



**Beste
Bert,**

Wat een chique villa!

Heemskerk

Rendorppark 74

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,
Beste makelaars.

Vraagprijs € 1.385.000,- k.k.

Woonoppervlakte
269 m²

Inhoud
1144 m³

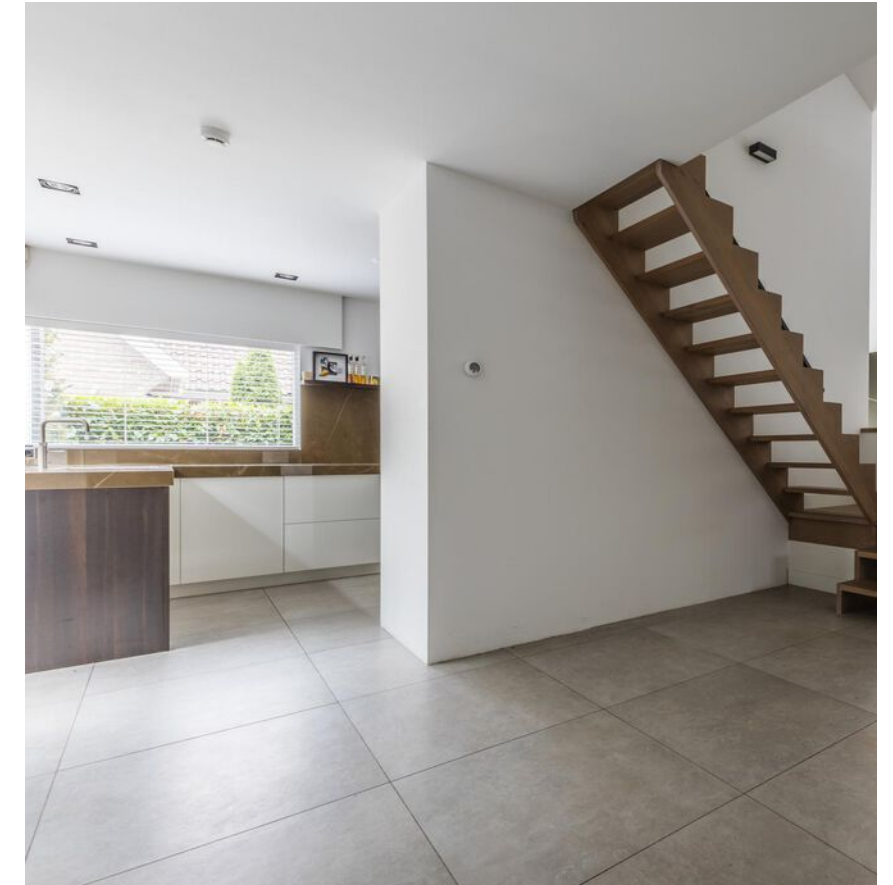
