

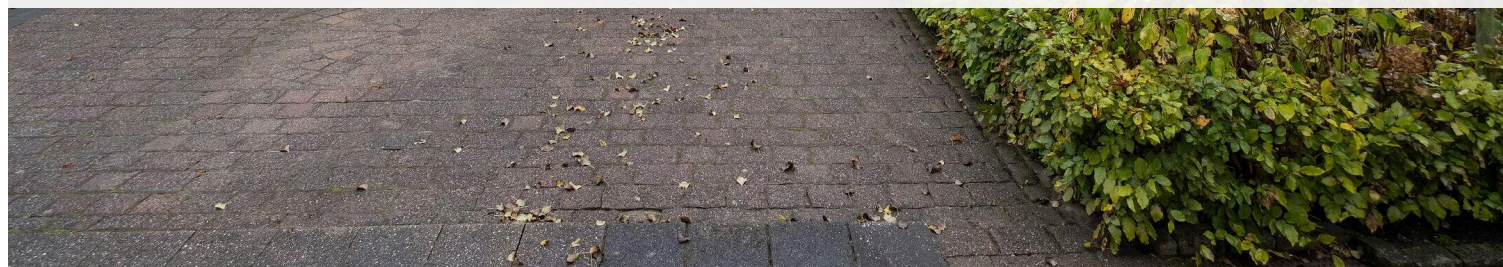
Heerhugowaard

Gele Varaan 20 | Vraagprijs € 750.000 k.k.



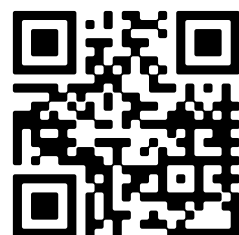
BESCHIKBAAR

WWW.GELEVARAAN20.NL



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1992
Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	372 m ²
Inhoud:	558 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.gelevaraan20.nl


EV WONEN
Makelaardij



Omschrijving

Gele Varaan 20, 1704 TJ Heerhugowaard

VRIJSTAAND WONEN MET RUIMTE, LUXE EN COMFORT OP EEN TOPLOCATIE IN BUTTERHUIZEN.

Aan de Gele Varaan 20 in Heerhugowaard staat deze perfect onderhouden vrijstaande en hele lichte gezinswoning waar je zó in kunt trekken.

Met 142 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, een royale woonkamer van bijna 10 meter lang, een stijlvolle keuken met kookeiland, 12 zonnepanelen en energielabel A+ woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook toekomstgericht. De zonnige tuin rondom de woning zorgt voor volop privacy en maakt het plaatje compleet.

LOCATIE:

De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Butterhuizen, aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Je woont hier op een fantastische plek, vlakbij het Luipaardpark en op loopafstand van winkelcentrum Middenwaard. Scholen, sportvoorzieningen, speeltuinen en openbaar vervoer liggen allemaal dichtbij. Via de N242 bereik je snel omliggende steden en ook de A9 en het station van Heerhugowaard zijn goed bereikbaar. Hier combineer je rust, ruimte en een centrale ligging.

Check de EXCLUSIEVE EIGEN WEBSITE VAN DE WONING voor meer informatie over de woning en de omgeving via de site van EV Wonen Makelaardij.

BEZICHTIGING: plan eenvoudig een afspraak via Funda of de website van EV Wonen Makelaardij. We laten deze leuke woning graag aan je zien!

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning in geliefde wijk Butterhuizen
- 142 m² woonoppervlakte
- 4 slaapkamers
- Royale woonkamer met serre en gashaard
- Luxe keuken met eiland
- Energietabel A+
- 12 zonnepanelen
- Warmtepomp
- Tuin rondom, grotendeels op het zuidoosten
- Parkeren op eigen terrein voor twee auto's

INDELING:

BEGANE GROND

Je komt binnen in de ruime hal met toegang tot de woonkamer. De living strekt zich uit over bijna 10 meter en is afgewerkt met een PVC-vloer en glad gestucte wanden en plafonds. Dankzij de grote raampartijen, de serre met rolluiken en de openslaande deuren naar de tuin geniet je hier van een prachtige lichtinval. De gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte.

