



Ooster Vlaeringe 29

Heerhugowaard

Vraagprijs

€ 549.500 k.k.



**van de ridder
makelaars**

0226 - 31 53 41
langedijk@riddermakelaars.nl
riddermakelaars.nl





Ooster Vlaerdinge 29

Modern, ruim én wonen tegenover het haventje van Broekhorn! Wat een heerlijke plek om thuis te komen! Aan de Ooster Vlaerdinge 29 woont u in de geliefde woonwijk Broekhorn, direct tegenover een kleine haven. Het water en de bootjes geven de omgeving een bijzonder prettige en bijna dorpse sfeer, terwijl u tegelijkertijd op korte afstand woont van alle dagelijkse voorzieningen van Heerhugowaard.

De woning zelf past perfect bij deze aantrekkelijke locatie. Gebouwd in 2015, modern van uitstraling, verrassend ruim en uitgekiend geïsoleerd. Met 135m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers, een tuinkamer of riante werkplek direct aan de tuin en energielabel A is dit een huis dat helemaal aansluit bij de woonwensen van nu.

Bijzonder aan de indeling is dat de woning over drie volwaardige woonlagen beschikt. Op de begane grond bevindt zich een enorme

multifunctionele ruimte die momenteel als woonkamer wordt gebruikt. Met een lengte van ruim 9 meter is hier werkelijk alle ruimte. Openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met buiten. Daarnaast bevinden zich hier een praktische bijkeuken, overloop, trapopgang en een handige kast.

De eerste verdieping vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Hier wacht een heerlijk royale en lichte woonverdieping met woonkamer, eetkamer en open keuken. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en dankzij de open indeling staan koken, eten en ontspannen op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding. De keuken is ruim opgezet en biedt volop werk- en bergruimte. Een fijne verdieping waar het dagelijkse leven zich moeiteloos afspeelt.

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers



zijn goed van formaat en dankzij de praktische indeling uitstekend te gebruiken als slaap-, werk- of logeerkamer. De badkamer beschikt over de gebruikelijke sanitaire voorzieningen en maakt deze verdieping compleet.

Ook technisch is de woning goed bij de tijd. De woning is tijdens de bouw voorzien van isolatie en beschikt over isolerende beglazing. Verwarming vindt plaats via een Intergas HRE Compact cv-ketel uit 2015 en daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig. Het energielabel A onderstreept het energiezuinige karakter van deze moderne woning.

En dan de locatie! Broekhorn is niet voor niets een geliefde woonwijk. Water, groen en moderne architectuur bepalen hier het straatbeeld. Ooster Vlaardingse 29 ligt daarbij op een bijzonder leuke plek, direct tegenover een kleinschalige haven. Een fraai uitzicht en een omgeving die iedere dag nét even anders

aanvoelt. Tegelijkertijd hoeft u voor gemak niets in te leveren. Winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en het uitgebreide Stadshart van Heerhugowaard bevinden zich op korte afstand. Ook uitvalswegen richting Alkmaar, Hoorn en Amsterdam zijn goed bereikbaar. Hier woont u rustig en waterrijk, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling begane grond: entree tot de royale multifunctionele woonruimte. Deze verdieping biedt door zijn forse afmetingen volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een tweede woonkamer, speelruimte, werkplek of hobbyruimte. Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren. Verder zijn hier een overloop met trapopgang, praktische kast en bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed aanwezig.



Indeling eerste verdieping: entree/hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vervolgens komt u in de opvallend ruime en lichte leefruimte. De woonkamer en eetkamer lopen mooi in elkaar over en staan in open verbinding met de keuken. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijke lichte verdieping met volop ruimte voor een grote eettafel en comfortabele zithoek.

Indeling tweede verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn praktisch van formaat en bieden daardoor verschillende gebruiksmogelijkheden.

Een moderne woning met veel leefruimte, een verrassende indeling én een fantastische ligging tegenover het haventje. Ooster Vlaardingse 29 is zo'n huis waarbij niet alleen de woning zelf, maar juist ook de plek het verschil maakt.

Bijzonderheden / locatie aspecten:

- Modern en uitstekende geïsoleerde woning uit 2015;
- Dorps wonen in alle rust, ruimte en veiligheid door rustige en geliefde woonwijk;
- Maar liefst circa 135m² woonoppervlakte, echt ruim!
- Verrassende indeling met drie volwaardige woonlagen;
- Energielabel A, dus lage stookkosten;
- Intergas HRE Compact cv-ketel uit 2015, onderhouden in 2025;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Vrijstaande (fietsen)berging in de achtertuin, achterom aanwezig via achterzijde;
- Op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en het Stadshart;
- Goede bereikbaarheid richting Alkmaar, Hoorn en Amsterdam;
- Aanvaarding in overleg.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten u deze fijne woning en de bijzondere ligging in Broekhorn graag tijdens een bezichtiging ervaren!

