



**Bisschop Bottemannestraat 23**

Alkmaar

Vraagprijs

€ 499.000 k.k.



**van de ridder  
makelaars**

0226 - 31 53 41  
langedijk@riddermakelaars.nl  
riddermakelaars.nl





## Bisschop Bottemannestraat 23

Op een geliefde en kindvriendelijke woonlocatie, op korte afstand van de binnenstad, mogen wij u deze charmante jaren '30 erkerwoning aanbieden. Een woning met karakter, sfeer en een fijne gezinsindeling. De herkenbare architectuur, de fraaie erker aan de voorzijde en de authentieke details zorgen direct voor die typische jaren '30 uitstraling. Binnen treft u een warme en huiselijke sfeer, mede dankzij de sfeervolle houtkachel in de woonkamer. Buiten geniet u van een zonnige tuin op het zuidwesten met berging en achterom. Kortom: een heerlijke gezinswoning op een absolute toplek.

De woning is praktisch ingedeeld en beschikt over vier slaapkamers, een complete keuken met diverse inbouwapparatuur en een moderne badkamer. Deels onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen, energielabel C en vier zonnepanelen (2024) dragen bij aan comfortabel en energiezuinig wonen.

Openslaande deuren verbinden de woonkamer met de zonnige achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De ligging is ideaal: rustig en kindvriendelijk, maar met alle voorzieningen en de binnenstad op korte afstand. Parkeren kan met een vergunning (€ 80,40 per jaar). Bent u op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning met karakter, ruimte én een fijne tuin? Dan is dit een woning die u absoluut gezien moet hebben. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging.



Indeling begane grond: overdekte entree, hal, meterkast, trapopgang, trapkast, toiletruimte, sfeervolle woonkamer met erker, houtkachel en openslaande deuren naar de tuin, keuken.

Indeling eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en raam voor ventilatie en daglicht.

Indeling tweede verdieping: vaste trap naar overloop met cv-opstelling (2018) en wasmachine-/drogeropstelling, vierde slaapkamer met dakkapel.

Deze woning is gelegen in een populaire woonwijk waar kinderen veilig kunnen spelen en waar het wooncomfort hoog is. De combinatie van rust, karakter en de nabijheid van de binnenstad maakt dit een zeer geliefde plek om te wonen. Hier voelt u zich snel thuis.

Bijzonderheden / locatie-aspecten:

- Centrum van Alkmaar, NS station en de ring aan de westzijde Alkmaar zijn zeer goed bereikbaar;
- Centrale ligging t.o.v. winkels, scholen, sport en recreatie;
- Jaren '30 erkerwoning met geliefde architectuur;
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk nabij de binnenstad;
- Elektrische zonnepanelen op de begane grond;
- Er is een vaste buitenkraan in achtertuin.
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met berging en achterom;
- Sfeervolle houtkachel in de woonkamer;
- Openslaande deuren naar de tuin;
- Complete keuken met inbouwapparatuur;
- Vier slaapkamers;
- Deels voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen;
- Meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Energielabel C;
- Vier zonnepanelen geplaatst in 2024;
- Parkeren met vergunning (€ 80,40 per jaar);
- Aanvaarding in overleg.

## Kenmerken

Woonoppervlakte 96 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 121 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte 7 m<sup>2</sup>

Inhoud 335 m<sup>3</sup>

4 Slaapkamers

Bouwjaar 1935

Energielabel C











[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)





















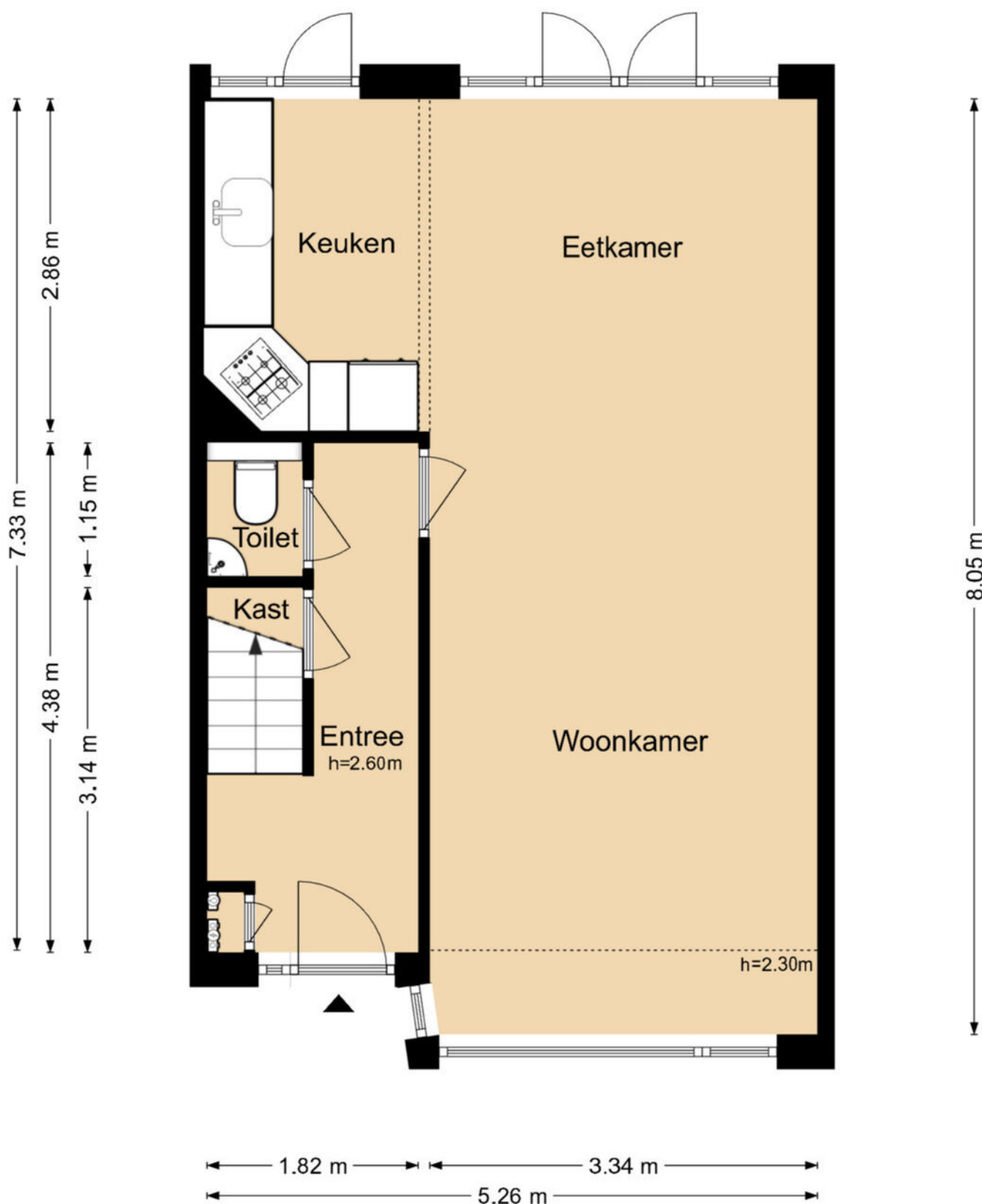
[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)



