

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

Sneak Preview

VOGELZANGSTRAAT 47
HEERHUGOWAARD

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

NEEM CONTACT MET ONS OP!
072- 30 33 000
Bickerstraat 47
1701 ED Heerhugowaard
info@tesselaarmakelaardij.nl

NWWI funda Vastgoed Ned.

Achteraanzicht



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



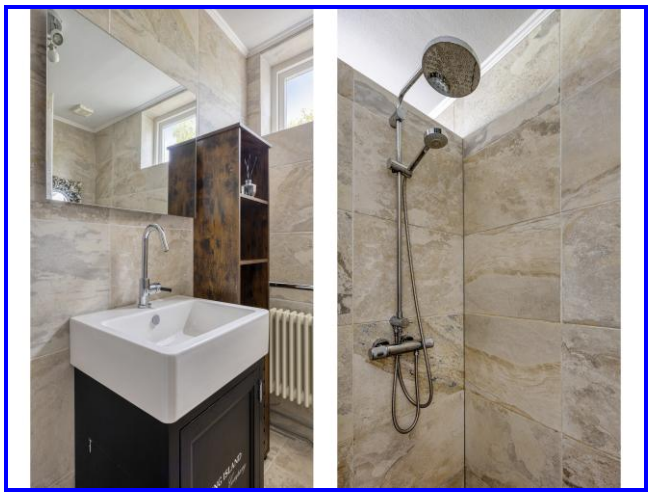
Keuken



Badkamer 1



Badkamer 2



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overkapping



Achtertuin



Beschrijving / Kenmerken

Adres **: Vogelzangstraat 47 te Heerhugowaard**
Vraagprijs **: € 450.000,- kosten koper**

RUIME HOEKWONING MET 2 BADKAMERS, 3 SLAAPKAMERS, GROTE SERRE EN ENERGIELABEL A!
In de geliefde wijk Oostertocht mogen wij deze verzorgde en verrassend ruime hoekwoning aan de Vogelzangstraat 47 aanbieden. De woning beschikt over energielabel A, 11 zonnepanelen, een thuisbatterij van 5 kWh, vier split-unit airco's, twee badkamers, drie slaapkamers én de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is deze woning goed uitgerust. De hoekligging zorgt voor extra privacy en dankzij het zijraam valt er extra veel daglicht in de woonkamer. De woonkamer en alle slaapkamers beschikken over een split-unit airco waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. In combinatie met de 11 zonnepanelen, de thuisbatterij en energielabel A is de woning uitstekend voorbereid op energiezuinig wonen. Een ander groot pluspunt zijn de twee badkamers. De badkamer op de begane grond is in 2025 volledig vernieuwd en voorzien van elektrische vloerverwarming, een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en zwevend toilet. Op de eerste verdieping bevindt zich een tweede complete badkamer. Buiten beschik je over een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten, een achterom en een ruime stenen berging met vliering. Door de serre van 15 m² wordt er extra leefruimte gecreëerd voor in alle jaargetijden. Dankzij de royale nokhoogte van 4,21 meter is hier verrassend veel bergruimte aanwezig. Een complete en comfortabele hoekwoning met veel leefruimte, moderne voorzieningen en volop mogelijkheden.

Bijzonderheden

- **Ruime hoekwoning in de geliefde wijk Oostertocht**
- **Energielabel A**
- **11 zonnepanelen uit 2021**
- **Thuisbatterij van 5 kWh uit 2022**
- **Vier split-unit airco's voor verwarmen en koelen**
- **Twee badkamers**
- **Mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer**
- **Grote serre van circa 15 m²**
- **Achtertuin op het zuidoosten**

Omgeving
Ligging : De woning is gelegen in de geliefde en verzorgde wijk Oostertocht, een kindvriendelijke woonomgeving met scholen, supermarkten en sportvoorzieningen in de nabije omgeving. Winkelcentrum Middenwaard is binnen 5 autominuten bereikbaar en in 11 minuten fiets je naar het NS-station van Heerhugowaard. Voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal: binnen 5 minuten wandel je naar het prachtige Waarderhout.

