# THUIS IN IEDER HUIS

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE




***Leuk 2-kamerappartement midden in het centrum***



# Hagelingerweg 82 A

## SANTPOORT-NOORD | 2071 CL

Vraagprijs € 250.000,- k.k.

Kuyper & Blom makelaars

Heerenweg 46A, Heiloo | 072 - 532 24 20 | www.kbmakelaars.nl

# Kenmerken

BOUWJAAR
**1958**

WOONOPPERVLAK
**39 m²**

ENERGIELABEL
**C**

SLAAPKAMERS
**1**

INHOUD
**128 m³**

PERCEEL
**n.v.t.**

WOONLAGEN
**1**

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
**66 m²**







*'Gezellige leefruimte met nette laminaatvloer'*



## Wonen met plezier

Via de gezamenlijke entree met meterkast en trapopgang bereikt u het appartement op de eerste verdieping.

U stapt direct de woonkamer binnen, een gezellige leefruimte met een nette laminaatvloer en voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een eettafel. De openslaande deuren naar het kleine balkon zorgen voor een prettige verbinding met buiten.




## Comfort

Aansluitend vindt u de keuken, voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak en combi-oven.

Ook aan opbergruimte is gedacht: de aanwezige kasten en lades bieden volop plek voor alle potten, pannen en andere keukenspullen.









*'Goed formaat slaapkamer'*







# Bijkomen

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de fijne en ruime slaapkamer, die eveneens is afgewerkt met een nette laminaatvloer. Dankzij de praktische indeling biedt de kamer voldoende ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Een prettige slaapkamer waar u zich na een lange dag heerlijk kunt terugtrekken en volledig tot rust kunt komen.



# Comfortabel

De badkamer in het wit betegeld en is netjes ingericht en voorzien van een wastafel met spiegel, toilet en een douche, tevens hangt hier de CV-ketel. Een fijne ruimte om de dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Vanuit de badkamer heeft u bovendien toegang tot het aangrenzende balkon.

En dan de fijnste verrassing van het appartement: het ruime dakterras! Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon, uitgebreid te ontbijten of gewoon even lekker buiten te ontspannen.