De keuken uit 2012 is een echte eyecatcher en praktisch ingericht met een kookeiland. Je beschikt hier over een 4-zone inductiekookplaat, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer, afzuigkap, RVS spoelbak en een composiet werkblad.

Via de bijkeuken, met ruimte voor wasmachine, droger en mechanische ventilatie, bereik je binnendoor de aangebouwde stenen garage.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, netjes afgewerkt met laminaat en strak afgewerkte wanden. Twee slaapkamers profiteren van extra ruimte en licht dankzij de dakkapel. De overloop is aangenaam licht door het grote raam aan de voorzijde.

De moderne badkamer (ca. 6 m²) is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel, toilet, designradiator en vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer met een raam aan de achterzijde en een dakraam. Op de voorzolder heb je volop bergruimte, ideaal voor koffers, seizoensspullen of het creëren van een compacte werkplek.

GARAGE

De aangebouwde stenen garage is voorzien van dubbele beglazing en binnendoor bereikbaar via de bijkeuken. Een ideale ruimte voor opslag, hobby's of een werkplek aan huis.

TUIN

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en goed onderhouden tuin. De tuin is grotendeels gericht op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon geniet. Er is meer dan genoeg ruimte om te loungen, tuinieren of spelen. De tuin biedt veel privacy en is bereikbaar via een achterpad. Daarnaast staat er een houten schuur met elektra en is er een zijdeur vanuit de garage naar de tuin.

PARKEREN

Parkeren kan op eigen terrein voor twee auto's. Daarnaast zijn er voldoende openbare parkeerplaatsen in de straat, ideaal voor bezoek.

Deze vrijstaande woning combineert ruimte, luxe afwerking en energiezuinig wonen op een fantastische locatie in Butterhuizen. Met energielabel A+, zonnepanelen, een luchtwarmtepomp en een 12-groepen meterkast (3 fasen) ben je hier helemaal klaar voor de toekomst. Een comfortabel en licht gezinshuis waar je jarenlang met plezier zult wonen.

Aanvaarding: in overleg. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 750.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1992
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	142 m²
Perceeloppervlakte:	372 m²
Inhoud:	558 m³

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, toilet, en vloerverwarming
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, rolluiken, en zonnepanelen

Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en gashaard
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (combiketel uit 2022, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achters tuin, tuin rondom, voortuin en zijtuin
Achters tuin:	13,30 meter diep en 11,80 meter breed

Ligging tuin:

Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Vrijstaande houten berging

Voorzieningen schuur:

Elektra

Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage:

Aangebouwde stenen garage

Capaciteit garage:

1 auto

Voorzieningen garage:

Elektra

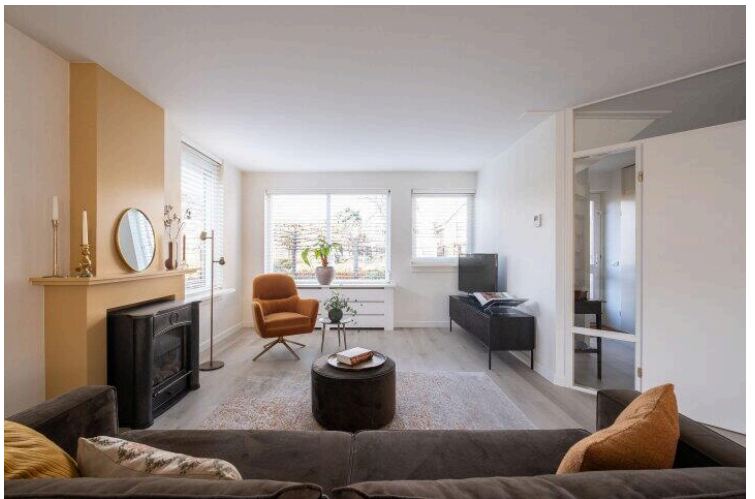
Isolatie garage:

