



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**CORYLUSLAAN 20
HEERHUGOWAARD**

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.



Achteraanzicht



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



Badkamer



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Berging



Omgeving



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Coryluslaan 20 te Heerhugowaard
Vraagprijs : € 375.000,- kosten koper

VERRASSEND RUIME DRIVE-INWONING MET INPANDIGE GARAGE, 5 SLAAPKAMERS, EEN HEERLIJK LICHT Woonverdieping, veel praktische bergruimte en een groene en beschutte achtertuin! Aan de Coryluslaan 20 mogen wij deze verrassend ruime drive-inwoning aanbieden. Verdeeld over meerdere woonlagen beschikt de woning over maar liefst 5 slaapkamers, een inpandige garage met elektrisch bedienbare garagedeur en volop praktische bergruimte. Een ideale woning voor een groot gezin, thuiswerkers of iedereen die graag wat extra ruimte tot zijn beschikking heeft. Op de begane grond bevinden zich de inpandige garage en een ruime slaapkamer met directe toegang tot de achtertuin. Een verdieping hoger ligt de royale en lichte woonverdieping met woonkamer en keuken. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op het omliggende groen. Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De bovenste verdieping biedt nog een vijfde slaapkamer en volop bergruimte onder het schuine dak. Ook buiten is het prettig wonen met een groene en beschutte achtertuin en een eigen oprit aan de voorzijde. Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige drive-inwoning met 5 slaapkamers, een inpandige garage en een fijne tuin. Ben je benieuwd naar de mogelijkheden van deze woning? Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur een e-mail voor het maken van een bezichtigingsafspraak. We laten je de Coryluslaan 20 graag zien!

Bijzonderheden

- Verrassend ruime drive-inwoning verdeeld over meerdere woonlagen
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Slaapkamer op de begane grond met directe toegang tot de tuin
- Inpandige garage van 2,77 x 6,57 meter met elektrisch bedienbare garagedeur
- Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen
- Drie slaapkamers en een badkamer op de tweede verdieping
- 5e slaapkamer en veel bergruimte op de zolderverdieping
- Groene en beschutte achtertuin
- Oprit aan de voorzijde van de woning met plek voor meerdere auto's
- Veel mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken of hobbyruimte

Omgeving

Ligging : De woning ligt in de groene en rustige Bomenwijk van Heerhugowaard. Scholen, winkels, het NS-station en winkelcentrum Middenwaard zijn op korte afstand bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Alkmaar, Amsterdam en Hoorn zijn goed bereikbaar.

Woning

Eengezinswoning
Onderhoud binnen : Redelijk
Onderhoud buiten : Redelijk
Aantal slaapkamers : 5
Energie label : C, definitief en geldig tot 10-12-2030
Woonoppervlakte : 127 m²
Inhoud woning : 516 m³
Bouwjaar : 1974

Perceel

Perceeloppervlakte : 145 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: Via de entree kom je binnen in de langgerekte hal met de meterkast met 4 groepen, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast. Vanuit de hal is tevens de inpandige garage bereikbaar. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich slaapkamer 1, die door de ligging en indeling ook uitstekend kan worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer. De kamer beschikt over een wastafel en via de buitendeur stap je direct de achtertuin in.

Eerste verdieping: Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot het toilet, de voorraadkast en de woonkamer met keuken. De woonkamer beslaat de volledige breedte van de woning en is heerlijk licht dankzij de grote raampartij. Door de ligging op de eerste verdieping ervaar je hier bovendien extra privacy en kijk je prettig uit op het omliggende groen. Er is volop ruimte voor een royale zithoek. Aan de andere zijde van deze woonlaag bevindt zich de keuken (2,73 x 2,96). De keuken staat in open verbinding met de woonruimte en biedt voldoende plaats voor een eettafel, waardoor wonen, koken en eten op een prettige manier met elkaar worden verbonden.

Tweede verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 2 (2,71 x 4,57) is de grootste slaapkamer op deze verdieping en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Aan de achterzijde bevindt zich slaapkamer 3 (2,38 x 4,20). Daarnaast is er slaapkamer 4 (2,29 x 3,79). De badkamer (1,94 x 2,61) is volledig betegeld en voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel.

Derde verdieping / zolder: Via de vaste trap bereik je de bovenste verdieping. Op de overloop bevindt zich onder andere de cv-installatie. Daarnaast is hier slaapkamer 5 (circa 2,73 x 3,14 meter) aanwezig. Door de vaste trap en het aanwezige daglicht is dit een bijzonder praktische extra kamer. Onder het schuine dak bevindt zich bovendien een royale bergruimte, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Achtertuin: De achtertuin heeft een groen en beschut karakter en is aangelegd met een combinatie van bestrating, borders en volwassen beplanting. Er is voldoende ruimte voor een tuinset en door het vele groen biedt de tuin prettig veel privacy. Vanuit de slaapkamer op de begane grond is de tuin rechtstreeks bereikbaar.

