



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**FRANS HALSSTRAAT 44
HEERHUGOWAARD**

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.



Achteraanzicht



Hal



Toilet



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



Badkamer



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



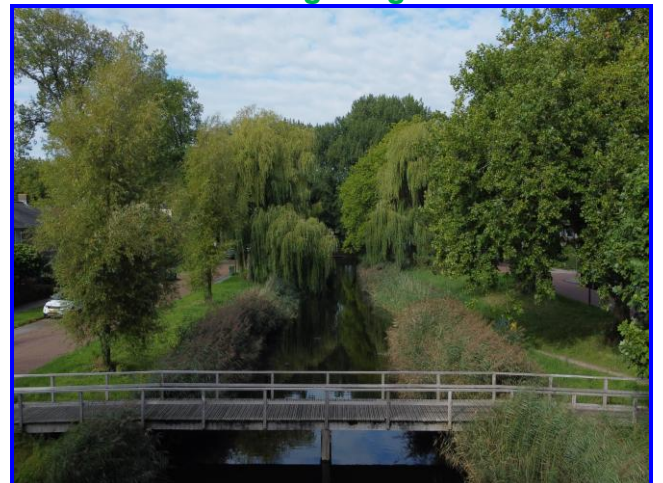
Slaapkamer 3



Achtertuin



Omgeving



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Frans Halsstraat 44 te Heerhugowaard
Vraagprijs : € 325.000,- kosten koper

EINDELIJK WEER EENS EEN BETAALBARE TUSSENWONING IN DE GELIEFDE SCHILDERSWIJK! DEZE VERZORGDE WONING BESCHIKT OVER 3 SLAAPKAMERS, EEN VERRASSEND RUIME BERGVLIERING, EEN IN 2019 VERNIEUWDE KEUKEN, EEN MODERNE BADKAMER EN TOILETRUIMTE UIT 2023, EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN PAL OP HET ZUIDEN MET EXTRA GROTE STENEN BERGING ÉN EEN FRAAI VRIJ UITZICHT OVER HET GROEN EN WATER AAN DE VOORZIJDE!

Aan de Frans Halsstraat 44 mogen wij deze verzorgde tussenwoning aanbieden. Een fijne gezinswoning op een rustige plek in de geliefde Schilderswijk, midden in het oude centrum van Heerhugowaard. De woning heeft een praktische indeling, drie slaapkamers en verrassend veel bergruimte. Bovendien zijn de keuken, badkamer en toiletruimte de afgelopen jaren vernieuwd, waardoor er al diverse mooie verbeteringen zijn uitgevoerd.

Op de begane grond valt direct de lichte woonkamer op. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde komt er prettig veel daglicht naar binnen. Aan de voorzijde kijk je bovendien heerlijk vrij uit over het groen en water. De halfopen keuken is in 2019 vernieuwd en staat via een karakteristieke boogdoorgang met fraaie baksteenafwerking in verbinding met de woonkamer. Een leuk detail dat de woning extra sfeer en karakter geeft.

Ook buiten is het goed voor elkaar. De achtertuin is ruim 9 meter diep, ligt pal op het zuiden en biedt volop ruimte om heerlijk van de zon te genieten. In de tuin staat een extra ruime stenen berging met elektra, aansluitingen voor de wasmachine en droger en ruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast.

De woning biedt daarmee een fijne combinatie van ruimte, comfort en praktische voorzieningen. Met 3 slaapkamers, een verrassend ruime bergvliering, een zonnige achtertuin op het zuiden en een royale stenen berging is dit een woning waar je jarenlang prettig kunt wonen. De vernieuwde keuken, badkamer en toiletruimte maken het geheel compleet. Daarbij woon je op een rustige en centrale plek in de geliefde Schilderswijk, met diverse dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

Bijzonderheden

- Verzorgde tussenwoning in de geliefde Schilderswijk
- Vrij uitzicht over groen en water aan de voorzijde
- Lichte woonkamer met karakteristieke boogdoorgang
- 3 slaapkamers en een verrassend ruime bergvliering
- Badkamer en toiletruimte volledig vernieuwd in 2023
- Halfopen keuken vernieuwd in 2019
- Heerlijke achtertuin pal op het zuiden
- Royale stenen berging met elektra en wasmachine-/drogeraansluitingen
- Dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand

Kortom: een verzorgde en complete tussenwoning met verrassend veel ruimte, een fijne tuin en een prettige ligging. Ben je enthousiast? Je kunt telefonisch contact met ons op nemen of een mail sturen voor het maken van een bezichtigingsafpraak.