Dubbel glas

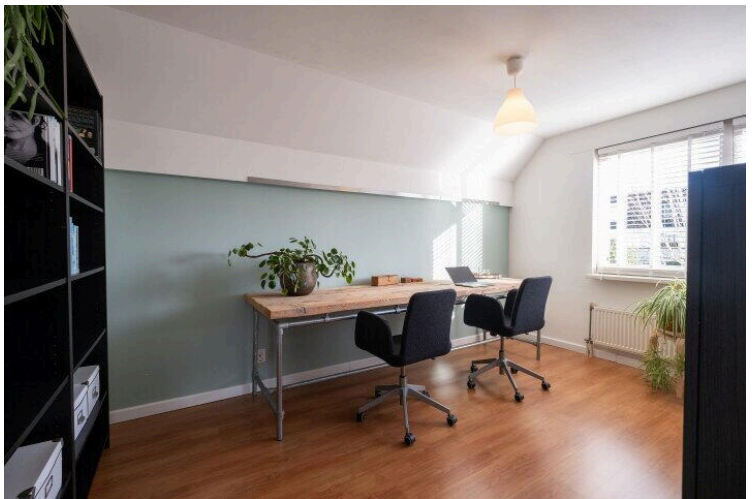
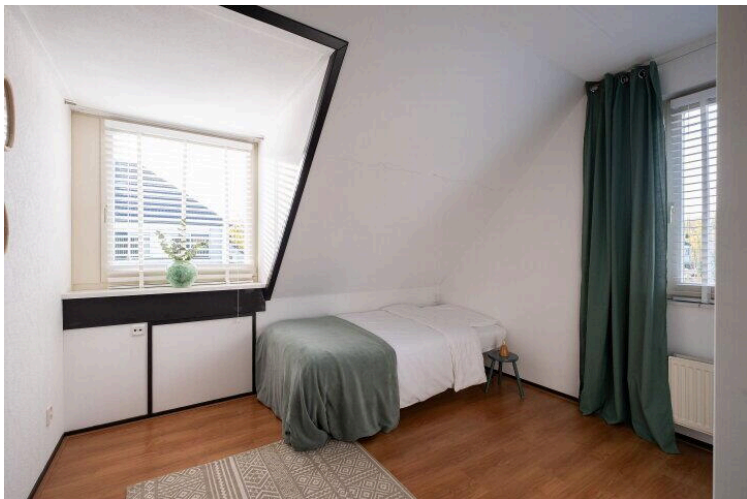
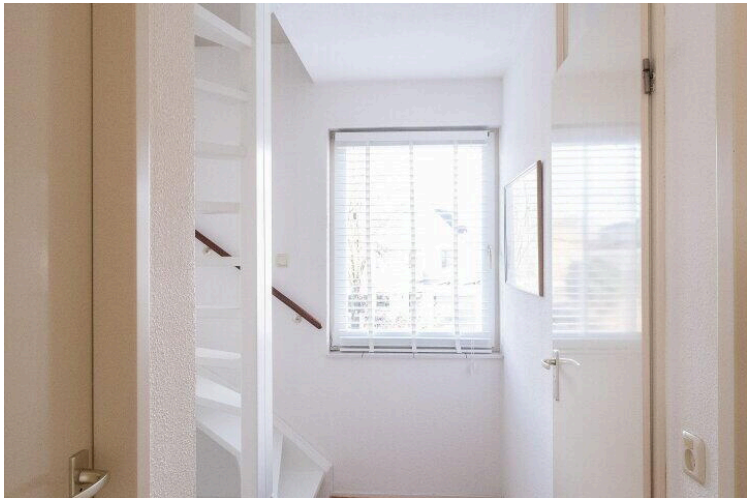
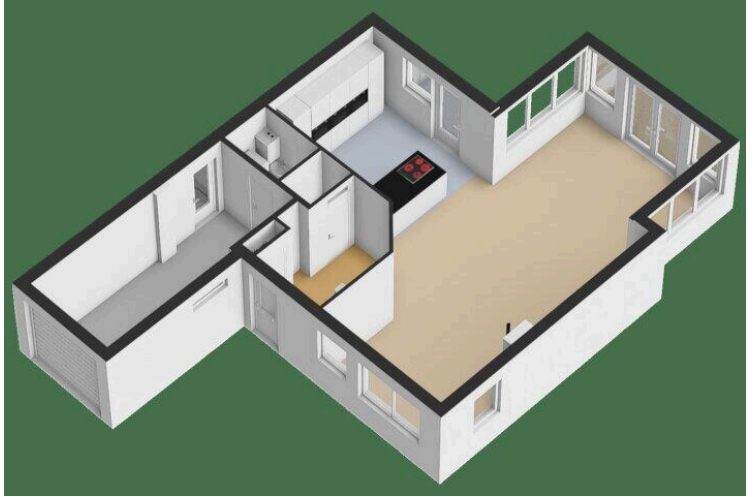
Op de kaart

