THUIS IN IEDER HUIS

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

'Vrijstaande woning met volop mogelijkheden'

Luilaantje 27

Egmond-Binnen | 1935 BT

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

Kuyper & Blom makelaars

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

Kenmerken

BOUWJAAR
1990

WOONOPPERVLAK
110 m²

ENERGIELABEL
C

SLAAPKAMERS
3

INHOUD
459 m³

PERCEEL
397 m²

WOONLAGEN
3

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
134 m²

Living

Binnen ervaar je direct de royale opzet en de prettige lichtinval. De woning is grotendeels leeggehaald, waardoor je zonder sloopwerkzaamheden direct kunt beginnen met het realiseren van jouw ideale thuis. Dankzij de betonnen verdiepingsvloeren, de goede isolatie en de praktische indeling beschikt de woning over een solide bouwkundige basis. De ruime woonkamer wordt dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden van de woning heerlijk verlicht en biedt een fraai uitzicht op het groen rondom de woning.

Open keuken

Via de openslaande tuindeuren stap je direct de zonnige achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. De keuken biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een royale leefkeuken. Verder bevinden zich op de begane grond een praktische garderobe, een separaat toilet met fonteintje en de meterkast.

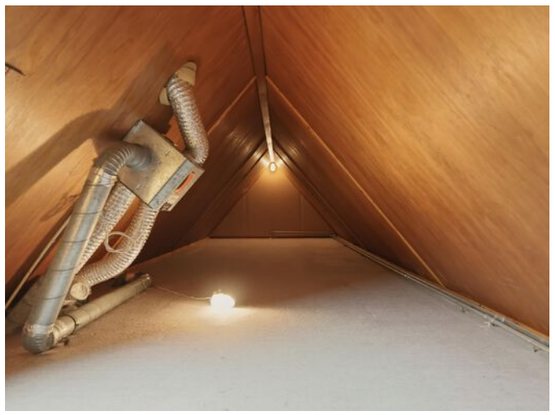
1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een brede dakkapel, terwijl de overige kamers beschikken over praktische knieschotten met extra bergruimte.

Badkamer

Via de overloop, eveneens voorzien van een dakraam, bereik je de slaapkamer aan de achterzijde. Vanuit deze slaapkamer is de bergvliering toegankelijk. Met een stahoogte van circa 1,70 meter biedt deze ruimte verrassend veel praktische bergruimte.

De badkamer is verzorgd afgewerkt en voorzien van een ligbad met douche, een wastafel, mechanische ventilatie en een Velux dakraam dat zorgt voor prettig daglicht. Daarnaast is er een separate toiletruimte met fonteintje.



Buitenleven

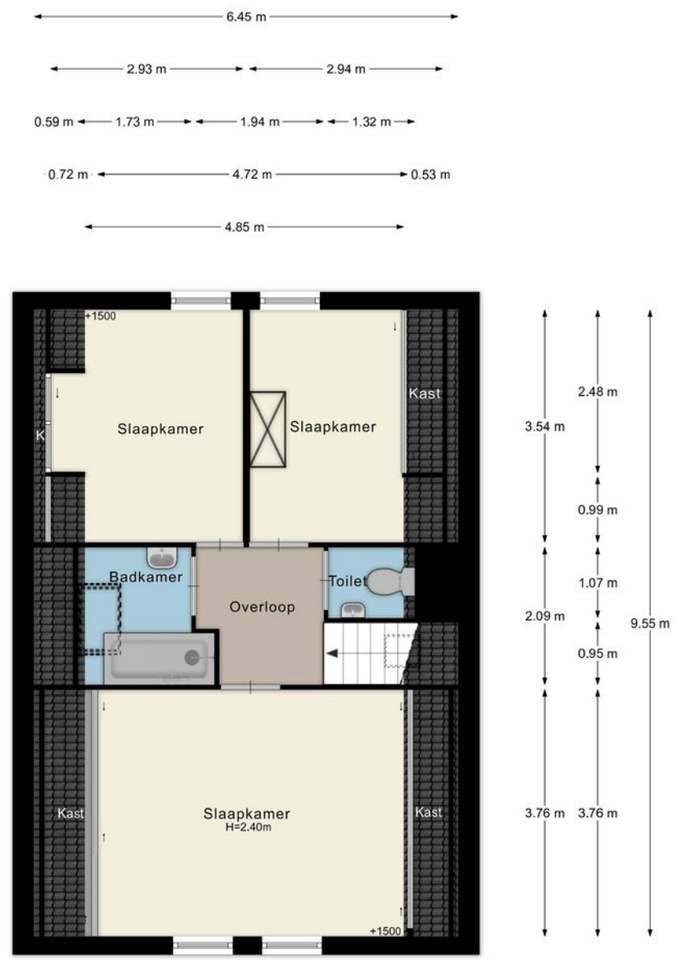
Ook buiten biedt deze woning alles wat je zoekt. De tuin ligt rondom de woning en biedt volop privacy, volwassen beplanting en verschillende plekken om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen en beschikt over een achterom en een grondwateraansluiting. Daarnaast zijn er een vrijstaande garage met elektra en verlichting én een separate kunststof berging, eveneens voorzien van elektra.

