



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**VELDSPAAT 28
HEERHUGOWAARD**

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.



funda



Achteraanzicht



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



Badkamer



Slaapkamer 1



Inloopkast / kantoor



Slaapkamer 2



Zolder



Achtertuint



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Veldspaat 28 te Heerhugowaard
Vraagprijs : € 350.000,- kosten koper

AANTREKKELIJKE, BETAALBARE EN DUURZAME EENGEZINSWONING IN EEN RUSTIGE STRAAT IN DE EDELSTENENWIJK, OP LOOPAFSTAND VAN WINKELCENTRUM MIDDENWAARD, MET ENERGIELABEL A, 12 ZONNEPANELEN, HYBRIDE WARMTEPOMP EN CV-KETEL UIT 2024, TWEE SLAAPKAMERS, EEN RUIME OPEN ZOLDER MET MOGELIJKHEID VOOR EEN EXTRA SLAAPKAMER, PARKEERGELEGENHEID VOOR TWEE AUTO'S OP EIGEN TERREIN EN EEN GOED BEMETEN ACHTERTUIN OP HET WESTEN!

Aan de Veldspaat 28 mogen wij deze leuke tussenwoning aanbieden. De woning staat op een perceel van 165 m² en heeft een prettige, praktische indeling. Op de begane grond bevinden zich een lichte woonkamer en open keuken, terwijl de verdiepingen volop ruimte bieden voor verschillende woonwensen. Ook rondom de woning is de beschikbare ruimte goed benut, waardoor binnen en buiten een fijne combinatie ontstaat voor comfortabel dagelijks wonen.

De afgelopen jaren is er bovendien flink geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van de woning. Daarbij zijn verschillende installaties vernieuwd en zijn diverse kozijnen vervangen en uitgevoerd met HR++ beglazing. Daarmee is al een solide basis gelegd voor comfortabel en energiezuinig wonen. Tegelijkertijd zijn er nog onderdelen die naar eigen smaak kunnen worden afgewerkt of gemoderniseerd, waardoor de nieuwe eigenaar de woning verder geheel naar eigen wens kan maken.

De ligging combineert een rustige woonomgeving met het gemak van een centrale locatie in Heerhugowaard. Dagelijkse voorzieningen, openbaar vervoer en recreatiemogelijkheden zijn snel bereikbaar. Ook stadspark De Parel ligt op korte afstand en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen zijn omliggende plaatsen eenvoudig te bereiken. Zo woon je hier prettig en rustig, zonder in te leveren op bereikbaarheid en voorzieningen.

Kortom: een aantrekkelijke, betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woning op een rustige en centrale locatie, met volop ruimte én mogelijkheden om deze verder helemaal naar eigen wens te maken.

Bijzonderheden

- 109 m² woonoppervlakte
- Bouwjaar 1978
- Energielabel A
- 2 slaapkamers, met relatief eenvoudige mogelijkheden om uit te breiden naar 4 slaapkamers
- 12 zonnepanelen, geplaatst in 2024
- ATAG Lydos Hybrid warmtepomp van 100 liter uit 2024
- Intergas Xtreme CV-ketel uit 2024
- Extra vloerisolatie door middel van piepschuim in de kruipruimte, aangebracht in 2014
- Meterkast met 7 vernieuwde groepen uit 2021
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Ruime achtertuin op het westen
- Op enkele onderdelen biedt de woning nog volop mogelijkheden om deze verder naar eigen smaak af te werken en te moderniseren

Ben je enthousiast geworden? Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur een e-mail naar Tesselaar Makelaardij voor het maken van een bezichtigingsafspraak. We laten je dit leuke huis graag zien!

