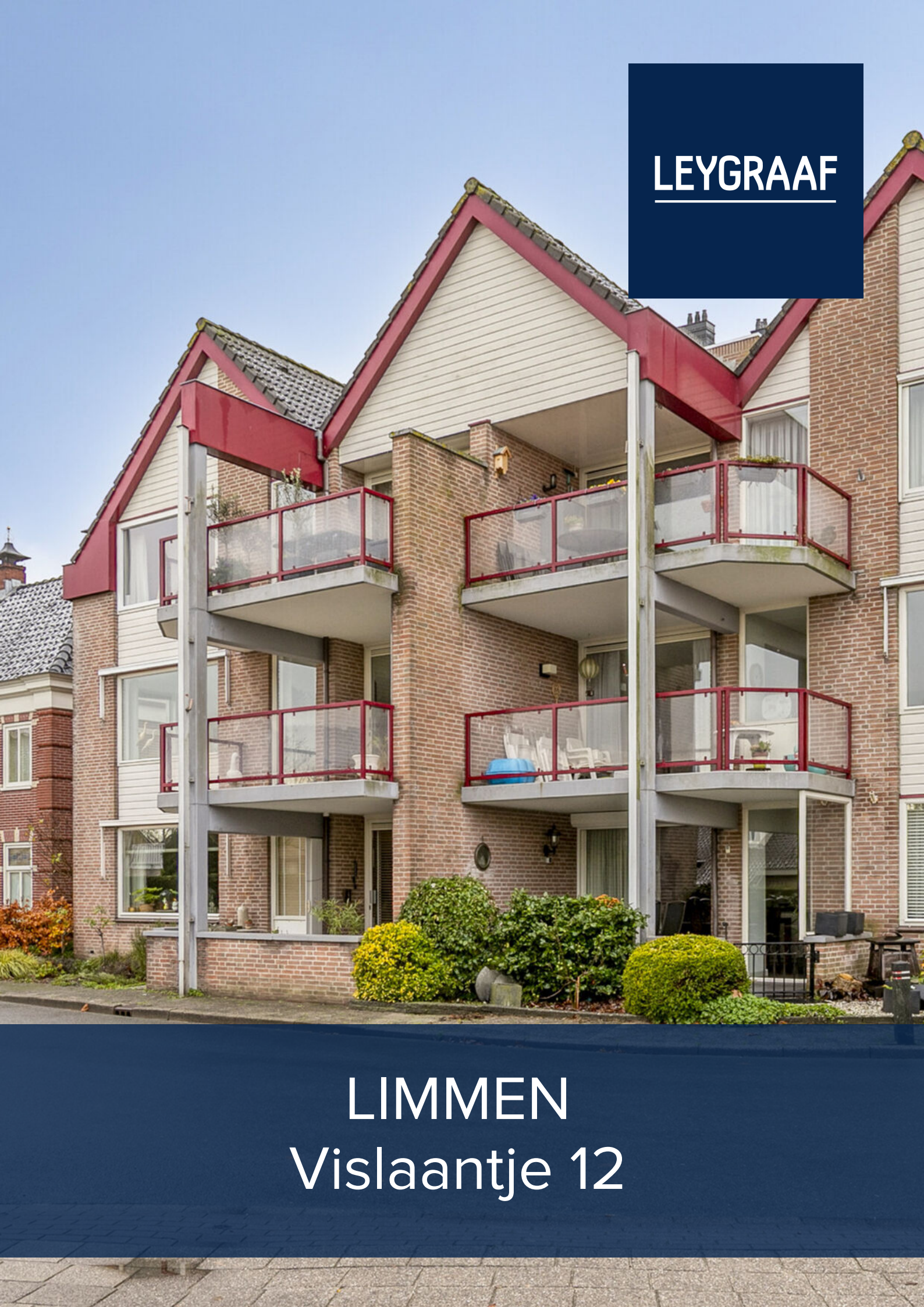


A row of three-story brick townhouses with red gables and balconies. The balconies have red metal railings and glass panels. The houses are made of red brick and have white horizontal siding on the upper floors. The sky is clear and blue.

LEYGRAAF

LIMMEN
Vislaantje 12

Kenmerken

Bouw:

Soort en type	bovenwoning appartement
Bouwjaar	1988

Oppervlakte en inhoud:

Woonoppervlakte	101 m ²
Inhoud	333 m ³
Gebouwgebonden ruimte	12 m ²
	15 m ²

Energie:

Isolatie	dubbel glas
Verwarming & warm water	c.v.-ketel, c.v.-ketel
Energielabel	-

Overname apparatuur:

Indien er apparatuur wordt overgenomen, geeft de verkoper geen garantie op de werking hiervan na de inspectie.

