



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

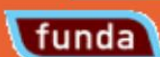
1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**VOGELZANGSTRAAT 47
HEERHUGOWAARD**

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.



Achteraanzicht



Woonkamer



Woonkamer



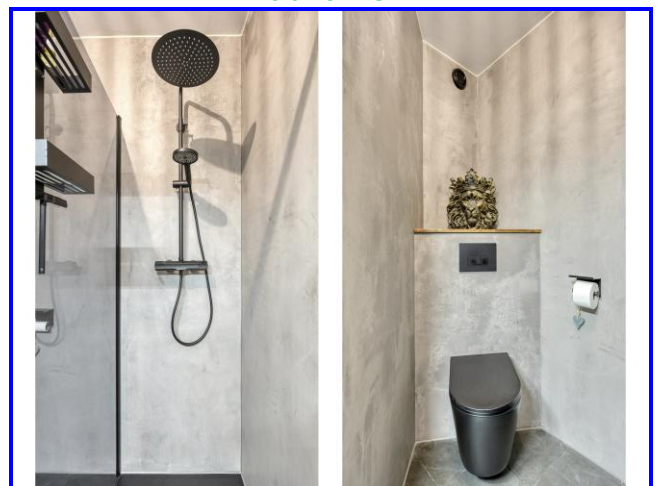
Eethoek



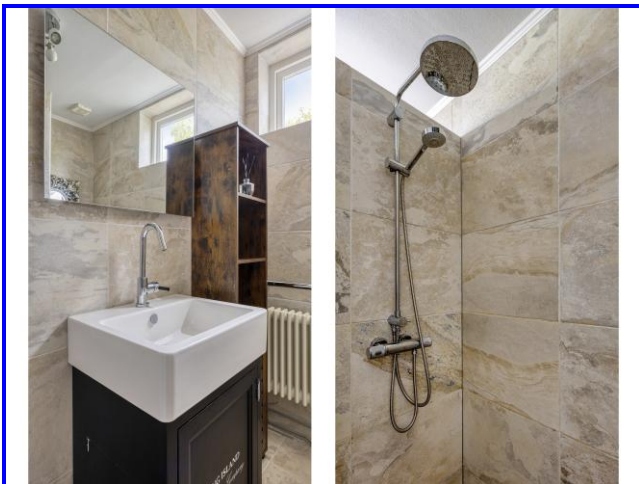
Keuken



Badkamer 1



Badkamer 2



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overkapping



Achtertuin



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Vogelzangstraat 47 te Heerhugowaard
Vraagprijs : € 450.000,- kosten koper

VERRASSEND RUIME EN ENERGIEZUINIGE HOEKWONING MET 2 BADKAMERS, 3 SLAAPKAMERS, ENERGIELABEL A, 11 ZONNEPANELEN, EEN THUISBATTERIJ, 4 SPLIT-UNIT AIRCO'S, EEN GROTE SERRE EN EEN ONDERHOUDSVRIENDELIJKE ACHTERTUIN OP HET ZUIDOOSTEN. In de geliefde wijk Oostertocht, aan de Vogelzangstraat 47, mogen wij deze verzorgde en toekomstbestendige woning aanbieden. De hoekligging zorgt niet alleen voor extra privacy, maar dankzij het extra zijraam ook voor extra daglicht in de woonkamer. Met 11 zonnepanelen, een thuisbatterij, energielabel A en 4 split-unit airco's is de woning bovendien uitstekend voorbereid op energiezuinig en comfortabel wonen. De woonkamer en alle slaapkamers zijn voorzien van een split-unit airco waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. Een ander sterk pluspunt is de aanwezigheid van twee badkamers, waarvan de badkamer op de begane grond in 2025 volledig is vernieuwd. De grote serre vormt daarnaast een heerlijk verlengstuk van de woonkamer en biedt extra leefruimte om een groot deel van het jaar van de tuin te genieten. De woning biedt bovendien volop leef- en bergruimte en op de tweede verdieping behoort het realiseren van een vierde slaapkamer tot de mogelijkheden. Ook aan praktische bergruimte ontbreekt het niet: de stenen berging beschikt dankzij de royale hoogte en de vliering over verrassend veel opslagmogelijkheden. Dankzij de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar. Kortom, een complete en energiezuinige hoekwoning waar ruimte, comfort en toekomstbestendig wonen mooi samenkomen! 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 in de geliefde en verzorgde wijk Oostertocht, een kindvriendelijke woonomgeving met scholen, supermarkten en sportvoorzieningen in de nabije omgeving. Winkelcentrum Middenwaard is binnen 5 autominuten bereikbaar en in 11 minuten fiets je naar het NS-station van Heerhugowaard. Voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal: binnen 5 minuten wandel je naar het prachtige Waarderhout, waar je heerlijk kunt genieten van groene wandelpaden, het speelbos en volop recreatiemogelijkheden.

