

# RIJKSWEG 102 LIMMEN



Vraagprijs  
€ 1.425.000 k.k.

**RIETVELD**  
MAKELAARS

072-5051464  
info@rietveldlimmen.nl  
www.rietveldlimmen.nl

# OMSCHRIJVING

Welkom in Flora's Hof. Aan de Rijksweg in het hart van Limmen (tussen Castricum en Heiloo) staat dit vrijstaande, statige, jaren '30 herenhuis met maar liefst 438m<sup>2</sup> aan woon-/werkruimte op een perceel eigen grond van 1.270m<sup>2</sup>. Dit indrukwekkende pand biedt de perfecte mix van historische charme van zeer riant **wonen** of de mogelijkheid van royaal wonen met een **praktijk of kantoor-aan-huis**. Ideaal voor de professional die waarde hecht aan een representatieve en comfortabele **kantoor-, bureau- of praktijkruimte** op een centraal gelegen locatie met ruime parkeergelegenheid op eigen grond.

De zinken aanbouw uit 2000 zou ook geschikt zijn als mantelwoning, aparte leefruimte voor de opgroeiende kinderen, een atelier of hobbyruimte. Mogelijkheden genoeg! Dit herenhuis straalt, zowel aan de buiten- als de binnenkant, de grandeur van de jaren '30 uit, in subtiele samenhang met fraai uitgevoerde moderne elementen. We noemen enkele beeldbepalende elementen die dit pand zo bijzonder maken: een ronde erker met glas-in-lood ramen aan de voor- en zijkant van de woonkamer, kamer met en-suite-deuren, hoge plafonds en grote lichtpartijen die zorgen voor een licht en ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde een riante, serre-achtige uitbouw met rondom hoge ramen en uitzicht

op de zonnige achtertuin met vijver en hardhouten terrassen in de achtertuin. Ook het ronde balkon boven de erker springt direct in het oog. En dan de lange glas-in-lood raampartijen in het trapportaal: deze voegen een prachtige en historische dimensie toe aan het geheel.

Teveel om op te noemen en daarom nodigen wij u uit om te komen bezichtigen. De enorme ruimte die het pand biedt valt direct op als u de ruime hal binnentreedt. Deze leidt u naar de kamer/en-suite met 2 erkers, een aparte (werk)kamer aan de voorzijde en een moderne, lichte uitbouw (uitermate geschikt als eetkamer/keuken) aan de achterzijde. Aan de achterkant bevindt zich de fraaie zinken aanbouw van twee verdiepingen. Via de glazen achterdeur kom je in de zonnige achter- en zijtuin, waar diverse prachtige, oude bomen staan. De tuin is onder architectuur aangelegd, gunstig gelegen op het oosten. Hier ervaart u een oase van rust en privacy.

De huidige indeling van de woning laat het voormalige gebruik als kantoor zien. We hebben voor u alvast diverse indelingssuggesties klaar liggen, zodat u gemakkelijk de vele mogelijkheden die dit pand biedt, kunt verkennen. Op deze manier kunt u uw eigen, geheel nieuw ingedeelde, droomvilla realiseren! Met een totaal van 12 kamers is

dit woonhuis uitstekend geschikt voor een groot of samengesteld gezin. Daarbij kan iedere kamer naar eigen smaak en functie worden ingericht. Tot slot is er een kelder, bereikbaar via de hal/entree, welke zich uitstekend leent voor de wijnliefhebber.

Ligging op loop- en fietsafstand van diverse supermarkten, verswinkels, het gezondheidscentrum, basis- en middelbare scholen, kinderdagverblijf en sportvoorzieningen, maar ook op korte afstand van het strand van Castricum, het Noord-Hollands Duinreservaat en uitvalswegen naar de Randstad. Dat maakt dit geheel tot een geliefde locatie! Tevens is de Rijksweg zeer recent geheel gerenoveerd. Ook de NS-stations van Heiloo en Castricum liggen op fietsafstand. De bushalte is praktisch voor de deur. Kortom, alle ingrediënten om heerlijk te wonen, te werken én te genieten.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging met één van onze makelaars. We leiden u graag rond!

## Bijzonderheden:

- Oorspronkelijk gebouwd herenhuis uit 1960.
  - Onder architectuur gebouwd zinken aanbouw uit 2000 en aanbouw van serre en luxe entree.
  - Krachtens besluit van gemeente Castricum (21 december 2022) bestemming wonen.
  - Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit gelden de bepalingen van het bestemmingsplan Kern Limmen (artikel 25.1).
  - Woonoppervlakte 438m<sup>2</sup>.
  - Perceeloppervlakte 1.270m<sup>2</sup>.
  - Totaal 12 kamers.
  - Verwarming middels 2 CV ketels.
  - Energielabel G (uitgegeven in 2019).
  - Buitenom geschilderd in 2016 door professionele schilder.
  - Het pand is voorzien van airconditioning.
  - Grote ruime tuin rondom met volwassen bomen, goed onderhouden groen en terrassen. Vijver met verlichting.
  - Zeer ruime parkeergelegenheid op eigen terrein (minimaal 6 parkeerplaatsen).
  - Centraal gelegen aan een goede doorgaande weg (zicht locatie).
  - Laatste jaren gebruikt als kantoorruimte.
  - Bouwkundig rapport is opgesteld en beschikbaar. Dit geeft een gedegen beeld van de goede staat van het pand en maakt aandachtspunten inzichtelijk.
  - Op loop- en fietsafstand van alle winkelfaciliteiten, sportverenigingen en gunstig gelegen nabij uitvalswegen naar de Randstad en op fietsafstand van het Noord-Hollands Duinreservaat (4 km), Castricum aan Zee (5.7 km) en centrum Amsterdam (35 km).
  - Ook het NS-station van Heiloo en Castricum liggen op fietsafstand.
- Interesse in deze woning?  
Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.  
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor úw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.
- Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

**WOONOPPERVLAKTE**

**438 M<sup>2</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**1270 M<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**1717 M<sup>3</sup>**

