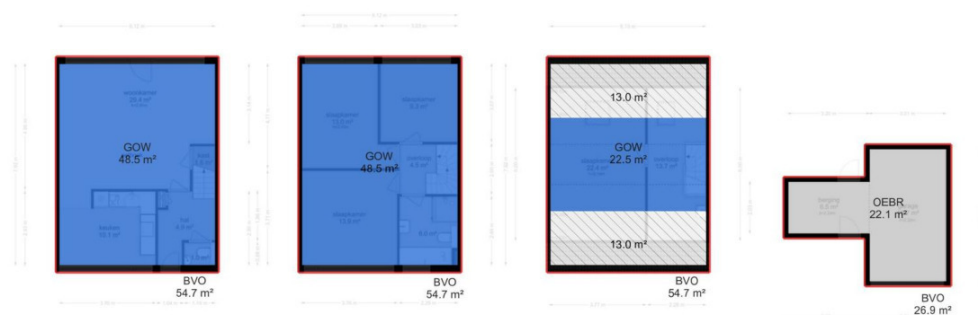
MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - MEETSTAAT										
Object&co © 2016 - Object&co Nederland BV www.objectenco.nl 		Datum Meetopname 15-05-2026		Datum Meetrapport 18-05-2026		Meetbedrijf Opsteller Opnemer Status		Object&co Nederland BV M. van Essen Ee Kuper Definitief		
		Meetrappontnr Meetcertificaat Type A		OC-2626-154000 Op locatie gecontroleerd en ingemeten						
Object type Adres Postcode/Plaats		Viering Van Vastbergenlaan 5 1701 AP Heemugowaard		Verklaring Meetcertificaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.						
Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats		Van der Borden Makelaarsij Alkmaar Kennemerstraat 181 1814 GH Alkmaar		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2009" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksovereenkomst woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.						
	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vloer en schuifdeuren > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vloer etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-MVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verlaagd Vloer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwen gebonden buitenruimte	Externe bergplaats	Bruto inhoud m³
	VI	BVO	TO	HI50	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEER	BI
B0 BEGANE GROND	-	54,70	6,20	-	-	48,50	-	-	-	181,06
Woon-/werkruimte	-	54,70	6,20	-	-	48,50	-	-	-	181,06
B1 EERSTE VERDIEPING	-	54,70	6,20	-	-	48,50	-	-	-	148,78
Woon-/werkruimte	-	54,70	6,20	-	-	48,50	-	-	-	148,78
B2 TWEEDE VERDIEPING	-	54,70	6,30	25,90	-	22,50	-	-	-	87,52
Woon-/werkruimte	-	54,70	6,30	25,90	-	22,50	-	-	-	87,52
EX EXTRA	-	26,90	4,80	-	-	-	-	-	22,10	80,02
Garage	-	26,90	4,80	-	-	-	-	-	22,10	80,02
TGP Totaal geheel Persoon	-	191,00	23,50	25,90	-	119,50	-	-	22,10	497,38
TW Totaal Woning	-	164,10	-	-	-	119,50	-	-	-	417,36

BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



Legenda vlakkenekening:

	VIDES / SUIZINGEN > 4 m²		BVO	BRUTOVLOER- OPPERVLAKT		TARRA (OPPERVLAKT)		RUIMTE MET HOPPERVLOER STAHOOGTE < 1.00 m		VV.	VERTICAL VLOER-OP- > 4 m² NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE		GOW	CEBRUUKS- OPPERVLAKT WONEN		GOOI	CEBRUUKS- OPPERVLAKT OPVRIJGE INZANDIGE RUIMTE		GGOB	CEBRUUKS- OPPERVLAKT GROENWEGPONTEN BUITENRUIMTE		OEBR	OPPERVLAKTE P-21-130P RUIMTE
--	--------------------------------	--	-----	---------------------------	--	-----------------------	--	--	--	-----	---	--	-----	----------------------------------	--	------	---	--	------	---	--	------	------------------------------------

