



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

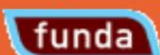
1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**ROZENLAAN 53
HEERHUGOWAARD**

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.



Achteraanzicht



Woonkamer



Woonkamer



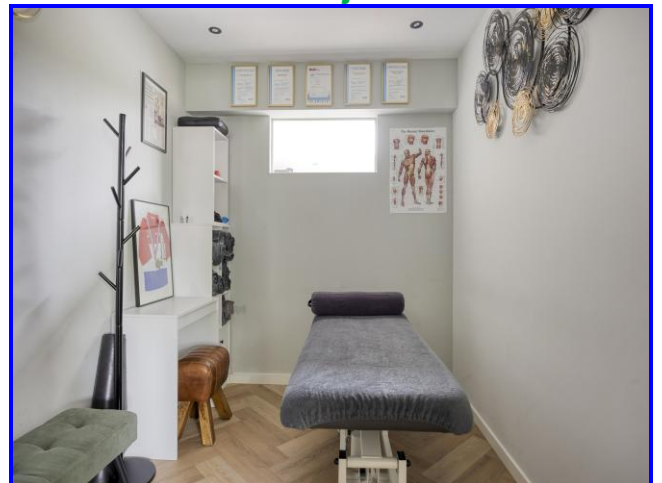
Eethoek



Keuken



Praktijkruimte



Badkamer



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Achtertuin



Omgeving



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Rozenlaan 53 te Heerhugowaard
Vraagprijs : € 450.000,- kosten koper

VOLLEDIG GERENOVEERDE EN ROYAAL UITGEBOUWDE TUSSENWONING MET MAAR LIEFST 139 M² WOONOPPERVLAKTE, EEN PRAKTIJKRUIMTE AAN HUIS, LUXE WOONKEUKEN MET KOOKEILAND (2022), MODERNE BADKAMER (2022), 8 ZONNEPANELEN, ENERGIELABEL B EN EEN VERZORGDE ACHTERTUIN MET BERGING EN RUIME ACHTEROM, GELEGEN IN DE GELIEFDE BOMENBUURT. Aan de Rozenlaan 53 mogen wij deze uitstekend onderhouden en de afgelopen jaren vrijwel volledig gemoderniseerde gezinswoning aanbieden. Zodra je aankomt valt direct de verzorgde voortuin op met vaste beplanting en sierbestrating. De luxe voordeur met prachtig glas-in-lood in een bijpassend rozenmotief vormt een stijlvolle entree naar deze verrassend ruime woning. Binnen word je direct verrast door de royale leefruimte. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde beschikt de woning over een indrukwekkende woonkamer van ruim 11 meter lang. De grote raampartijen en twee fraaie lichtstraten zorgen voor veel natuurlijk daglicht. De woning is bovendien strak afgewerkt met gestucte wanden, inbouwspots en een doorgelegde visgraat PVC-vloer. De gehele begane grond, met uitzondering van de bijkeuken, is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Een absolute eyecatcher is de luxe open keuken uit 2022 met een groot kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Daarnaast beschikt de woning over een praktische praktijkruimte aan huis, ideaal voor thuiswerkers, ondernemers, hobbyisten of bijvoorbeeld een salon aan huis. Ook de verdiepingen zijn keurig afgewerkt. De moderne badkamer werd in 2022 volledig vernieuwd en daarnaast beschikt de woning over een praktische separate toilet- en wasruimte op de eerste verdieping. Dankzij de ruime tweede verdieping met dakkapel bestaat bovendien de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. De woning is voorzien van energielabel B, beschikt over 8 zonnepanelen (2022). Het schilderwerk aan de voorzijde is uitgevoerd in 2025 en aan de achterzijde in 2026, waardoor de woning ook qua onderhoud uitstekend verzorgd is. Ben je al geïnteresseerd? Kortom: een verrassend ruime, instapklare en energiezuinige gezinswoning. Benieuwd of de Rozenlaan 53 jouw nieuwe thuis wordt? Neem dan telefonisch of per e-mail contact met ons op voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Omgeving

Ligging : De woning ligt in de geliefde Bomenbuurt, met een breed aanbod aan voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Middenwaard bereik je in slechts drie minuten fietsen en station Heerhugowaard ligt op ongeveer zes fietsminuten afstand. Ook scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar. Voor ontspanning in het groen fiets je in slechts vier minuten naar het prachtige Waarderhout, waar je heerlijk kunt wandelen en recreëren. De combinatie van voorzieningen, bereikbaarheid en natuur maakt dit een aantrekkelijke woonlocatie voor zowel gezinnen als stellen.