Woning
Hoekwoning
Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed
Aantal slaapkamers : 3
Energielabel : A, geldig tot 29-01-2036
Woonoppervlakte : 125 m²
Externe bergruimte : 7 m²
Inhoud woning : 418 m³
Bouwjaar : 1994

Perceel
Perceeloppervlakte : 192 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.
De royale woonkamer (11,04 x 5,09) is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en het extra zijraam dat kenmerkend is voor de hoekligging. De woonkamer is voorzien van een split-unit airco

voor zowel verwarmen als koelen. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, combimagnetron, afzuigkap en inductiekookplaat. Vanuit de woonkamer bereik je de in 2025 volledig vernieuwde badkamer. Deze modern afgewerkte ruimte beschikt over elektrische vloerverwarming, een ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en zwevend toilet. Tegenover de badkamer bevindt zich een praktische trapkast. Aan de achterzijde geven dubbele tuindeuren toegang tot de ruime serre (3,00 x 4,91) van circa 15 m². Dankzij de ramen aan de zijkanten en de transparante oprolbare zeilwanden is dit een fijne, lichte plek waar je ook bij minder mooi weer comfortabel kunt genieten van het buitenleven.

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de tweede badkamer. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.
De royale slaapkamer 1 (5,93 x 2,76) aan de voorzijde is voorzien van een split-unit airco en horren. De tweede slaapkamer (3,52 x 3,85) ligt aan de achterzijde en beschikt eveneens over airconditioning en horren. Het Velux-dakraam is in 2024 vernieuwd en zorgt voor een prettige lichtinval. Daarnaast beschikt deze kamer over praktische kastruimte.De tweede badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet, radiator en verwarmde spiegel met anti-condensfunctie.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de ruime voorzolder met de cv-installatie, mechanische ventilatie en extra bergruimte achter de knieschotten. Op deze verdieping bevindt zich de slaapkamer3 (3,89 x 2,52). Ook deze kamer beschikt over veel daglicht, een split-unit airco en horren. De tweede verdieping biedt bovendien mogelijkheden om een vierde slaapkamer te realiseren, bijvoorbeeld door de huidige indeling aan te passen en/of een dakkapel aan de achterzijde te plaatsen.

Achtertuin: De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en voorzien van sierbestrating, vaste beplanting en een achterom. Achter in de tuin staat een ruime stenen berging. Dankzij de royale nokhoogte van 4,21 meter en de aanwezige vliering beschikt deze over bijzonder veel bergruimte. De berging is voorzien van elektra, daglicht en een pannendak met dakisolatie.

Voortuin: De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, vaste beplanting en bomen en vormt een nette entree naar de woning.

Verwarming
ATAG cv-ketel uit 2018, eigendom. Aangevuld met vier split-unit airco's waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden.

Zonnepanelen
In 2021 zijn er 11 zonnepanelen geplaatst.

Thuisbatterij
In 2022 is een thuisbatterij met een capaciteit van 5 kWh toegevoegd.

Aanvaarding
In overleg.

Bezichtiging
Na afspraak met Kandidaat Register Makelaar i.o. Jasper Keuken, Vastgoedadviseur Ralf de Pagter of Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur Jim Tesselaar.

