



Vasalisstraat 44

1822 MK Alkmaar | € 785.000 k.k.

Kenmerken

 190 m²

 237 m²

 4 Slaapkamers

 Alkmaar

Welkom in uw nieuwe thuis

 072 555 55 50

 alkmaar@krk.nl

www.krk.nl





Uw contactpersoon



Sylvia van Assema
NVM- makelaar

☎ 072 555 55 50
✉ alkmaar@krk.nl

“ Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis. ”



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 09 1ste verdieping
- 11 2de verdieping
- 12 Tuin
- 14 Plattegronden
- 17 Locatie
- 18 Kadastrale info
- 19 Lijst van zaken
- 23 Extra informatie
- 26 Hypotheek
- 28 Onze dienstverlening
- 29 Klanttevredenheid
- 30 Ons team

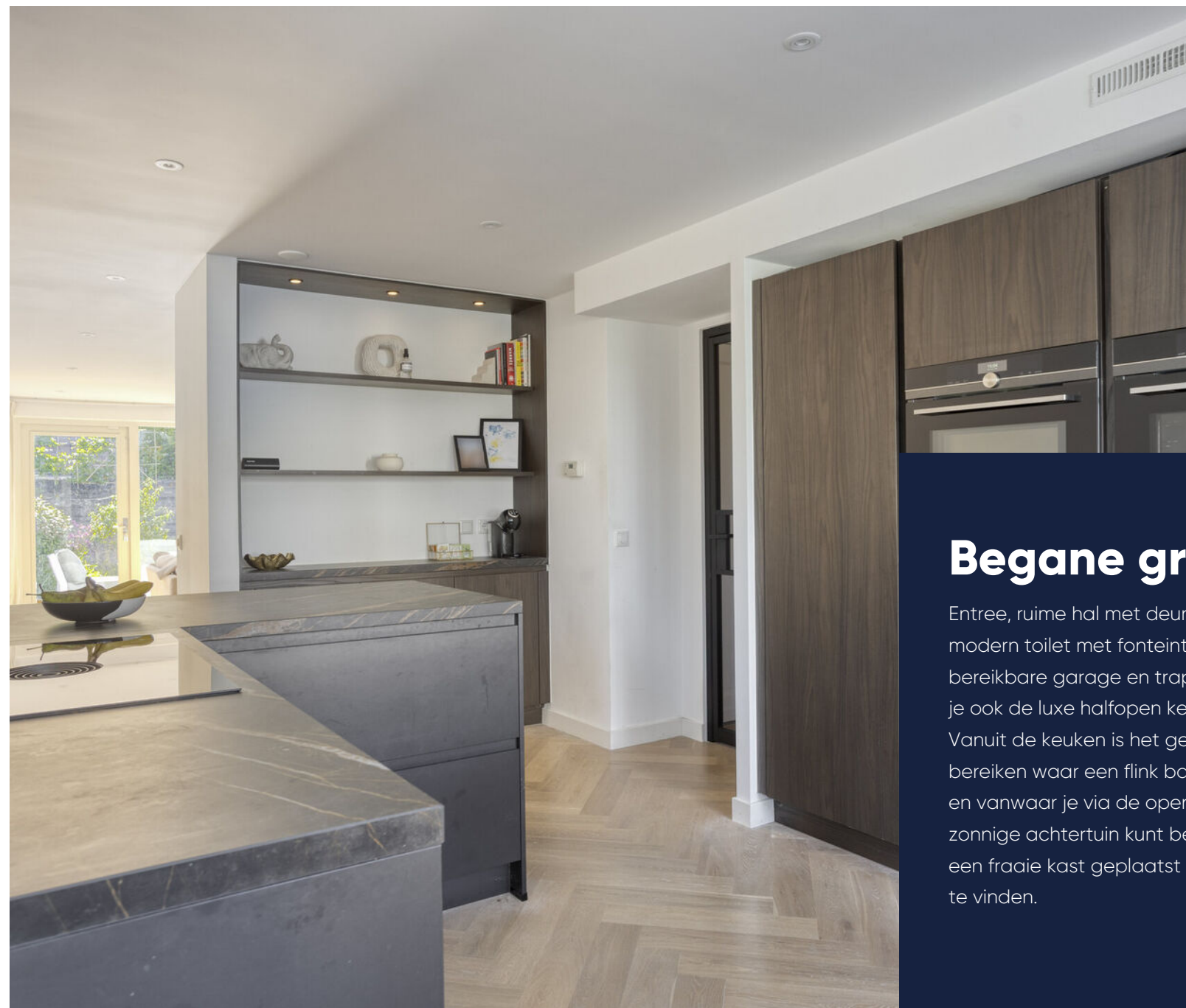
De woning

Het is heerlijk aangenaam en riant wonen in dit zeer fraaie, half-vrijstaande herenhuis met garage. In 2022 is vrijwel alles in huis vernieuwd waardoor je er als toekomstige eigenaar voor jaren heerlijk kunt wonen. Zowel de gehele begane grond als de verdiepingen zijn voorzien van een mooie, eikenhouten visgraat