

Gemoderniseerde, instapklare woning



HEERHUGOWAARD | Koenenlaan 8



Van't Riet
De-Makelaar
Van't Riet
De-Makelaar

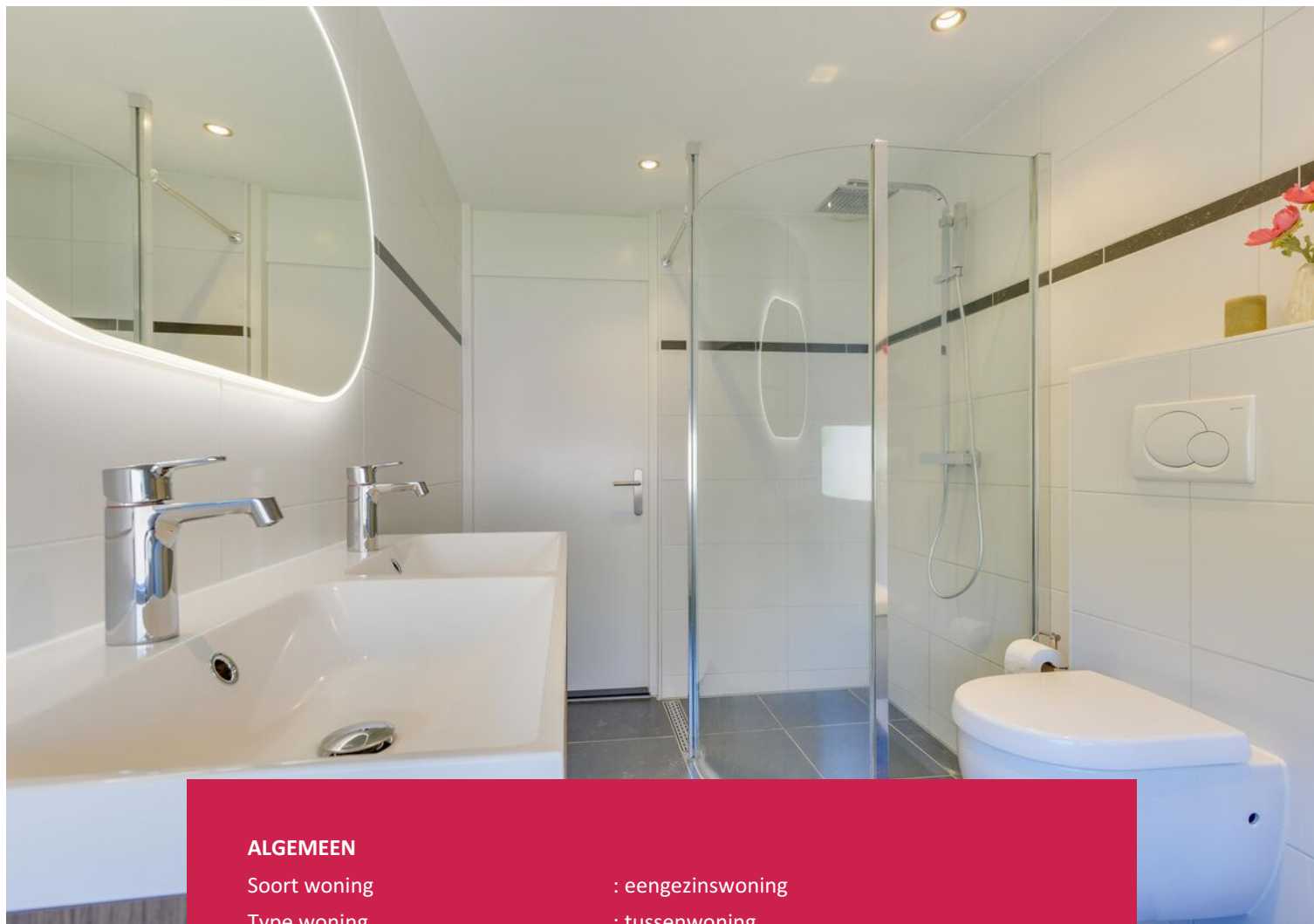
Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356
info@vanhetrietmakelaars.nl



funda

Koenenlaan 8 - 1703 SX Heerhugowaard

Kenmerken & specificaties



ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Bouwjaar	: 1978

WONING

Aantal kamers	: 4
Inhoud woning	: 363 m ³
Perceeloppervlakte	: 145 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 106 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Heerhugowaard
Sectie : O
Nummer : 1387

INSTALLATIES & ISOLATIE

Verwarming : c.v.-ketel, open haard
Bouwjaar CV ketel : 2024
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label : B

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

TUIN & GARAGE

Ligging : in woonwijk
Tuin : achtertuin, voortuin
Garage : vrijstaand steen
Parkeergelegenheden : openbaar parkeren, parkeervergunningen



Omschrijving

Koenenlaan 8, 1703 SX Heerhugowaard

Sfeervolle, instapklare en hoogwaardig gemoderniseerde tussenwoning met garage/carport, 6 zonnepanelen en zonnige tuin!

