

TE KOOP

Geesterland 35

Ursem



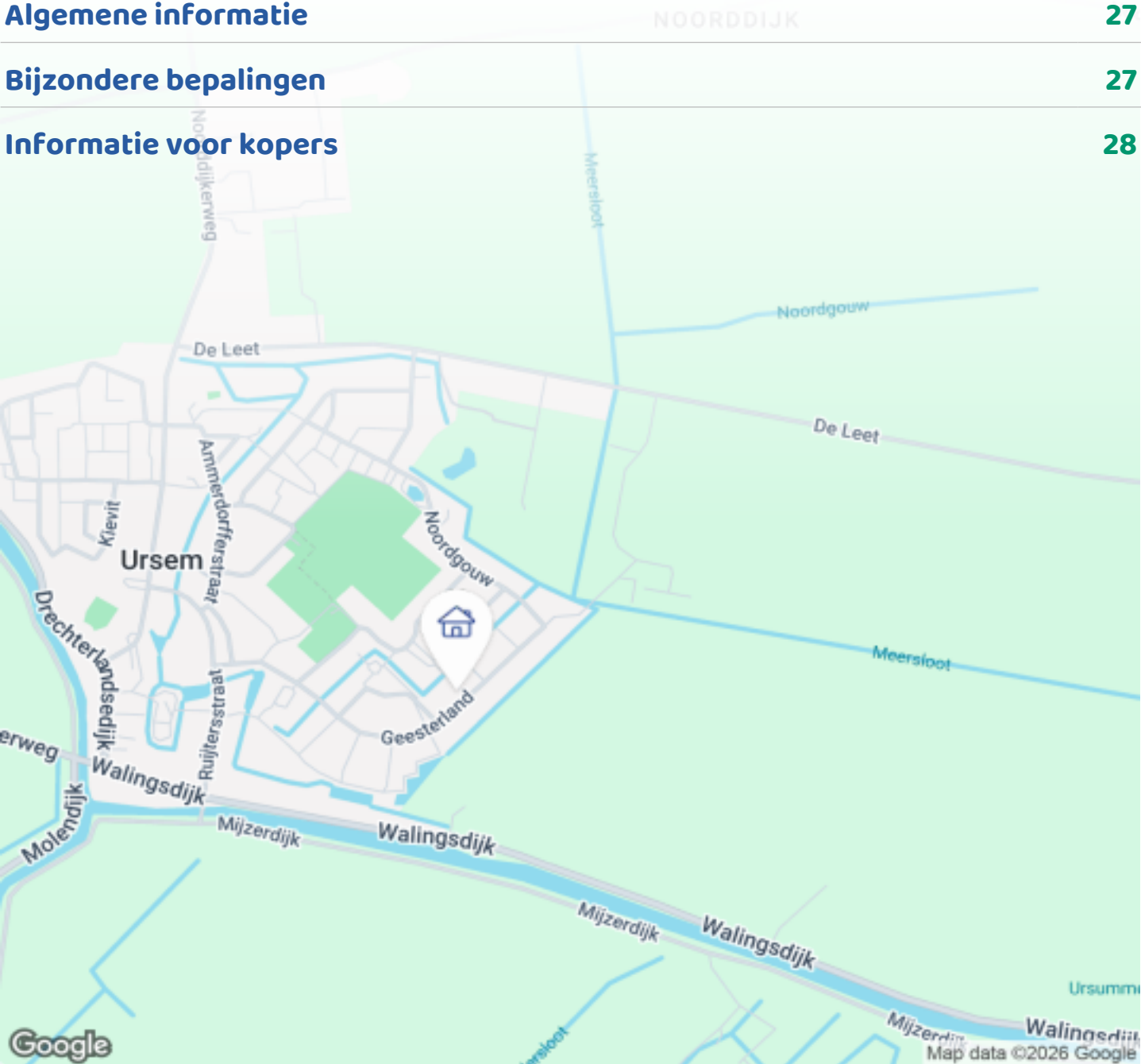
Vraagprijs

€ 539.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Geesterland 35, Ursem

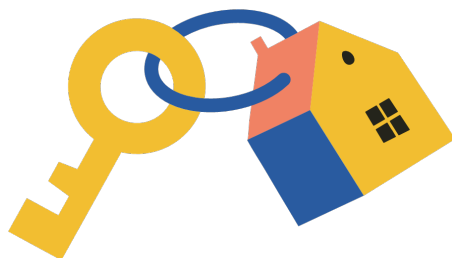
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Zeer royale uitgebouwde hoekwoning met garage, fraai aangelegde tuin en energielabel A!