vloer. Deze vloer zorgt direct voor een warme, huiselijke sfeer. En uiteraard zijn alle wanden van glad stucwerk voorzien. In de luxe, half-open keuken is lekker veel bergruimte en apparatuur aanwezig om uitgebreid kokkerellen. De bereide maaltijd kan vervolgens in het aparte eetgedeelte dat aan de woonkamer grenst worden genuttigd. Hier kan gezellig een grote groep familie en vrienden aanschuiven. Na de maaltijd kan het gezelschap heerlijk ontspannen in het aansluitende, royale zitgedeelte. De raampartij in het woon- en eetgedeelte biedt uitzicht op de grote, zonnige achtertuin. Bij mooi weer kun je hier de hele dag van de zon genieten!



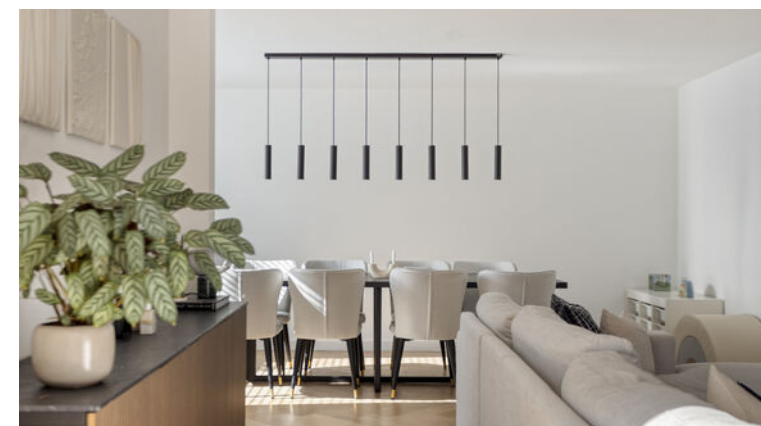
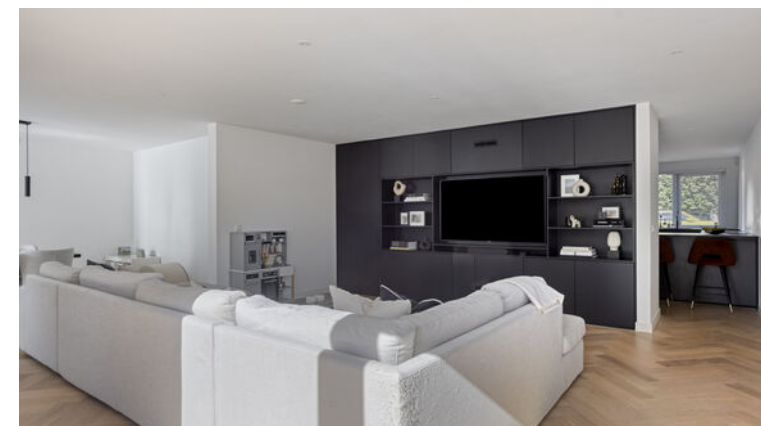
Specificaties

Vraagprijs:	€ 785.000,- k.k.	Aantal kamers:	5
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	4
Bouwjaar:	2004	Aantal woonlagen:	4
Woonoppervlakte:	190 m²	Tuinligging:	zuid
Perceeloppervlakte:	237 m²	Plaats:	Alkmaar
		Energielabel:	A



