



Rozenstraat 31, 1815 XW Alkmaar

Vraagprijs € 650.000,- kosten koper

Omschrijving

Deze geweldige erkerwoning biedt veel ruimte en sfeer en is gelegen in een geliefde woonwijk! De lichte woonkamer is voorzien van een rechte erker, een fraaie houten vloer en een royale pui met openslaande deuren. Aan de achterzijde is de woonkamer met vier meter uitgebouwd, waardoor er een riante woonkeuken met een groot keukenblok is ontstaan. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. De tweede verdieping biedt nog twee goed bemeten slaapkamers.

De fraai aangelegde achtertuin van zo'n 9 meter diep en 5,8 meter breed is zeer gunstig gelegen op het zuidwesten, zodat je hier na een dag werken nog heerlijk van de zon kunt genieten.

De woning is goed onderhouden, waardoor je genoeg tijd overhoudt om te gaan wandelen of trimmen in het nabijgelegen stadspark Westerhout. Het gezellige centrum van Alkmaar met de vele winkels en terrassen is op loopafstand bereikbaar. Ook het NS Station, sportvoorzieningen en winkelcentrum De Hoef voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op korte fietsafstand.

Kortom, een heerlijke woning op een geweldige locatie met veel voorzieningen in de directe omgeving!

Indeling:

Begane grond:

Voortuin en entree in de hal met de meterkast, een garderobekast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is modern uitgevoerd en is voorzien van een hangend closet en een wastafeltje. Onder de trap bevindt zich nog een praktische trapkast.

Entree in de lichte en sfeervolle woonkamer. Op de gehele begane grond ligt een fraaie parketvloer, voorzien van Tonson vloerisolatie. De wanden en het plafond zijn gestuukt en in het plafond zijn diverse inbouwspots geplaatst. Aan de voorzijde is de woonkamer voorzien van een rechte erker en aan de achterzijde van een royale pui met openslaande deuren.

De woning is aan de achterzijde met vier meter uitgebouwd, waardoor er een zeer ruime woonkeuken is ontstaan. Het riante keukenblok van zo'n vijf meter breed biedt veel werk- en kastruimte. Zodoende zijn bovenkastjes overbodig, wat zorgt voor een ruimtelijk effect. Boven de gootsteen is een raam geplaatst van waaruit je zicht hebt op de achtertuin. De keuken is uiteraard voorzien van de nodige inbouwapparatuur, waaronder een Boretti inductiefornuis, een vaatwasser en een Quooker

Achtertuin:

De achtertuin is fraai aangelegd en is voorzien van verschillende bloeiende en groeiende planten en struiken. De tuin is zeer gunstig gelegen op het zuidwesten (middag- en avondzon). Tegen de achterpui van de woning aan is een terras aangelegd waar je desgewenst onder het zonnesherm kunt zitten.

Achterin de tuin staat een houten schuur met genoeg ruimte voor de fietsen en tuinkussens. Naast de schuur bevindt zich nog een zitje waar je heerlijk een boek kunt lezen of naar muziek kunt luisteren. Vanuit de schuur is er toegang tot de steeg om vervolgens langs de woning in de Rozenstraat uit te komen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee grote slaapkamers, een kleinere slaapkamer en de badkamer. De grote kamers zijn netjes afgewerkt met gestuukte wanden en zijn voorzien van vaste kastruimte onder de trap naar de tweede verdieping en riante ramen. De kleine kamer is multifunctioneel en is momenteel in gebruik als walk-in closet en wasruimte. Vanuit deze kamer is het platte dak van de uitbouw bereikbaar.

Aan de voorzijde, boven de hal, bevindt zich de moderne badkamer. Ook de badkamer is goed verzorgd en praktisch ingericht en is voorzien van een tweede toilet, een fraai wastafelmeubel en een douchecabine met rainshower en een handdouche. Bij de wastafel is een stroompunt aangelegd. Ventileren kan via het raam en de mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Via een afgesloten trapopgang is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel en in de kamer aan de achterzijde zijn dakramen geplaatst. Op de vloer ligt net laminaat en het plafond is voorzien van inbouwspotjes. Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, waar veel ruimte beschikbaar is voor de seizoenspullen.