[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)

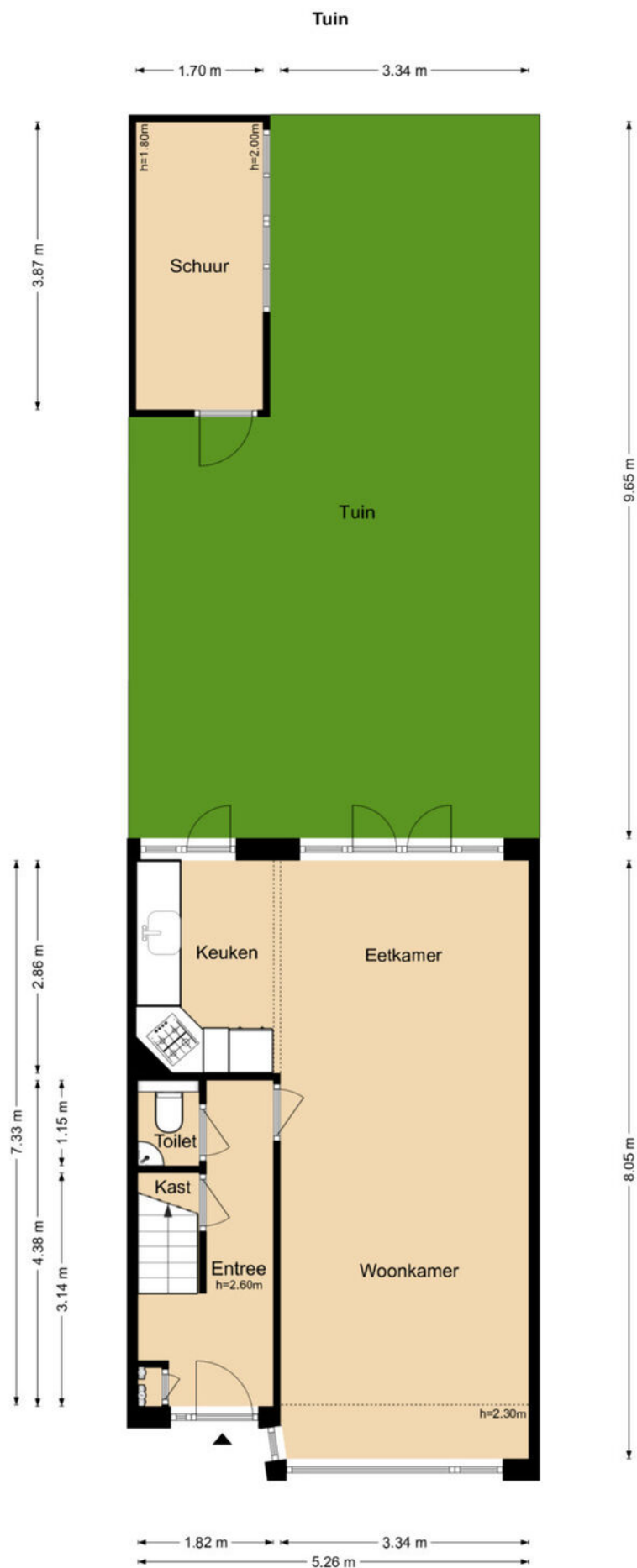
# Plattegrond

## Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