Perceeloppervlakte
1131 m²

Energie label
B

De hal

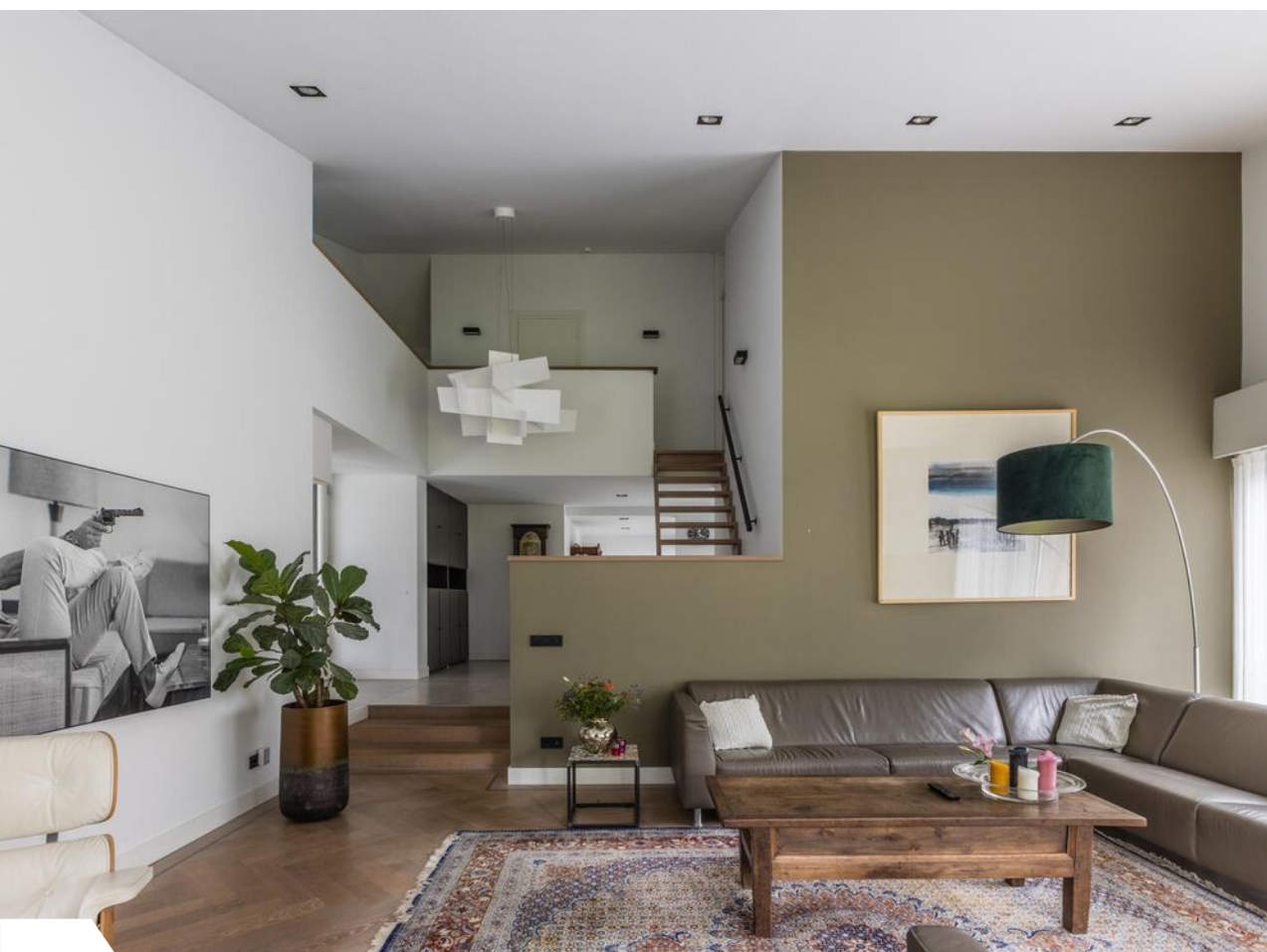


De speels ingedeelde woonkamer heeft centraal een trappenhuis met vide. Zowel links als rechts van de vide tref je een woongedeelte aan.



