

Van Santenlaan 58

1701 BS Heerhugowaard

EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Omschrijving

Een enorme, parkachtige achtertuin op het zuiden én een woning die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten. Aan de Van Santenlaan 58 krijg je het allebei.

Deze unieke aan de achterzijde uitgebouwde HOEKBUNGALOW beschikt over circa 164 m² woonoppervlakte op een perceel van 447 m² en is één van de weinige woningen aan de Van Santenlaan met een achterom én vrij uitzicht. Het hart van de woning is de royale woonkamer van circa 44 m², met een houten parketvloer, veel licht door de ramen, een houtkachel en een brede schuifpui naar de tuin.

Op de begane grond vind je naast de woonkamer en eetkamer ook twee slaapkamers en een vernieuwde badkamer met inloopdouche en vloerverwarming. Op de verdieping liggen nog twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Met 12 zonnepanelen, een combiketel uit 2024 en glasvezel is de basis bovendien goed geregeld.

Dankzij deze indeling past de woning perfect bij een gezin met meerdere opgroeiende kinderen dat toe is aan een groter jasje. Maar ook in de fase daarna, als de kinderen het huis uit gaan en je toch graag ruimte om je heen houdt, zit je hier goed, met de mogelijkheid om GELIJKVLOERS te wonen op de benedenverdieping. Via de eigen ingang aan de zijkant is bovendien eenvoudig een kantoor aan huis te realiseren.

De rustige wijk wordt gekenmerkt door ruime semibungalows, veel groen en alleen bestemmingsverkeer. Ben jij klaar voor de volgende stap en zoek je een huis waar je echt je eigen stempel op kunt drukken? Dan is dit je kans!

Nieuwsgierig? Check de EXCLUSIEVE EIGEN WEBSITE VAN DE WONING (vansantenlaan58.nl) voor meer informatie over de woning en de omgeving via de site van EV Wonen Makelaardij.

BEZICHTIGING: plan een bezoek via Funda of de website van EV Wonen Makelaardij, ervaar de ruimte en droom over de vele mogelijkheden van dit unieke pareltje aan de Van Santenlaan!

BIJZONDERHEDEN
- Unieke hoekbungalow met 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Eén van de weinige woningen in de straat met achterom én vrij uitzicht
- Woonoppervlakte ca. 164 m², perceel 447 m²
- Woonkamer van ca. 44 m² met parketvloer en brede schuifpui
- Sfeervolle houtkachel
- Slaapkamer en badkamer ook op de begane grond
- Vernieuwde badkamer beneden met inloopdouche en vloerverwarming
- Extra kamer in de voormalige garage met eigen ingang aan de zijkant, ideaal voor kantoor aan huis
- Zeer grote, parkachtige achtertuin op het zuiden (ca. 19 meter diep) met groot terras
- 12 zonnepanelen aanwezig
- Atag combiketel uit 2024
- Spouwmuurisolatie en dakisolatie
- Betonnen vloeren op de begane grond en eerste verdieping
- Glasvezel aanwezig
- Vrijstaande houten berging van ca. 11 m²
- Parkeren op eigen terrein voor twee auto's

EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

LOCATIE:
De woning is gelegen in een van de meest geliefde buurten van Heerhugowaard, waar je je waant in een parkachtige omgeving. Een basisschool, kinderopvang en buitenschoolse opvang liggen op een paar minuten lopen, en een supermarkt, huisarts en apotheek vind je binnen ongeveer een kilometer.
Het oude centrum (Centrumwaard), winkelcentrum Middenwaard en station Heerhugowaard liggen op fietsafstand. Met de auto zit je binnen een paar minuten op de doorgaande wegen richting Alkmaar, Hoorn en Amsterdam. Rustig wonen dus, met alles wat je nodig hebt dichtbij.

INDELING:

BEGANE GROND
Via de entree onder de overkapping kom je in de hal met meterkast, trapopgang en het toilet.

Vanuit de hal loop je door naar de eetkamer, die direct in verbinding staat met de woonkamer. En die woonkamer is echt royaal: circa 44 m² woonplezier. De houten parketvloer, de combinatie van lichte wanden en metselwerk en het red cedar plafond geven de ruimte een warme uitstraling. Dankzij de brede schuifpui en de vele ramen is het hier heerlijk licht en kijk je vanuit de bank zo de tuin in. Op koude dagen zorgt de houtkachel voor extra sfeer.