Woning

Eengezinswoning
Onderhoud binnen : Redelijk
Onderhoud buiten : Redelijk
Aantal slaapkamers : 2 (mogelijkheid tot het realiseren van 3/4 slaapkamers)
Energie label : A, geldig tot 22-09-2036
Woonoppervlakte : 109 m²
Externe bergruimte : 12 m²
Inhoud woning : 386 m³
Bouwjaar : 1978

Perceel

Perceeloppervlakte : 148 m² + 17 m² = 165 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: de woning is op twee manieren te betreden. Via de voordeur kom je binnen in de hal met de meterkast, die in 2021 is vernieuwd en beschikt over 7 groepen. Daarnaast kun je de woning betreden via de berging aan de voorzijde, met ruimte voor fietsen, een scooter of motor en extra bergruimte. Vanuit zowel de hal als de berging bereik je de woonkamer met open keuken. De woonkamer is prettig licht dankzij de grote kunststof schuifpui en het extra raam aan de achterzijde, beide vernieuwd in 2021 en voorzien van HR++ beglazing. De schuifpui zorgt bovendien voor een fijne verbinding met de achtertuin. Op de begane grond ligt een houten vloer. De open keuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een grote vrijstaande Amerikaanse koelkast, afzuigkap, combimagnetron, 5-pits gaskookplaat en een losse vaatwasser uit 2020. In de gang bij de vaste trap naar de eerste verdieping bevindt zich de extra ruime toiletruimte doordat de ruimte onder de trap is toegevoegd. Toilet is voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

Eerste verdieping: via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1 (4,20 x 3,00) bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van in 2024 geschilderde kozijnen met HR++ beglazing. Aansluitend bevindt zich een praktische inloopkast/kantoorruimte (3,21 x 2,10). Deze ruimte kan ook ingedeeld worden als slaapkamer als er een deur wordt gecreëerd op de overloop. Slaapkamer 2 (4,03 x 3,00) ligt aan de achterzijde en beschikt over een dakkapel met kunststof kozijnen. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, tweede zwevend toilet, wastafelmeubel en designradiator. Het grote Velux dakraam zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval.

Tweede verdieping: via de vaste trap bereik je de open zolderverdieping (2.71 x 5.20). De aanwezige dakkapel zorgt voor extra ruimte en maakt de verdieping geschikt als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Daarnaast zijn meerdere knieschotten aanwezig voor extra bergruimte. Op deze verdieping bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer van de 12 zonnepanelen, de ATAG Lydos Hybrid warmtepompboiler uit 2024 en de Intergas Xtreme cv-ketel uit 2024.

Achtertuin: de verzorgde achtertuin (13,42 x 5,56) is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier in de middag en avond van de zon kunt genieten. De tuin is aangelegd met een combinatie van sierbestrating, gazon en vaste beplanting. Achterin staat een ruime vrijstaande berging (2,53 x 5,09), voorzien van elektra en een achterom, met voldoende ruimte voor fietsen, tuinspullen of gereedschap.

Verwarming

Intergas Xtreme (2024), eigendom
ATAG Lydos Hybrid 100 liter warmtepompboiler (2024), eigendom

Zonnepanelen

In 2024 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst.

Aanvaarding

In overleg. Kan op korte termijn.

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 9 oktober 2026 om 12:00 uur**.

Betreft: Veldspaat 28 te Heerhugowaard

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	O	O	O	X
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	O	O	O	X
Houten berging	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
12 zonnepanelen (2024)	X	O	O	O
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/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	X	O	O	O
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				
Intergas Xtreme (2024), eigendom	X	O	O	O
ATAG warmtepompboiler (2024), eigendom	X	O	O	O
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