Woning

Eengezinswoning
Onderhoud binnen : Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed
Aantal slaapkamers : 3 (vierde slaapkamer mogelijk)
Energietabel : B, geldig tot 15-10-2035
Woonoppervlakte : 139 m²
Externe berging : 9 m²
Inhoud woning : 458 m³
Bouwjaar : 1973

Perceel

Perceeloppervlakte : 181 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: via de fraaie voordeur met glas-in-lood bereik je de ruime entree. Hier bevinden zich de meterkast (voorzien van 12 nieuwe groepen), de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en de keurige toiletruimte met staand toilet. Vanuit de hal bereik je via de fraaie schuifdeur de praktijkruimte (2,90 x 2,36), die uitstekend geschikt is als kantoor, salon, hobbyruimte of speelkamer. Ook bereik je vanuit de hal de royale uitgebouwde woonkamer (11,44 x 5,94). Dankzij de grote raampartijen en de

twee lichtstraten in de uitbouw valt hier bijzonder veel natuurlijk daglicht binnen. De woonkamer is strak afgewerkt met gestucte wanden, inbouwspots en een prachtige doorgelegde visgraat PVC-vloer. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken (3,63 x 3,04), die in 2022 volledig is vernieuwd. De keuken beschikt over een groot kookeiland en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, oven, combimagnetron, vaatwasser, Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Selsiuz kokendwaterkraan. Via de keuken bereik je de praktische bijkeuken (1,75 x 2,28), die ideaal is voor extra opslag en ook ruimte biedt voor een wasmachine en droger.

Eerste verdieping: de overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de separate toilet- en wasruimte. Slaapkamer 1 (3,21 x 3,83) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is in 2024 volledig vernieuwd. Slaapkamer 2 (4,50 x 3,33) ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte. De moderne badkamer (3,47 x 2,48) is in 2022 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een wastafelmeubel met dubbele wastafel, ligbad, ruime inloofdouche met drain, designradiator en inbouwspots. De voormalige badkamer is op praktische wijze omgebouwd tot een separate toiletruimte en biedt tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping: via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder (3,38 x 2,00) bevinden zich de cv-installatie, de omvormer van de zonnepanelen, een VELUX-dakraam en handige bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast bevindt zich hier de royale derde slaapkamer (4,56 x 3,78), die is voorzien van een dakkapel. Dankzij de royale afmetingen van zowel de voorzolder als de slaapkamer is het relatief eenvoudig om hier een vierde slaapkamer te realiseren.

Achtertuint: de verzorgde achtertuin is ingericht met een combinatie van sierbestrating en vaste beplanting. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging (2,13 x 4,24), voorzien van elektra, hardhouten kozijnen en een bitumen dak. Daarnaast beschikt de tuin over een brede achterom. Doordat de woning aan het einde van het achterpad is gelegen, is er extra ruimte voor het stallen van fietsen, scooters of een motor.

Verwarming

HR Intergas (2016), eigendom

Zonnepanelen

In 2022 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst.

Parkeren

Parkeren: De parkeerplaatsen voor de woningen in de straat zijn gereserveerd voor bewoners. Parkeren is mogelijk met een parkeervergunning van de gemeente. De kosten hiervoor bedragen op dit moment € 25,- per jaar voor de eerste auto en € 100,- per jaar voor een tweede auto. Daarnaast is er een bezoekerspas beschikbaar, zodat ook bezoek in de straat kan parkeren.

