RIETVELD
MAKELAARS



Vraagprijs

€ 775.000 k.k.

3

VAN CATSSTRAAT

HEILOO

072-5051464
E: info@rietveldlimmen.nl
W: www.rietveldlimmen.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

WOONOPPERVLAKTE:
130 m²

INHOUD:
539 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
189 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL	C
BOUWJAAR	1933
WARM WATER	C.v.-ketel

LIGGING:	Vrij uitzicht, beschutte ligging
TUIN:	46 m²
BERGING:	
VERWARMING:	C.v.-ketel
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie

OMSCHRIJVING

Op een van de leukste plekjes van het zeer geliefde "Tuindorp" vind je deze instapklare karakteristieke 2/1 kap erkerwoning. En, vrij uniek; de aangebouwde garage en een parkeerplaats met laadpaal op eigen terrein. "Tuindorp" kenmerkt zich onder meer door de typische jaren `30 sfeer en de uitstekende centrale ligging. Je woont hier direct aan het Gemeentebos met kinderboerderij en speeltuintje en binnen enkele minuten lopen van oa. winkelcentrum 't Loo met een zeer gevarieerd winkelaanbod, het Ter Coulsterbos, basisscholen, het NS station en het Stationscentrum.

Vanuit de lichte living met hoge plafonds met sierlijsten en glas in lood ramen kijk je vrij de straat in en in de zonnige besloten achtertuin (gelegen op het zuid-westen) geniet je op het terras van de laatste zonnestralen. Het geheel is met zorg onderhouden en zeer compleet uitgerust, zo is de keuken geplaatst in 2022 en ook de badkamer en de toiletten zijn luxe uitgevoerd. Het geheel is gelegen op een perceel van 189 m2 eigen grond.

Benieuwd? Kom dan zelf de unieke sfeer proeven, je bent van harte welkom!

Gebruiksoppervlakte wonen: 130 m2. Overige inpandige ruimte (de garage): 21 m2.
Gebouwgebonden buitenruimte (het balkon): 7 m2

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree/hal, meterkast, trapopgang, ruime bergkast, ruime en lichte woonkamer met erker en via openslaande deuren toegang tot de tuin. Keuken in de aanbouw met openslaande deuren naar de tuin, de keuken is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, oven, combi-oven, koel-/vriescombinatie, afzuigkap en Quooker. Verder een praktische tussenhal met bergruimte en de toilet.

1e Verdieping: overloop met apart toilet en vaste trap naar de 2e verdieping. Aan de achterzijde de ruime ouderslaapkamer met ruime kastenwand (2,70 hoog en over de gehele breedte van de slaapkamer) en de openslaande deuren geven je toegang tot het balkon. Ook vind je hier de badkamer, deze is uitgebouwd, daardoor lekker royaal en voorzien een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming. Aan de voorzijde vind je 2 slaapkamers, de grote slaapkamer heeft een zijraam en een mooi zicht de straat in. De andere slaapkamer is nu in gebruik als walk in closet. En doordat het dakvlak op de 2e verdieping begint, heb je op de gehele eerste verdieping mooie rechte wanden en dus meer ruimte.

2e Verdieping: overloop met bergruimte en aansluitingen voor de wasmachine/droger. Verder vind je hier een volwaardige 4e slaapkamer met een dakraam, wastafelmeubel, airconditioning (warm/koud) en bergruimte. De zolderkamer is in 2025 gerenoveerd en het dak van deze slaapkamer is in 2017 geïsoleerd.

De garage is lekker ruim, je hebt hier volop ruimte voor een bakfiets, fietsen, tuingereedschap, etc. Aan de voorzijde is de garage via een elektrische deur of via de loopdeur te openen en aan de achterzijde is een deur naar de achtertuin.

De zeer verzorgde en beschutte achtertuin is gelegen op het westen en heeft daardoor een gunstige zonligging. De tuin is in 2017 aangelegd, je vindt hier een terras, een vlonder en een gazon. In 2026 zijn alle schuttingen vernieuwd. In de voortuin tenslotte geniet je `s ochtends in de zon van een kopje koffie terwijl je lekker de straat inkijkt.

