

# THUIS IN IEDER HUIS

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE



***Comfortabel wonen  
op de begane grond***

## Het Wielemakersland 2

Heiloo | 1852 EA

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



# Kenmerken



BOUWJAAR  
**1973**



WOONOPPERVLAK  
**56 m<sup>2</sup>**



ENERGIELABEL  
**C**



SLAAPKAMERS  
**1**



INHOUD  
**200 m<sup>3</sup>**



PERCEEL  
**n.v.t.**



WOONLAGEN  
**1**



GEBRUIKSOPPERVLAKTE  
**70 m<sup>2</sup>**



**'Veel lichtinval dankzij de raampartijen en het extra zijraam'**



## Wonen met plezier

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal, vanwaar de verschillende vertrekken bereikbaar zijn.

Loopt u rechtdoor, dan komt u in de gezellige woonkamer. Deze is prettig licht dankzij de raampartijen en het extra zijraam dat bij de hoekligging hoort. De woonkamer heeft een knusse uitstraling en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eettafel. Via de terrasdeur heeft u bovendien direct toegang tot buiten, wat binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbindt.

**'De open keuken sluit aan op de woonkamer'**



## Kokkerellen

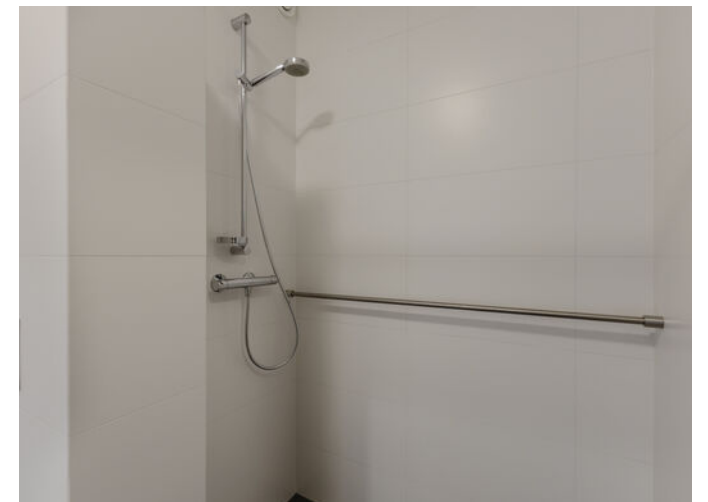
De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch uitgevoerd in een wandopstelling. De keuken beschikt over diverse kastjes en laden en is voorzien van de gewenste inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en magnetron. Zo heeft u alles bij de hand om comfortabel te kunnen koken.



# Open karakter

Vanuit de hal bereikt u tevens de slaapkamer, die aan de voorzijde van het appartement is gelegen. De kamer is van een goed formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.

De badkamer is luxe en modern afgewerkt met een grijze tegelvloer en frisse witte wandtegels. Hier vindt u een wastafel, douche, toilet en een designradiator. Ook de aansluiting voor de wasmachine is praktisch in de badkamer ondergebracht.



**'Heerlijk genieten op het terras'**



## Buitenleven

Via de terrasdeur heeft u bovendien direct toegang tot buiten, wat binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbindt.

Het appartement ligt aan een rustige, voor auto's doodlopende straat, waardoor u hier heerlijk beschut woont en op het terras in alle rust van buiten kunt genieten.