Begane grond

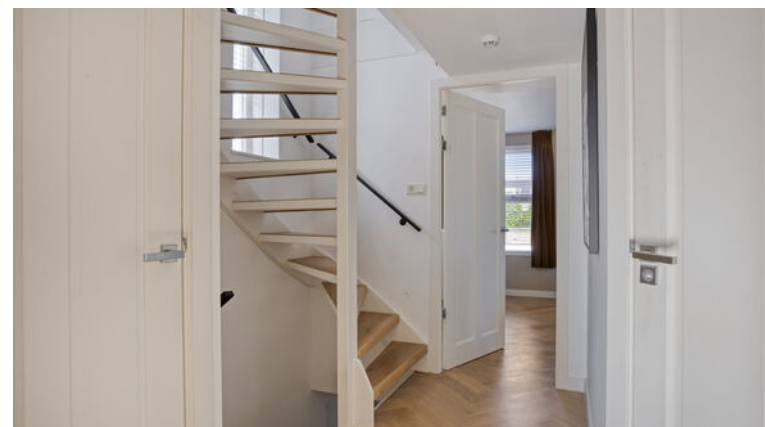
Entree, ruime hal met deur naar (vernieuwde) meterkast, modern toilet met fonteintje, vaste kast, inpandig bereikbare garage en trapopgang. Vanuit de hal stap je ook de luxe halfopen keuken in. Vanuit de keuken is het gezellige zitgedeelte te bereiken waar een flink bankstel kan worden geplaatst en vanwaar je via de openslaande tuindeuren de zonnige achtertuin kunt bereiken. In het zitgedeelte is een fraaie kast geplaatst en hier is tevens een trapkast te vinden.

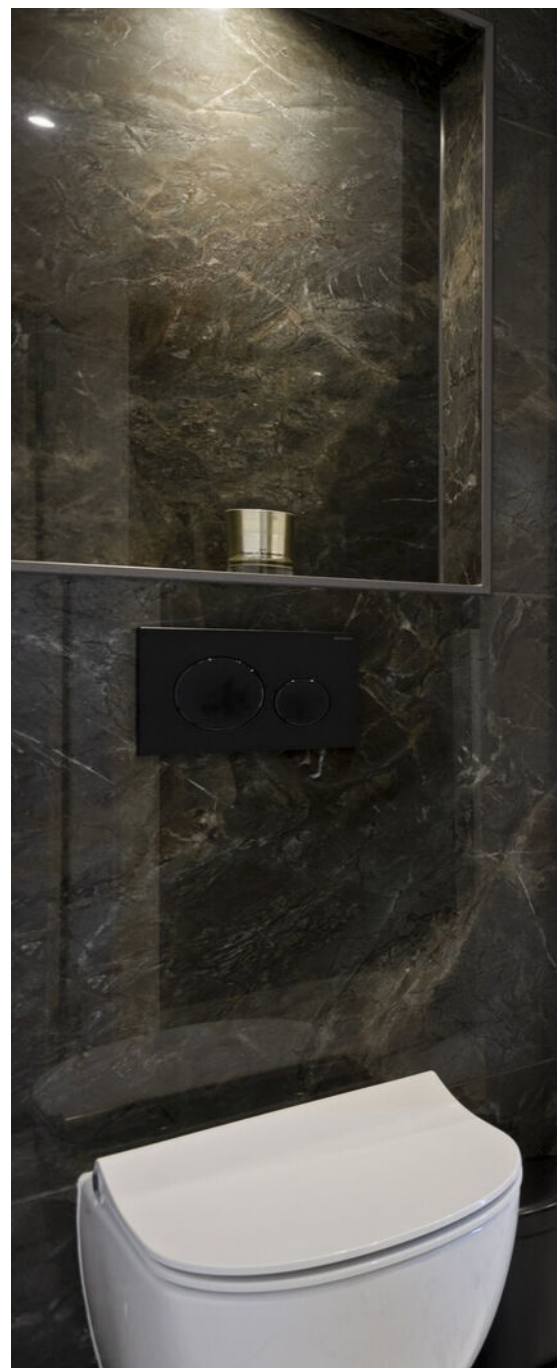




1ste verdieping

De eerste verdieping is net als de begane grond ook geheel voorzien van een houten visgraatvloer. Via de overloop zijn de twee royale slaapkamers en de eigentijdse, ruime badkamer bereikbaar. De badkamer is uitgevoerd met flinke inloopdouche, een vrijstaand ligbad, een tweede toilet en een wastafelmeubel met twee wastafels. In de badkamer is een raam aanwezig; wel zo fijn!



