

THUIS IN IEDER HUIS

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



**'Karakteristieke jaren
'30 twee-onder-een-
kapwoning'**

Bayershoffweg 3

Heiloo | 1852 BA

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Kenmerken



BOUWJAAR
1935



WOONOPPERVLAK
74 m²



ENERGIELABEL
D



SLAAPKAMERS
3



INHOUD
332 m³



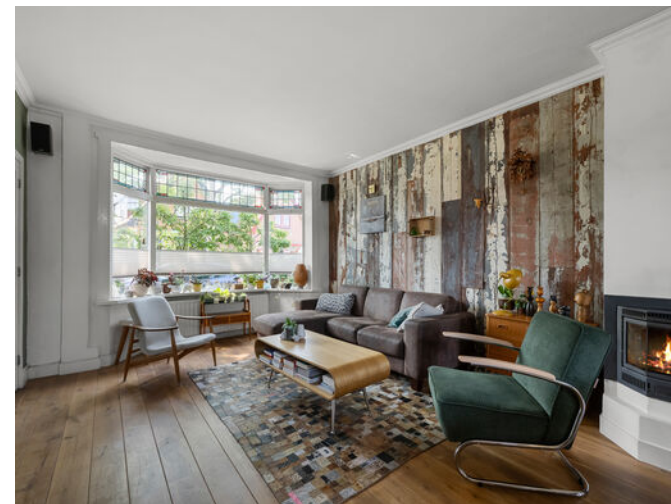
PERCEEL
171 m²



WOONLAGEN
2



GEbruIKSOPPERVLAKTE
82 m²



'Knusse woonkamer'



Welkom

Deze charmante jaren '30 twee-onder-een-kapwoning in het geliefde Heiloo ademt karakter en gezelligheid.

Bij binnenkomst ervaart u meteen de warme sfeer. De prachtige eikenhouten vloer leidt u naar de lichte woonkamer met karakteristieke erker en een open haard als centraal middelpunt. Op zonnige dagen zet u de tuindeuren open, waardoor woonkamer en tuin naadloos in elkaar overlopen.

'Charmante open keuken'



De keuken

De open keuken biedt volop ruimte om heerlijk te koken terwijl het gezelschap aanschuift aan de eettafel. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Aansluitend vindt u de royale bijkeuken, afgewerkt met tegelwerk en voorzien van een toilet.

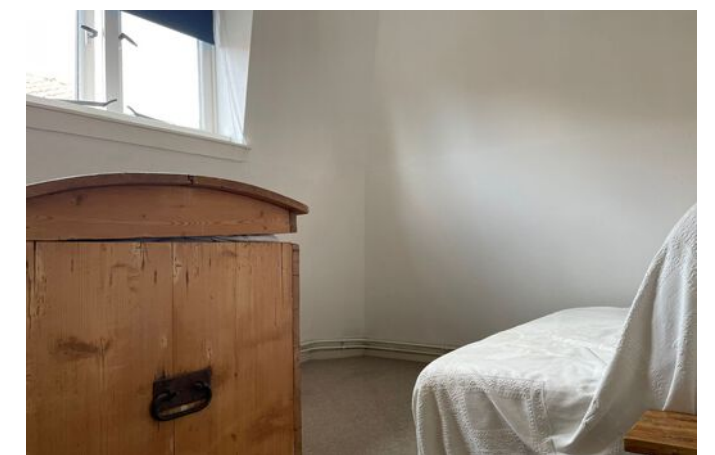


'Vanuit de royale bijkeuken heeft u toegang tot het toilet en de tuin'





'Drie slaapkamers van prima formaat'



Eerste etage

Via de karakteristieke houten trap bereikt u de bovenverdieping met drie slaapkamers: één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De kamers zijn voorzien van een mooie houten afwerking en comfortabel tapijt, terwijl de dakkapellen voor extra ruimte en veel daglicht zorgen. Op de overloop bevindt zich nog een praktische extra kast, momenteel in gebruik als kledingkast, maar eenvoudig ook anders te benutten. Via de vlizotrap is de vloering te bereiken, ideaal om uw seizoensgebonden spullen netjes op te bergen.