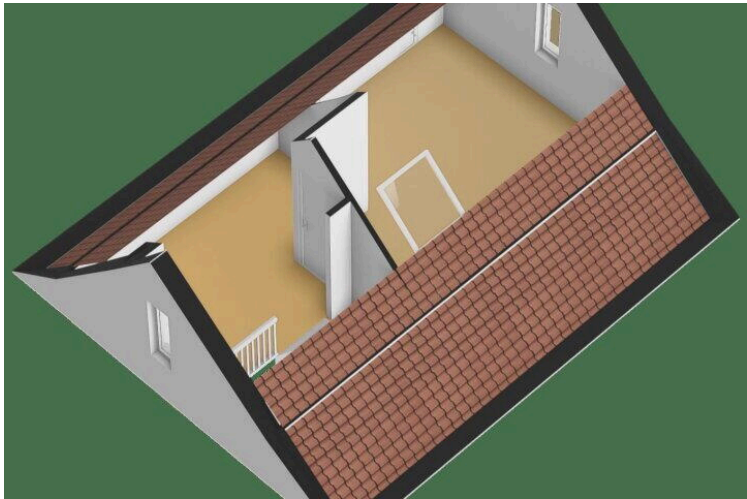


This is a detailed map of the Alkmaar region in the Netherlands. The map shows a dense network of roads, with major roads highlighted in blue and smaller roads in grey. A red location pin is placed in the center of the map, near the town of Alkmaar. The map includes labels for various towns and villages, including Alkmaar, Bergen, Schagen, Wieringerwerf, and many others. Road numbers are indicated in yellow boxes, and the A7 highway is shown in red. The map is sourced from Google Maps, with data from 2026.













Deze woning heeft energielabel **A⁺**



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken		+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4778 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



59,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Gele Varaan 20
1704TJ Heerhugowaard

BAG-ID: 0338010000018647

Detailsaanduiding

Bouwjaar 1992
Compactheid 2,17
Vloeroppervlakte 146m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

Fabian Harding

Vakbekwaamheidsnummer

4772.2060.4793

Certificasthouder

E Koepel B.V.