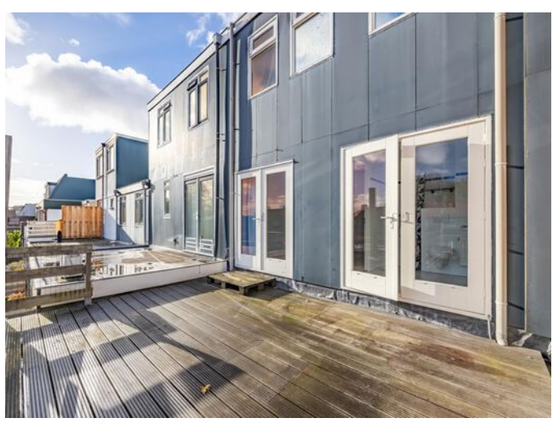














BRING YOUR
dreams
TO LIFE





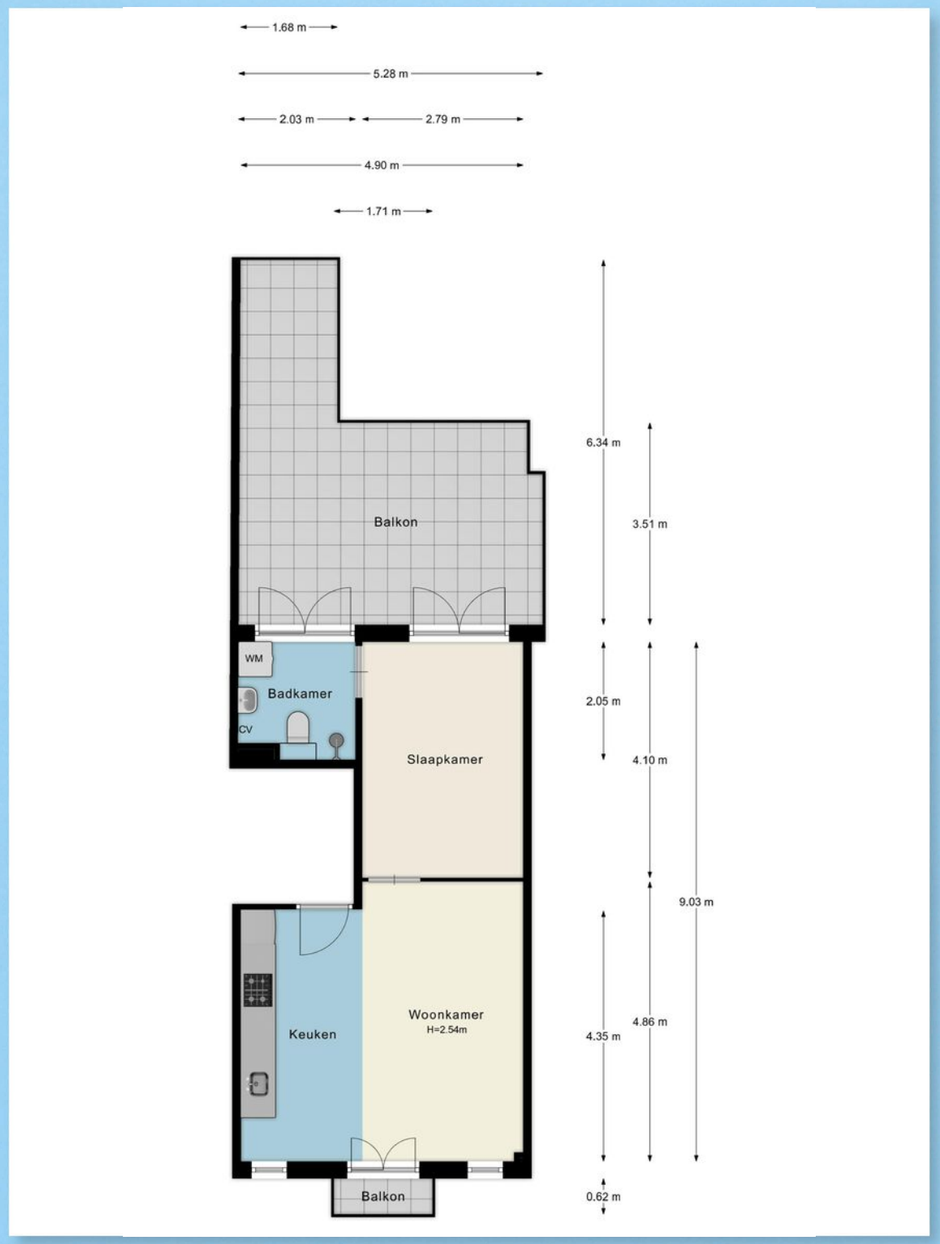



## Omgeving

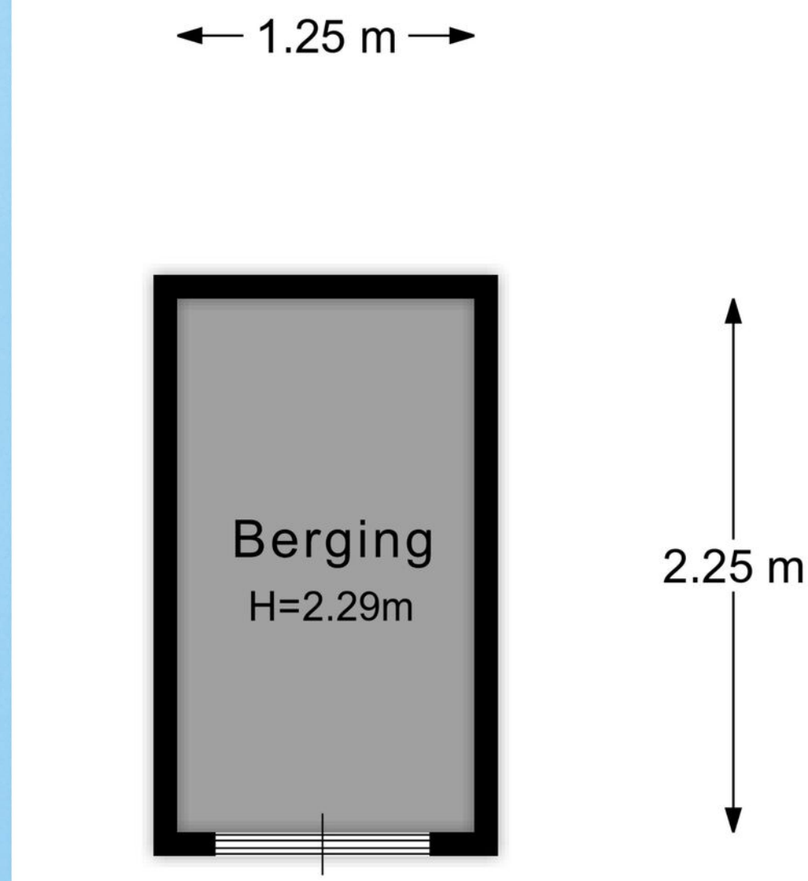
De ligging midden in Santpoort-Noord maakt het wonen hier extra aantrekkelijk. Voor verse broodjes loopt u even naar de bakker aan de Hagelingerweg en voor de dagelijkse boodschappen is de DekaMarkt dichtbij. Ook de gezellige Hoofdstraat, met een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, winkels en leuke horecagelegenheden, ligt op loopafstand.