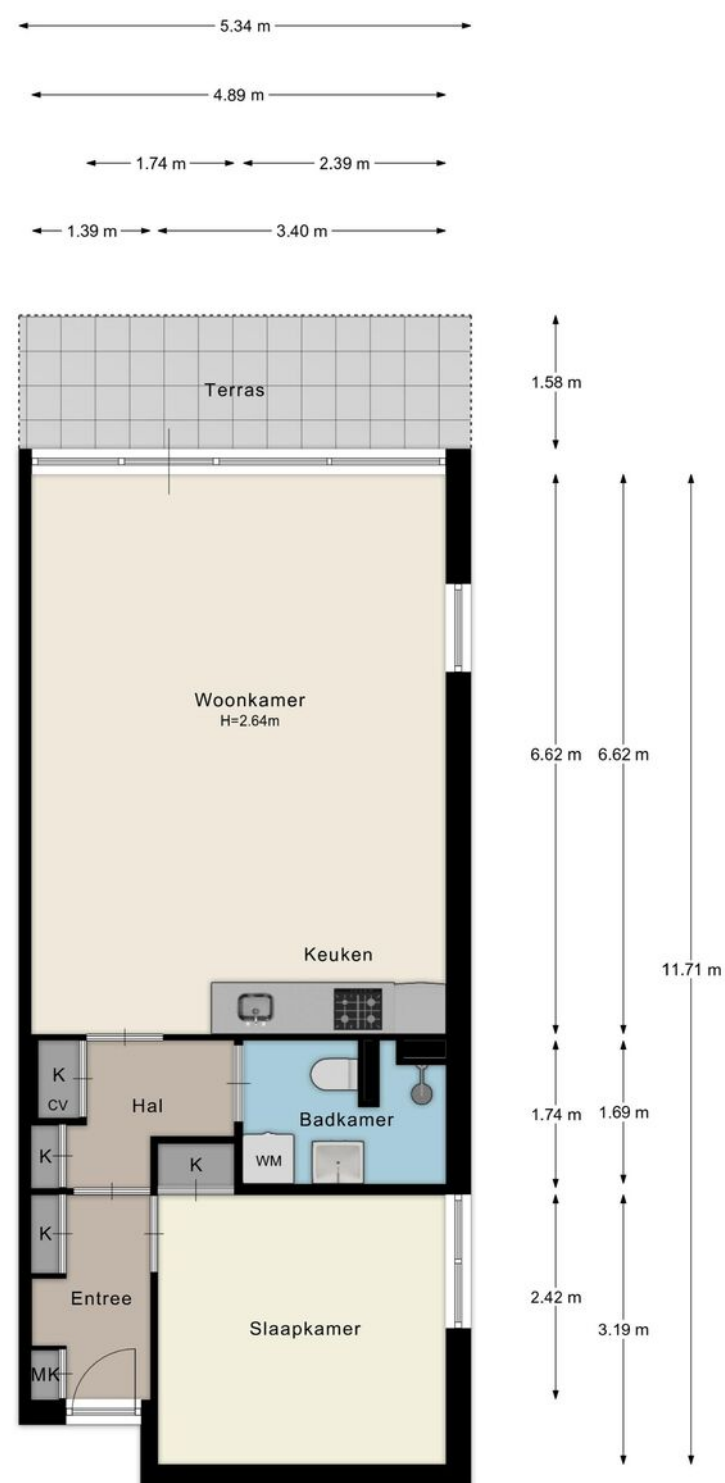


# Omgeving

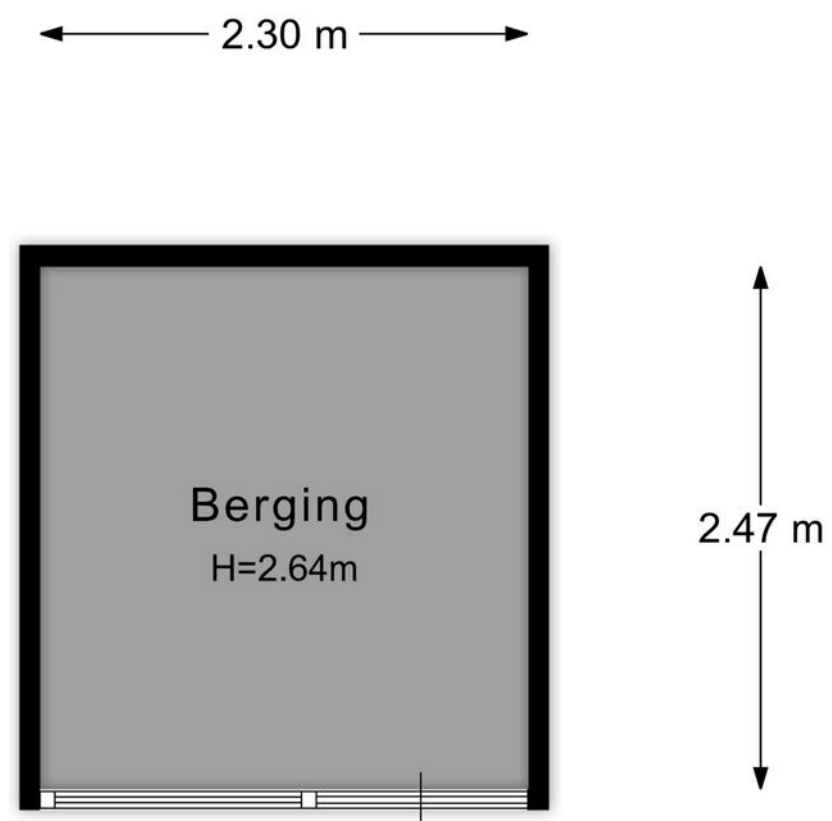
U woont hier op een toplocatie met volwassen groen, in de nabijheid sportvelden en winkels, terwijl u toch geniet van rust en privacy. Voor wie met het openbaar vervoer reist, ligt het station van Heiloo op nog geen kilometer afstand van de woning. Dankzij de goede treinverbindingen naar onder andere Alkmaar, Haarlem en Amsterdam zijn ook omliggende steden eenvoudig bereikbaar. Ook de winkelvoorzieningen rondom het station bevinden zich op korte afstand. Heiloo is een aantrekkelijke en levendige woonplaats met een breed scala aan voorzieningen.