Omgeving

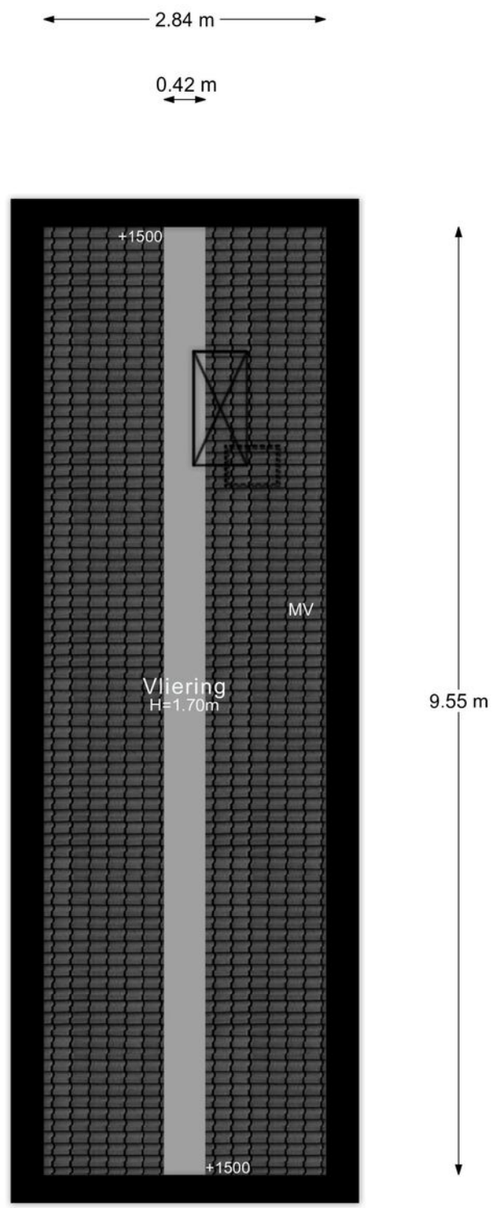
De woning is gelegen in het sfeervolle en groene Egmond-Binnen. Op korte afstand ligt het prachtige Noordhollands Duinreservaat en binnen enkele minuten bereik je het strand van Egmond-Binnen. In het dorp zelf kun je genieten van de gezellige sfeer en diverse horecagelegenheden, waaronder Nieuw Westert en Café Tervoort. Ook het bruisende centrum van Egmond aan Zee, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en strandpaviljoens, ligt om de hoek.