Op zoek naar meer ruimte, rust en wooncomfort met alle gemakken van de stad verrassend dichtbij? In het gezellige Ursem staat deze uitstekend onderhouden hoekwoning uit 2003 met maar liefst 154 m² woonoppervlak. Daarmee biedt deze woning zelfs meer leefruimte dan veel 2-onder-1-kapwoningen. Met vier grote slaapkamers (en de mogelijkheid tot een vijfde), een multifunctionele extra ruimte, een geïsoleerde garage van circa 20 m², een zonnige tuin op het zuidwesten én energie label A is dit een woning die uitblinkt.

Deze instapklare woning is zorgvuldig onderhouden en voorzien van vele extra's, waaronder maar liefst 16 zonnepanelen, een WTW-systeem, vloerverwarming, airconditioning, screens en een royale veranda. Dankzij de praktische indeling en het hoge afwerkingsniveau is dit een woning waar u jarenlang met veel plezier zult wonen, werken en genieten.



Woningbrochure: Geesterland 35, Ursem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ursem biedt het beste van twee werelden: wonen in een groene en rustige omgeving, met alle charme van het dorpse leven. Tegelijkertijd ligt de A7 op slechts 10 minuten rijden en zijn steden als Alkmaar, Hoorn, Purmerend en Heerhugowaard binnen handbereik.

Nieuwsgierig geworden? Plan eenvoudig een bezichtiging via Funda of Makelaarsland. Wij laten deze prachtige woning graag aan u zien!

Begane grond - Ruimte, licht en comfort

Bij binnenkomst wordt u direct verrast door de royale, lichte entree mede dankzij de solartube. De fraaie hal creëert een open en uitnodigende sfeer en versterkt direct het gevoel van ruimte dat deze woning zo bijzonder maakt.

In de hal bevinden zich het toilet, de meterkast en de trapopgang met praktische trapkast.

De woonkamer is sfeervol en opvallend licht dankzij de erker en de grote raampartijen die gedurende de dag zorgen voor een fijne lichtinval.

Aansluitend bevindt zich de complete keuken, voorzien van een vaatwasser, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie en inductiekookplaat. Een fijne plek om te koken en samen te zijn.

De openslaande tuindeuren met plissé hordeur zorgen voor een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten.

Vanuit de keuken is de grote bijkeuken bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte van circa 15 m² is volledig geïsoleerd, beschikt over vloerverwarming en wordt momenteel gebruikt als speelkamer. Dankzij de aanwezige aansluitingen biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor uiteenlopende invullingen. Denk bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, fitnessruimte, grote wasruimte of extra bergruimte.

Buiten - Vernieuwde tuin en royale veranda

De zonnige tuin vormt een verlengstuk van de woning. Deze is in 2021 volledig vernieuwd en combineert een moderne en sfeervolle uitstraling met onderhoudsvriendelijk gemak. Hoogwaardige keramische tegels, verhoogde borders en een royale veranda van 3 x 6 meter maken dit een heerlijke plek om buiten te ontspannen of gezellig samen te zijn met

vrienden en familie.

Daarnaast is er volop parkeergelegenheid, direct naast en rondom de woning of in de grote geïsoleerde garage van circa 20 m².

Eerste verdieping – Drie ruime slaapkamers

Via de trapopgang, die dankzij de grote zijramen veel natuurlijk licht ontvangt, bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Twee slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens, ideaal tijdens warme zomerdagen.

De royale slaapkamer aan de voorzijde van circa 24 m² beschikt over een op maat gemaakte kledingkast.

De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafel en vloerverwarming.

Tweede verdieping – Wat een plaatje

In 2025 is hier een prachtige nieuwe slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de dakkapel geniet deze kamer van veel daglicht, een ruimtelijk gevoel en een schitterend uitzicht over de uitgestrekte landerijen van Ursem. De airco zorgt hier het gehele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat. Achter de knieschotten is bovendien volop bergruimte aanwezig.