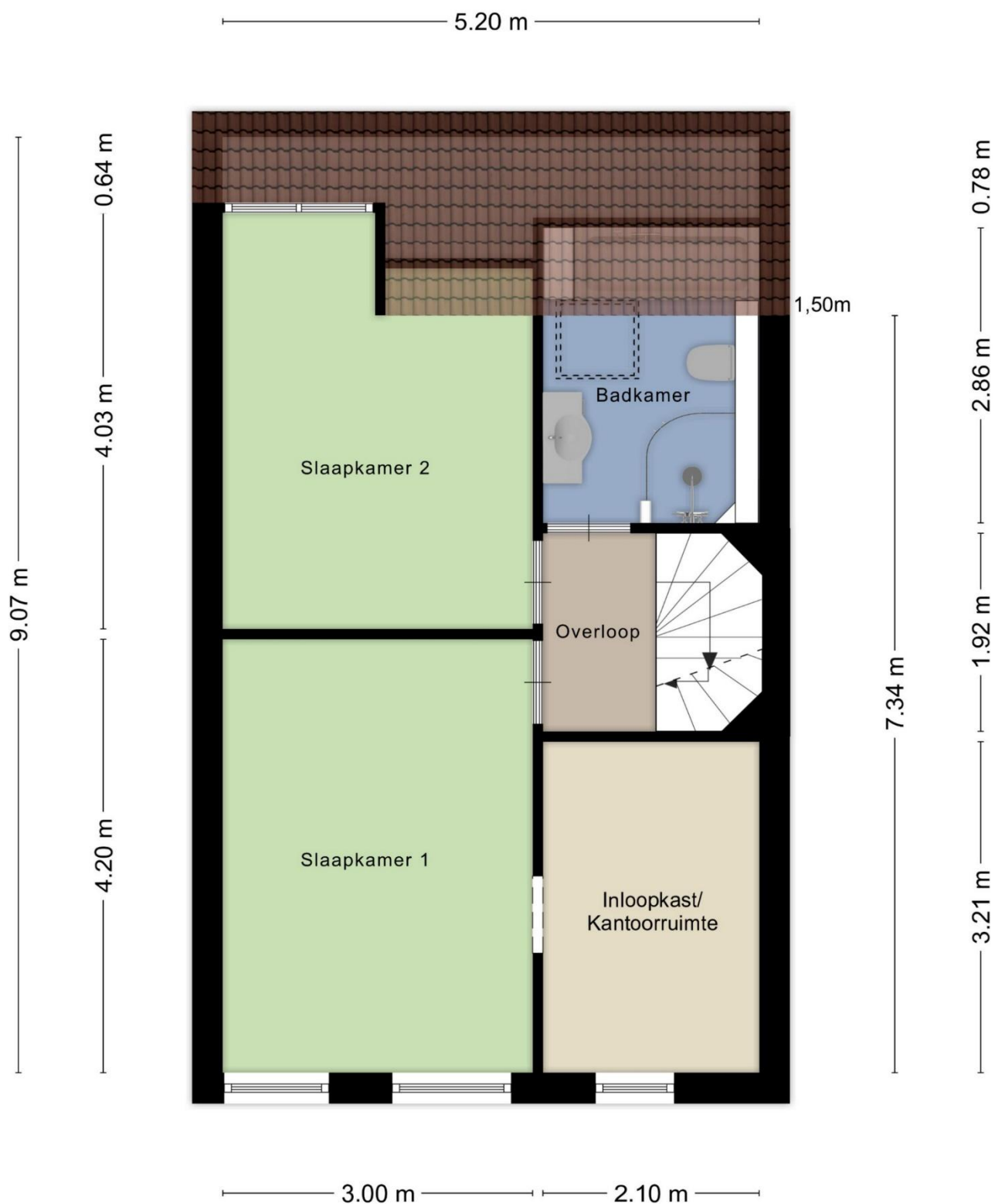
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	☐	☒	☐	☐
5-pits gaskookplaat (vonkontsteking is defect)	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Amerikaanse koelkast	☐	☐	☒	☐
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Douche	☒	☐	☐	☐
Toilet	☒	☐	☐	☐
Radiator	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Telefoontoestellen/-installatie				
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorziening	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
Werkbank schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Begane grond