**BOUWJAAR**

**1960**

**ENERGIELABEL**

**G**













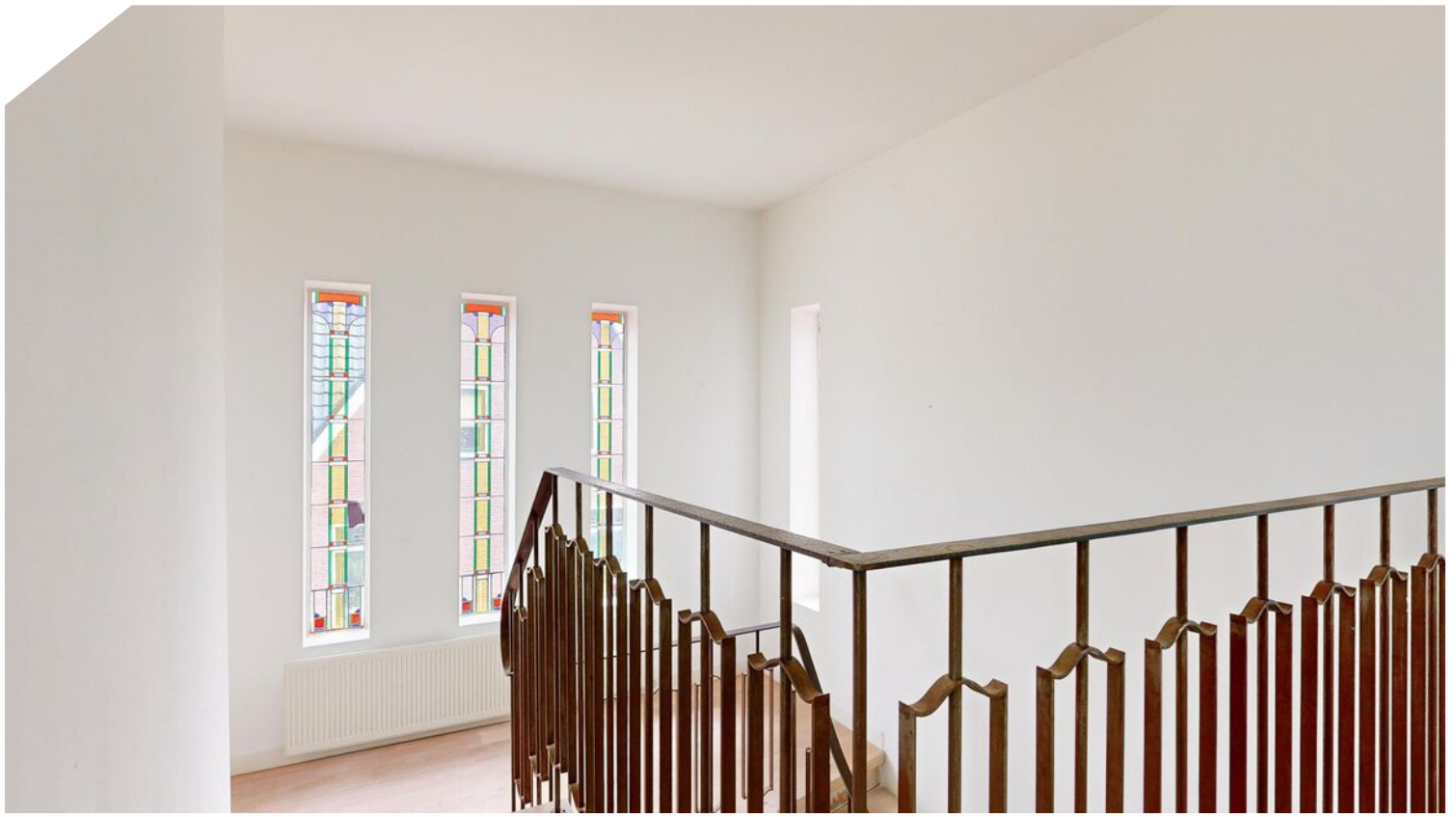
















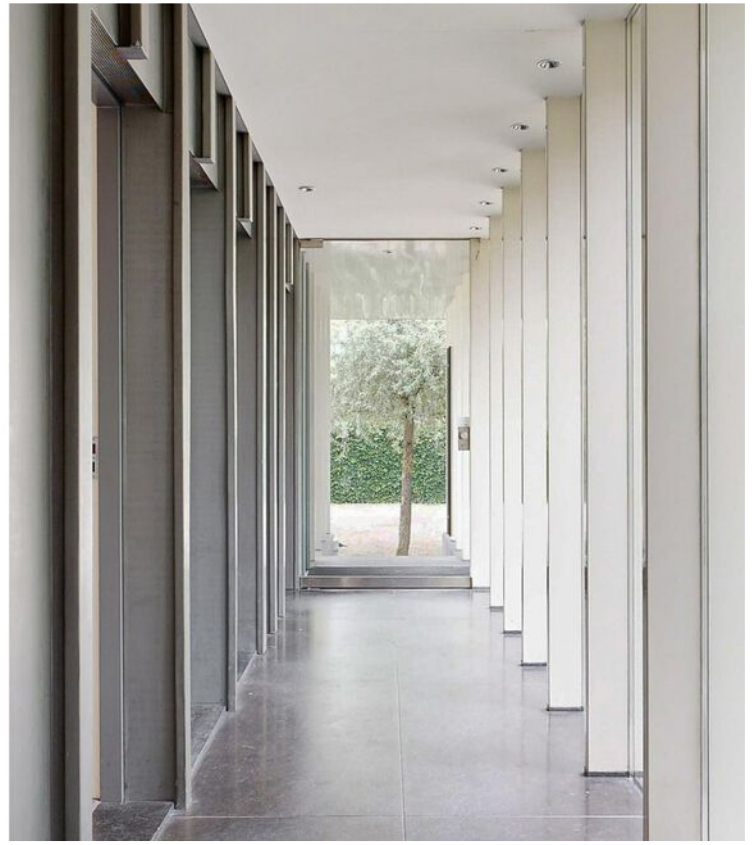


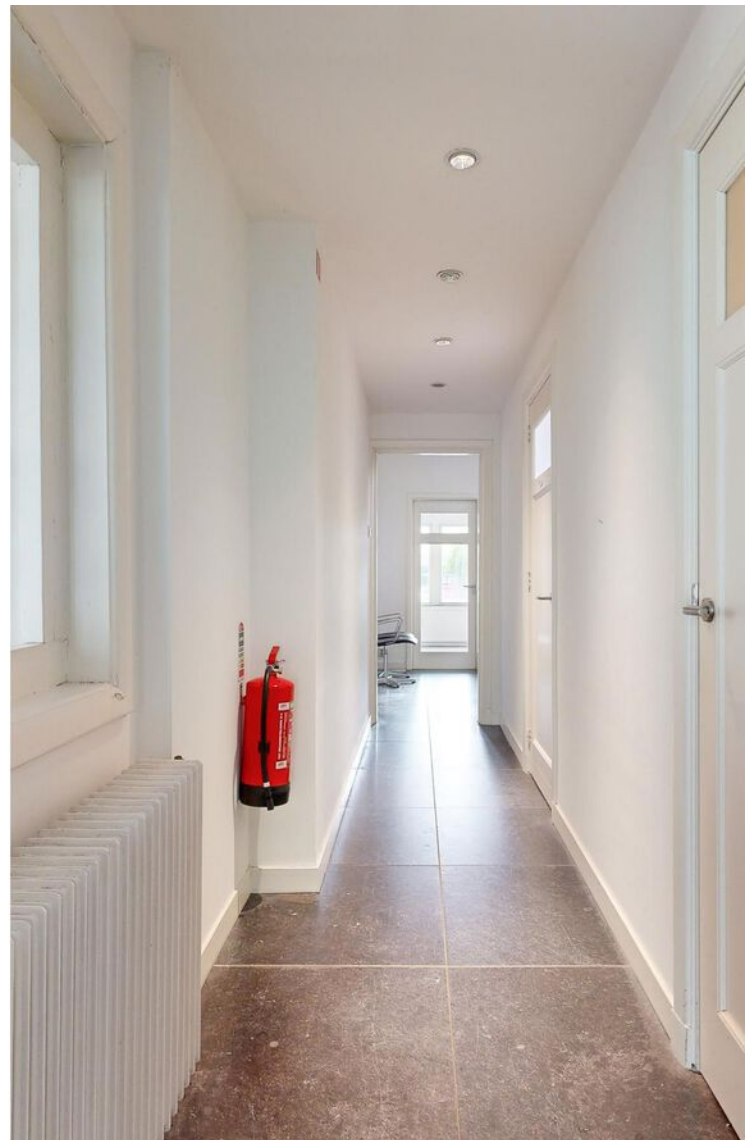


























