



---

**Toon Hermanslaan 32, 1948 AC Beverwijk**

**Royale vrijstaande villa met garage, oprit en zonnige tuin aan het water!**

**Vraagprijs: € 1.090.000,- k.k.**

---

Bent u op zoek naar een ruime en luxe vrijstaande woning met veel privacy, gelegen in een groene en kindvriendelijke omgeving? Dan is Toon Hermanslaan 32 in Beverwijk precies wat u zoekt! Deze goed onderhouden woning uit 2002 biedt volop ruimte, comfort en een uitstekende ligging. Met maar liefst 210 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een perceel van 513 m<sup>2</sup>, een vrijstaande garage met oprit en een prachtige siertuin op het zuiden van 16 meter breed aan het water zonder achterburen, is dit een ideale woning voor gezinnen of mensen die op zoek zijn naar rust en ruimte.

## Indeling van de woning

Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime entree/hal, voorzien van een marmeren vloer die doorloopt in het luxueuze toilet met fonteintje. De zeer royale woonkamer biedt een gezellige houtkachel, veel lichtinval en een open verbinding naar de keuken. De ruime keuken is uitgerust met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gasstel, combi-magnetron, koelkast, afzuigkap en vaatwasser. Een bijzonder detail is het terrazzo aanrechtblad, wat zorgt voor een stijlvolle en tijdloze uitstraling. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met daarin de wasmachine opstelling. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping vindt u drie ruime slaapkamers, waaronder een grote master bedroom met directe toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een whirlpool, een douche met stoomcabine en een dubbele wastafel. Daarnaast is er een separate toiletruimte met een hangend toilet en fonteintje.

Tweede verdieping:

De bovenste verdieping beschikt over nog twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer met douche/ligbad en wastafelmeubel. De technische ruimte biedt plaats aan de HR-combiketel en een boiler, en er is een extra vliering aanwezig voor opslag.

## Buitenruimte & multifunctionele garage

De grote, zonnige tuin is een absoluut pluspunt van deze woning! De 16 meter brede siertuin op het zuiden is fraai aangelegd met een combinatie van bestrating en beplanting. Doordat er geen achterburen zijn, geniet u hier volop van rust en privacy. Een bijzonder detail is het overdekte terras met een zitje aan het water, waar u heerlijk kunt ontspannen.

De vrijstaande garage is uitgerust met elektra, water, een elektrische deur en een bergvliering. Dankzij de ruime oprit aan de voorzijde is parkeren op eigen terrein mogelijk. Bovendien biedt de garage veel mogelijkheden. Deze zou bijvoorbeeld kunnen worden omgebouwd tot mantelzorgwoning, kantoor aan huis of praktijkruimte.

## Wonen in een populaire en groene buurt

De woning is gelegen in De Lanen, een gewilde en kindvriendelijke buurt in het Beverwijkse gedeelte van de Broekpolder. De Toon Hermanslaan is een rustige straat met weinig verkeer en vernoemd naar de bekende cabaretier. De wijk staat bekend om zijn groene omgeving, gevarieerde architectuur en vele speelplaatsen. In de nabije omgeving vindt u een basisschool, middelbare scholen en diverse sportfaciliteiten. Daarnaast zijn Amsterdam, Haarlem en Alkmaar uitstekend bereikbaar met de auto of het openbaar vervoer. Ook het strand, bos en de duinen zijn op fietsafstand, waardoor u kunt genieten van natuur en ontspanning in de directe omgeving.

### Bijzonderheden:

- ✓ Vrijstaande woning met veel privacy en prachtige tuin op het zuiden aan het water
- ✓ Bouwjaar: 2002 | Energielabel: A (energiezuinig)
- ✓ Zeer royale woonkamer met veel lichtinval en houtkachel
- ✓ Vloerverwarming op begane grond en in de badkamer op de 1e verdieping
- ✓ Twee badkamers en twee aparte toiletten
- ✓ Ruime oprit, parkeren op eigen terrein
- ✓ Multifunctionele garage met bergvliering, elektra, water en elektrische deur, om te vormen tot mantelzorgwoning, kantoor of praktijkruimte
- ✓ Kindvriendelijke en groene woonomgeving
- ✓ Rustige straat, op fietsafstand van strand, bos en duinen

Bent u op zoek naar een ruime, instapklare en energiezuinige woning met veel privacy en een fantastische tuin? Dan is dit uw kans!