Voortuin / oprit: Aan de voorzijde beschikt de woning over een grotendeels bestrate oprit richting de garage. Langs de oprit zorgt de aanwezige beplanting voor een groene entree van de woning.

Garage: De inpandige garage is 2,77 meter breed en 6,57 meter diep en is zowel vanaf de oprit als vanuit de woning bereikbaar. Naast het parkeren van een auto biedt de garage volop ruimte voor fietsen, opslag, gereedschap of hobbyspullen.

Verwarming

Intergas HRE (2023), eigendom

Aanvaarding

In overleg. Kan op korte termijn.

Parkeervergunning:

In de woonwijk is het parkeren met een parkeervergunning. 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.

Niet-zelfbewoningsclausule

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

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](https://www.move.nl). Het gehele biedingsproces verloopt via Jasper Keuken, RM i.o. De inschrijving eindigt op **maandag 28 september 2026 om 12:00 uur**.

Betreft: Coryluslaan 20 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
Houten/stenen berging/tuinhuis	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenstokhouder	X	O	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
Zonwering buiten: achter, 1 ^e verdieping	X	O	O	O
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	X	O	O	O
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnen:	X	O	O	O
Rolgordijnen	O	O	O	X
Vitrage	X	O	O	O
Jaloezieën	X	O	O	O
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	X	O	O	O
Laminaat/parketvloer	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
HRE Intergas (2023), 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
4-pits gaskookplaat	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	O	X	O	O
Afzuigkap	X	O	O	O
Koelkast/vriezer	O	X	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	X	O	O	O
Vast bureau	X	O	O	O
Spiegelwanden	X	O	O	O
Dressoir, eettafel met stoelen en salontafel	X	O	O	O
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X	O	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Toiletaccessoires	X	O	O	O
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X	O	O	O
Douche	X	O	O	O
Toilet	X	O	O	O
Radiator	X	O	O	O
Wasmachine	O	O	O	X
Wasdroger	O	O	O	X
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:				
Bankstel en TV	O	X	O	O
Werkbank garage	X	O	O	O
Alle bedden	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



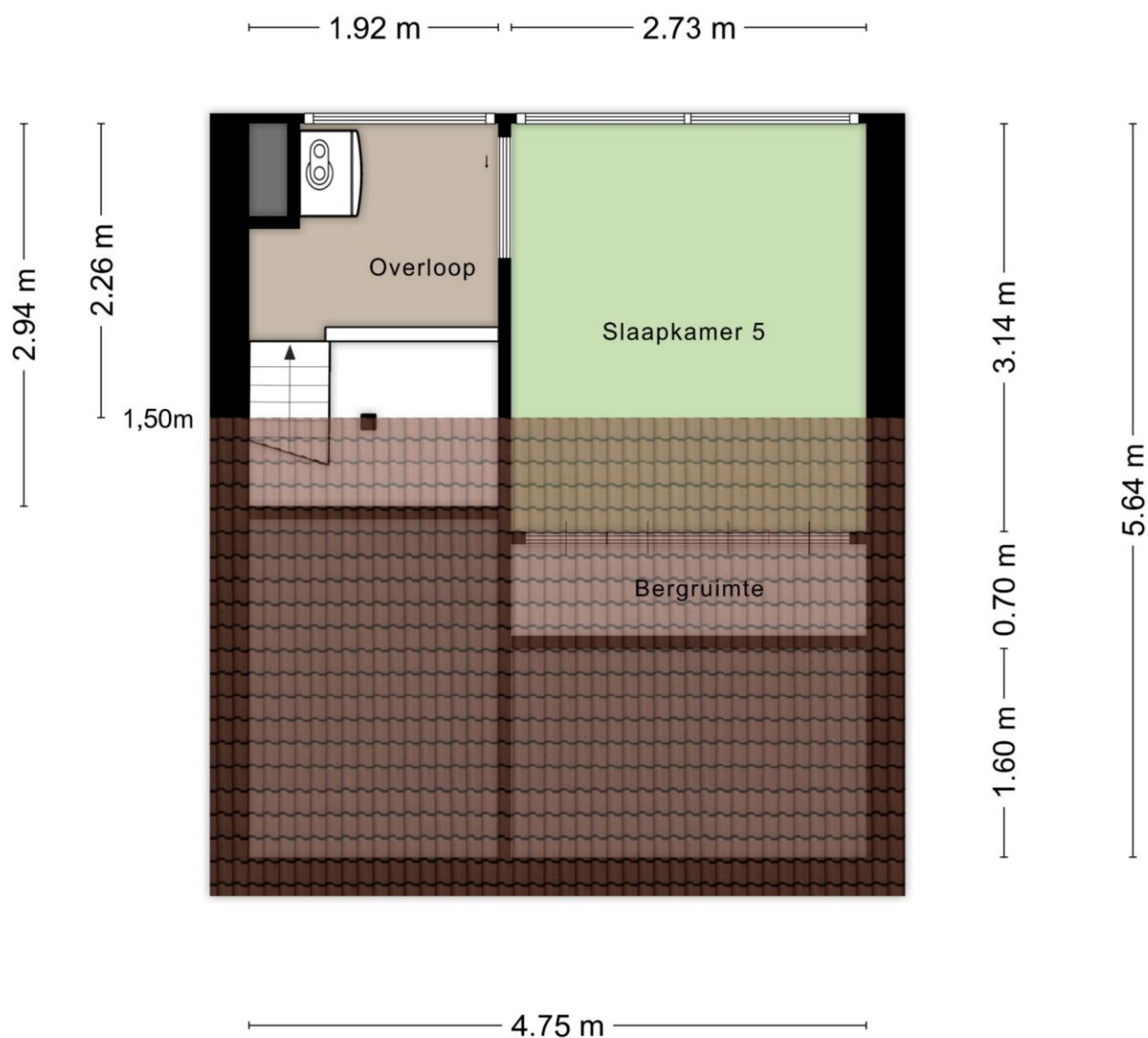
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2^e verdieping