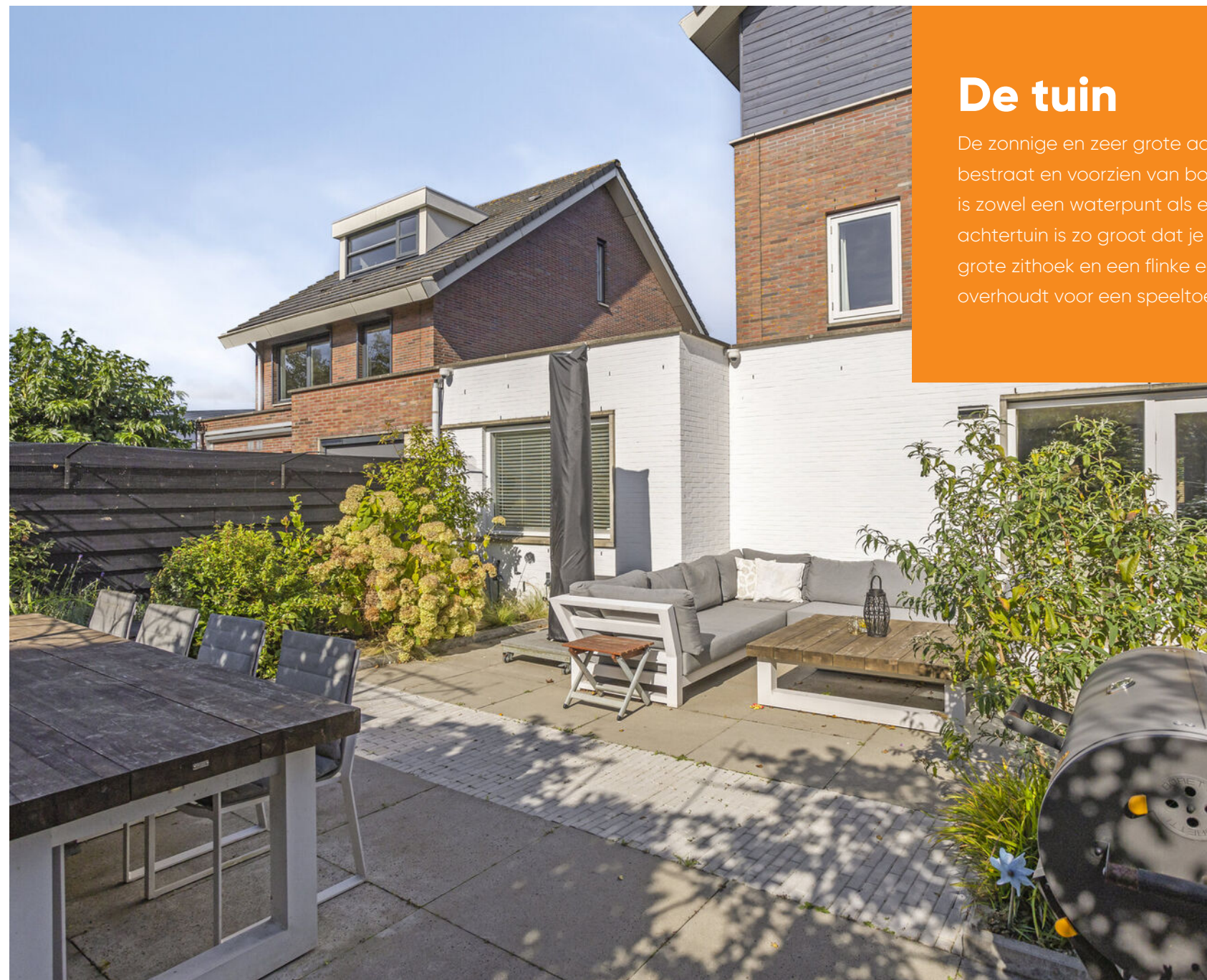


2de verdieping

Via de tweede vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je twee slaapkamers waarvan er één nu als werkkamer wordt gebruikt en de ander als riante kleedkamer.

Tenslotte is er op deze verdieping ook nog een bergruimte met de opstelling van de Brink hetelucht verwarmingsketel (WTW) en de c.v.-ketel. Ook vindt je hier de wasmachine- en drogeraansluiting.





De tuin

De zonnige en zeer grote achtertuin is deels bestraat en voorzien van bomen voor de privacy. Er is zowel een waterpunt als elektra aanwezig. De achtertuin is zo groot dat je ruimte hebt voor een grote zithoek en een flinke eettafel én nog ruimte overhoudt voor een speeltoestel voor de kinderen.



