

Laan van Broekpolder 268, 1948 AS Beverwijk

€ 549.000,- k.k.

De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Omschrijving

Volledig aardgasloos wonen met energielabel A+++, vijf slaapkamers en optimaal comfort – Laan van Broekpolder

Klaar voor de toekomst! Deze ruime en moderne tussenwoning aan de Laan van Broekpolder combineert comfortabel gezinsleven met een duurzame en toekomstbestendige energievoorziening. Dankzij de warmtepomp, 14 zonnepanelen en het uitstekende energielabel A+++ profiteer je hier van een woning zonder gasaansluiting én een energierekening die nagenoeg nihil is. Extra bijzonder is de vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen: heerlijk warm in de winter en aangenaam koel tijdens warme zomerdagen.

Wat deze woning werkelijk onderscheidt, is de unieke combinatie van zeer lage energielasten, vloerkoeling op alle verdiepingen, maar liefst vijf slaapkamers én een uitzonderlijk diepe achtertuin van circa 15 meter. Daarbij bevindt de woning zich op slechts vijf minuten lopen van winkelcentrum Citadel, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen, een drogisterij, diverse eetgelegenheden en een gezellig café. Een zeldzame combinatie van duurzaamheid, wooncomfort, ruimte en voorzieningen binnen handbereik.

Duurzaam en comfortabel wonen

Een van de grootste pluspunten van deze woning is de toekomstbestendige energievoorziening. De woning beschikt over een warmtepomp en 14 zonnepanelen, die in 2025 gezamenlijk maar liefst 4.580 kWh aan elektriciteit hebben opgewekt. In combinatie met het energielabel A+++ zorgt dit voor een uiterst energiezuinige manier van wonen. De zonnepanelen wekken op jaarbasis zelfs meer elektriciteit op dan de woning verbruikt, waardoor de energierekening de afgelopen jaren nagenoeg € 0 per maand bedroeg.

Ook het wooncomfort is uitstekend geregeld. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, waardoor iedere verdieping gelijkmatig en comfortabel wordt verwarmd. Tijdens warme zomerdagen wordt hetzelfde systeem ingezet voor vloerkoeling. Zo blijft het ook bij buitentemperaturen boven de 30 graden aangenaam koel in huis, zonder dat je daarvoor een traditionele airco nodig hebt.

Ruimte, comfort en een moderne afwerking

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime entreehal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is modern afgewerkt en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. Daarnaast beschikt de hal over een ruime opbergkast, ideaal voor het netjes opbergen van jassen, schoenen en andere spullen.

De ruime woonkamer is heerlijk licht en sfeervol ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, hoogglans witte keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat. Een fijne plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn.

Aan de achterzijde vind je de comfortabele living, waar de grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval. Via de openslaande deuren stap je direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. De woonkamer is afgewerkt met strak gestucte wanden en een fraaie gietvloer, waaronder vloerverwarming is aangebracht.

Drie slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, die naar wens kunnen worden ingericht als slaap-, werk- of kinderkamers. De gehele verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer en vloerverwarming.

De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

De badkamer biedt alles voor een ontspannen begin of einde van de dag. Je vindt hier een comfortabele douche, een zeer groot ligbad met whirlpoolfunctie en een moderne wastafel. Daarnaast is er op deze verdieping een separaat tweede toilet aanwezig, wat extra praktisch is voor het hele gezin.

Twee extra slaapkamers op de tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte. Hier bevinden zich nog eens twee goed bemeten slaapkamers, ideaal voor grotere gezinnen, logees of het creëren van een rustige thuiswerkplek. Daarnaast is er een praktische vliering aanwezig voor extra opslagruimte.

Met in totaal vijf slaapkamers biedt deze woning volop mogelijkheden om de ruimtes volledig af te stemmen op jouw woonwensen.
Genieten in een uitzonderlijk diepe achtertuin

De achtertuin behoort zonder twijfel tot de absolute pluspunten van deze woning. Met een diepte van maar liefst circa 15 meter biedt deze aanzienlijk meer ruimte dan je bij veel vergelijkbare woningen tegenkomt. Hierdoor ontstaat een heerlijk gevoel van vrijheid en zijn er volop mogelijkheden voor meerdere terrassen, een royale loungeset, speelruimte voor kinderen of een groene tuin waar je in alle rust kunt genieten.