De keuken ligt naast de eetkamer en kijkt uit op de tuin. De keuken is op leeftijd en biedt je de kans om hier helemaal je eigen droomkeuken te realiseren. Op dit moment vind je er een gaskookplaat met vier pitten, een koelvriescombinatie, een afzuigkap, een dubbele spoelbak en een tegelvloer. Vanuit de keuken stap je de bijkeuken in, met aansluitingen voor de wasmachine en droger en een deur naar buiten.

In de andere vleugel van de woning liggen twee slaapkamers, beide voorzien van een schuifkast. Vanuit de achterste slaapkamer loop je via een eigen deur zo de tuin in.

De badkamer op de begane grond is vernieuwd en voorzien van een wastafelmeubel, een inloopdouche en vloerverwarming. Fijn voor nu, en handig voor later.

De voormalige garage is omgebouwd tot een extra kamer. Je bereikt deze ruimte vanuit de eetkamer en via een eigen ingang aan de zijkant. Daarmee is dit dé plek voor een kantoor aan huis, maar ook als hobbyruimte of speelkamer is hij goed te gebruiken. In het voorste deel, ook van buitenaf bereikbaar, is een berging voor de fietsen.

EERSTE VERDIEPING
Via de vaste trap kom je op de overloop. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met een eigen wastafel. De grootste slaapkamer loopt over de volle breedte van de woning (ca. 6,07 x 3,02 meter).

De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Daarnaast is er een bergkast waarin de cv ketel en de omvormer van de zonnepanelen zijn geplaatst.

TUIN
De woning heeft een voor en achtertuin. De achtertuin is echt het pronkstuk van deze woning: heel groot, circa 19 meter diep, parkachtig aangelegd en gelegen op het zuiden. Op het grote terras zit je van de eerste tot de laatste zonnestraal buiten, en er is volop ruimte om te spelen, te tuinieren of gewoon lekker te genieten. Via de zijpoort is de tuin makkelijk bereikbaar.

In de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 11 m², ideaal voor fietsen en tuinspullen.

EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

PARKEREN
Je parkeert op eigen terrein aan de voorzijde eenvoudig twee auto's, lekker makkelijk.

Van Santenlaan 58 is een ruime en veelzijdige woning met een flexibele indeling, een prachtige zonnige tuin en een fijne, rustige ligging. Na modernisering maak je hier jouw eigen plek van, voor vele jaren woonplezier in elke levensfase.

Aanvaarding: in overleg.

EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Kenmerken

	:
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 578 m^3
Perceel oppervlakte	: 447 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 164 m^2
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 247 m^2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR+ glas
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

van Santenlaan 58
1701 BS HEERHUGOWAARD



EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Foto's













EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Foto's













EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Foto's











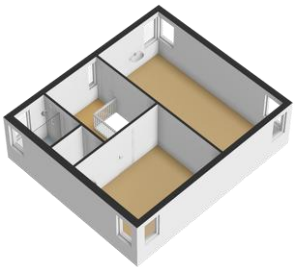


EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Foto's













EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Foto's













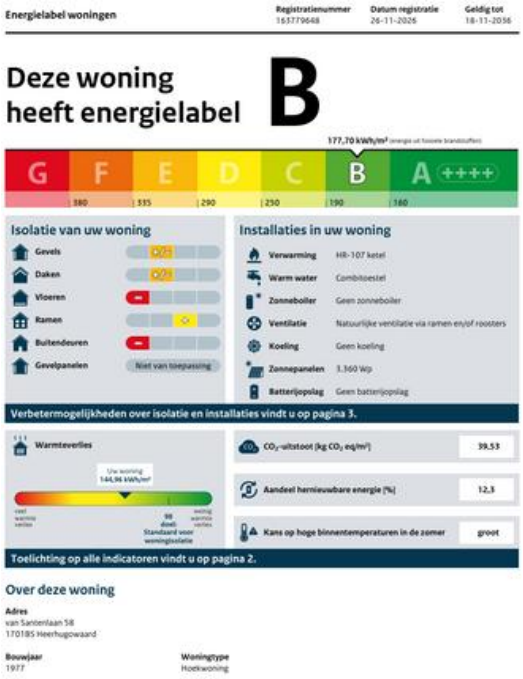
EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Foto's