Plattegrond

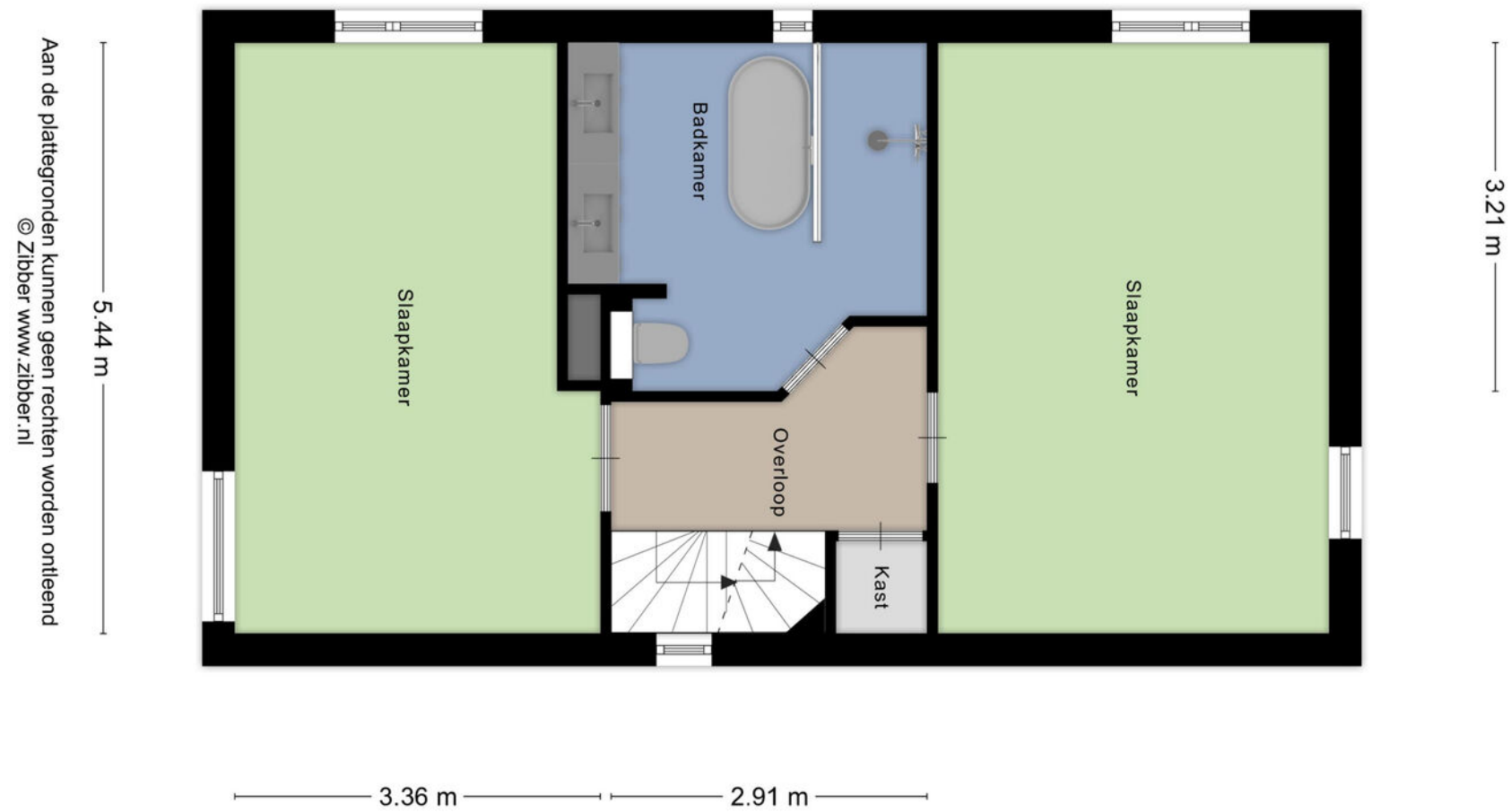
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