Of je nu gezellig wilt tafelen met vrienden, ontspannen met een goed boek of lange zomeravonden wilt doorbrengen met familie: hier kan het allemaal. Dankzij de royale diepte vind je altijd een plekje in de zon of juist in de schaduw. De tuin beschikt bovendien over een ruime houten berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap, en een veranda waar je vrijwel het hele jaar door beschut buiten kunt zitten. Een heerlijke buitenruimte die het woonplezier aanzienlijk vergroot.

Bijzonderheden op een rij:
-Volledig aardgasloze woning: geen gasaansluiting
-Uitstekend energielabel A+++
-Warmtepomp en 14 zonnepanelen
-Zonnepanelen hebben in 2025 gezamenlijk 4.580 kWh opgewekt
-De zonnepanelen wekken meer elektriciteit op dan het huidige verbruik
-Vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen
-Aangenaam koel binnen tijdens warme zomerdagen
-Maar liefst vijf goed bemeten slaapkamers
-Moderne hoogglans witte keuken met diverse inbouwapparatuur en inductiekookplaat
-Lichte woonkamer met grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin
-Strak gestucte wanden en fraaie gietvloer in de woonkamer
-Moderne badkamer met douche, ligbad met whirlpoolfunctie en wastafel
-Separaat tweede toilet op de eerste verdieping
-Ruime opbergkast in de entreehal
-Praktische vliering op de tweede verdieping
-Uitzonderlijk diepe achtertuin van circa 15 meter met houten berging en veranda
-Op slechts 5 minuten loopafstand van winkelcentrum Citadel met supermarkt, drogisterij, diverse eetgelegenheden en café

Kortom: een ruime en comfortabele gezinswoning die klaar is voor de toekomst. Met vijf slaapkamers, een uitzonderlijk diepe achtertuin, een volledig aardgasloze energievoorziening met energielabel A+++ en een uitstekende ligging nabij winkelcentrum Citadel biedt deze woning een bijzonder complete combinatie van ruimte, duurzaamheid en wooncomfort. Hier woon je niet alleen prettig, maar ben je ook voorbereid op de toekomst. Kom het zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Kenmerken

	: € 549.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 475 m^3
Perceel oppervlakte	: 154 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 137 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 84 m^2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Zonnepanelen

Locatie

Laan van Broekpolder 268
1948 AS BEVERWIJK



De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Foto's











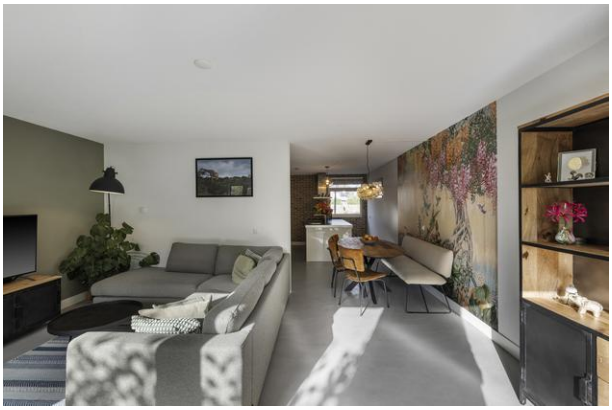


De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Foto's













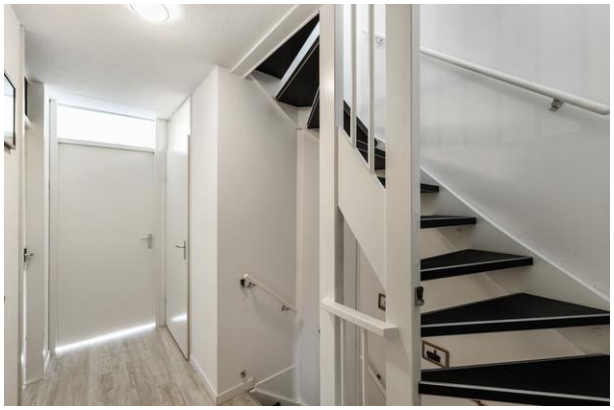
De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Foto's