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

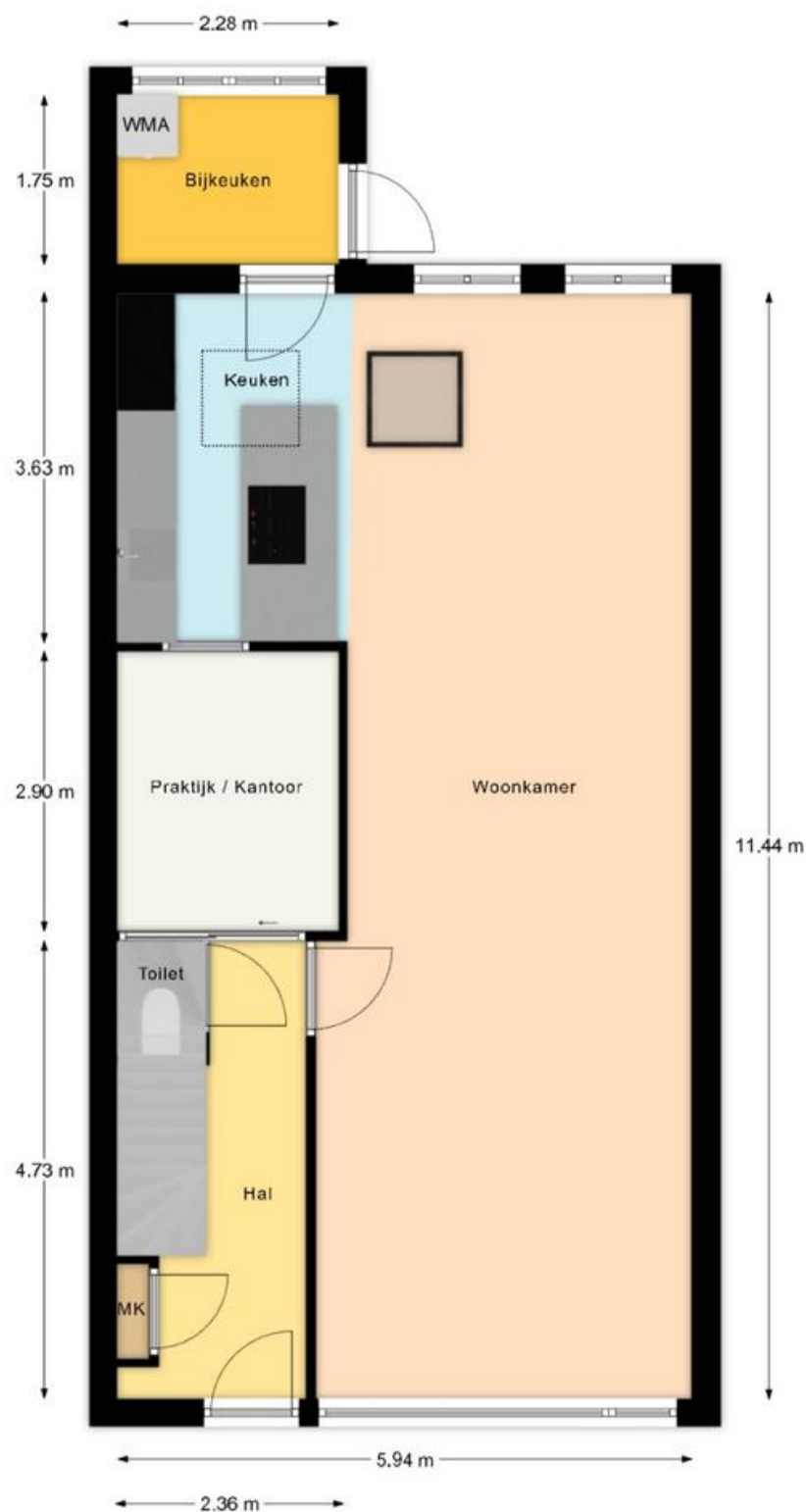
Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend uit te brengen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jasper Keuken RM i.o.