In een zeer gewilde en kindvriendelijke woonwijk, op korte loopafstand van winkelcentrum Middenwaard en het NS-station, mogen wij je deze sfeervolle, goed onderhouden en recent op diverse punten vernieuwde tussenwoning aanbieden. U woont hier aan een autoluwe straat met veel vrijheid aan zowel de voor- als achterzijde. De woning combineert authentieke sfeer (zoals een gezellige open haard) met hedendaags luxe comfort, waaronder een vernieuwde keuken, strakke PVC visgraatvloer, nieuwe HR CV-ketel en 6 zonnepanelen. Met de diepe voortuin (NW), de nieuw aangelegde zonnige achtertuin, een vrijstaande stenen schuur én een garage/carport met elektrische roldeur is dit de ideale gezinswoning op een toplocatie!

INDELING:

Begane grond: Via de diepe, beschutte en zonnige voortuin bereik je de entree. De royale hal is voorzien van de meterkast, trapopgang en een modern, tot aan het plafond betegeld toilet met fonteintje. De ruime en lichte woonkamer heeft een bijzonder warme uitstraling dankzij de gezellige open haard, een praktische trapkast en de luxe PVC visgraatvloer (2023). Aan de voorzijde bevindt zich de royale, in 2023 vernieuwde open keuken. Deze is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker.

1e verdieping: De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel voorzien van een geïsoleerd en elektrisch bedienbaar rolluik (2024). De ruime voorslaapkamer is uitgerust met een praktische kastenwand. De moderne, tot het plafond betegelde badkamer heeft dankzij het grote raam een prettige daglichttoetreding. De ruimte is ingericht met een douchecabine, tweede toilet (wandcloset) en een vernieuwd badkamermeubel met dubbele wastafel en een verwarmde én verlichte spiegel.

2e verdieping: Via een vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping. Hier bevindt zich de opstelling voor de CV-ketel (Atag, 2024), de wasmachine-aansluiting en extra bergruimte. Aansluitend bevindt zich de derde ruime slaapkamer, welke is voorzien van handige knieschotten voor nog meer opberggemak.

Tuin: De besloten achtertuin is in 2024 compleet nieuw aangelegd en ligt gunstig op het zonnige zuidoosten. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen schuur waarvan in 2025 het voegwerk is vernieuwd en de gevel is geïmpregneerd. Daarnaast beschik je over een carport/garage voorzien van een elektrische, op afstand bedienbare roldeur. De tuin grenst aan een rustig hofje met ruime openbare parkeergelegenheid.

Locatie: Wonen aan de Koenenlaan betekent genieten van een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met alle voorzieningen op een steenworp afstand. Op zeer korte loopafstand vind je het overdekte winkelcentrum Middenwaard voor al je inkopen, evenals het NS-station. Ook basisscholen, speeltuinen en de belangrijkste uitvalswegen richting Alkmaar, Hoorn en Amsterdam zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