Inschrijfnnummer

K-0222609

KvK-nummer

95239952

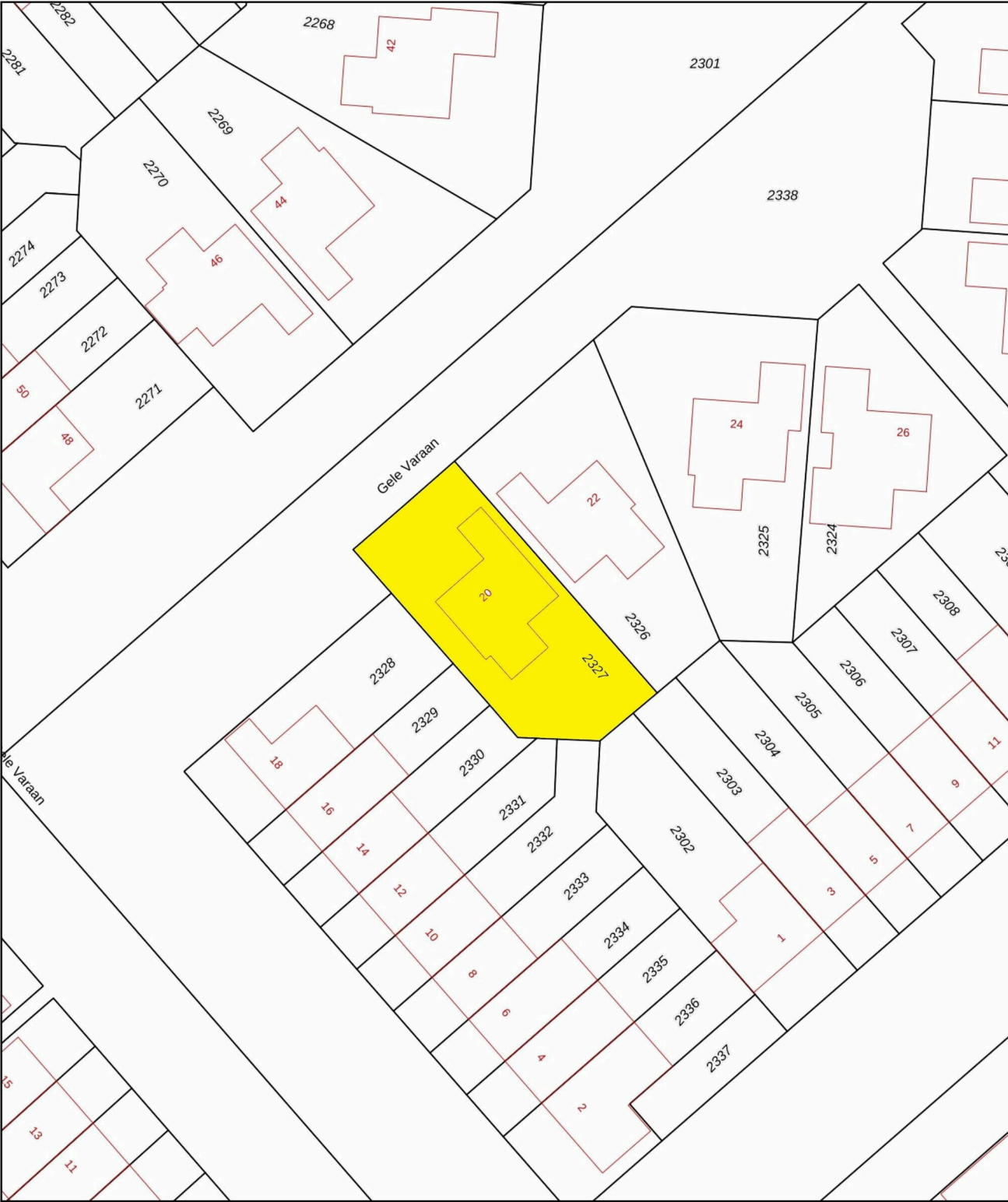
Certificerende instelling

Kiwa N.V.