Zin in een kop koffie, een gezellige lunch of een avondje uit eten? U hoeft er het dorp niet voor uit!

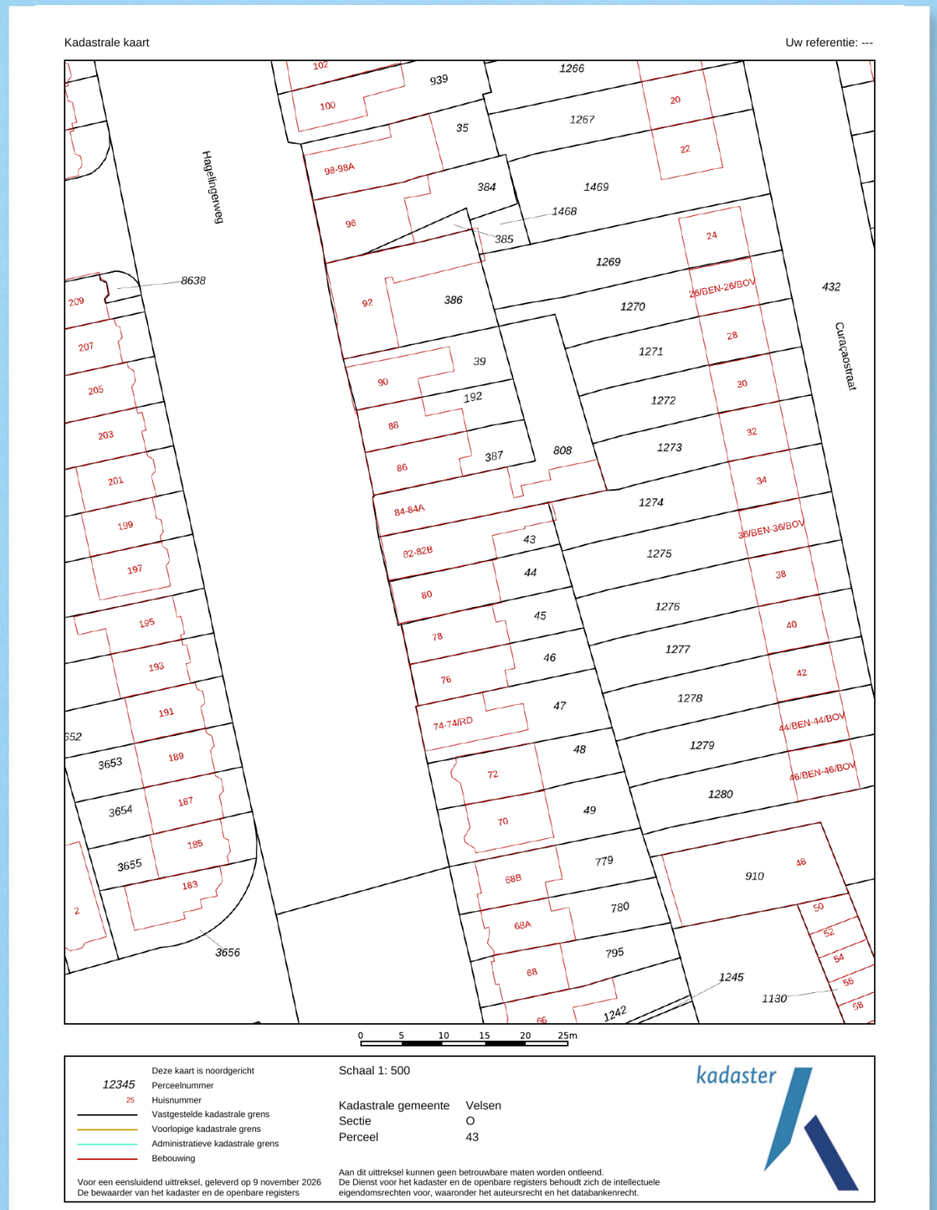
# Appartement




# Berging



# Kadastrale kaart




# Statistieken

## Buurtinformatie - Velsen / Santpoort-Dorp

LEEFTIJD



0 - 14: 18%
15 - 24: 11%
25 - 44: 23%
45 - 64: 29%
65+: 19%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 21%
Zonder kinderen: 33%
Met kinderen: 46%

KOOP / HUUR



Koop: 89%
Huur: 11%



49%



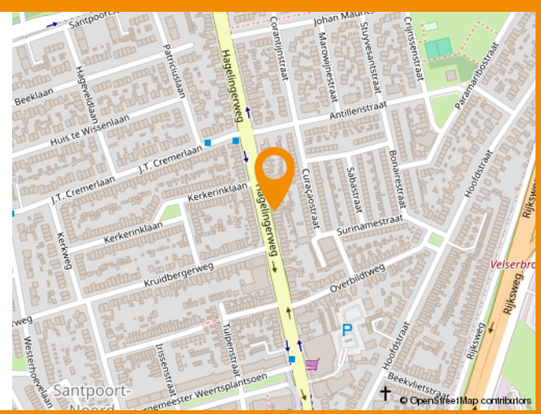
51%



45%



1,2 per huishouden



# Uitgebreide informatie

HAGELINGERWEG 82 A in SANTPOORT-NOORD

Gezellig wonen midden in het dorp, met een heerlijk dakterras als extra verrassing!

Midden in het gezellige Santpoort-Noord vindt u dit leuke 2-kamerappartement op de eerste verdieping. Een fijne plek met een lichte woonkamer, een slaapkamer met directe toegang tot het ruime dakterras en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Hier geniet u van het gemak van wonen in het dorpscentrum, terwijl u thuis ook een heerlijke plek heeft om buiten te zitten.

Via de gezamenlijke entree met meterkast en trapopgang bereikt u het appartement op de eerste verdieping. U stapt direct de woonkamer binnen, een gezellige leefruimte met een nette laminaatvloer en voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een eettafel. De openslaande deuren naar het kleine balkon zorgen voor een prettige verbinding met buiten.

Aansluitend vindt u de keuken, voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak en combi-oven. Ook aan opbergruimte is gedacht: de aanwezige kasten en lades bieden volop plek voor alle potten, pannen en andere keukenspullen.

Aan de achterzijde ligt de slaapkamer, eveneens afgewerkt met een laminaatvloer. De kamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een kledingkast. Vanuit deze kamer openen de deuren naar misschien wel de fijnste verrassing van het appartement: het ruime dakterras! Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon, uitgebreid te ontbijten of gewoon even lekker buiten te ontspannen.

De badkamer in het wit betegeld en is netjes ingericht en voorzien van een wastafel met spiegel, toilet en een douche, tevens hangt hier de CV-ketel. Een fijne ruimte om de dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Vanuit de badkamer heeft u bovendien toegang tot het aangrenzende balkon.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen stenen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

En dan de omgeving!
De ligging midden in Santpoort-Noord maakt het wonen hier extra aantrekkelijk. Voor verse broodjes loopt u even naar de bakker aan de Hagelingerweg en voor de dagelijkse boodschappen is de DekaMarkt dichtbij. Ook de gezellige Hoofdstraat, met een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, winkels en leuke horecagelegenheden, ligt op loopafstand. Zin in een kop koffie, een gezellige lunch of een avondje uit eten? U hoeft er het dorp niet voor uit!

