

**Te koop**  
**Wijkerstraatweg 194 + 194A**

Velsen-Noord



Vraagprijs  
**€ 375.000,-** k.k.

Nu ook Thuis  
in verzekeringen

# Teer Hypotheekadvies

Teer geeft onafhankelijk hypotheekadvies. We hebben contact met tientallen hypotheekverstrekkers, waaronder de meeste banken en verzekeraars in Nederland. Door het grote platform aan verstrekkers zijn we in staat om ook voor u een passende hypotheekoplossing te vinden. Door de korte lijnen die de hypotheekadviseurs hebben met de makelaars binnen Teer, zijn zij altijd op de hoogte van de laatste wensen en ontwikkelingen. Kortom, Teer is al jaren een gevestigde naam binnen de makelaardij en heeft nu ook alles in huis om u op het gebied van hypotheek compleet te adviseren.

*“Wil je meer weten?  
Neem contact op met  
Teer Hypotheken via:  
0251 - 730 041 of via  
hypotheken@teer.nl”*



# Welkom bij Teer Beverwijk

---

**Teer is hét makelaarskantoor van nu. Met 6 vestigingen in de regio Alkmaar, Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Heiloo en Uitgeest, waar we ons onderscheiden door onze persoonlijke service. Onze medewerkers luisteren naar uw wensen en begrijpen waar u behoefte aan heeft.**

Teer is sterk in het aan- en verkopen van woningen, en is ook gespecialiseerd in nieuwbouw, verhuur, taxaties en bedrijfsonroerendgoed. We helpen ook u graag verder!

## **Benieuwd of onze werkwijze aansluit bij uw wensen?**

Ons enthousiaste team heeft bij elkaar al vele jaren ervaring en zijn allemaal thuis in het werkgebied Beverwijk en omstreken. Ons kantoor in Beverwijk is gemakkelijk bereikbaar én u kunt parkeren voor de deur.

## **Thuis in Beverwijk**

Team Beverwijk zit in een prachtig pand aan de Breestraat. We zijn actief in de hele regio, inclusief IJmond en Velsen. We staan altijd voor u klaar. Heeft u een mooie woning gezien maar kunt u wel wat hulp gebruiken? Bij ons bent u aan het juiste adres. We geven u ook het beste advies voor het verkoopklaar maken van uw woning en komen met de juiste verkoopstrategie.

Kom gerust eens binnen voor een kop koffie en meer informatie.

## **Volg ons online en mis niks!**

Op Facebook, Instagram en LinkedIn houden we u op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag wat u bezighoudt en zijn benieuwd naar uw reacties, ervaringen en suggesties. Heeft u ons al geliked?

## **Uw makelaar**



## **Mitchel Wagner**

Vastgoedadviseur (KRMT i.o.)  
[mitchelwagner@teer.nl](mailto:mitchelwagner@teer.nl)  
0251-229225 | 06-43629748

# Vrijstaande kluswoning met praktijkruimte

---

Gelegen in het centrum van Velsen-Noord staat deze vrijstaande verbouwde woning uit 1927. De woning is redelijk onderhouden, maar heeft wel wat creativiteit, aandacht en liefde nodig. Dit is een geweldige kans om een karakteristieke eengezinswoning te creëren waar je vele jaren met plezier kunt wonen. Met diverse voorzieningen op loopafstand, winkels in de buurt, gemakkelijk parkeren voor de deur en vlakbij uitvalswegen en het NS-station Beverwijk is dit de ideale locatie voor een fijn thuis.

De woonkamer is lekker licht en ruim en er ligt een parketvloer. De half-open keuken en de badkamer zijn gedateerd, maar hier kunnen moderne en comfortabele ruimtes - geheel naar eigen behoeften en wensen - worden gerealiseerd. Er zijn 4 slaapkamers aanwezig, allen voorzien van een wastafel. Via de vlizo-trap kom je op de vliering. De tuin is gelegen op het zuidoosten. Je kunt hier lekker genieten van het zonnetje, perfect voor gezellige buitenmomenten.

