



PETER PALS

MAKELAARDIJ O/G



€ 295.000 k.k.



85 m²



318 m³



3



D

**Wijkeroogstraat 46,
1951 AB Velsen-noord**

www.wijkeroogstraat46.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



Welkom bij Peter Pals Makelaardij!

Met veel aandacht en nauwkeurigheid hebben wij deze brochure voor u gemaakt. U vindt er behalve de foto's van de woning ook veel informatie in.

Bent u na het lezen en bekijken van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning?

Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Dan zullen onze enthousiaste makelaars u alles laten zien en uw eventuele vragen beantwoorden.

Onze gemiddelde beoordeling op Funda:

Verkoop **9,8**

Lokale marktkennis **9,8**
Service en begeleiding **9,8**

Deskundigheid **9,8**
Prijs / kwaliteit **9,8**



Like en volg ons op Facebook en Instagram.
Zo blijft u op de hoogte van ons nieuwe aanbod en nieuws!

  /peterpalsmakelaardijog



Bouwjaar
Woonoppervlakte
Inhoud

1953
85 m²
318 m³

Aantal kamers:
Aantal slaapkamers:
Aantal badkamers
Energie label

4 (3 slaapkamers)
3
1 badkamer en 2 aparte toiletten
D

Omschrijving

* English translation below this text *

Sfeervolle en verrassend ruime vierkamermaisonnette van circa 85 m² woonoppervlakte, verdeeld over twee volwaardige woonlagen. De woning beschikt over een lichte woonkamer met vrij uitzicht op het groen, een open keuken met eetbar, drie slaapkamers, een verzorgde badkamer, twee separate toiletten, een balkon, een praktische vloering én een eigen externe berging. Dankzij de grote raampartijen en de ligging direct aan het Wijkeroogpark geniet u hier iedere dag van een prettige lichtinval en een heerlijk groen uitzicht.

Een fijne en complete woning op een centrale locatie die u absoluut van binnen moet bekijken. Plan snel een bezichtiging in!

De woning is gelegen in de rustige en groene Watervlietbuurt in Velsen-Noord, direct tegenover het Wijkeroogpark. Hier kunt u heerlijk wandelen en ontspannen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich binnen handbereik bevinden. In de directe omgeving vindt u onder andere winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Beverwijk, IJmuiden en het strand van Wijk aan Zee zijn gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast liggen de uitvalswegen richting Haarlem, Alkmaar en Amsterdam op korte afstand. De gemeente Velsen is goed ontsloten via onder andere de A9, A22 en N202.

De maisonnette is verdeeld over de eerste en tweede verdieping van een karakteristiek appartementencomplex uit 1952. Door deze praktische verdeling voelt de woning als een echt woonhuis: beneden bevinden zich de woonkamer en keuken, terwijl de slaapkamers en badkamer op de bovenverdieping zijn gesitueerd.

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte woonkamer met een groot raam en een prachtig vrij uitzicht over het park. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, veel kastruimte en een gezellige eetbar. Via de openslaande deuren in de keuken bereikt u het balkon van circa 3 m². Op deze verdieping bevinden zich daarnaast de entree, een separate toiletruimte en een praktische kast.



075-6140614



info@peterpals.nl



peterpals.nl

Omschrijving

De tweede verdieping beschikt over maar liefst drie slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt eveneens een fraai uitzicht op het groen. De overige twee kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk-, kleed- of logeerkamer. De verzorgde badkamer is voorzien van een inloofdouche met zowel een regen- als handdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast is er op deze verdieping een tweede separaat toilet met fonteintje. Via de sportkamer is de praktische vliering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere eigendommen.

Op de begane grond beschikt de woning bovendien over een ruime eigen berging van circa 7 m². Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap of andere spullen.

De royale indeling, de drie slaapkamers en vooral het prachtige vrije uitzicht over het naastgelegen park maken deze maisonnette tot een bijzonder fijne plek om te wonen!

Indeling:

Begane grond: eigen externe berging van circa 7 m²;

Eerste verdieping: entree, hal met meterkast, separate toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de tweede verdieping, lichte woonkamer met vrij uitzicht over het groen en open keuken met diverse inbouwapparatuur, eetbar en openslaande deuren naar het balkon;

Tweede verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel, tweede separate toiletruimte met fonteintje, praktische kast en toegang tot de vliering;

Vliering: praktische bergruimte.