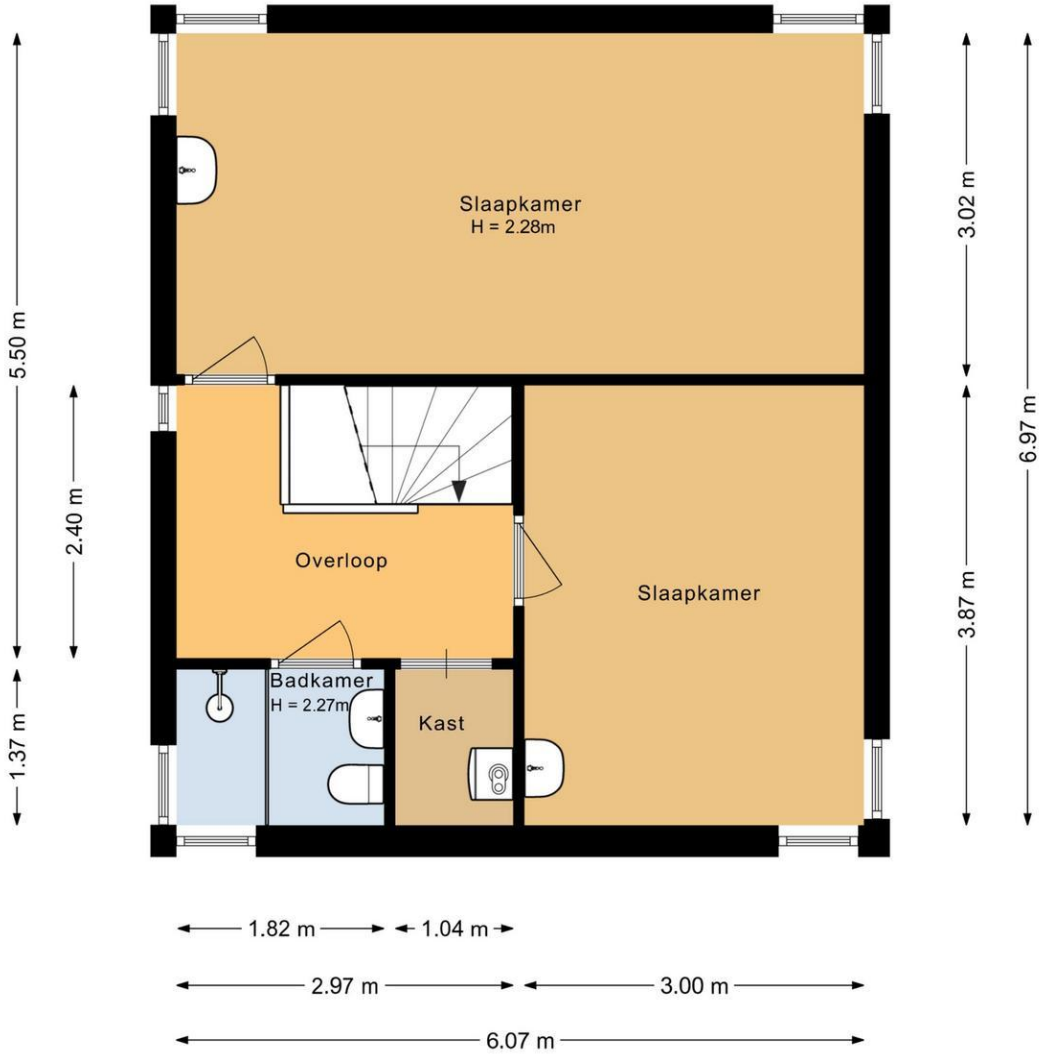
EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Plattegrond