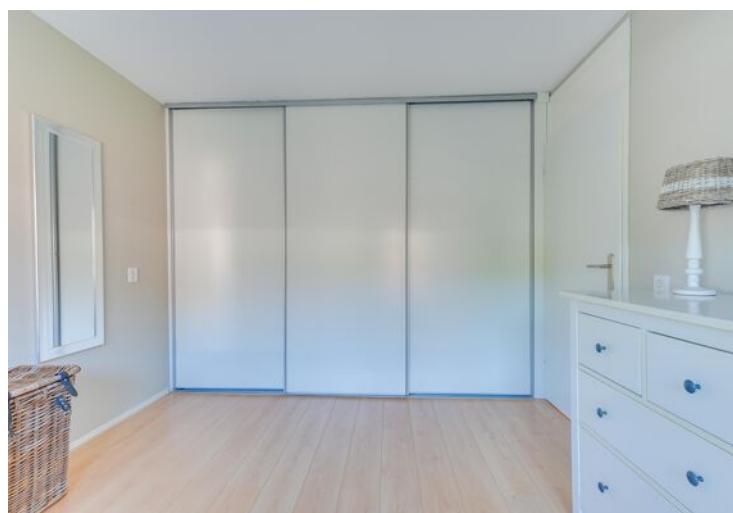
BIJZONDERHEDEN

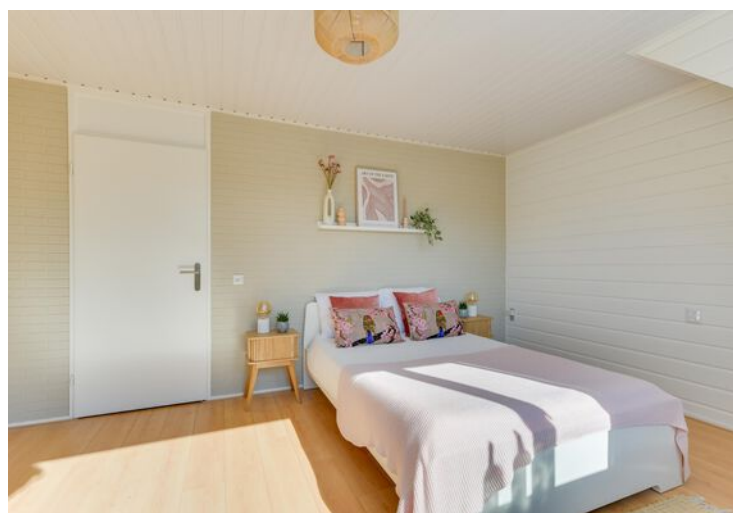
- Energielabel B (eenvoudig op te waarderen naar A);
- 6 Jinko Solar Tiger Neo all black N-Type zonnepanelen (420Wp) op micro-omvormers (2024);
- Nieuwe open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur (o.a. Quooker, Bora) (2023);
- Stijlvolle PVC visgraatvloer op de begane grond (2023);
- CV-ketel Atag i28ECZ - CW4 (januari 2024);
- Badkamermeubel inclusief verlichte en verwarmde spiegel vernieuwd (2026);
- Zonnige achtertuin nieuw aangelegd in 2024;
- Rolluik zonwering met isolatie op de dakkapel geplaatst (2024);
- Vrijstaande stenen schuur (voegen en impregneren vernieuwd in 2025);
- Carport/garage met elektrische op afstand bedienbare roldeur;
- Oplevering in overleg, kan spoedig!



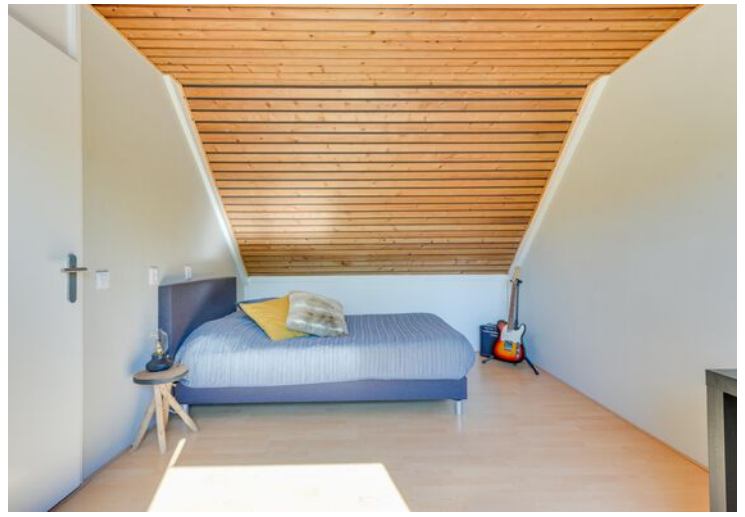
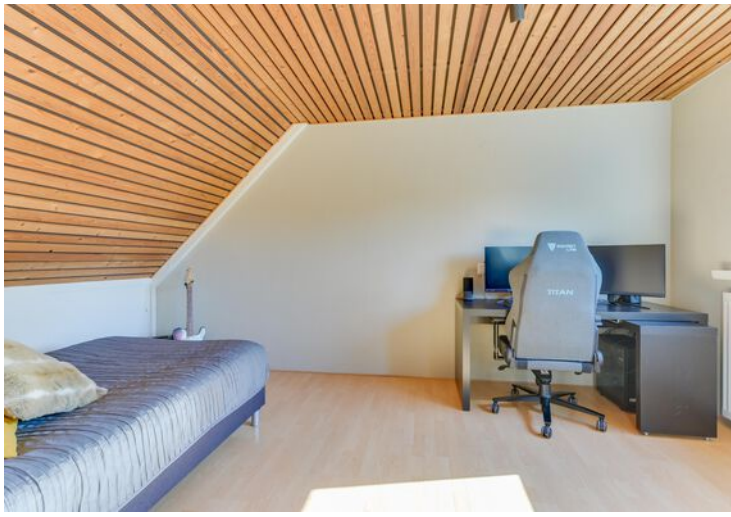