Omschrijving

Bijzonderheden:

- woonoppervlakte circa 85 m²; balkon van circa 3 m²;
- vier kamers, waarvan drie slaapkamers;
- verdeeld over twee volwaardige woonlagen;
- lichte woonkamer met vrij uitzicht over het Wijkeroogpark;
- open keuken met eetbar en diverse inbouwapparatuur;
- verzorgde badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel;
- twee separate toiletten;
- praktische vloering met extra bergruimte;
- eigen externe berging van circa 7 m²;
- energielabel C;
- gelegen in de rustige en groene Watervlietbuurt;
- winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de directe omgeving;
- goede bereikbaarheid richting Beverwijk, IJmuiden, Haarlem, Alkmaar en Amsterdam;
- voldoende openbare parkeergelegenheid in de omgeving;
- aanvaarding in overleg.



075-6140614



info@peterpals.nl



peterpals.nl

Omschrijving

A charming and surprisingly spacious four-room maisonette with approximately 85 m² of living space, spread over two full floors. The home features a bright living room with unobstructed views of the greenery, an open kitchen with a breakfast bar, three bedrooms, a well-maintained bathroom, two separate toilets, a balcony, a practical attic, and a private outdoor storage shed. Thanks to the large windows and its location right next to Wijkeroogpark, you'll enjoy pleasant natural light and a lovely view of the greenery every day.

A delightful and fully equipped home in a central location that you absolutely must see for yourself. Schedule a showing soon!

The home is located in the quiet and green Watervlietbuurt neighborhood in Velsen-Noord, directly across from Wijkeroogpark. Here you can enjoy lovely walks and relaxation, while all daily amenities are within easy reach. In the immediate vicinity, you'll find shops, supermarkets, schools, sports facilities, and public transportation, among other things.

Accessibility is also excellent. Beverwijk, IJmuiden, and the beach at Wijk aan Zee are easily accessible. In addition, the highways leading to Haarlem, Alkmaar, and Amsterdam are a short distance away. The municipality of Velsen is well-connected via the A9, A22, and N202, among other routes.

The maisonette spans the first and second floors of a distinctive apartment building dating from 1952. Thanks to this practical layout, the home feels like a true single-family home: the living room and kitchen are located downstairs, while the bedrooms and bathroom are situated on the upper floor.

On the first floor is the bright living room with a large window and a beautiful, unobstructed view of the park. The open kitchen is directly connected to the living room and features a light color scheme. The kitchen is equipped with various built-in appliances, plenty of cabinet space, and a cozy breakfast bar. Through the French doors in the kitchen, you can access the approximately 3 m² balcony. This floor also features the entryway, a separate half-bath, and a practical closet.



075-6140614



info@peterpals.nl



peterpals.nl

Omschrijving

The second floor features no fewer than three bedrooms. The spacious master bedroom is located at the front and also offers a beautiful view of the greenery. The other two rooms are ideal as children's rooms, home offices, dressing rooms, or guest rooms. The well-maintained bathroom is equipped with a walk-in shower featuring both a rain showerhead and a handheld showerhead, as well as a vanity unit. In addition, there is a second separate toilet with a hand basin on this floor. The practical attic is accessible through the exercise room, making it ideal for storing seasonal items and other belongings.

On the ground floor, the home also features a spacious private storage room of approximately 7 m². Ideal for storing bicycles, tools, or other items.

The spacious layout, the three bedrooms, and—above all—the beautiful unobstructed view of the adjacent park make this maisonette a truly wonderful place to live!

Layout:

Ground floor: private outdoor storage room of approximately 7 m²;

First floor: entryway, hallway with utility closet, separate restroom with sink, staircase to the second floor, bright living room with unobstructed views of the greenery, and open kitchen with various built-in appliances, breakfast bar, and French doors leading to the balcony;

Second floor: landing, three bedrooms, bathroom with walk-in shower and vanity, second separate toilet with handwashing basin, practical closet, and access to the attic;

Attic: practical storage space.



