

SAMEN
MAKELAARDIJ & TAXATIES



Lien Gisolfland 3, 1705 LH Heerhugowaard

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Omschrijving

English below!

Op een toplocatie in Heerhugowaard, in de populaire woonwijk Zuidwijk 1, staat deze goed onderhouden en duurzame tussenwoning. De woning is gelegen in een rustig hofje met een recent vernieuwde speeltuin, waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Parkeren kan op eigen terrein en daarnaast zijn er voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving. Het terras aan het water en de royale voortuin van maar liefst 79 m², gelegen op het zonnige zuidwesten, maken dit een heerlijke plek om te wonen.

De woning is netjes afgewerkt, volledig geïsoleerd en biedt volop ruimte. Daarnaast is de woning volledig gasloos en aangesloten op stadsverwarming, waardoor u helemaal bent voorbereid op een duurzame toekomst. Met vier slaapkamers en een open keuken is dit een ideale woning voor gezinnen.

Zuidwijk 1 is een populaire woonwijk, gebouwd rond het jaar 2000, en staat bekend om de ruime opzet, het vele groen en de sterke sociale samenhang op de verschillende "eilanden". De wijk biedt een moderne, waterrijke, rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Het gezellige winkelcentrum Middenwaard, diverse supermarkten, scholen, speeltuintjes en openbaar vervoer, waaronder een bushalte richting het centrum van Alkmaar, zijn binnen circa vijf minuten fietsen bereikbaar. Het NS-station van Heerhugowaard ligt op ongeveer tien minuten fietsen en dankzij de gunstige ligging nabij de N242 bereikt u eenvoudig de A9 richting Alkmaar, Haarlem en Amsterdam.

Ook voor ontspanning en recreatie is de ligging uitstekend. Het Strand van Luna ligt op fiets- en wandelafstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. De historische binnenstad van Alkmaar bereikt u in circa twintig minuten fietsen of tien minuten met de auto. Daarnaast liggen Egmond aan Zee, Bergen aan Zee, de sfeervolle dorpen Bergen en Schoorl en de prachtige duinen op ongeveer twintig minuten rijden. Hier woont u rustig en groen, met alle voorzieningen en het beste van stad, duin en strand binnen handbereik.

Kortom: een fijne en duurzame tussenwoning met oprit, ruime berging, royale voortuin op het zonnige zuidwesten en een ligging aan het water aan de achterzijde. Een woning als deze komt niet vaak beschikbaar in Zuidwijk 1. Wacht daarom niet te lang en plan snel een bezichtiging. Samen Makelaardij & Taxaties laat deze leuke woning met alle plezier aan u zien!

Indeling:

Via de fraai aangelegde voortuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, en de oprit met parkeergelegenheid bereikt u de voordeur. De schuur is eveneens via de oprit bereikbaar en beschikt over elektra.

Via de entree komt u in de hal met meterkast en toiletruimte met fontein. De royale woonkamer is voorzien van een praktische trapkast en een fraaie eikenhouten vloer. Dankzij de grote raampartijen is de woonkamer heerlijk licht en biedt deze direct toegang tot het sfeervolle terras aan het water, gelegen op het noordoosten. De open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits keramische kookplaat met afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Eerste verdieping:

Aan de voorzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. Aan de achterzijde ligt de moderne badkamer, vernieuwd in 2023 en voorzien van een douche, dubbel wastafelmeubel, toilet en mechanische ventilatie. Naast de badkamer bevindt zich de derde slaapkamer op deze verdieping.

Tweede verdieping:

De overloop geeft toegang tot de technische ruimte met de WTW-installatie en mechanische ventilatie. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de vierde ruime slaapkamer, met mogelijkheden voor verdere uitbreiding indien gewenst.

Kenmerken:

- Bouwjaar 2001
- Perceeloppervlakte 177 m²
- Energielabel A
- Top locatie in de populaire Zuidwijk 1
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Prachtig wonen aan het water en dichtbij het grootste overdekte winkelcentrum van Noord-Holland!