Bijzonderheden:

- Zeer riante hoek-/erkerwoning.
- Lichte woonkamer en riante woonkeuken door aanbouw van vier meter.
- Drie slaapkamers en moderne badkamer op de 1e verdieping.
- Twee goed bemeten slaapkamers op de 2e verdieping.
- Zeer verzorgde achtertuin met fraaie houten schuur en achterom.
- Goede tuinligging op het westen (middag- en avondzon).
- Voorzien van 12 zonnepanelen.
- Energielabel C.
- In 2024 is de woning buitenom geschilderd.
- Parkeervergunningstelsel van toepassing.
- Gelegen in een populaire woonwijk nabij winkelcentrum De Hoef, het NS Station en de Westerhout.
- Het centrum van Alkmaar is binnen een kwartier wandelen bereikbaar.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	1940

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Inhoud woning	467 m ³
Perceel oppervlakte	173 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	123 m ²
Woonkamer	38 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, buitenzonwering, zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Topline (gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	899
Tuin breedte (cm)	584
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Foto's



Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Foto's



Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Foto's



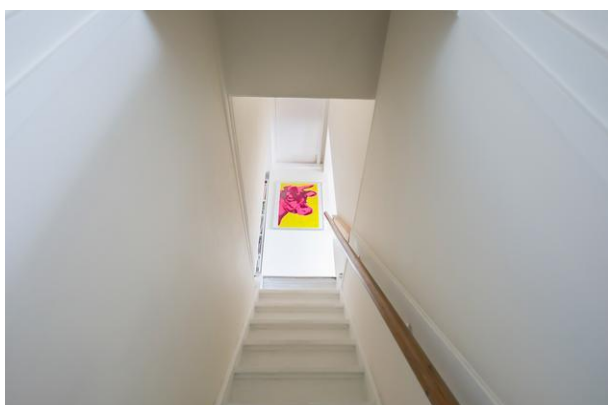
Foto's



Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Foto's