075-6140614



info@peterpals.nl



peterpals.nl

Omschrijving

Details:

- living area approximately 85 m²; balcony of approximately 3 m²;
- four rooms, including three bedrooms;
- spread over two full living floors;
- bright living room with unobstructed views of Wijkeroogpark;
- open kitchen with breakfast bar and various built-in appliances;
- well-maintained bathroom with walk-in shower and vanity unit;
- two separate toilets;
- practical attic with extra storage space;
- private outdoor storage shed of approximately 7 m²;
- energy efficiency rating C;
- located in the quiet and green Watervliet neighborhood;
- shops, schools, sports facilities, and public transportation in the immediate vicinity;
- easy access to Beverwijk, IJmuiden, Haarlem, Alkmaar, and Amsterdam;
- ample public parking in the area;
- acceptance subject to negotiation.



075-6140614



info@peterpals.nl



peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



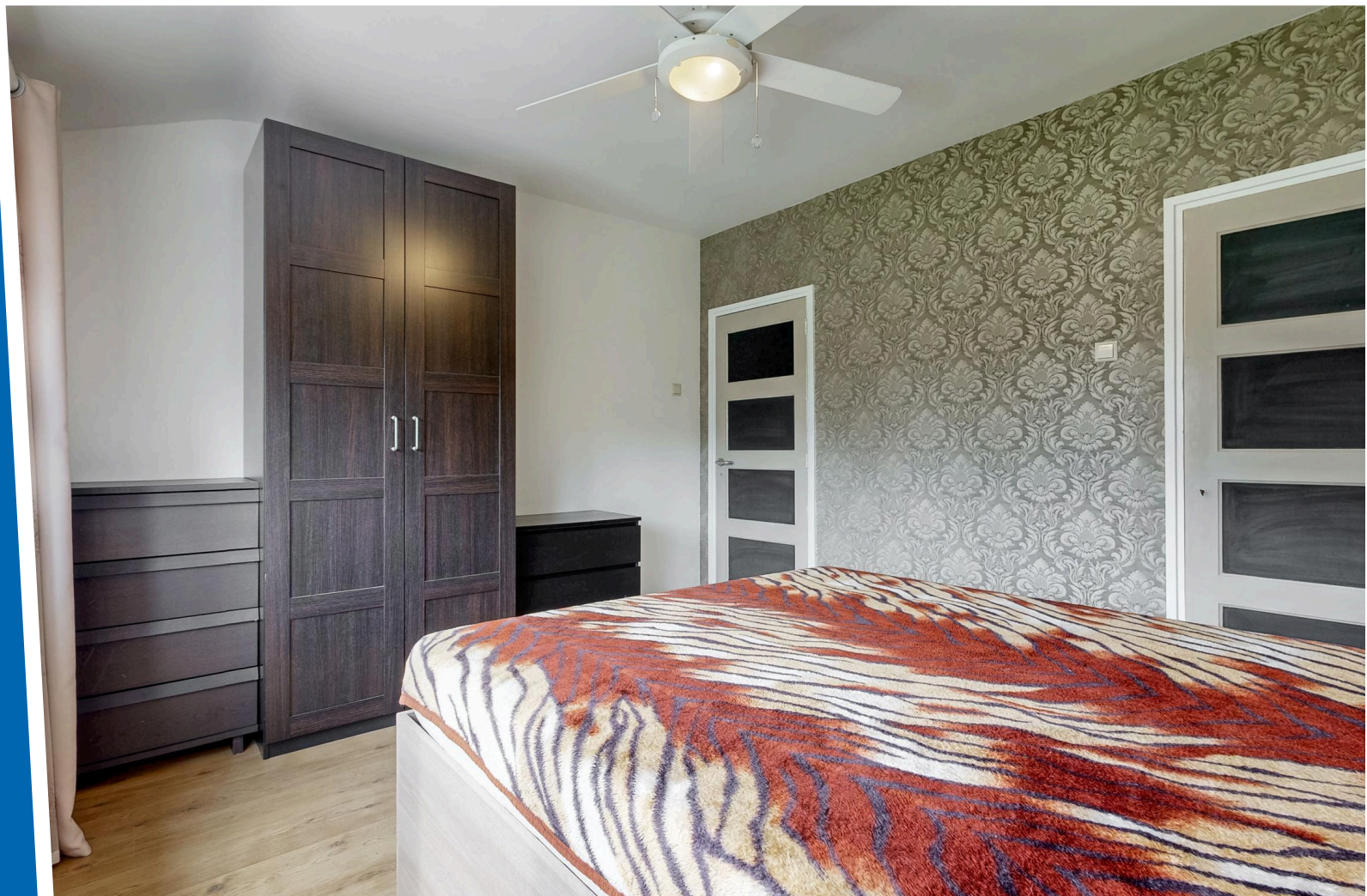
075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