Achterin de tuin staat een volledige ruimte van maar liefst 50 m<sup>2</sup>, de ruimte met aparte opgang en eigen huisnummer (194A) welke voorheen werd gebruikt als huisartsenpraktijk kan als zowel woonruimte als praktijkruimte worden benut. Mogelijkheden te over om deze naar wens om te toveren tot, bijvoorbeeld, een ruime werkplek, een prachtige veranda met buitenkeuken en aparte berging, een heerlijk (tuin)huis met slaapkamer en badkamer, waar je familie of gasten een prima onderkomen kunt bieden.

Kriebelen jouw handen, ben je nieuwsgierig? Wacht niet langer en neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging.

Bijzonderheden:

- CV-ketel uit 2021
- 4 slaapkamers
- vrijstaande woon/praktijkruimte op het perceel
- parkeren voor de deur
- winkels op loopafstand

Woonoppervlakte: **163 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **218 m<sup>2</sup>**

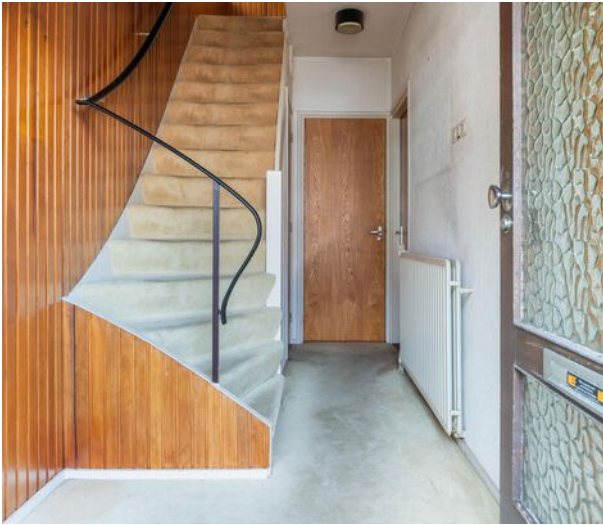
Inhoud: **434 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar: **1927**