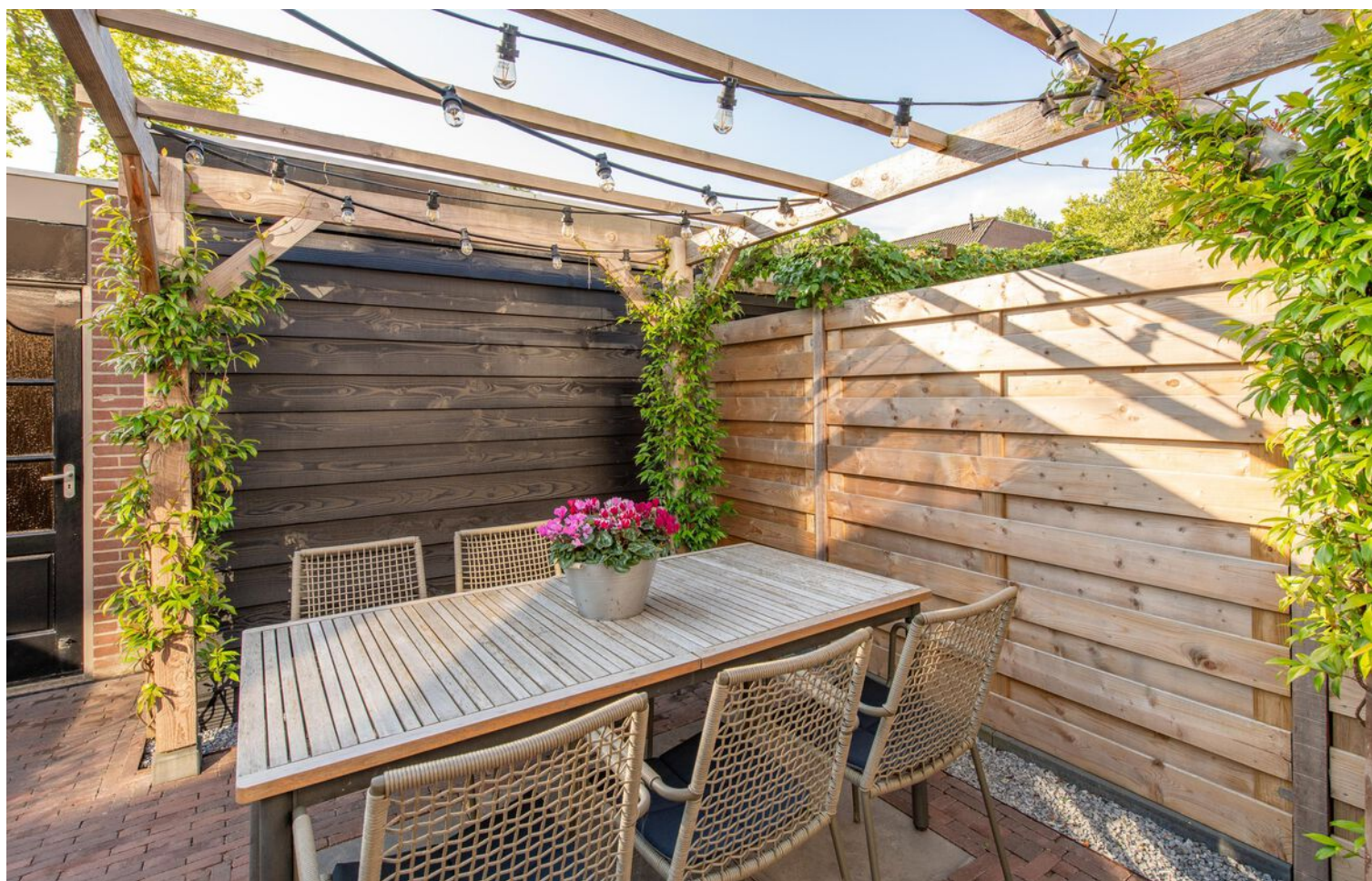


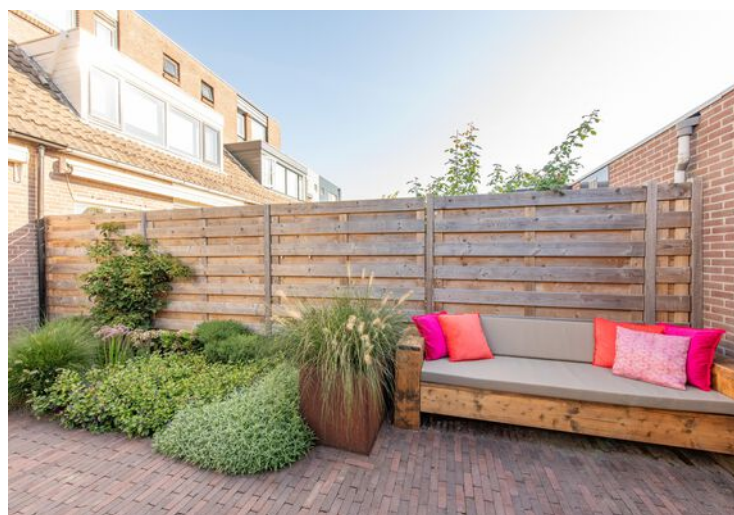
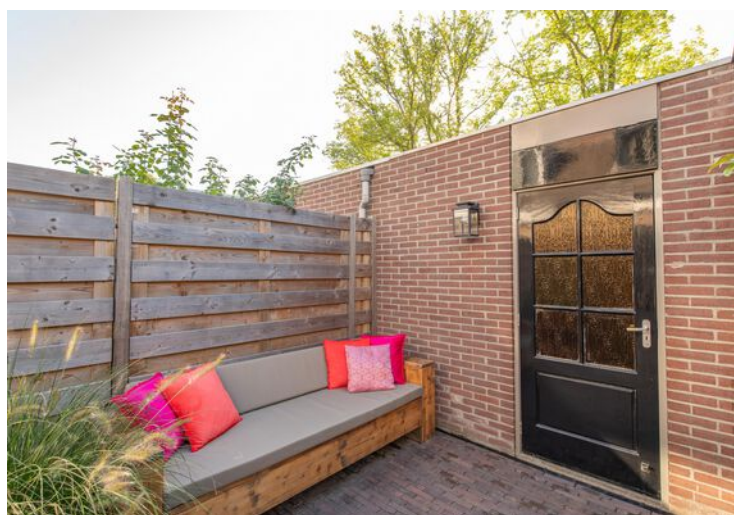