'Toegang tot het dak'



'Lichte en frisse badkamer'

Badkamer

De badkamer heeft door de blauwe tegels een frisse, levendige uitstraling en is praktisch ingedeeld met een royale inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. Vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort en dankzij de dakkapel geniet u van natuurlijk daglicht en ventilatie.

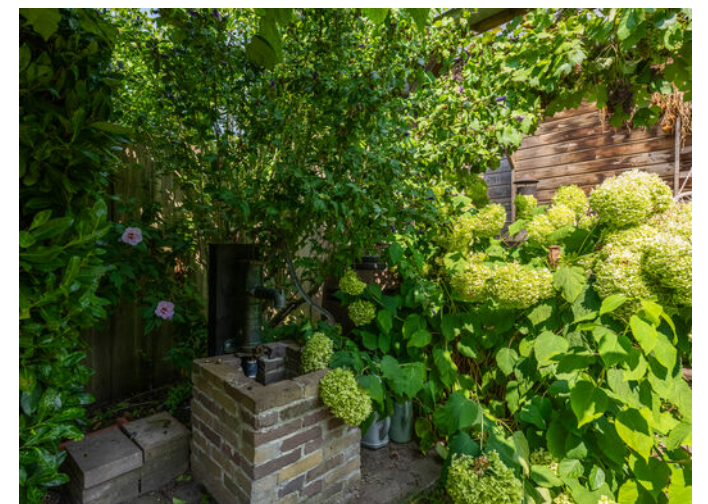


Buitenleven

De diepe achtertuin, voelt als een klein paradijs met weelderige beplanting en kleurrijke bloemen. U ontdekt er overal gezellige zitplekjes en charmante details, zoals een authentieke grondwaterpomp, fraaie bomen en druiventrossen. Helemaal achterin vindt u de knusse veranda, waar u tot laat kunt genieten van de avondzon. De tuin is omsloten door een nette schutting, die vorig jaar deels is vernieuwd, en beschikt over een praktische berging met elektra – ideaal voor fietsen en tuinspullen. Via de achterom bereikt u de tuin over een fraai kiezelpad.



