

Heerlijk wonen in De Draai, wat een topwoning!



Nachtegaalstraat 95 te Heerhugowaard

**BROEKMAN**  **MAKELAARS**  
BROEKMANMAKELAARS.NL **072 303 04 06**



# Voorwoord

Beste belangstellende,

Met de informatie uit deze brochure kunt u al een aardig idee krijgen of deze aanbieding aan uw wensen en eisen voldoet. Spreekt het pand u aan? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging! Bij voorbaat willen wij u melden dat het niet vreemd is om een pand nogmaals te bezichtigen. Welke drempels er ook kunnen zijn om een koopbeslissing te nemen; wij zullen alles in het werk stellen u zo goed mogelijk te helpen.

Financiële mogelijkheden.

U kunt bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Zo weet u wat uw mogelijkheden zijn en kunt u gericht op zoek gaan naar een passende woning.

Uw interesse gewekt?

Voor afspraken/bezichtigingen en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen.

Dit kan via ons telefoonnummer, mailadres of u loopt even bij ons naar binnen:

- 072 30 30 406
- hhw@broekmanmakelaars.nl
- Beukenlaan 2 M, 1701 DA Heerhugowaard

Gratis waardebeoordeling

Als u voornemens bent om uw huis te gaan verkopen is er sprake van een waardebeoordeling.

U ontvangt dan geen taxatierapport, maar wij geven u een indicatie van de opbrengst van uw woning in de huidige markt. Een waardebeoordeling met daaraan gekoppeld een oriënterend gesprek is gratis.





Nachtegaalstraat 95

Heerhugowaard

**Soort woning**

**Type woning**

**Bouwjaar**

**Aantal kamers**

**Waarvan slaapkamers**

**Volume**

**Perceeloppervlakte**

**Woonoppervlakte**

**Verwarming**

**Isolatie**

**Energielabel**

**Warmwater**

**Tuin**

**Ligging achtertuin**

**Eengezinswoning**

**Vrijstaande woning**

**2019**

**4**

**3**

**605 m<sup>3</sup>**

**350 m<sup>2</sup>**

**166 m<sup>2</sup>**

**Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk**

**Volledig geïsoleerd**

**A**

**Cv ketel**

**Achtertuint, voortuint, zijtuin**

**Zuidoost**



## Omschrijving

Deze in 2019 gebouwde ROYALE VRIJSTAANDE WONING (166m<sup>2</sup>/ 605m<sup>3</sup>) met grote inpandig bereikbare BERGING. Deze woning is strak afgewerkt. Je treft hier alles wat je nodig hebt, een ruime woonkamer en eetkamer, een complete woonkeuken, een leuke tuin met een overkapping. Een oprit voor de 2 auto's en 14 zonnepanelen voor lage energiekosten.

Zoek je veel ruimte en luxe? Je bent van harte welkom.

Indeling:

Begane grond:

Zijentree, hal met toilet met wandcloset en fontein, meterkast en trapopgang. De woonkamer (47m<sup>2</sup>) is aan de tuinzijde gelegen. De woonkamer is afgewerkt met plavuizen voorzien van comfortabele vloerverwarming, de wanden zijn voorzien van spuitwerk. Aan de tuinzijde tref je openslaande deuren en hier reiken de ramen van het plafond tot aan de vloer. Dit zorgt voor veel lichtinval. De woonkamer heeft een trapkast en een deur naar de berging (20m<sup>2</sup>). De woonkamer is dankzij de airco met warme dagen heerlijk koel.

Aan de straatzijde de woonkeuken (11m<sup>2</sup>). De keuken is in een L-opstelling geplaatst en heeft een extra werkblok. De keuken is voorzien van een fornuis met een grote oven en een 5-zone inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser en een Quooker voor direct kokend water.