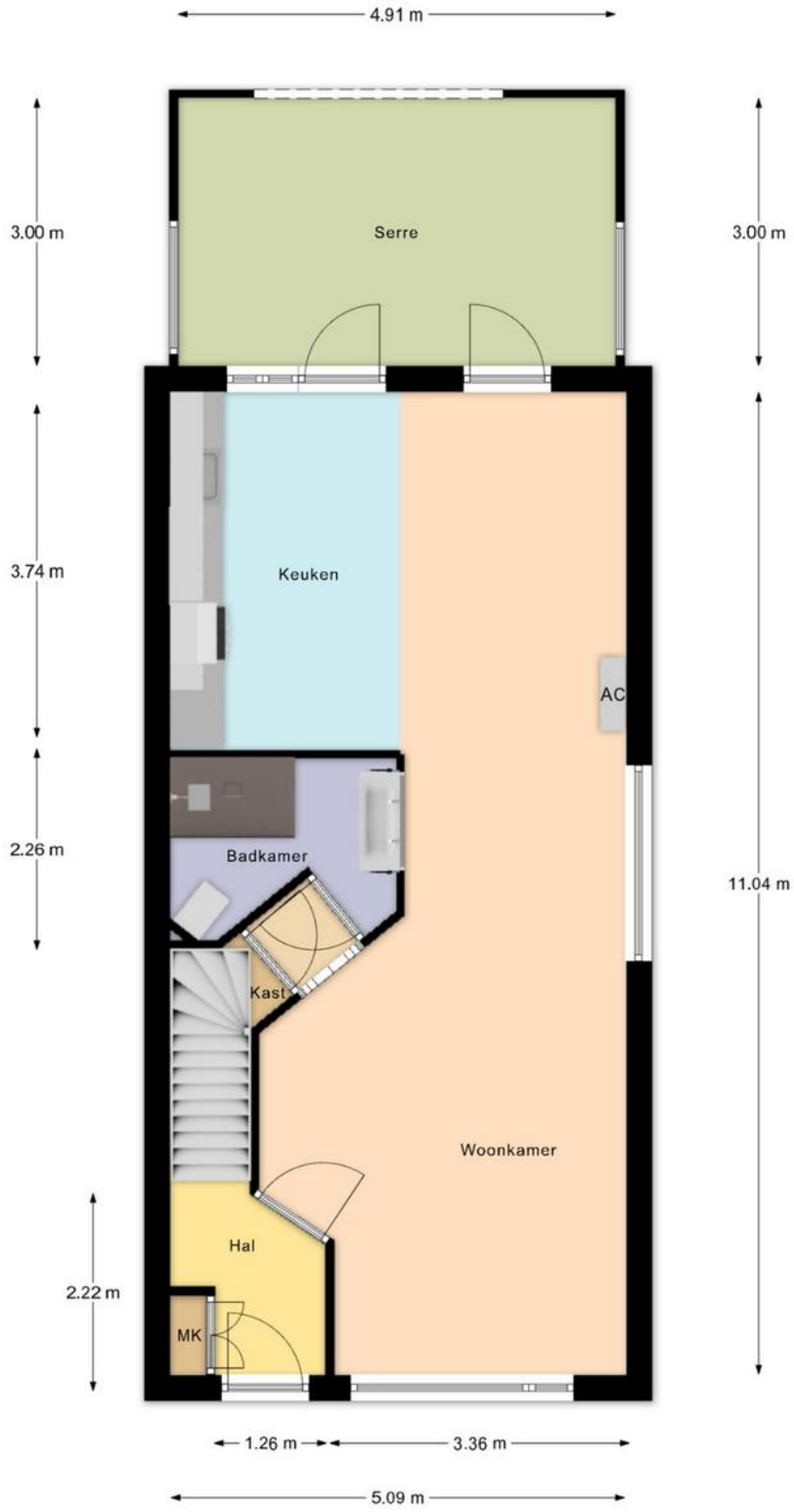
Bieding
Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend te doen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jasper Keuken, RM i.o.

Betreft: Vogelzangstraat 47 te Heerhugowaard

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	O	O	O
Stenen berging	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenmast	X	O	O	O
Zonnepanelen	X	O	O	O
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	X	O	O	O
(Voordeurbel)	O	X	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 begane grond	O	X	O	O
Gordijnen begane grond	O	X	O	O
Rolgordijnen 1e en 2e verdieping	X	O	O	O
Vitrage begane grond	O	X	O	O
Jaloezieën begane grond	X	O	O	O
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	X	O	O	O
Laminaat	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
CV-ketel ATAG (2018), 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	X	O	O	O
Quooker	O	O	O	X