De woonoppervlakte bedraagt conform de Meetinstructie (BBMI) circa 83 m². De tweede verdieping/zolder heeft conform de Meetinstructie (BBMI) een oppervlakte van circa 19 m² overige inpandige ruimte. Dit komt doordat het thans aanwezige dakraam op de voorzolder niet voldoet aan de eisen van de BBMI om deze ruimte als woonoppervlakte aan te merken. Indien het dakraam iets groter zou zijn geweest en daarmee wel aan de gestelde eisen zou voldoen, zou deze ruimte eveneens als woonoppervlakte worden aangemerkt. In dat geval zou de totale woonoppervlakte conform de Meetinstructie (BBMI) circa 102 m² bedragen.



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het object is opgemeten door een professionele organisatie en eventuele discrepanties in de gegeven metingen kunnen Samen Makelaardij & Taxaties niet worden aangerekend. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om een eigen NEN 2580 meting te (laten) uitvoeren. 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 oppervlakte zijn indicatief.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning (en bijgebouwen) meer dan 25 jaar oud zijn, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.



Situated in a prime location in Heerhugowaard—within the popular Zuidwijk 1 residential area—stands this well-maintained, sustainable terraced home. The property is located in a quiet cul-de-sac featuring a recently updated playground and is accessible only to local traffic. Parking is available on the private driveway, with ample public parking in the immediate vicinity. The waterside terrace and the spacious front garden (an impressive 79 m²), facing sunny southwest, make this a delightful place to live.

The home is neatly finished, fully insulated, and offers plenty of living space. Furthermore, it is completely gas-free and connected to the district heating network, ensuring you are fully prepared for a sustainable future. With four bedrooms and an open-plan kitchen, this is an ideal home for families.

Zuidwijk 1 is a popular residential area built around the year 2000, known for its spacious layout, abundant greenery, and strong sense of community across its various "islands." The neighborhood offers a modern, peaceful, and child-friendly living environment with plenty of water features. All daily amenities are close by; the lively Middenwaard shopping center, various supermarkets, schools, playgrounds, and public transport—including a bus stop heading to Alkmaar city center—are all within a five-minute bike ride. The Heerhugowaard train station is about ten minutes away by bike, and the convenient location near the N242 provides easy access to the A9 motorway towards Alkmaar, Haarlem, and Amsterdam.

The location is also excellent for leisure and recreation. Strand van Luna is within cycling and walking distance, offering plenty of opportunities for walking, cycling, and boating. You can reach Alkmaar's historic city center in about twenty minutes by bike or ten minutes by car. Additionally, coastal towns like Egmond aan Zee and Bergen aan Zee, the charming villages of Bergen and Schoorl, and the beautiful dunes are all within a twenty-minute drive. Here, you enjoy a peaceful, green living environment with all amenities and the best of the city, dunes, and beach right at your fingertips.

In short: a lovely, sustainable terraced house featuring a driveway, a spacious storage unit, a generous front garden facing the sunny southwest, and a waterfront location at the rear. A home like this rarely becomes available in Zuidwijk 1, so don't wait too long—schedule a viewing soon. Samen Makelaardij & Taxaties would be delighted to show you this wonderful home!

Layout:

You reach the front door via the beautifully landscaped front garden—facing sunny southwest—and the driveway, which offers parking space. The shed is also accessible from the driveway and is equipped with electricity. The entrance leads into a hallway featuring the meter cupboard and a toilet with a small sink. The spacious living room boasts a practical under-stair storage cupboard and beautiful oak flooring. Large windows fill the living room with natural light and provide direct access to the charming, northeast-facing terrace by the water. The open-plan kitchen is equipped with various built-in appliances, including a 4-burner ceramic cooktop with extractor hood, combination oven/microwave, dishwasher, and fridge-freezer.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





First floor:

Two well-sized bedrooms are located at the front of the house. At the rear lies the modern bathroom—renovated in 2023—featuring a shower, double vanity unit, toilet, and mechanical ventilation. The third bedroom on this floor is situated next to the bathroom.

Second floor:

The landing provides access to the utility room, which houses the heat recovery (WTW) unit and mechanical ventilation system, as well as connections for a washing machine and dryer. Also located on this floor is the spacious fourth bedroom, which offers potential for further expansion if desired.