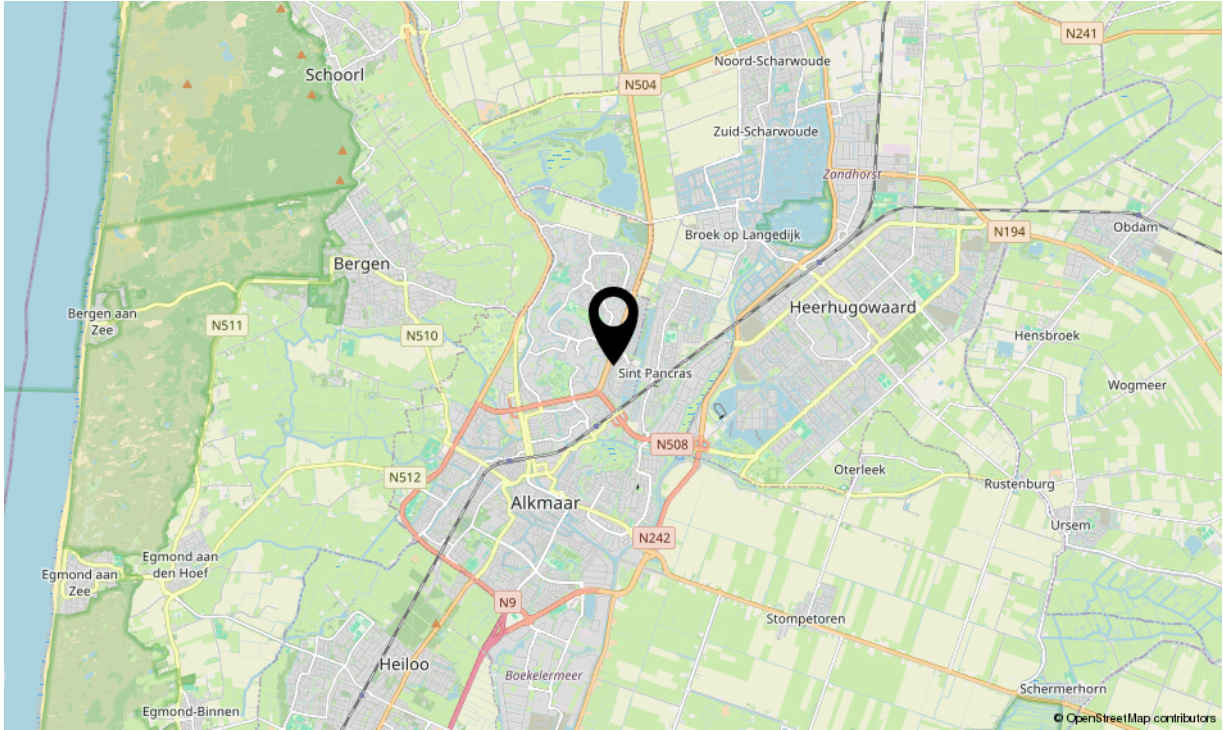
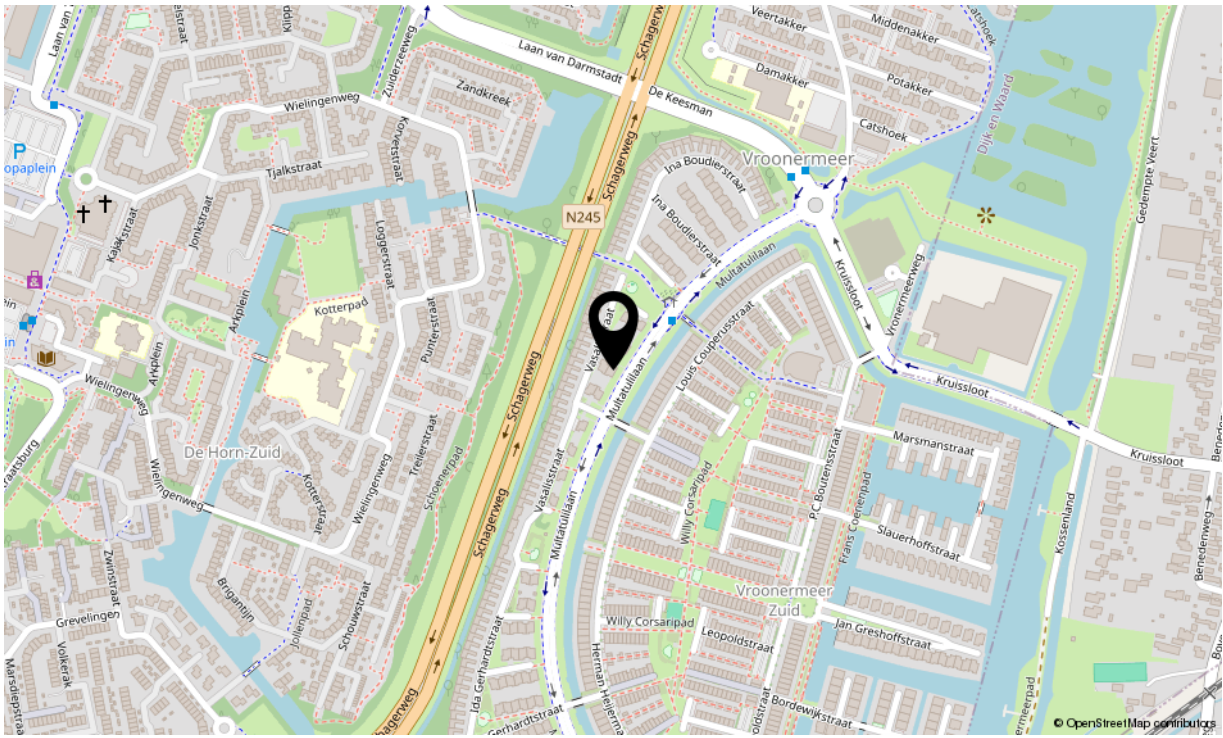
Plattegrond