De naastgelegen ruimte wordt momenteel gebruikt als wasruimte, maar kan eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Hierdoor behoort zelfs een 5e slaapkamer tot de mogelijkheden.

Via de vlizotrap is bovendien de praktische vliering bereikbaar, ideaal voor extra opslagruimte.

Bijzonderheden

- Energiezuinig en klaar voor de toekomst
- Energielabel A
- Grote geïsoleerde garage van circa 20 M²
- Vernieuwde tuin met royale veranda (2021)
- Mogelijkheid tot 5 slaapkamers
- 16 zonnepanelen (2020, opbrengst circa 4,5 MWh per jaar)
- SolarEdge omvormer en optimizers (2020)
- HR++ glas
- Brink WTW-systeem
- Intergas HRe cv-ketel (2019)

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Daikin Prefera airco A+++ (2025)
- Heroal screens met Somfy-bediening (2020)
- Zonnescherm met Somfy-bediening
- Multifunctionele bijkeuken/speelkamer van circa 15 m² met vloerverwarming

Wonen in een geliefde en groene omgeving

Het Geesterland ligt in een rustige, ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk met veel groen en diverse speeltuintjes.

Dagelijkse voorzieningen zoals de supermarkt, huisarts en basisschool bevinden zich op loopafstand.

Daarnaast zijn er diverse sportverenigingen in de directe omgeving.

De centrale ligging maakt Ursem bijzonder aantrekkelijk voor forenzen.

Kortom

Een instapklare, uitstekend onderhouden en energiezuinige gezinswoning met 154 m² woonoppervlak, een grote geïsoleerde garage, zonnige tuin, royale veranda en volop mogelijkheden voor de toekomst.

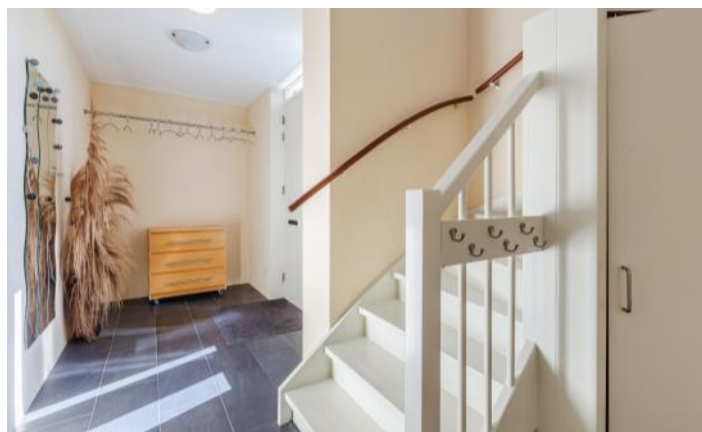
Bent u op zoek naar een woning waar ruimte, comfort, duurzaamheid en een centrale ligging samenkomen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf waarom deze woning zoveel indruk maakt.

Aanvaarding in overleg.





