



**Rustenburgerweg 74**  
**1703 RZ Heerhugowaard**

EV Wonen Makelaardij  
Rustenburgerweg 88  
1703 RZ, HEERHUGOWAARD  
Tel: 0640872042  
E-mail: [info@evwonen.nl](mailto:info@evwonen.nl)  
[www.evwonen.nl](http://www.evwonen.nl)



## Omschrijving

EEN VRIJSTAANDE VILLA MET RIANTE TUIN, GARAGE EN LEVENSLLOOPBESTENDIG COMFORT – OP EEN SCHITTERENDE LOCATIE IN 'T KRUIS

Aan de prachtige Rustenburgerweg in het geliefde buurtschap 't Kruis vind je deze uitstekend onderhouden en perfect afgewerkte vrijstaande woning op een ruim perceel van maar liefst 815 m<sup>2</sup> eigen grond. Wonen voelt hier als vakantie: een oase van rust, ruimte en groen, een tuin op het zonnige zuidwesten, en een indeling die comfort en gebruiksgemak naadloos combineert.

Met een woonoppervlak van circa 166 m<sup>2</sup>, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, vloerverwarming, een moderne keuken, twee veranda's, en een royale garage is dit een woning waar je direct kunt neerstrijken. Tel daarbij op de afwerking, vrijheid, privacy, en je hebt hier werkelijk iets bijzonders te pakken.

**BEZICHTIGING:** Plan eenvoudig een afspraak via Funda of de website van EV Wonen Makelaardij. We laten je deze woning graag persoonlijk zien!

### INDELING:

#### BEGANE GROND

Je komt binnen in een ruime hal met moderne meterkast, toiletruimte met wandcloset, de trapopgang naar boven en toegang tot de woonkamer en slaapkamer.

De straatgerichte woonkamer is heerlijk ruim en licht, met een prachtig uitzicht op het groen aan de voorzijde. Op de vloer ligt een strakke PVC-vloer met VLOERVERWARMING, de wanden en plafonds zijn glad gestuukt en de gezellige gashaard zorgt voor extra sfeer. Via de brede schuifpui stap je zo de tuin in.

De moderne open keuken (2017) is een plaatje om te zien: wit hoogglans, een ruim composiet werkblad en voorzien van alle gewenste apparatuur zoals een 4-zone inductiekookplaat, wokbrander, vaatwasser, koelkast, 4-laden vriezer, stoomoven, oven, RVS spoelbak met Quooker en brede lades met onderlades. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, met aansluitingen voor wasmachine en/of droger en ruimte voor een extra koel- of vrieskast.

**LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN?** Geen probleem. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met vaste kast en een moderne badkamer en suite met inloopdouche, breed wastafelmeubel en designradiator. Dankzij het triple glas geniet je hier van rust en comfort.

#### 1e VERDIEPING

Via de moderne trap met RVS hekwerk kom je op de lichte overloop, dankzij het dakraam aangenaam verlicht. Hier vind je twee ruime slaapkamers, waarvan één met eigen inloopkast en toegang tot een fraai balkon. De verdieping is voorzien van glad gestuukte wanden en een airco-installatie.

Daarnaast vanuit de gang een separaat toilet en een tweede badkamer met ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Ideaal voor gasten of gezinsleden.

#### **GARAGE & VERANDA'S**

De vrijstaande garage (ca. 8 x 3,5 meter) is bereikbaar via de oprit en voorzien van een betonvloer, dakisolatie, dubbele beglazing en openslaande deuren. Een uitstekende plek voor opslag, fietsen of zelfs een kantoor aan huis of mantelzorgwoning.

Voor de woning is parkeerruimte aanwezig voor vijf auto's op eigen terrein.

Aangrenzend aan de garage vind je een sfeervolle veranda (ca. 3,35 x 3,5 m), terwijl achterin de tuin een tweede, royale veranda is geplaatst van ca. 6,7 x 2,8 m – met uitzicht op de moderne vijverpartij. Een heerlijke plek om te ontspannen, tafelen of een feestje te vieren met vrienden of familie.

#### **TUIN**

Wat een parel van een tuin! De achtertuin is fraai aangelegd, zonnig, en biedt ultieme privacy en rust. De ligging op het zuidwesten betekent van 's ochtends tot 's avonds zon. Je vindt hier verschillende terrassen, groene borders, sierbestrating en een moderne vijver. Of je nu wilt loungen, barbecueën of genieten van een boek: dit is een tuin waar je het hele jaar door plezier van hebt.