Locatie

Vislaantje 12
1906 AL Limmen



Aanbiedingstekst

Royaal en licht 3-kamerappartement met groot balkon en eigen garagebox!

Aan een rustig en groen stukje van Limmen, direct aan het water, ligt dit comfortabele en uitzonderlijk ruime 3-kamerappartement met een woonoppervlakte van 100,90 m², een heerlijk balkon van 15,40 m² op het westen en een eigen garagebox. Het appartement maakt deel uit van een verzorgd complex uit 1988 met zowel een trapopgang als een lift, waardoor de woning uitstekend toegankelijk is voor ouderen en minder validen. Met grote raampartijen, kunststof kozijnen met dubbel glas, een Intergas CV-ketel uit 2018 en een praktische indeling is dit een plek waar woongenot en gemak hand in hand gaan.

Indeling:

De centrale entree van het gebouw is verzorgd en licht, met een overdekte entree, bellentableau, brievenbussen, trapopgang en lift. Op de eerste verdieping bevindt zich de voordeur van het appartement, direct naast de lift gelegen. Binnenkomst is in een royale hal die een bijzonder prettige indruk geeft door de ruime opzet en de vele lichtinval. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar.

Het toilet is volledig in marmer uitgevoerd en voorzien van fontein. De badkamer heeft dezelfde luxe marmeren afwerking en beschikt over een ruime inlopdouche, wastafel en goede ventilatie.

De woonkamer is opvallend ruim en licht dankzij de brede raampartijen en de grote schuifpui naar het balkon. Vanuit de zithoek kijk je vrij uit over groen en water, wat zorgt voor een rustige en prettige sfeer. Er is voldoende ruimte voor een grote zithoek én een royale eettafel.

Aansluitend ligt de halfopen keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van onder andere een Bosch vaatwasser (2018) en liebherr koelkast (2021). De directe verbinding met de woonkamer maakt dit tot een fijne leefkeuken. Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken biedt plaats aan de Intergas CV-ketel (2019, eigendom) en de mechanische ventilatie, met extra bergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Het balkon is een groot pluspunt van dit appartement. Met een ligging op het westen geniet je hier van middag- en avondzon, terwijl je uitkijkt over het water en de groene omgeving. Een heerlijk verlengstuk van de woonkamer, perfect voor koffie in de ochtend of een drankje in de avondzon.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft een brede schuifkastenwand met spiegeldeuren en een groot raam, waardoor de ruimte licht en luchtig aanvoelt. De tweede slaapkamer is ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer en heeft eveneens een prettig formaat.

Op de begane grond buiten het complex bevindt zich de bijbehorende garagebox. Deze is ideaal om de auto binnen te zetten, fietsen droog te stallen of extra bergruimte te creëren.

Ligging:

De ligging van Vislaantje 12 is zonder meer een van de sterke punten van dit appartement. De woonwijk is rustig, groen en vriendelijk, met water en natuur op slechts enkele meters afstand. Via de watergang wandel je langs bootjes en volwassen bomen, die in elk seizoen een sfeervol decor vormen. Het centrum van Limmen, met winkels, horeca, medische voorzieningen en dagelijkse boodschappen, ligt op korte loopafstand. Ook de kerk, eetgelegenheden en bushalte bevinden zich om de hoek. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen, en met de auto ben je binnen enkele minuten in Castricum of Alkmaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Haarlem en Amsterdam eveneens goed bereikbaar. Een ideale locatie voor wie rust zoekt, maar ook waarde hecht aan een centrale positie.

