



Leo Toepoelstraat 23, 1901 PM Castricum

**Sfeervol gezinshuis met aanbouw, energielabel A en diepe tuin.
Comfortabel wonen met volop ruimte en karakter in Castricum.**

Vraagprijs: €495.000,- k.k.

In de geliefde Leo Toepoelstraat in Castricum staat deze verrassend ruime tussenwoning (99 m² woonoppervlakte) met aanbouw op een perceel van 166 m². Dat betekent: een heerlijk diepe tuin met volop mogelijkheden. Een straat waar koop- en huurwoningen elkaar afwisselen en waar erfpacht vaak voorkomt – maar bij dit huis niet! Het betreft een voormalige huurwoning die door de huidige eigenaar met zorg is verbouwd en verduurzaamd, zodat u kunt genieten van modern wooncomfort in een huis met karakter.

De woonkamer is sfeervol met een balkenplafond en elektrische haard. Twee echte blikvangers die zorgen voor warmte en gezelligheid. Dankzij de royale aanbouw beschikt de woning bovendien over een moderne woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin. Verder zijn alle wanden strak gestuukt, is het schilderwerk recent uitgevoerd (achterzijde 2023, voorzijde 2024) en zorgen maar liefst 18 zonnepanelen én het energielabel A voor duurzame en energiezuinige woonlasten.

De Leo Toepoelstraat ligt in een rustige woonwijk van Castricum, op korte afstand van winkels, scholen en sportvoorzieningen. Het levendige dorpscentrum met zijn gezellige horeca en winkels ligt op loopafstand. Voor natuurliefhebbers ligt het Noordhollands Duinreservaat praktisch om de hoek: ideaal voor wandelen, fietsen of een dagje strand. Castricum heeft bovendien een eigen treinstation met directe verbindingen naar Alkmaar, Haarlem en Amsterdam, waardoor u profiteert van een uitstekende bereikbaarheid.



Indeling

Begane grond: Hal met garderobe en moderne toiletruimte met zwevend toilet. Kelderkast, geïmpregneerd tegen optrekkend vocht. Doorzonwoonkamer met houten vloer en toegang tot de royale aanbouw. Hier bevindt zich de moderne woonkeuken, voorzien van combimagnetron, stoomoven, koel-vriescombinatie, vaatwasser, afzuigkap, close-in boiler en wasmachineaansluiting. De gasaansluiting is aanwezig, maar er is geen gasfornuis geplaatst. Openslaande deuren geven toegang tot de diepe achtertuin met regenton, tuinbrede schuur (dak vernieuwd) en achterom.

Eerste verdieping: Overloop met laminaatvloer en vaste kast. Drie lichte slaapkamers, waarvan twee met vaste kast en één met balkon. Badkamer aan de voorzijde.

Zolderverdieping: Bereikbaar via vlizotrap. Bergvliering met CV-installatie en omvormer voor de zonnepanelen. Mogelijkheid tot het plaatsen van een dakopbouw, waardoor een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden.

Buitenruimte: Diepe achtertuin met recent vernieuwde schuur en achterom. De linker schutting is gezamenlijk met de burens geplaatst, de rechter schutting is eigendom.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden tussenwoning met aanbouw
- 18 zonnepanelen, energielabel A dus energiebewust wonen
- Moderne woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin
- Drie slaapkamers, mogelijkheid tot vierde door dakopbouw
- Wanden volledig glad gestuukt
- Houten vloer op de begane grond, laminaat op de eerste verdieping
- Tuinbrede schuur met vernieuwd dak en achterom
- Voorzijde geschilderd in 2024, achterzijde in 2023
- Rustige ligging, nabij winkels, scholen, sport en natuur
- Uitstekende bereikbaarheid met trein en auto

Kenmerken woning

Woonoppervlakte:	ca. 99 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 166 m ²
Inhoud woning:	ca. 389 m ³
Aantal kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Bouwjaar:	1948
Tuin:	Achtertuint ca. 108 m ² op het oosten met achterom
Berging:	Houten berging ca 8 m ²
Verwarming:	C.V.-combiketel merk Intergas, 2011, eigendom
Parkeren:	Openbaar, parkeervergunning
Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, HR en HR++ beglazing

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

De volgende clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst: ouderdomsclausule, asbestclausule.

Plan een bezichtiging

Wij informeren u graag uitgebreid over deze instapklare eengezinswoning. Wij vertrouwen erop dat deze brochure aanleiding zal zijn een bezichtiging in te plannen.

Neem contact met ons via:

info@magister-makelaars.nl of telefonisch 06 – 4477 0752.

Biedprocedure

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 Leo Toepoelstraat 23 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.