Begane grond

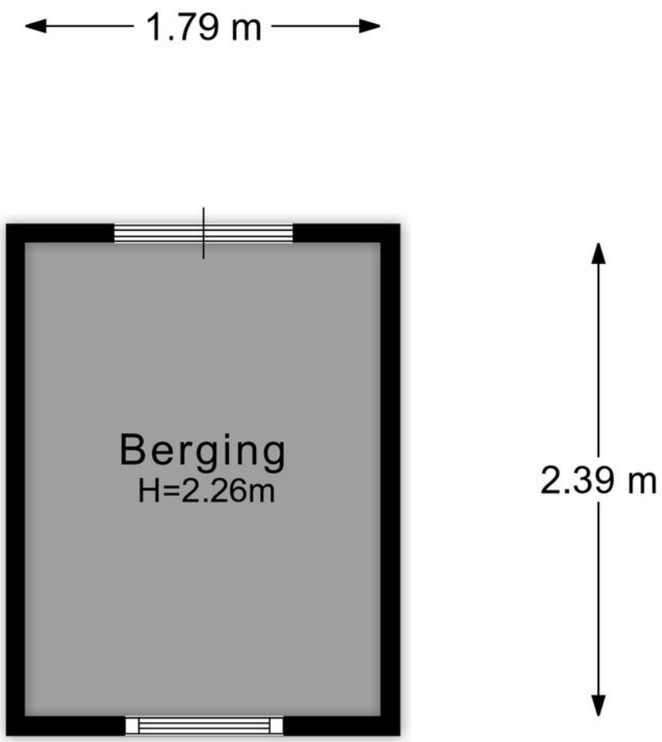
Eerste verdieping



Vliering



Berging



Plattegrond+Tuin

Kadastrale kaart

Statistieken

Buurtinformatie - Bergen (NH.) / Egmond-Binnen

LEEFTIJD

0 - 14: 12%
15 - 24: 11%
25 - 44: 20%
45 - 64: 30%
65+: 27%

HUISHOUDENS

Eenpersoons: 33%
Zonder kinderen: 35%
Met kinderen: 32%

KOOP / HUUR

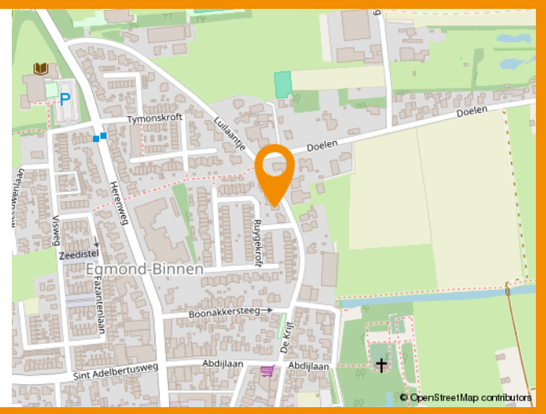
Koop: 77%
Huur: 23%

51%

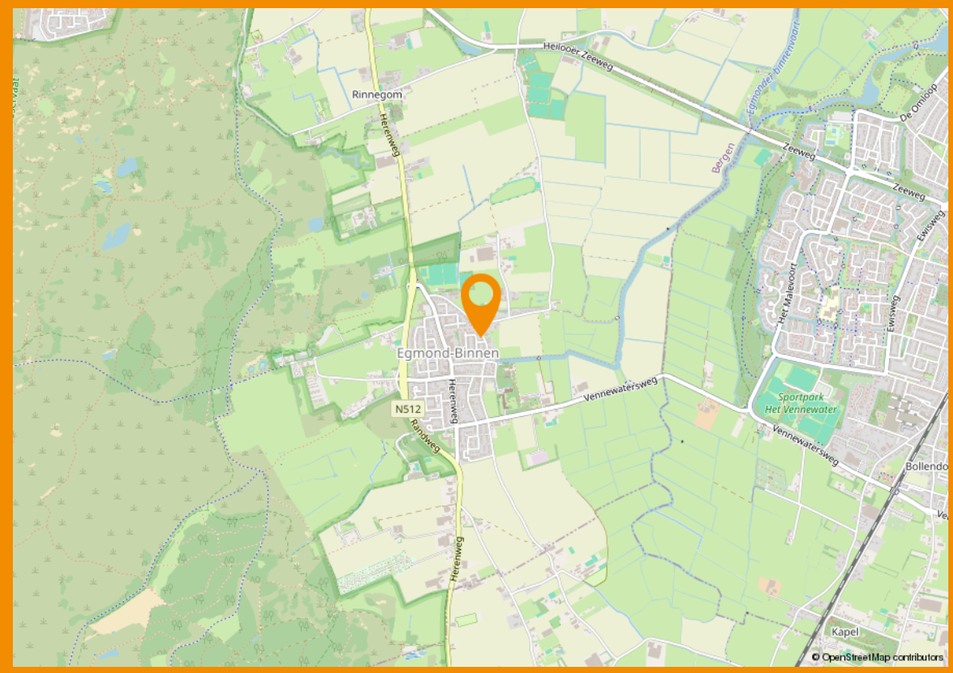
49%

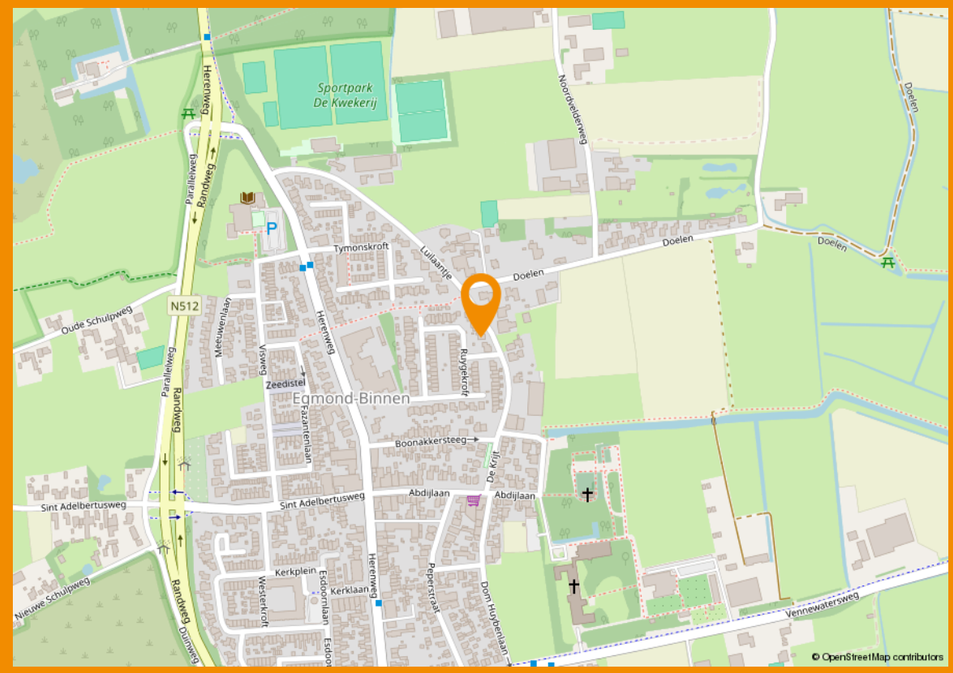
45%

1,2 per huishouden



Locatie





Wonen in Egmond

Heerlijk wonen, lekker leven. In de Egmonden komen strand, duinen, historie en het dorpse leven op een bijzondere manier samen. Egmond-Binnen biedt rust, ruimte en een gemoedelijke dorpssfeer, met de Abdij als herkenbaar middelpunt, de DekaMarkt voor de dagelijkse boodschappen en Nieuw Westert als geliefde plek aan de rand van het groen. Egmond aan den Hoef heeft een sfeervol en historisch karakter, met de Slotruïne en de Slotkapel als tastbare herinneringen aan het rijke verleden van de omgeving. In Egmond aan Zee zorgen het brede strand, de boulevard, de gezellige winkelstraat en de vele terrassen voor levendigheid, ontspanning en het echte kustgevoel. Zo heeft ieder dorp zijn eigen uitstraling, terwijl alles op korte afstand van elkaar ligt.

"De veelzijdige Egmonden"

De drie dorpen delen dezelfde prachtige ligging tussen kust, duinen, bollenvelden en polderlandschap. In het voorjaar kleuren de velden, in de zomer lonken strand en zee en in het najaar en de winter nodigt de omgeving uit tot lange wandelingen door de duinen en langs de kust. Ook voor fietsen, sporten, recreëren en ontspannen biedt de omgeving volop mogelijkheden. De combinatie van natuur, historie, dagelijkse voorzieningen en een prettige bereikbaarheid maakt de Egmonden aantrekkelijk voor jong en oud. Rustig en dorps waar het kan, levendig en gezellig waar u dat zoekt, met Alkmaar, Heiloo en de omliggende plaatsen binnen handbereik.