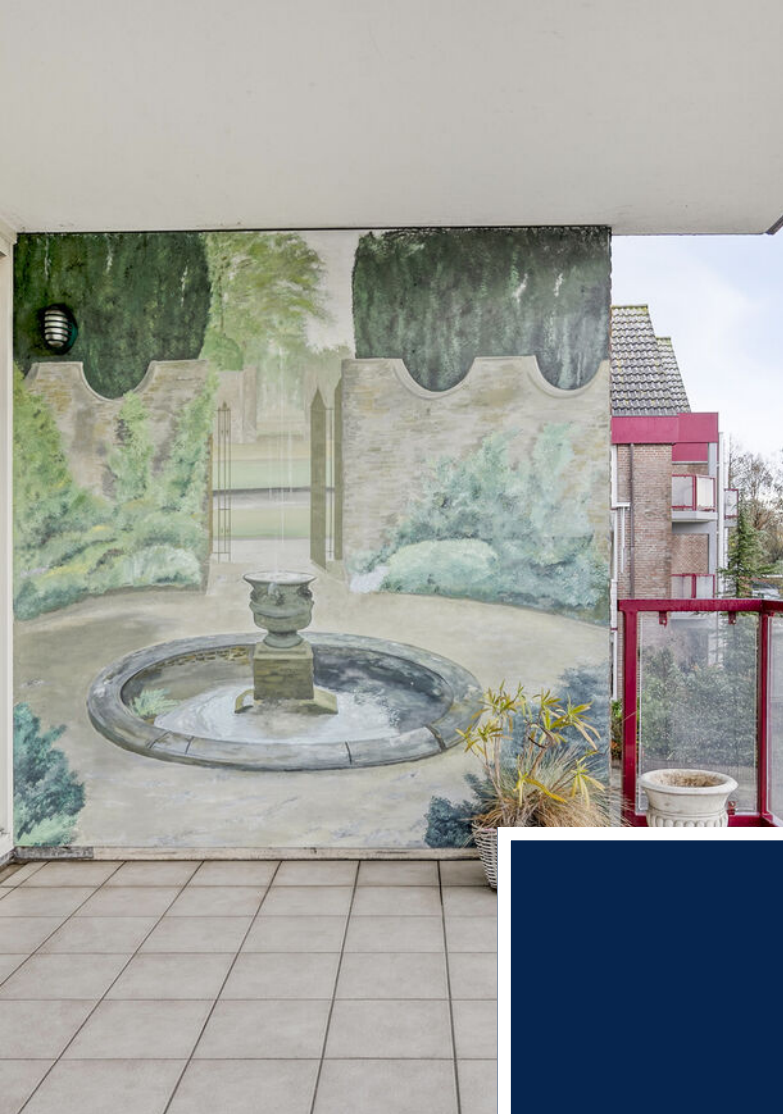
















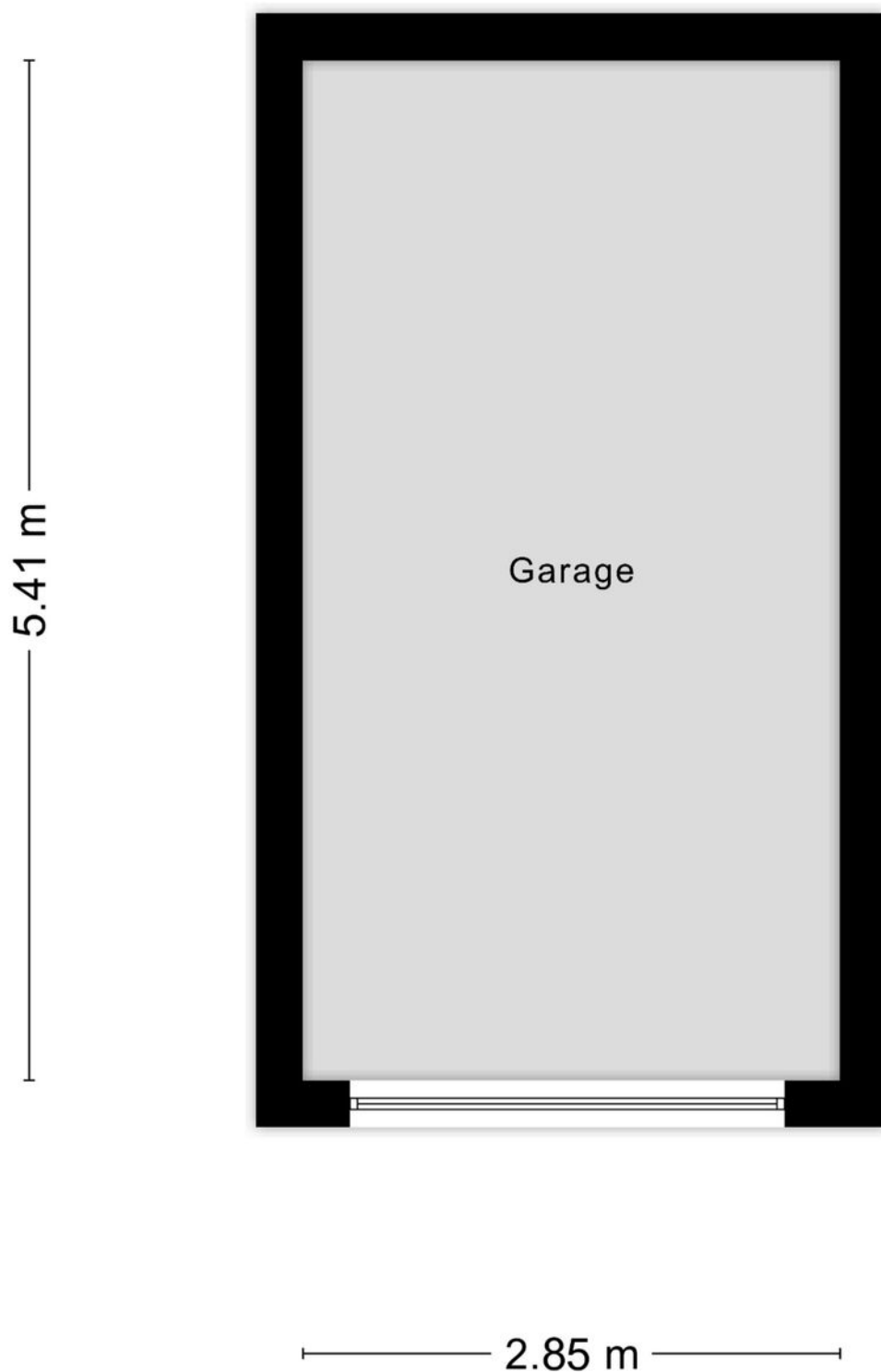
Plattegronden



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

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Limmen

Sectie A

Perceel 3169

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.

kadaster

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- gangkast met schuifdeuren	X		
- slaapkamerkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



Ons team

Leygraaf Makelaars is jouw persoonlijke makelaar in Alkmaar en omstreken.

Wij zijn vooruitstrevend en vernieuwend, wij durven anders te denken en te doen.
Dat betekent dat wij staan voor goede, duidelijke en snelle communicatie.
Een manier van werken die past bij deze tijd.

Wil je zonder zorgen een huis aan- of verkopen in Alkmaar en omstreken? Ben je op zoek naar een makelaarskantoor dat voor een volledige en deskundige begeleiding zorgt?

De beste makelaar van Alkmaar en omstreken in huis halen?

Wij zijn jouw makelaar!

Algemene informatie

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Door LEYGRAAF Makelaars wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Door LEYGRAAF Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Voorstel uitbrengen: Wilt u een voorstel uitbrengen dan kunt u dit schriftelijk doen naar informatie@leygraafmakelaars.nl. Onze opdrachtgever stelt uitdrukkelijk dat een transactie niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details en voorwaarden (zoals datum van aanvaarding, financiering, roerende zaken en voorbehouden) overeenstemming is bereikt.

Behandeling voorstel: Één van onze makelaars neemt uw voorstel in behandeling en zal zo spoedig mogelijk contact met u en onze opdrachtgever opnemen om nader te overleggen. Een door u uitgebracht voorstel wordt vertrouwelijk behandeld en alleen aan onze opdrachtgever kenbaar gemaakt. Onze opdrachtgever kan uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

Schriftelijke vastlegging: De overeenstemming is pas bindend wanneer alle partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

Koopakte/huurovereenkomst: Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlands Vereniging van Makelaars (NVM) of een huurovereenkomst conform het model Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). In deze overeenkomst zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarde financiering: Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert LEYGRAAF Makelaars een in de koopovereenkomst genoemd termijn waarbinnen op grond van deze voorwaarden ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie: De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De termijn wordt in de koopovereenkomst vastgesteld. Bij verhuur zal dit per object verschillen.