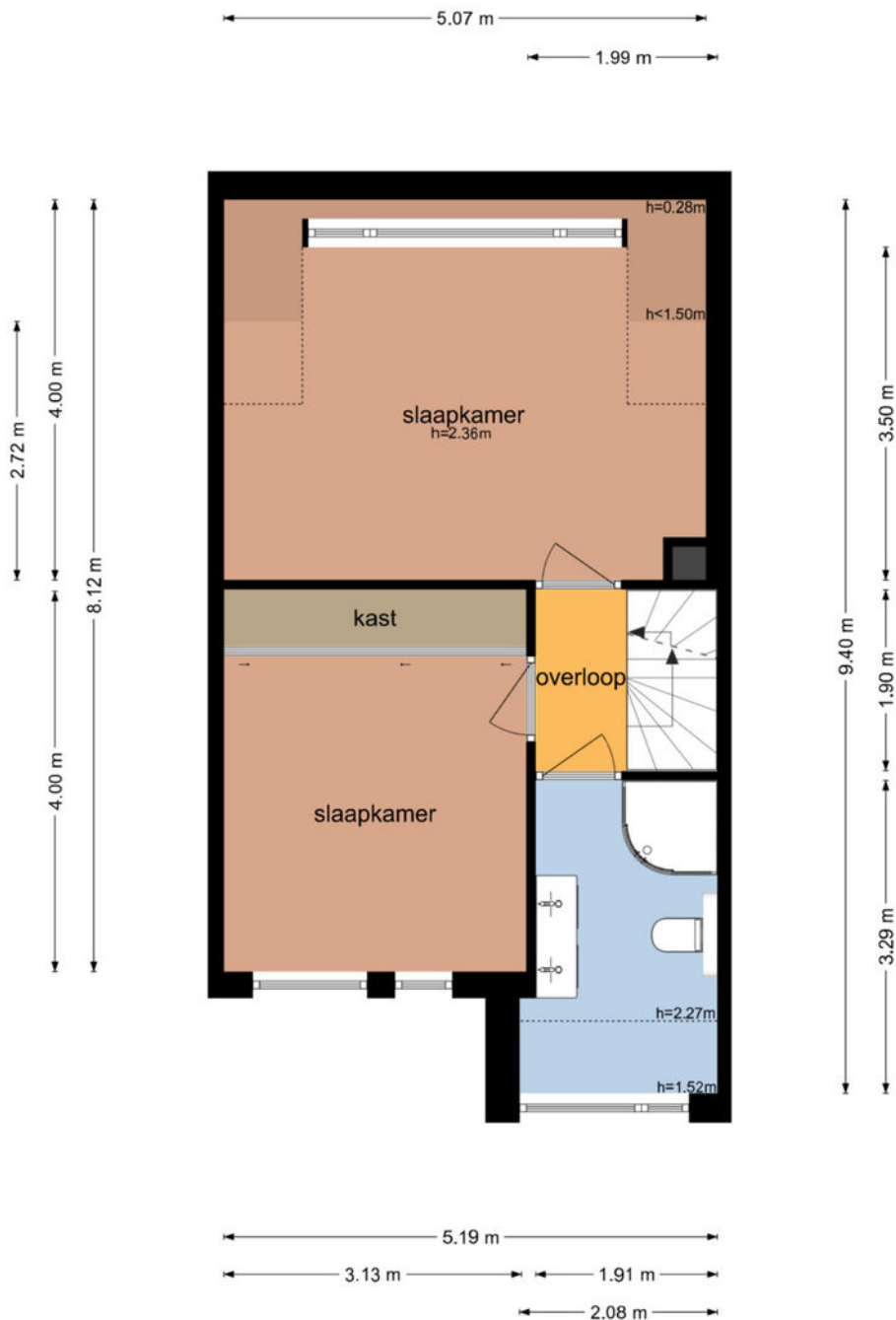
Plattegrond



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

Plattegrond

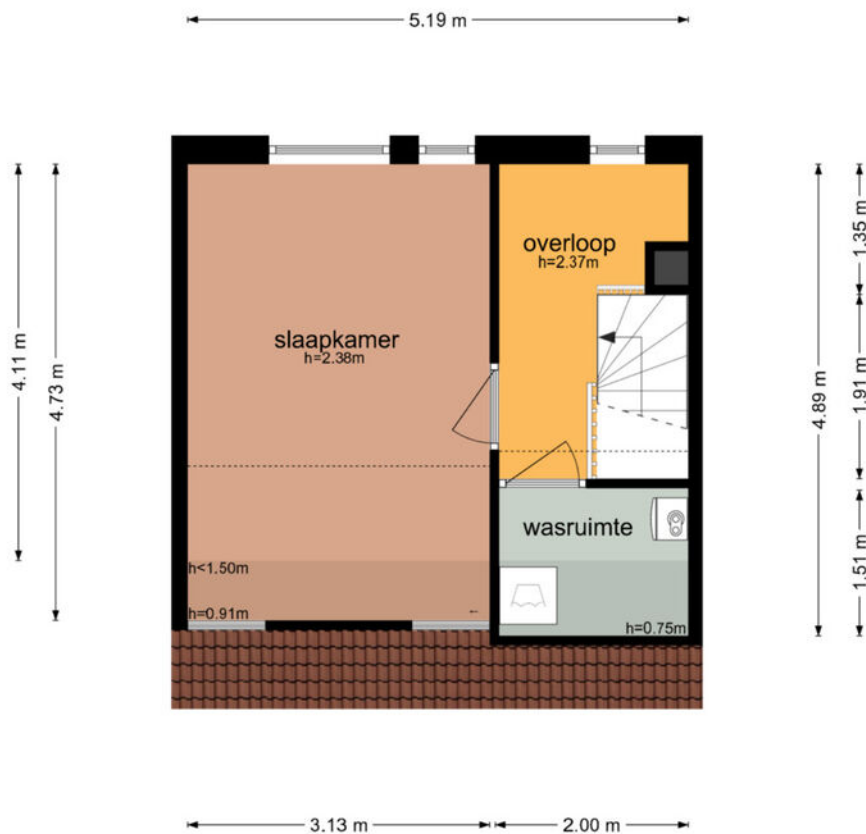
Koenenlaan 8 - Heerhugowaard Eerste Verdieping