Meerdere zitplekken in de tuin



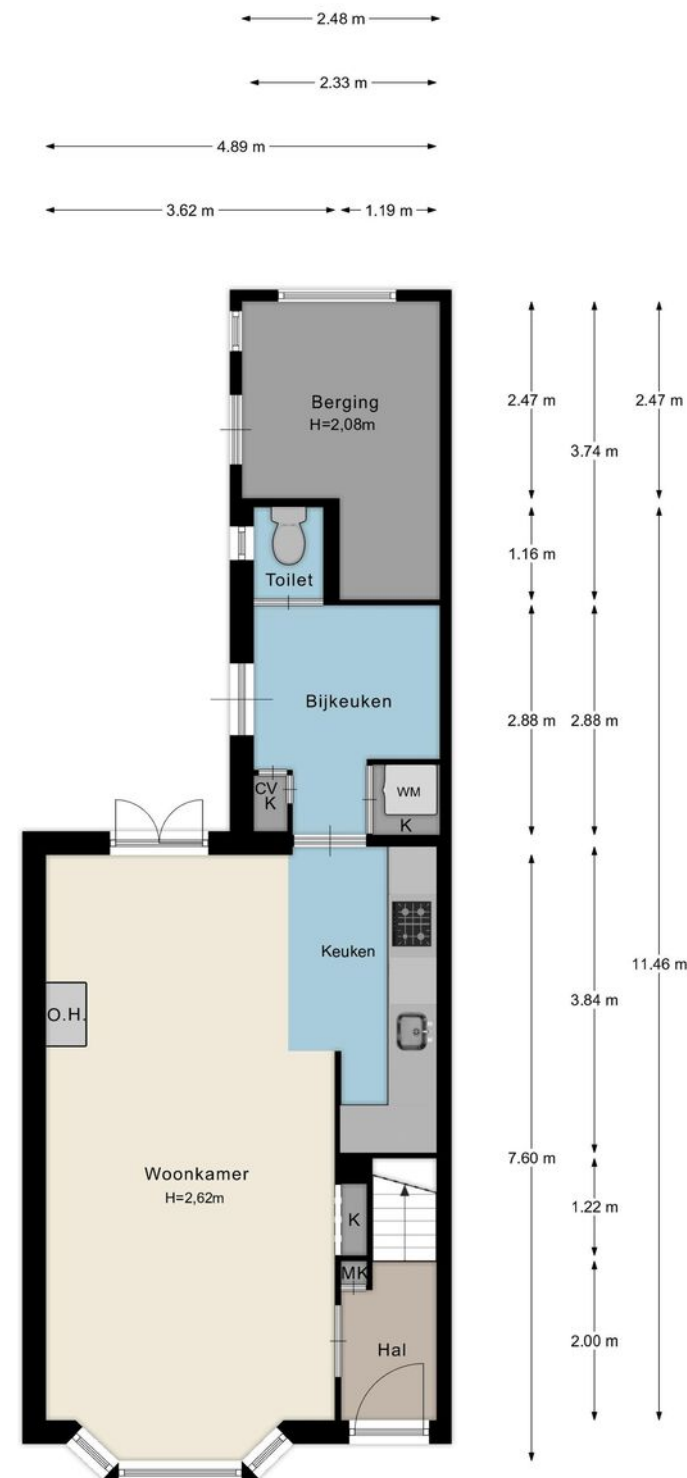
**'Parkeren voor
de deur'**



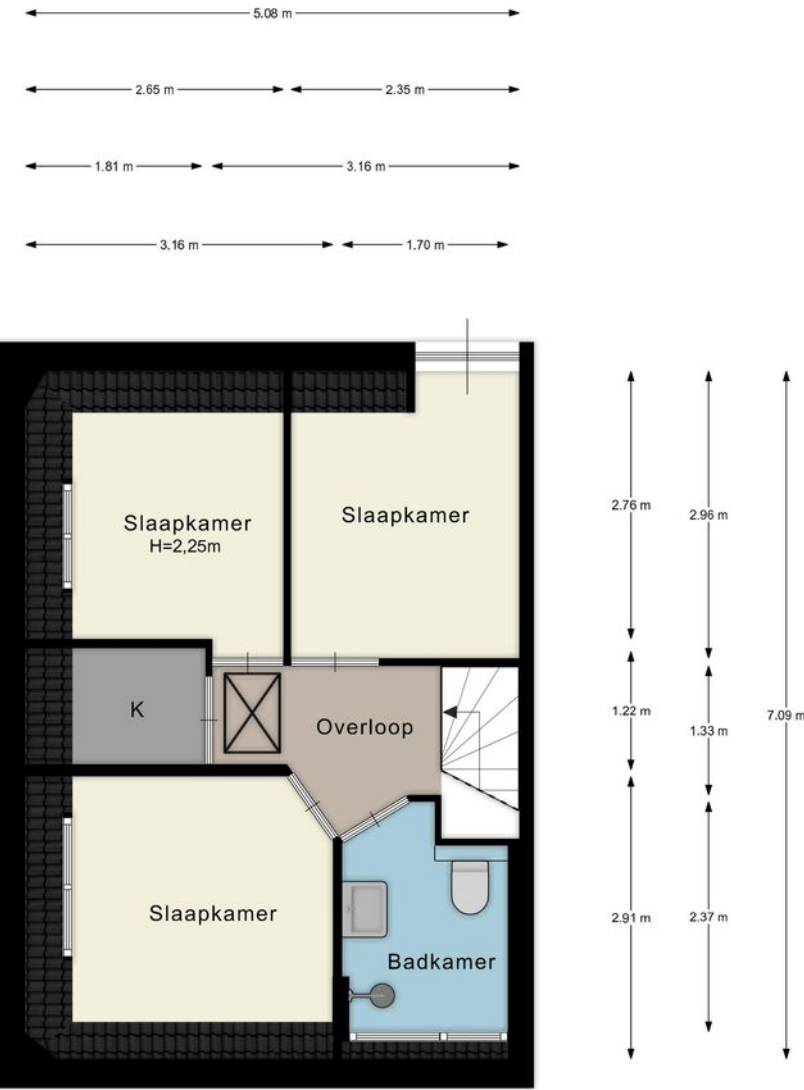
De omgeving

Heiloo is een fijne en aantrekkelijke plek om te wonen, met een hechte gemeenschap en een breed aanbod aan voorzieningen. De vele winkels en gezellige restaurants dragen bij aan een levendig woonklimaat. Daarnaast biedt Heiloo volop mogelijkheden om van de natuur te genieten: het dorp wordt omringd door het prachtige Heilooërbos en het historische landgoed Nijenburg, ideaal voor wandel- en fietstochten. Ook de duinen en het strand zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Verder zijn er diverse sportfaciliteiten, culturele activiteiten en evenementen die het hele jaar door plaatsvinden. Dankzij het treinstation met goede verbindingen naar Alkmaar, Haarlem en Amsterdam zijn omliggende steden snel en gemakkelijk bereikbaar.