Particularities:

- Year of construction: 2001
- Plot size: 177 m²
- Energy label: A
- Prime location in the popular Zuidwijk 1 neighborhood
- Private parking on the premises
- Beautiful waterfront living, close to the largest indoor shopping center in North Holland!

The living area is approximately 83 m², measured in accordance with the Measurement Instruction (BBMI). In accordance with the measurement guidelines (BBMI), the second floor/attic comprises approximately 19 m² of "other internal space." This is because the existing skylight in the attic landing area does not meet the BBMI requirements for classifying the space as living area. Had the skylight been slightly larger—thereby meeting the specified requirements—this space would also have been classified as living area. In that scenario, the total living area, in accordance with the measurement guidelines (BBMI), would amount to approximately 102 m².

Kenmerken

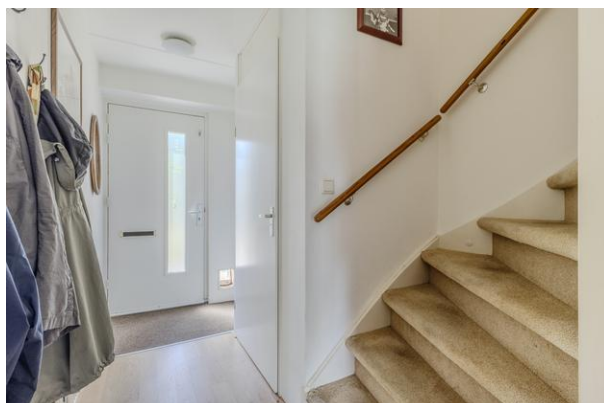
Vraagprijs	: € 415.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 352 m ³
Perceel oppervlakte	: 177 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 102 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2001
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Voortuin 79 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: Stadsverwarming, Hete lucht verwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel

Locatie

Lien Gisolfland 3
 1705 LH HEERHUGOWAARD



Foto's



Foto's



Foto's



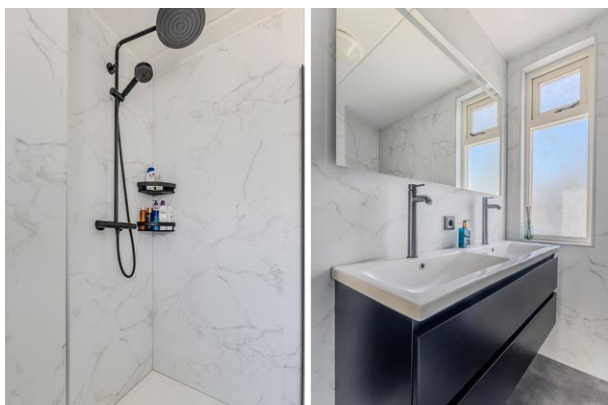
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