# Appartement



# Berging



# Kadastrale kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Heiloo / Akkerbuurt

LEEFTIJD



0 - 14: 12%

15 - 24: 10%

25 - 44: 18%

45 - 64: 26%

65+: 35%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 46%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 26%

KOOP / HUUR



Koop: 49%

Huur: 51%



49%



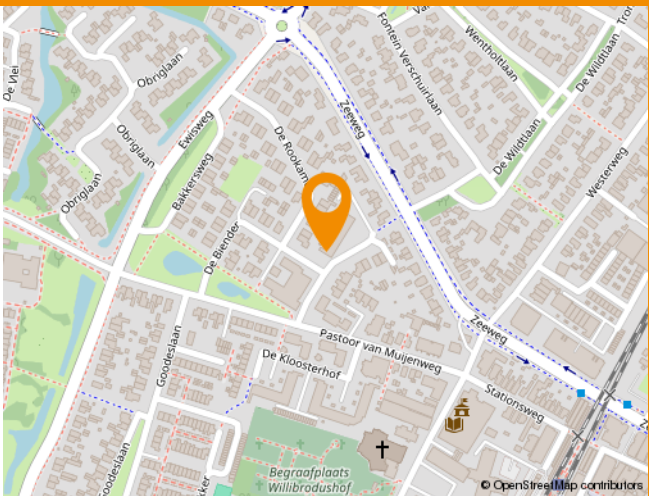
51%



45%



0,9 per huishouden



# Wonen in Heiloo

Heerlijk wonen, lekker leven. In Heiloo omarmt men het goede leven. Wonen tegen het bos, omringd door water en midden tussen het groen. Met ruimte voor rust na een drukke dag in de Randstad. Een plek omgeven door natuur. Gehuld in rust en ruimte, vrijheid en verfrissing.

De sereniteit en groen om je heen maakt het wonen in Heiloo aangenaam. In het voorjaar een explosie van leven. In de zomer afgekoelde hitte van weelderig groen. In het najaar herfstkleuren, bessen en late bloeiers. In de winter heldere koude luchten en serene rust. Dat en meer maakt Heiloo alle seizoenen mooi!



*‘In Heiloo vind je rust, ruimte en heel veel groen’*



Landgoed Nijenburgh

Maak kennis met Heiloo

De naam Heiloo is een verbastering van Heilig-loo wat Heilig Bos betekent. Dit zegt veel over de omgeving, met meer dan 80 hectare bos. Heiloo is van zee gescheiden door een 7 kilometer breed polder- en duingebied met een eigen flora en fauna. In het voorjaar is de zandgrond langs de duinen de groeibodem voor bloembollen. Volop natuur dus in de duinen zelf. En volop gelegenheid voor wandelen, fietsen, sporten en spelen. De oneindige bospaden, de vele speelweides en de nabij gelegen kinderboerderij met parkje maken het makkelijk.

Van oudsher al een forensengemeente kent Heiloo een uitstekende bereikbaarheid. Zowel per openbaar vervoer als per auto, mede dankzij de ontsluiting met de provinciale verbindingswegen N203 en N244 en de rijksweg A9. In de toekomst zal Heiloo waarschijnlijk een eigen aansluiting met de A9 krijgen. Ook heeft Heiloo een eigen treinstation, met de trein bent u vanaf hier binnen een half uur op Amsterdam Centraal Station. Alkmaar (ca. 6 km), Haarlem (ca. 30 km) en de luchthaven Schiphol (ca. 40 km): alle zijn zowel met de trein als met de auto gemakkelijk te bereiken vanaf Heiloo.



# Uitgebreide informatie

HET WIELEMAKERSLAND 2 in HEILOO

Comfortabel wonen op de begane grond, op een fijne en centrale plek in Heiloo!