Foto's



Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

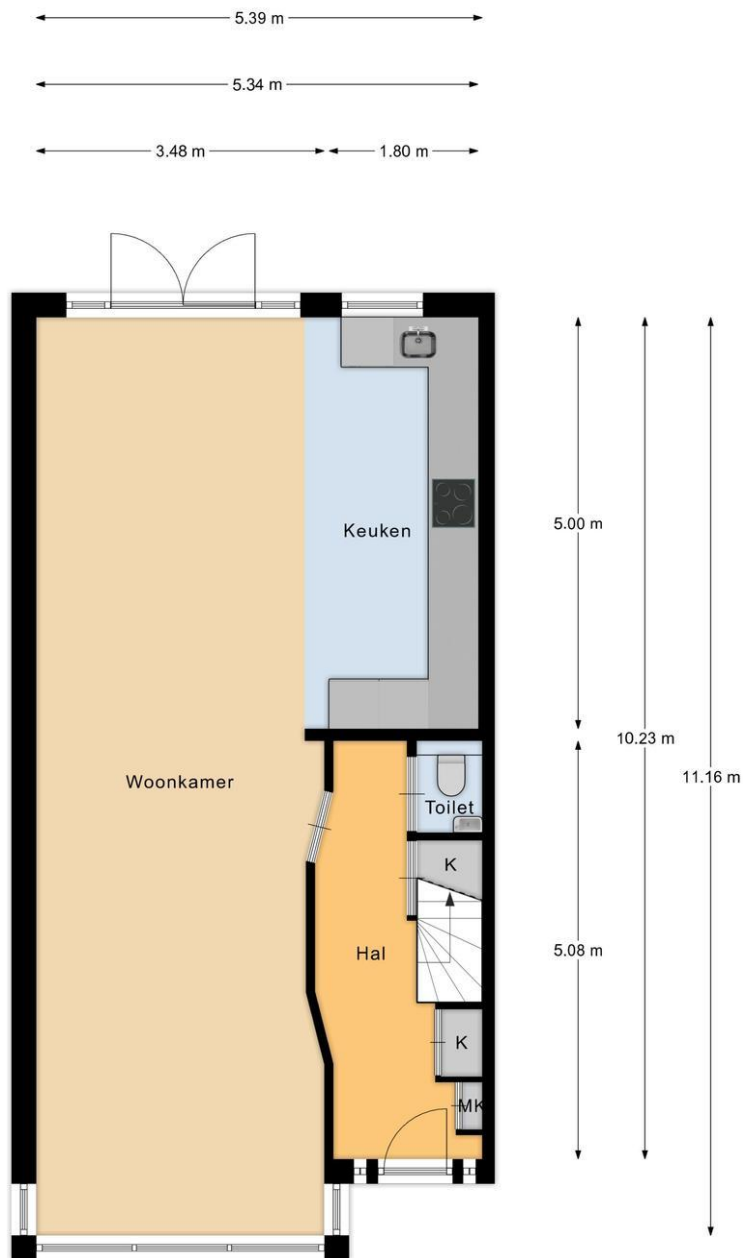
Foto's



Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Plattegrond



Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Plattegrond



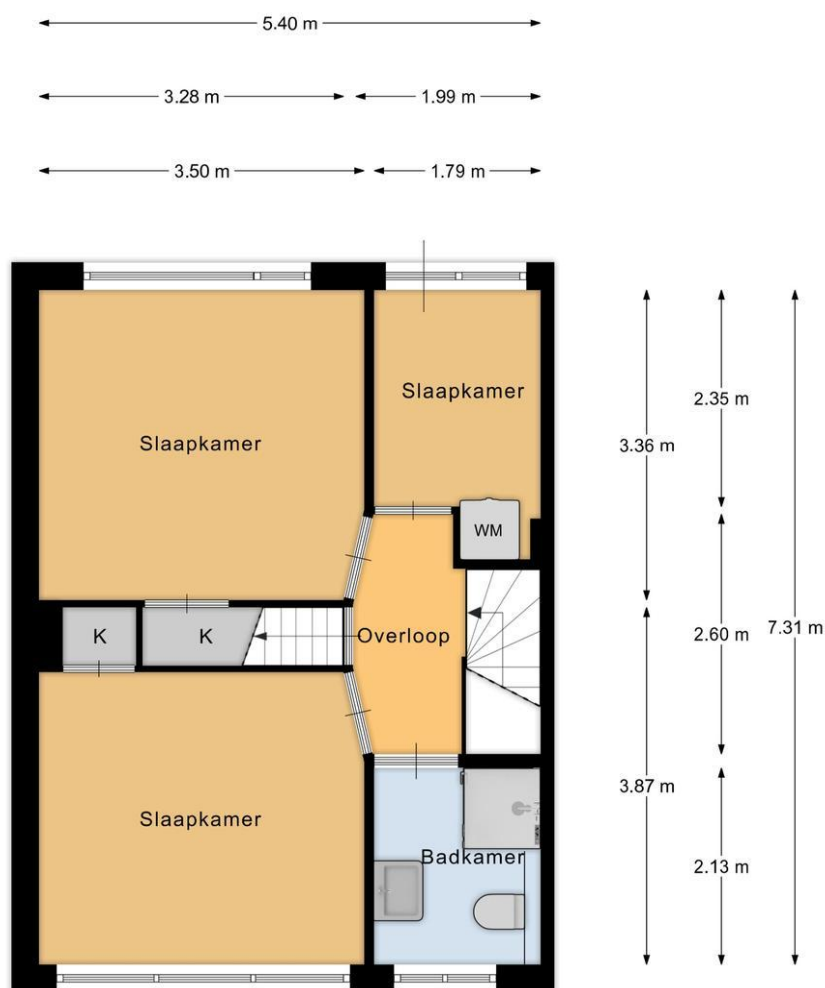
Tuin

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Plattegrond



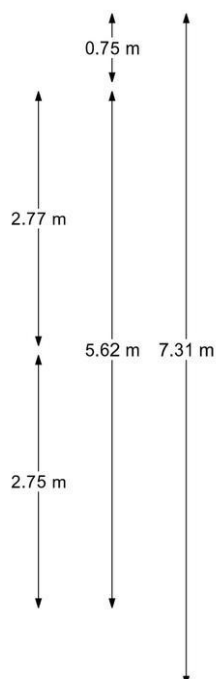
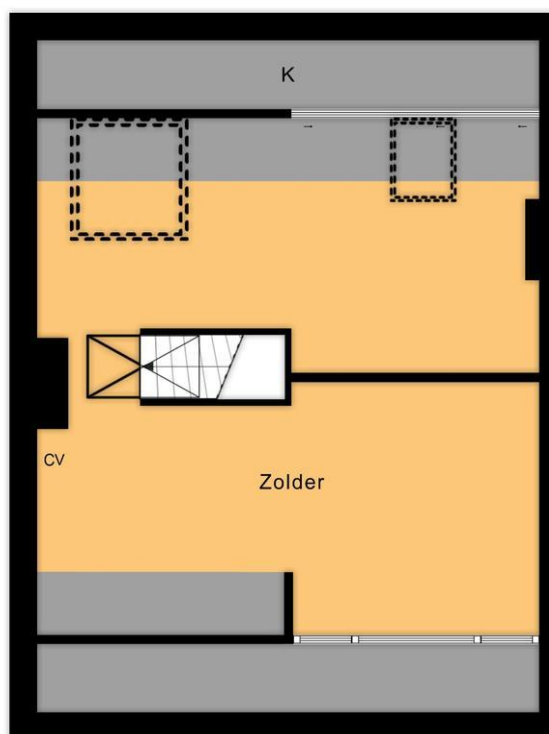
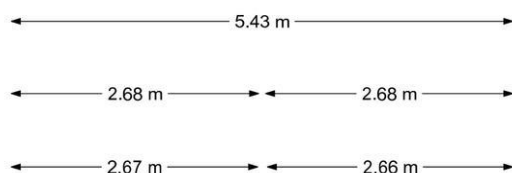
1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Plattegrond



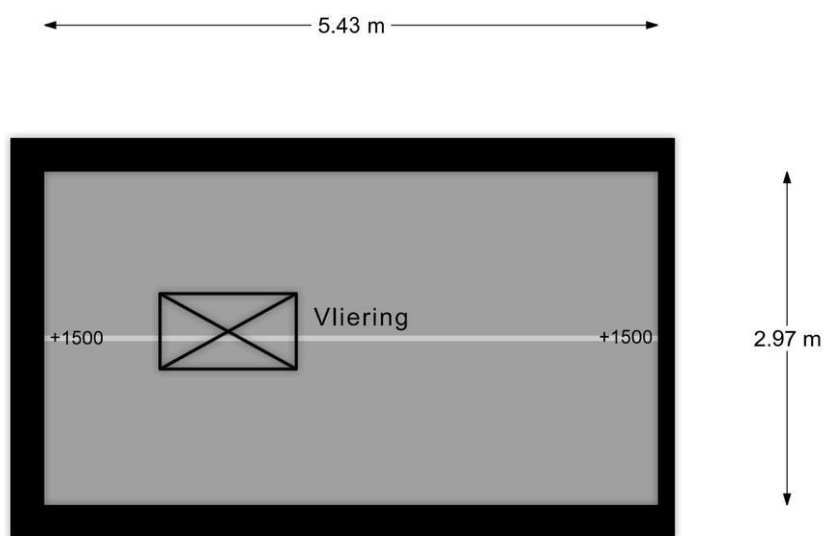
2e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Plattegrond



