



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**WILLEMIJN POSTHUMUSTUIN 9
HEERHUGOWAARD**

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

Achteraanzicht



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



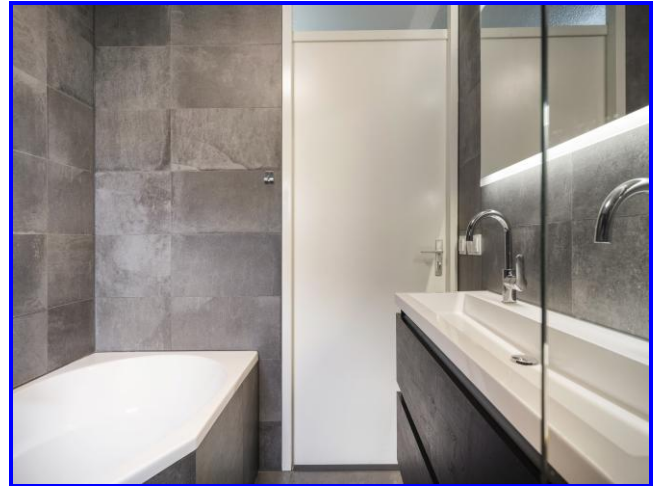
Keuken



Badkamer



Badkamer



Slaapkamer 1



Slaapkamer 4



Overkapping



Achtertuint



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Willemijn Posthumustuin 9 te Heerhugowaard
Vraagprijs : € 450.000,- kosten koper

UITSTEKEND ONDERHOUDEN EN INSTAPKLARE EENGEZINSWONING MET 4 SLAAPKAMERS, ENERGIELABEL A, 7 ZONNEPANELEN, EEN LUXE KEUKEN, EEN MODERNE BADKAMER, AIRCO OP DE TWEEDE VERDIEPING EN EEN PRACHTIGE, OP HET ZUIDOOSTEN GELEGEN ACHTERTUIN AAN HET WATER, VOORZIEN VAN EEN LUXE ALUMINIUM OVERKAPPING. Aan de Willemijn Posthumustuin 9 mogen wij deze fraai afgewerkte gezinswoning aanbieden. De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en afgewerkt met hoogwaardige materialen, waardoor je hier direct kunt wonen zonder te hoeven klussen. De royale en lichte woonkamer met dubbele openslaande deuren vormt samen met de luxe open keuken het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijke lichtinval en staan binnen en buiten op een prettige manier met elkaar in verbinding. Op de verdiepingen beschikt de woning over vier goed bemeten slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische airco split-unit, die zowel kan koelen als verwarmen. De fraai aangelegde achtertuin vormt één van de absolute pluspunten van deze woning. De tuin grenst direct aan het water en beschikt over een hoogwaardige aluminium overkapping met glazen schuifwanden, inbouwspots en een heater. Hierdoor vormt de overkapping een prachtig verlengstuk van de woonkamer en kun je vrijwel het hele jaar door comfortabel van het buitenleven genieten. Vanaf de sfeervolle houten vlinder stap je bovendien zo in je bootje of op je sup om heerlijk over het water te varen. Kortom, een energiezuinige en instapklare gezinswoning op een prachtige locatie aan het water, waar comfort, luxe en woonplezier perfect samenkomen. Ben je al geïnteresseerd? Je kunt telefonisch contact met ons op nemen of een mail sturen voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Omgeving

Ligging : De woning ligt in de geliefde, kindvriendelijke wijk Huygenhoek, een rustige en groene woonomgeving met veel water. Scholen, kinderopvang, speelvoorzieningen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Recreatiegebied Park van Luna ligt op korte fietsafstand. Ook winkelcentrum Middenwaard, NS-station Heerhugowaard en uitvalswegen richting Alkmaar, Haarlem, Amsterdam en Hoorn zijn uitstekend bereikbaar.