Mocht er veel interesse zijn in de woning dan kan het zijn dat we overschakelen naar Online Bieden via onze website: <https://magister-makelaars.nl/online-bieden>

Foto impressie





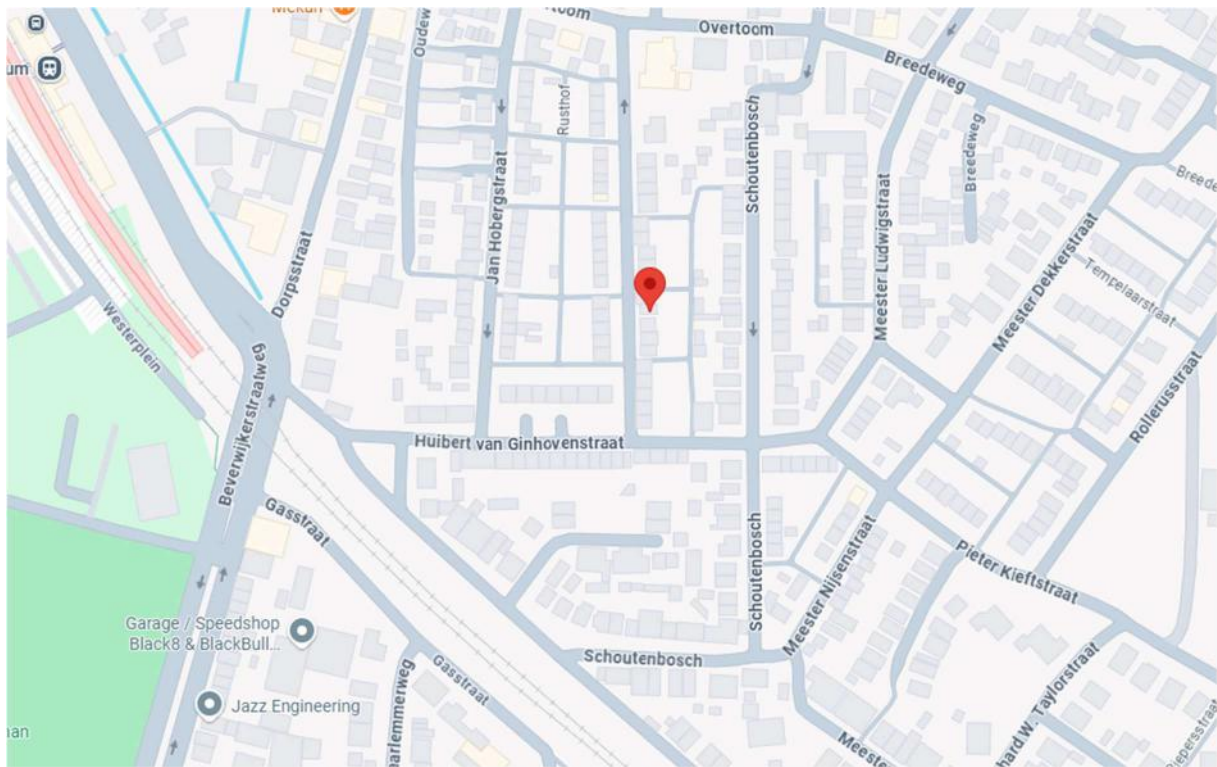
Kadastrale gegevens