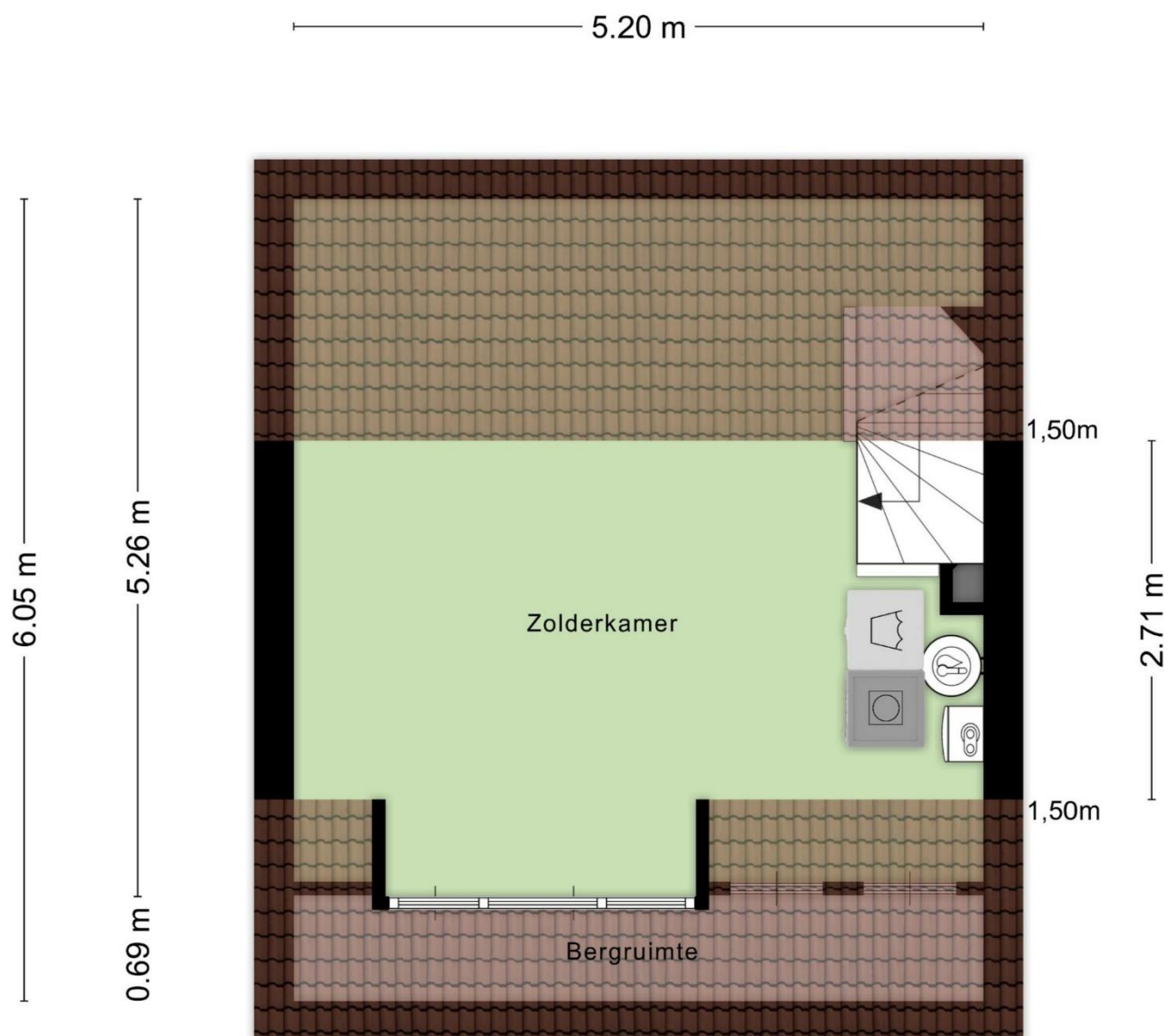
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VS28



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwings

Voor een eensluitend uittreksel.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerhugowaard

Sectie

○

Perceel

1040

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.

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 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.