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

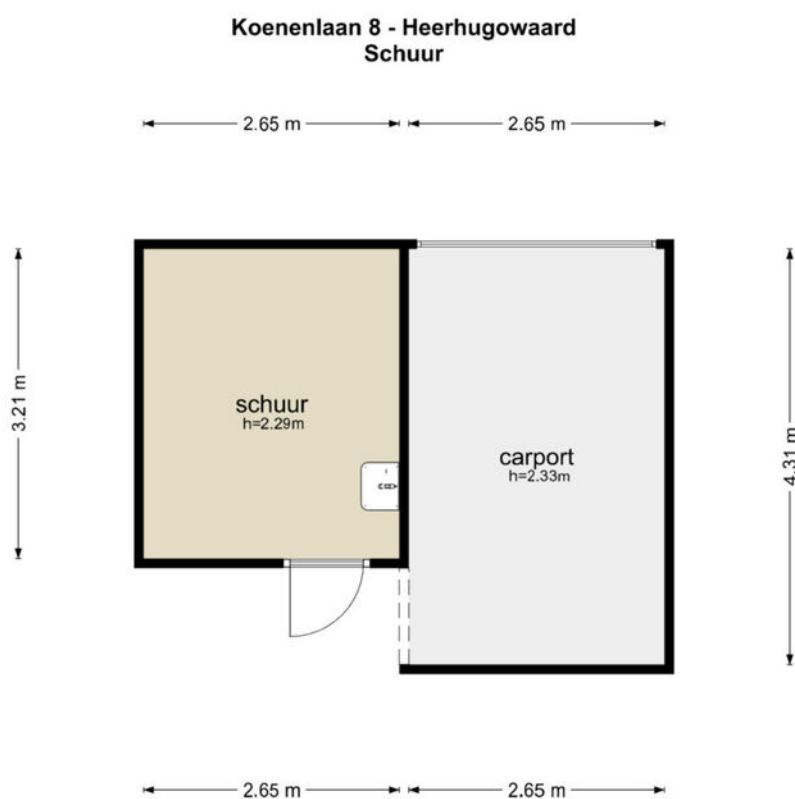
Plattegrond

**Koenenlaan 8 - Heerhugowaard
Tweede Verdieping**