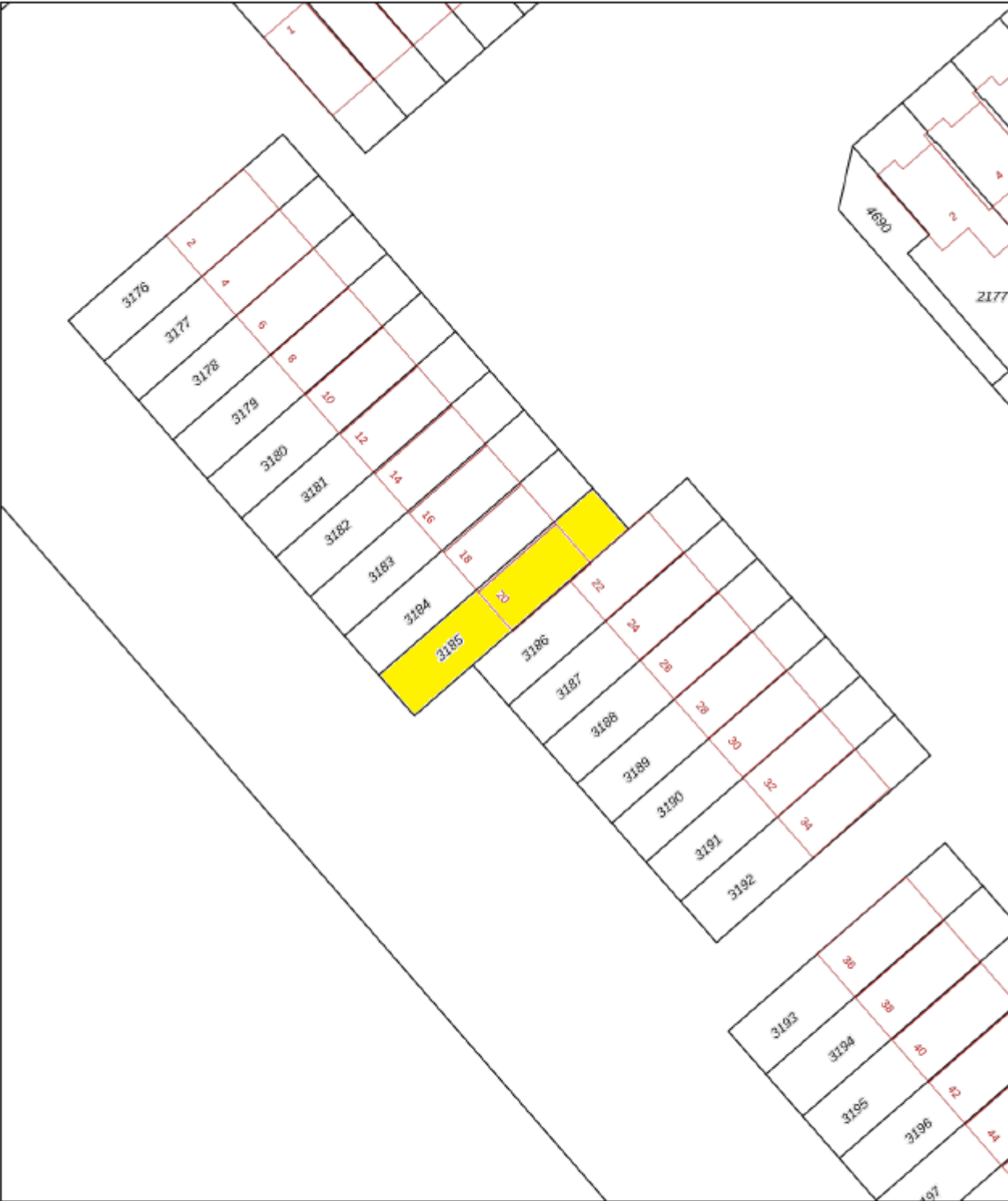


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3^e verdieping



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



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerhugowaard

Sectie N

Perceel 3185

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.