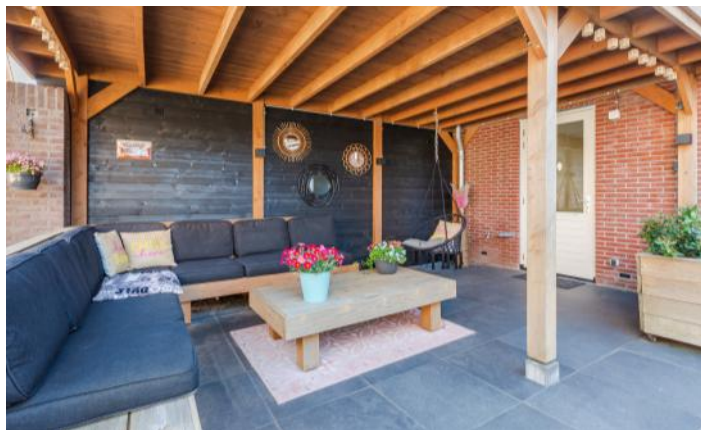








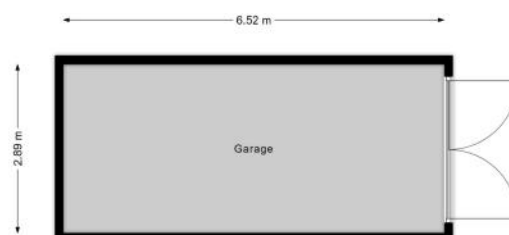
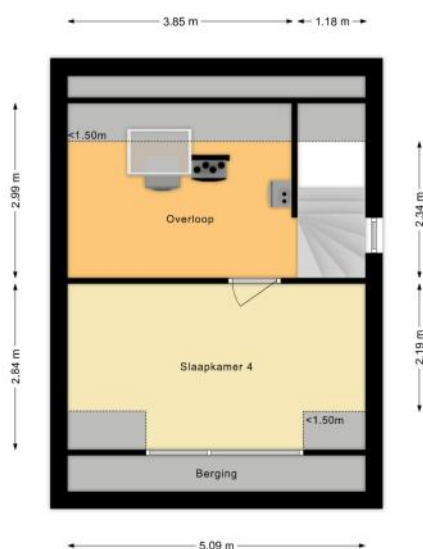
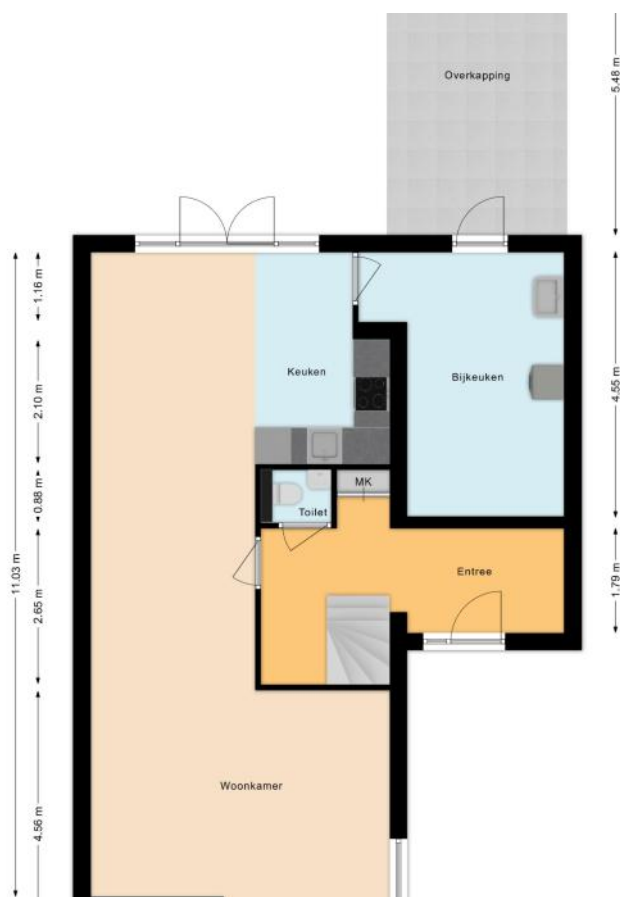