Woning

Hoekwoning
Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed
Aantal slaapkamers : 3
Energietabel : A, geldig tot 29-01-2036
Woonoppervlakte : 125 m²
Externe bergruimte : 7 m²
Inhoud woning : 418 m³
Bouwjaar : 1994

Perceel

Perceeloppervlakte : 192 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: de fraai aangelegde voortuin met een combinatie van vaste beplanting, bomen en sierbestrating leidt naar de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast, de vaste trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. De meterkast is voorzien van 13 vernieuwde groepen en een aparte groep voor de zonnepanelen. De zeer lange woonkamer (11,04 x 5,09) is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Door de hoekligging beschikt de woning bovendien over een extra zijraam, waardoor er nog meer natuurlijk licht naar binnen valt. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van een split-unit, waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie uit 2021, een afzuigkap, een combimagnetron en een inductiekookplaat uit 2022. Via de woonkamer bereik je ook de eerste badkamer, die in 2025 volledig is vernieuwd. Deze moderne badkamer is keurig afgewerkt met tegelwerk en wanden van beton ciré en beschikt over elektrische vloerverwarming, een zwevend toilet, een dubbel wastafelmeubel en een nette inloopdouche. Tegenover de badkamer bevindt zich nog een praktische trapkast voor extra bergruimte. Aan de achterzijde van de woonkamer geven twee

tuindeuren toegang tot de ruime serre (3,00 x 4,91). Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en een prettig verlengstuk van de woonkamer. Dankzij de ramen aan beide zijanten geniet de serre van veel daglicht. De serre kan daarnaast worden afgesloten met transparante oprolbare zeilwanden, waardoor je hier ook bij minder mooi weer comfortabel buiten kunt zitten.

Eerste verdieping: via de vaste trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot twee ruime slaapkamers en de tweede badkamer. Op de overloop bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger, praktisch gesitueerd onder de tweede vaste trap. Slaapkamer 1 (5,93 x 2,76) is zeer ruim en bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van horren en een split-unit airconditioning. Slaapkamer 2 (3,52 x 3,85) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een split-unit airconditioning en horren. Het Velux dakraam is in 2024 vernieuwd en zorgt voor een prettige lichtinval. Daarnaast beschikt de slaapkamer over een aparte kastruimte die volop praktische bergruimte biedt. De tweede badkamer is keurig uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel, ruime inlooptdouche, tweede zwevend toilet, radiator en een verwarmde spiegel met anti-condensfunctie.

Tweede verdieping: de tweede vaste trap leidt naar de ruime voorzolder, waar zich de cv-installatie en de mechanische ventilatiebox bevinden. Dankzij het raam aan de voorzijde beschikt ook deze ruimte over voldoende daglicht. Aan de achterzijde zijn praktische knieschotten aanwezig die extra bergruimte bieden. Op deze verdieping bevindt zich ook slaapkamer 3 (3,89 x 2,52). Deze ruime slaapkamer beschikt over veel natuurlijke lichtinval dankzij het raamkozijn aan de voorzijde en het grote Velux-dakraam aan de achterzijde. Ook deze kamer is voorzien van een split-unit airconditioning en horren. De tweede verdieping biedt bovendien goede mogelijkheden om een vierde slaapkamer te realiseren, bijvoorbeeld door de huidige indeling aan te passen en/of een dakkapel aan de achterzijde te plaatsen.

Achtertuint: de onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en voorzien van sierbestrating, een regenton en diverse vaste planten. Achter in de tuin staat een ruime stenen berging van 1,99 x 3,70 meter. De berging onderscheidt zich door de royale nokhoogte van 4,21 meter en beschikt over een praktische vliering, waardoor er verrassend veel extra bergruimte aanwezig is. Dankzij de deur en het extra raamkozijn valt er prettig daglicht naar binnen. De berging is daarnaast voorzien van elektra en een net pannendak met dakisolatie.

Voortuin: de voortuin is netjes en verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, vaste beplanting en bomen. De verschillende groenvoorzieningen zorgen voor een prettige en verzorgde uitstraling en vormen een fraaie entree naar de woning.