Adres: Leo Toepoelstraat 23, 1901 PM Castricum

Castricum, sectie B, nummer 12522, grootte 1 a en 66 ca

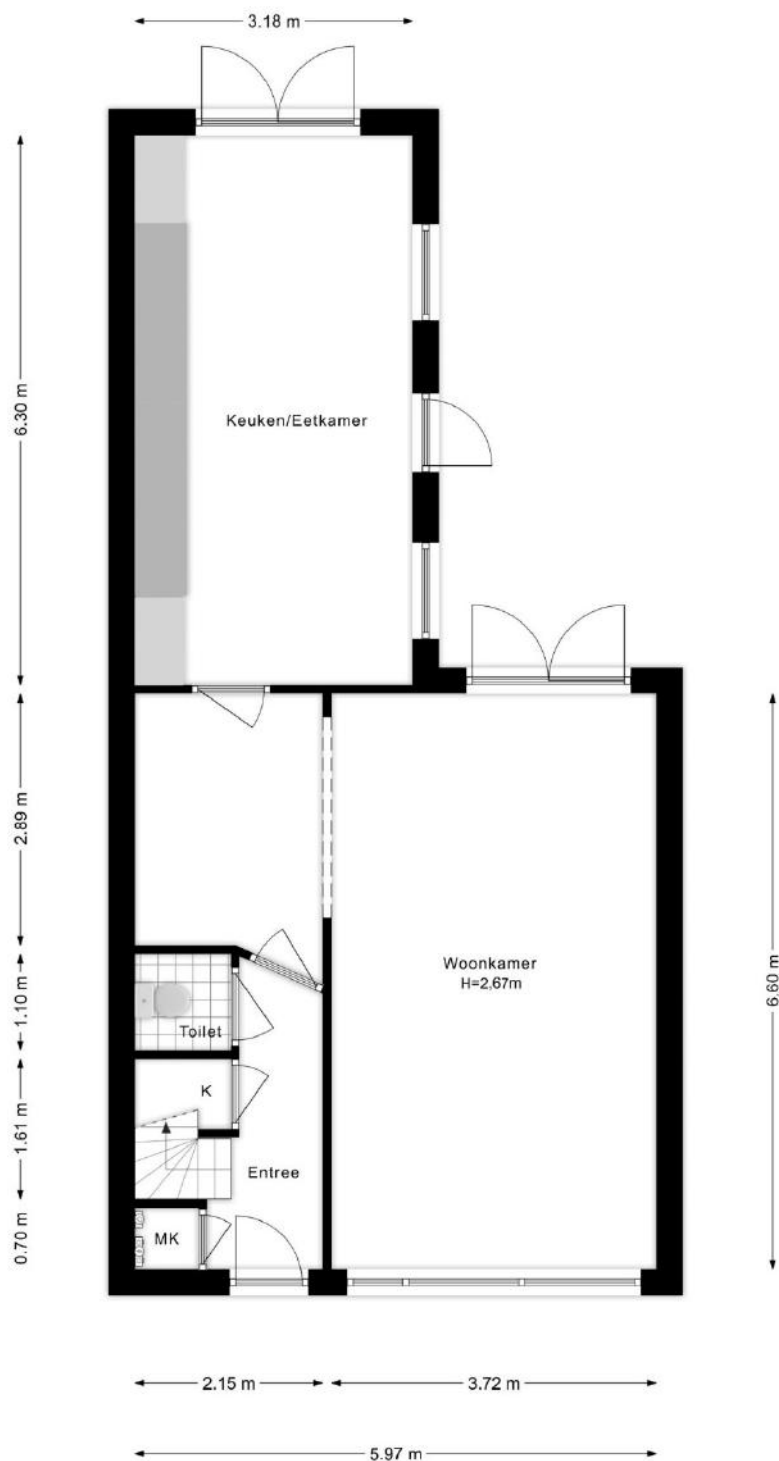


Omgevingskaart

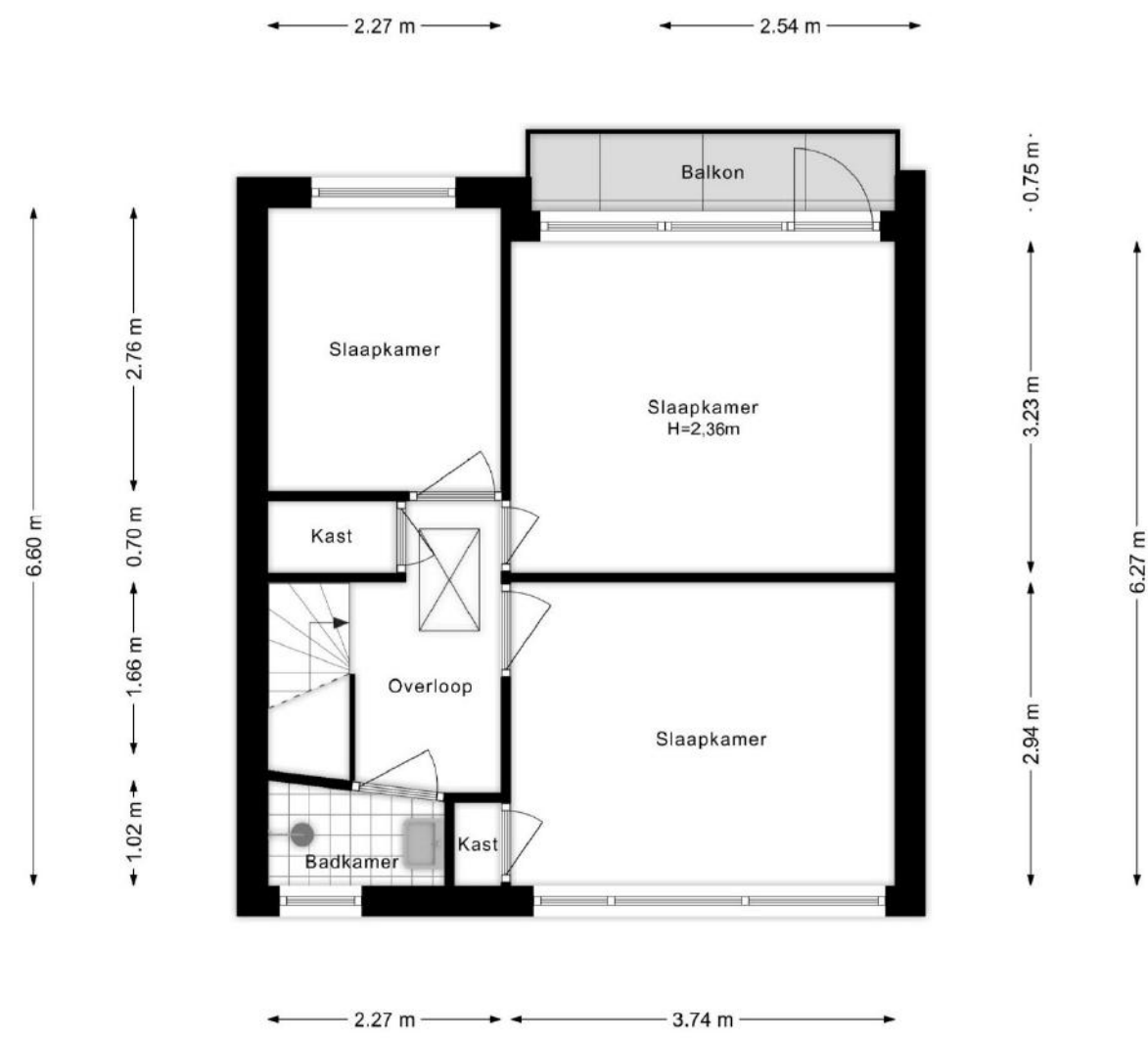


Plattegronden

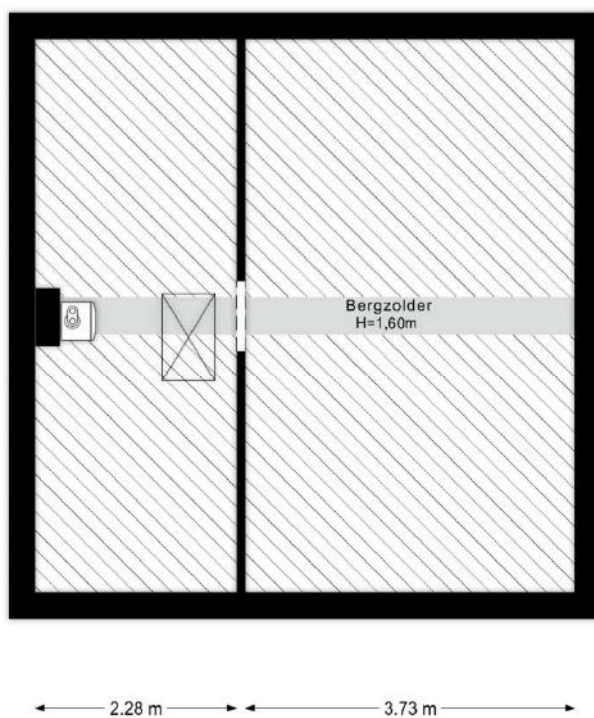
Begane grond