Woning

Eengezinswoning
Onderhoud binnen : Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten : Goed tot uitstekend
Aantal slaapkamers : 4
Energietabel : A, definitief en geldig tot 10-04-2030
Woonoppervlakte : 129 m²
Externe bergruimte : 3 m²
Inhoud woning : 404 m³
Bouwjaar : 2003

Perceel

Perceeloppervlakte : 130 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: via de in 2025 vernieuwde onderhoudsvrije kunststof voordeur betreed je de woning. Deze voordeur draagt bij aan een betere isolatiewaarde en een verzorgde uitstraling. De hal geeft toegang tot de vernieuwde meterkast, voorzien van 12 groepen en een 3-fase aansluiting, een praktische bergkast voor het opbergen van jassen en schoenen, de toiletruimte en de vaste trap naar de eerste verdieping. Het toilet is in 2020 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een zwevend toilet, fonteintje en een nette, volledig betegelde afwerking. Vanuit de hal bereik je ook de ruime en lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de dubbele openslaande deuren naar de achtertuin geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken met aangrenzende eethoek. Dankzij de grote ramen geniet ook deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De keuken beschikt over veel werkblad en kastruimte en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder: koelkast, vriezer, oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en een kokend waterkraan. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer.

Eerste verdieping: via de vaste trap bereik je de ruime overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte. Aan de voorzijde bevindt zich slaapkamer 1 (2,69 x 3,08). Aan de achterzijde liggen slaapkamer 2 (4,13 x 3,05), voorzien van horren en slaapkamer 3 (4,13 x 2,00) die is ingericht als praktische inloopkast. De in 2020 volledig vernieuwde badkamer is luxe afgewerkt en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche met regendouche en drain, een dubbele wastafelmeubel, een tweede zwevend toilet en een designradiator. Tot slot beschikt de technische ruimte over de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-installatie en het WTW-systeem.

Tweede verdieping: via de tweede vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping. In het trapgat bevindt zich een praktische airco split-unit, die zowel kan koelen als verwarmen en zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Op deze verdieping bevindt zich de royale vierde slaapkamer (4,88 x 2,93). Tevens vind je hier de omvormer van de 7 zonnepanelen.

Achtertuint: de fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten grenst direct aan het water en is de afgelopen jaren volledig vernieuwd. Zo zijn in 2025 de keramische tegels gelegd en de beschoeiing vernieuwd. Daarnaast is in 2025 een luxe houten schutting geplaatst, wat zorgt voor een verzorgde en moderne uitstraling. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging van 3 m², ideaal voor het opbergen gereedschap en overige tuinbenodigdheden. Verder is eind 2025 een hoogwaardige aluminium overkapping gerealiseerd, voorzien van inbouwspots en een heater. Dankzij de volledig afsluitbare glazen wanden vormt deze overkapping een prachtig verlengstuk van de woonkamer, waardoor je vrijwel het hele jaar door comfortabel van het buitenleven kunt genieten. Aan het water bevindt zich een sfeervolle houten vlonder, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Vanaf hier stap je bovendien zo in je bootje of op je sup om heerlijk over het water te varen.

Verwarming

HRE Intergas 2022, eigendom

WTW-unit 2023, eigendom

Zonnepanelen

In 2019 zijn er 7 zonnepanelen geplaatst.

Aanvaarding

In overleg.

Bezichtiging

Na afspraak met Kandidaat Register Makelaar i.o. Jasper Keuken, Vastgoedadviseur Ralf de Pagter of Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur Jim Tesselaar.