1e Verdieping:

Op deze verdieping een royale overloop met wasmachine en droger aansluiting, een badkamer met een dakkapel en drie slaapkamers. De slaapkamers (12m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup>) hebben laminaat op de vloer en ook hier zijn alle wanden voorzien van spuitwerk. De grootste slaapkamer heeft een airco. De badkamer (6m<sup>2</sup>) is voorzien van een ligbad, een wastafel, een inloopdouche en een toilet met wandcloset.



## Omschrijving

### 2e Verdieping:

Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Hier heel veel bergruimte en de CV-opstelling.

### Tuin:

De tuin ligt op het zuidoosten is strak ingericht met grote tegels, een gazon en een prachtige veranda gelegen op de avondzon.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2019;
- Energielabel: A;
- Hardhouten kozijnen professioneel geschilderd in 2023;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Parkeren op eigen terrein, 2 auto's naast elkaar;
- Prachtige ligging nabij basisschool en Vomar supermarkt;
- Intergas CV ketel 2019;
- Zonnepanelen deels 2019 en deels 2022;
- Airconditioning 2021.























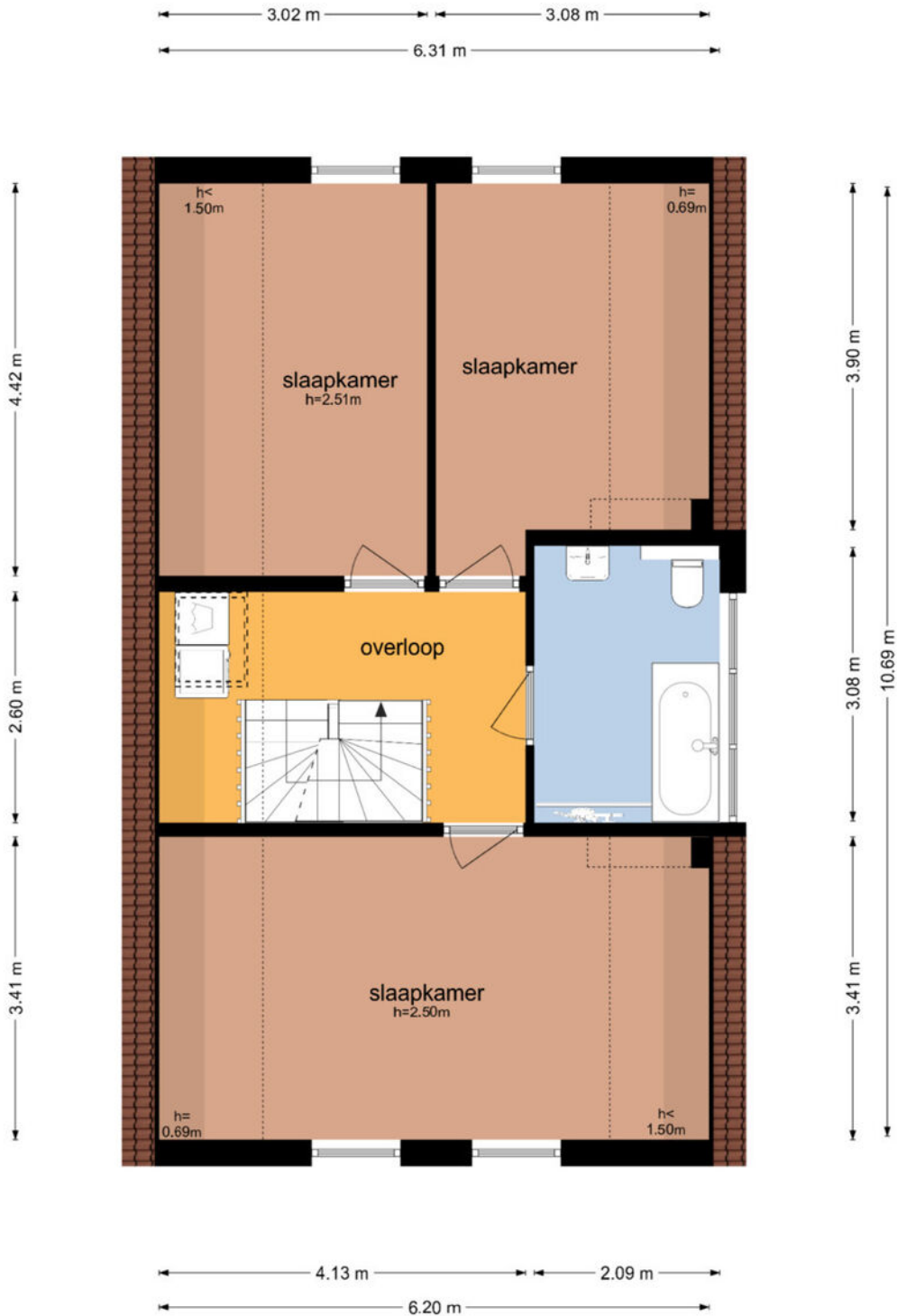
Nachtegalstraat 95 - Heerhugowaard  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