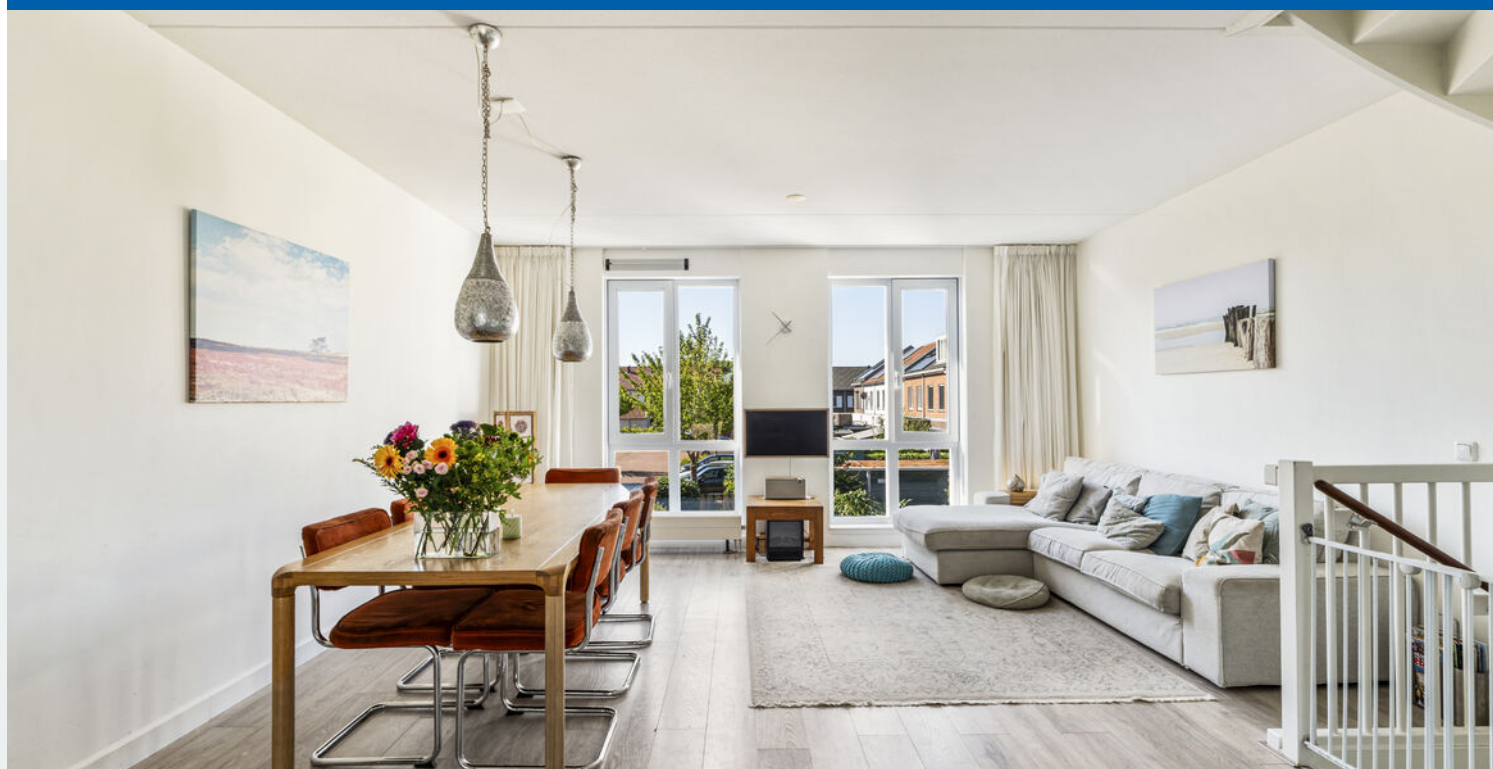
Kenmerken

Woonoppervlakte 135 m²
Perceeloppervlakte 127 m²

Bouwjaar 2015
Externe bergruimte 6 m²

Inhoud 482 m³
4 Slaapkamers

Energielabel A+



www.riddermakelaars.nl



