Meldingsplicht: Onze opdrachtgever heeft een meldingsplicht. De koper/huurder mag daarom verwachten dat de informatie die door onze opdrachtgever wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht: De koper/huurder heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper/huurder zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste beslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schaken voor de aankoop of aanhuur van een object.

Energielabel: De verkoper is wettelijk verplicht om bij de notariële overdracht een energielabel aan de koper te overhandigen. Van het voorgaande kan door onze opdrachtgever worden afgeweken indien op grond van het 'besluit energieprestatie gebouwen' een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie verwijzen wij door naar www.energielabel.nl

Erfdienstbaarheden: Indien er op het object of perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper/huurder en worden ze als bijlage behorend bij de overeenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Meetinstructie: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een 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. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor foutieve meetuitkomsten. De koper wordt altijd in de gelegenheid gesteld het verkochte zelf in te (laten) meten.

Ouderdomsclausule: Indien het object ouder dan 15 jaar is, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) objecten. Tenzij onze opdrachtgever de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Onze opdrachtgever verzwaart echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

Asbest: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd, dient door de koper/huurder de maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper/huurder verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart onze opdrachtgever van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Wilt u ook verkopen? Als u ook verkoopplannen heeft of u wilt een gratis en vrijblijvende waardebepaling van uw woning? Neem dan contact met ons op via: 072-5114318 of informatie@leygraafmakelaars.nl.

Interesse?



Kennemerstraatweg 67
1814 GC ALKMAAR
T. 072-511 43 18
E. informatie@leygraafmakelaars.nl
W. www.leygraafmakelaars.nl