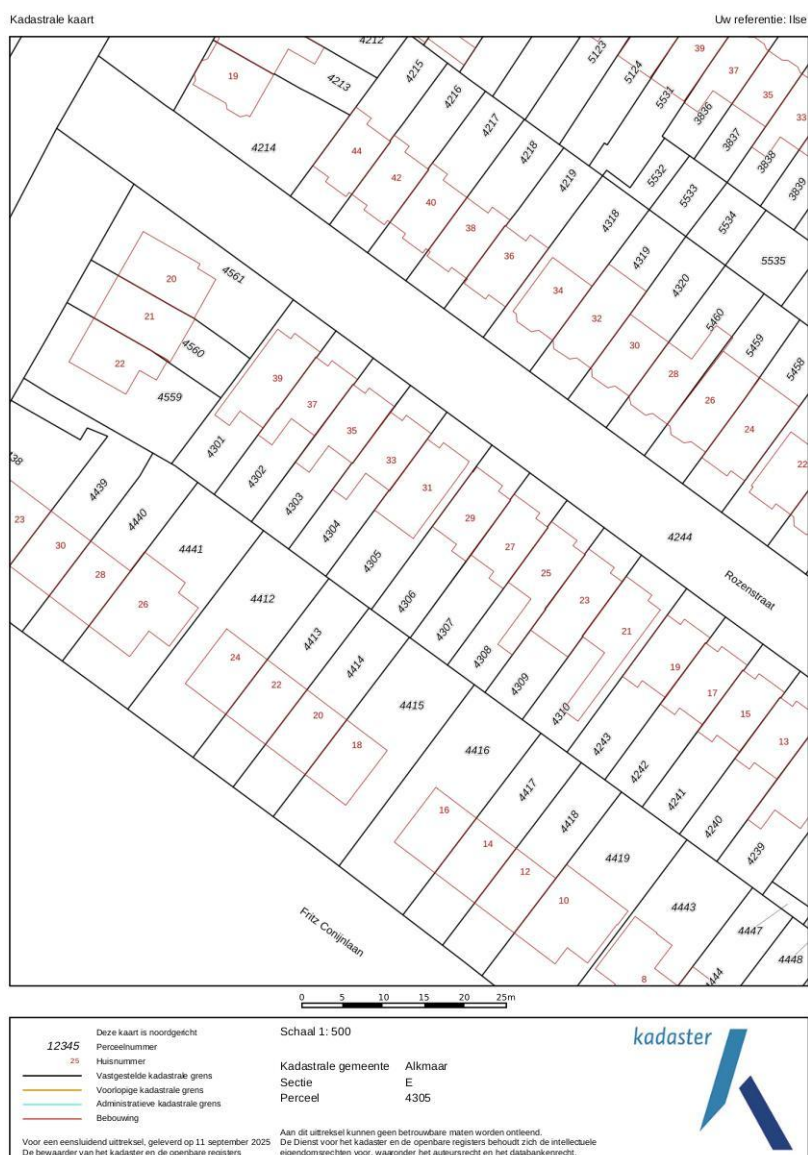
Vliering

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Rozenstraat 31
Postcode / Plaats	1815 XW Alkmaar
Gemeente	Alkmaar
Sectie / Perceel	E / 4305
Oppervlakte	173 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