Verwarming

ATAG cv-ketel uit 2018, eigendom. Aangevuld met vier split-unit airco's waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden.

Zonnepanelen

In 2021 zijn er 11 zonnepanelen geplaatst.

Thuisbatterij

In 2022 is een thuisbatterij met een capaciteit van 5 kWh toegevoegd.

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

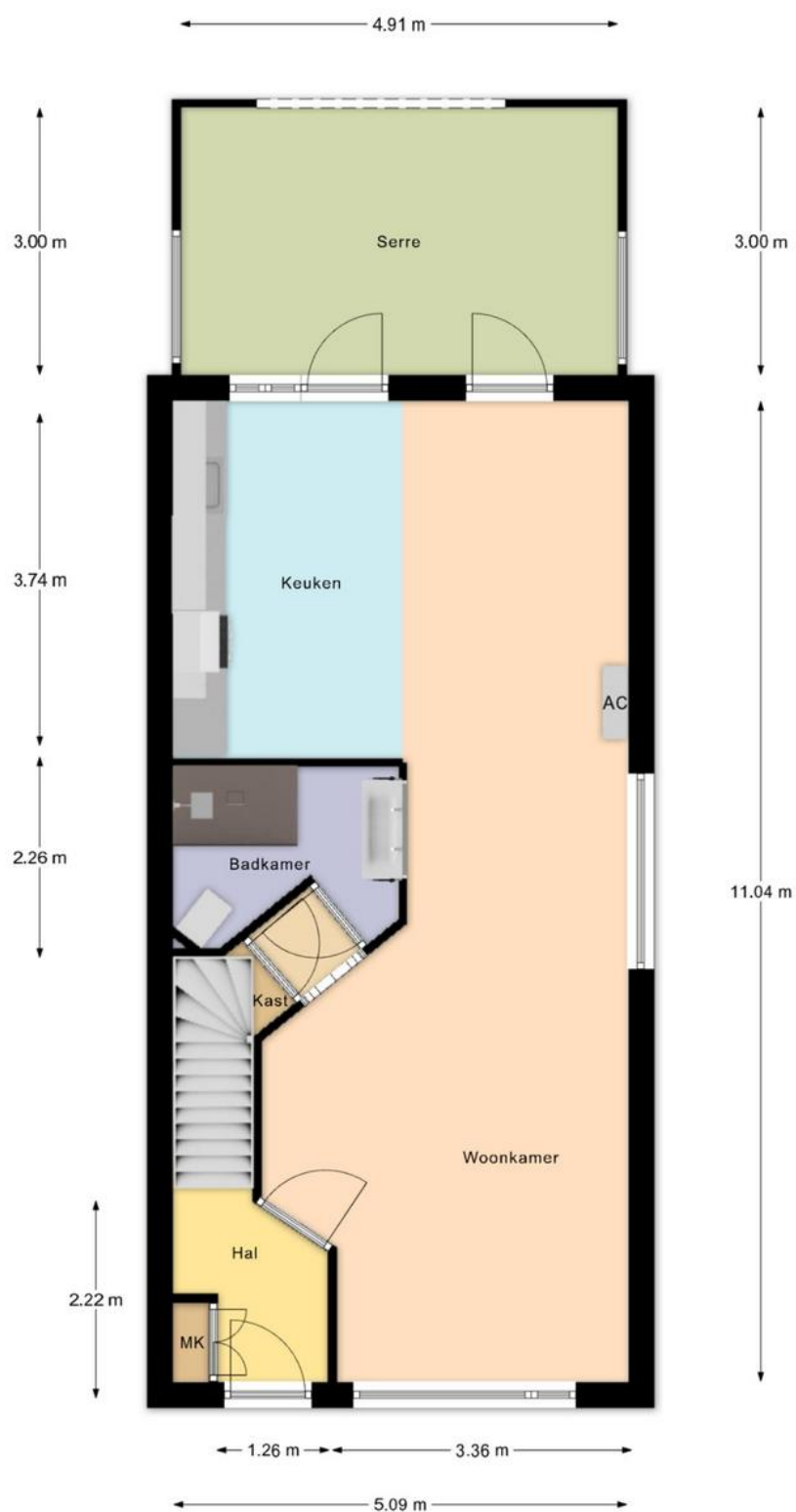
Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend te doen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jasper Keuken, RM i.o.