www.riddermakelaars.nl





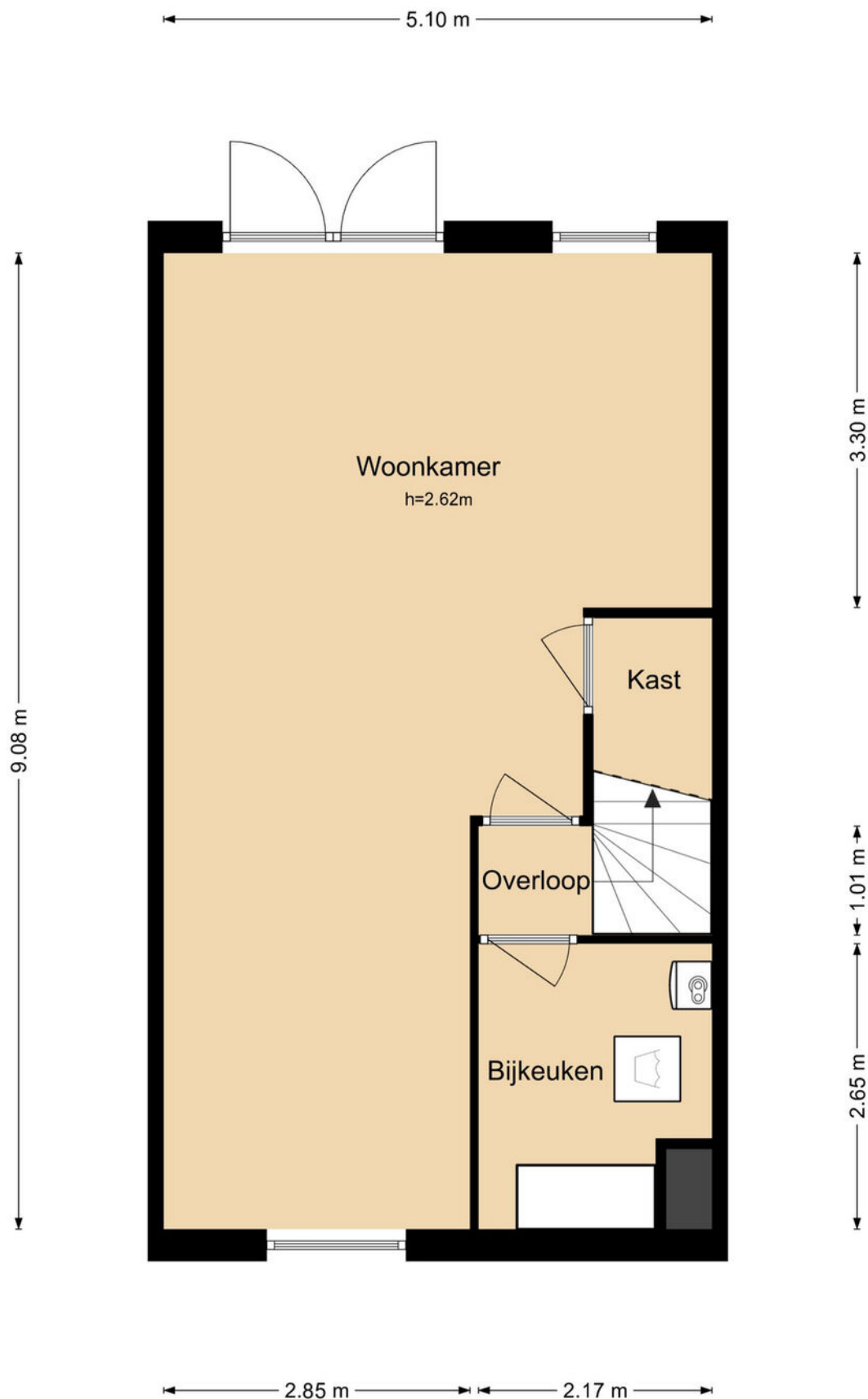
www.riddermakelaars.nl





Plattegrond

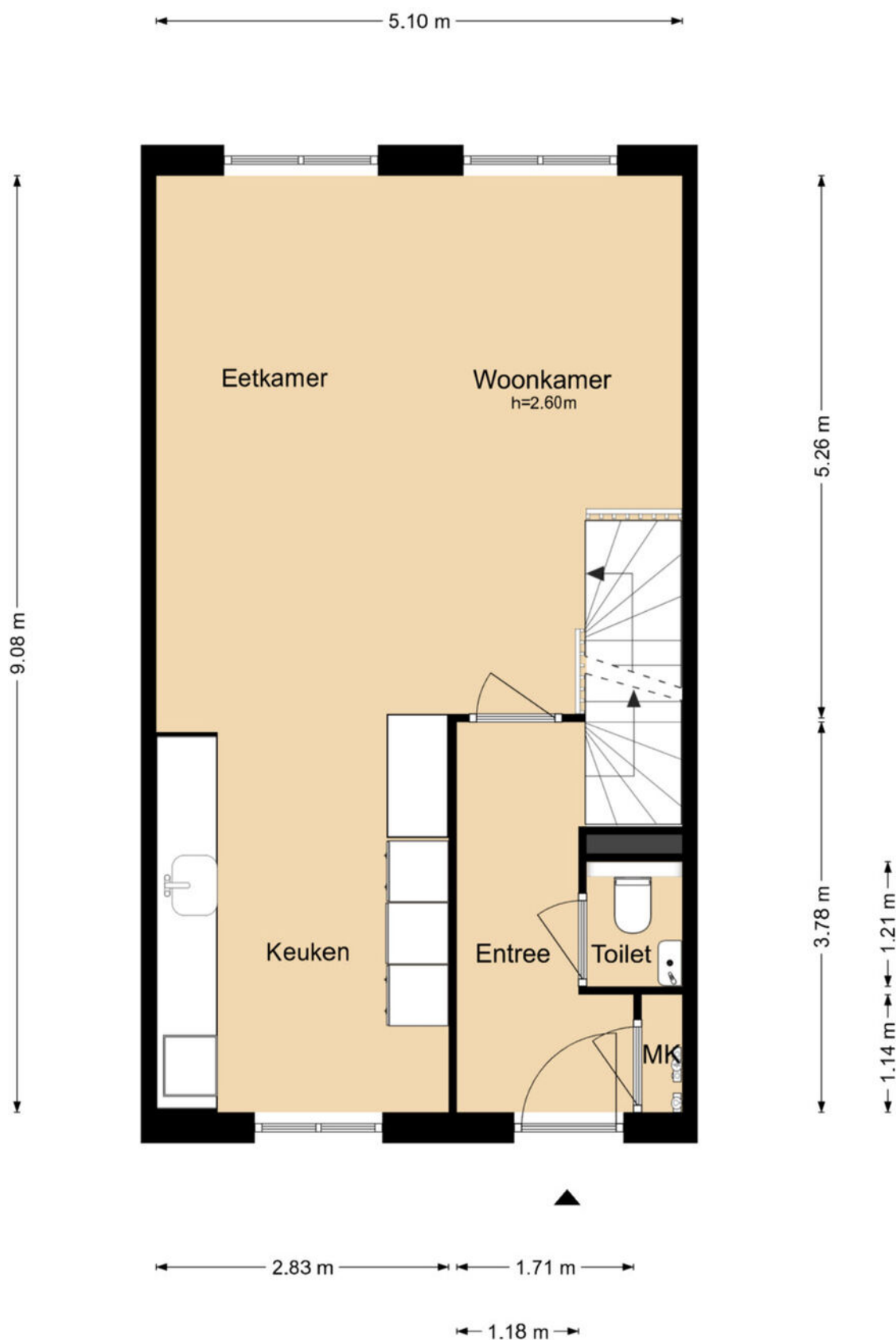
Oostervlaardingen 29 - Heerhugowaard Begane Grond