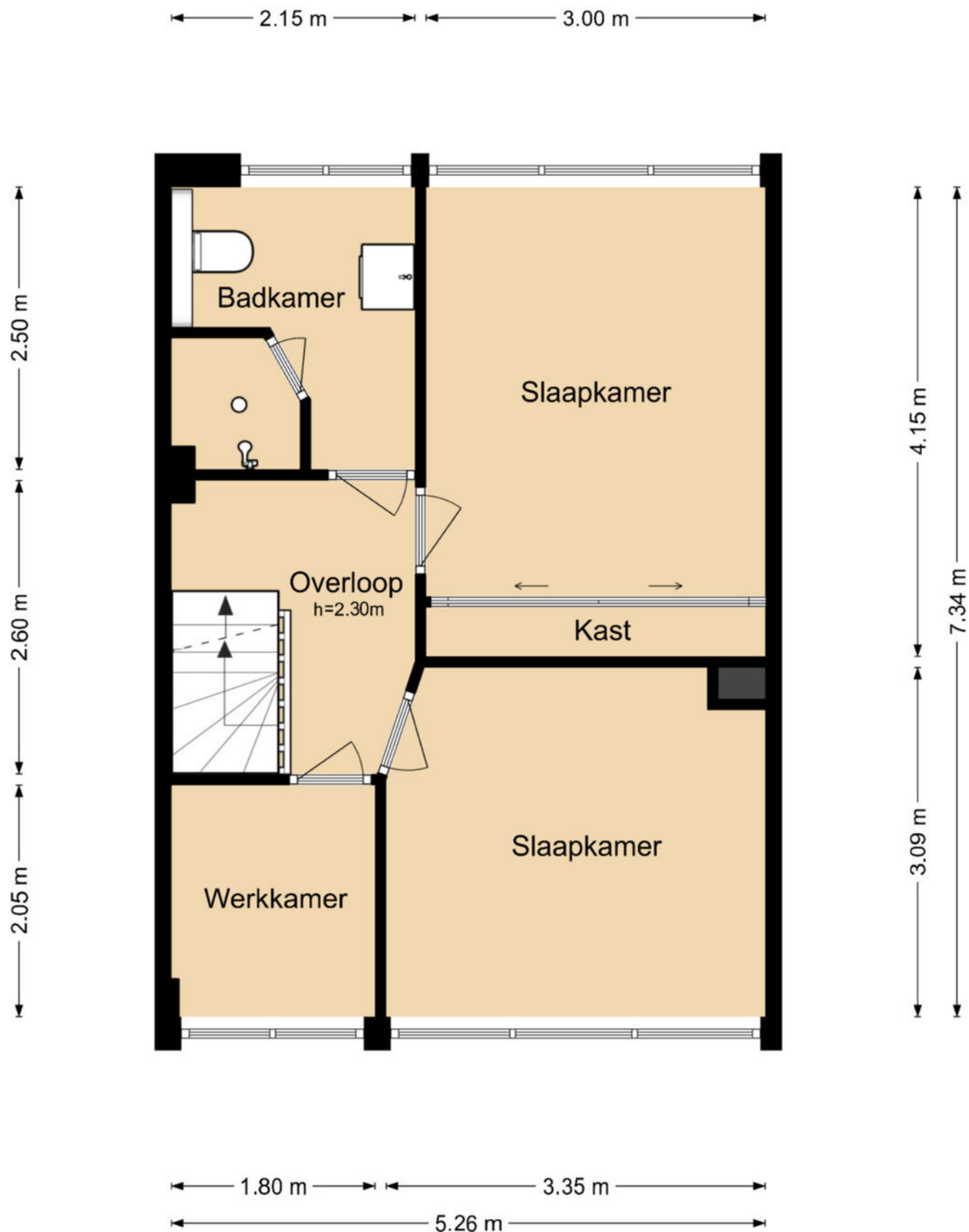
# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

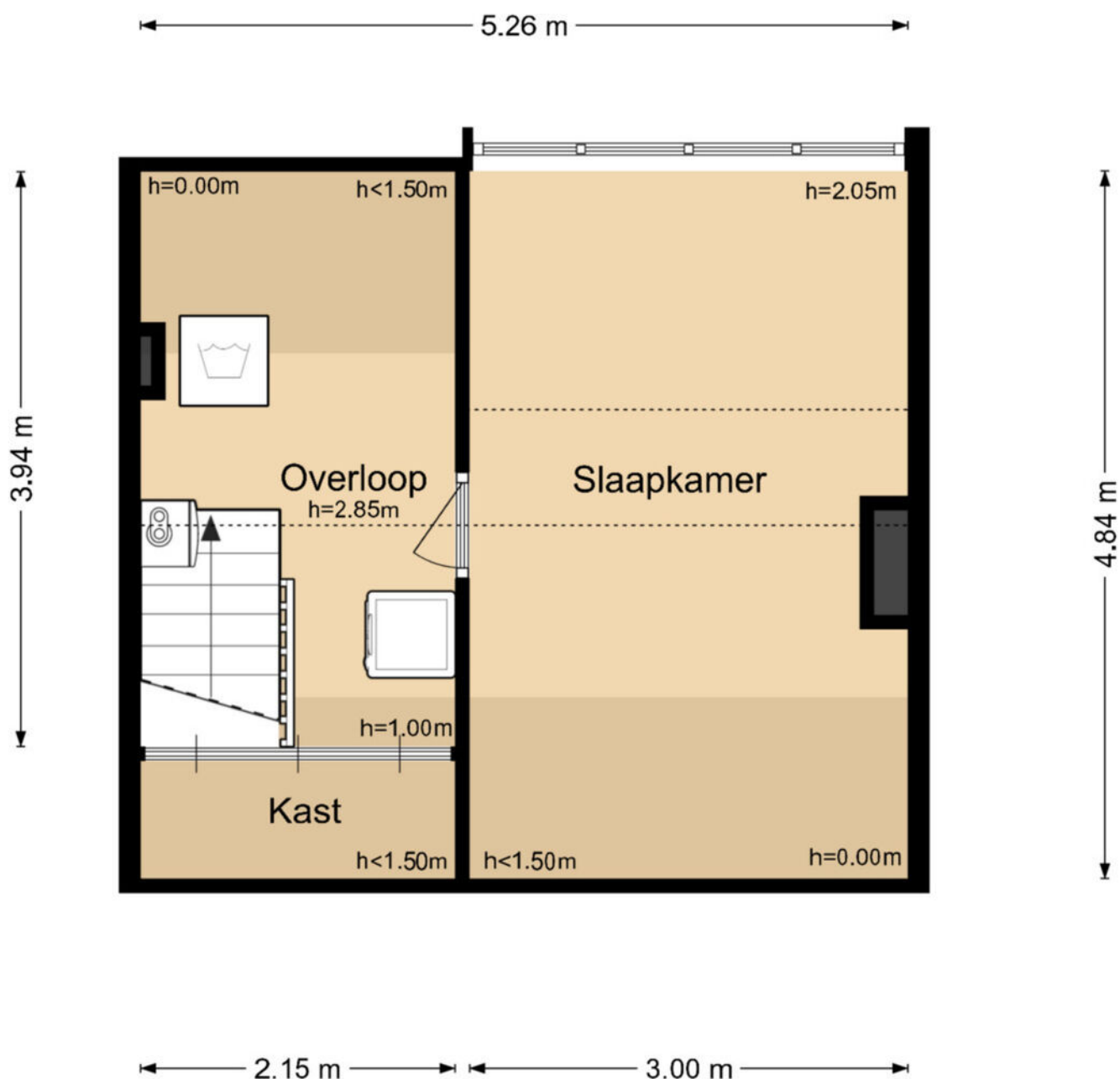
## Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