Betreft: Vogelzangstraat 47 te Heerhugowaard

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	O	O	O
Stenen berging	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenmast	X	O	O	O
Zonnepanelen	X	O	O	O
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	X	O	O	O
(Voordeurbel)	O	X	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Rolluiken/zonwering buiten: voor/achter etage:	O	O	O	X
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	X	O	O	O
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails begane grond	O	X	O	O
Gordijnen begane grond	O	X	O	O
Rolgordijnen 1 ^e en 2 ^e verdieping	X	O	O	O
Vitrage begane grond	O	X	O	O
Jaloezieën begane grond	X	O	O	O
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	X	O	O	O
Laminaat	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
CV-ketel ATAG (2018), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	X	O	O	O
Airconditioning	X	O	O	O
Quooker	O	O	O	X

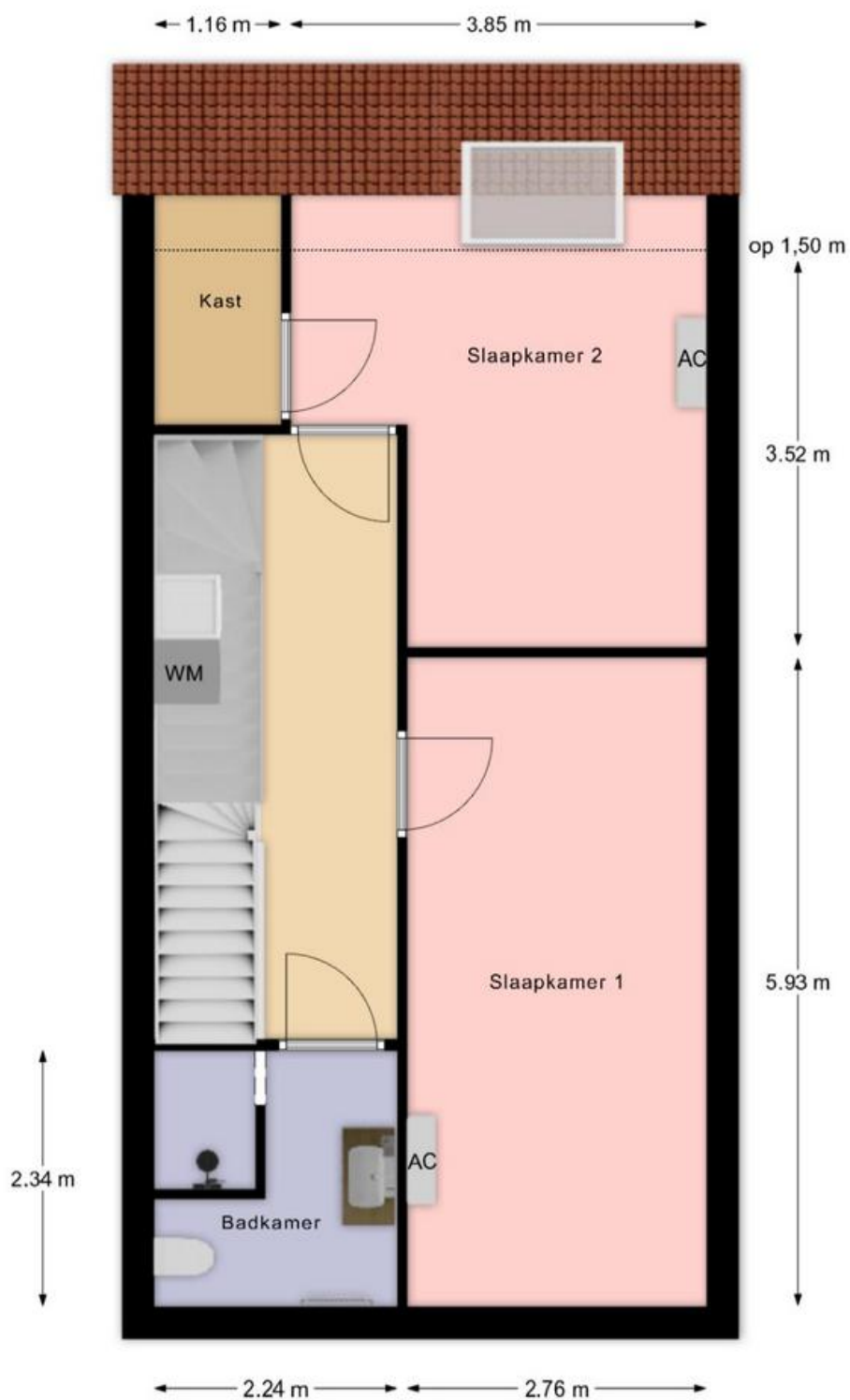
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	O	O	O	X
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	X	O	O	O
Inductiekookplaat	X	O	O	O
Oven	O	O	O	X
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap	X	O	O	O
Koel-vriescombinatie	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	X	O	O	O
Opbouwverlichting	O	X	O	O
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	O	X	O	O
Boeken/legplanken	O	O	O	X
Vast bureau	O	O	O	X
Spiegelwanden	O	O	O	X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X	O	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Toiletaccessoires	O	X	O	O
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	O	O	O	X
Douche	X	O	O	O
Toilet	X	O	O	O
Radiator	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	X	O	O	O
Voorzetramen	O	O	O	X
Isolatievoorziening	X	O	O	O
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	O	O	O	X
Werkbank schuur/garage	O	O	O	X