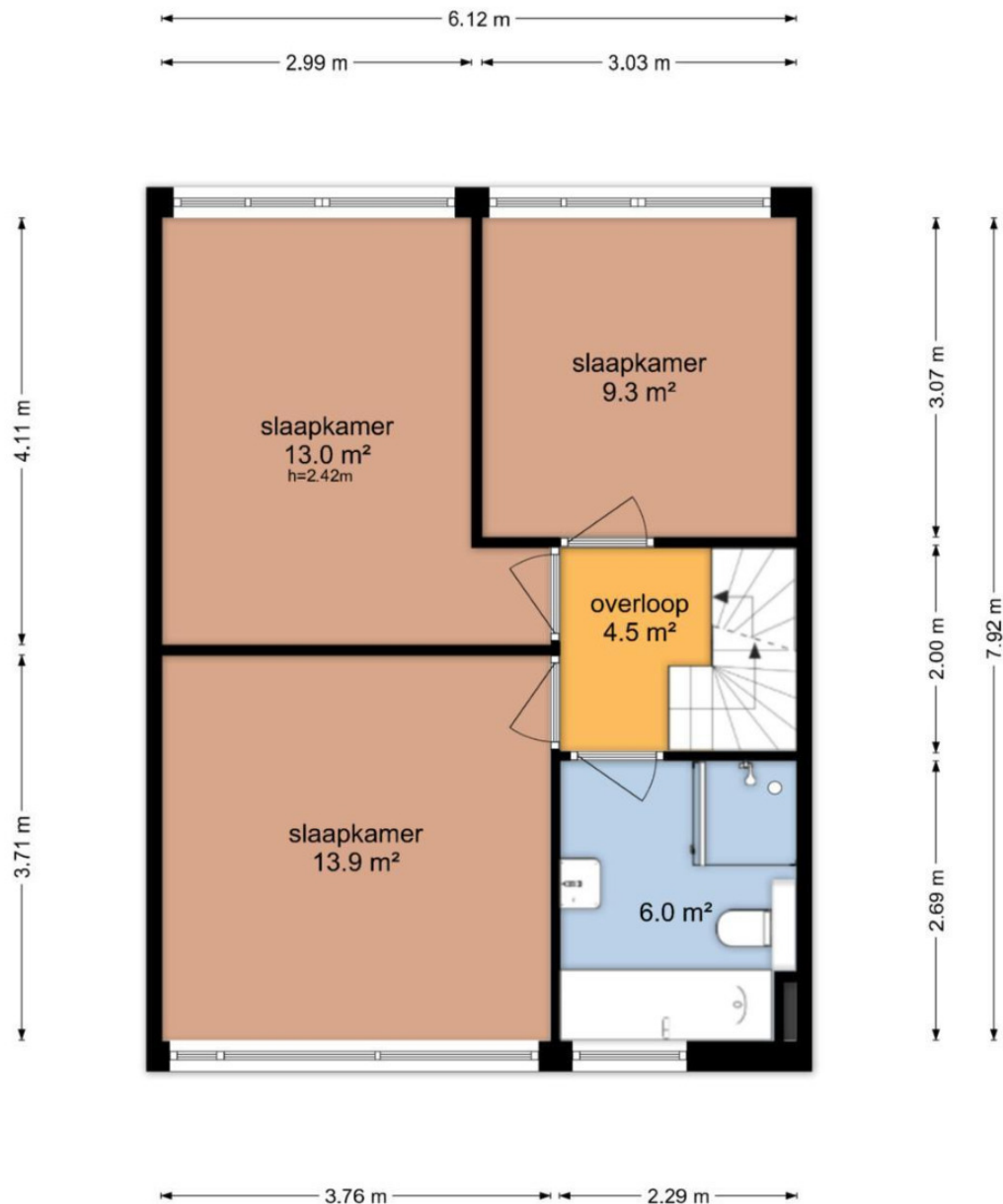
BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

Van Vosbergenlaan 5 - Heerhugowaard
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Van Vosbergenlaan 5 - Heerhugowaard
Eerste Verdieping