Omgeving

Ligging

: De woning ligt in de geliefde Schilderswijk, een rustige woonomgeving in het oude centrum van Heerhugowaard. Aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht over het groen en water. Op slechts één minuut loopafstand aan de Berckheidelaan bevinden zich onder andere supermarkten, een drogist en diverse eetgelegenheden. Ook het Raadhuisplein met winkels, voorzieningen en de wekelijkse maandagmarkt ligt dichtbij. Scholen, sportvoorzieningen en het NS-station van Heerhugowaard zijn eveneens eenvoudig bereikbaar.

Woning

Eengezinswoning

Onderhoud binnen : Goed

Onderhoud buiten : Goed

Aantal slaapkamers : 3

Energie label : C, geldig tot 10-09-2036

Woonoppervlakte : 81 m²

Externe bergruimte : 13 m²

Inhoud woning : 309 m³

Bouwjaar : 1963

Perceel

Perceeloppervlakte : 128 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De voortuin is netjes aangelegd met een combinatie van sierbestrating en vaste beplanting en vormt een fraaie entree. Bovendien geniet je vanaf de voorzijde van een vrij uitzicht over het groen en water. Je komt binnen in de hal met de meterkast, voorzien van 6 nieuwe groepen, de vaste trap naar de eerste verdieping en de in 2023 volledig vernieuwde toiletruimte. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet en inbouwspots. Onder de trap bevindt zich een praktische open ruimte die uitstekend kan worden gebruikt als garderobe en extra bergruimte. Vanuit de hal bereik je de halfopen keuken, die in 2019 is vernieuwd en nog altijd een keurige uitstraling heeft. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser. Via een karakteristieke boogdoorgang met fraaie baksteenafwerking staat de keuken in verbinding met de woonkamer. Dit sfeervolle detail geeft deze woning extra charme. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde.

Eerste verdieping: Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de ruime vliering. Slaapkamer 1 (2,91 x 3,49) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een vaste kast. Het hardhouten kozijn met HR++ beglazing is in 2006 vernieuwd. Slaapkamer 2 (4,10 x 2,92) ligt aan de achterzijde en beschikt over een dubbele vaste kast met louverdeurtjes. Ook hier zijn de kozijnen in 2006 vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ beglazing. Slaapkamer 3 (3,07 x 2,11) bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is voorzien van twee vaste kasten. De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en keurig afgewerkt. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, inbouwspots, zowel mechanische als natuurlijke ventilatie en comfortabele elektrische vloerverwarming. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een nette pvc-vloer.

Tweede verdieping: Via de recent vernieuwde vlizotrap bereik je de verrassend ruime vliering. Dankzij het kleine dakraam is hier ook natuurlijke lichtinval aanwezig. De vliering is afgewerkt met een laminaatvloer en hier bevindt zich tevens de cv-installatie. Een groot gedeelte van de vliering is reeds geïsoleerd. De materialen voor de verdere afwerking liggen al klaar, zodat de nieuwe eigenaar deze klus naar eigen wens kan afronden. Een bijzonder praktische verdieping met volop bergruimte.

Achtertuint: De ruime achtertuin (9,17 x 5,92) ligt heerlijk op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating en vaste beplanting. Er is volop ruimte voor een royale tuinset en dankzij de gunstige ligging kun je hier op zonnige dagen heerlijk buiten zitten. Aan de achtergevel is bovendien een handmatig bedienbaar zonnescherm aanwezig. Achter in de tuin staat een royale stenen berging (5,72 x 2,36), voorzien van elektra. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is voldoende ruimte aanwezig voor bijvoorbeeld een extra koelkast en andere opslag. Via de achterom is de tuin bereikbaar. De woning ligt als laatste in de betreffende steeg.