Bieding

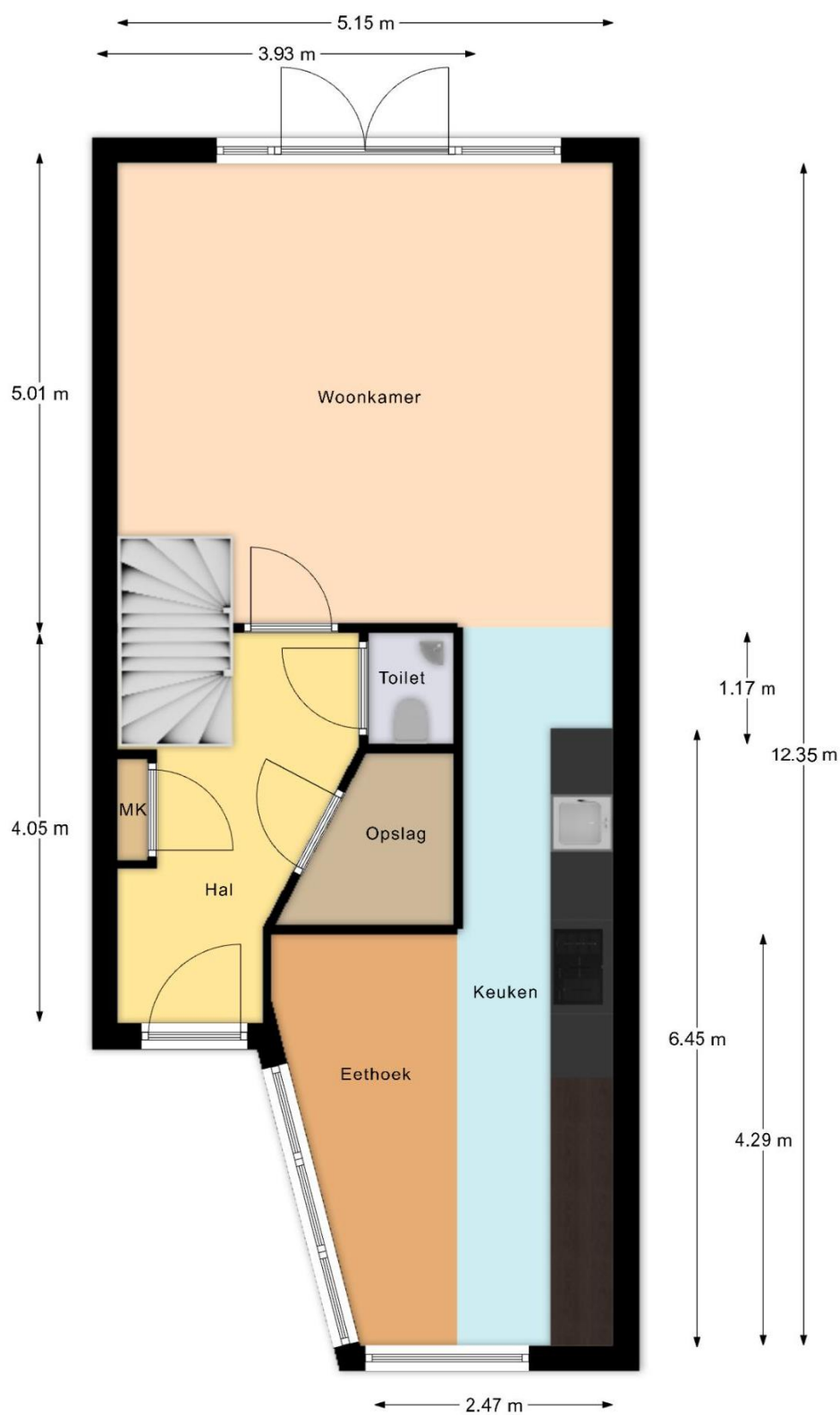
Mocht je naar aanleiding van jouw bezichtiging interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij jou een eenmalig eindvoorstel te doen via je Move account. Dit kan via Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jim Tesselaar, RM/RT. De inschrijving eindigt op **woensdag 12 augustus 2026 om 12:00 uur**.

Betreft: Willemijn Posthumustuin 9 te Heerhugowaard

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	O	O	O
Houten berging	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenstokhouder	X	O	O	O
7 zonnepanelen (2019)	X	O	O	O
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	X	O	O	O
Bel	X	O	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Zonwering buiten, achter	X	O	O	O
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	X	O	O	X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails: begane grond	X	O	O	O
Gordijnen: 1 ^e verdieping	X	O	O	O
Rolgordijnen	O	O	O	X
Vitrage: begane grond	X	O	O	O
Jaloezieën: alle verdiepingen	X	O	O	O
Vloerdecoratie, te weten				
PVC-vloer: begane grond	X	O	O	O
Laminaat: 1 ^e en 2 ^e verdieping	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
HRE Intergas (2022)	X	O	O	O
WTW-unit (2023)	X	O	O	O
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	X	O	O	O
Airconditioning	X	O	O	O
Quooker	X	O	O	O