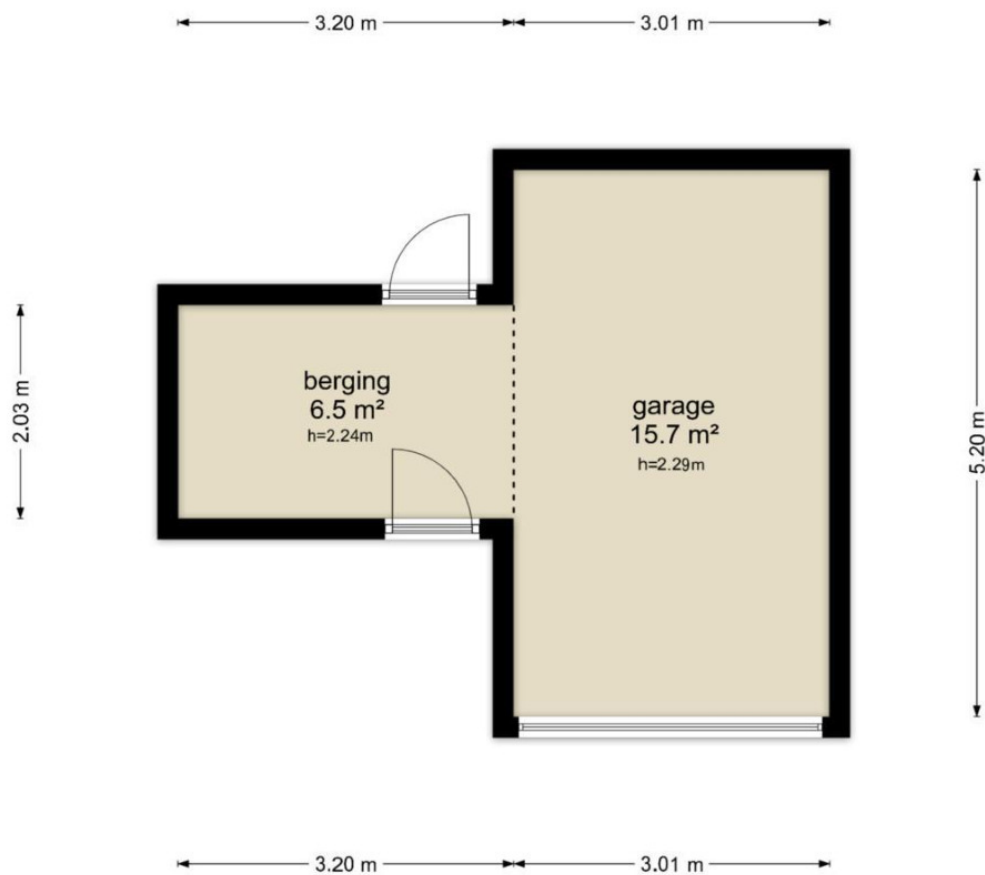
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Van Vosbergenlaan 5 - Heerhugowaard
Tweede Verdieping

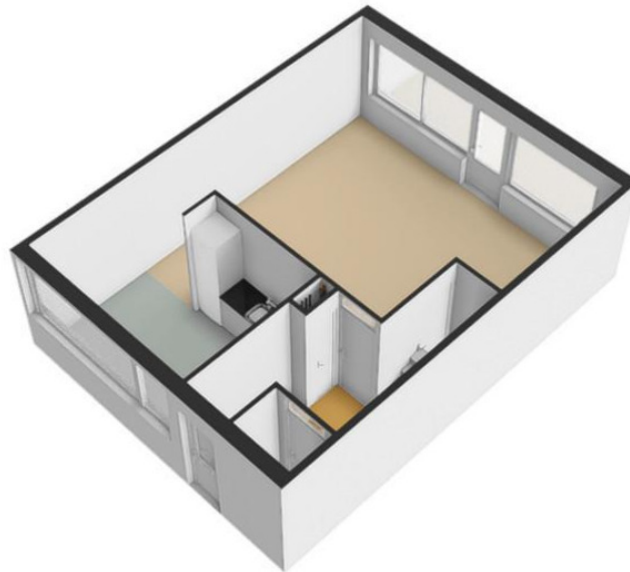


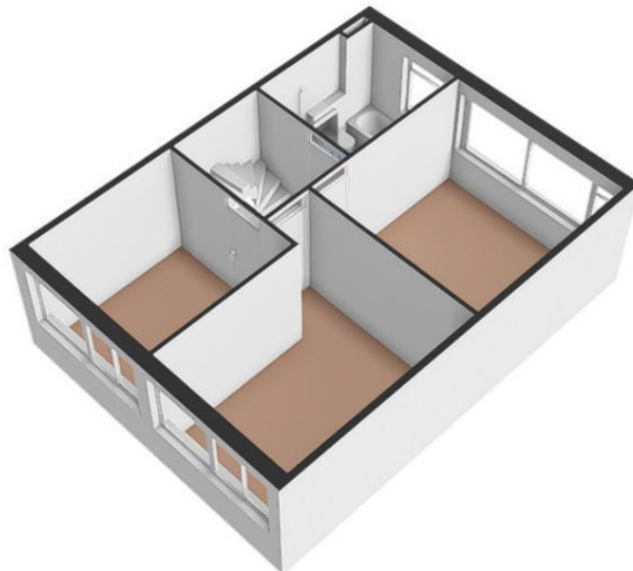
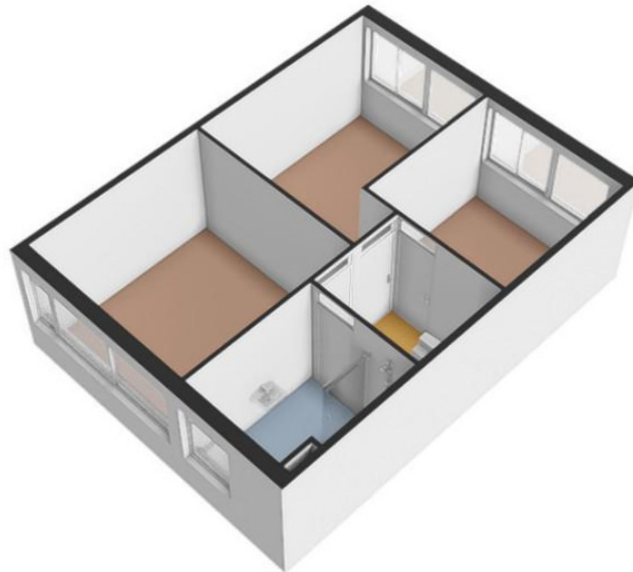
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