De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Foto's















De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Foto's













De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Foto's













De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Foto's













De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Foto's













De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Foto's



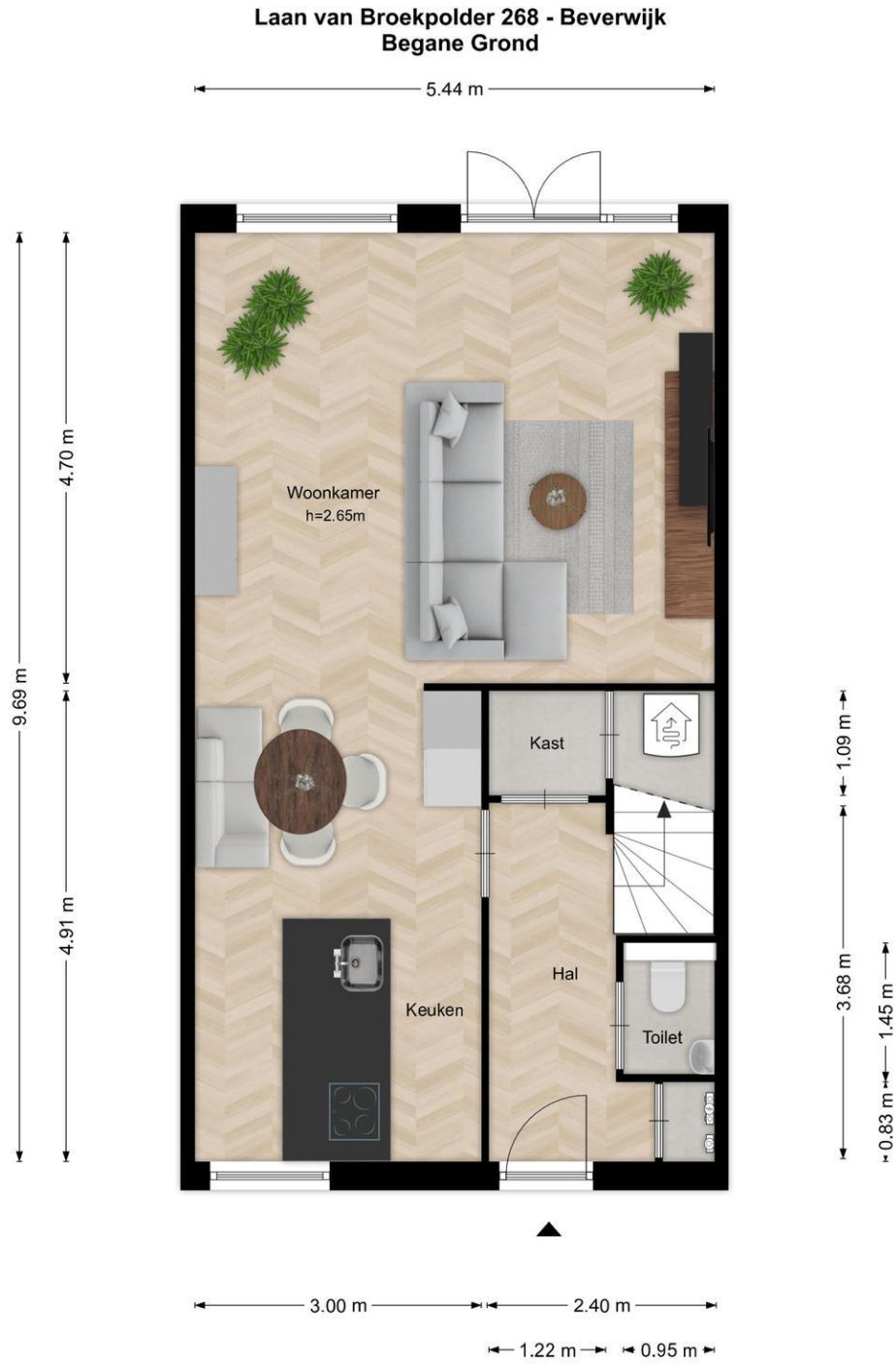






De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



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

De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond

Laan van Broekpolder 268 - Beverwijk
Eerste Verdieping

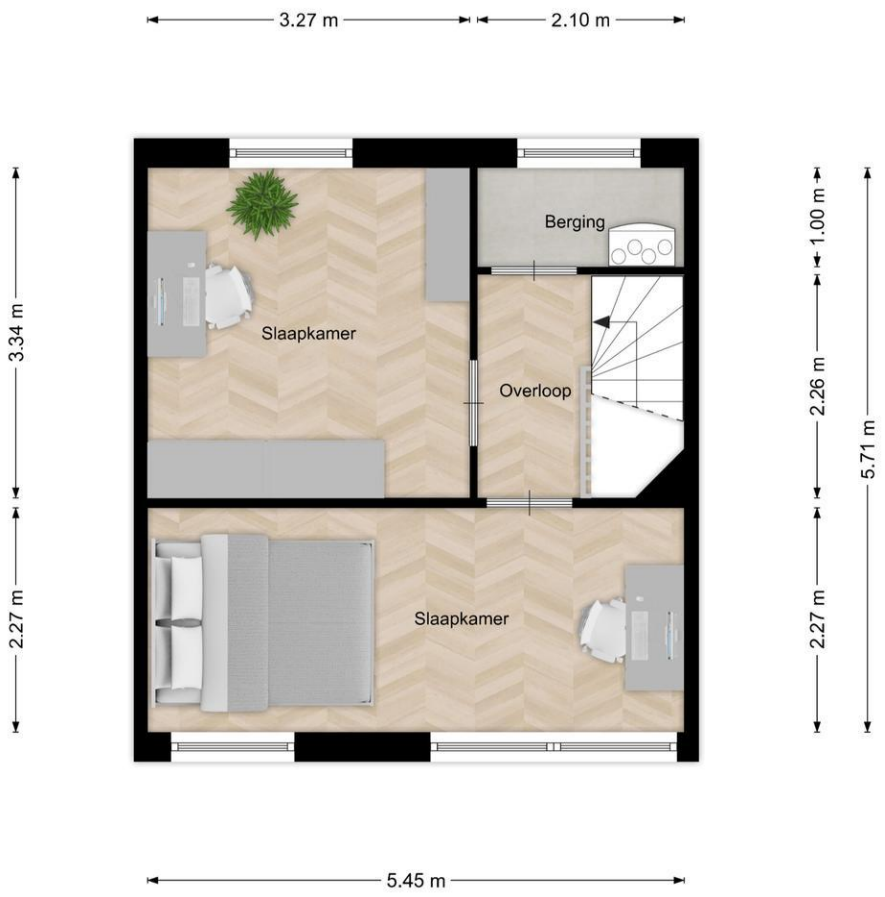


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond

Laan van Broekpolder 268 - Beverwijk
Tweede Verdieping