## Kenmerken woning

Woonoppervlakte:	ca. 210 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	ca. 513 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	ca. 749 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Bouwjaar:	2002
Tuin:	- Voortuin: ca. 85 m <sup>2</sup> - Achtertuin ca. 288 m <sup>2</sup> op het zuiden
Garage:	Vrijstaande stenen garage 51 m <sup>2</sup> met bergvliering v.v. elektra en water
Verwarming:	C.V.-combiketel merk AWB (2002, eigendom), vloerverwarming begane grond en badkamer 1 <sup>e</sup> verdieping
Parkeren:	Garage, eigen oprit
Energielabel:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Kozijnen:	Hardhouten kozijnen met HR glas
Elektra:	Moderne installatie met 10 groepen
Vloeren:	Betonnen vloeren

## Aanvullende gegevens

### Bouwkundige keuring:

Magister Makelaars raadt geïnteresseerden altijd aan een bouwkundige keuring van de woning te laten uitvoeren voor het tekenen van de koopovereenkomst.

### Toelichtingsclausule Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

### Clausules koopcontract

In het koopcontract zal een lichte ouderdomsclausule worden opgenomen met de volgende inhoud:

*Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak 23 jaar oud is. Koper aanvaardt alle in verband daarmee voorzienbare en/of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken, eventuele installaties ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normaal gebruik van het verkochte. De koper bevestigt dat het verkochte in de zin van artikel 7:17 BW aan de gesloten overeenkomst beantwoordt. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik.*

## Plan een bezichtiging

Wij informeren u graag uitgebreid over deze royale vrijstaande villa aan het water. Wij vertrouwen erop dat deze brochure aanleiding zal zijn een bezichtiging in te plannen.

Neem contact met ons via:

[info@magister-makelaars.nl](mailto:info@magister-makelaars.nl)

of telefonisch 06 – 4477 0752.

## Biedlogboek

Magister Makelaars hecht veel waarde aan een transparant verkoopproces waarin iedere aspirant-koper - met of zonder aankoopmakelaar - gelijke kansen krijgt en onder dezelfde voorwaarden meedoet aan biedingen. Daarom kunt u uw bod op Toon Hermanslaan 32 uitsluitend plaatsen via onze website op <https://magister-makelaars.nl/biedformulier>

Alle biedingen van kandidaat-kopers worden via dit biedformulier automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd biedlogboek. Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende voorwaarden beschikbaar voor kandidaat-kopers.