Ook liefhebbers van natuur en buitenleven zitten hier helemaal goed. De prachtige duinen en bossen van Nationaal Park Zuid-Kennemerland liggen op fietsafstand en nodigen uit tot heerlijke wandel- en fietstochten. Op een mooie dag fietst u richting het strand van Bloemendaal aan Zee, terwijl ook de historische binnenstad van Haarlem gemakkelijk bereikbaar is. Met het NS-station Santpoort-Noord, busverbindingen en diverse uitvalswegen in de omgeving is bovendien de bereikbaarheid uitstekend.

Een gezellig appartement met een verrassend fijne buitenruimte, midden in een levendig dorp en met de natuur om de hoek. Bent u benieuwd? Wij laten u het appartement graag zien tijdens een bezichtiging!

Bijzonderheden
•Leuk 2-kamerappartement op de eerste verdieping;
•Gelijkvloerse indeling van het appartement;
•Lichte woonkamer met openslaande deuren naar een balkon;
•Keuken met diverse inbouwapparatuur;
•Slaapkamer met directe toegang tot het ruime dakterras;
•Dakterras gelegen op het oosten, heerlijk voor de ochtendzon;
•Eigen stenen berging voorzien van elektra;
•Intercominstallatie aanwezig;
•Cv-installatie Intergas, bouwjaar 2026;
•Centrale ligging in het gezellige Santpoort-Noord;
•Supermarkt, bakker, speciaalzaken en horeca op loopafstand;
•NS-station en busverbindingen in de omgeving;
•Duinen, bossen en het strand van Bloemendaal op fietsafstand;
•Goede bereikbaarheid van Haarlem, Amsterdam en Schiphol;
•Actieve Vereniging van Eigenaars;
•Verkoper heeft het appartement niet zelf bewoond;
•Oplevering in overleg, eventueel op korte termijn mogelijk
•Servicekosten bedragen € 85,- per maand (inclusief opstalverzekering, reserveringonderhoud)

# Algemene bepalingen

**Algemene ouderdomsclausule**
Indien deze woning ouder is dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder, dan betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Kopers aanvaarden al in verband daarmee voorziene en/of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventueel installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van het verkochte. De kopers bevestigen dat het verkochte in de zin van art. 7.17 BW aan de gesloten overeenkomst beantwoordt.

**Indien funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

**Indien funderingsrisico-indicator niet beschikbaar**
Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

**Art. 7.17 BW**
1. de afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.
2. een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien

**Aanwezigheid asbest**
In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

**Voorbehoud**
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Kuyper & Blom Makelaars kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

# Algemene bepalingen

**Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster**
Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bijvoorbeeld beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de koper.

**Zuivering**
Zodra koper ieder belang bij de inschrijving in het kadaster van de koopakte heeft verloren verplicht koper zich mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving waardeloos wordt verklaard.

**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 (zie de bijlage voor meer informatie).

**Eigen huis**
Indien u momenteel eigenaar bent van een woning dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u ons uitnodigt voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij meteen een gedegen inschatting maken van de verkoopopbrengst van uw woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist hebt bezocht.

**Tot slot**
Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Kuyper & Blom Makelaars. Namens de verkopers stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te geven. Dit om onze opdrachtgever optimaal te informeren.