#### **KENMERKEN**

Perceeloppervlakte: 815 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: ca. 166 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte (garage + berging): ca. 34 m<sup>2</sup>

Inhoud woning: ca. 565 m<sup>3</sup>

Volledig geïsoleerd

Vloerverwarming (begane grond)

Airconditioning (verdieping)

10 zonnepanelen (275wp/2019)

CV-Intergas (2020)

Meterkast met 12 groepen en 3 fase

Oplaadpunt elektrische auto

#### **LIGGING**

Rust, ruimte én alle voorzieningen in de buurt. De woning ligt tegenover het prachtige recreatiebos Waarderhout (60 hectare) – een heerlijke plek om te wandelen, fietsen of spelen met de kinderen. Buurtschap 't Kruis biedt basisscholen, een actieve buurtvereniging, een evenemententerrein, sportvoorzieningen en supermarkten (Aldi en Vomar) en het overdekte winkelcentrum Middenwaard op fietsafstand.

Binnen 10 minuten ben je in centrum Heerhugowaard of Alkmaar, het NS-station ligt binnen bereik en ook de A9 richting Amsterdam of Hoorn is goed bereikbaar.

**AANVAARDING:** In overleg.

Ben jij klaar voor een nieuwe stap in jouw woonavontuur?

Plan snel een bezichtiging via Funda of de website van EV Wonen Makelaardij – wij laten deze bijzondere woning graag aan je zien!

## Kenmerken

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Soort                           | : Woonhuis  |
| Type woning                     | : Vrijstaande woning  |
| Aantal kamers                   | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)  |
| Inhoud woning                   | : 565 m <sup>3</sup>  |
| Perceel oppervlakte             | : 815 m <sup>2</sup>  |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 166 m <sup>2</sup>  |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning   |
| Bouwjaar                        | : 1967  |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, vrij uitzicht  |
| Tuin                            | : Tuin rondom   |
| Hoofdtuin                       | : Tuin rondom   |
| Garage                          | : Vrijstaand steen 28 m <sup>2</sup> (794 bij 351 cm)   |
| Energielabel                    | : B   |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard  |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas   |
| Voorzieningen                   | : Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

## Locatie

Rustenburgerweg 74  
1703 RZ HEERHUGOWAARD



EV Wonen Makelaardij  
Rustenburgerweg 88  
1703 RZ, HEERHUGOWAARD  
Tel: 0640872042  
E-mail: [info@evwonen.nl](mailto:info@evwonen.nl)  
[www.evwonen.nl](http://www.evwonen.nl)



## Foto's



## Foto's

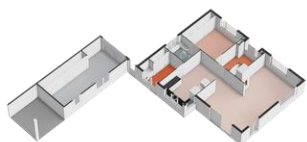




## Foto's

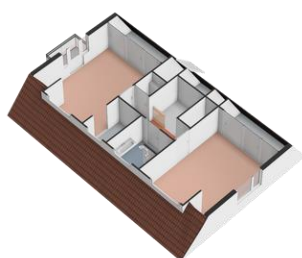


## Foto's



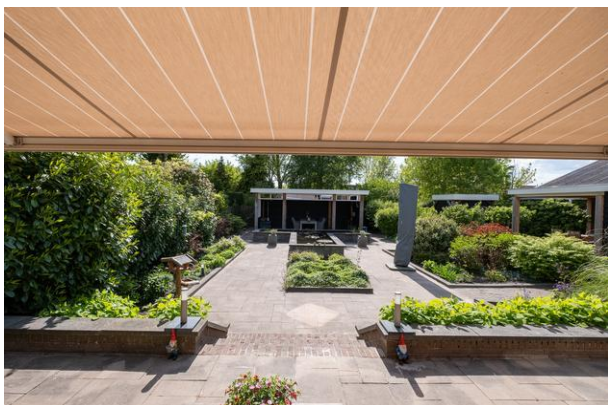


## Foto's





## Foto's





## Foto's





## Foto's



|                       |                                 |                                 |                          |                      |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|
| EnergieLabel woningen | Registratienummer<br>8888 10381 | Datum registratie<br>13-08-2024 | Geldig tot<br>13-08-2034 | Status<br>Definitief |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|