Verwarming

Remeha Tzerra (2015), eigendom

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

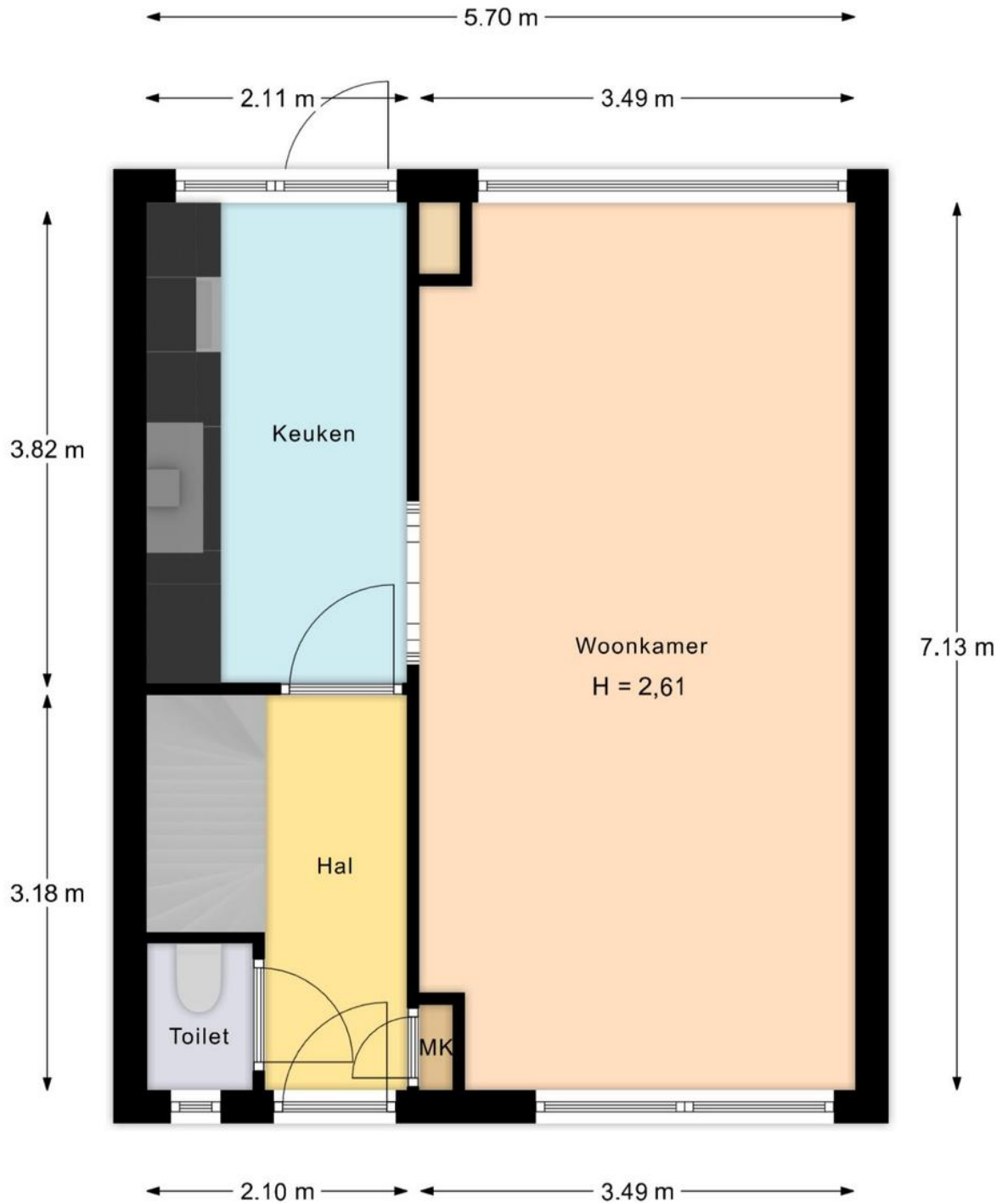
Mocht je naar aanleiding van jouw bezichtiging interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij jou een eenmalig eindvoorstel te doen via je Move account. Dit kan via Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jasper Keuken, RM i.o. De inschrijving eindigt op **vrijdag 25 september om 12:00 uur**.