Begane grond



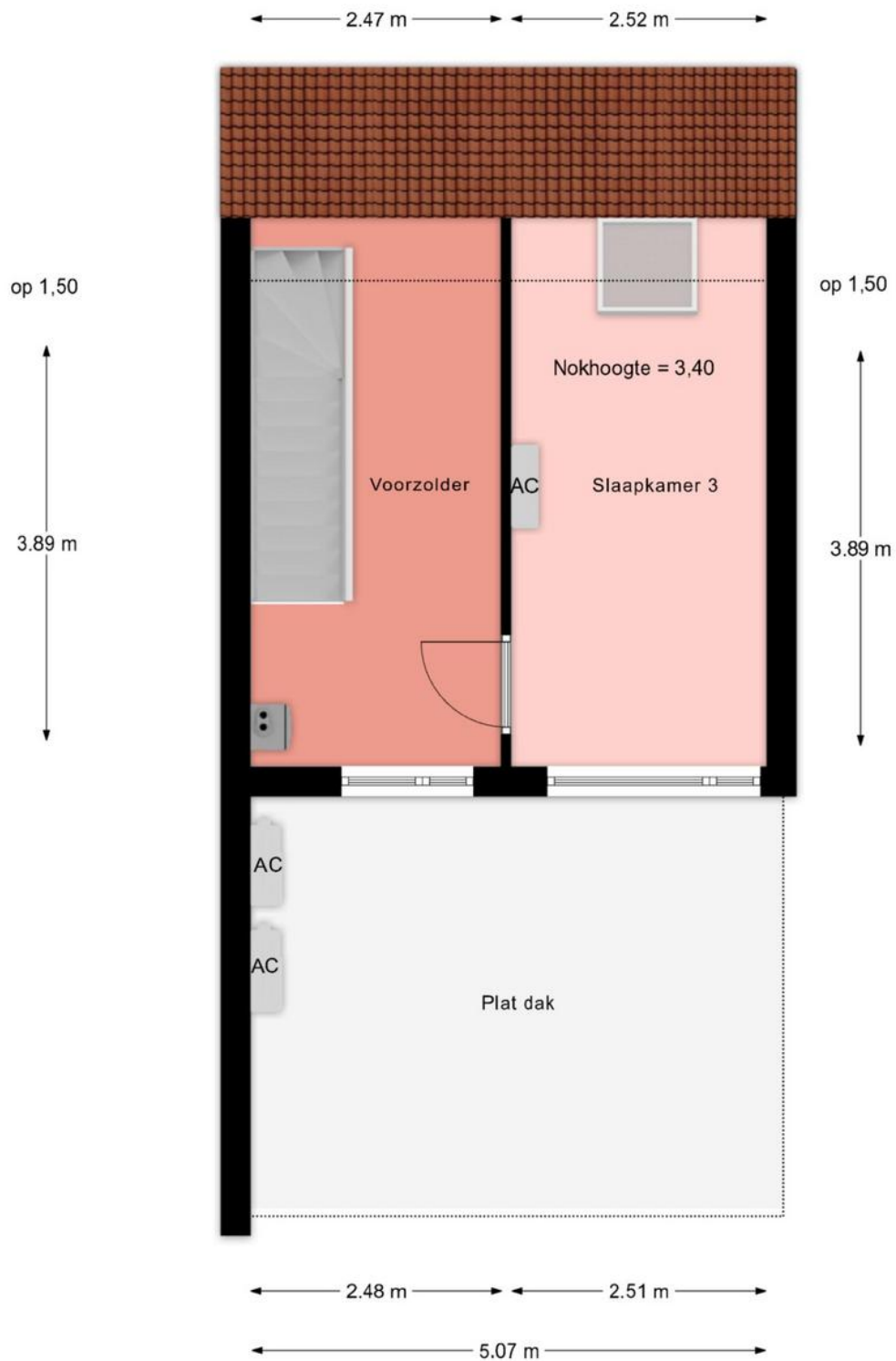
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping



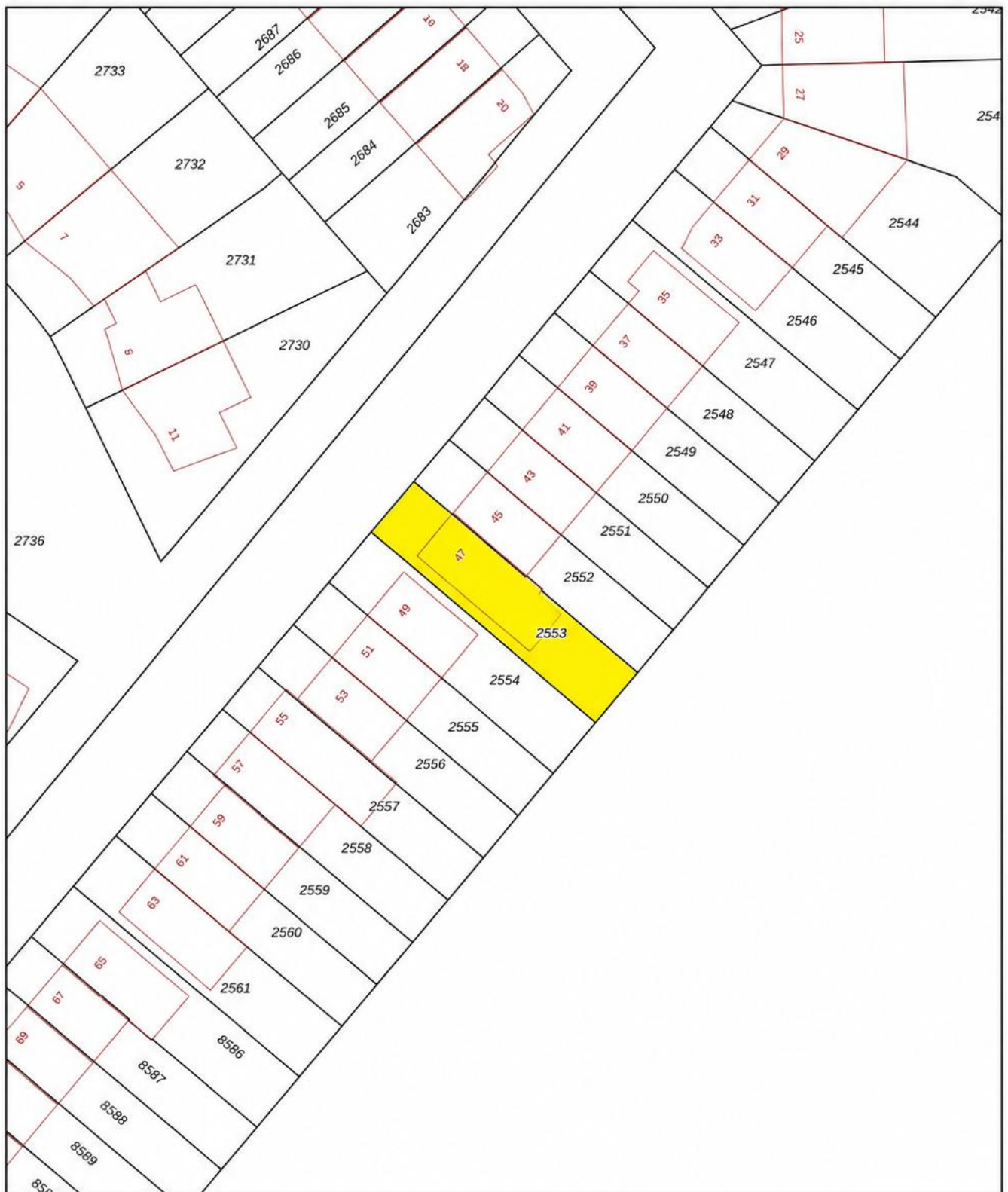
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2^e verdieping



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

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Heerhugowaard Sectie P Perceel 2553	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, g
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.



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.