Op een hele fijne groene stek gelegen, op korte afstand van het gezellige stationscentrum en het NS-station, ligt dit leuke hoekappartement met terras op de begane grond. Het appartement ligt aan een rustige, voor auto's doodlopende straat, waardoor u hier heerlijk beschut woont en op het terras in alle rust van buiten kunt genieten. Een fijne woning voor wie graag gelijkvloers woont en tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Het stationscentrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en voorzieningen, waaronder een bakker, slager, Vomar, Kruidvat, diverse kledingwinkels en gezellige restaurantjes. Of u nu even snel boodschappen wilt doen, een terrasje wilt pakken of uit eten wilt gaan, het kan allemaal op korte afstand van de woning. Ook het NS-station ligt dichtbij, waardoor u eenvoudig richting onder andere Alkmaar, Haarlem en Amsterdam reist. Dankzij de hoekligging profiteert het appartement bovendien van extra lichtinval.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal, vanwaar de verschillende vertrekken bereikbaar zijn. Hier bevinden zich de meterkast en twee praktische bergkasten, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld jassen, schoenen, huishoudelijke spullen en andere benodigdheden. Ook de cv-ketel is netjes weggewerkt in een separate kast, zodat deze mooi uit het zicht blijft.

Loopt u rechtdoor, dan komt u in de gezellige woonkamer. Deze is prettig licht dankzij de raampartijen en het extra zijraam dat bij de hoekligging hoort. De woonkamer heeft een knusse uitstraling en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eettafel. Via de terrasdeur heeft u bovendien direct toegang tot buiten, wat binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbindt.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch uitgevoerd in een wandopstelling. De keuken beschikt over diverse kastjes en laden en is voorzien van de gewenste inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat met afzuigkap,

vaatwasser en magnetron. Zo heeft u alles bij de hand om comfortabel te kunnen koken.

Vanuit de hal bereikt u tevens de slaapkamer, die aan de voorzijde van het appartement is gelegen. De kamer is van een goed formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.

De badkamer is luxe en modern afgewerkt met een grijze tegelvloer en frisse witte wandtegels. Hier vindt u een wastafel, douche, toilet en een designradiator. Ook de aansluiting voor de wasmachine is praktisch in de badkamer ondergebracht.

U woont hier op een toplocatie met volwassen groen, in de nabijheid sportvelden en winkels, terwijl u toch geniet van rust en privacy. Voor wie met het openbaar vervoer reist, ligt het station van Heiloo op nog geen kilometer afstand van de woning. Dankzij de goede treinverbindingen naar onder andere Alkmaar, Haarlem en Amsterdam zijn ook omliggende steden eenvoudig bereikbaar. Ook de winkelveorzieningen rondom het station bevinden zich op korte afstand.

Heiloo is een aantrekkelijke en levendige woonplaats met een breed scala aan voorzieningen. Naast diverse winkels en restaurants wordt het dorp omringd door prachtige natuur, zoals het Heilooërbos en landgoed Landgoed Nijenburg – ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers.

Daarnaast zijn er volop sportfaciliteiten, culturele activiteiten en evenementen gedurende het hele jaar.

In de zomer is het heerlijk om even naar zee te gaan. Met de fiets bereikt u binnen circa 20 minuten het strand van Egmond aan Zee.

Kortom, dit appartement moet u absoluut zien!

# Uitgebreide informatie

HET WIELEMAKERSLAND 2 in HEILOO

Bijzonderheden:

- Appartement op de begane grond
- Woonkamer voorzien van tuindeur
- Terras gelegen op het Zuid Oosten
- Separate berging
- Meterkast voorzien van 6 groepen met 2x aardlekschakelaar
- C.v. ketel: Intergas, bouwjaar 2011
- Appartementencomplex vorig jaar aan de buitenzijde opgeknapt
- Parkeergelegenheid in de omgeving van de woning
- Rustig gelegen
- Gelegen nabij NS-station
- Nabij de diverse voorzieningen gelegen
- Op fietsafstand van het strand en de duinen
- Het centrum van Alkmaar is gelegen op 20 minuten fietsafstand
- Verkoper heeft pand niet bewoond

Servicekosten bedragen € 155,- per maand, bestaande o.a. uit:

- Opstal-, glas- en brandverzekering
- Reservering groot onderhoud
- Klein dagelijks onderhoud
- Inclusief waterverbruik

# Algemene bepalingen

## Algemene ouderdomsclausule

Indien deze woning ouder is dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder, dan betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Kopers aanvaarden al 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 overeenkomst beantwoordt.

## Indien funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## Indien funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een

commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## Art. 7.17 BW

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 een 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

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende 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 uitgegaan worden dat het 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. Kuyper & Blom Makelaars kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

# Algemene bepalingen

## 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 de koper.

## Zuivering

Zodra koper ieder belang bij de inschrijving in het kadaster van de koopakte heeft verloren verplicht koper zich mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving waardeloos wordt verklaard.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek (zie de bijlage voor meer informatie).