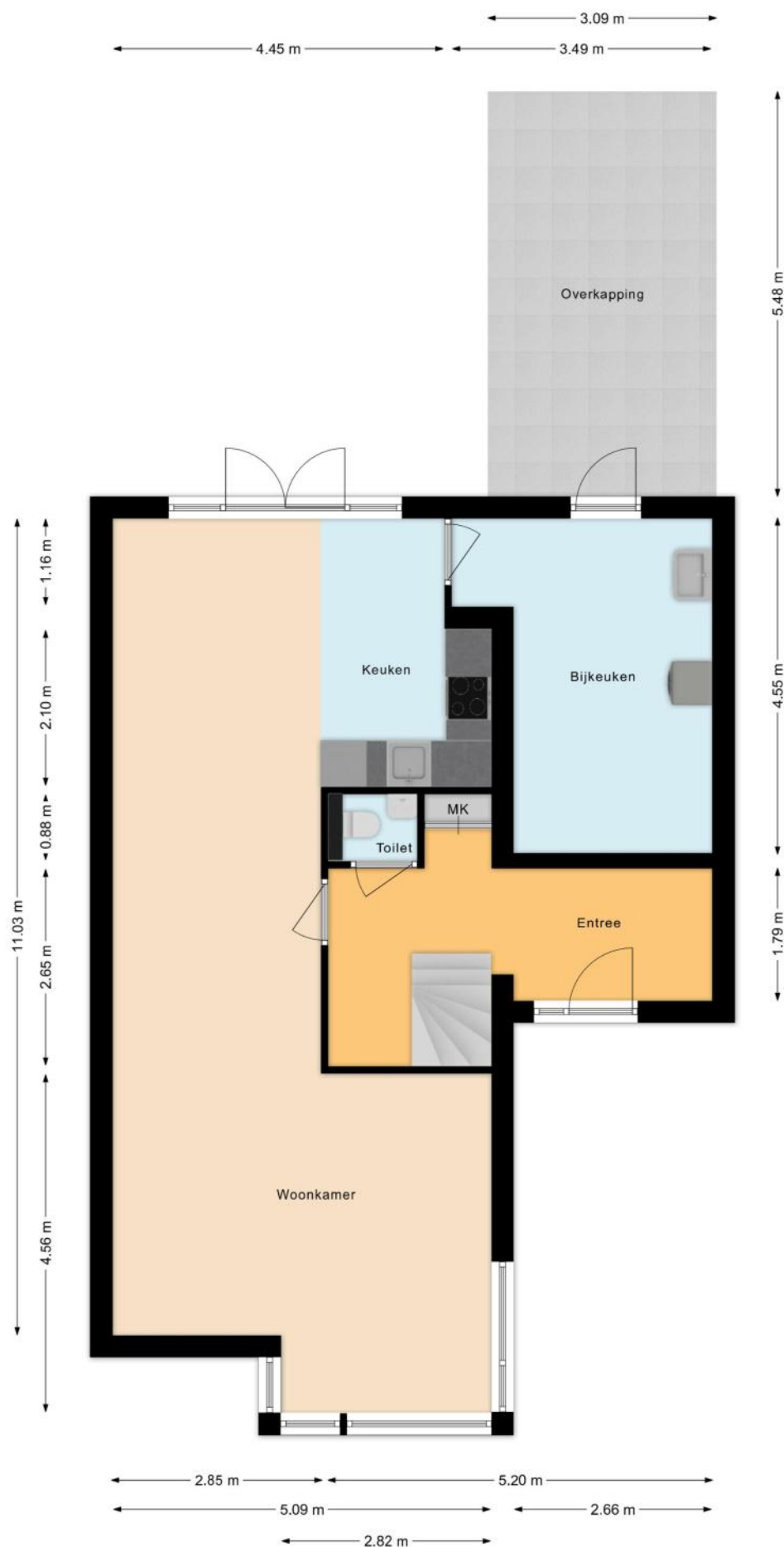
FOTO'S



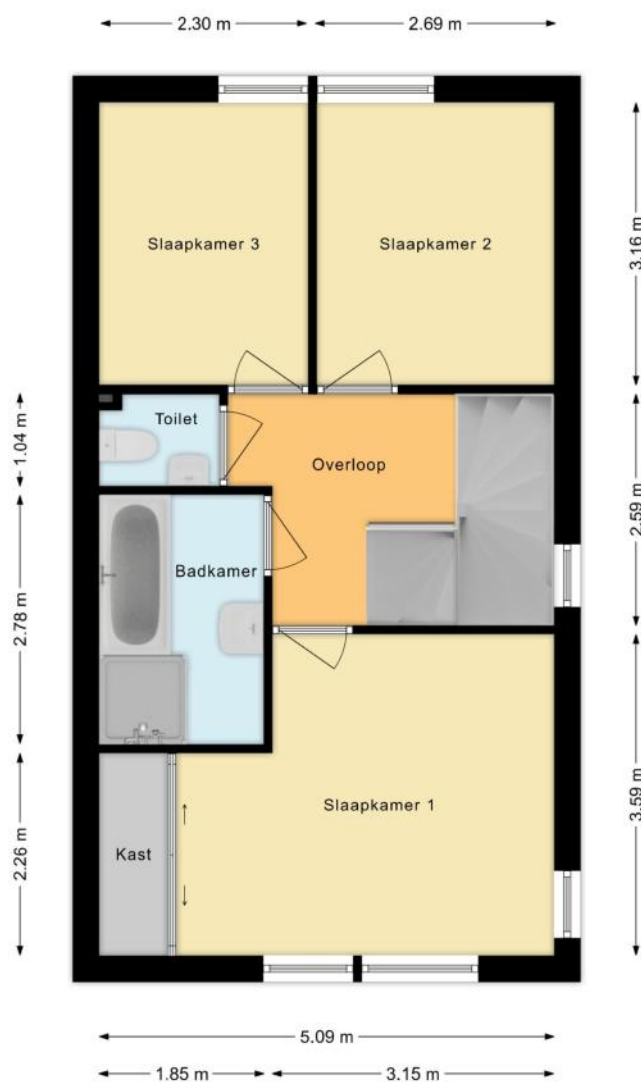




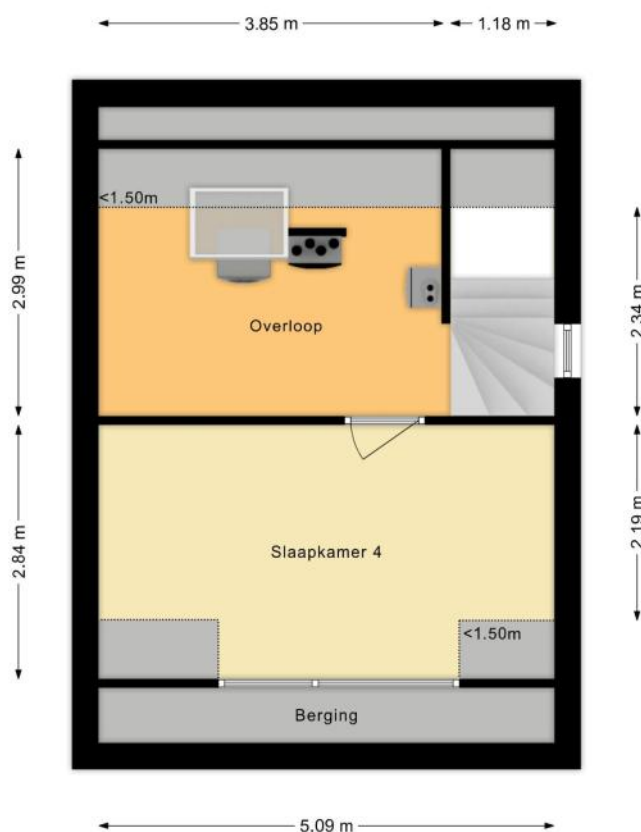
PLATTEGRONDEN



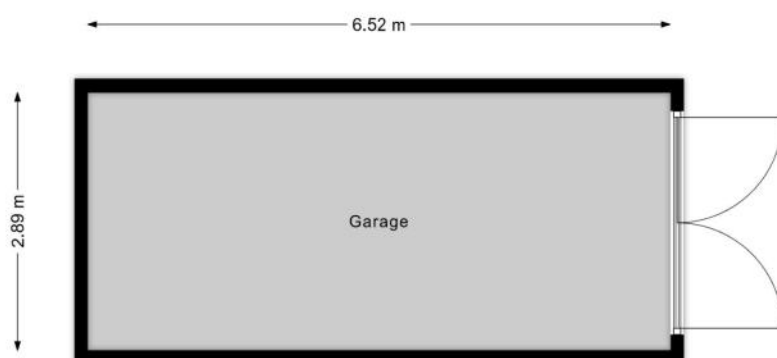
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	240 m ²
Inhoud	539 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	153 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	19 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HR
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	47 m² (5,5m diep en 8,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Wester-Koggenland O 2590

Oppervlakte	240 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De tweede koelkast in de schuur is ter overname.

De kasten: sommigen zijn ter overname (bv in de bijkeuken, hal, douche, stellingkast in de garage). Sommigen nemen we mee (kast op zolder, kast in meisjeskamer, kast in kantoor, nachtkasten). De inbouwkast in de masterbedroom blijft achter.

Alles wat niet in bovenstaande lijst voorkomt blijft niet achter, zoals de loungebanken/tafel, etc.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
12345

Huisnummer
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westerkoggenland

Sectie O

Perceel 2590

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 14 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.