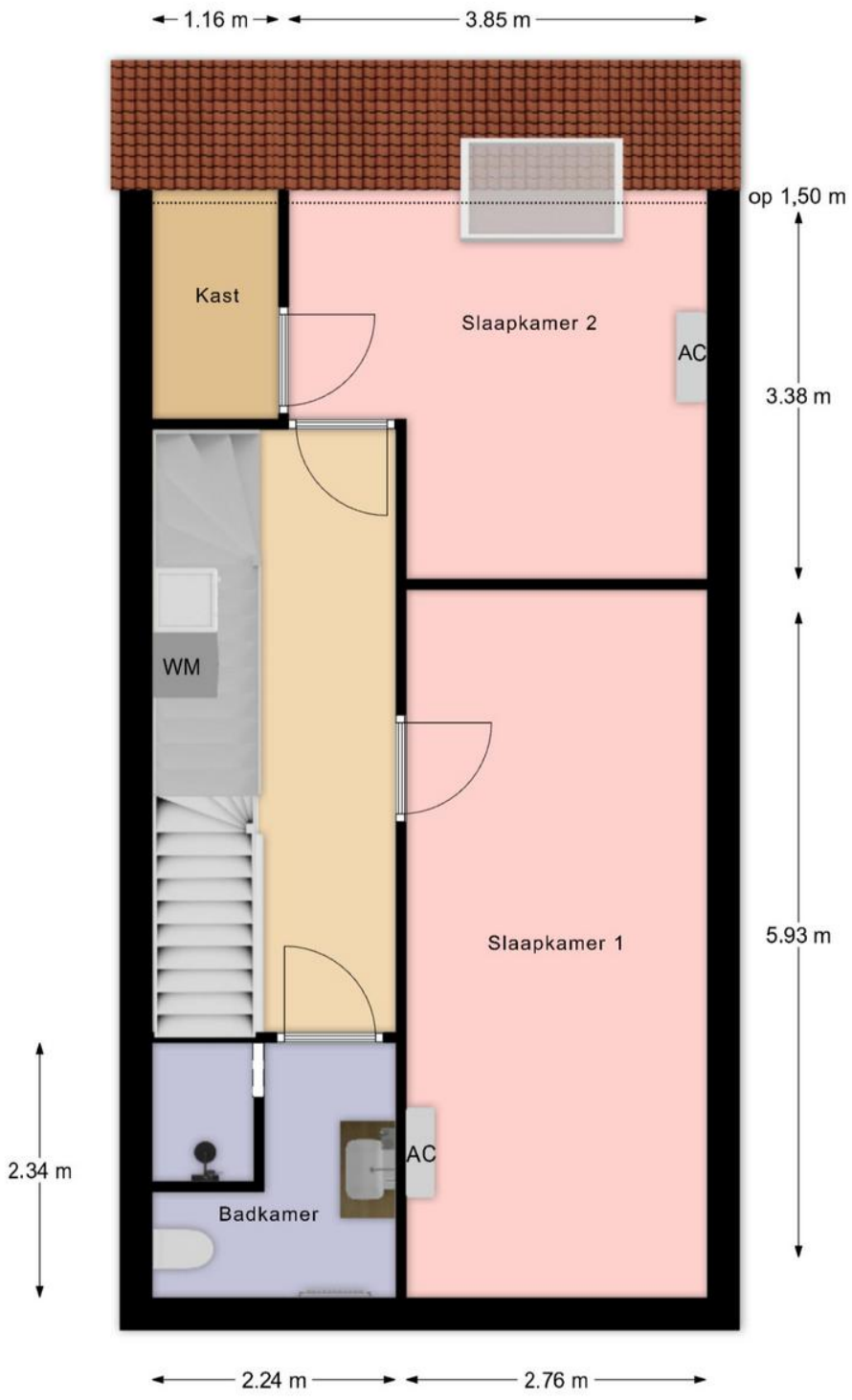
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	O	O	O	X
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	X	O	O	O
Inductiekookplaat	X	O	O	O
Oven	O	O	O	X
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap	X	O	O	O
Koel-vriescombinatie	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	X	O	O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