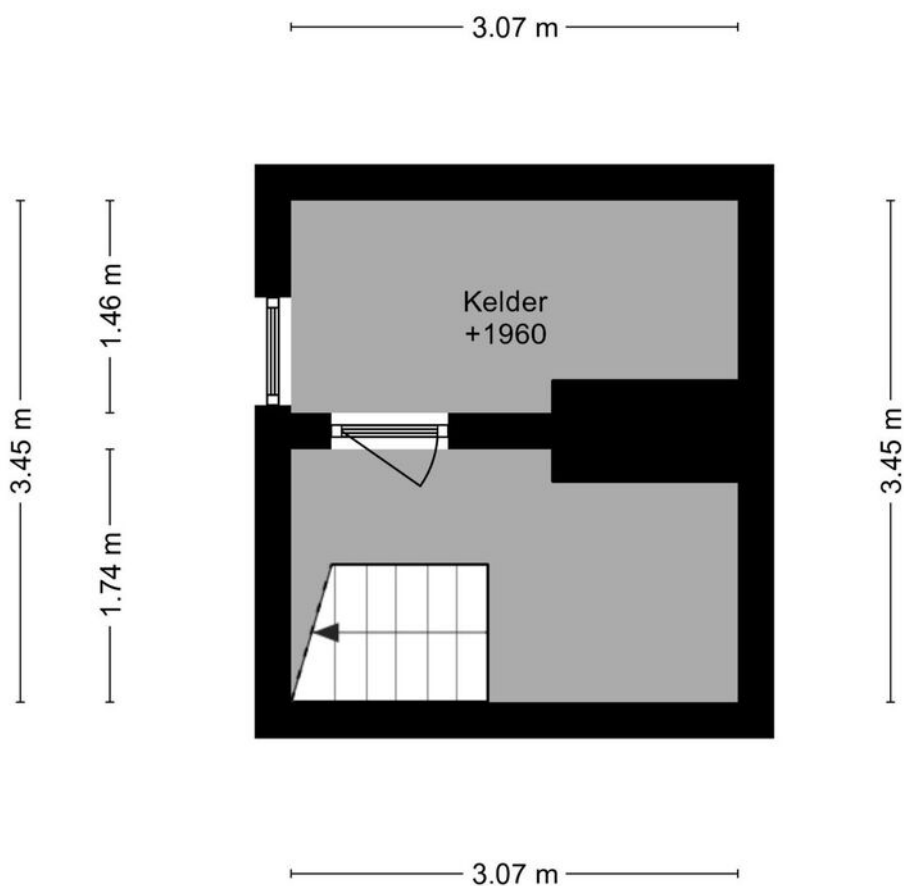






# KELDER

## RIJKSWEG 102 KELDER



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



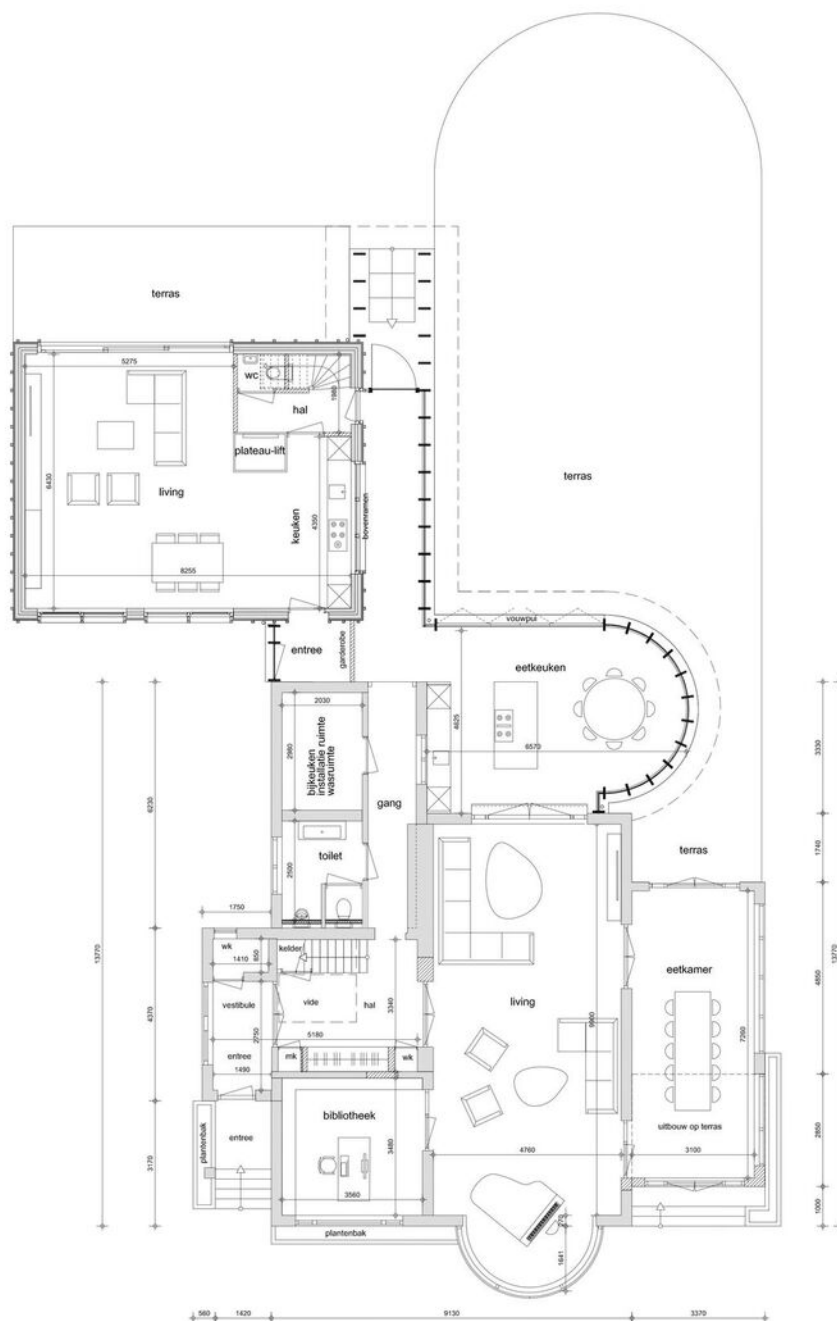
# BEGANE GROND - BESTAAND

RIJKSWEG 102  