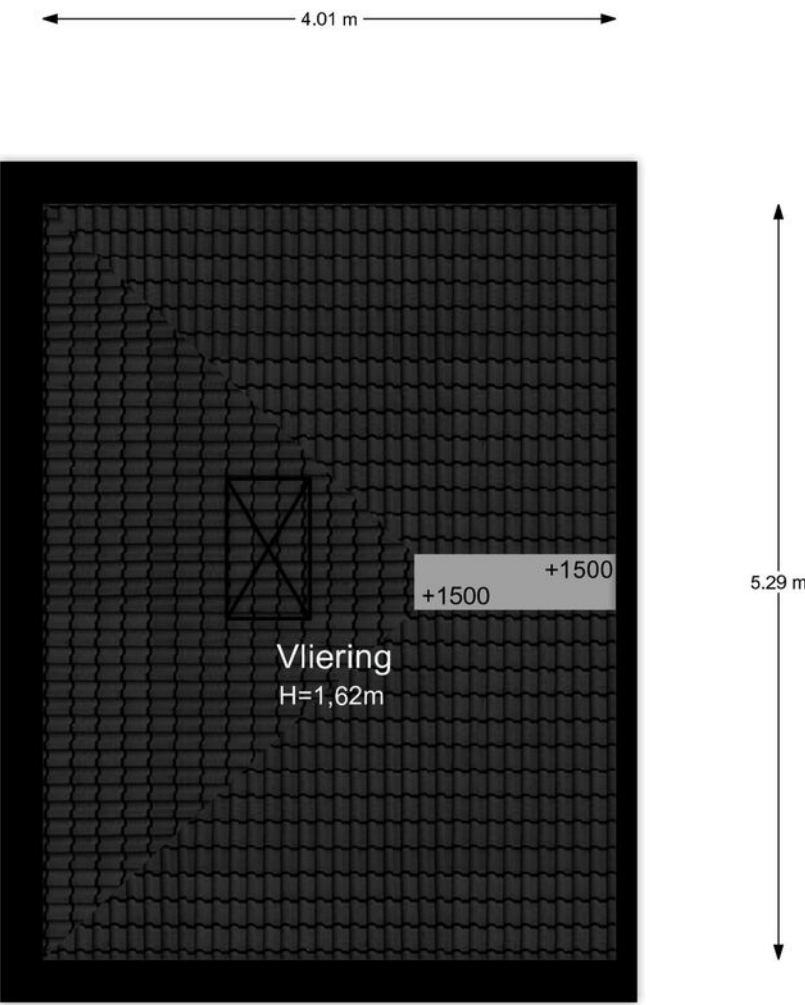
Begane grond



Eerste verdieping



Vliering



Statistieken

Buurtinformatie - Heiloo / Oud West

LEEFTIJD



0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 16%

45 - 64: 29%