Betreft: Frans Halsstraat 44 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	X	O	O	O
Stenen berging	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenmast	O	X	O	O
Zonnepanelen	O	O	O	X
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	X	O	O	O
Bel	X	O	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Rolluiken/zonwering buiten: voor/achter etage:	O	O	O	X
Handmatig zonwering achterzijde begane grond	X	O	O	O
Vliegenhorren	X	O	O	O
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails (blijven allemaal achter)	X	O	O	O
Gordijnen (blijven allemaal achter)	X	O	O	O
Rolgordijnen (begane grond)	X	O	O	O
Vitrage	O	O	O	X
Jaloezieën	O	O	O	X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	O	O	O	X
Laminaat/pvc	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
Remeha Tzerra (2015), 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
Quooker	O	O	O	X

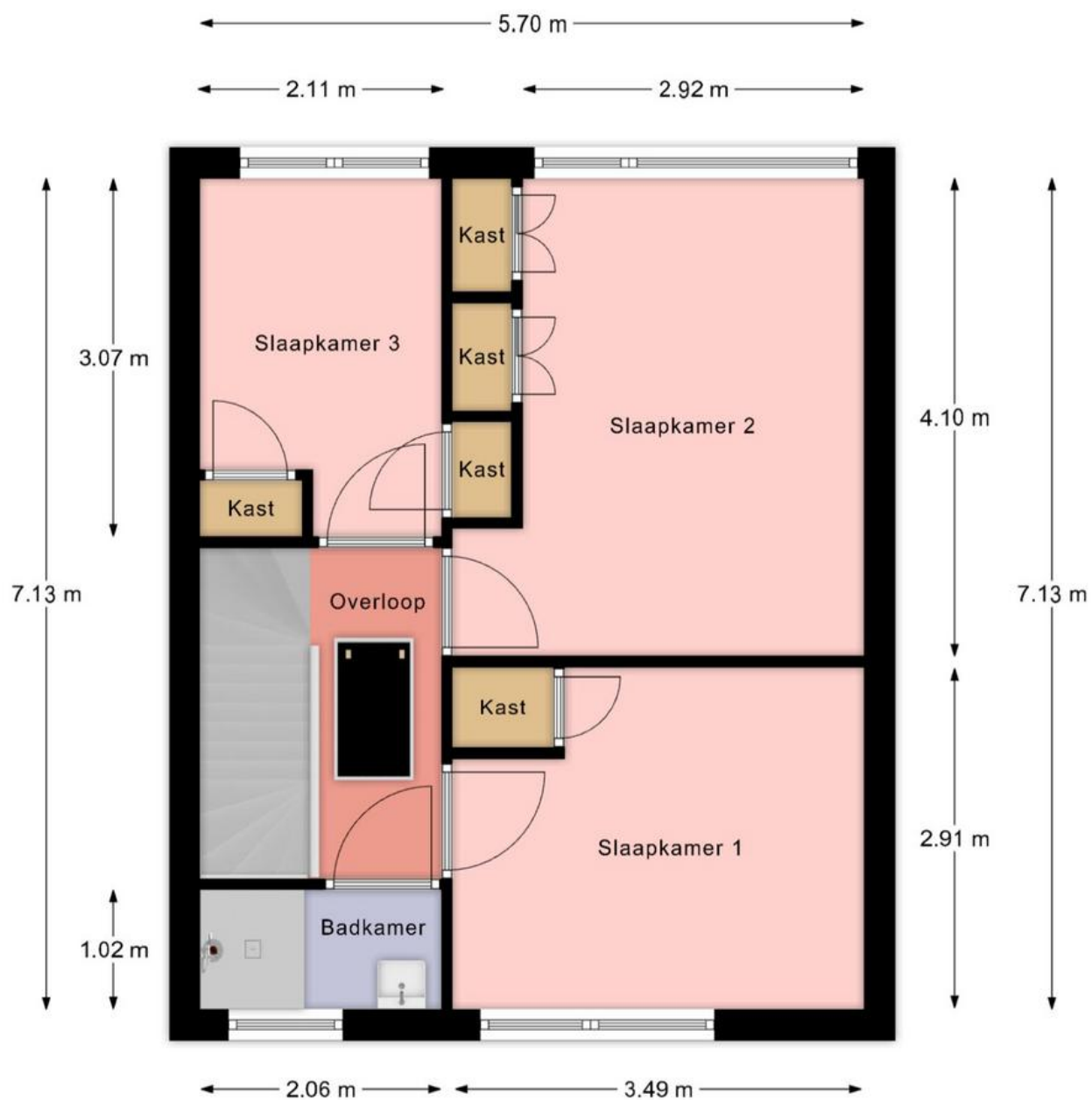
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	O	O	O	X
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	X	O	O	O
Inductie kookplaat	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap	X	O	O	O
Koel-/vriescombinatie	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	X	O	O	O
Opbouwverlichting	X	O	O	O
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	X	O	O	O
Boeken/legplanken	O	O	O	X
Vast bureau	O	O	O	X
Spiegelwanden	O	O	O	X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X	O	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Toiletaccessoires	X	O	O	O
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	O	O	O	X
Douche	X	O	O	O
Toilet	X	O	O	O
Vloerverwarming	X	O	O	O
Koelkast berging	X	O	O	O
Wasmachine	X	O	O	O
Wasdroger	X	O	O	O
Telefoontoestellen/-installatie				
Telefooninstallatie	O	O	O	X
Voorzetramen/radiatorfolie te weten:				
Radiatorafwerking	X	O	O	O
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