BEGANE GROND



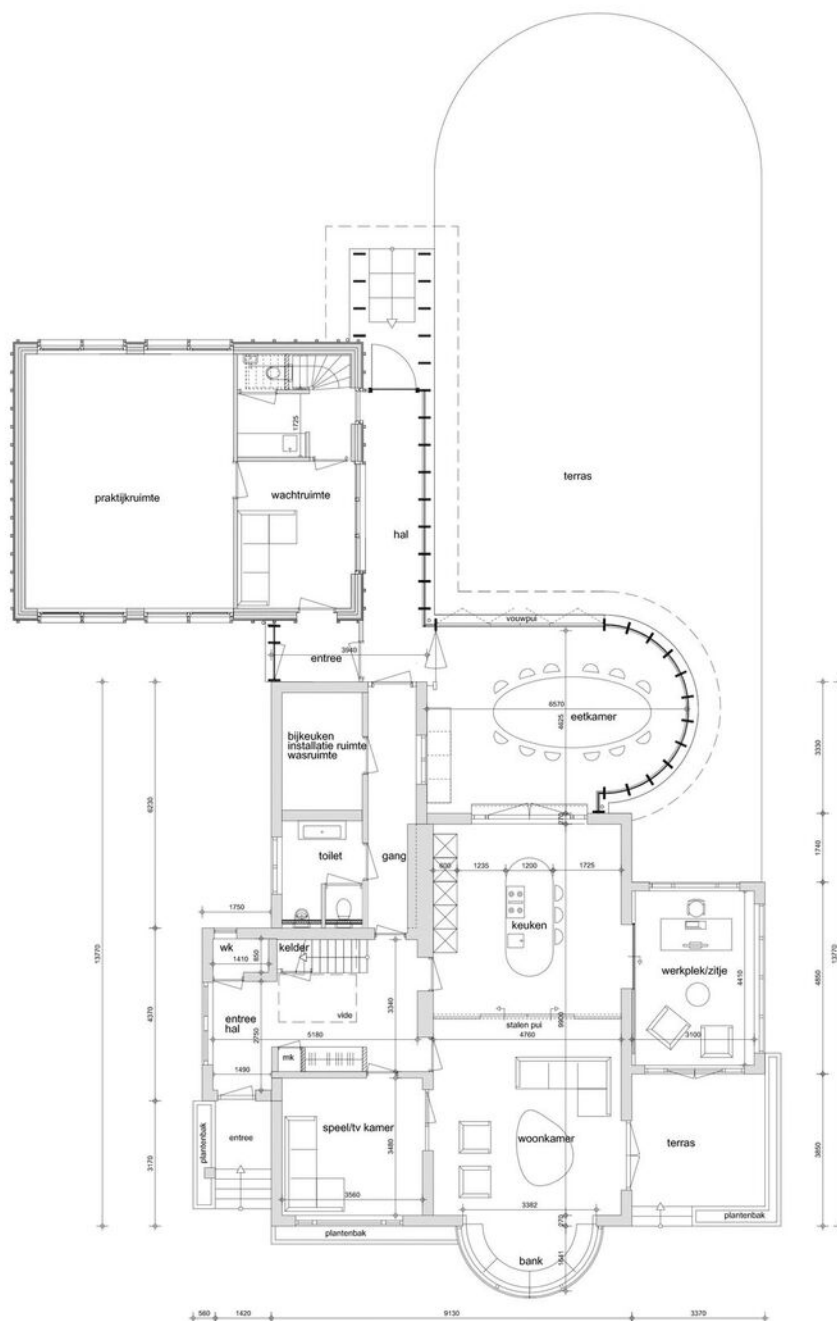
DESE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE DORPSTER DING  
SAMENGESTELD EN ZIJN IN EEN NOODTOEGANG  
EN KUNNEN VOOR ANDERE DOELDOELLEN  
© WWW.DORPSTERDING.NL