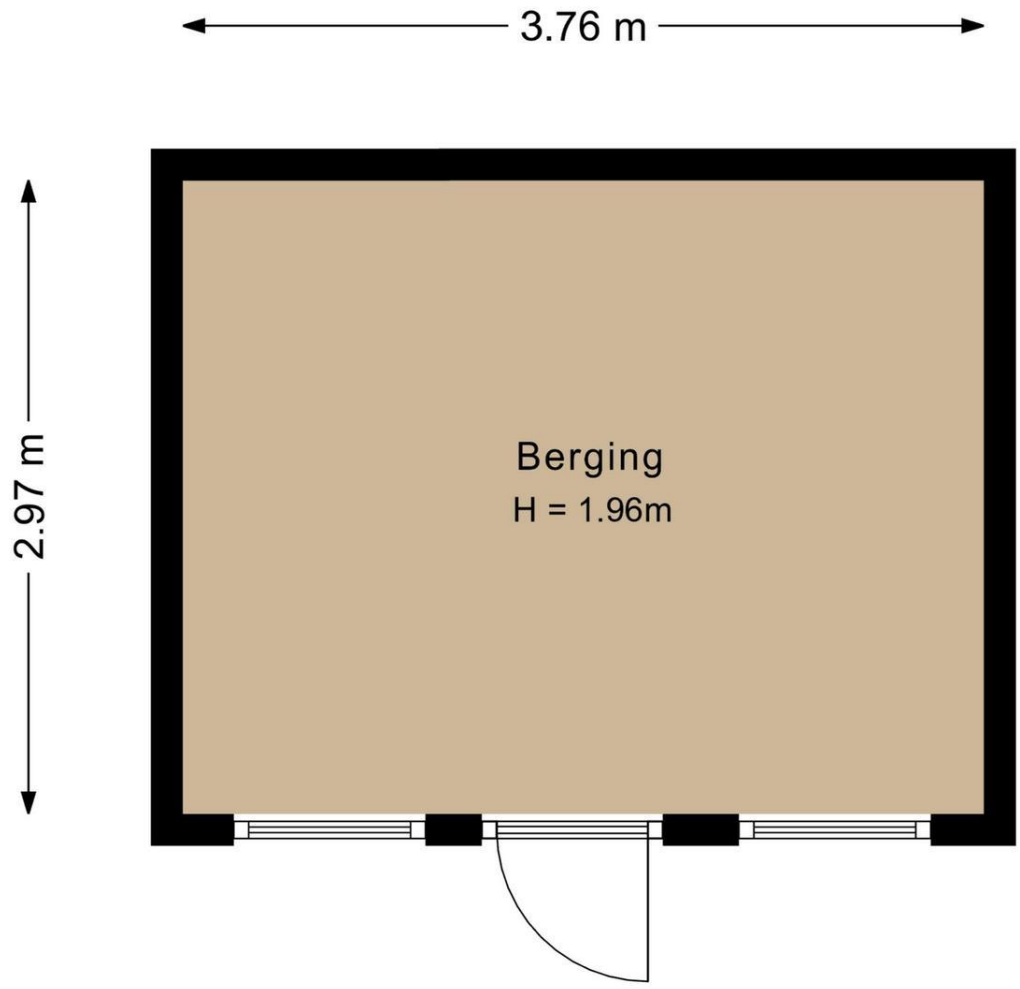
EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Plattegrond



EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

Plattegrond



EV Wonen Makelaardij
Rustenburgerweg 88
1703 RZ, HEERHUGOWAARD
Tel: 0640872042
E-mail: info@evwonen.nl
www.evwonen.nl

EV WONEN
Makelaardij

Over EV Wonen

Je huis is te klein geworden, of juist te groot. Je gaat samenwonen, of juist uit elkaar. Er zijn vele redenen om een huis te kopen of te verkopen. Hoe dan ook, er komt veel op je af net op een moment dat je zakelijk moet zijn. Dus nemen wij de tijd om naar je vragen en wensen te luisteren, en te praten over wat een woning zo geliefd maakt, zodat we daar rekening mee kunnen houden.

EV Wonen Makelaardij is een Full service kantoor!

Kennis en ervaring zijn ruim voldoende aanwezig! We worden door klanten als open, eerlijk en slagvaardig ervaren.

- Register Makelaar / Register Taxateur

Om jouw huis zo snel mogelijk, en tegen de beste prijs en voorwaarden te verkopen halen we alles uit de kast want een zeer tevreden klant maakt het werk nog mooier.

We houden ons bezig met:

- Verkoop woningen
- Aankoop woningen
- Hypotheken
- Taxaties

EIGENTIJDS EN VERNIEUWEND

Onze werkwijze is helder en persoonlijk. Met een stevig verkoopplan, een eersteklas presentatie, de proactieve inzet van social media en een flinke dosis lokale marktkennis zorgen we voor een eigentijdse en frisse marketingcampagne met een succesvolle verkoop.

EERLIJK EN VERTROUWD

We hebben de volle aandacht voor de persoonlijke situatie van de eigenaar en de bijzonderheden van de woning. Onze klanten (meer dan 300 beoordelingen) geven EV Wonen Makelaardij op dit moment een gemiddelde Funda klantbeoordeling van **9,7!**

ERG VOORDELIG

Naast veel persoonlijke aandacht bieden wij ook een scherp tarief. Er zijn geen opstartkosten en de afrekening vindt pas plaats bij het passeren van de woning bij de notaris**.**
We zoeken naar een juiste en realistische **prijs – kwaliteit verhouding.**

EV WONEN
Makelaardij

Over EV Wonen

Het geheim van ons succes is dat we gewone dingen, ongewoon goed doen met een juiste prijs/kwaliteitsverhouding. We hebben al vele woningen succesvol mogen verkopen met erg tevreden klanten!

De huizenmarkt is dynamisch en vaak onvoorspelbaar. Wij zijn dé verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in deze regio en heel goed op de hoogte wat betreft de lokale huizenmarkt.
Wij houden niet van vaste patronen omdat we ervan overtuigd zijn dat alle woningen en verkopers uniek zijn; bij ons kun je rekenen op een persoonlijke aanpak.