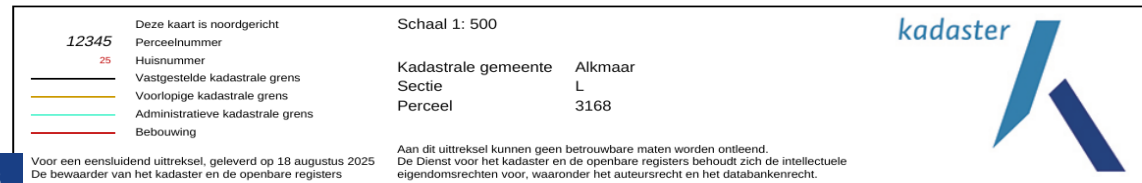
Tweede verdieping



Locatie

Vasalisstraat 44





Kadastrale kaart

Gemeente:	Alkmaar
Sectie:	L
Huisnummer:	44
Perceelnummer:	3168
Grootte:	237 m ²

Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander

Houtkachel

(Gas)kacheln

Designradiator(en)

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
-
-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inbouwkasten (garderobekast hal begane grond, tv kast woonkamer & kastenwand waskamer)
- Alle 'losse' kasten in de gehele woning

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
			X	- vitrages				X
			X	- rolgordijnen	X			
			X	- lamellen				X
			X	- jaloezieën	X			
			X	- (losse) horren/rolhorren				X
			X	-				X
			X	-				X
X				Vloerdecoratie, te weten				
X				- vloerbedekking				X
		X		- parketvloer	X			
			X	- houten vloer(delen)	X			
			X	- laminaat				X
				- plavuizen				X
				-				X
X				-				X
		X		Overig, te weten				
				- spiegelwanden				X
				- schilderij ophangstelsel				X
				-				X
X				-				X
X				-				X
X				-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X	-				X
-					-				X
-					-				X
-					-				X
-					-				X
-					-				X
Woning - Keuken					Woning - Sanitair/sauna				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				Sauna met toebehoren				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten									X
- kookplaat	X								X
- (gas)fornuis				X					
- afzuigkap	X								
- magnetron				X					
- oven	X								X
- combi-oven/combimagnetron	X								X
- koelkast	X				Toilet met de volgende toebehoren				
- vriezer	X				- toilet	X			
- koel-vriescombinatie				X	- toiletrolhouder	X			
- vaatwasser	X				- toiletborstel(houder)	X			
- Quooker	X				- fontein	X			
- koffiezetapparaat				X	- Spiegel	X			
-				X	-				X
-				X					
Keukenaccessoires, te weten					Badkamer met de volgende toebehoren				
-				X	- ligbad	X			
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
					- douche (cabine/scherm)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- stoomdouche (cabine)				X	Rolluiken				X
- wastafel	X				Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat	X			
- toilet	X				Zonnepanelen				X
- toiletrolhouder	X				Oplaadpunt elektrische auto	X			
- toiletborstel(houder)	X								X
- Spiegel	X								X
-				X					X
									X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing									X
Schotel/antenne				X	Warmwatervoorziening, te weten				
Brievenbus	X				- CV-installatie	X			
Kluis			X		- boiler	X			
(Voordeur)bel	X				- geiser				X
Alarminstallatie	X				-				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				-				X
Rookmelders	X				-				X
(Klok)thermostaat	X								
Airconditioning	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
Screens				X	-				X

Lijst van zaken

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

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bij woningen ouder dan circa 20 jaar wordt er een ouderdomsclausule opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de staat van de woning.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig. Hierin staat wat er bij de koop is inbegrepen en wat niet.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Objectinformatie

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning wil maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Extra informatie

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Er kunnen aanvullende clause worden opgenomen wanneer de makelaar dit nodig acht.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs kunt u vinden in het Move account waar u een uitnodiging voor ontvangt.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Is de woning gebouwd is tussen 1963-1990, dan zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Meetinstructie gebaseerd op NEN2580

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij de uitvoering.