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

Plattegrond

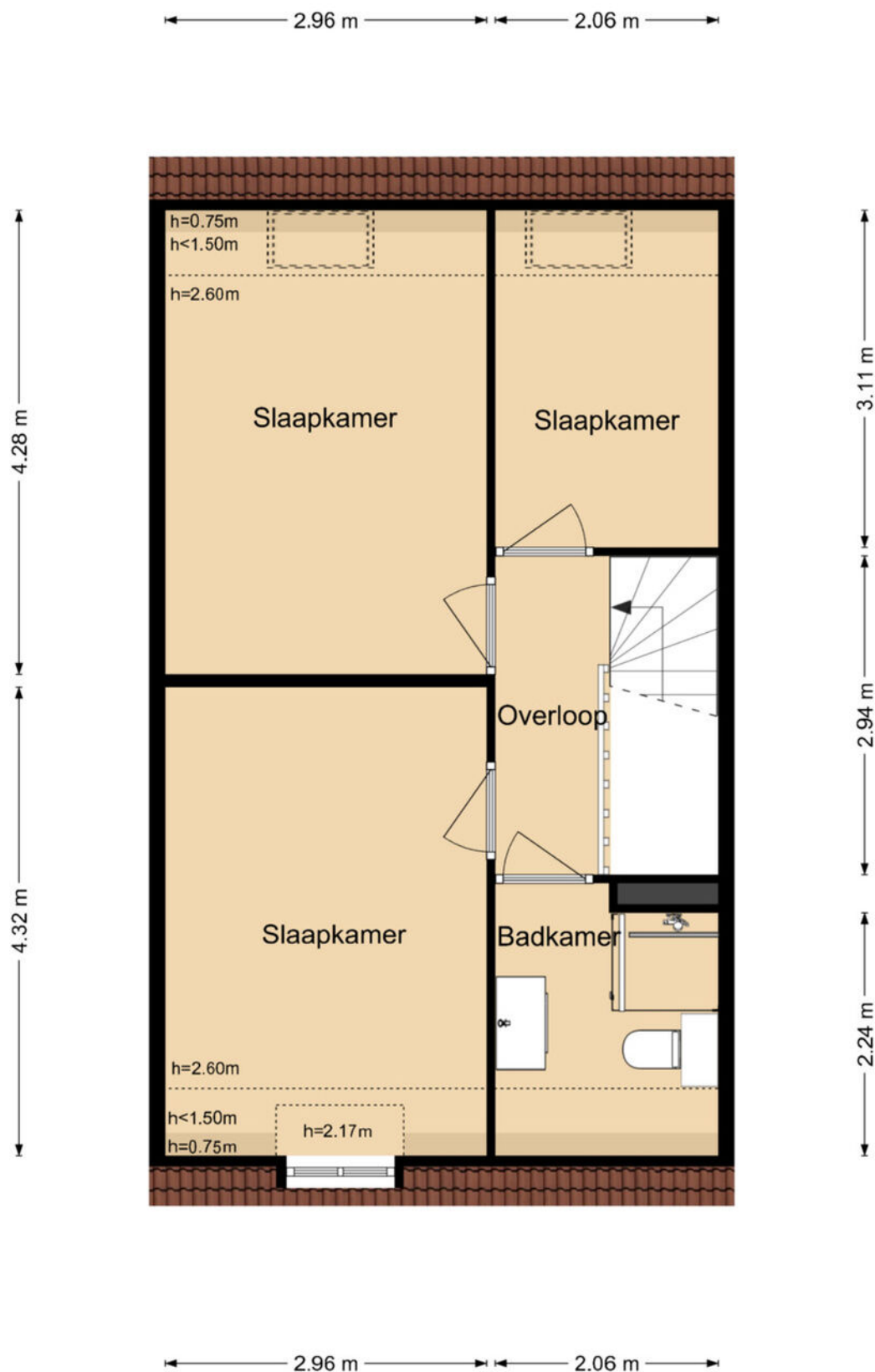
Oostervlaardingen 29 - Heerhugowaard Eerste Verdieping



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

Plattegrond

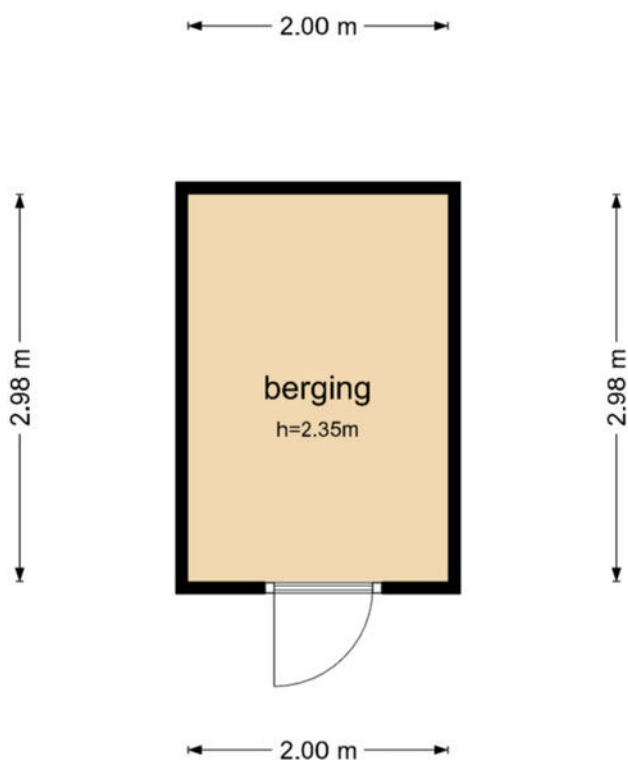
Oostervlaardingen 29 - Heerhugowaard Tweede Verdieping