65+: 30%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 34%

KOOP / HUUR



Koop: 86%

Huur: 14%



49%



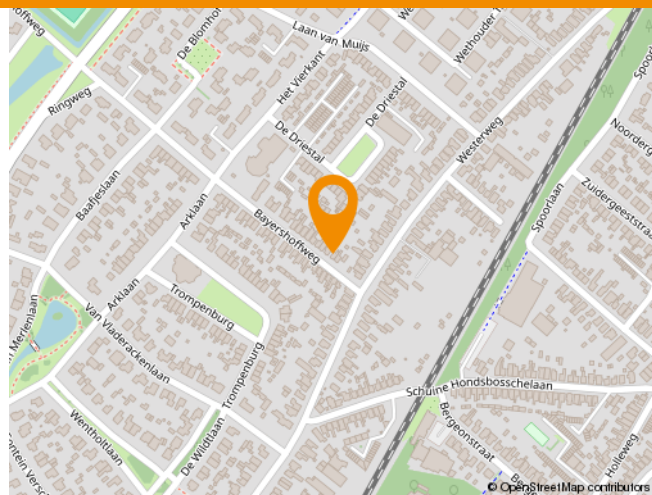
51%



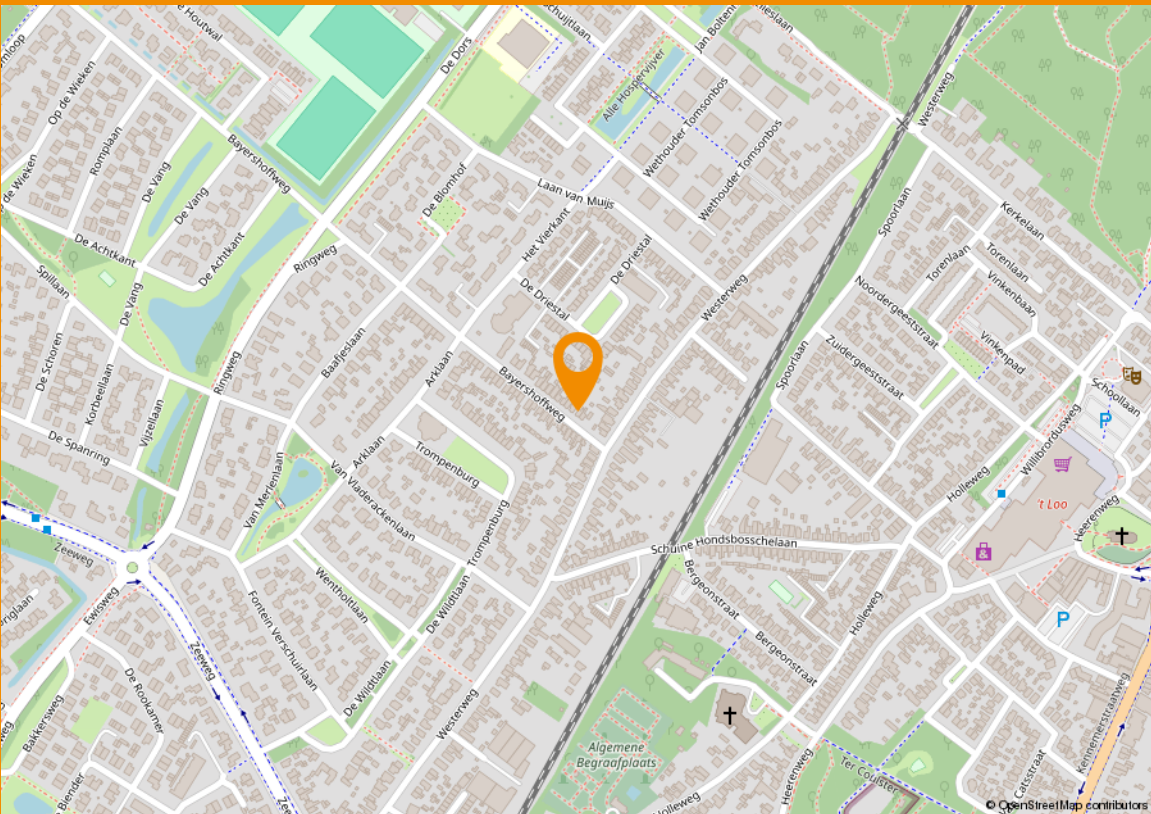
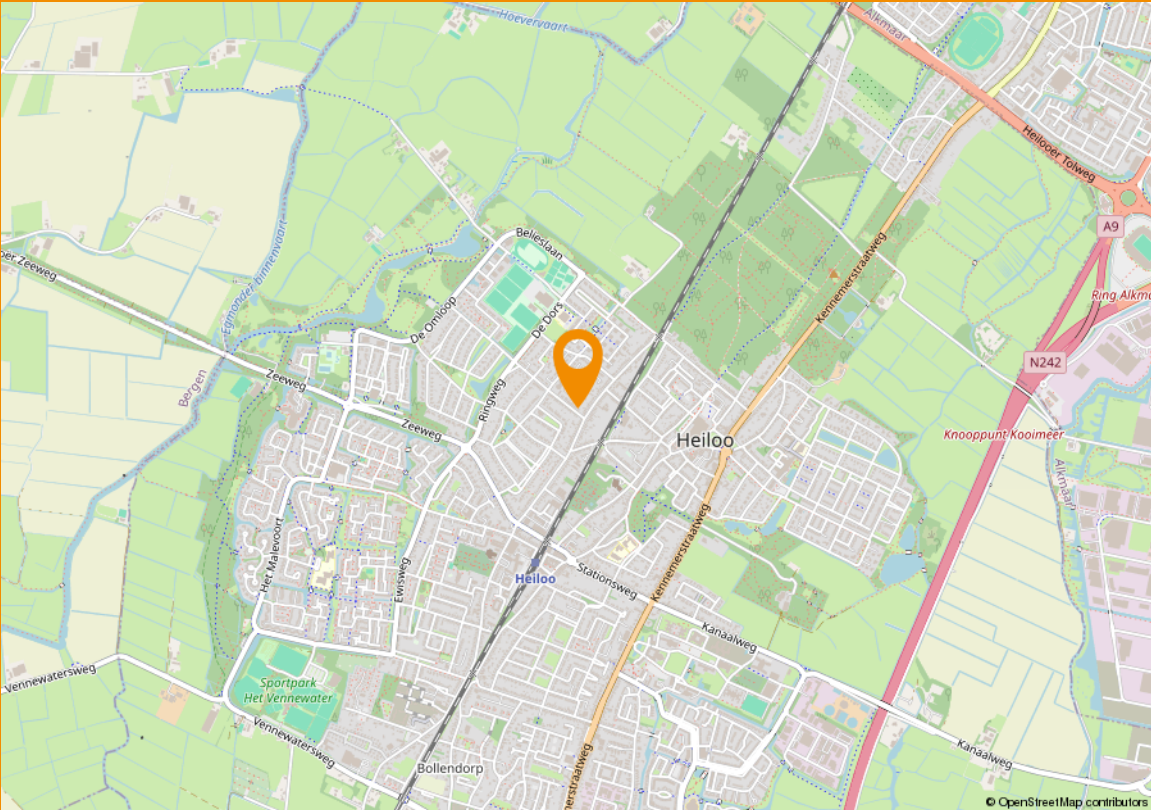
45%