Aantal slaapkamers: **4**

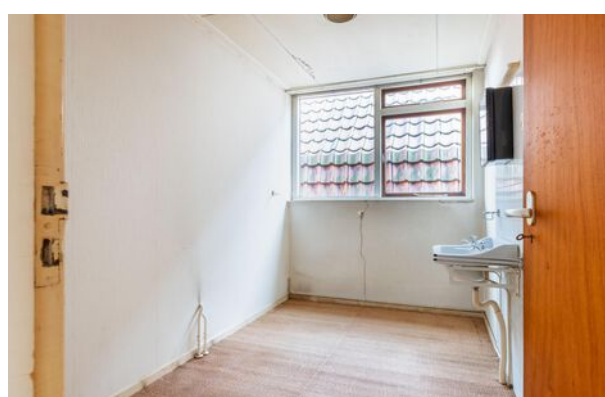
Energie label: **G**

*De hal met toegang naar de lichte woonkamer*





## De slaapkamers





De omgeving van de woning







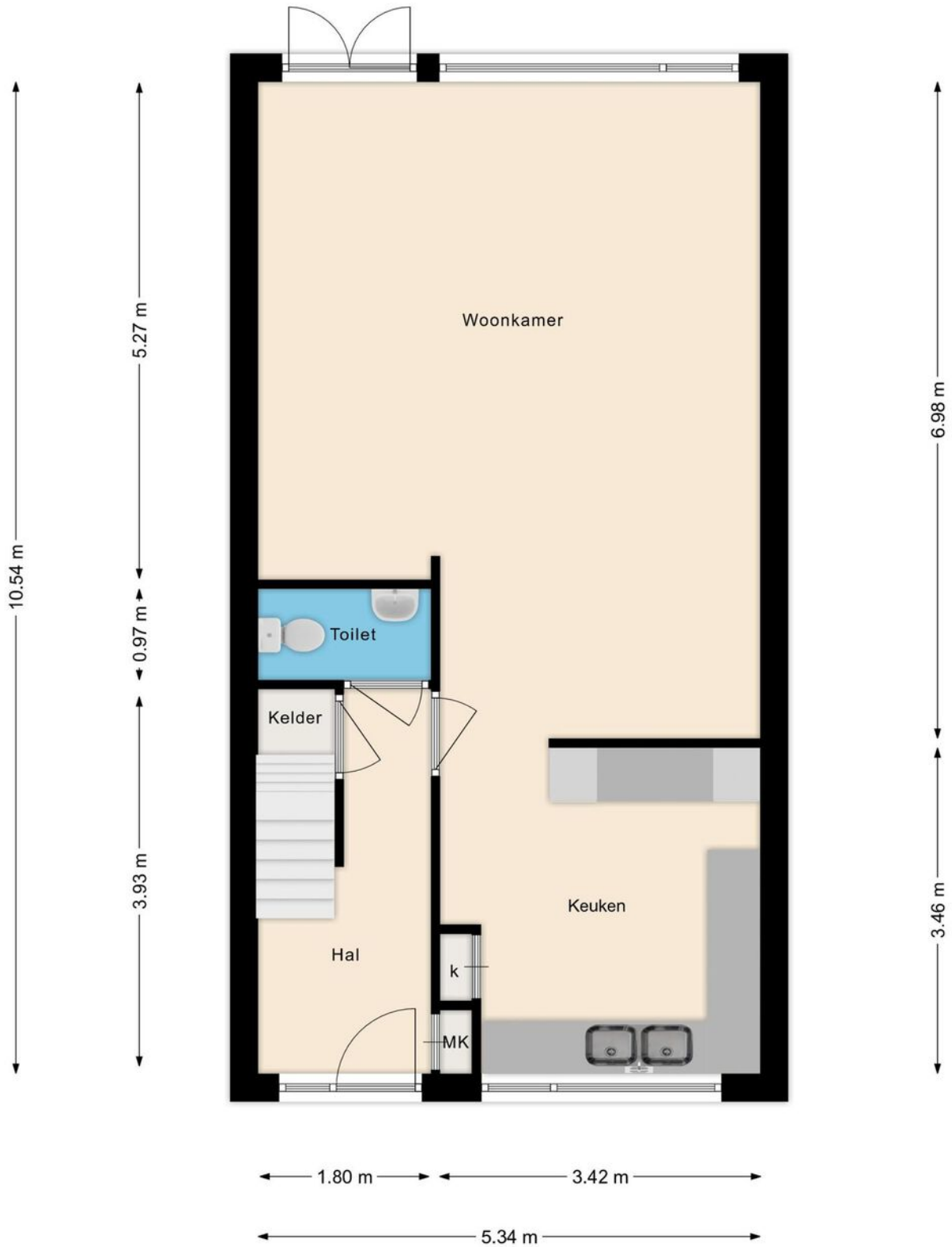


## Plattegrond van het perceel



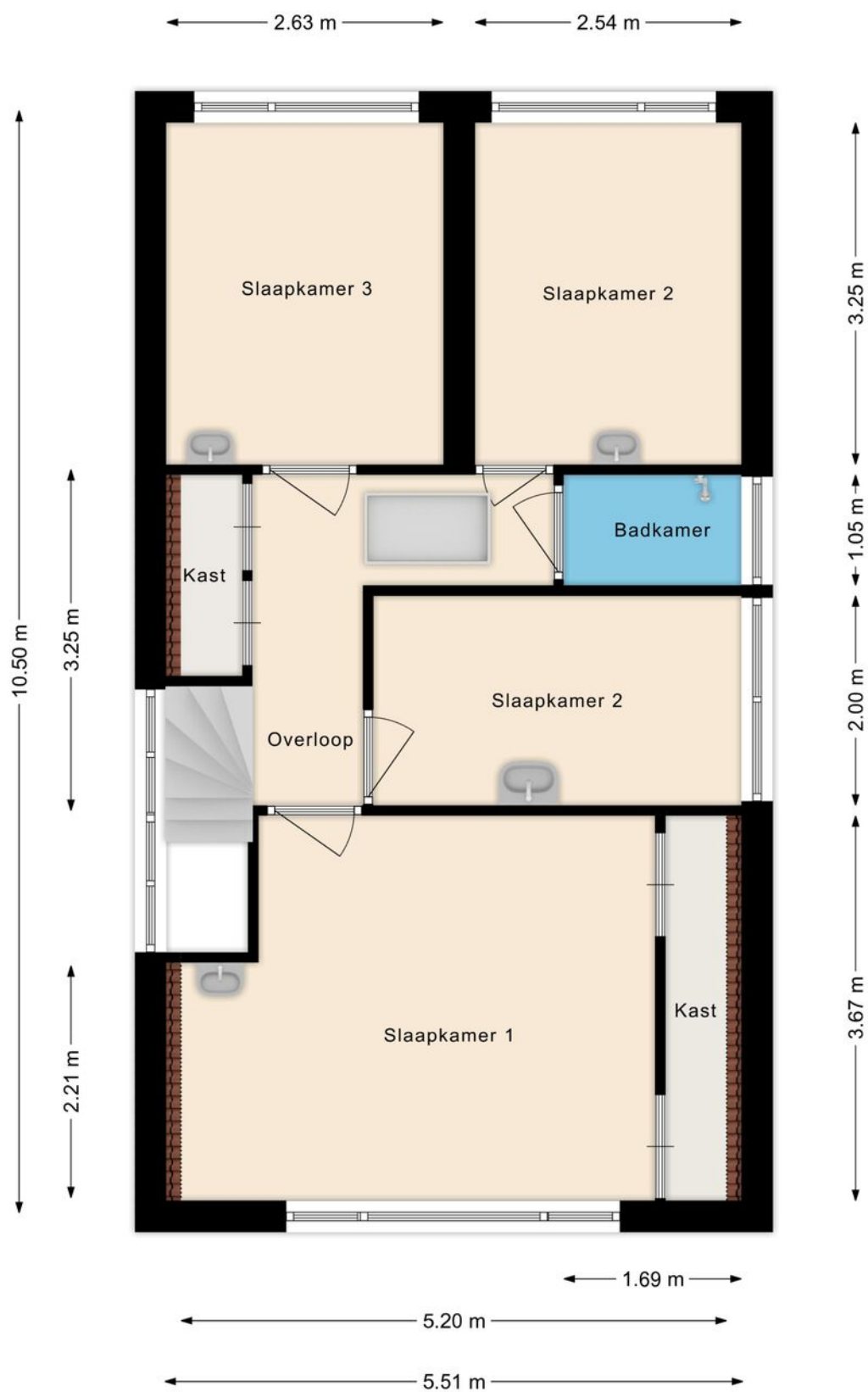
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond

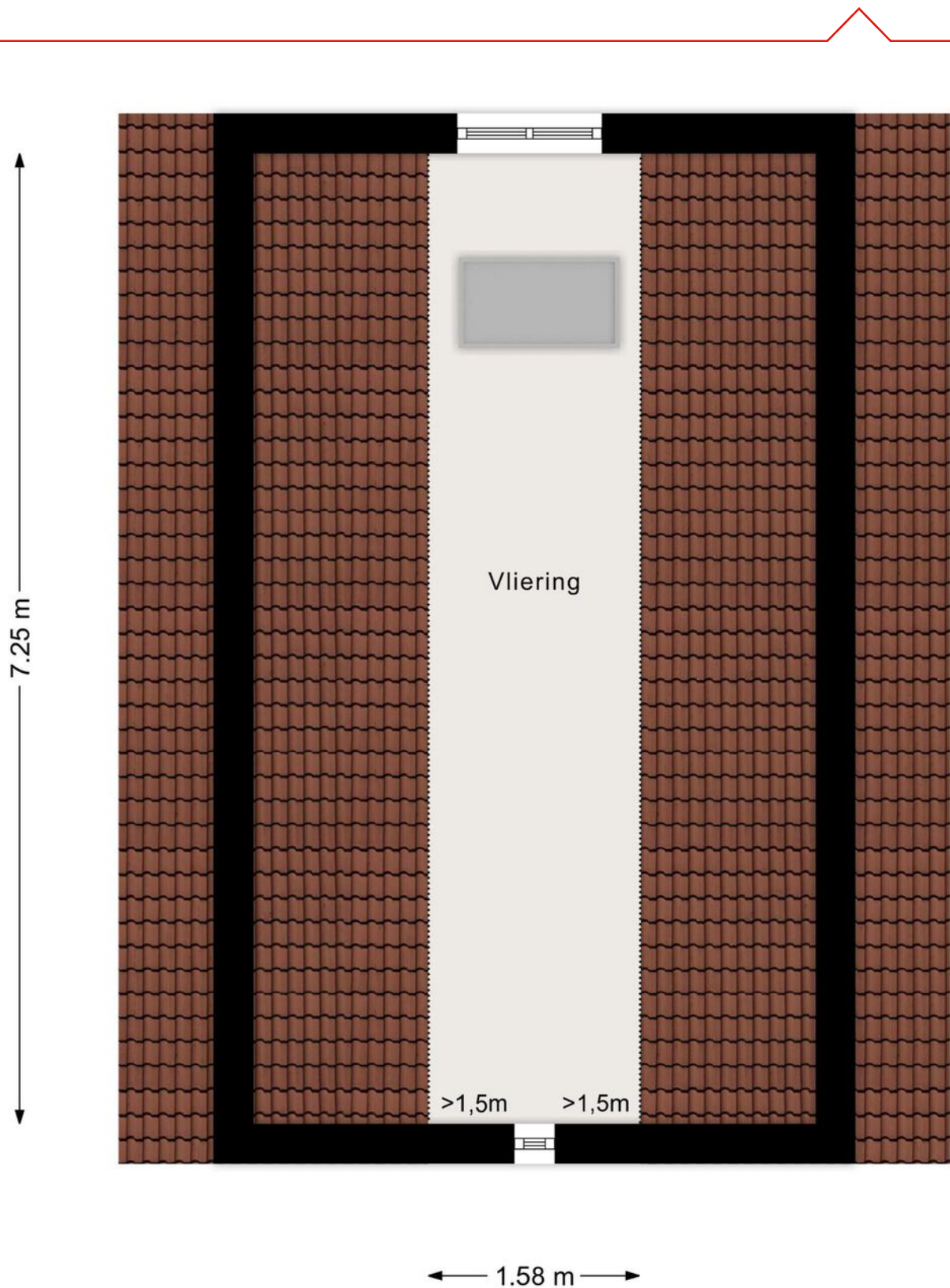


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Velsen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2393	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2023  
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.

Kadastrale Gemeente **Velsen**  
Kadastraal Perceel **2393**  
Kadastraal Sectie **B**

**Wijkerstraatweg 194, Velsen-Noord**

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wandkastje in laboratorium praktijkruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolluiken woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- Tapijt en tapijttegels in slaapkamers, gang, overloop en trap	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- spiegel	X		
- asbak	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- Wastafels in slaapkamers	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- deels dubbelglas	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
tuinslang	X		

# Uw belangrijkste vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uit brengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar deze afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Nadat de partijen de koopakte hebben ondertekend, ontvangen zij een afschrift van de akte. De koper heeft vervolgens nog de mogelijkheid om, gedurende drie werkdagen na datum van ontvangst

van een afschrift van deze akte, van de koop af te zien. Daartoe dient hij de verkoper schriftelijk te informeren. Zodra deze termijn van drie dagen is verstreken, is de koop definitief tot stand gekomen. Voor wat betreft de ontbindende voorwaarden die opgenomen zullen worden in de koopakte, dienen de partijen van te voren overeenstemming te hebben bereikt. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

## Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woongids biedt, dan doet u een bod. De verkoper mag dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

# Aantekeningen

A large area for taking notes, featuring a solid red top line, a solid red bottom line, and numerous horizontal dotted red lines in between. The top and bottom lines have a small triangular notch on the right side.



## Welkom bij Teer Beverwijk

Breestraat 99  
1941 EG Beverwijk  
0251-229225  
beverwijk@teer.nl



---

Makelaardij - Hypotheken - Verzekeringen

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