Betreft: Rozenlaan 53 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	O	O	O	X
Stenen berging	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenmast	O	O	O	X
8 zonnepanelen (2022)	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	O	O	O	X
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	O	X	O
Gordijnen (begane grond):	O	O	X	O
Gordijnen (boven)	X	O	O	O
Rolgordijnen bijkeuken	X	O	O	O
Jaloezieën beneden achterzijde	O	O	X	O
Vloerdecoratie, te weten				
PVC vloer	X	O	O	O
Laminaat	X	O	O	O
Kunststof fitness vloer	O	X	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
HRE Intergas (2016), 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	O	O	O	X
Selsiuz kokendwaterkraan	X	O	O	O

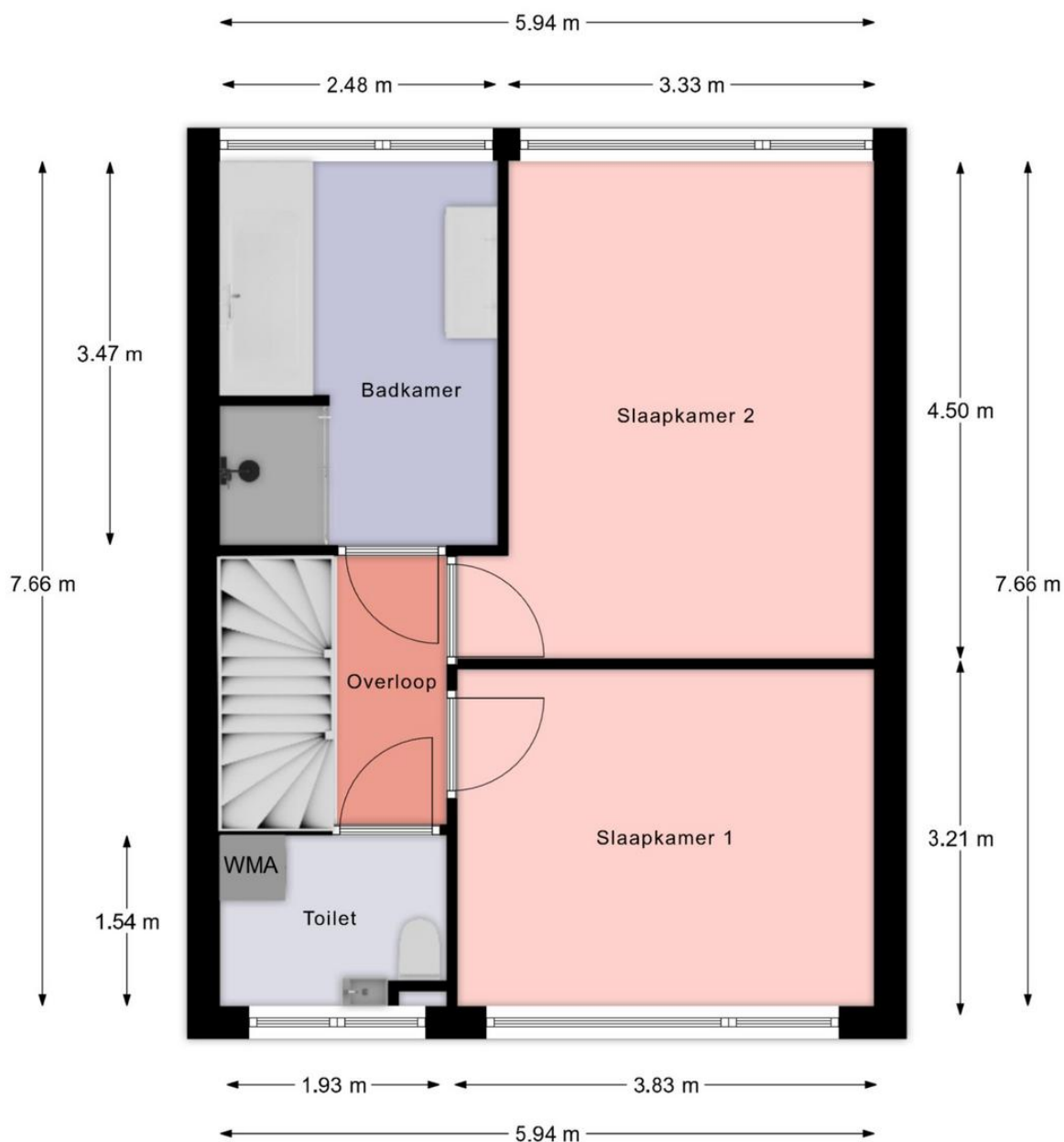
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	O	O	O	X
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	X	O	O	O
Inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap/schouw	O	O	O	X
koel-/vriescombinatie	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	X	O	O	O
Opbouwverlichting	O	O	X	O
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	O	O	X	O
Plank keuken	O	X	O	O
Plank slaapkamer	X	O	O	O
Plank trapkast	X	O	O	O
Vast bureau	O	O	O	X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	O	X	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	O	O	O	X
Voorzetramen	O	O	O	X
Isolatievoorziening	X	O	O	O
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	O	O	O	X
Werkbank berging	X	O	O	O