Aanvullend informatie:
- De gehele woning is in 2026 buitenom opnieuw geschilderd;
- Energielabel: C;
- Laadpaal op eigen terrein;
- De c.v.-unit is geplaatst in 2022;
- Groepenkast met 3 fase aansluiting geplaatst in 2022;
- In 2023 zijn er 6 zonnepanelen geïnstalleerd;
- Elektrische zonneschermen voor- en achter;











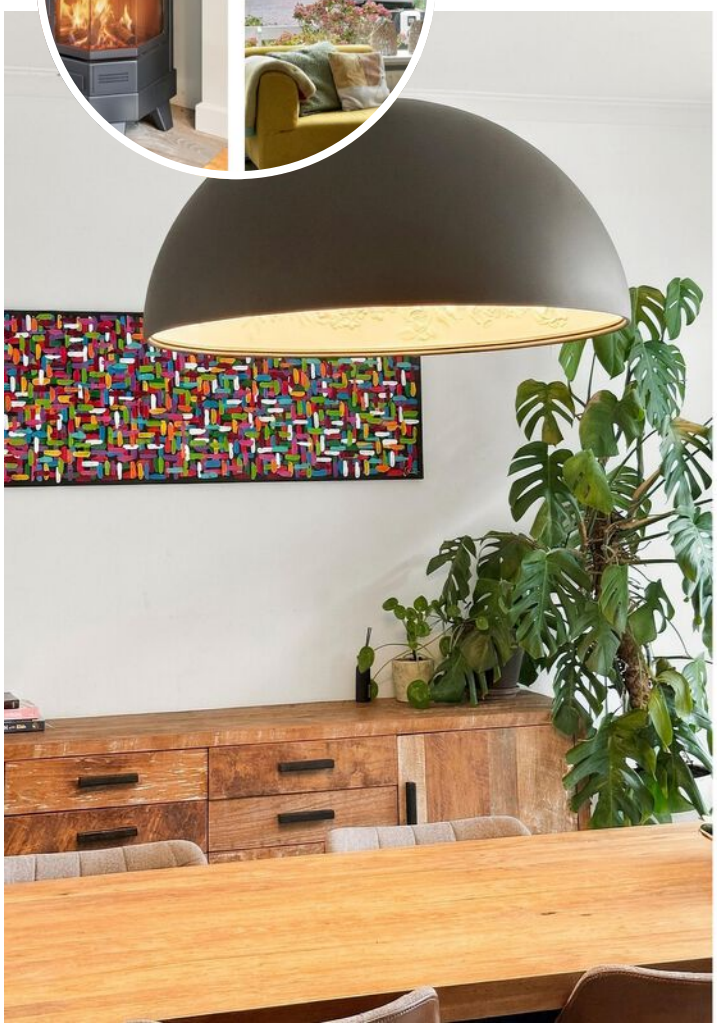












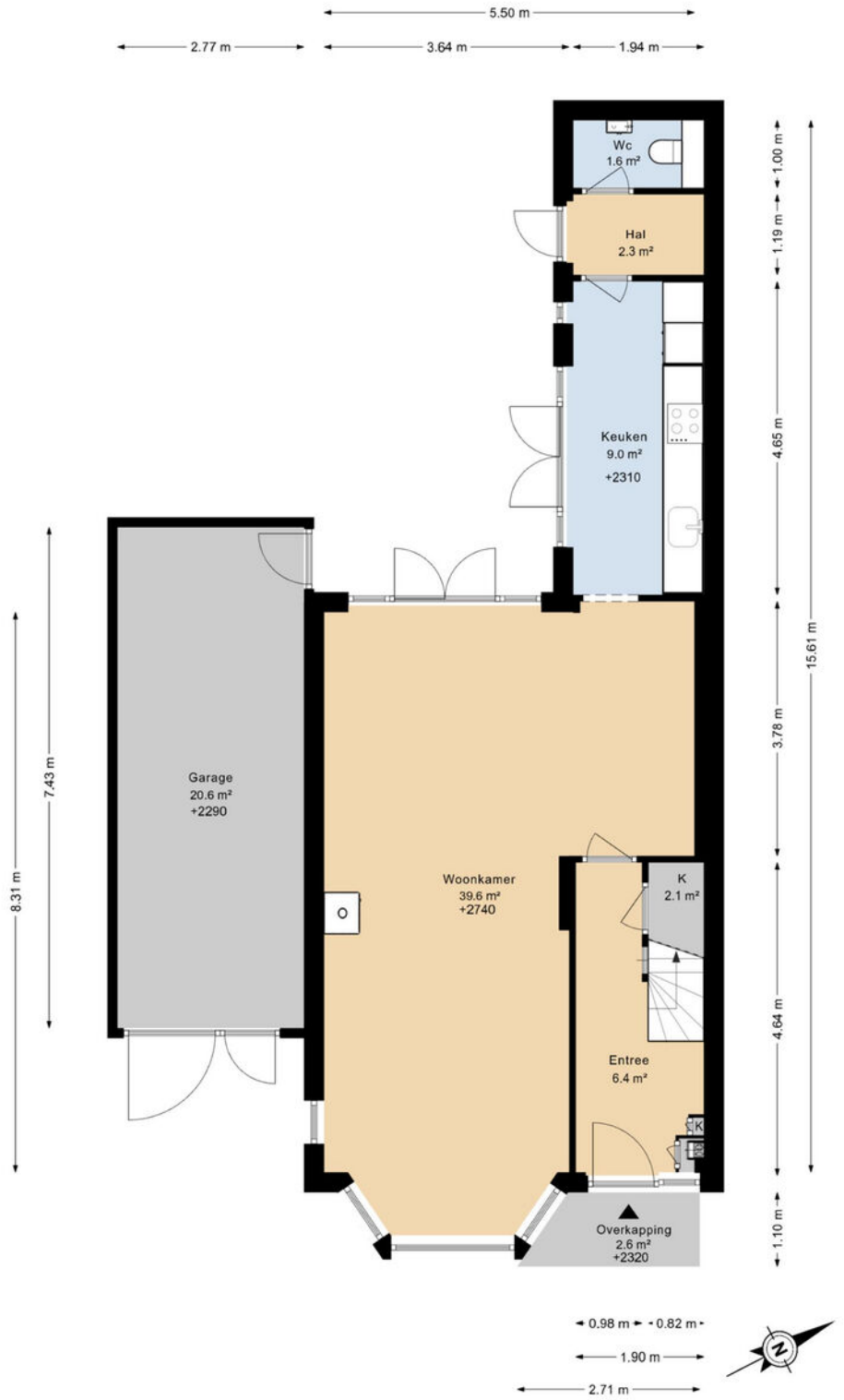






PLATTEGROND

VAN CATSSTRAAT 3
BEGANE GROND



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