'Luilaantje 27 te Egmond-Binnen'

Uitgebreide informatie

LUILAANTJE 27 in EGMOND-BINNEN

Vrijstaand wonen op een fraai perceel met garage, zonnige tuin en volop mogelijkheden!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met veel ruimte, privacy en de mogelijkheid om alles volledig naar eigen smaak te realiseren? Dan is deze karakteristieke woning absoluut een bezichtiging waard. Gelegen in een rustige, groene straat met royale percelen en fraaie vrijstaande woningen biedt deze woning een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.

Bij aankomst vallen direct de brede oprit, de verzorgde voortuin en de karakteristieke uitstraling van de woning op. Op eigen terrein is ruimte om meerdere auto's te parkeren en daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande garage.

Binnen ervaar je direct de royale opzet en de prettige lichtinval. De woning is grotendeels leeggehaald, waardoor je zonder sloopwerkzaamheden direct kunt beginnen met het realiseren van jouw ideale thuis. Dankzij de betonnen verdiepingsvloeren, de goede isolatie en de praktische indeling beschikt de woning over een solide bouwkundige basis.

De ruime woonkamer wordt dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden van de woning heerlijk verlicht en biedt een fraai uitzicht op het groen rondom de woning. Via de openslaande tuindeuren stap je direct de zonnige achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. De keuken biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een royale leefkeuken. Verder bevinden zich op de begane grond een praktische garderobe, een separaat toilet met fonteintje en de meterkast.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een brede dakkapel, terwijl de overige kamers beschikken over praktische knieschotten met extra bergruimte. De badkamer is verzorgd afgewerkt en voorzien van een ligbad met douche, een wastafel, mechanische ventilatie en een Velux dakraam dat zorgt voor prettig daglicht. Daarnaast is er een separate toiletruimte met fonteintje.

Via de overloop, eveneens voorzien van een dakraam, bereik je de slaapkamer aan de achterzijde. Vanuit deze slaapkamer is de bergvliering toegankelijk. Met een stahoogte van circa 1,70 meter biedt deze ruimte verrassend veel praktische bergruimte.

Ook buiten biedt deze woning alles wat je zoekt. De tuin ligt rondom de woning en biedt volop privacy, volwassen beplanting en verschillende plekken om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen en beschikt over een achterom en een grondwateraansluiting. Daarnaast zijn er een vrijstaande garage met elektra en verlichting én een separate kunststof berging, eveneens voorzien van elektra.

De woning is gelegen in het sfeervolle en groene Egmond-Binnen. Op korte afstand ligt het prachtige Noordhollands Duinreservaat en binnen enkele minuten bereik je het strand van Egmond-Binnen. In het dorp zelf kun je genieten van de gezellige sfeer en diverse horecagelegenheden, waaronder Nieuw Westert en Café Tervoort. Ook het bruisende centrum van Egmond aan Zee, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en strandpaviljoens, ligt om de hoek.

Daarnaast bevindt ook Egmond aan den Hoef zich op korte afstand met diverse dagelijkse voorzieningen. Bergen, Castricum en het strand van Bakkum zijn bovendien binnen circa 15 minuten met de auto bereikbaar. Een ideale woonomgeving waar rust, natuur, strand en gezelligheid perfect samenkomen.

Kortom, een vrijstaande woning met een uitstekende bouwkundige basis, veel leefruimte, een fraai perceel en alle mogelijkheden om er een eigentijds en comfortabel familiehuis van te maken, gelegen op een rustige locatie in het sfeervolle Egmond-Binnen, op korte afstand van strand, duinen en alle dagelijkse voorzieningen.