Begane grond



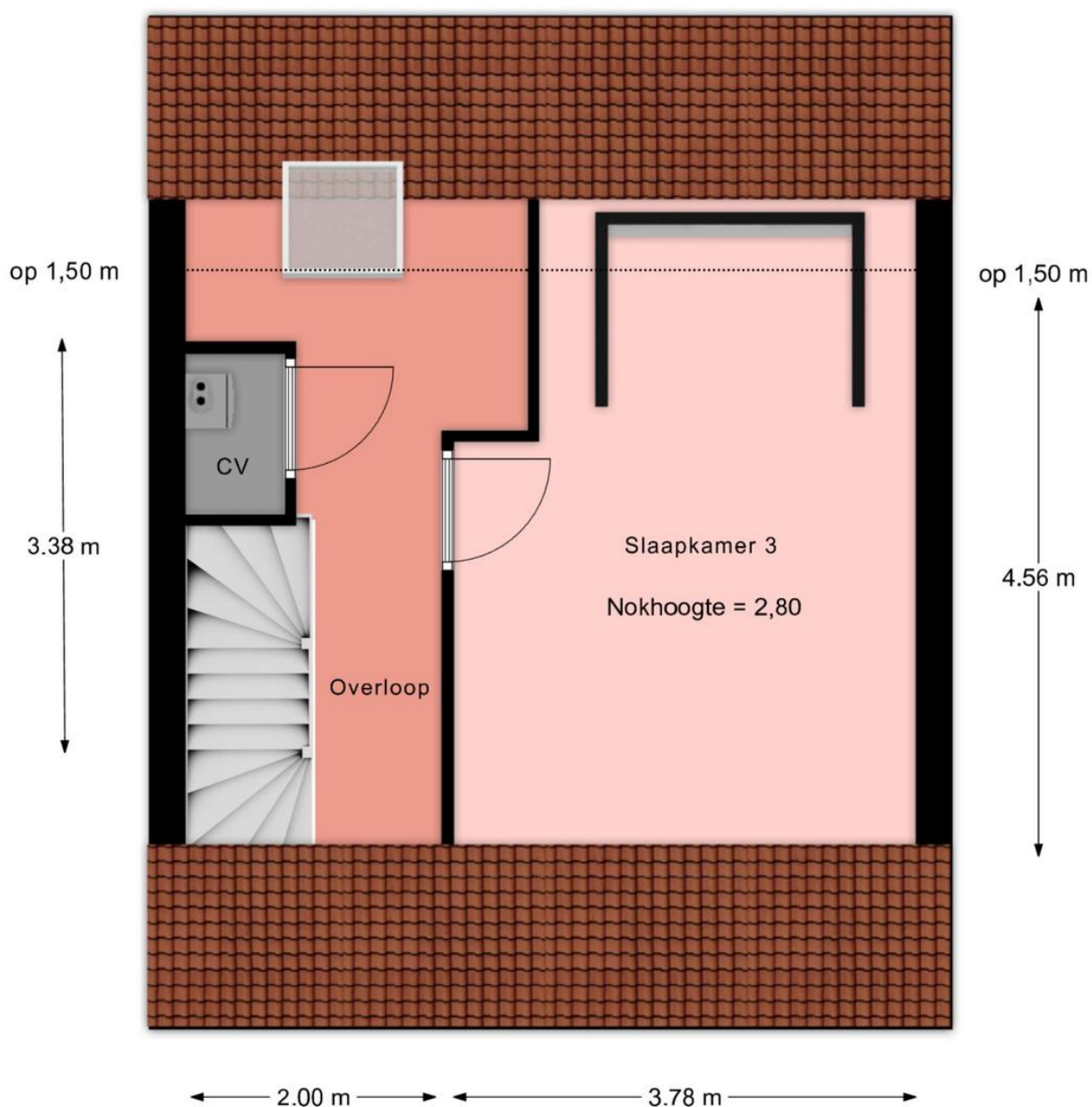
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping

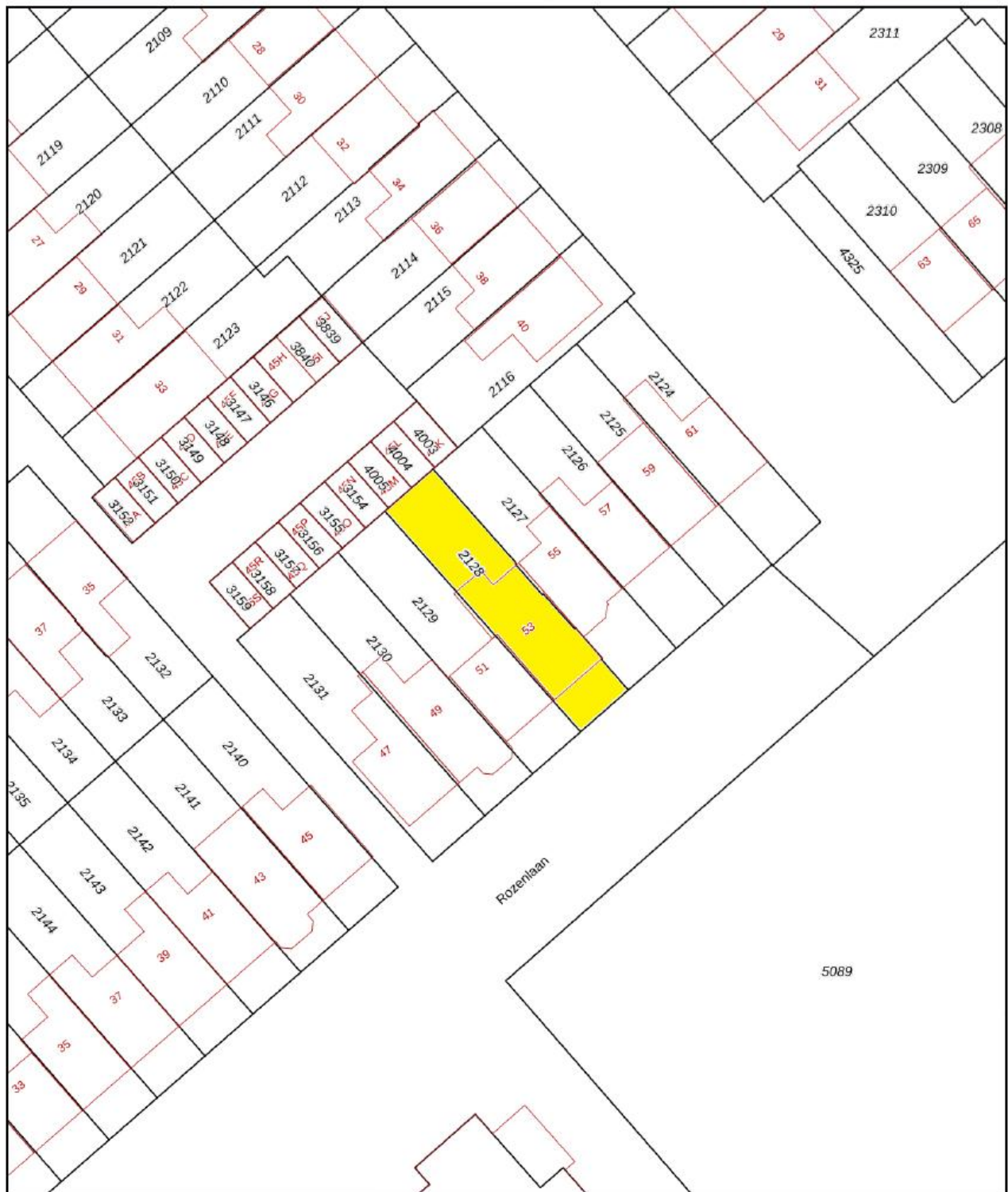


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2^e verdieping



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



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerhugowaard

Sectie N

Perceel 2128

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





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.