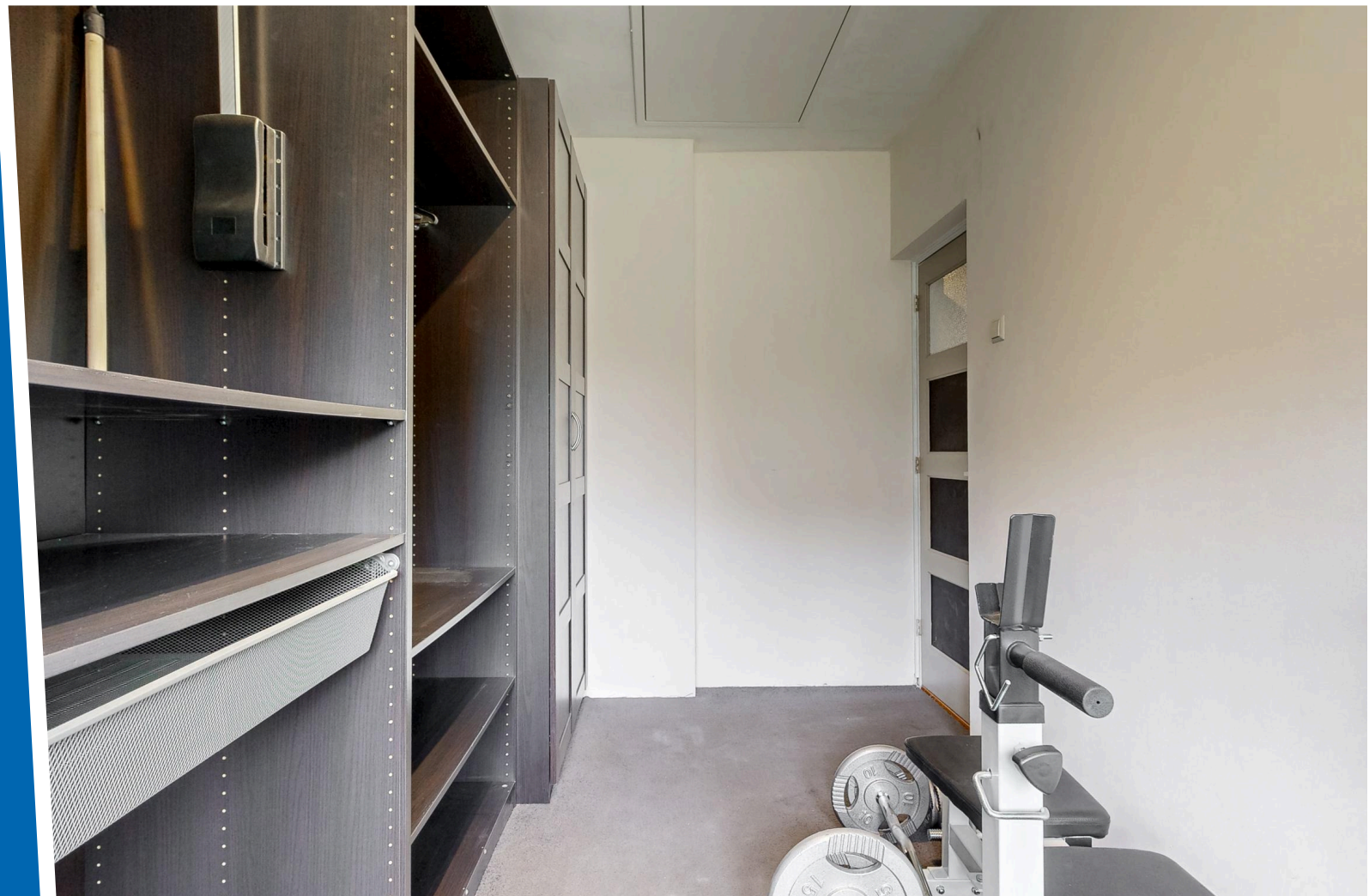
075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl





075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614

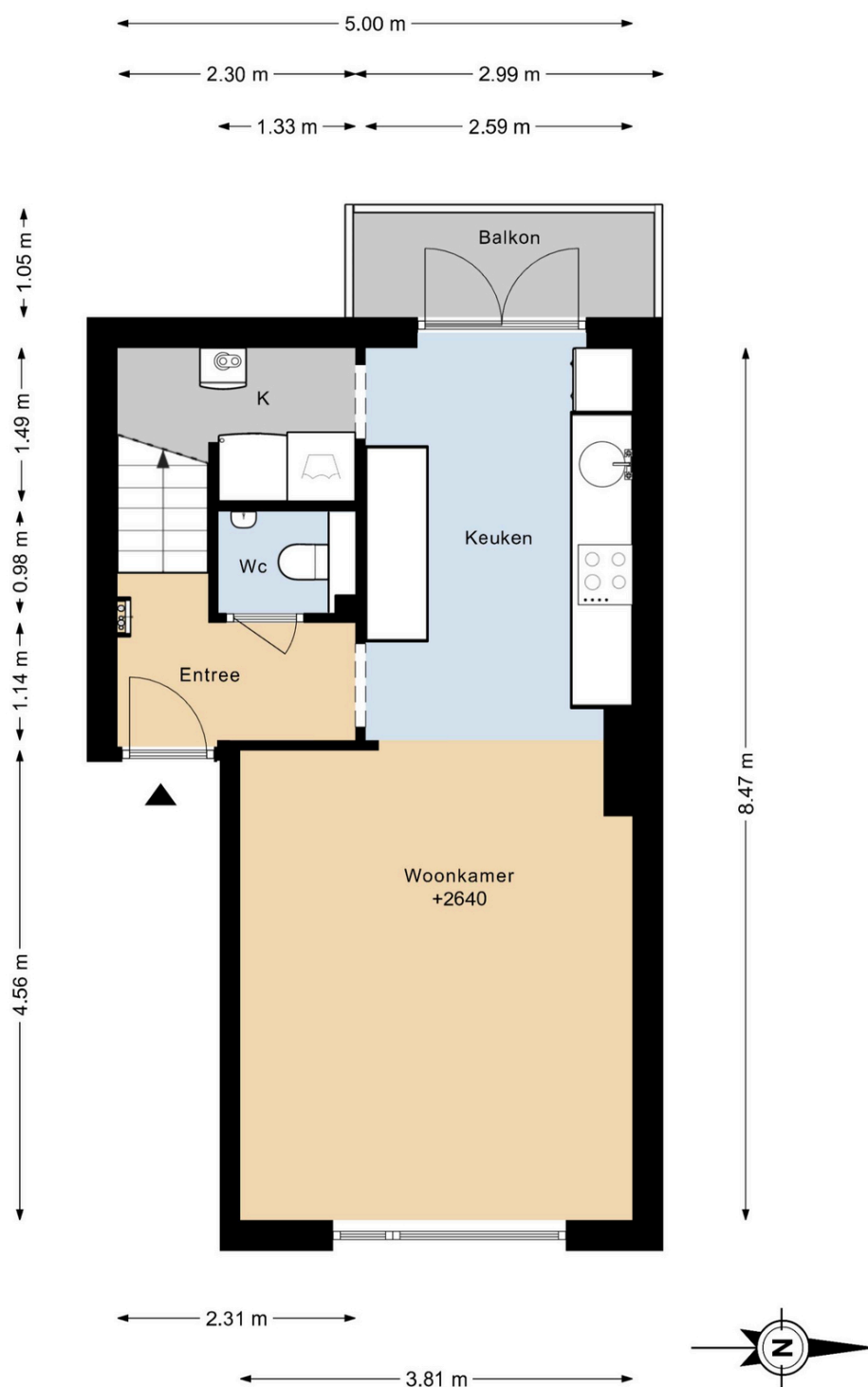


info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

WIJKEROOGSTRAAT 46 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

WIJKEROOGSTRAAT 46 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

WIJKEROOGSTRAAT 46 BERGING

← 1.86 m →



↑ 3.61 m ↓



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Wijkroogstraat 46, 1951 AB Velsen-Noord
Datum: 03-09-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Verkoopprocedure