# INDELINGSSUGGESTIE 1



Begane grond

# INDELINGSSUGGESTIE 2



Begane grond

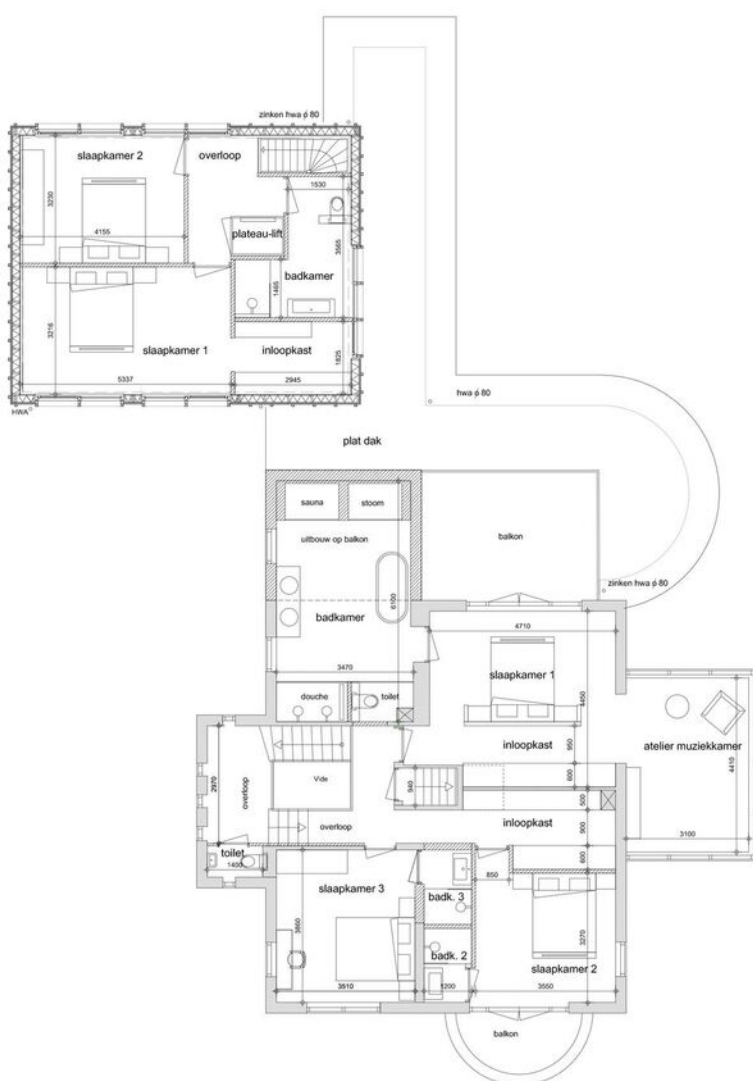
# EERSTE VERDIEPING - BESTAAND

RIJKSWEG 102  
1E VERDIEPING

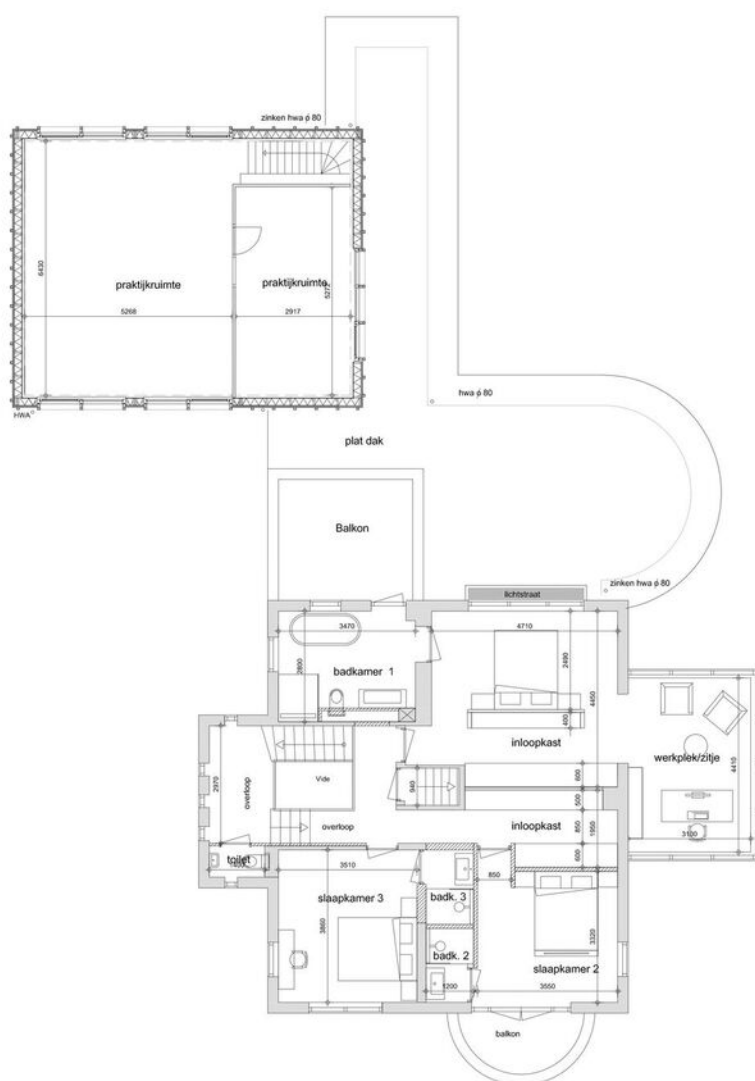


DEZE PLATTEGRANDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN BEWAKEN DE NODIGE  
ERKENNINGEN EN BEVRIJDE AANVAARDINGEN.  
© 2018 DE WERKBOEK