## Eigen huis

Indien u momenteel eigenaar bent van een woning dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u ons uitnodigt voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij meteen een gedegen inschatting maken van de verkoopopbrengst van uw woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist hebt bezocht.

## Tot slot

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Kuyper & Blom Makelaars. Namens de verkopers stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te geven. Dit om onze opdrachtgever optimaal te informeren.

## Lijst van zaken

| Lijst van zaken                          |               |          |              |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
|                                          | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Slaapkamerkast                         |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               |          | X            |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - vitrages                               |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - Wasmachine                             |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |

## Lijst van zaken

| Lijst van zaken                                             | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |

Deze woning heeft energielabel

C

196,49 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

G

F

E

D

C

B

A++++

380

335

290

250

190

160

Isolatie van uw woning

Gevels

+/-

Daken

Niet van toepassing

Vloeren

-

Ramen

+

Buitendeuren

-

Gevelpanelen

Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Geen koeling

Zonnepanelen

Geen zonnepanelen

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning  
129,24 kWh/m²

veel warmte verlies

82  
doel:  
Standaard voor woningisolatie

weinig warmte verlies

CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m²]

42,80

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Het Wielemakersland 2  
1852EA Heiloo

Bouwjaar

1973

Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag

Gebruiksoppervlakte

54 m²

Energieadviseur

M. Heer

FR

DE FINANCIËLE  
RAADGEVERS

VERMOGEN | HYPOTHEKEN | PENSIOEN

De Financiële Raadgevers

handel vanuit een plan.

Wie zijn wij?

Bij De Financiële Raadgevers geloven we in financiële helderheid en persoonlijke aandacht. Wij zijn een team van onafhankelijke experts met jarenlange ervaring in het financieel adviseren van particulieren en ondernemers. Onze missie is om complexe financiële vraagstukken begrijpelijk te maken en samen te werken aan oplossingen die perfect aansluiten bij uw doelen en wensen. Met een persoonlijke benadering staan wij naast u, als gids en partner in financiële planning. **Handel vanuit een plan.**

Ons team

Ons ervaren team bestaat uit:  
Paul de Wildt, Erkend Financieel Adviseur  
Milou Schoe-Laan, Hypotheekadviseur  
Ivo Beernink, DSI Beleggingsadviseur en financieel planner  
Wouter Nieuwland, Relatiemanager vermogen & acquisitie  
Camiel Groot, Intern accountmanager vermogen  
Manon Buurs, Binnendienstmedewerkster  
Lou-Anne Den Ouden, Binnendienstmedewerkster

Wat doen wij?

Of het nu gaat om het vinden van de juiste hypotheek, het maken van een solide pensioenplan of het in kaart brengen van uw totale financiële situatie: De Financiële Raadgevers biedt oplossingen die passen bij uw unieke situatie. Wij luisteren, analyseren en adviseren op maat. U kunt bij ons rekenen op deskundig advies dat niet alleen voldoet aan de huidige eisen, maar ook rekening houdt met uw toekomst.

✓ Vermogensadvies

✓ Hypotheekadvies

✓ Inkomensplanning

✓ Financiële planning

✓ Schenken & erven

Onze deur aan Heerenweg 46 in Heiloo staat altijd voor u open. Loop gerust eens binnen of maak online een afspraak.

Meer informatie

Samenwerking met Kuyper & Blom Makelaars

Wij zijn er trots op samen te werken met Kuyper & Blom Makelaars. Deze samenwerking biedt een unieke meerwaarde: terwijl Kuyper & Blom u begeleidt bij het kopen of verkopen van uw woning, zorgen wij voor het financiële fundament. Samen maken we uw woondromen waar, zonder zorgen over de financiële details.

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Check vandaag nog onze website [www.financieleraadgevers.com](http://www.financieleraadgevers.com), loop eens binnen of bel ons via (085) 210 1790. Wij staan voor u klaar!

De Financiële Raadgevers | Heerenweg 46, Heiloo | 085 210 17 90 | [www.financieleraadgevers.com](http://www.financieleraadgevers.com) | [info@financieleraadgevers.com](mailto:info@financieleraadgevers.com)



# THUIS IN IEDER HUIS

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE

KUYPER & BLOM MAKELAARS

Heerenweg 46A, 1851 KS Heiloo

Telefoon: 072 - 532 2420

[www.kbmakelaars.nl](http://www.kbmakelaars.nl)

[info@kbmakelaars.nl](mailto:info@kbmakelaars.nl)