1,2 per huishouden



Locatie



Wonen in Heiloo

Heerlijk wonen, lekker leven. In Heiloo omarmt men het goede leven. Wonen tegen het bos, omringd door water en midden tussen het groen. Met ruimte voor rust na een drukke dag in de Randstad. Een plek omgeven door natuur. Gehuld in rust en ruimte, vrijheid en verfrissing.

De sereniteit en groen om je heen maakt het wonen in Heiloo aangenaam. In het voorjaar een explosie van leven. In de zomer afgekoelde hitte van weelderig groen. In het najaar herfstkleuren, bessen en late bloeiers. In de winter heldere koude luchten en serene rust. Dat en meer maakt Heiloo alle seizoenen mooi!



‘In Heiloo vind je rust, ruimte en heel veel groen’



Landgoed Nijenburgh

Maak kennis met Heiloo

De naam Heiloo is een verbastering van Heilig-loo wat Heilig Bos betekent. Dit zegt veel over de omgeving, met meer dan 80 hectare bos. Heiloo is van zee gescheiden door een 7 kilometer breed polder- en duingebied met een eigen flora en fauna. In het voorjaar is de zandgrond langs de duinen de groeibodem voor bloembollen. Volop natuur dus in de duinen zelf. En volop gelegenheid voor wandelen, fietsen, sporten en spelen. De oneindige bospaden, de vele speelweides en de nabij gelegen kinderboerderij met parkje maken het makkelijk.