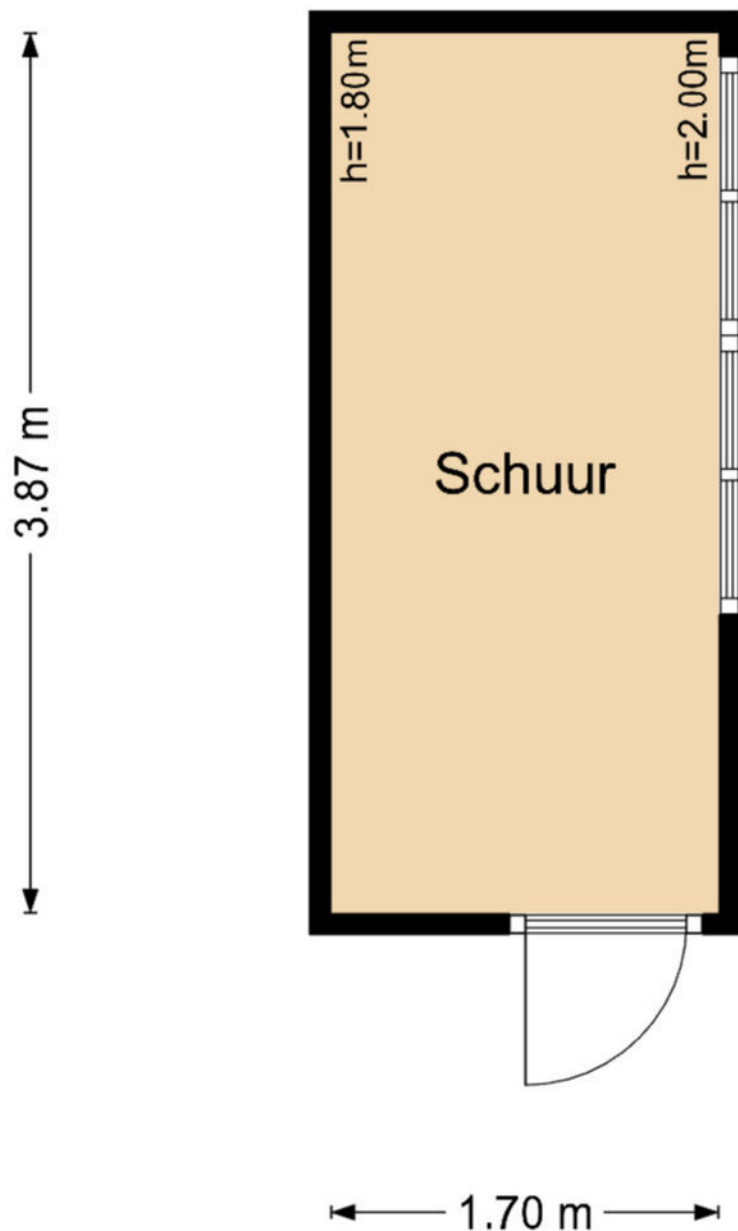
# Plattegrond

## Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

## Berging

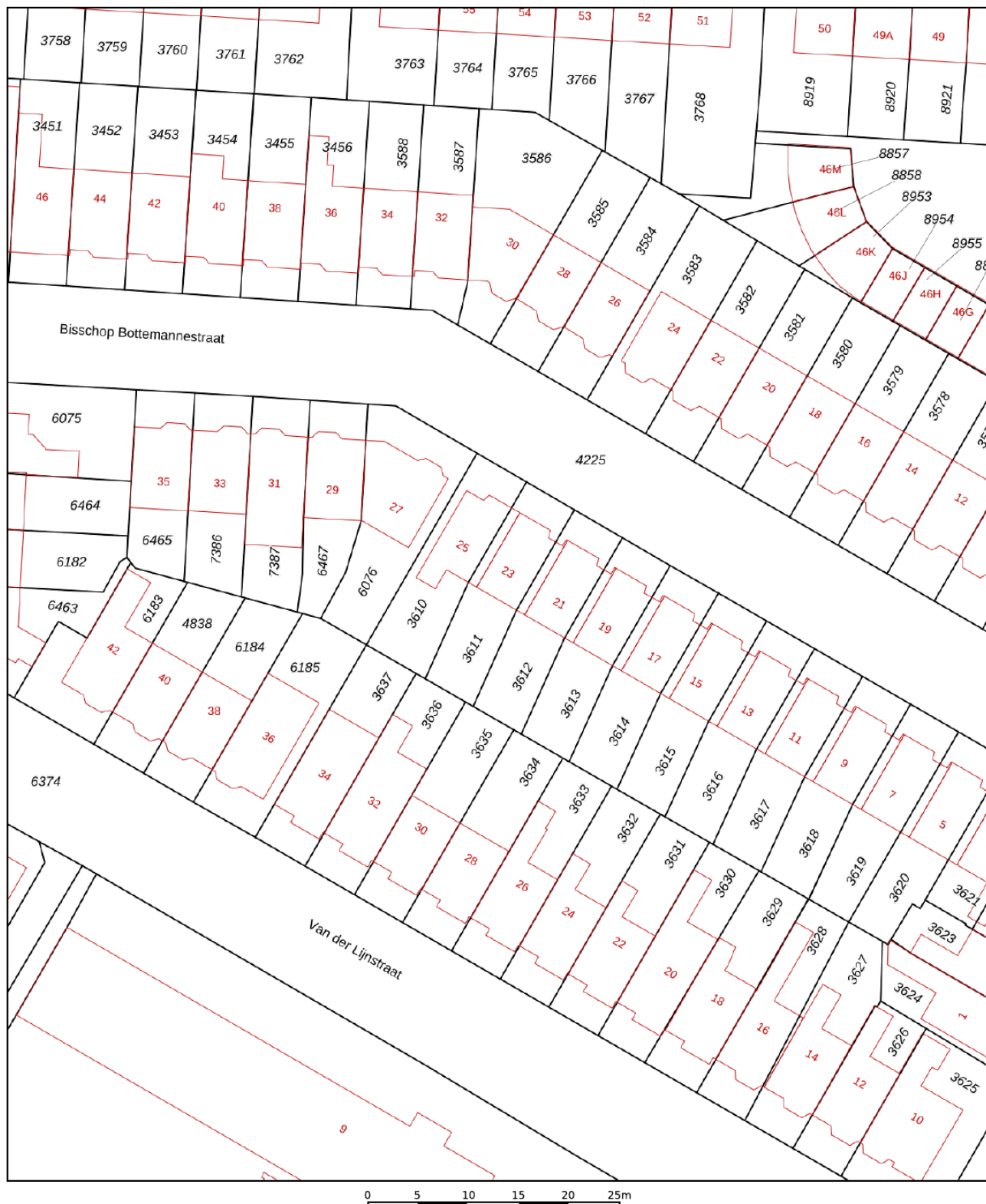


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkmaar  
Sectie C  
Perceel 3611