Uitgebreide informatie

LUILAANTJE 27 in EGMOND-BINNEN

Bijzonderheden
•Vrijstaande woning op een fraai perceel
•Gelegen in een rustige, groene straat met karakteristieke vrijstaande woningen
•Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
•Vrijstaande garage voorzien van elektra en verlichting
•Separate kunststof berging met elektra
•Woning is grotendeels gestript en klaar om naar eigen wens te worden gemoderniseerd
•Betonnen verdiepingsvloeren
•Goede isolatie en solide bouwkundige basis
•Royale en lichte woonkamer met openslaande tuindeuren
•Drie ruime slaapkamers
•Royale bergvliering met circa 1,70 meter stahoogte
•Intergas cv-ketel (2022)
•Meterkast voorzien van 4 groepen en 1 aardlekschakelaar
•Privacy rijke tuin rondom met zonnige achtertuin op het westen
•Achterom en grondwateraansluiting aanwezig
•Verkoper heeft pand nooit bewoond
•Op korte afstand van het Noordhollands Duinreservaat en het strand van Egmond-Binnen
•Het bruisende centrum van Egmond aan Zee met winkels, restaurants en strandpaviljoens ligt op slechts enkele minuten afstand
•Gelegen in het sfeervolle Egmond-Binnen, met gezellige horecagelegenheden zoals Nieuw Westert en Café Tervoort en uitstekende verbindingen naar Bergen, Castricum en Bakkum

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.

Disclaimer: 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.

Disclaimer: 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.

Kuyper & Blom makelaars

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
616117620	06-08-2026	30-07-2036

Deze woning heeft energielabel C

220,59 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

G	F	E	D	C	B	A ++++
	380	335	290	250	190	160

Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	−
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	+/-

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 150,08 kWh/m²

veel warmte verlies — weinig warmte verlies

106 doel: Standaard voor woningisolatie

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	47,55
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
Luilaantje 27
1935BT Egmond-Binnen

Bouwjaar
1989

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
106 m²

Energieadviseur
H. Polane

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grondwaterpomp	X		

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

DE FINANCIËLE RAADGEVERS
VERMOGEN | HYPOTHEKEN | PENSIOEN

De Financiële Raadgevers
handel vanuit een plan.

Wie zijn wij?

Bij De Financiële Raadgevers geloven we in financiële helderheid en persoonlijke aandacht. Wij zijn een team van onafhankelijke experts met jarenlange ervaring in het financieel adviseren van particulieren en ondernemers. Onze missie is om complexe financiële vraagstukken begrijpelijk te maken en samen te werken aan oplossingen die perfect aansluiten bij uw doelen en wensen. Met een persoonlijke benadering staan wij naast u, als gids en partner in financiële planning. **Handel vanuit een plan.**

Ons team

Ons ervaren team bestaat uit:
Paul de Wildt, Erkend Financieel Adviseur
Milou Schoe-Laan, Hypotheekadviseur
Ivo Beernink, DSI Beleggingsadviseur en financieel planner
Wouter Nieuwland, Relatiemanager vermogen & acquisitie
Camiel Groot, Intern accountmanager vermogen
Manon Buurs, Binnendienstmedewerkster
Lou-Anne Den Ouden, Binnendienstmedewerkster

Meer informatie

Onze deur aan Heerenweg 46 in Heiloo staat altijd voor u open. Loop gerust eens binnen of maak online een afspraak.

Wat doen wij?

Of het nu gaat om het vinden van de juiste hypotheek, het maken van een solide pensioenplan of het in kaart brengen van uw totale financiële situatie: De Financiële Raadgevers biedt oplossingen die passen bij uw unieke situatie. Wij luisteren, analyseren en adviseren op maat. U kunt bij ons rekenen op deskundig advies dat niet alleen voldoet aan de huidige eisen, maar ook rekening houdt met uw toekomst.

- Vermogensadvies
- Hypotheekadvies
- Inkomensplanning
- Financiële planning
- Schenken & erven

Samenwerking met Kuyper & Blom Makelaars

Wij zijn er trots op samen te werken met Kuyper & Blom Makelaars. Deze samenwerking biedt een unieke meerwaarde: terwijl Kuyper & Blom u begeleidt bij het kopen of verkopen van uw woning, zorgen wij voor het financiële fundament. Samen maken we uw woondromen waar, zonder zorgen over de financiële details.

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Check vandaag nog onze website www.financieleraadgevers.com, loop eens binnen of bel ons via (085) 210 1790. Wij staan voor u klaar!

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

Notities

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

Kuyper & Blom
makelaars