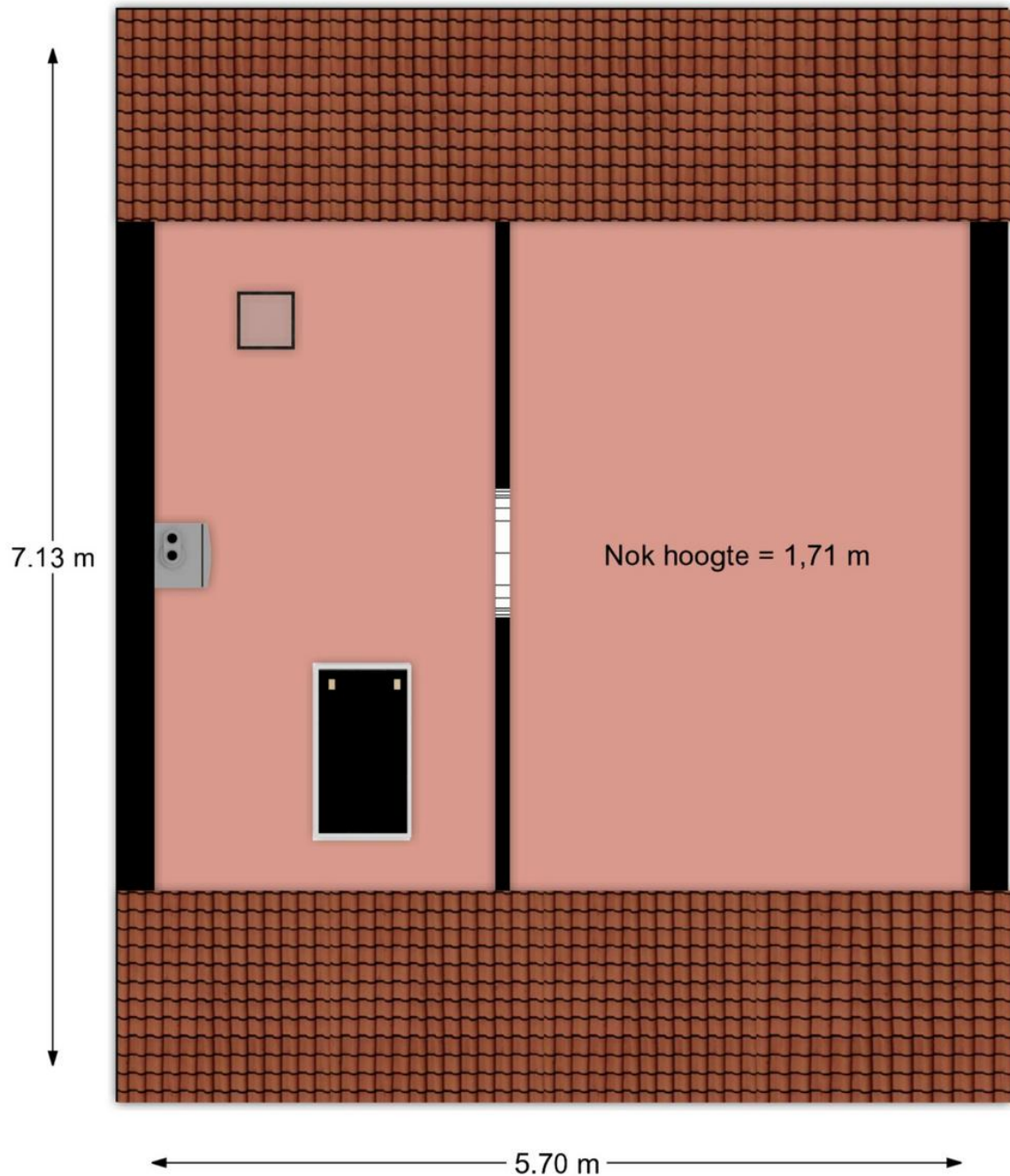
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping



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

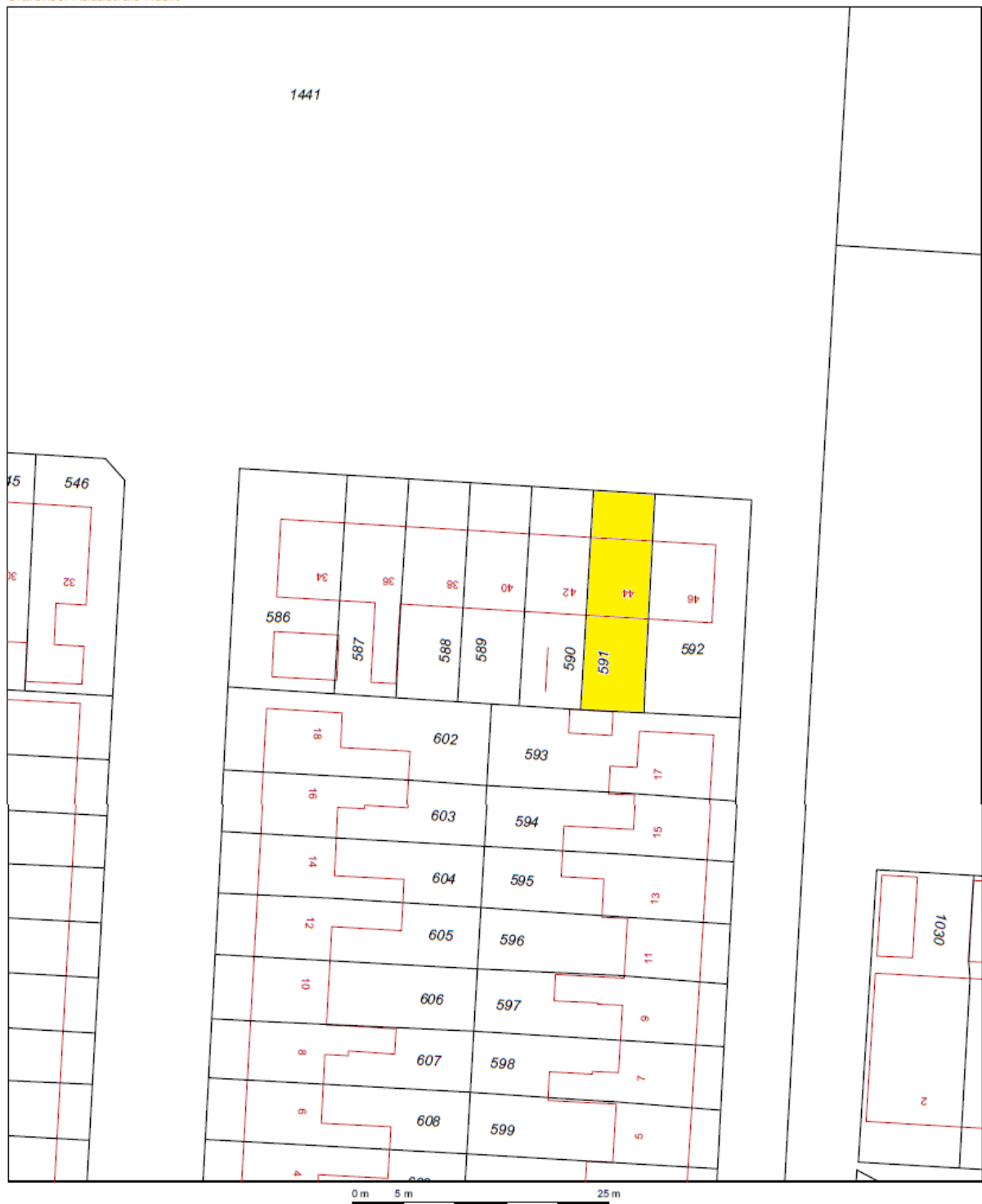
Vliering



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

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Kadastrale grens
— Voorlopige grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

HEERHUGOWAARD
G
589



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.



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 standaardsituatie 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.