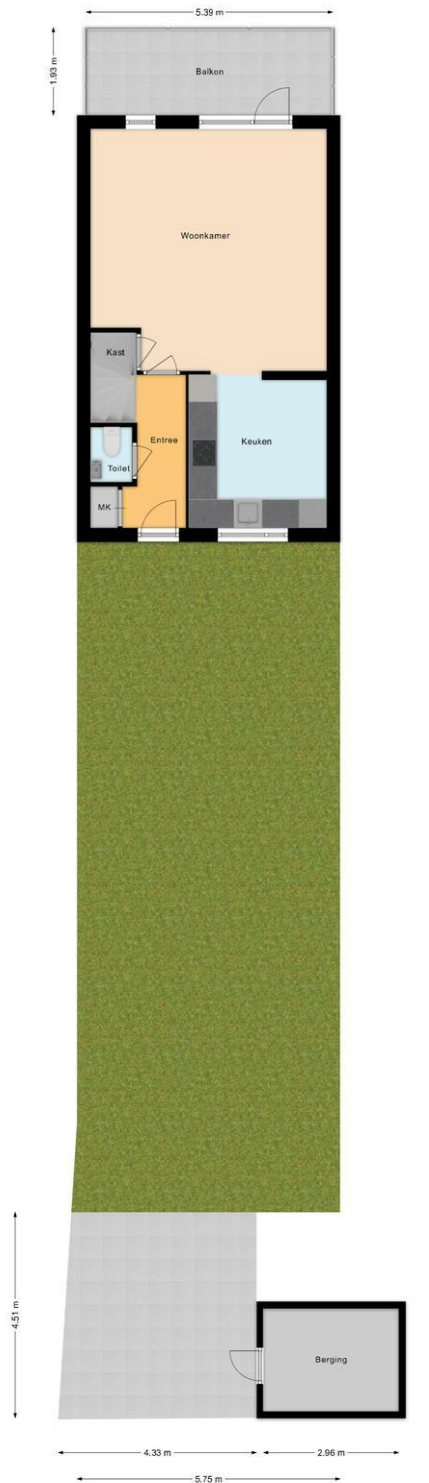
Foto's



Foto's

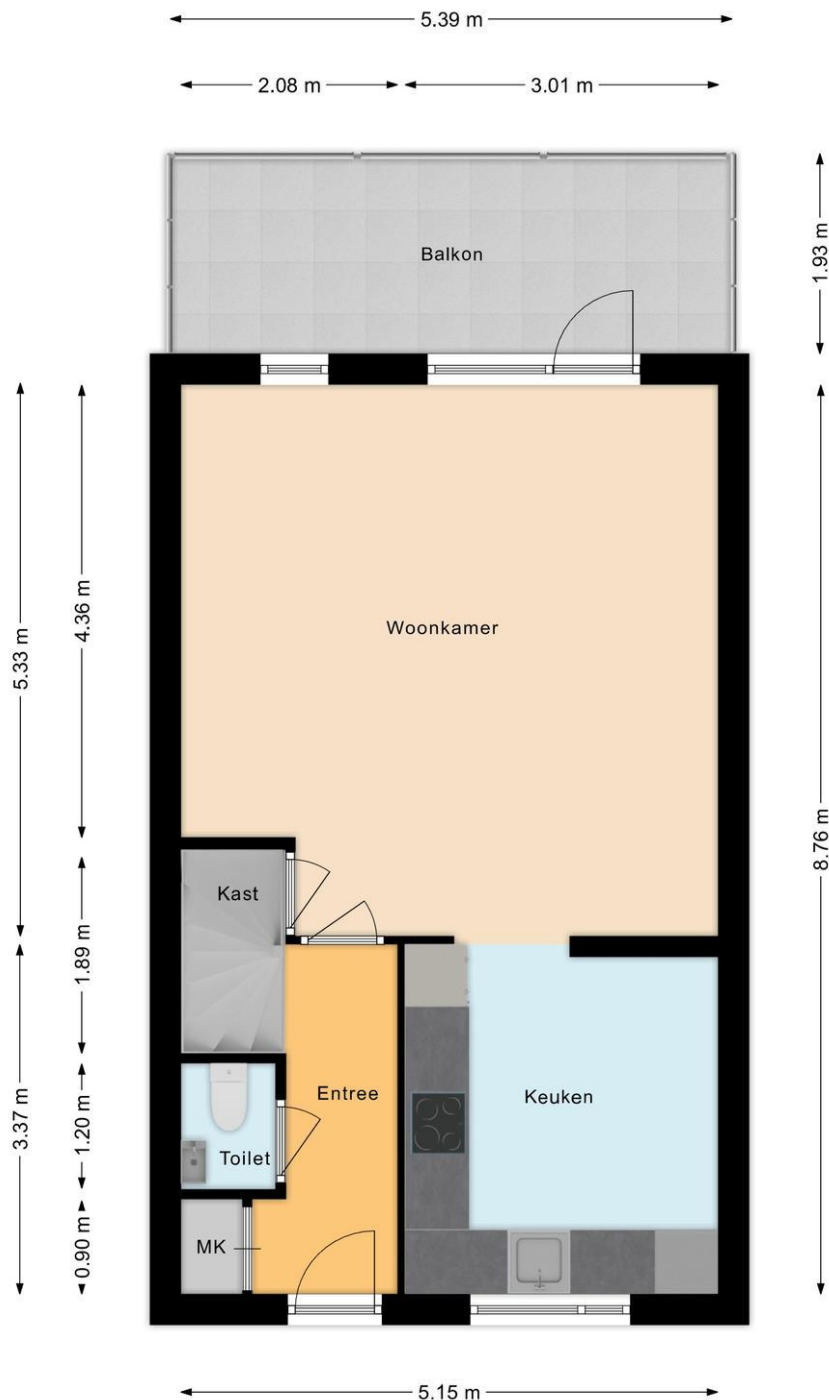


Plattegrond

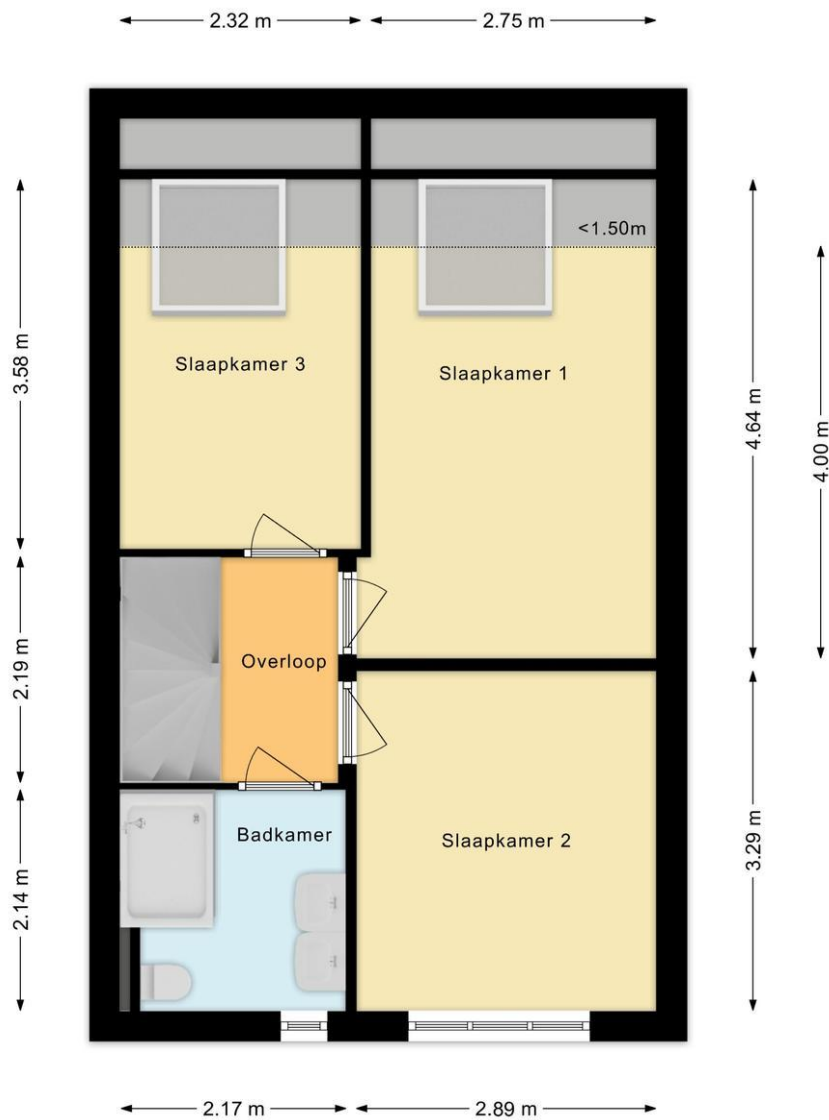


Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samendemakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