PLATTEGROND

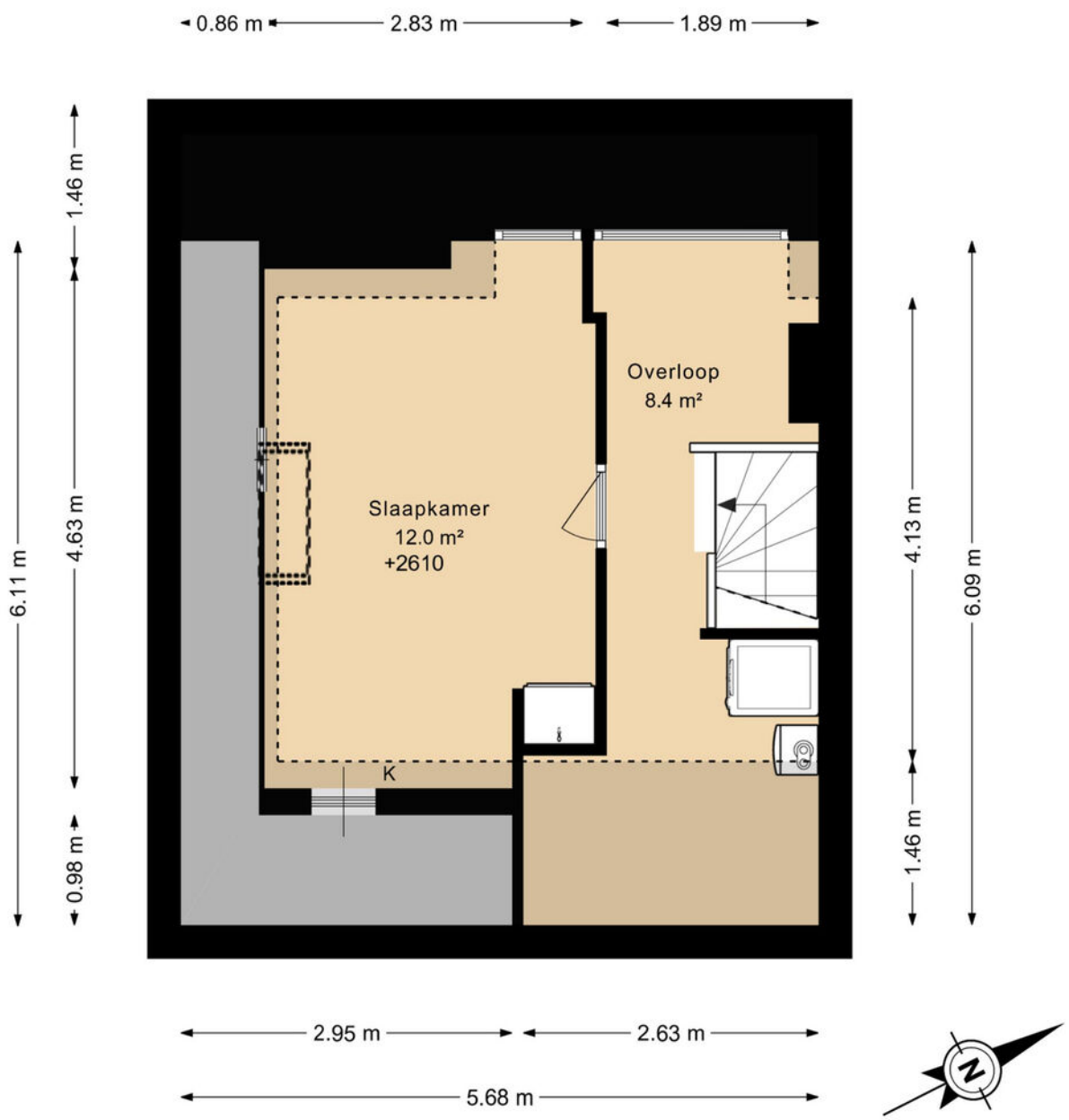
VAN CATSSTRAAT 3
1E VERDIEPING



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

PLATTEGROND

VAN CATSSTRAAT 3
2E VERDIEPING



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

PLATTEGROND

VAN CATSSTRAAT 3