# INDELINGSSUGGESTIE 1



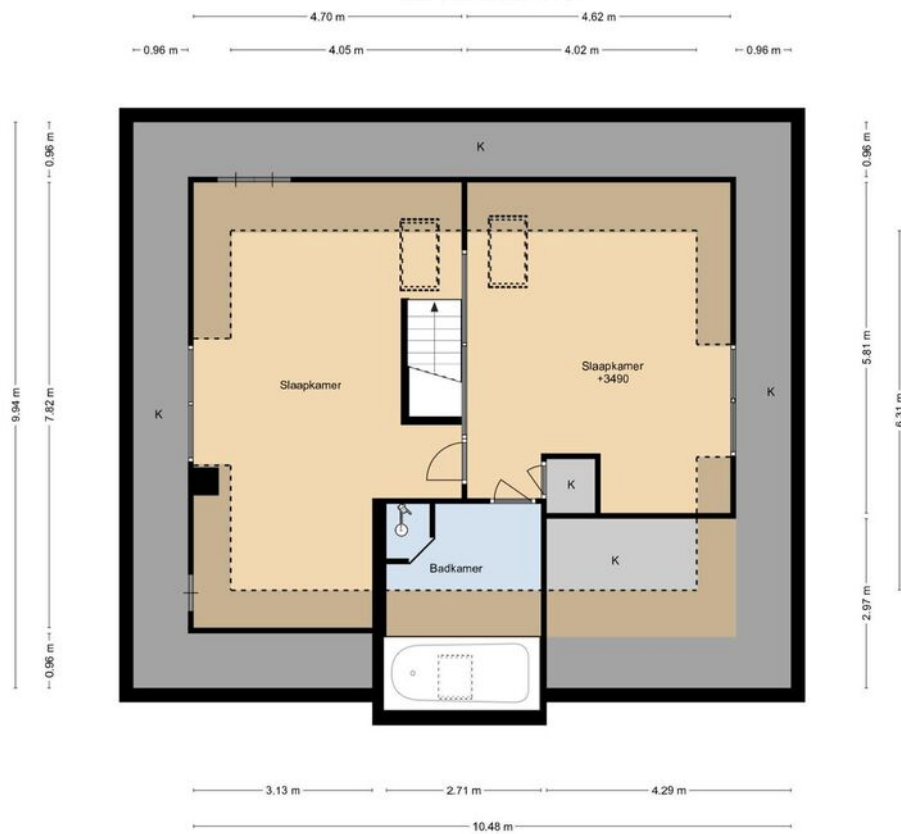
# INDELINGSSUGGESTIE 2



Eerste verdieping

# TWEEDE VERDIEPING - BESTAAND

RIJKSWEG 102  
2E VERDIEPING

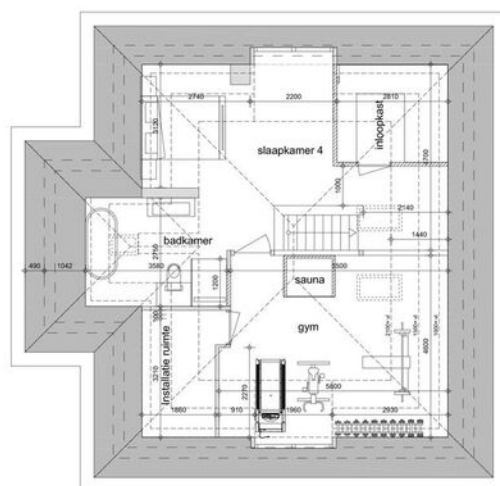


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL





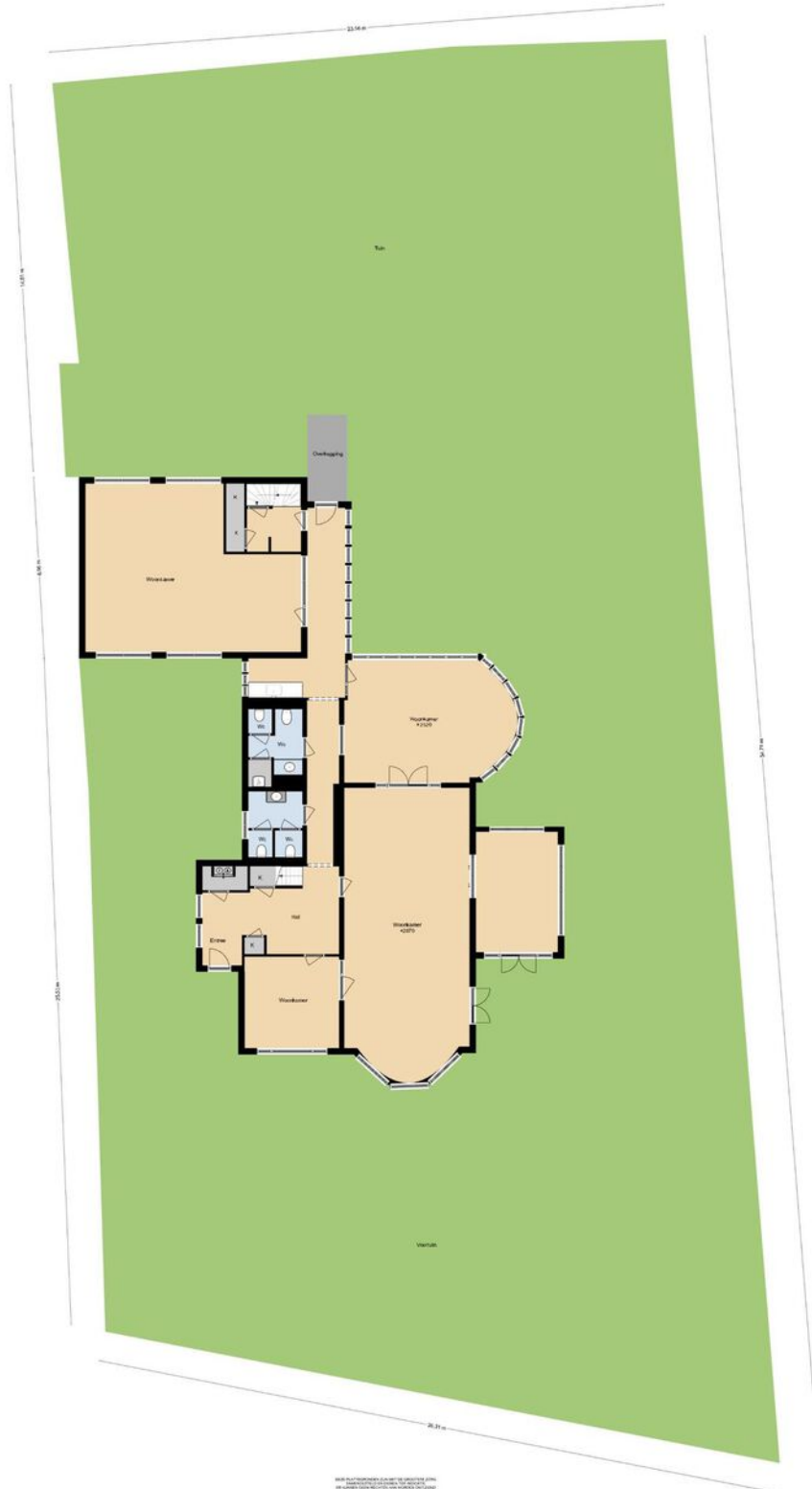
# INDELINGSSUGGESTIE 2



Zolder

# SITUATIE TEKENING

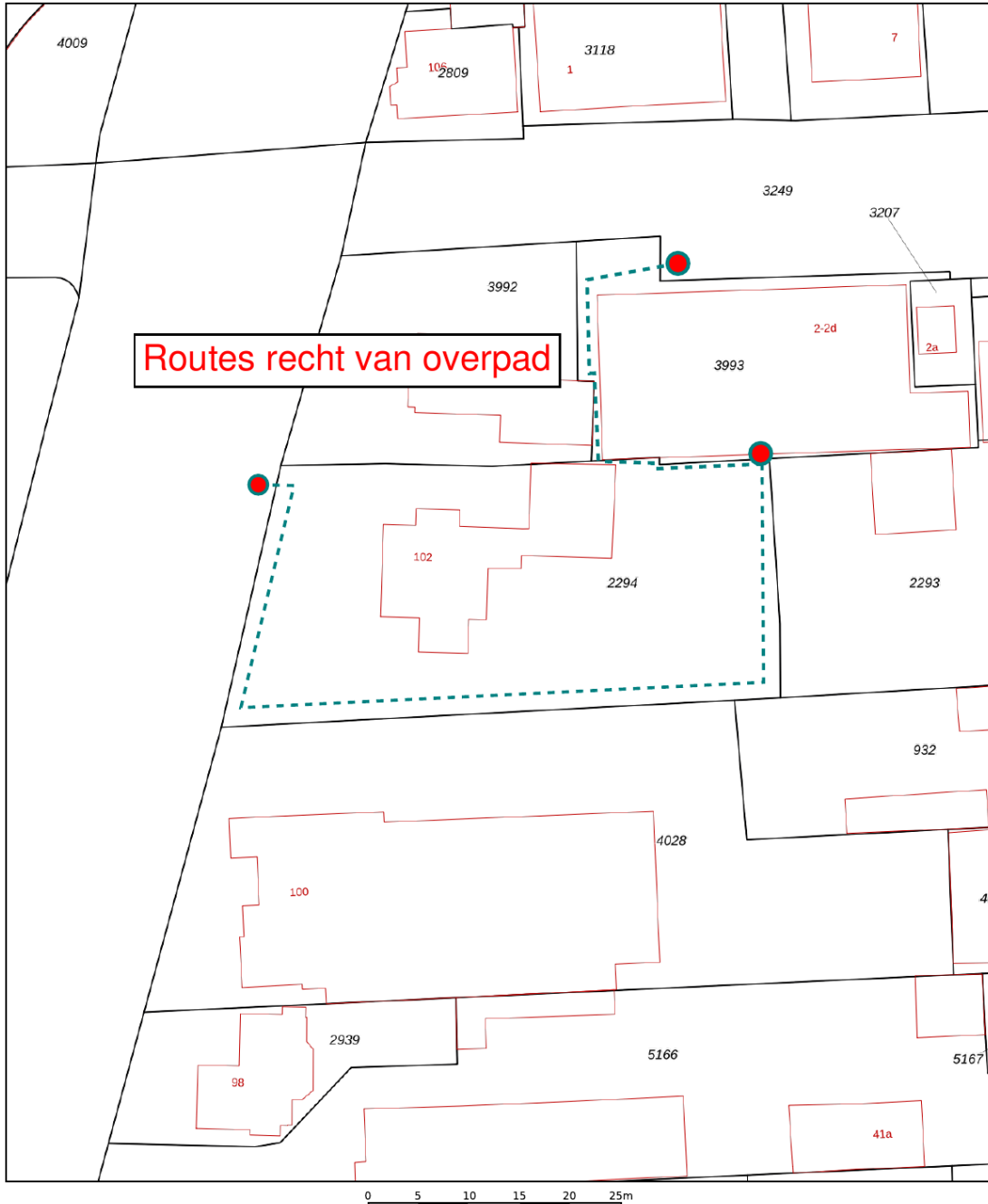
RIJKSWEG 102  
BEGANE GROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: CV - RW102