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

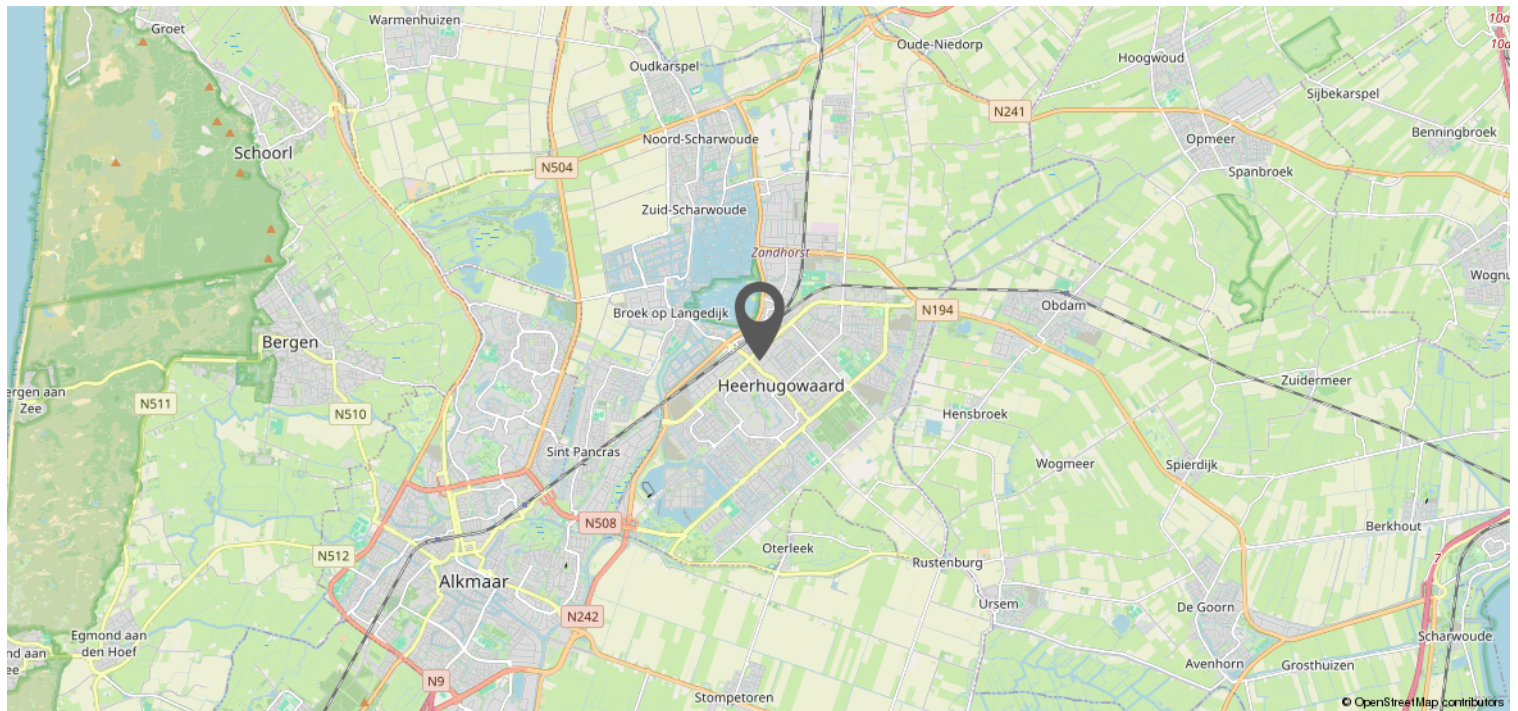
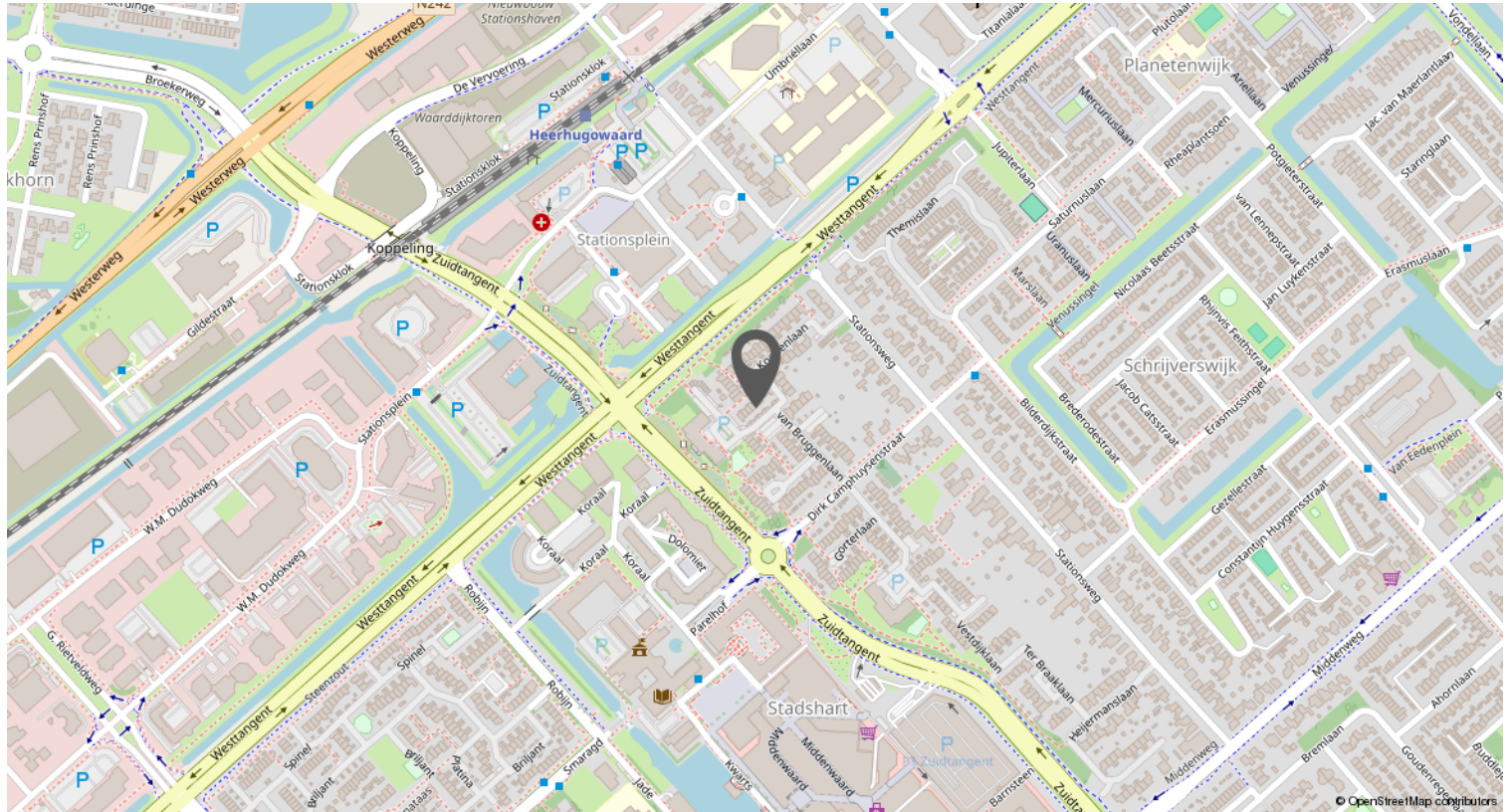
Plattegrond