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

Plattegrond

Oostervlaardingen 29 - Heerhugowaard Berging

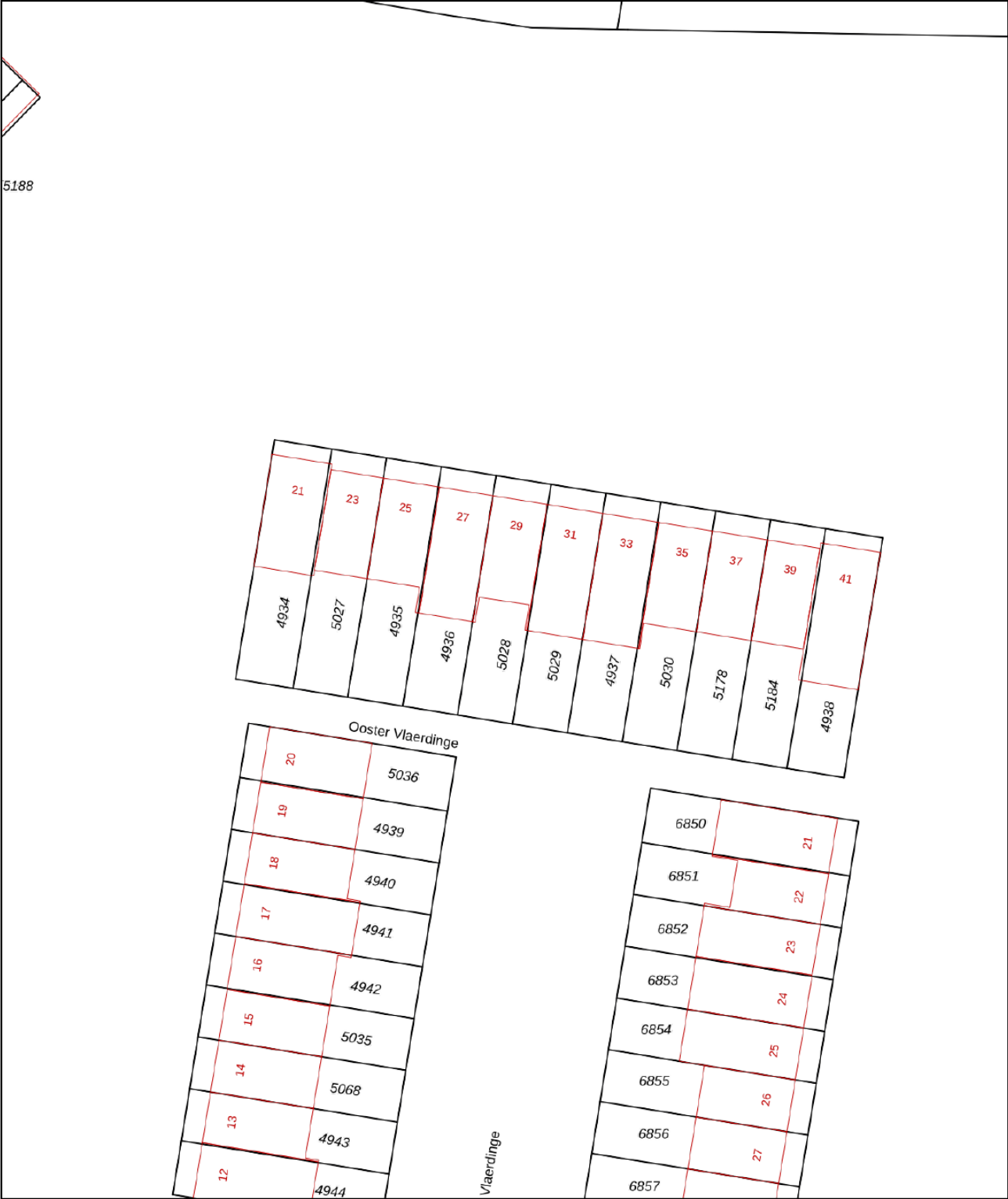


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Heerhugowaard

Sectie O

Perceel 5028

Schaal 1: 500

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.