De door Peter Pals Makelaardij o/g BV en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan, nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs, oplevering), maar ook over de bijzaken (opstellen koopakte evt. via de notaris, roerende zaken, voorbehouden, nadere informatie etc.) overeenstemming is bereikt én vervolgens de koopakte door zowel koper als verkoper zal zijn ondertekend. Voorbehouden, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering (evt. met Nationale Hypotheek Garantie) e.d. kunnen alleen worden opgenomen in de koopakte indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld (inclusief de duur én hoogte van het gewenste voorbehoud; standaard zal een periode van 5 weken ná tekenen ver-/koopakte worden opgenomen).

Peter Pals Makelaardij garandeert een transparant biedingsproces:

Het biedingsproces zal helder en schriftelijk gecommuniceerd worden met kopers en verkopers zodat iedereen weet waar men aan toe is. Zo ontstaan er geen misverstanden over de spelregels. Biedingen worden geregistreerd in MOVE, het digitale systeem van de NVM om biedingen vast te leggen. Alle biedingen zullen met de verkoper gedeeld worden met een helder advies van de makelaar over het beste bod. Potentiële kopers/bieders die achter het net vissen krijgen de gelegenheid om inzage te krijgen in het biedingsproces, achteraf, nadat de ver-/koop definitief zal zijn, waarbij duidelijk wordt hoeveel biedingen er zijn binnengekomen en waarom de keuze/gunning is gevallen op een bepaalde bidder.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Peter Pals Makelaardij o/g BV de standaard koopakte (model NVM) worden opgemaakt, deze kan desgewenst worden opgevraagd bij ons op kantoor. Daarin zal o.a. gebruikelijk worden opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom, welke binnen een termijn van 6 weken ná schriftelijke overeenkomst aan de notaris dient te worden voldaan c.q. te worden gesteld. Bij alle woningen gebouwd vóór ca. 2000 zal in de koopakte t.z.t. een algemene ouderdoms-/asbestclausule worden opgenomen (indien het bouwjaar vóór ca. 1970 is, zal tevens een algemene funderings-/palenclausule worden opgenomen). In geval van verkoop door een 'niet-bewoner' (bijvoorbeeld erfgenamen, Gemeente) zal tevens een 'niet- bewonersclausule' worden opgenomen.

Indien niet op de overeengekomen dag, zoals vastgelegd in de koopakte, de woning bij de notaris overgeschreven zal worden (overdrachtsdatum c.q. passeren) zal koper een vergoeding aan verkoper verschuldigd zijn van 5% (op jaarbasis) over de verkoopprijs. Indien er op het object erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen e.d. rusten, gaan deze over op de koper en worden aan de akte gehecht, meestal in de vorm van een kopie-eigendomsbewijs.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat alle informatie in deze verkoopbrochure slechts indicatief is (de evt. in deze brochure opgenomen bouwtekeningen zijn niet op schaal en wijken veelal af van de huidige situatie). De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie; derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Peter Pals Makelaardij o/g BV kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Wij adviseren u, als koper, ten alle tijde t.b.v. kopers-begeleiding uw eigen NVM-makelaar o/g in te schakelen.

Indien het te verkopen object een appartement(-srecht) betreft, beschikken wij over relevante stukken (o.a. splitsingsakte, notulen van de vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren, Meer Jaren Onderhoudsplan, financiële gegevens, zoals balans/resultatenrekening, prognose komend boekjaar en een specificatie van de diensten welke door de betaling van de servicekosten zullen worden uitgevoerd). Deze gegevens zijn op verzoek van tevoren ter inzage en zullen t.z.t. bij de ver-/koopakte worden toegevoegd.