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

Locatie op de kaart

Koenenlaan 8, 1703 SX Heerhugowaard



Kom langs bij De Hypotheker in Hoorn, Alkmaar of Heerhugowaard voor een passend advies!

- ✓ Hypotheekadvies dat precies bij je past
- ✓ Duidelijk, transparant en onafhankelijk
- ✓ Altijd de scherpste rente
- ✓ Maximale zekerheid
- ✓ Uitgebreid aanbod

De Hypotheker vergelijkt meer dan 40 aanbieders en vindt voor jou de **beste deal**. Pas bij De Hypotheker, weet je het zeker!



Jazeker. De Hypotheker.

De Hypotheker Hoorn
Lepelaar 6
1628 CZ Hoorn
Tel.: 0229 230 001

De Hypotheker Heerhugowaard
Gildestraat 1
1704 AG Heerhugowaard
Tel.: 072 571 7222

De Hypotheker Alkmaar
Geestersingel 27-28
1815 BA Alkmaar
Tel: 072 515 1415

Wat je ook kiest, je krijgt altijd ons advies.

Verkoopinformatie & procedures

Omdat je interesse toont in deze woning hebben wij een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet:

UITBRENGEN VAN EEN BOD

Alle door Van 't Riet De-Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

OVEREENSTEMMING

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de overeenstemming niet eerder tot stand komt dan dat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaatsgevonden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij het bod te vermelden.

HYPOTHEEK

Voorafgaand aan de oriëntatie naar een nieuwe woning is het van belang om inzicht te verkrijgen in jouw hypothecaire mogelijkheden.

KOOPOVEREENKOMST

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst.

WAARBORG SOM

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 7 weken na overeenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze in de koopovereenkomst opgenomen.

OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

ASBEST

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze milieuwetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Dit wordt ook vermeld in de koopovereenkomst.

BODEMONDERZOEK

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor dit onderzoek komen voor rekening van de koper.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

ONDERZOEKSPlicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Dit kan zeer complex zijn, daarom raadt Van 't Riet De-Makelaar je aan om een eigen aankoopmakelaar in te schakelen die je kan ondersteunen bij de aankoop.

MEDEDELINGSPLICHT VERKOPER

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Deze staan ook vermeld op de verkoopvragenlijst van de woning, deze kan je desgewenst opvragen. De lijst wordt bijgesloten bij de koopovereenkomst.

VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven soms de standaardsituatie van de woning weer.

HET BIEDLOGBOEK

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

EEN WONING BEZICHTIGD.. EN DAN?

Graag ontvangen wij een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

TOCH EEN ANDERE WONING?

Het zou kunnen zijn dat deze woning niet de woning van je keuze is. Misschien kunnen wij dan toch iets voor je betekenen als aankoopmakelaar. Wij weten wat er speelt op de woningmarkt en kennen het aanbod. Ook zijn wij op de hoogte van de omgevingsfactoren die voor jou van belang kunnen zijn, zoals bestemmingsplannen en regio- en wijkinformatie. Wij gaan graag samen met jou op zoek!

Heb je interesse?

Van 't Riet De-Makelaar? Actief, betrokken en professioneel!

Van 't Riet De-Makelaar is gevestigd in Hoorn en Heerhugowaard en we focussen ons dan ook op de regio's in en rondom Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn. Met onze ervaren, gecertificeerde makelaars en taxateurs gespecialiseerd in het verkopen, aankopen en taxeren van woningen helpen we je graag verder. Kenmerkend is onze actieve, professionele, no-nonsense inzet waarmee we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind doorlopen. Onze resultaatgerichte aanpak en persoonlijke begeleiding helpen jou snel naar een succesvolle aan- of verkoop!

Jouw eigen woning?

Wellicht ben je nu eigenaar van een woning en vraag je je af welke kansen er voor jou zijn op de woningmarkt. Om je huidige woning op de juiste waarde te schatten en je te informeren over de mogelijkheden komen we graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen we je in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen!



Team Van 't Riet De-Makelaar

Ashley Hoebe, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 10 86 39 63

Vincent Vermeulen, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 51 53 77 24

Michael van Mullum, NVM Makelaar o.z.: 06 - 13 96 75 47

Steyn Klaver, NVM Makelaar: 06 - 59 87 25 52

Lois Riksten, NVM Makelaar o.z.: 06 - 82 76 49 75

Floor Ottervanger, NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 59 87 25 50

Randy Wiesell, Vastgoed adviseur : 06 - 23 92 48 69

Van't Riet De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356
info@vanhetrietmakelaars.nl