## Foto impressie









## Kadastrale gegevens

Adres: Toon Hermanslaan 32, 1948 AC te Beverwijk

Wijk aan Zee en Duin, sectie C, nummer 1442, grootte 5 a en 13 ca

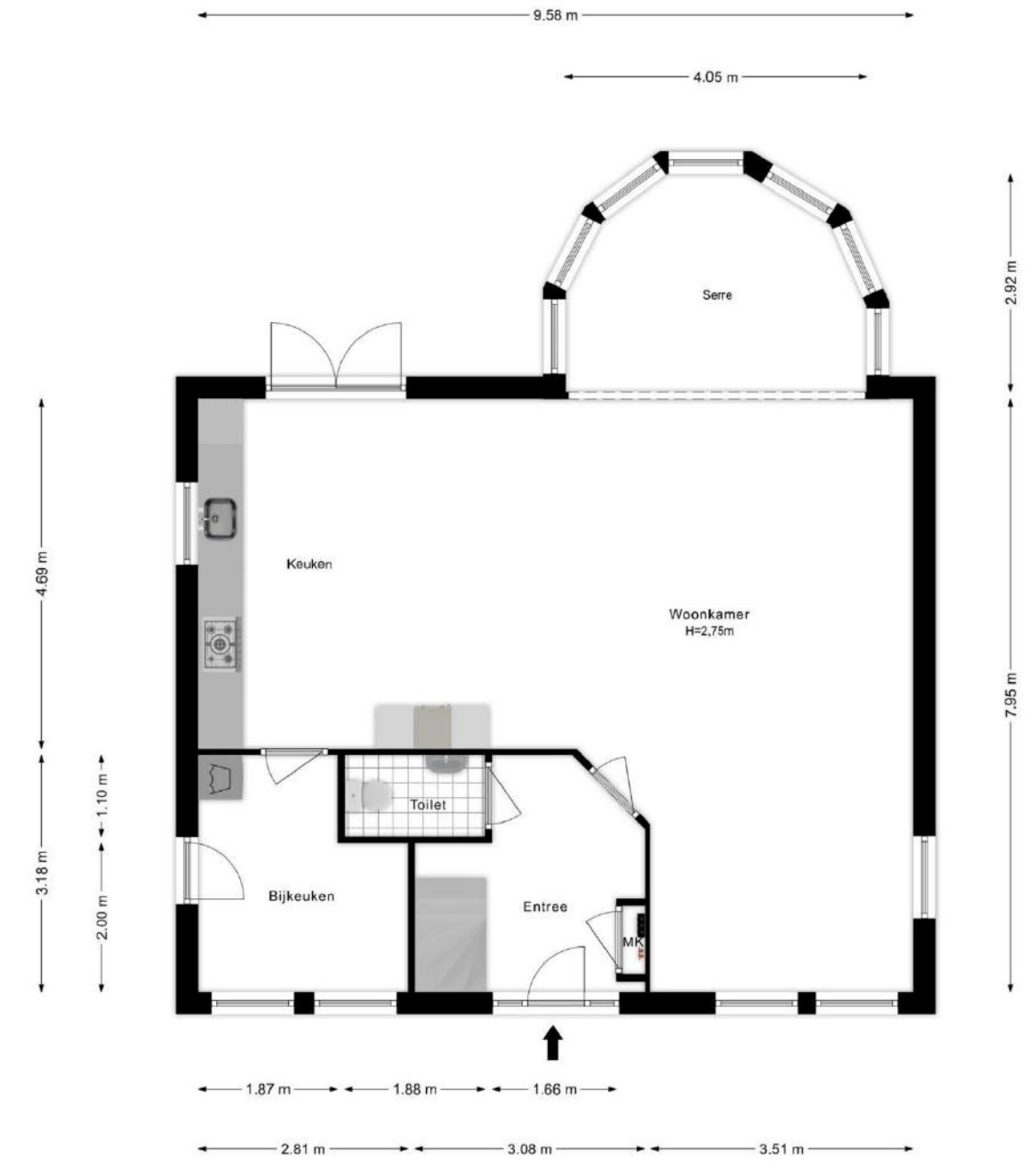


## Omgevingskaart



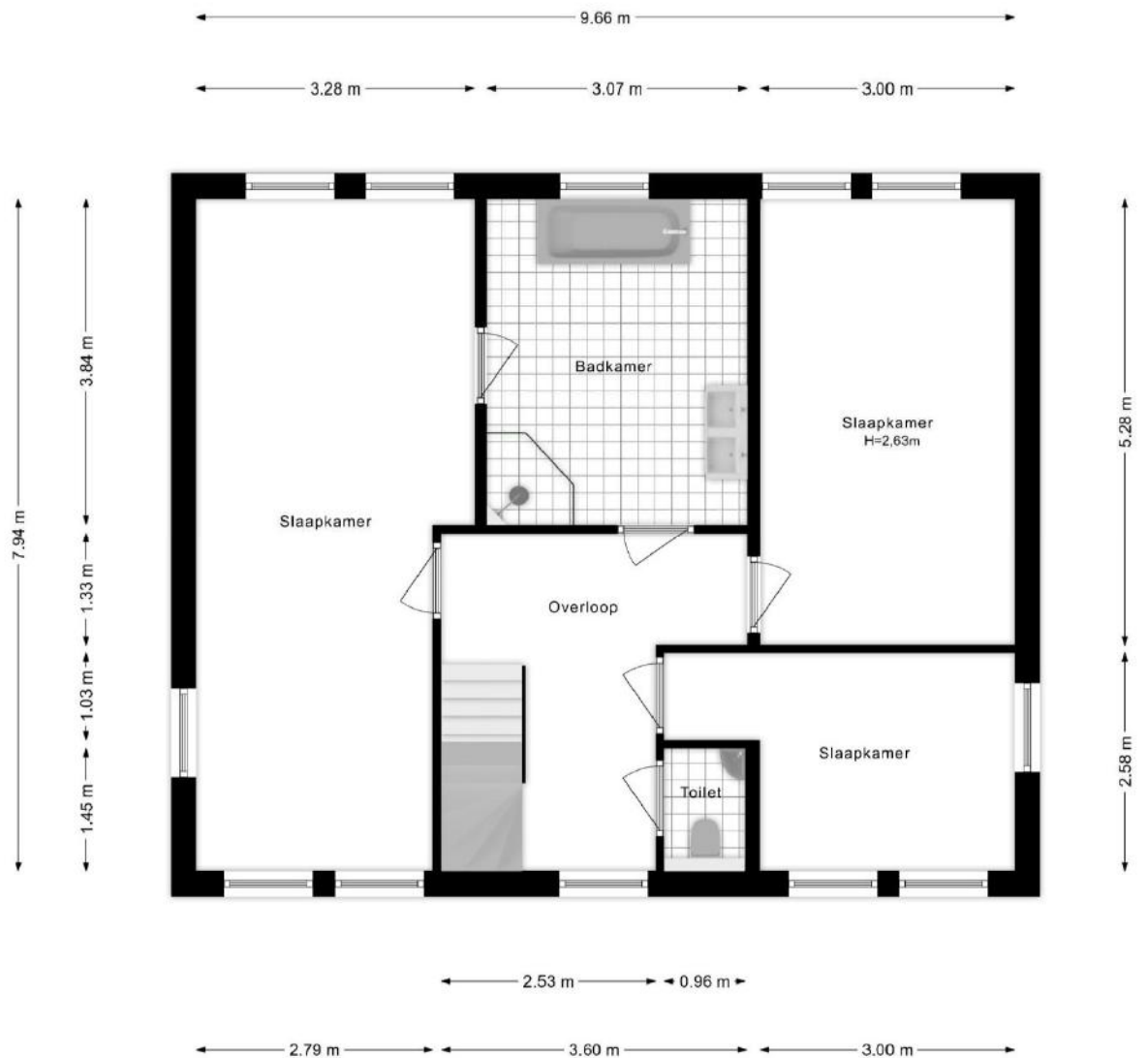
# Plattegronden

## Begane grond

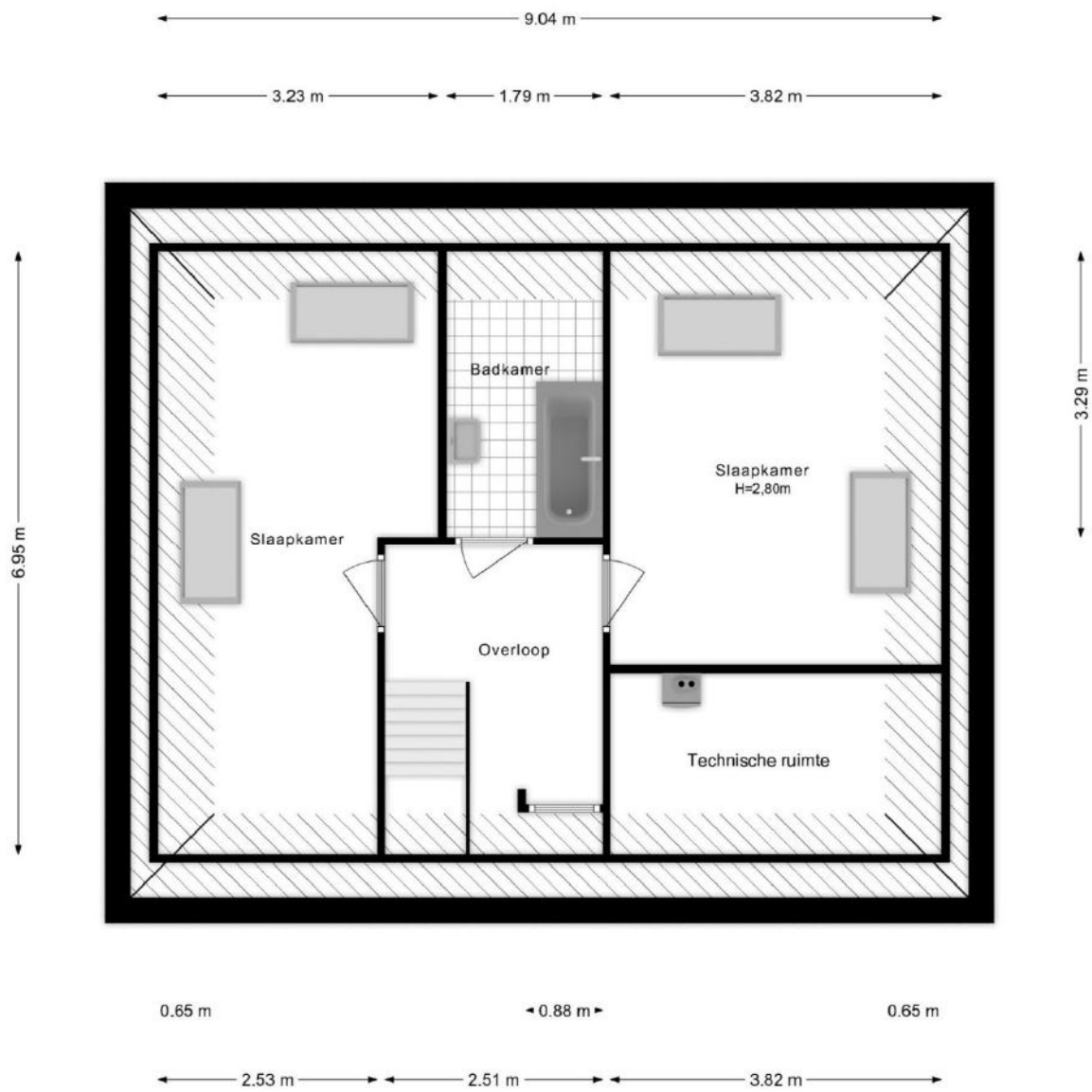