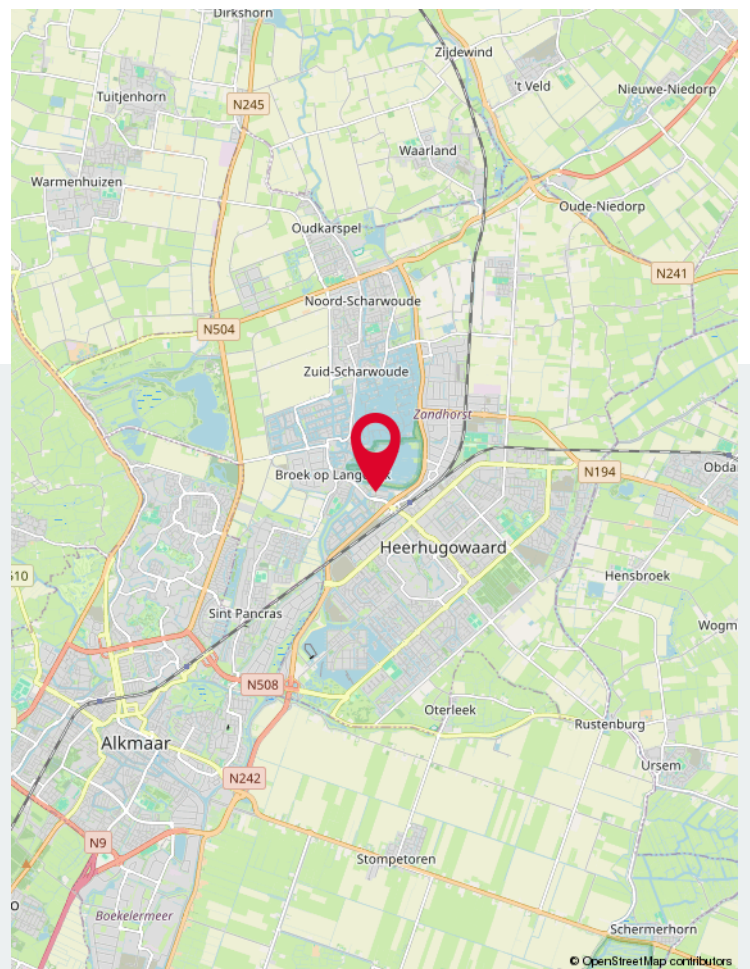
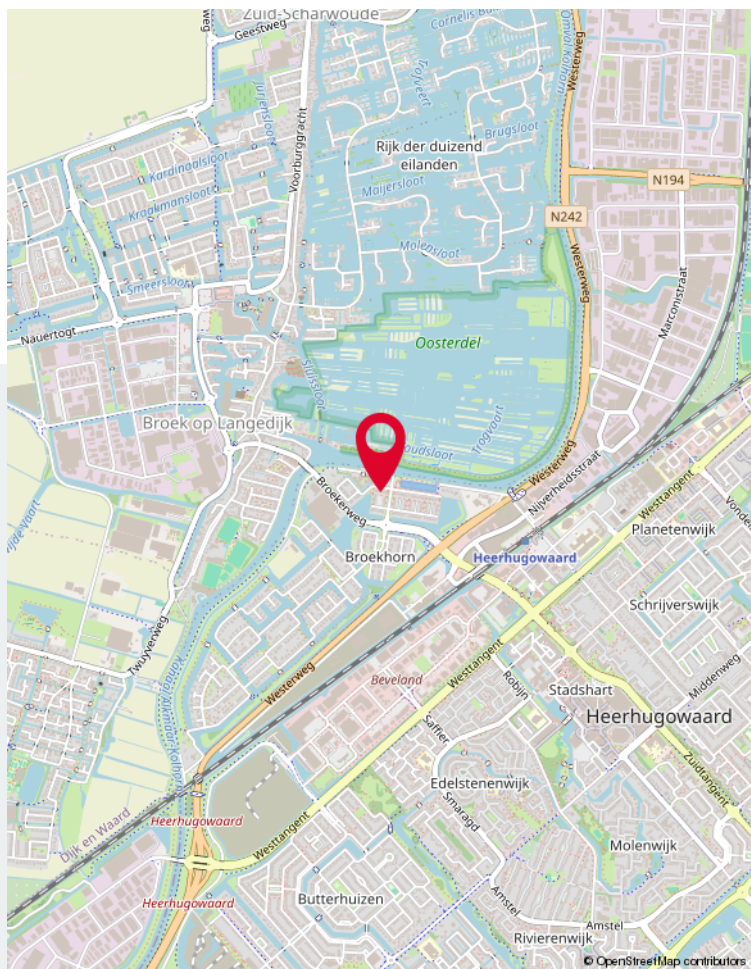
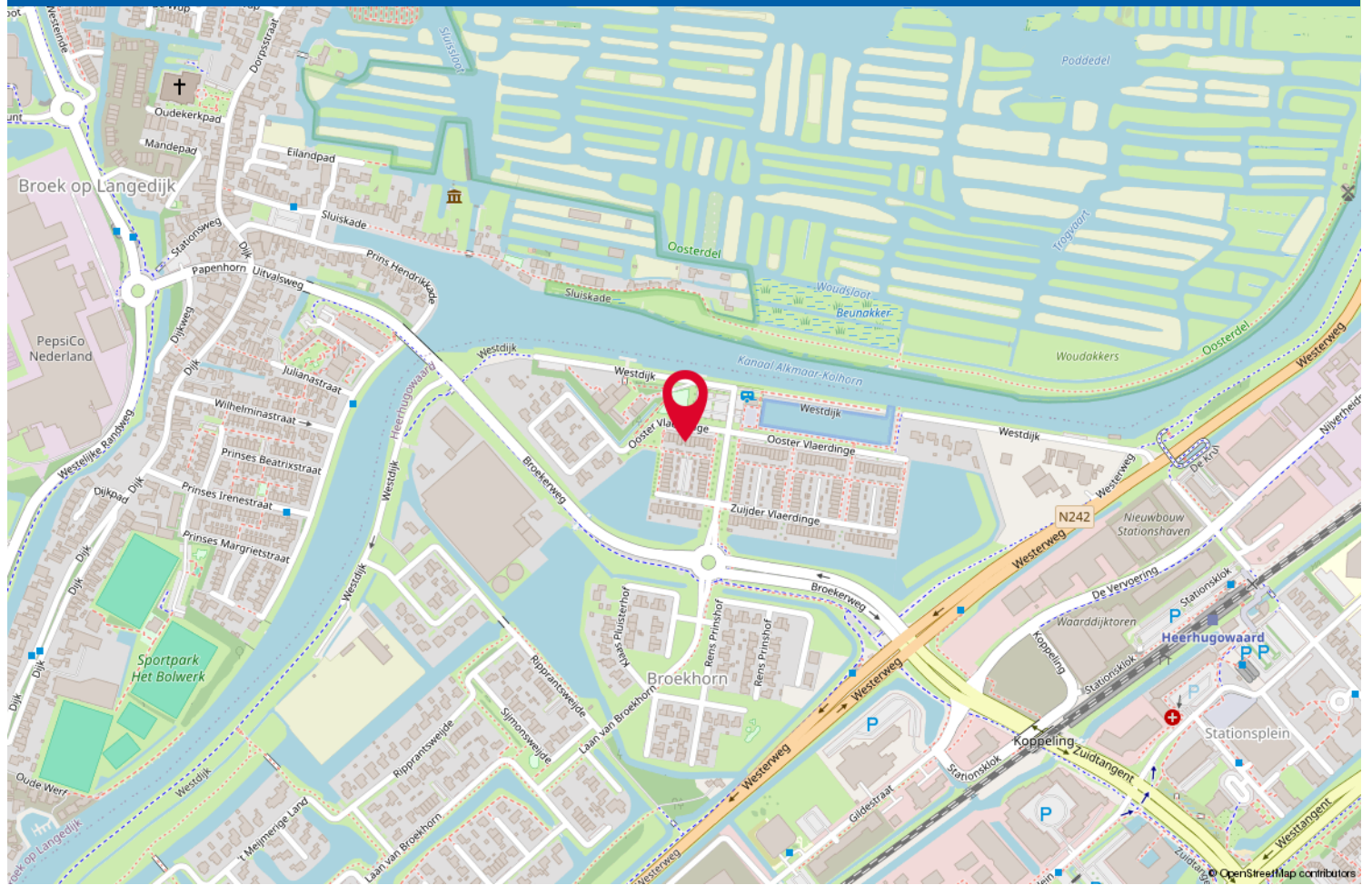
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Aanvullende gegevens