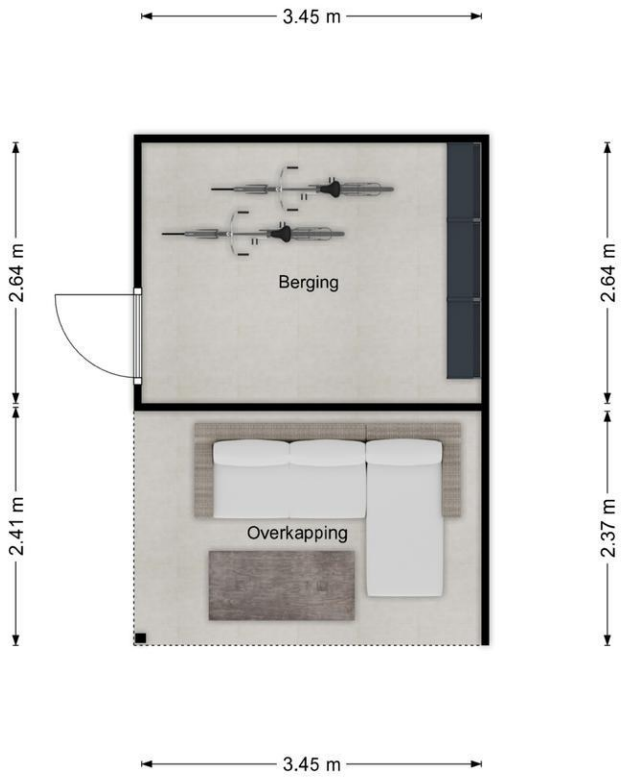


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond

Laan van Broekpolder 268 - Beverwijk
Berging



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

De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



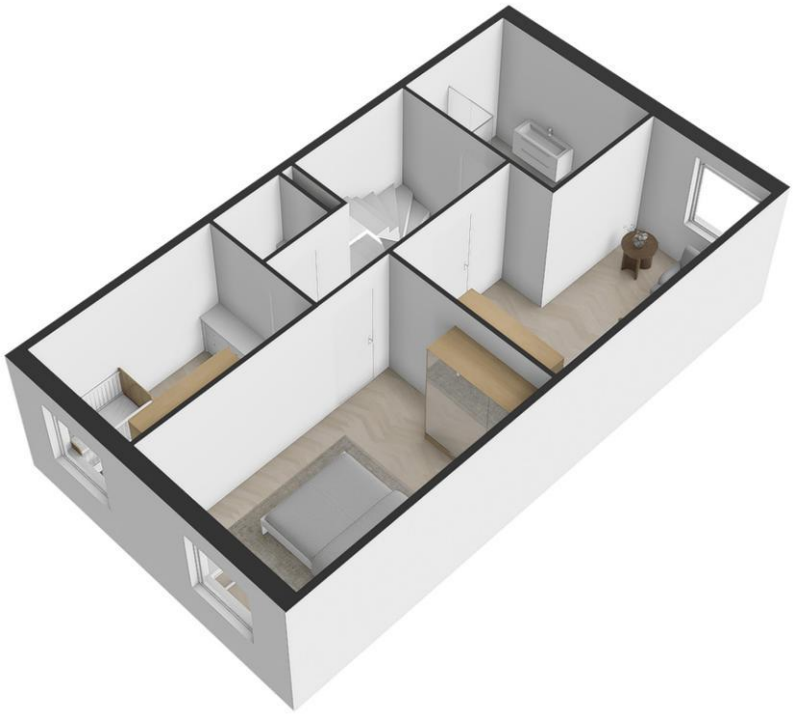
De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



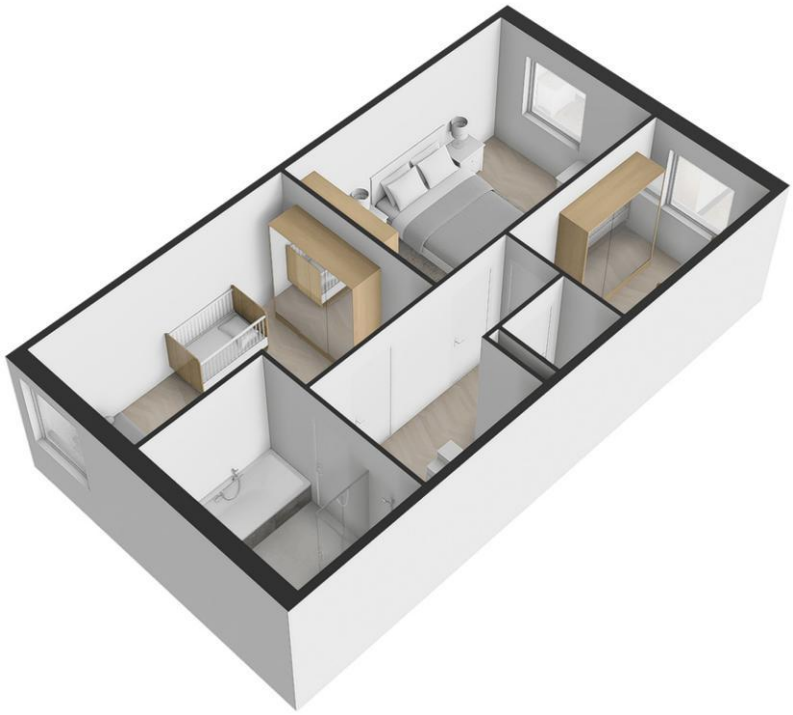
De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