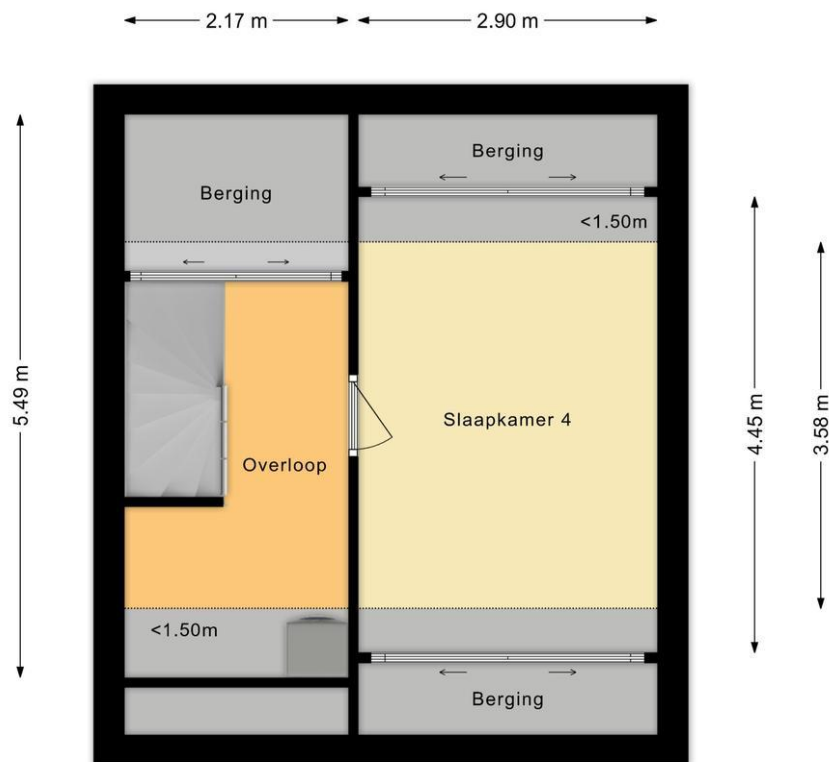
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- Plafonieres huiskamer en slaapkamers	☐	☒	☐	☐
- Plafoniere douche, hal, overloop en verlichting zolder	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Vrijrijdbare ladekasten kantoor	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Luxaflex keukenraam	☒	☐	☐	☐
- Luxaflex Duette woonkamer	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Vloerbetegels balkon	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒

(Gas)kachels



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐

- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Spiegel met verlichting	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Warmte terugwin installatie	☒	☐	☐	☐
- Warmte unit	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- Verduisterende dakraamrolgordijnen slaapkamers en zolder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Alle onderdelen van het wek -en waaksysteem van Bellman en Sympfon; brandmelders, lichtflitslampen en aansluitingsmodule in de meterkast. Brandmelders zitten met kit vast en zullen losgesneden worden bij de verhuizing	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Kunst in de tuin (vogels en kabouters)	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Alle onderdelen van het wek -en waaksysteem van Bellman en Sympfon; brandmelders, lichtflitslampen en aansluitingsmodule in de meterkast. Brandmelders zitten met kit vast en zullen losgesneden worden bij de verhuizing	☐	☐	☒	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Nvt				
- Nvt				

Welkom bij Samen Makelaardij & Taxaties

Zoek je een makelaar die écht met je meedenkt? Die tijd voor je neemt, jouw wensen vooropstelt en je door elk proces leidt met warmte en aandacht? Samen op één lijn?

Maak dan kennis met Kim en Arthur.

Bij Samen Makelaardij & Taxaties draait alles om jou. Van het vinden van jouw droomwoning tot het succesvol verkopen van je huis of een taxatierapport: we doen het samen. Kim haar jarenlange ervaring en Arthur zijn frisse blik vormen de perfecte mix voor elk vastgoed vraagstuk. Communicatie staat bij ons hoog in het vaandel en wij zorgen voor een persoonlijke en transparante aanpak. Ontdek waarom vastgoed voor ons veel meer is dan alleen een huis, en hoe onze passie voor mensen ons elke dag drijft.

Kijk gerust even op onze website samenmakelaardij.nl voor meer informatie of bel ons voor een vrijblijvende afspraak op 023-208 40 67.

Kim en Arthur staan altijd klaar om je vragen te beantwoorden. Bij ons sta jij centraal!

(Ver)koop jouw
woning samen
met ons



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