Van oudsher al een forensengemeente kent Heiloo een uitstekende bereikbaarheid. Zowel per openbaar vervoer als per auto, mede dankzij de ontsluiting met de provinciale verbindingswegen N203 en N244 en de rijksweg A9. In de toekomst zal Heiloo waarschijnlijk een eigen aansluiting met de A9 krijgen. Ook heeft Heiloo een eigen treinstation, met de trein bent u vanaf hier binnen een half uur op Amsterdam Centraal Station. Alkmaar (ca. 6 km), Haarlem (ca. 30 km) en de luchthaven Schiphol (ca. 40 km): alle zijn zowel met de trein als met de auto gemakkelijk te bereiken vanaf Heiloo.



Uitgebreide informatie

BAYERSHOFFWEG 3 in HEILOO

Deze charmante jaren '30 twee-onder-een-kapwoning in het geliefde Heiloo ademt karakter en gezelligheid. Authentieke details, zoals glas-in-loodramen en een warme eikenhouten vloer, geven de woning een tijdloze uitstraling. In de woonkamer zorgen de openslaande tuindeuren voor een vloeiende overgang naar de groene, rijk beplante tuin. Achterin bevindt zich een sfeervolle veranda: de perfecte plek om tot in de avond te genieten van de laatste zonnestralen. Met drie slaapkamers, een knusse open haard en een ideale ligging vlak bij natuur, winkels en het station van Heiloo voelt wonen hier direct als thuiskomen.

Bij binnenkomst ervaart u meteen de warme sfeer. De prachtige eikenhouten vloer leidt u naar de lichte woonkamer met karakteristieke erker en een open haard als centraal middelpunt. Op zonnige dagen zet u de tuindeuren open, waardoor woonkamer en tuin naadloos in elkaar overlopen.

De open keuken biedt volop ruimte om heerlijk te koken terwijl het gezelschap aanschuift aan de eettafel. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Aansluitend vindt u de royale bijkeuken, afgewerkt met tegelwerk en voorzien van een toilet. Ook vanuit hier is de tuin toegankelijk.

Via de karakteristieke houten trap bereikt u de bovenverdieping met drie slaapkamers: één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De kamers zijn voorzien van een mooie houten afwerking en comfortabel tapijt, terwijl de dakkapellen voor extra ruimte en veel daglicht zorgen.

Op de overloop bevindt zich nog een praktische extra kast, momenteel in gebruik als kledingkast, maar eenvoudig ook anders te benutten. Via de vlizotrap is de vliering te bereiken, ideaal om uw seizoensgebonden spullen netjes op te bergen.

De badkamer heeft door de blauwe tegels een frisse, levendige uitstraling en is praktisch ingedeeld met een

royale inloepdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. Vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort en dankzij de dakkapel geniet u van natuurlijk daglicht en ventilatie.

De diepe achtertuin, gelegen op het noorden, voelt als een klein paradijs met weelderige beplanting en kleurrijke bloemen. U ontdekt er overal gezellige zitplekjes en charmante details, zoals een authentieke grondwaterpomp, fraaie bomen en druiventrossen. Helemaal achterin vindt u de knusse veranda, waar u tot laat kunt genieten van de avondzon.

De tuin is omsloten door een nette schutting, die vorig jaar deels is vernieuwd, en beschikt over een praktische berging met elektra – ideaal voor fietsen en tuinspullen. Via de achterom bereikt u de tuin over een fraai kiezelpad, wat het geheel een verzorgd en charmant aanzicht geeft. In de voortuin staan bovendien twee perenbomen en een appelboom, die zorgen voor een groen en fruitig welkom.