|  |   |
|--|---|
| Deze woning heeft energielabel <b>B</b>  |   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around; background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"> <span>G</span><span>F</span><span>E</span><span>D</span><span>C</span><span>B</span><span>A</span><span>+++</span> </div>                             |   |
| <b>Isolatie</b><br>1. Gemiddelde: 0,25<br>2. Onderspanning: 0,25<br>3. Dak: 0,25<br>4. Vloeren: 0,25<br>5. Ruimten: 0,25<br>6. Buitengevel: 0,25   | <b>Installaties</b><br>7. Verwarming: HR-107 ketel<br>8. Warm water: Onverwarmd<br>9. Zonnecollector: Geen zonnecollector<br>10. Ventilatie: Natuurlijke ventilatie met mechanische afzuiging<br>11. Koeling: Koeling aanwezig<br>12. Zonnepanelen: 2081 Wp |
| Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting<br>Warmtebehoefte in de wintermaanden: 11,5 %<br>Plaats op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden: 11,5 %<br>Aandeel hernieuwbare energie: 11,5 %  |   |
| <b>Over deze woning</b><br>Adres: Rustenburgerweg 74, 1702KZ Heerhugowaard<br>Bouwjaar: 1987<br>Oppervlakte: 2,29<br>Vraagprijs: 154k  |   |
| <b>Opnamedetails</b><br>Naam: Ester van Driel<br>Externe nummer: 8028 8028 8027<br>Certificatienummer: 8888 10381<br>Verkoopster: Anja B.V.<br>KVK-nummer: 88702417<br>Certificatiedatum: 13-08-2024<br>Staat openbaar<br>Bestemmingsplan: Bestemmingsplan |   |



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



## Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                                     |                                     |                                     |
| <i>Interieur</i>                          |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - Inbouwspots/dimmers                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Losse (hang)lampen                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:      |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - Losse kasten                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - Gordijnrails                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Gordijnen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Overgordijnen                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Vitrages                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Rolgordijnen                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Lamellen                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Jaloezieën                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - (Losse) horren/rolhorren                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - buitenscreens                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - Vloerbedekking                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Parketvloer                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Houten vloer(delen)                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Laminaat                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Plavuizen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - pvc vloer                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - tapijt                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Allesbrander                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                                | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen | n.v.t.                              |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Designradiator(en)             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Radiatorafwerking              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overig, te weten:              |                                     |                          |                           |                                     |
| - Spiegelwanden                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Schilderij ophangstelsysteem | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### Keuken

|                                      |                                     |                          |                          |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: |                                     |                          |                          |                                     |
| - Kookplaat                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - (Gas)fornuis                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Afzuigkap                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Magnetron                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Oven                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Combi-oven/combimagnetron          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Koelkast                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Vriezer                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Koel-vriescombinatie               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vaatwasser                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Quooker                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Koffiezetapparaat                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - stoomoven                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Keukenaccessoires, te weten:         |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### Sanitair

|                                      |                                     |                          |                          |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Toilet met de volgende toebehoren:   |                                     |                          |                          |                                     |
| - Toilet                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Toilethouder                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Toiletborstel(houder)              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Fontein                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Badkamer met de volgende toebehoren: |                                     |                          |                          |                                     |
| - Ligbad                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Jacuzzi/whirlpool                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Douche (cabine/schermbord)         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Stoomdouche (cabine)               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Wastafel                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

|  | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen | n.v.t.                              |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| - Wastafelmeubel   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - Planchet   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Toiletkast   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - Toilet   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Toilethouder   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Toiletborstel(houder)  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sauna met toebehoren   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>          |                                     |                                     |                           |                                     |
| Schotel/antenne  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Kluis  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Alarminstallatie   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Klok)thermostaat  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Airconditioning  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Warmwatervoorziening, te weten:                                    |                                     |                                     |                           |                                     |
| - Via CV-installatie   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - Boiler   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Geiser   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Screens  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Rolluiken  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Zonwering buiten   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - Camera's deurbelsysteem  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |                                     |                                     |                           |                                     |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Zonnepanelen   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Oplaadpunt elektrische auto  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |



|  | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen | n.v.t.                              |
|--|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                                |                                     |                          |                           |                                     |
| <i>Inrichting</i>                          |                                     |                          |                           |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Beplanting                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <i>Verlichting/installaties</i>            |                                     |                          |                           |                                     |
| Buitenverlichting                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <i>Bebouwing</i>                           |                                     |                          |                           |                                     |
| Tuinhuis/buitenberging                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Broei)kas                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Overig</i>                              |                                     |                          |                           |                                     |
| Overige tuin, te weten:                    |                                     |                          |                           |                                     |
| - (Sier)hek                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vlaggenmast(houder)                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

## 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

## EIGENTIJD 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**.

## 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!**

## 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



## 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.

**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 bidders 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.



[info@evwonen.nl](mailto:info@evwonen.nl)

[www.evwonen.nl](http://www.evwonen.nl)

06 408 72 042