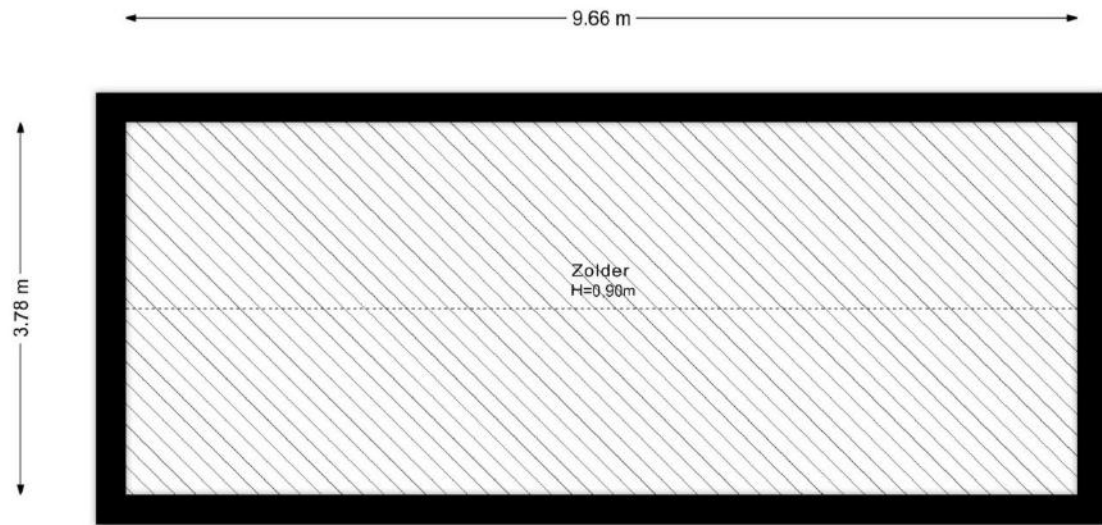
1<sup>e</sup> verdieping



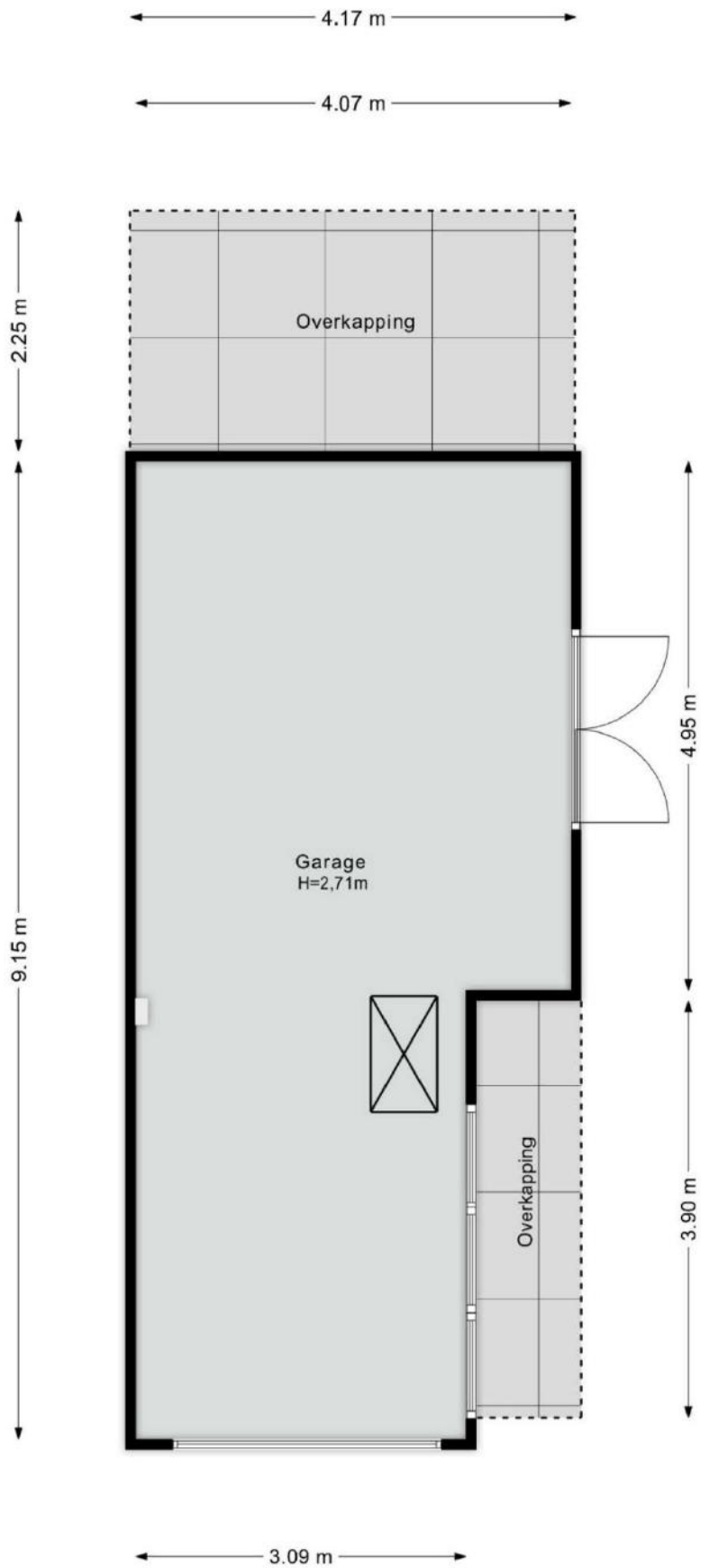
## 2<sup>e</sup> verdieping



## Bergvltering



Garage