SITUATIE

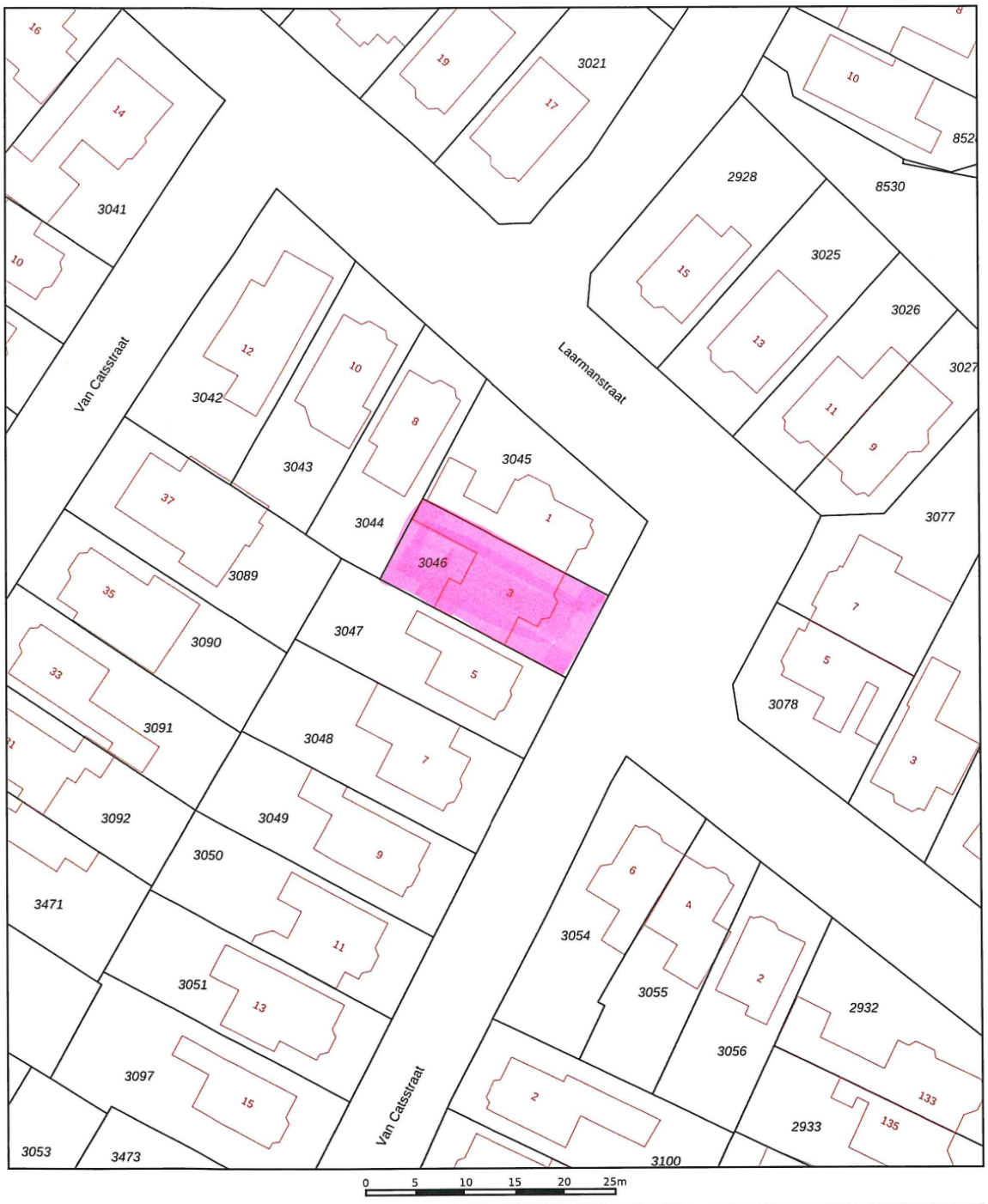


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: VC3



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

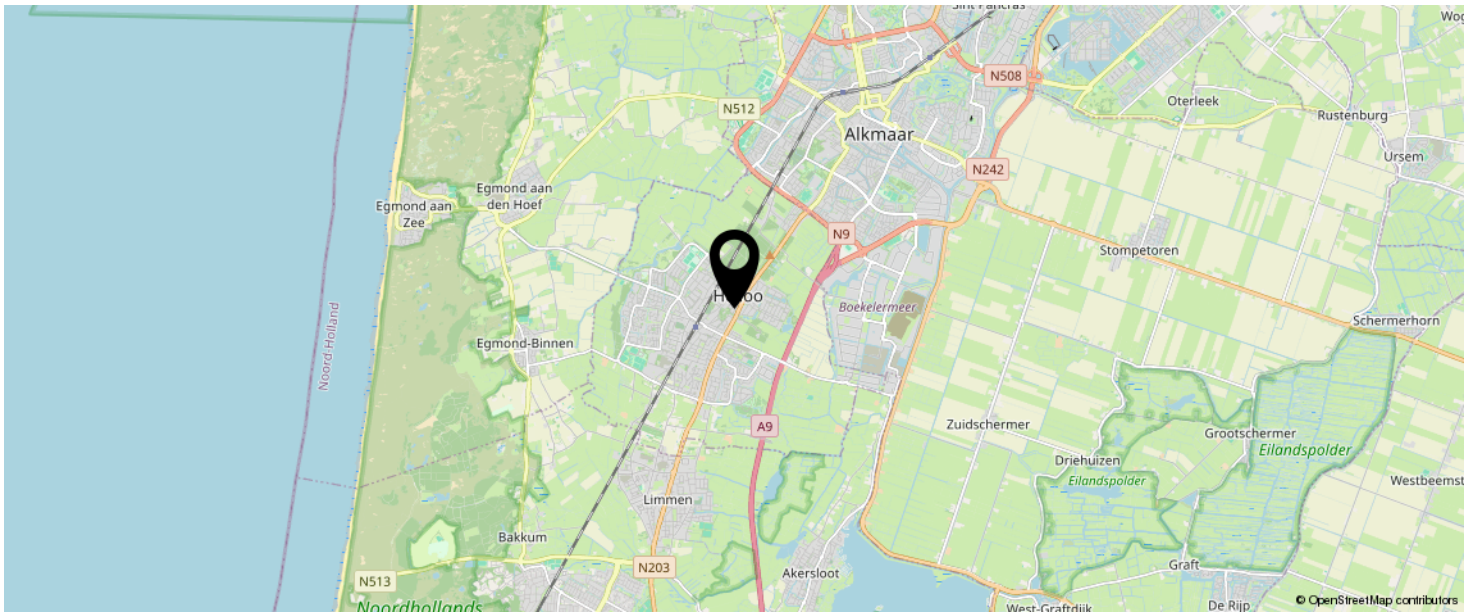
Kadastrale gemeente	Heiloo
Sectie	A
Perceel	3046