De woonkamer

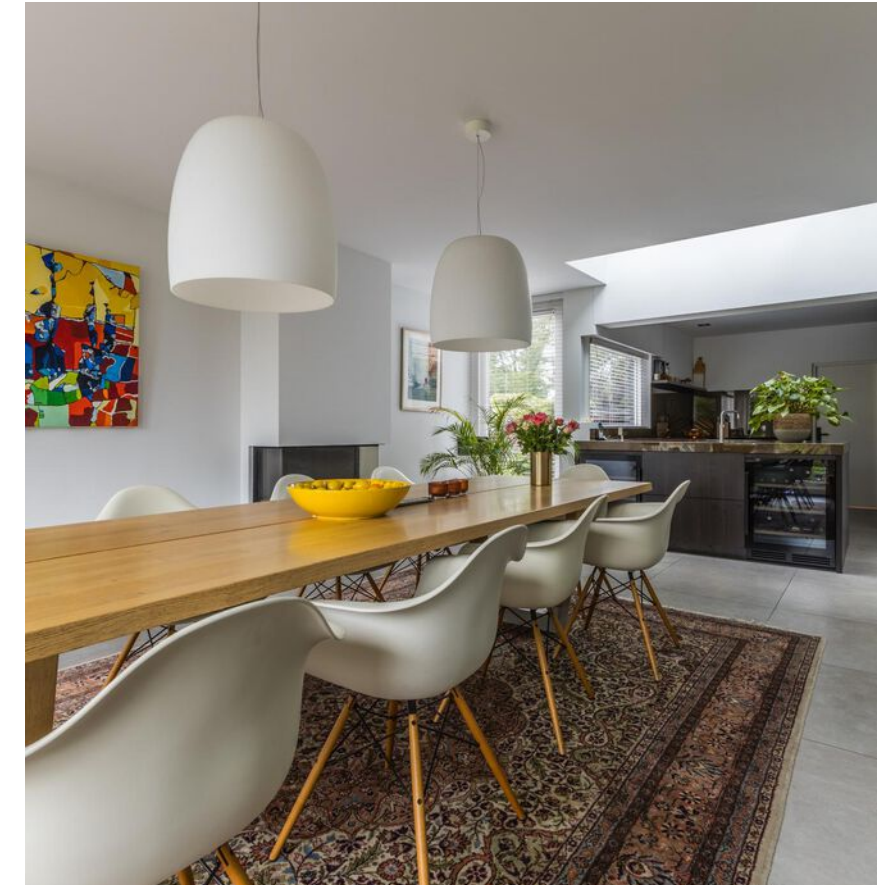
De ruime woonkamer is een heerlijke plek om 's avonds op de bank een filmpje te kijken.



De keuken



De maatwerk keuken heeft witte en houtlook fronten met een spectaculair keramiek werkblad en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en wijnklimaatkasten.



De begane grond

Via de dressingkamer bereik je een volledige slaapunit met ensuite badkamer en dressing.



De badkamer op de begane grond



In de badkamer zijn een badmeubel met dubbele wastafel en spiegel te vinden, een ligbad (jacuzzi) en een douchecabine.



1e Verdieping

Je treft hier vier ruime slaapkamers met veel lichtinval.



De 2e badkamer op de 1e verdieping



De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche.



De tuin

De tuin is onder architectuur aangelegd met verschillende terrassen, een grasveld en fraaie volgroeide borders.



Wat is het hier
genieten!