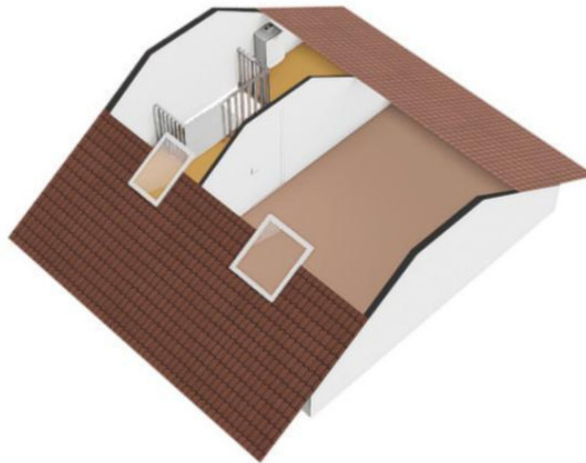
Van Vosbergenlaan 5 - Heerhugowaard
Berging

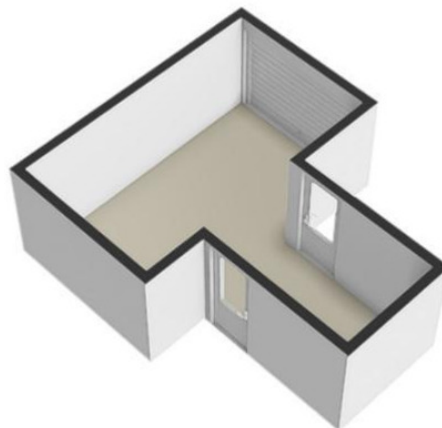
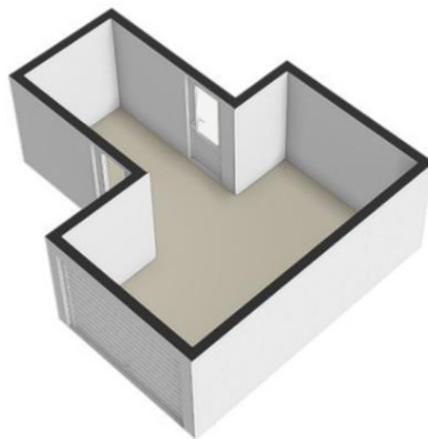


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl









Informatie

Algemeen

Disclaimer einde verkoopbrochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten kunnen soms afwijken.

Onderzoeks- en meldingsplicht

De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij de makelaar van verkoper. Wij adviseren u zelf ook een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar een bouwkundig onderzoek te laten doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan. Bij aankoop van de woning zal van de koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij wijzen u erop dat in het algemeen bij woningen en/of bijgebouwen gebouwd voor 1994 asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op van milieu- wetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Om hier een goede inventarisatie van te krijgen raden wij u aan om altijd een bouwkundig onderzoek te laten doen door een externe partij.

Indien de woning gebouwd is vóór 1990 wordt de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Het is koper bekend, dat indien de onroerende zaak meer dan 10 jaar of ouder is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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.

Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig 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 koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Wat is de kracht van Van der Borden?

- Reeds 93 jaar ervaring als vastgoedprofessional;
- een enorm netwerk dat bestaat uit tevreden opdrachtgevers, collega's en relaties;
- deskundigheid, betrokkenheid, zelfs 's avonds en in het weekend;
- de Vastgoedprofessionals van Van der Borden zijn enthousiast en ervaren;
- Van der Borden Makelaardij is zeer actief in de markt en verkoopt al ruim 92 jaar veel woningen in Alkmaar en omgeving;
- Van der Borden Makelaardij werkt samen met u. Alle stappen worden in onderling overleg met u uitgevoerd. Uiteraard wordt u steeds op de hoogte gehouden van de afspraken voor bezichtiging;
- maximaal verkoopresultaat, uw belang staat altijd voorop;
- kantoor met professionals voor Woning- en Bedrijfsmakelaardij en Huur & Beheer;
- meerdere kantoren met mooie etalages op goede locaties in de regio.

Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00
alkmaar@vanderborden.nl www.vanderborden.nl