kadaster



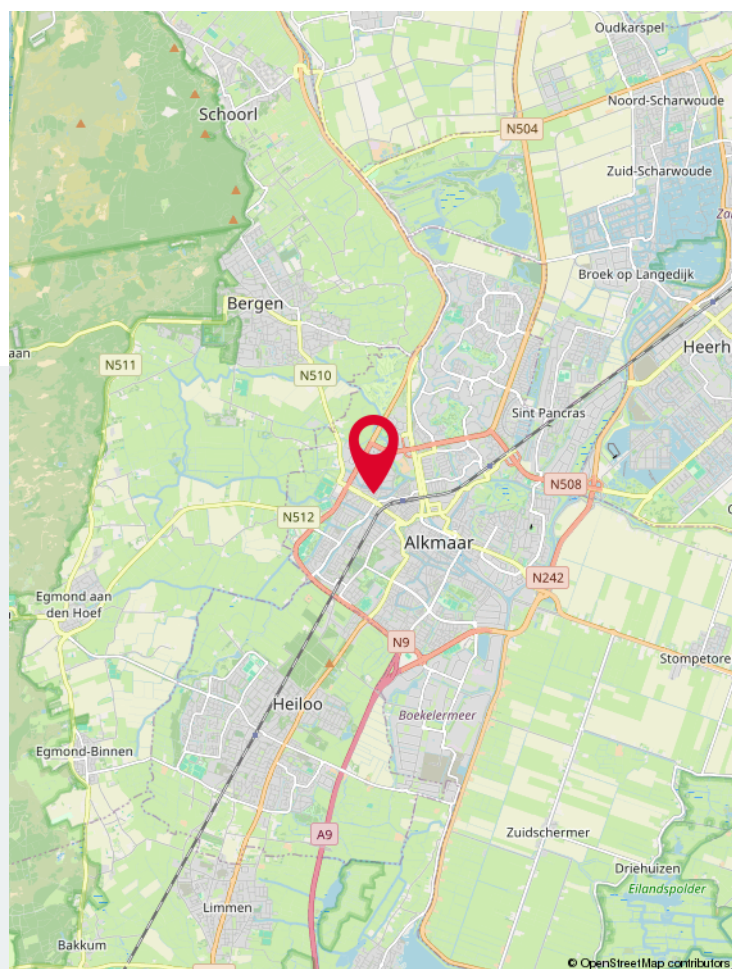
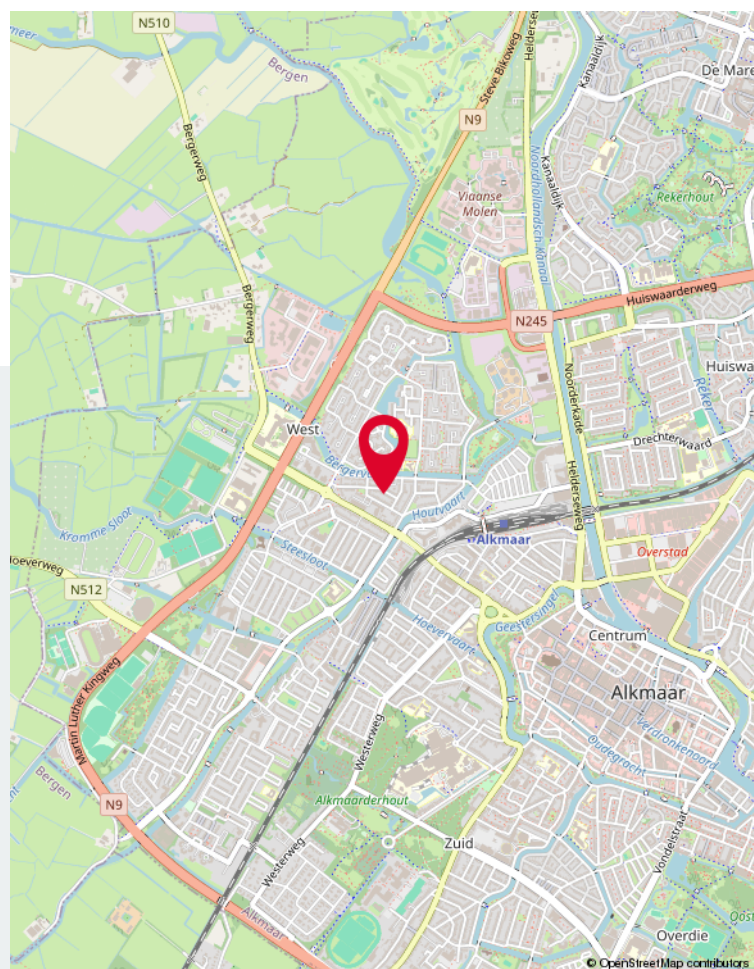