Heiloo is een fijne en aantrekkelijke plek om te wonen, met een hechte gemeenschap en een breed aanbod aan voorzieningen. De vele winkels en gezellige restaurants dragen bij aan een levendig woonklimaat. Daarnaast biedt Heiloo volop mogelijkheden om van de natuur te genieten: het dorp wordt omringd door het prachtige Heilooërbos en het historische landgoed Nijenburg, ideaal voor wandel- en fietstochten. Ook de duinen en het strand zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Verder zijn er diverse sportfaciliteiten, culturele activiteiten en evenementen die het hele jaar door plaatsvinden. Dankzij het treinstation met goede verbindingen naar Alkmaar, Haarlem en Amsterdam zijn omliggende steden snel en gemakkelijk bereikbaar.

Uitgebreide informatie

BAYERSHOFFWEG 3 in HEILOO

Bijzonderheden:

- Karakteristieke jaren '30 twee-onder-een-kapwoning in het geliefde Heiloo
- Authentieke details zoals glas-in-loodramen en eikenhouten vloer
- Knusse woonkamer met erker, open haard en openslaande tuindeuren
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Royale bijkeuken met toilet en toegang tot de tuin
- Drie slaapkamers en een praktische vliering
- Badkamer met tweede toilet en vloerverwarming
- Diepe, groene tuin met veranda
- Berging en achterom
- Meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- CV-ketel Remeha Tzerra (2013)
- Centrale ligging nabij natuur, strand en alle dagelijkse voorzieningen

Algemene bepalingen

voor hem van belang zijn. Kuyper & Blom Makelaars kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

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.

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.

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

Deze woning heeft energielabel D



Isolatie			Installaties		
1	Gevels	- +/- + ++	7	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2	Gevelpanelen	n.v.t.	8	Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3	Daken	++ +	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4	Vloeren	- +/- + ++	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5	Ramen	+/- + ++	11	Koeling	Geen koeling
6	Buitendeuren	- +/- + ++	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden 	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden 	Aandeel hernieuwbare energie 
LaagGemiddeldHoog	LaagHoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Bayershoffweg 3
1852BA Heiloo

BAG-ID: 0399010000004370

Detailaanduiding

Bouwjaar 1930
Compactheid 2,18
Vloeroppervlakte 80m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

M.J. Borst

Vakbekwaamheidsnummer

3078.3330.1203

Certificaathouder

Ridoh

Inschrijfnummer

SKGIKOB012110

KvK-nummer

77211936

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart



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!

Lijst van zaken	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

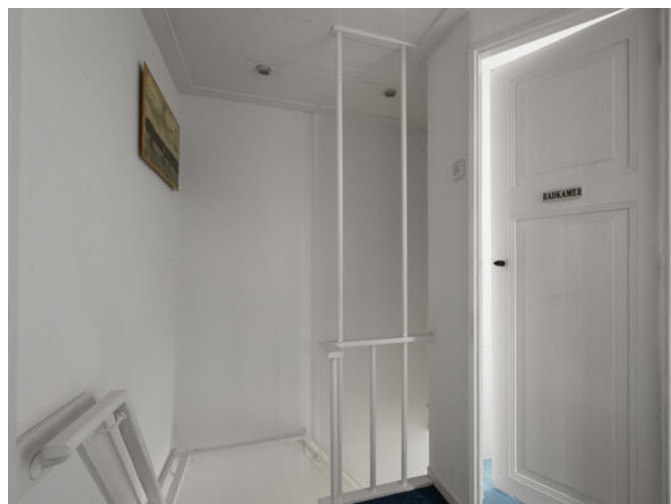
Notities



Notities



'Wonen met karakter in het groen'



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 - Register Makelaar-Taxateur
 Bas Kuyper - Register Makelaar-Taxateur
 Jeffrey van der Wagen, nieuwbouwmakelaar en
 Kandidaat Register Makelaar-Taxateur o.z.
 Mariëlle Mul, nieuwbouwmakelaar en Kandidaat Register
 Makelaar-Taxateur
 Moniek van Leeuwen, commercieel en administratief
 medewerker
 Roos Denneman, commercieel en administratief
 medewerker

THUIS IN IEDER HUIS

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

KUYPER & BLOM MAKELAARS

Heerenweg 46A, 1851 KS Heiloo

Telefoon: 072 - 532 2420

www.kbmakelaars.nl

info@kbmakelaars.nl