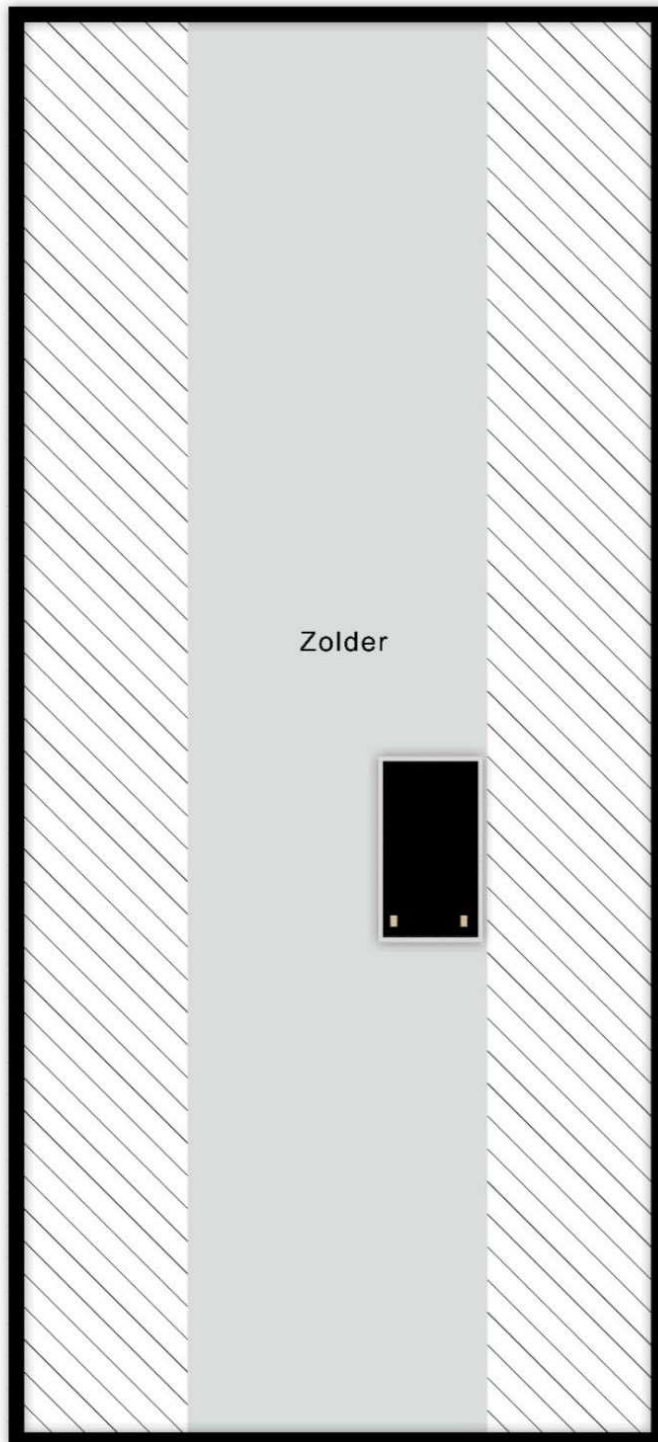




Garagezolder

4.07 m

9.15 m



Zolder



Losse bijlagen bij deze brochure:

- Energielabel
- NEN2580 meetrapport
- Vragenlijst over de woning ingevuld door verkoper
- Lijst van zaken



**Toon Hermanslaan 32**

**1948 AC Beverwijk**

**Vraagprijs: € 1.090.000,- k.k.**