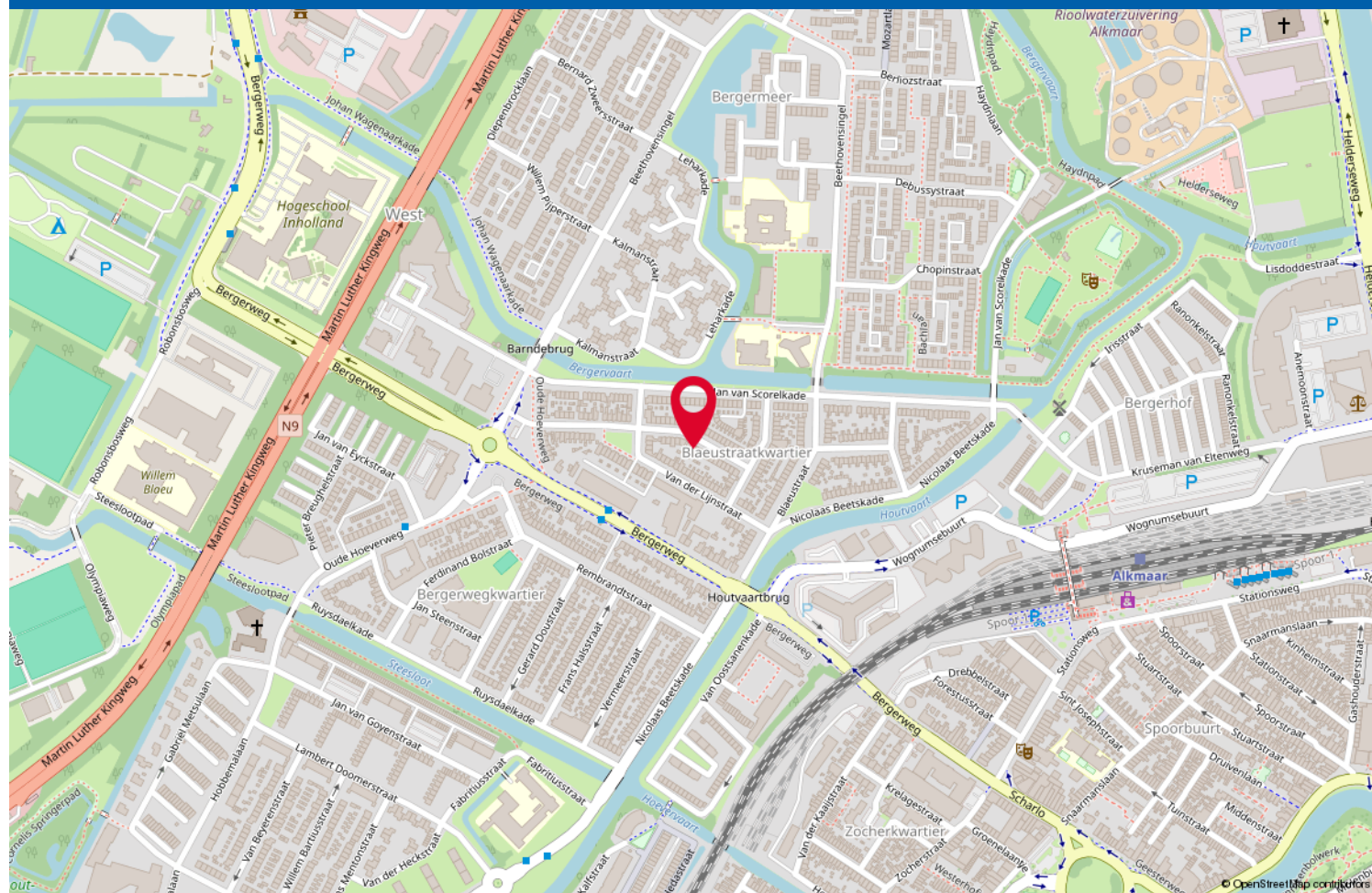
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