Begane grond



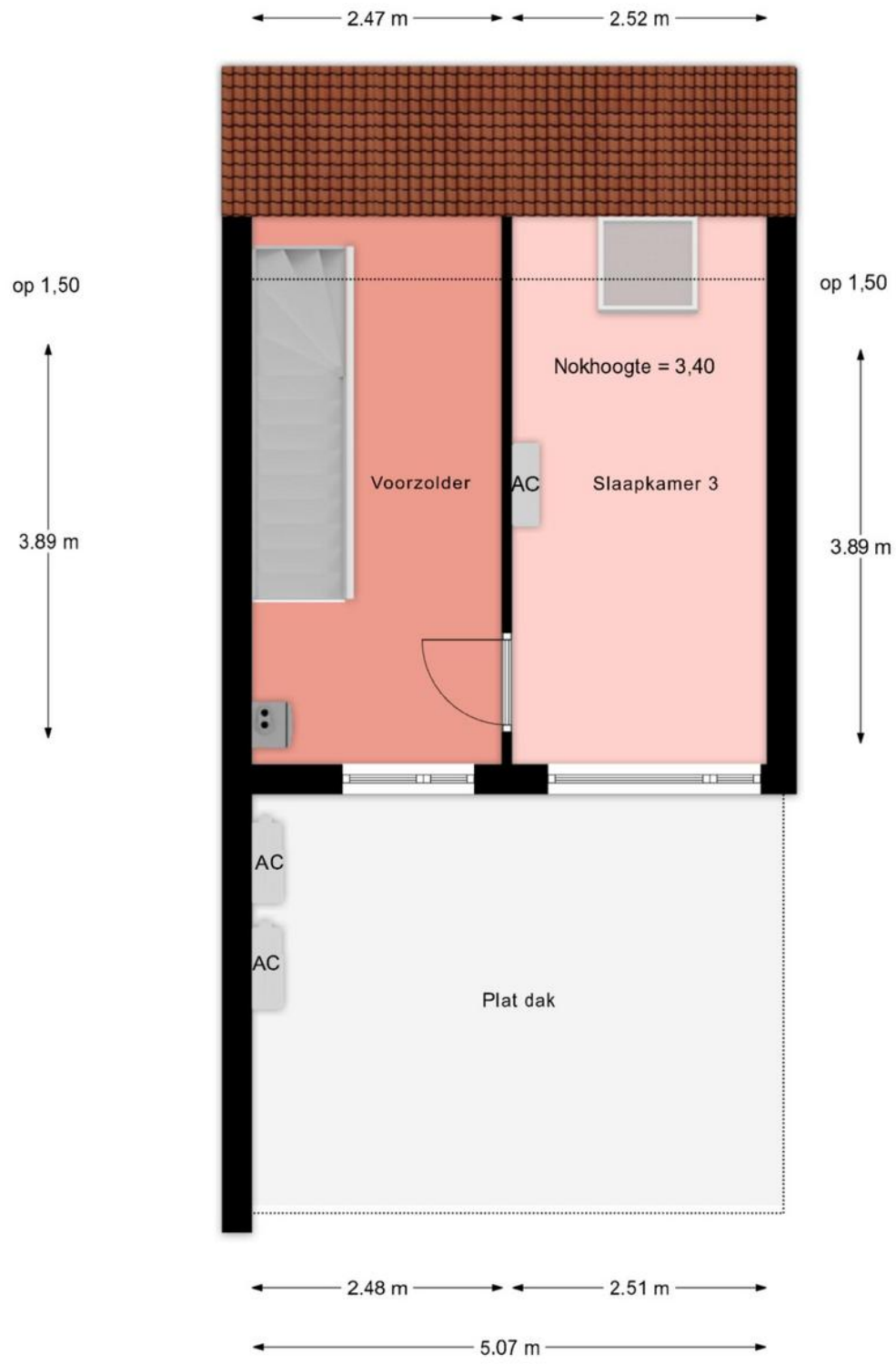
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