Soort opname

Basisopname





0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerhugowaard

Sectie O

Perceel 2327

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025

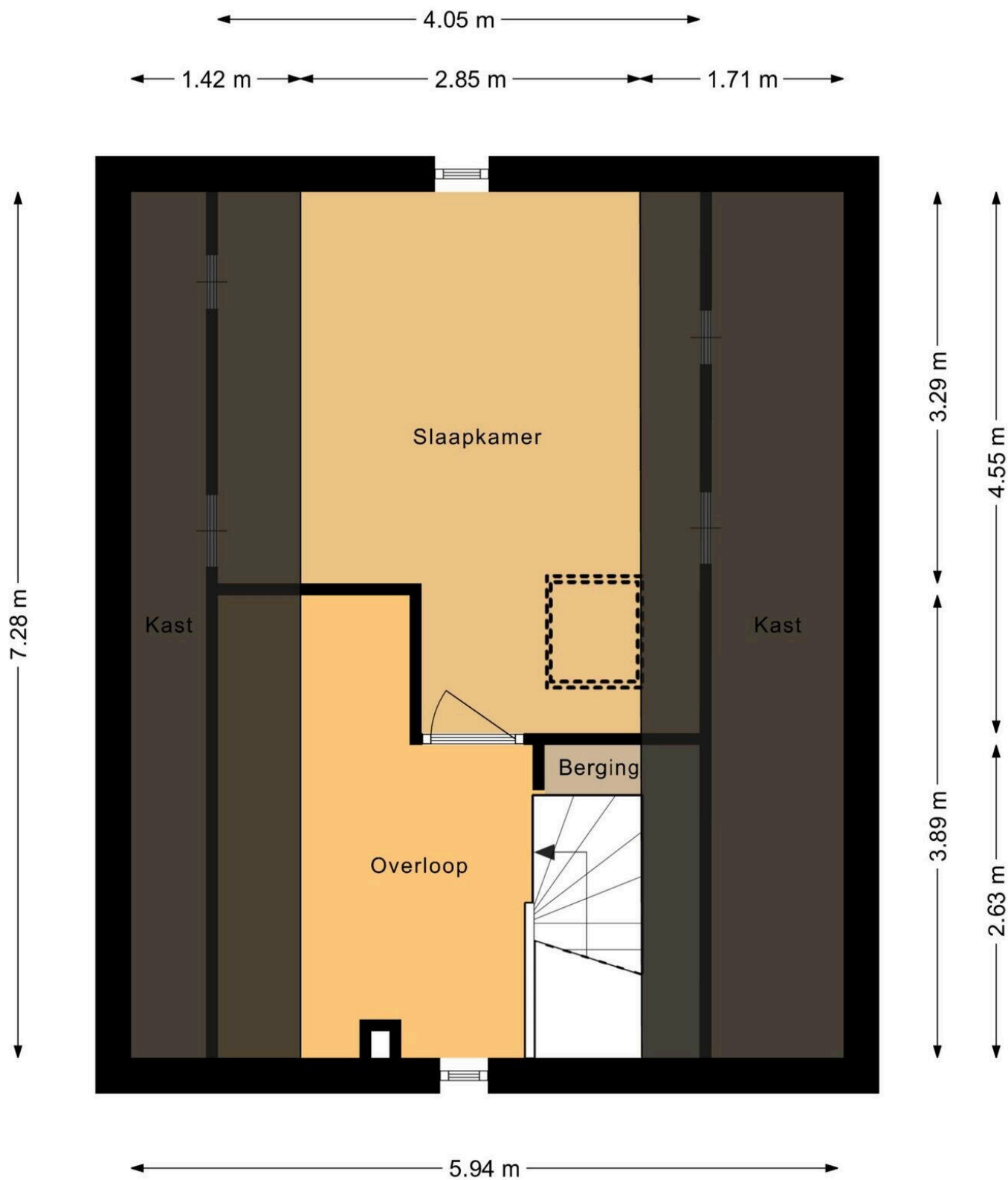
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.







Gele Varaan 20

www.gelevaraan20.nl

TE KOOP

evwonen.nl



EV WONEN
Makelaardij



funda

vastgoedpro 

06-408 72 042