www.riddermakelaars.nl

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                                                                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                                                                         |               |          |              |
| Houtkachel                                                                                                                        | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                                                                                                | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                                                                                             |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                                                                             | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                                                            |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                                                                                              |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                                                                               |               |          |              |
| - Houten stelling op zolder blijft achter. Inbouwkast achter slaapkamer blijft achter. Houten werkblad studeerkamer blijft achter | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                                                                          |               |          |              |
| - gordijnrails                                                                                                                    | X             |          |              |
| - gordijnen                                                                                                                       | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                                                                                   | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                                                                                                    | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                                                                                        | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                                                                                          |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                                                                                  | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                                                                                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                                                                            |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                                                                      | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                                                                               |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                                                                                                    | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                                                                                       | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                                                                                       | X             |          |              |
| - koelkast                                                                                                                        | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                                                                                            | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                                                                                      | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                                                                                    |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                                                                                 |               |          |              |
| - toilet                                                                                                                          | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                                                                                 | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                                                                                           | X             |          |              |
| - fontein                                                                                                                         | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |

# Aanvullende gegevens

## **Uitnodiging/Bieding**

De presentatie van de woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Ingeval verkoper min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met een van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft de prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenen.

## **Koopovereenkomst**

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Van de Ridder Makelaars een NVM koopovereenkomst worden opgesteld. In de koopovereenkomst zal de gebruikelijke aanbetaling middels een waarborgsom of bankgarantie van tien procent van de koopsom worden opgenomen. Deze dient te worden voldaan bij de notaris.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen dan wanneer zowel over de hoofdzaken (prijs / object), als over de details (oplevering, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc.) overeenstemming is bereikt. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend en deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen.

## **Hypotheek**

Een woning kopen is een spannende gebeurtenis. Het is daarom aan te raden zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, uw hypothecaire mogelijkheden door een hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij u een vrijblijvend en kosteloos gesprek met een onafhankelijk deskundige op het gebied van hypotheeken. Vraag ernaar bij uw makelaar van Van de Ridder Makelaars.

## **Algemene ouderdomsclausule**

Indien de woning ouder is dan 10 jaar, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Kopers aanvaarden alle in verband daarmee voorziene en/of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventueel installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van het verkochte. De kopers bevestigen dat het verkochte in de zin van art. 7.17 BW aan de gesloten koopovereenkomst beantwoordt.

## **Art. 7.17**

1. de afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.
2. een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

## **Aanwezigheid asbest**

Bij woningen met een bouwjaar tot 1993 kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Voorbehoud**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. **Van de Ridder Makelaars** kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## **Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster**

Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bijvoorbeeld beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

## **Eigen huis**

Indien u momenteel eigenaar bent van een woning dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u ons uitnodigt voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij meteen een gedegen inschatting maken van de verkoopopbrengst van uw woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht.

## **Tot slot**

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Van de Ridder Makelaars. Namens de verkoper stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te ontvangen. Dit om onze opdrachtgever optimaal te informeren.

## **Inlichtingen**

Van de Ridder Makelaars, Broek op Langedijk  
Tel. 0226 - 31 53 41  
[ilangedijk@riddermakelaars.nl](mailto:ilangedijk@riddermakelaars.nl)

Van de Ridder Makelaars, Alkmaar  
Tel. 072 - 5 11 35 04  
[info@riddermakelaars.nl](mailto:info@riddermakelaars.nl)

Register Makelaars Taxateurs:  
Menno Adema  
Dennis van der Gragt  
Angela Ruijter  
Wout van de Ridder

Binnendienstmedewerkers:  
Daphne Groen-Blom  
Corine van de Ridder  
Angela van de Weteringe Bujs-van de Ridder  
Manon Broers  
Frenk van de Weteringe Bujs  
Mariska van de Ridder





## Gratis en vrijblijvende waarde-indicatie

**U overweegt om een ander huis te kopen?**

**Dan wilt u natuurlijk weten wat uw eigen woning waard is.**

**Van de Ridder Makelaars** geeft een gratis en vrijblijvende waarde-indicatie af van uw huidige woning. Dat is handig als u verhuisplannen heeft, zich aan het oriënteren bent op een andere woning of al een andere woning op het oog heeft.

U wilt dan natuurlijk weten wat uw financiële ruimte is.

Een goed en betrouwbaar advies over de verkoopwaarde van uw woning is belangrijk. Vooral nu, in een stijgende woningmarkt. Onze makelaars zijn volledig op de hoogte van alle actuele factoren die de waarde van uw woning bepalen. De waarde-indicatie wordt mondeling afgegeven en wordt door ons gratis uitgevoerd. Ook verplicht het u tot niets: de beslissing of Van de Ridder Makelaars uiteindelijk uw woning mag verkopen ligt geheel bij u.