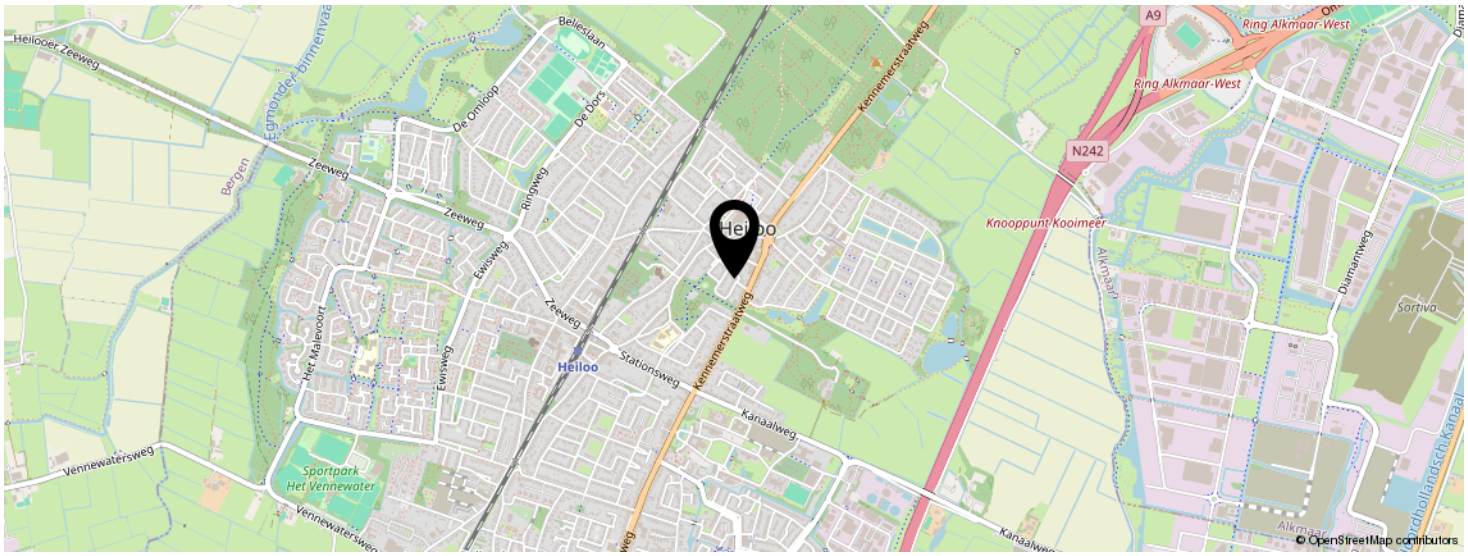
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



EVEN VOORSTELLEN: RIETVELD MAKELAARS





Rietveld Makelaars
De Drie Linden 1
1906 EM LIMMEN

072-5051464
info@rietveldlimmen.nl
www.rietveldlimmen.nl

funda NVM Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Al sinds 1974 is Rietveld Makelaars een vertrouwd gezicht in Limmen en de omliggende regio. In al die jaren is er veel veranderd op de woningmarkt, maar één ding is hetzelfde gebleven: onze persoonlijke betrokkenheid bij onze klanten, ontzorgen en onze liefde voor het vak.
Of je nu je woning wilt verkopen, op zoek bent naar een nieuw thuis, een taxatie nodig hebt of interesse hebt in nieuwbouw: wij helpen je graag verder.

Met jarenlange ervaring, uitgebreide kennis van de lokale woningmarkt en een enthousiast team staan we voor je klaar.

Een woning kopen of verkopen is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. Voor ons is het dat wel. We weten daarom hoe belangrijk het is dat je tijdens het hele traject weet waar je aan toe bent.

We houden van korte lijnen, duidelijke communicatie en persoonlijk contact. We nemen de tijd om naar je wensen te luisteren en denken actief met je mee.
Van het eerste gesprek tot aan de sleuteloverdracht willen we dat je kunt rekenen op een makelaar die bereikbaar is, de markt kent en jouw belangen vooropstelt.

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Rietveld Makelaars

De Drie Linden 1

1906 EM Limmen

072-5051464

info@rietveldlimmen.nl

www.rietveldlimmen.nl

RIETVELD
MAKELAARS