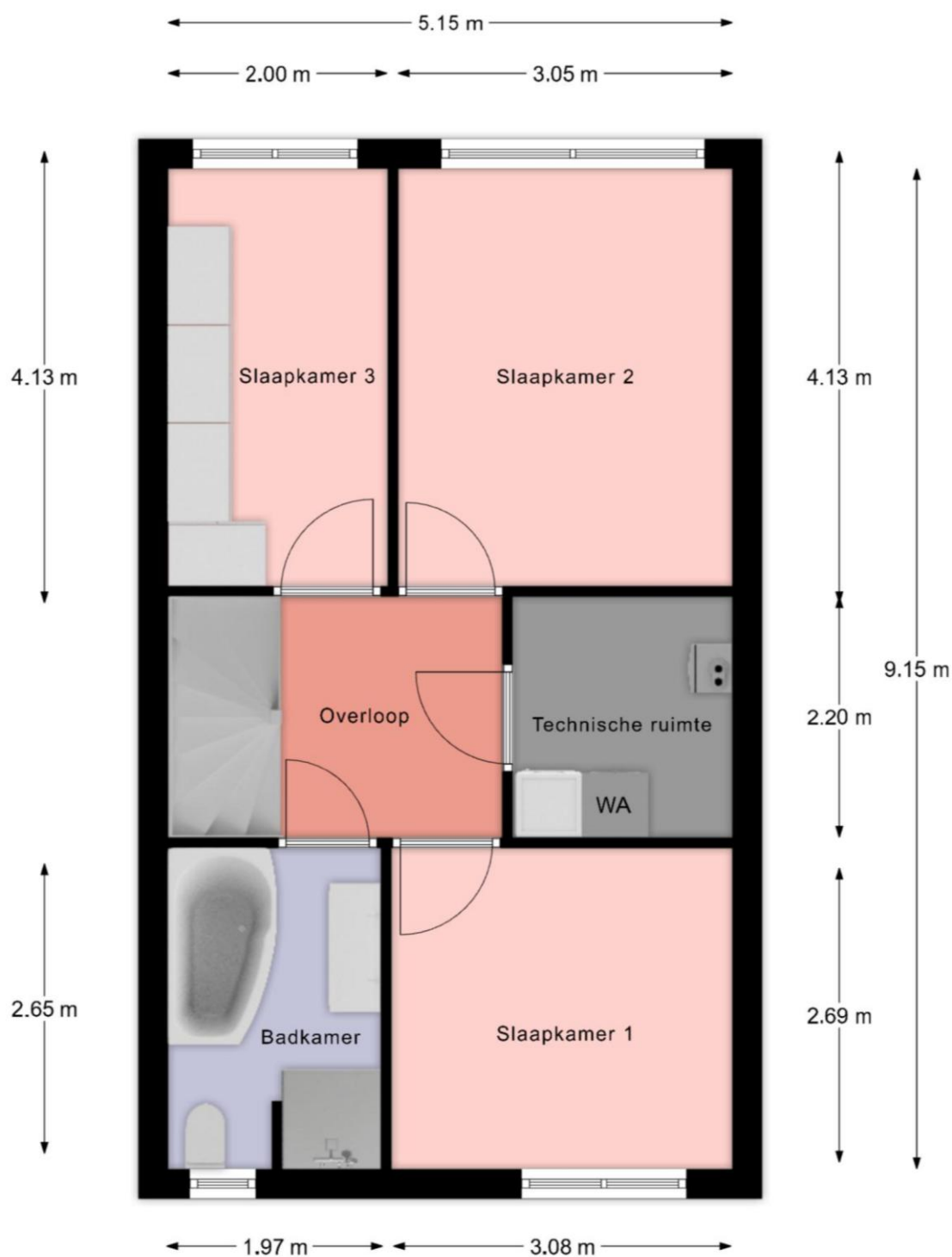
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Wandhaard	O	X	O	O
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	O	X	O	O
Inductie kookplaat met afzuigsysteem	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap/schouw	O	O	O	X
Koelkast/vriezer	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	X	O	O	O
Opbouwverlichting	O	X	O	O
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	O	X	O	O
Boeken/legplanken	O	X	O	O
Vast bureau	O	O	O	X
Kledingkasten, slaapkamer 3	X	O	O	O
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X	O	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Toiletaccessoires	X	O	O	O
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	O	O	O	X
Douche	X	O	O	O
Zwevend toilet (2x)	X	O	O	O
Designradiator	X	O	O	O
Sauna	O	O	O	X
Wasmachine	O	X	O	O
Wasdroger	O	X	O	O
Telefoontoestellen/-installatie				
Telefooninstallatie	O	O	O	X
Voorzetramen/radiatorfolie te weten:				
Radiatorafwerking	O	O	O	X
Voorzetramen	O	O	O	X
Isolatievoorziening	O	O	O	X
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangsysteem	O	O	O	X
Werkbank schuur/garage	O	X	O	O