Uitnodiging/Bieding

De presentatie van de woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Ingeval verkoper min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft de prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat je er rechten aan kunt ontlenen.

Koopovereenkomst

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Van de Ridder Makelaars een NVM koopovereenkomst worden opgesteld. In de koopovereenkomst zal de gebruikelijke aanbataling middels een waarborgsom of bankgarantie van tien procent van de koopsom worden opgenomen. Deze dient te worden voldaan bij de notaris.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen dan wanneer zowel over de hoofdzaken (prijs / object), als over de details (oplevering, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc.) overeenstemming is bereikt. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend en deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen.

Hypotheek

Een woning kopen is een spannende gebeurtenis. Het is daarom aan te raden zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, jouw hypothecaire mogelijkheden door een hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van jouw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij je een vrijblijvend en kosteloos gesprek met een onafhankelijk deskundige op het gebied van hypotheeken. Vraag ernaar bij jouw makelaar van Van de Ridder Makelaars.

Algemene ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 10 jaar, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Kopers aanvaarden alle in verband daarmee voorziene en/of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventueel installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van het verkochte. De kopers bevestigen dat het verkochte in de zin van art. 7.17 BW aan de gesloten koopovereenkomst beantwoordt.

Art. 7.17

1. de afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.
2. een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

Aanwezigheid asbest

Bij woningen met een bouwjaar tot 1993 kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. **Van de Ridder Makelaars** kan je desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster

Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bijvoorbeeld beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

Eigen huis

Indien je momenteel eigenaar bent van een woning, komen wij graag bij je langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij direct een inschatting maken van de verkoopopbrengst van jouw woning. Dit bedrag kan relevant voor je zijn voor de te nemen beslissing omtrent de woning die je zojuist hebt bezocht.

Tot slot

Wij danken je voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Van de Ridder Makelaars. Namens de verkoper stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te ontvangen. Dit om onze opdrachtgever optimaal te kunnen informeren.

Inlichtingen

Van de Ridder Makelaars, Broek op Langedijk

Tel. 0226 - 31 53 41
langedijk@riddermakelaars.nl

Van de Ridder Makelaars, Alkmaar

Tel. 072 - 5 11 35 04
info@riddermakelaars.nl

Register Makelaars Taxateurs:

Angela Ruijter
Menno Adema
Dennis van der Gragt
Makelaar Taxateur
Wout van de Ridder

Binnendienst medewerkers:

Angela van de Weteringe Buijs-van de Ridder
Anneth van Vuure
Daphne Groen-Blom
Corine van de Ridder
Mariska van de Ridder
Frenk van de Weteringe Buijs





Gratis en vrijblijvende waarde-indicatie

**Ben je van plan om een andere woning te kopen?
Dan wil je natuurlijk weten wat jouw eigen woning waard is.**

Van de Ridder Makelaars helpt je daar graag bij en geeft een gratis en geheel vrijblijvende waarde-indicatie af van jouw huidige woning. Of je nu al concrete verhuisplannen hebt, je nog breed aan het oriënteren bent of misschien al een andere woning op het oog hebt: inzicht in je financiële mogelijkheden is belangrijk. Zeker in de huidige stijgende woningmarkt.

Onze makelaars zijn volledig op de hoogte van alle actuele ontwikkelingen en factoren die de waarde van jouw woning bepalen. De waarde-indicatie wordt mondeling afgegeven, is kosteloos en verplicht je tot niets. Je bepaalt volledig zelf of Van de Ridder Makelaars uiteindelijk jouw woning mag verkopen.

Één van onze 3 beëdigde register makelaars (NVM) komt graag vrijblijvend bij je langs

Je kunt voor een afspraak contact opnemen met één van onze kantoren:

Van de Ridder Makelaars Broek op Langedijk: 0226-315341 / langedijk@riddermakelaars.nl

Van de Ridder Makelaars Alkmaar: 072-5113504 / info@riddermakelaars.nl.

Reageren via het contactformulier op onze site kan ook:
(<https://riddermakelaars.nl/diensten/waardeindicatie/>)

Maak je liever gelijk persoonlijk kennis?

Stap dan gerust binnen bij één van ons kantoren aan het Marktpllein 77 in Broek op Langedijk of aan de Geestersingel 18 in Alkmaar.