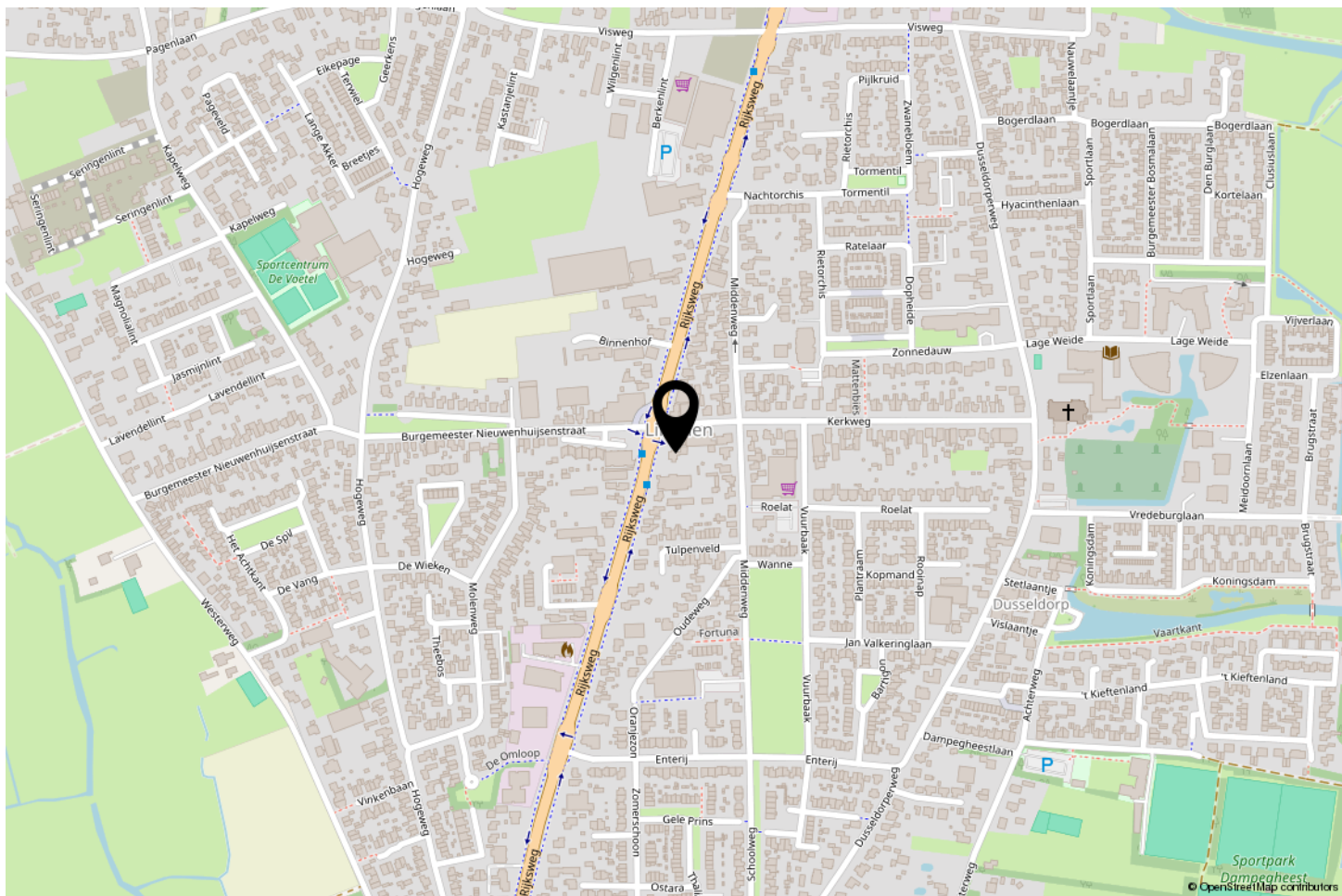
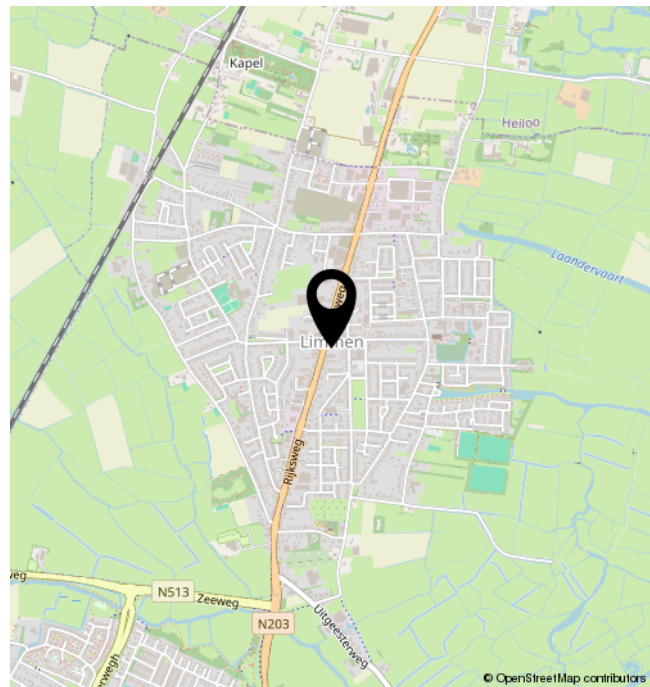
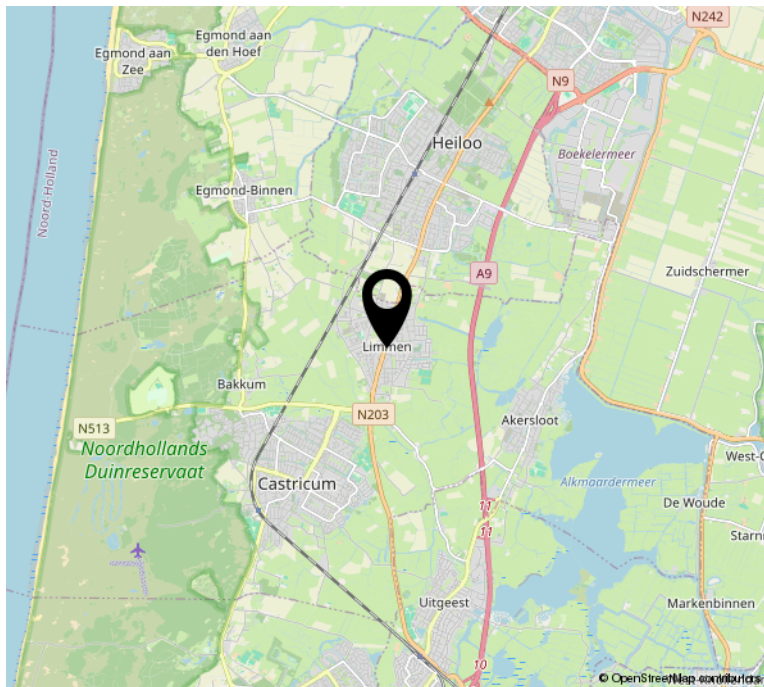


|       |                                  |                            |   |
|-------|----------------------------------|----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Limmen |   |
|       | Huisnummer                       | Sectie A                   |   |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2294               |   |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                            |   |
|       | Administratieve kadastrale grens |                            |   |
|       | Bebouwing                        |                            |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juli 2022  
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.

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |     |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |     |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |     |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| -  | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              |               |          |              | X   |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X   |
| - vitrages                               | X             |          |              |     |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |     |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |     |
| - parketvloer                            |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |     |
| - laminaat                               |               |          |              | X   |
| - plavuizen                              | X             |          |              |     |



# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren  |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |     |
| - toilet  | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |     |
| - fontein   | X             |          |              |     |
| - Papierhanddoekjes systemen  | X             |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |     |
| - 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   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne   |               |          |              | X   |
| Brievenbus  | X             |          |              |     |
| Kluis   |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |     |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Alarminstallatie  | X             |          |              |     |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                   | X             |          |              |     |
| Rookmelders   |               |          |              | X   |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |     |
| Airconditioning   | X             |          |              |     |
| Screens   | X             |          |              |     |
| Rolluiken   |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat   |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen  |               |          |              | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie  | X             |          |              |     |
| - boiler  |               |          |              | X   |
| - geiser  |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| Beplanting  | X             |          |              |     |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              |     |



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |     |
|  |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     |               |          |              | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |     |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |     |
| CV: Nee                                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |     |

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

info@rietveldlimmen.nl  
www.rietveldlimmen.nl

**RIETVELD**  
MAKELAARS

Rijksweg 102, Limmen



# HEEFT U INTERESSE?

---



De Drie Linden 1  
1906 EM Limmen

072-5051464  
[info@rietveldlimmen.nl](mailto:info@rietveldlimmen.nl)  
[www.rietveldlimmen.nl](http://www.rietveldlimmen.nl)