Enthousiasme, daadkracht en vriendelijkheid zijn gedragskenmerken die onlosmakelijk met onze organisatie zijn verbonden. Er wordt samen met jou bekeken wat voor jouw woning het beste is.

Een dynamisch makelaarskantoor gevestigd in Heerhugowaard gericht op een maximaal resultaat en zeer tevreden klanten.

Toe aan de volgende stap in je woon-carrière?

Aankoopmakelaar

EV Wonen Makelaardij kan zowel voor de verkoop als voor de aankoop van een woning worden ingeschakeld. Een huis of appartement kopen is voor veel mensen een grote stap en een cruciaal moment in hun leven.

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een makelaar voor jou duizenden euro's en veel tijd en problemen. Als je het 'juiste gevoel' krijgt bij het bekijken van 'de droomwoning' dan is het heel menselijk om veel elementen rooskleuriger te zien dan ze in werkelijkheid zijn.

Neem je eigen aankoopmakelaar mee om je zo goed mogelijk te laten adviseren om zeker te zijn van een realistische en onafhankelijke kijk op de situatie.

Mocht deze woning niet aan je wensen voldoen dan help ik je graag met het zoeken naar een passende woning!

EV WONEN
Makelaardij

Over EV Wonen

Verkoopmakelaar

Een woning succesvol verkopen gaat niet vanzelf. Wij verkopen kundig, snel en met een maximaal resultaat waarbij een stevig verkoopplan en een eersteklas presentatie onmisbaar zijn. Wij bespreken de aanpak die het beste bij je past, en we informeren je uitgebreid over onze manier van werken. Zo gaan we samen voor het optimale resultaat!

Investeringskosten voor de verkoop van de eigen woning:

- Full service dienstverlening tegen een **scherp courtage tarief** van de verkoopprijs of een vooraf afgesproken bedrag. Dit is afhankelijk van uw wensen en blijft altijd maatwerk.
- **Geen opstartkosten**
- **Pas betalen bij de notaris!**

EV Wonen biedt je een geheel vrijblijvende en GRATIS WAARDEBEPALING van de woning inclusief een offerte voor een eventuele verkoop!



Waarom kiezen voor EV Wonen Makelaardij:

- Kennis van de markt en de buurt
- Zeer goede beoordeling door tevreden klanten
- Optimale presentatie van uw woning
- Groot bereik van potentiële kopers
- Gedreven makelaar
- Aangesloten bij een brancheorganisatie
- Scherpe offerte

EV WONEN
Makelaardij

De 10 meest gestelde vragen over kopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is (overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld; een makelaar moet dit wel duidelijk melden).
Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Overigens komt een overeenkomst slechts tot stand, als partijen het ook eens zijn over de datum van notariële overdracht, roerende zaken en ontbindende voorwaarden.

4. KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELINGEN VERHOGEN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp.
U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.
Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

Wanneer dat niet het geval is, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

EV WONEN
Makelaardij

6. MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om op hetzelfde moment een bod uit te brengen. Gunning aan een partij gebeurt vervolgens door de verkoper op basis van de hoogte van een bod en de aanvullend gestelde voorwaarden.

7. MAG EEN MAKELAAR EEN BELACHELIJK HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. WAT IS EEN OPTIE?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. MOET EEN MAKELAAR ALS EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. MAG EEN EIGENAAR INGAAN OP EEN HOGER BOD?

Ja dat mag, zolang de koopovereenkomst nog niet door de verkoper is ondertekend mag deze ingaan op een hoger bod van een andere koper!

Hierover zijn eerder rechtszaken gevoerd: ondanks het bereiken van mondelinge overeenstemming tussen een consument-verkoper en een consument-koper weigerde de verkoper te tekenen. Er kwam dus geen rechtsgeldige overeenkomst tot stand. De reden voor het weigeren was een hoger bod. De Hoge Raad bepaalde dat de verkoper niet door een rechterlijk vonnis kan worden gedwongen zijn handtekening te zetten op de koopovereenkomst.
Dit schriftelijkheids vereiste voor consument-verkoper is in 2011 bevestigd door de hoogste rechter in Nederland, de Hoge Raad. Het accepteren van een hoger bod leidde bovendien niet tot het betalen van schadevergoeding aan de eerste koper.

Alle op de website en in deze brochure gepresenteerde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niettemin aanvaardt EV Wonen Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.
Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden informatie, wordt dan ook uitdrukkelijk afgewezen.

EV WONEN
Makelaardij

EV WONEN
Makelaardij

info@evwonen.nl
www.evwonen.nl
06 408 72 042