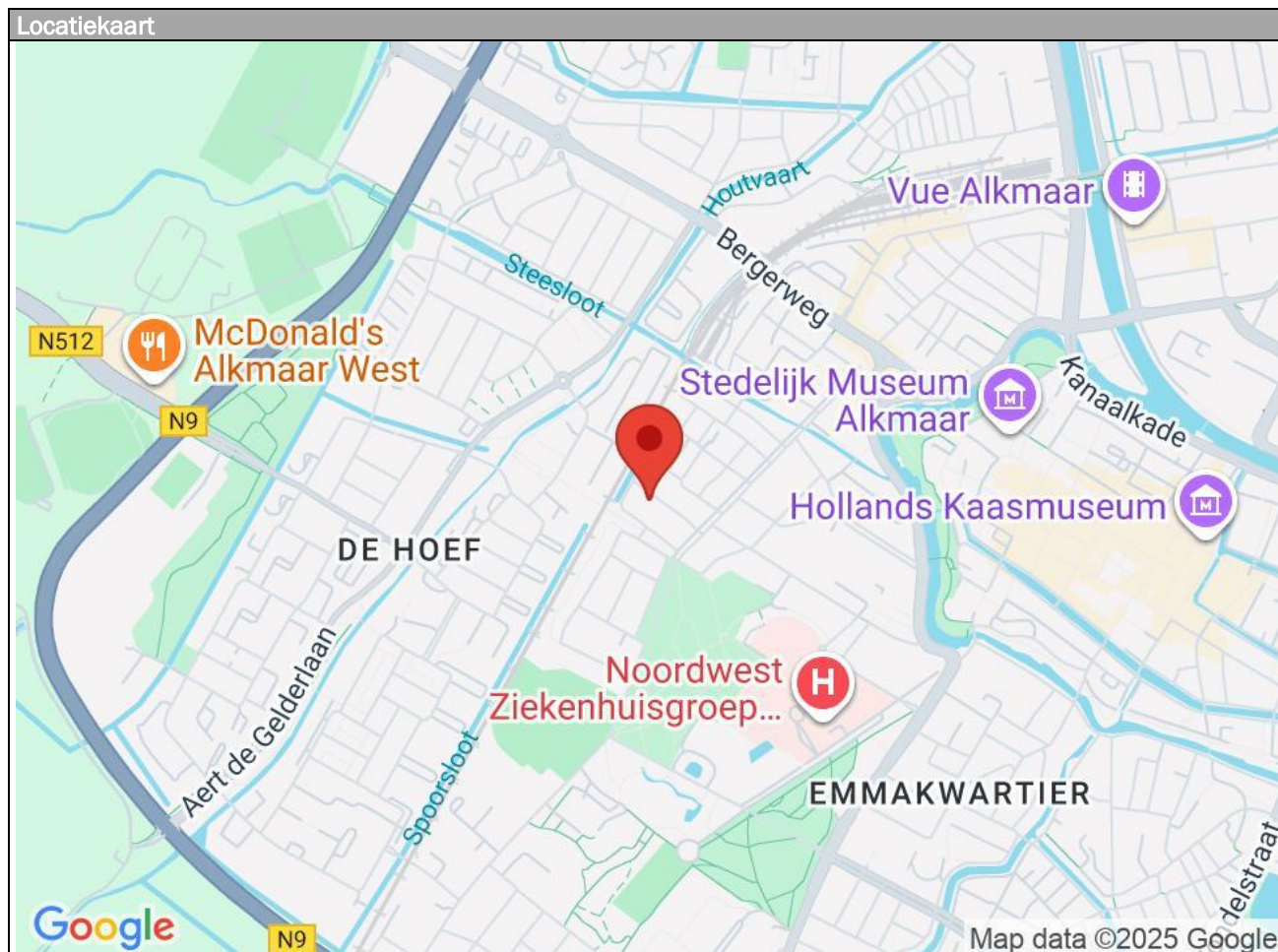


Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Rozenstraat 31
Postcode / plaats	1815 XW Alkmaar
Provincie	Noord-Holland



Rozenstraat 31 - 1815 XW Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR
Kennemerstraatweg 199
1814 GJ, ALKMAAR
Tel: 072 5121253
E-mail: stefan@stefandevriesmakelaar.nl
www.stefandevriesmakelaar.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- maatwerk kast in de keuken	☒	☐	☐	☐
- stellingkasten op de tweede verdieping	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- shutters begane grond voorzijde	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☒	☐
- Kapstok in de gang	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				