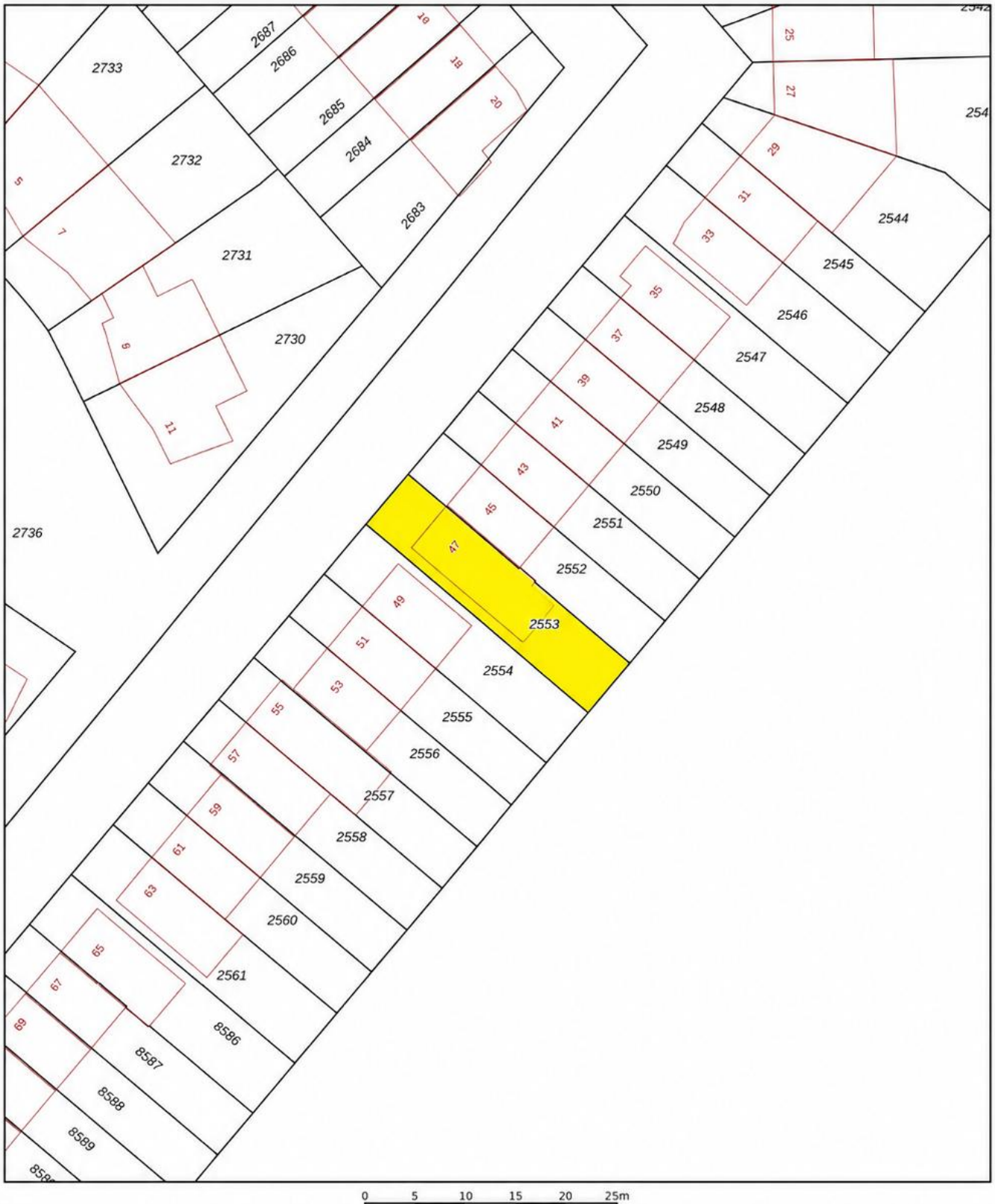
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



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

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, g
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerhugowaard
Sectie	P
Perceel	2553

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 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 financieringsvoorbehoud 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 hypotheken 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 8e 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.