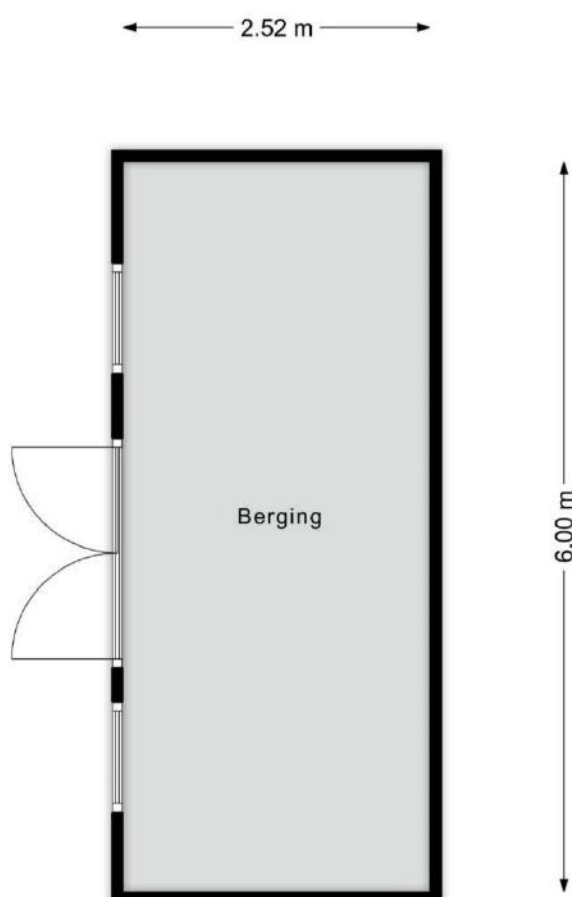
1^e verdieping



Zolderverdieping



Berging



Losse bijlagen bij deze brochure:

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



Leo Toepoelstraat 23

1901 PM Castricum

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.