Begane grond



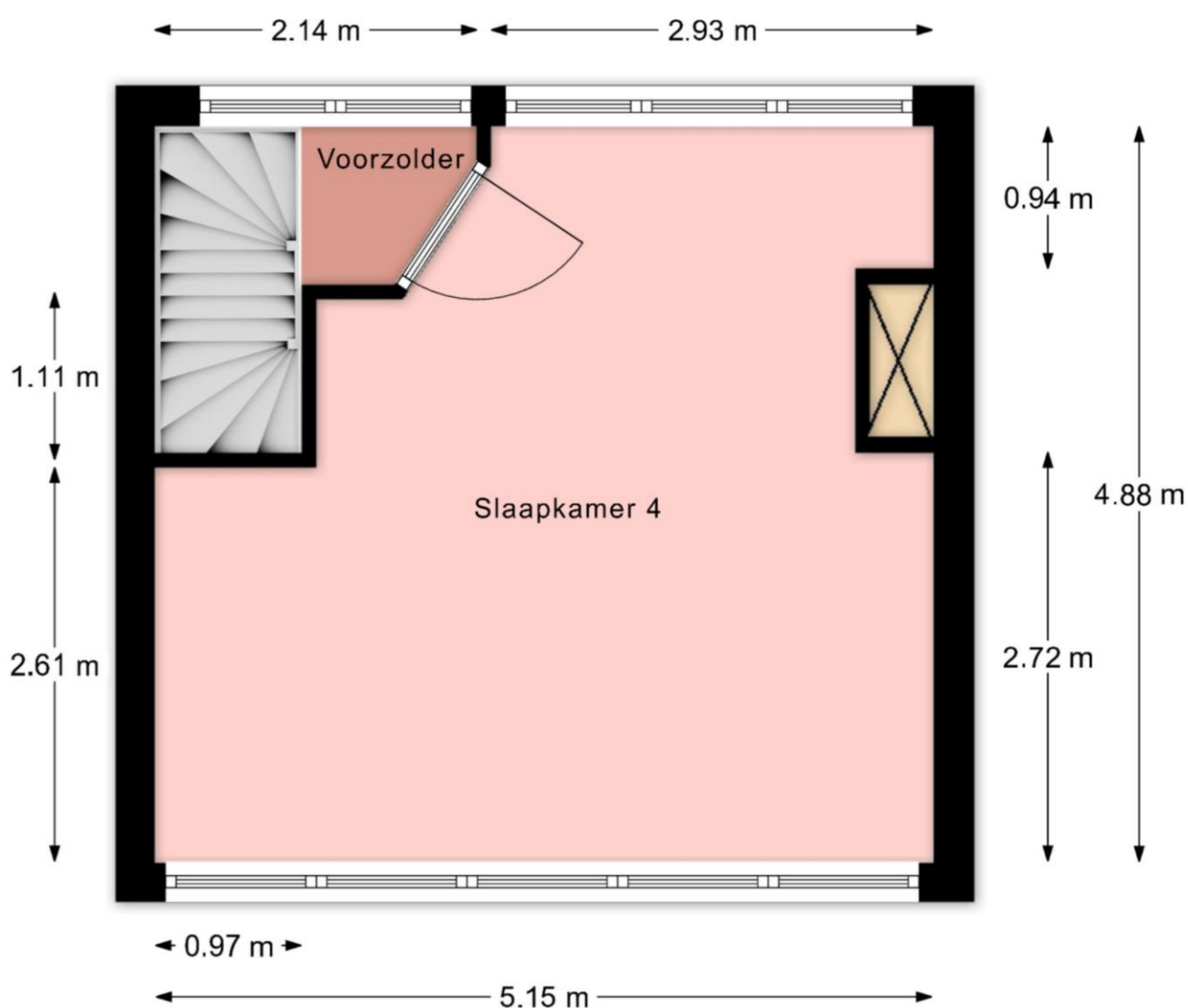
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping



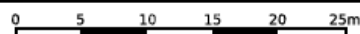
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2^e verdieping



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

The map displays a residential area with a grid of streets. The streets are labeled with numbers 1 through 31, and the houses are labeled with numbers 7000 through 7445. A specific house, 7006, is highlighted in yellow. The map also shows a small square plot labeled 69A and a larger plot labeled 69. The streets are labeled with numbers 1 through 31, and the houses are labeled with numbers 7000 through 7445.





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 waardebepaling 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 financieringsvoorbepaald 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 standplaatsituatie 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.