Extra informatie

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van de woning (let op in regio groot Amsterdam), zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen. Ook wanneer de kosten voor de verkoper hoger uitvallen dan bij de meeste andere notarissen, komen deze kosten voor rekening van de koper.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van de wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. De wettelijke bedenktijd geldt overigens niet voor de koper die handelt in de uitoefening van een bedrijf of beroep, en ook niet voor de verkoper.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij alle partijen dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort/identiteitskaart, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Maakt u zich géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Lianne Kolken

072 555 55 50

serviceteam@hypnet.nl

Uw voorsprong op de woningmarkt

Het kopen van een woning in deze hectische woningmarkt is geen gemakkelijk proces. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod en snelheid is vereist. U wilt echter geen overhaaste beslissingen maken. Bij KRK nemen wij u daarom aan de hand. Van een uitgebreid intakegesprek over uw woonwensen tot het moment dat u de sleutel van uw nieuwe huis in ontvangst mag nemen.

De aankoopmakelaars van KRK zoeken actief met u mee naar passend aanbod en ontzorgen u tijdens het gehele proces. Zij staan naast u tijdens bezichtigingen en geven advies over de huidige woningmarkt, bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden en gemeentelijke bepalingen. Heeft u uw droomhuis gevonden? Dan leiden zij de onderhandelingen en controleren ze de koopovereenkomst en notariële stukken. Alles zodat u weloverwogen het beste huis koopt.

Meer weten?

KRK – Alkmaar

Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar

072 555 55 50

alkmaar@krk.nl



Onze dienstverlening

Een gedreven team vol ambitieuze makelaars die met plezier voor u aan de slag gaan. Dat klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Toch vindt u het bij de makelaars van KRK. De professionals staan altijd klaar om uw vragen te beantwoorden, of u nu bij ons binnenloopt, mailt, Whatsappt of even belt. Ons doel? Uw verwachtingen overtreffen.

Als fullservicekantoor krijgt u het complete pakket bij KRK. Laat ons alles uit handen nemen. Ons team helpt bij de aankoop van uw droomwoning, de hypotheekadviseur gaat voor u aan de slag voor de best passende hypotheek en tegelijkertijd ontvangt u advies over verzekeringen. Natuurlijk staan we ook klaar voor de verkoop. Door onze laagdrempelige manier van werken, voelt u zich nooit bezwaard ergens naar te vragen. Daar zijn we voor.

Onze vijf vestigingen werken nauw samen en met een breed netwerk weten onze makelaars altijd wat er speelt in de markt. Hier kunnen wij u mee van dienst zijn:

- ✓ woningmakelaardij
- ✓ bedrijfsmakelaardij
- ✓ taxaties voor alle soorten vastgoed
- ✓ vastgoedbeheer en -advies
- ✓ hypotheken
- ✓ verzekeringen



Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,4

Op basis van 800 reviews



Aankoop gemiddelde

9,4

Op basis van 130 reviews



"Erg fijn samengewerkt met de makelaar. Wij hadden direct een goed gevoel bij de aanpak en professionele houding. Samen een mooi resultaat kunnen behalen, waar wij erg blij mee zijn!"

10,0 Koning Davidstraat 49
Geschreven op 4 maart 2021

"Voor mij was de samenwerking met Kuijs Reinder Kakes echt geweldig en ik raad het een ieder aan. Er werd steeds voldoende tijd beschikbaar gesteld en het advies was ook heel goed. Prima!"

9,3 Rode Zee 43
Geschreven op 19 januari 2021



☎ 06 33 66 81 88



☎ 072 555 55 50



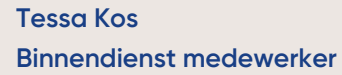
☎ 06 57 92 37 36



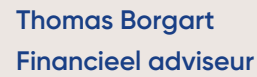
 06 33 32 41 25



☎ 06 33 32 40 89



 072 555 55 00



☎ 06 13 96 56 17

Wordt Alkmaar uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

KRK – Zaandam

Westzijde 340
1506 GK Zaandam

☎ 075 612 64 00
✉ zaandam@krk.nl

KRK – Heerhugowaard

Middenwaard 2 C
1703 SE Heerhugowaard

☎ 072 555 55 00
✉ heerhugowaard@krk.nl

KRK – Krommenie

Provincialeweg 1
1561 KK Krommenie

☎ 075 642 60 10
✉ krommenie@krk.nl

KRK – Alkmaar

Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar

☎ 072 555 55 50
✉ alkmaar@krk.nl

KRK – Amsterdam

Purperhoedenveem 7
1019 HE Amsterdam

☎ 020 440 00 00
✉ amsterdam@krk.nl