Begane grond

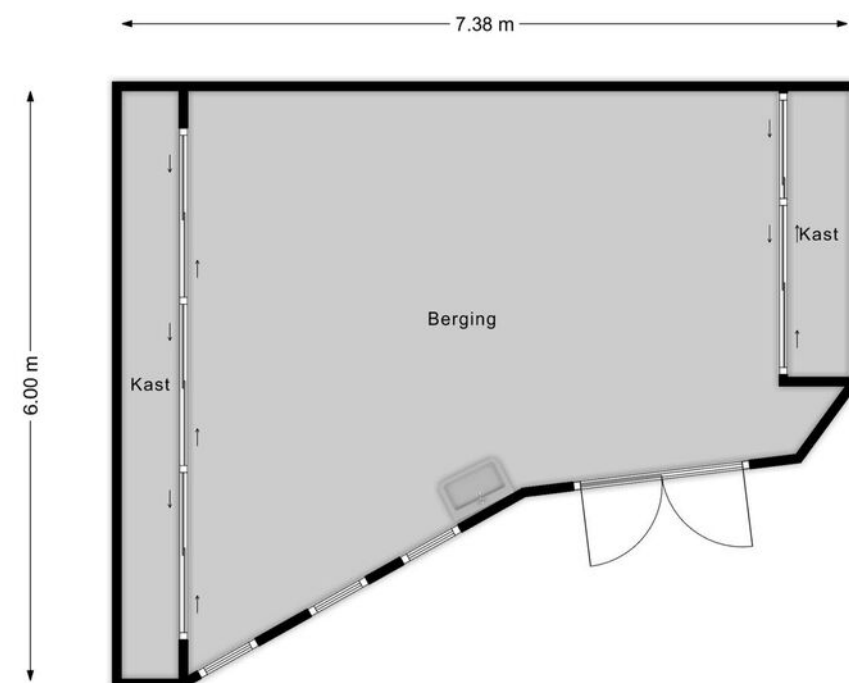


Eerste verdieping



Plattegrond

Berging



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen			•
Gordijnrails			•
Gordijnen			•
Overgordijnen			•
Vitrages			•
Rolgordijnen			•
Lamellen			•
Jaloezieen			•
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
(Gas)kachels	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer			•
Vaatwasser	•		
Quooker	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			•
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Op zoek naar een zeer ruime VRIJSTAANDE VILLA met speelse architectuur? Dan komt deze woning, gelegen op een ruim perceel van 1131 m², zeker in aanmerking. Het lichte, sfeervolle huis met diepe tuin is een oase van rust en comfort. Je vindt hier een speels ingedeelde living met twee open haarden en een vide, een slaapkamer met ensuite badkamer en dressing op de begane grond, en vier ruime slaapkamers met badkamer op de eerste verdieping. Een levensloopbestendige woning, met mogelijkheden. Een fantastisch familiehuis, waar iedereen de ruimte heeft en gelegen op een centrale plek in een groene omgeving.

Daarnaast heeft het huis een onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning, voorzien van een robotmaaier en automatische sproei-installatie, met verschillende terrassen en een ruime berging/tuinhuis. Dit biedt de ideale plek voor werk, hobby's of het ontvangen van gasten. Auto's kunnen op eigen terrein onder de carport of in de inpandige garage worden geparkeerd.

We nemen je mee!

- Woongenot: 268,9 m²
- Modernisatie 2018: De villa is grondig gemoderniseerd, inclusief een uitbouw van de eetkamer, compleet nieuwe elektrische installatie, alarmsysteem, camerasysteem, vloerverwarming, nieuwe haarden en dakisolatie.
- Ruime, lichte entree met hoge raampartijen
- Speels ingedeelde living met separaat zit- en eetgedeelte

- In ieder gedeelte een sfeerhaard en openslaande deuren naar de tuin
- Zeer stijlvolle maatwerkkeuken inclusief wijnkasten en een spectaculair keramiek werkblad.
- Vide en trappenhuis in de woonkamer
- Slaapkamer, dressing en badkamer op de begane grond
- Badkamer voorzien van jacuzzi
- Inpandige garage en bijkeuken
- Vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer op eerste verdieping
- Dakkapel achterzijde
- Voorzien van 20 zonnepanelen
- Onder architectuur aangelegde tuin met exclusieve materialen (2018)
- Ruim tuinhuis met terras en loungeplek in de achtertuin

Loop je met ons mee?

Via de eigen oprit zetten we de auto onder de carport en bereiken de overkapte voordeur. Ruime, lichte entree met garderobe, berging, meterkast, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken(2023). De woning is ook via de inpandige garage en berging toegankelijk. De speels ingedeelde woonkamer heeft centraal een trappenhuis met vide. Zowel links als rechts van de vide tref je een woongedeelte aan. De ruime zitkamer en de eetkamer zijn via een open doorgang met elkaar verbonden.

Belangrijke informatie

De zitkamer is ruim en voorzien van diverse raampartijen en openslaande deuren naar de tuin, de eetkamer is ruim genoeg voor het plaatsen van een tienpersoons eettafel. Ook hier heb je zicht op de tuin en is deze via openslaande deuren toegankelijk. Beide gedeelten zijn voorzien van een fraaie sfeerhaard. De eetkamer is verbonden met de ruime, stijlvolle maatwerkkeuken. De keuken heeft witte en houtlook fronten met een spectaculair keramiek werkblad en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en een wijnkoelkast. Via de keuken bereik je de bijkeuken. Hier tref je de aansluitingen voor het witgoed aan. Via de dressing bereik je een volledige slaapunit met ensuite badkamer. In de badkamer zijn een badmeubel met wastafel en spiegel te vinden, een ligbad en een douchecabine. Op de vloer van de begane grond liggen grote, lichte tegels en in het plafond zijn inbouwspots en spots op rails verwerkt.