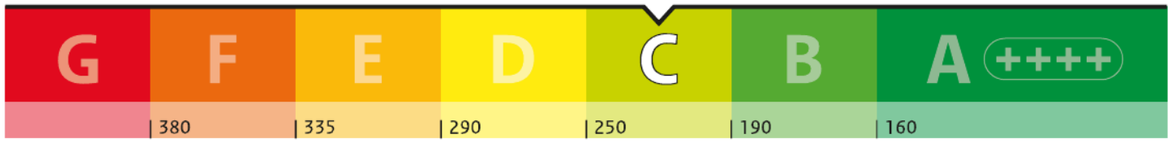


**Energielabel woningen**

| Registratienummer | Datum registratie | Geldig tot |
|---|---|---|
| 928756294 | 19-11-2026 | 13-11-2036 |

## Deze woning heeft energielabel C

**214,60 kWh/m²** (energie uit fossiele brandstoffen)




### Isolatie van uw woning

| | |
|---|---|
| Gevels | +/- |
| Daken | − |
| Vloeren | Niet van toepassing |
| Ramen | + |
| Buitendeuren | − |
| Gevelpanelen | Niet van toepassing |

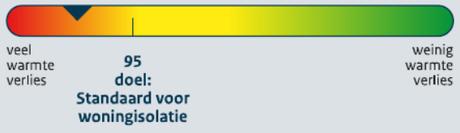
### Installaties in uw woning

| | |
|---|---|
| Verwarming | HR-107 ketel |
| Warm water | Combitoestel |
| Zonneboiler | Geen zonneboiler |
| Ventilatie | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging |
| Koeling | Geen koeling |
| Zonnepanelen | Geen zonnepanelen |
| Batterijopslag | Geen batterijopslag |

**Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.**

**Warmteverlies**

Uw woning
**111,33 kWh/m²**




| | |
|---|---|
| $CO_2$-uitstoot [kg $CO_2$ eq/m²] | 45,55 |
| Aandeel hernieuwbare energie [%] | 0,0 |
| Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer | groot |

**Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.**

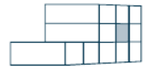
## Over deze woning

**Adres**
Hagelingerweg 82 A
2071CL Santpoort-Noord

**Bouwjaar**
1909

**Woningtype**
Tussenwoning op tussenverdieping

**Gebruiksoppervlakte**
39 m²



**Energieadviseur**
H. Polane

# Lijst van zaken

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---|---|---|
| Woning - Interieur | | | |
| (Gas)kachels | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |

Lijst van zaken

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---|---|---|
| - toilet | X | | |
| | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |



# Maak kennis met ons team

Flexibiliteit en doorzettingsvermogen zit Kuyper & Blom in het bloed. Wij komen in veel gevallen snel met u op één lijn en handelen van nature slagvaardiger in de huizenmarkt dan een ander. U mag dan gecharmeerd zijn van onze marktkennis en proactieve benadering, een prima eindresultaat boeken heeft u evenals vele andere klanten nóg liever. Dat bewijzen wij u graag.

Voor ons staat of valt het kopen of verkopen van een woning met goed persoonlijk contact en duidelijke communicatie. We maken de zaken niet mooier dan ze zijn en noemen de dingen graag bij de naam. Omdat wij samenwerken in een compact team, kennen wij de klant en weten wij precies wat de vorderingen zijn rond de koop of verkoop van uw huis. Bij ons weet u waar u aan toe bent.

Wij zijn een grote lokale speler in de markt van Heiloo en omgeving en bedienen klanten van jong tot oud, wat ons positief heeft verrast sinds de start van ons kantoor in 2005. Het kantoor is goed bereikbaar met fiets & auto en op een goede zichtlocatie aan het Looplein gelegen.

Door de goede ligging hebben wij “ouderwets” veel mensen binnen lopen om te vragen naar informatie.

Bij binnenkomst zullen de klanten altijd een welkom gevoel krijgen van ons team.

Ons team bestaat uit:
Ronald Blom - NVM Register Makelaar-Taxateur
Bas Kuyper - NVM Register Makelaar-Taxateur
Jeffrey van der Wagen, NVM Register Makelaar
Mariëlle Mul, nieuwbouwmakelaar en NVM Makelaar
Moniek Boeters - van Leeuwen, Office Manager
Roos Denneman, Office Manager
Nadja Boersen, NVM Assistent Makelaar

# Notities



KUYPER & BLOM MAKELAARS
Heerenweg 46A, 1851 KS Heiloo
Telefoon: 072 - 532 2420
www.kbmakelaars.nl
info@kbmakelaars.nl

Kuyper & Blom
makelaars