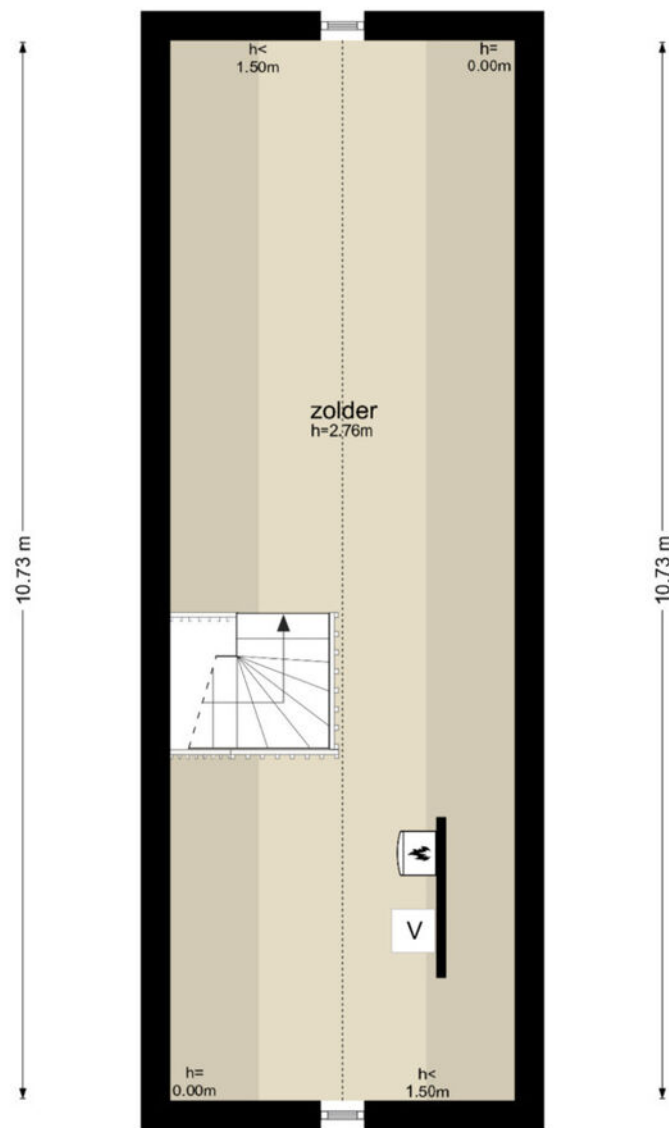
Nachtegalstraat 95 - Heerhugowaard  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Nachtegalstraat 95 - Heerhugowaard  
Tweede Verdieping

3.50 m



3.50 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen				x
Overgordijnen	x			
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat				x

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Los keukenblok met twee krukken	x			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast	x			
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning	x			
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Oplaadpunt elektrische auto				x

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Zonnepanelen	x			
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

**BROEKMAN**  **MAKELAARS**  
**BROEKMANMAKELAARS.NL** **072 303 04 06**