Eerste verdieping:

Via de fraaie hal die beide gedeelten van de woonkamer verbindt, vind je een open trap met vide die leidt naar de overloop van deze verdieping. Deze verdieping heeft aan de achterzijde een brede dakkapel. Je treft hier vier ruime slaapkamers, een bergkast en een badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, twee aan de voorzijde van de verdieping en de badkamer ligt centraal. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inlopdouche.

Op de vloer van de slaapkamers ligt tapijt en/of laminaat.

Garage:

De woning heeft een keurig afgewerkte inpandige garage met elektra. De garage biedt toegang tot de woning en tot de tuin.

Tuin:

De tuin is onder architectuur aangelegd met verschillende terrassen, een grasveld en fraaie volgroeide borders met een diversiteit aan vaste en eenjarige planten. Je kunt hier genieten van de vogels, vlinders en bloemenpracht. Achterin in de tuin staat een groot tuinhuis met terras met loungeplek. Dit gebouw biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werk-/hobbyplek of gastenverblijf. Het gebouw is voorzien van vaste kasten, elektriciteit en water.

Parkeren:

Op eigen terrein en in de garage.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze vrijstaande villa ligt in een rustige buurt met alle voorzieningen op korte fietsafstand, zoals het centrum, scholen, sportfaciliteiten, en supermarkten. De stranden van Wijk aan Zee, Heemskerk en Castricum liggen op fietsafstand. De stations van Castricum, Heemskerk en Uitgeest zijn dichtbij, waardoor Amsterdam, Haarlem en Alkmaar binnen 20 minuten bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruime VRIJSTAANDE VILLA op groot perceel (1131 m2)
- ✔ Speels ingedeeld en fraaie architectuur
- ✔ Tuin met groot tuinhuis, veel groen en verschillende terrassen
- ✔ Voorzien van 20 zonnepanelen
- ✔ Energielabel: B
- ✔ Nieuw pannendak 2020: Gehele pannendak vernieuwd, met nieuw lood, zink, en rondom voorzien van onderhoudsvrije hardhouten betimmering.
- ✔ Vloerisolatie 2022: Begane grond vloer voorzien van Tonzon-vloerisolatie.
- ✔ Centraal gelegen in rustige, fijne, kindvriendelijke buurt
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Niet ver van het strand in Castricum
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

Clausules koopakte

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtkosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1973. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Toelichtingclausule NEN meting

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/ het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekkende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio.

Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM-adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**



Hypotheken en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste
Bert,**

Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 075 – 647 20 50 voor een
GRATIS waardebepaling!



Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



**Beste
Bert,**

**Kan ik voor
verzekeringen
ook bij jullie
terecht?**



Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Één van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.

**Beste
Bert,**

**Ik heb mijn
droomhuis gezien
hoe maak ik zo
snel mogelijk
een afspraak?**

Contact gegevens

Amsterdam

Keizersgracht 62-64

1015 CS Amsterdam

020 - 70 58 998

amsterdam@bertvanvulpen.nl

Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2

1181 XG Amstelveen

020 - 54 51 051

amstelveen@bertvanvulpen.nl

Krommenie

Provincialeweg 21

1561 KL Krommenie

075 - 64 72 050

krommenie@bertvanvulpen.nl

Zaandam

Provincialeweg 174-176

Postbus 1234, 1500 AE Zaandam

075 - 61 79 922

zaandam@bertvanvulpen.nl

Heemskerk, Rendorppark 74

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**

bertvanvulpen.nl