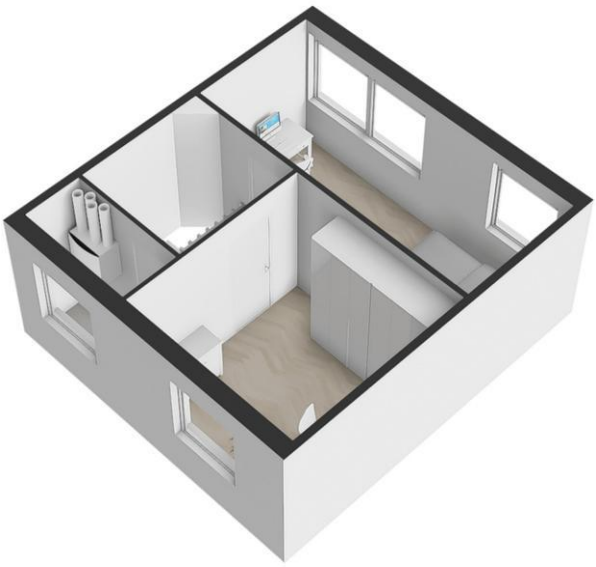
De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



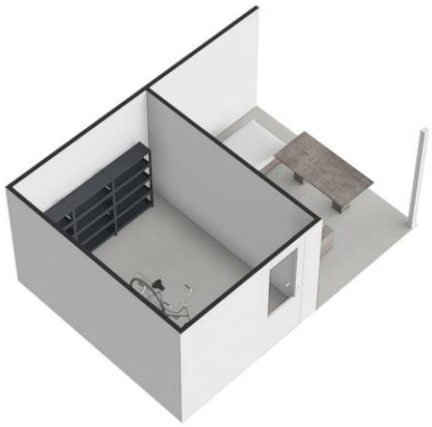
De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



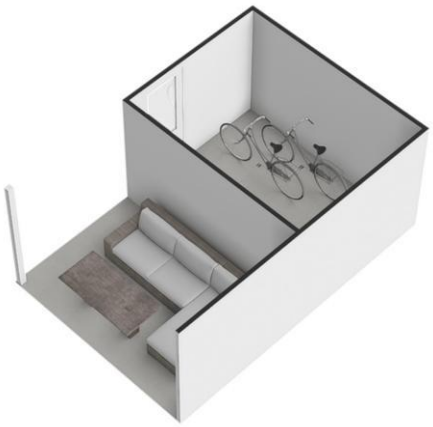
De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Plattegrond



De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl

Clausules

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er vanuit worden gegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens zoals bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. Noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar wordt enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van de in de brochure vermelde gegevens. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Toelichtingsclausule NEN2580:
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in een meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Asbestclausule:
In de door u bekeken woning kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Voor verwijdering van dergelijk materiaal gelden milieuvoorschriften.

Ouderdomsclausule:
Deze woning kan ouder zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de woning gesteld mogen worden, anders (kunnen) liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausules worden in voorkomende gevallen opgenomen in de koopakte. Bij woningen van 20 jaar en ouder kan de kwaliteit van bouwkundige onderdelen minder zijn. Wij adviseren de koper zich daarin te laten adviseren door een bouwkundige.

Onderzoeksplicht:
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang (kunnen) zijn. De Kroon Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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.

Bovenmatige kosten aflossing en royement hypotheken:
Indien de notaris werkzaamheden voor verkoper verricht, terzake de onderhavige overdracht, welke niet zijn inbegrepen in de prijsopgave van de koper, gelden de volgende maxima:

1. Kosten doorhaling hypotheek:
   - Ingeval van een gehele doorhaling € 175,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
   - Ingeval van een gedeeltelijke doorhaling € 200,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
2. Kosten voor onderzoek vererving € 360,00 exclusief btw.
3. Kosten spoedbetaling € 7,50 exclusief btw.
4. Indien koper een notaris kiest buiten een cirkel van 15 kilometer waar de onroerende zaak is gelegen, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper, eveneens voor rekening van koper.

Alle overige kosten danwel meerkosten komen voor rekening van koper, partijen geven de notaris bij deze onherroepelijk opdracht om deze kosten in rekening te brengen bij koper.

Tot slot:
De eigenaar is erg benieuwd naar uw reactie. Vriendelijk verzoeken wij u uw reactie op korte termijn aan ons te laten weten. Ook als de woning voor u minder geschikt blijkt te zijn. Misschien kunnen wij dan toch iets voor u betekenen, namelijk assisteren bij het zoeken naar een woning die wel aan uw eisen voldoet. Namens de eigenaar danken wij u voor de getoonde interesse.

De Kroon Makelaars
Gerrit van Assendelftstraat 4
1961 NK, HEEMSKERK
Tel: 0251-223452
E-mail: info@dekroonmakelaars.nl
www.dekroonmakelaars.nl