Je bent van harte welkom!



www.riddermakelaars.nl



JOUW AANKOOPMAKELAAR

Is deze woning toch niet helemaal de woning die je zoekt? Schakel Van de Ridder makelaars dan in als jouw aankoopmakelaar.

Een huis kopen doe je niet zomaar, het is een grote stap waarbij veel op je afkomt. Het is fijn om in dit proces iemand naast je te hebben die weet waar hij over praat. Iemand die rust brengt en mee denkt.

Bij Van de Ridder makelaars lopen we met je mee bij elke stap van het aankoopproces. Omdat we de lokale markt als geen ander kennen, vinden we precies de woning die bij jou past. Soms nog voordat deze op Funda staat.

Dankzij onze ervaring en eerlijke blik betaal je een goede prijs en kom je niet voor verrassingen te staan.

Na de aankoop zorgen wij er voor dat de zaken professioneel worden afgewikkeld. Ook na de aankoop en eigendomsoverdracht staan wij voor je klaar!

Het enige dat je hoeft te doen is bepalen of de woning en de buurt bij je passen.

De rest regelen wij voor je!

Waarom kiezen voor Van de Ridder makelaars als jouw aankoopmakelaar?

- Wij weten sneller welke woningen er op de markt komen en houden je snel en continu op de hoogte van het nieuwe aanbod
- Onze aankoopmakelaars hebben inzicht in de waarde van de woning
- 3 makelaars die in de regio wonen en al circa 20 jaar werkzaam zijn in de makelaardij
- In deze hectische tijd is het voor een particulier lastig om bezichtigingen in te plannen, wij zorgen er voor dat je de woning wel kunt bekijken
- Wij adviseren jou bij het uitbrengen van een bod over de prijs, de ontbindende voorwaarden en andere zaken om tot een goede aankoop te komen
- Wij bieden jou zekerheid en persoonlijke begeleiding
- Na de aankoop wordt gezorgd voor een deskundige afwikkeling
- Wij verzorgen een nauwkeurige controle van de koopovereenkomst
- Bij de opleverinspectie zijn wij aanwezig





Over ons

Van de Ridder Makelaars is een echt familiebedrijf met vestigingen in Broek op Langedijk en Alkmaar. Twee dynamische NVM-kantoren gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen.

Ons kantoor werd in 1973 opgericht door Wout van de Ridder en bestaat inmiddels al meer dan 53 jaar. Hoewel Wout zelf niet meer dagelijks op kantoor aanwezig is, vormt zijn ervaring de basis van onze manier van werken. Inmiddels werken zijn dochters verder aan het familiebedrijf en combineren zij die jarenlange expertise met een frisse moderne aanpak.

Kies je voor Van de Ridder Makelaars? Dan kies je voor zekerheid, ervaring en persoonlijke begeleiding. Deze kennis zetten wij dagelijks in om onze klanten optimaal te begeleiden bij één van de belangrijkste beslissingen in hun leven.

Ons team

Wij werken met drie beëdigde en gecertificeerde makelaars: Angela, Dennis en Menno. 3 makelaars met meer dan 20 jaar ervaring. Daarnaast staat onze binnendienst voor je klaar. Zes klantgerichte collega's die de makelaars optimaal ondersteunen: Angela, Corine, Daphne, Annet, Frenk en Mariska. Samen vormen wij een enthousiast en gemotiveerd team met jarenlange ervaring! En omdat we allemaal in de regio wonen, kennen we de omgeving als geen ander. Dat merk je in onze adviezen en onze aanpak.

Steengoed met mensen

Verhuizen doe je met gevoel. Het is een grote stap. Wij staan je graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in jouw leven. Of je nu je woning wilt verkopen, een nieuwe woning wilt kopen of allebei: wij nemen je zoveel mogelijk werk uit handen en regelen alle praktische zaken van A tot Z. Dat doen we met verstand van wonen, maar vooral met aandacht voor jou. Want hoe zakelijk het kopen of verkopen van een woning soms ook lijkt, makelen blijft mensenwerk.

Bij ons kun je rekenen op een makelaar die nuchter naar de feiten kijkt, duidelijk communiceert en je eerlijk advies geeft. Persoonlijk contact en jouw tevredenheid staan daarbij altijd voorop.

Veel tevreden klanten gingen je al voor

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met het prachtige cijfer 9,2. Benieuwd naar hun ervaringen? Bekijk gerust de mooie reviews op onze site.

Lid van de NVM

Onze makelaarskantoren zijn aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Dat betekent dat je kiest voor zekerheid en kwaliteit. Wij werken volgens de NVM-Erecode: tien heldere gedragsregels die staan voor betrouwbaarheid, deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit.



Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/ooster_vlaerdinge29

 van de ridder
makelaars

Ooster Vlaerdinge 29, Heerhugowaard



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





**van de ridder
makelaars**



Broek op Langedijk

Van de Ridder Makelaars

Marktplaats 77a
1721 CK Broek op Langedijk
(Winkelcentrum Broekerveiling)

Tel. 0226-315 341
langedijk@riddermakelaars.nl
riddermakelaars.nl



Alkmaar

Van de Ridder Makelaars

Geestersingel 18
1815 BA Alkmaar

Tel. 072-511 3504
info@riddermakelaars.nl
riddermakelaars.nl

**6 dagen
per week
geopend!**

Openingstijden

Ma t/m Wo	9:00 - 18:00
Donderdag	9:00 - 21:00
Vrijdag	9:00 - 18:00
Zaterdag	9:00 - 17:00

**Donderdag-
avond
koopavond!**



www.riddermakelaars.nl