**Één van onze 3 beëdigde register makelaars (NVM) komt graag vrijblijvend bij u langs**

U kunt voor een afspraak contact opnemen met één van onze kantoren:

**Van de Ridder Makelaars Broek op Langedijk:** 0226-315341 / [langedijk@riddermakelaars.nl](mailto:langedijk@riddermakelaars.nl)

**Van de Ridder Makelaars Alkmaar** 072-5113504 / [info@riddermakelaars.nl](mailto:info@riddermakelaars.nl).

Reageren via het contactformulier op onze pagina (<https://riddermakelaars.nl/diensten/waardeindicatie/>) is een andere optie.

Wilt u gelijk kennis maken met onze enthousiaste medewerkers?

Stap dan even binnen bij één van ons kantoren aan het Marktpllein 77 in Broek op Langedijk of aan de Geestersingel 18 in Alkmaar.

**U bent van harte welkom!**



[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)



# ÚW AANKOOPMAKELAAR

**Is deze woning toch niet helemaal de woning die u zoekt?**

**Ons kantoor bemiddelt ook als aankoopmakelaar!**

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart onze aankoopmakelaar u veel tijd. Bovendien krijgt u **zekerheid** en worden u veel werkzaamheden uit handen genomen. Onze courtage verdienen wij meestal dubbel en dwars voor u terug.

Ons inzicht in de waarde van de woning, mescherpe en professionele onderhandelingen, commerciële en sociale vaardigheden en een professionele afwikkeling van alle zaken resulteren in een goede aankoop.

Het enige dat u hoeft te doen is bepalen of de woning en de buurt bij u passen.

**De rest regelen wij voor u!**

**De voordelen van het inschakelen van ons kantoor als "uw aankoopmakelaar":**

- Wij weten sneller welke woningen er op de markt komen en houden u snel en continu op de hoogte van het nieuwe aanbod
- Onze aankoopmakelaars hebben inzicht in de waarde van de woning
- Onze 3 makelaars hebben lokale marktkennis
- Verrichten van nader onderzoek naar bestemmingsplannen, bouwkundige aspecten, juridische zaken, financiële situatie VVE etc.
- Scherpe en professionele onderhandelingen over prijs en overige voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, overdrachtsdatum, roerende zaken, bouwkundige keuring
- Wij bieden u zekerheid en hulp bij het voorkomen van problemen
- Onze makelaars hebben jarenlange ervaring
- Wij zijn uw steun en toeverlaat en regelen alles van A tot Z
- Het kantoor zorgt voor een deskundige afwikkeling en nazorg





## Over ons

**Van de Ridder Makelaars** is een familiebedrijf met makelaarskantoren in Broek op Langedijk en Alkmaar. Twee dynamische NVM-kantoren gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen.

**Van de Ridder Makelaars** is in 1973 opgericht door Wout van de Ridder en bestaat inmiddels bijna 50 jaar.

Wanneer u voor **Van de Ridder Makelaars** kiest dan kiest u voor een kantoor met jarenlange ervaring. Deze ervaring delen wij graag met onze klanten!

**" Geen snelle makelaars met gladde praatjes. Wij hechten juist waarde aan persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie! "**

### Ons team

'Wij werken met drie beëdigde en gecertificeerde makelaars: Angela, Dennis en Menno. Daarnaast maakt u op de binnendienst kennis met vijf klantgerichte medewerksters die de makelaars optimaal ondersteunen: Angela, Corine, Daphne, Manon, Frenk en Mariska. Gezamenlijk vormen wij een enthousiast en gemotiveerd team met jarenlange ervaring!'

### Steengoed met mensen

Verhuizen doet u met gevoel. Wij staan u graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in uw leven. Of het nu gaat om de verkoop van uw woning, de aankoop van uw nieuwe woning of beiden, wij regelen alle praktische zaken voor u. Dat doen we met gevoel voor wonen, maar nog meer met gevoel voor u. Want hoe zakelijk de verkoop of aankoop van een woning ook is, makelen is echt een mensenvak.

Wij bieden u een makelaar die nuchter de feiten bekijkt en eerlijk advies geeft. Hierbij hechten wij veel waarde aan persoonlijke contacten en de tevredenheid van onze klanten.

**"Veel tevreden klanten zijn u voor gegaan!"**

Klanten beoordelen ons met het gemiddelde mooie cijfer van een "9,1"  
<https://riddermakelaars.nl/over-ons/recensies/>

### NVM

Onze makelaarskantoren zijn lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Dit betekent dat wij ons houden aan de Ecode: tien gedragsregels die staan voor betrouwbaarheid, deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit.



# Bekijk deze woning online!

[webpace.visual.com/bisschopbottemannestraat23](https://webpace.visual.com/bisschopbottemannestraat23)



Bisschop Bottemannestraat 23, Alkmaar



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





**van de ridder  
makelaars**



## Broek op Langedijk

### Van de Ridder Makelaars

Marktplaats 77a  
1721 CK Broek op Langedijk  
(Winkelcentrum Broekerveiling)

Tel. 0226-315 341  
langedijk@riddermakelaars.nl  
riddermakelaars.nl



## Alkmaar

### Van de Ridder Makelaars

Geestersingel 18  
1815 BA Alkmaar

Tel. 072-511 3504  
info@riddermakelaars.nl  
riddermakelaars.nl

**6 dagen  
per week  
geopend!**

### Openingstijden

|           |              |
|-----------|--------------|
| Ma t/m Wo | 9:00 - 18:00 |
| Donderdag | 9:00 - 21:00 |
| Vrijdag   | 9:00 - 18:00 |
| Zaterdag  | 9:00 - 17:00 |

**Donderdag-  
avond  
koopavond!**



[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)