

LEYGRAAF



Jan Wilshof 85 Alkmaar

Kenmerken van de woning

BOUW:

Soort	Benedenwoning
Type	Appartement
Bouwjaar	2010
Bestemming	Woonruimte
Parkeren	Eigen parkeerplaats, betaald parkeren, parkeervergunningen

OPPERVLAKTE:

Woonoppervlakte	ca. 165 m ²
Gebouwgebonden ruimte	ca. 69 m ²

ENERGIE:

Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, aardwarmte
Warm water	Aardwarmte
Ventilatiesysteem	Mechanische ventilatie & natuurlijke ventilatie
Energielabel	A

OVERIGE INFORMATIE:

- Mogelijkheid tot het creëren van een 2e badkamer
- Het historische centrum van Alkmaar ligt op korte afstand
- Servicekosten ca. €329,20 per maand
- Glasvezelkabel aanwezig

OVERNAME APPARATUUR:

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

"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"

Vraagprijs:

€ 950.000,- k.k.



Wonen
dineren &

Jan Wilshof 85

Royaal en rustig wonen, omringd door groen en op korte afstand van de binnenstad van Alkmaar!

Gelegen aan het Jan Wilshof in Alkmaar treft u dit royale in 2010 gebouwde appartement op de begane grond van het complex. Het beschikt over circa 165 m² woonoppervlakte, drie volwaardige slaapkamers en energielabel A. Daarbij biedt het ruime terras uitzicht over groen en is er een eigen parkeerplaats aanwezig in de afgesloten parkeerkelder.

De ligging van dit appartement is zonder meer ideaal. In de directe omgeving vindt u onder andere de Albert Heijn XL, zwembad De Hout en het Noordwest Ziekenhuis. Het stadspark de Hout ligt op loopafstand en ook het Heilooërbos is nabij. Strand, zee en duinen zijn eenvoudig met de auto te bereiken en de A9 bereikt u binnen enkele minuten. Binnen vijf minuten fietsen bereikt u het historische centrum van Alkmaar met alle overige voorzieningen, zoals musea, het theater, diverse restaurants en cafés en niet te vergeten de Kaasmarkt. Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld met een bushalte op loopafstand en het NS-station op circa 10 minuten fietsen.

Indeling

Via de centrale entree met bellentableau bereikt u de voordeur van het appartement. De ruime hal geeft toegang tot alle vertrekken. Aan de rechterzijde bevindt zich een separaat toilet met fontein. Verderop in de hal treft u aan de linkerzijde de technische ruimte, waar zich de wasmachineaansluiting, de WKO-installatie en de mechanische ventilatie bevinden. Deze ruimte is tevens zeer geschikt als extra bergruimte.

Vanuit de hal bereikt u de royale woonkamer met open keuken en toegang tot de praktische bijkeuken. De woonkamer is

bijzonder ruim opgezet en biedt meer dan voldoende plaats voor meerdere zithoeken én een grote eettafel. De open keuken is netjes afgewerkt en voorzien van hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, koelkast met vriesvak, combimagnetron en vaatwasser.

Via de woonkamer heeft u toegang tot het ruime terras, waar u in alle rust kunt genieten van het uitzicht op het groen. Het terras is groot genoeg voor een comfortabele loungeset en is voorzien van elektra en een waterkraan.

Verder is het gehele appartement afgewerkt met een nette houten vloer met vloerverwarming en verkeert het in keurige staat van onderhoud. Daarnaast beschikt het appartement over een ruime separate berging, een gedeelde fietsenberging en een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder.









Douchen
slapen &







Naast de technische ruimte ligt de ruime badkamer, uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel en een tweede toilet. De badkamer is voorzien van een antislip laag op de tegelvloer, wat extra veiligheid biedt.

Aan de rechterzijde van het appartement bevinden zich drie ruime slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van een aluminium schuifpui met directe toegang tot het terras en bieden een prachtig uitzicht op het groen. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over praktische inbouwkasten, een wastafel en aansluitingen om desgewenst een tweede badkamer te realiseren.

Bijzonderheden:

- Energielabel A;
- 3 slaapkamers;
- Vloerverwarming in het gehele appartement;
- Bouwjaar 2010;
- Servicekosten ca. €329,20 per maand;
- Glasvezelkabel aanwezig;
- Ruim terras met uitzicht op groen;
- Het historische centrum van Alkmaar ligt op korte afstand;
- Mogelijkheid tot het creëren van een 2e badkamer;
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder;
- Aanvaarding kan direct.











Ontdek Alkmaar



De molen van Piet



Oude stad



Grote kerk



Overstad



Alkmaars kanaal



6.

17.

7.



20.

16.

19.



5.

1.

18.

15.

2.

4.

12.

3.

8.

13.

11.



10.

21.

14.



9.

1. Bakkerij Beerse

Adres: Laat 186, 1811 EM Alkmaar

Beschrijving: Een bekende bakkerij in Alkmaar, bekend om hun versgebakken brood en banket.

2. Biermuseum de Boom

Adres: Houttil 1, 1811 JL Alkmaar

Beschrijving: Dit museum, gehuisvest in een historische brouwerij, biedt inzicht in het brouwproces van bier. Na een rondleiding kun je genieten van een proeverij in het proeflokaal.

3. Bloembinderij Wim van Assem

Adres: Fnidsen 66, 1811 NH Alkmaar

Beschrijving: Bloembinderij Wim van Assem is een bekende bloemist in Alkmaar, geliefd om hun prachtige bloemarrangementen en uitstekende service. Ze bieden een breed scala aan bloemen en planten voor diverse gelegenheden zoals bruiloften, rouwbloemen en seizoensboeketten, met aandacht voor detail en vakmanschap.

4. De Kaasmarkt

Adres: Waagplein, 1811 JP Alkmaar

Beschrijving: De iconische kaasmarkt vindt elke vrijdag plaats van april tot september. Hier kun je zien hoe kaasdragers de kazen aanvoeren en verhandelen. Het is een historische ervaring die niet mag worden gemist.

5. Eetcafé Pluim

Adres: Ritsevoort 12, 1811 DN Alkmaar

Beschrijving: Eetcafé Pluim is een ideale plek voor koffie met gebak, lunches, borrels en diners, voor jong en oud.

6. Filmhuis Alkmaar

Adres: Pettemerstraat 3, 1823 CW Alkmaar

WBeschrijving: Voor film liefhebbers biedt het Filmhuis een selectie van artistieke en internationale films.

7. Het Beatles Museum

Adres: Pettemerstraat 12A, 1823 CW Alkmaar

Beschrijving: Voor muziekliefhebbers is dit museum een must-visit. Het beschikt over de grootste privécollectie van Beatles-items ter wereld, inclusief unieke geluids- en beeldopnamen.

8. Ijssalon de Mient

Adres: Mient 20, 1811 NC Alkmaar

Beschrijving: Een populaire ijssalon in het centrum van Alkmaar, bekend om hun ambachtelijk bereid ijs.

9. Kaatje's Deli

Adres: Ridderstraat 17, 1811 EX Alkmaar

Beschrijving: Gelegen in de Ridderstraat, biedt Kaatje's Deli een uitgebreide selectie van delicatessen, waaronder Beemsterkaas, Italiaanse Lardo, Spaanse Pata Negra, en Portugese Pasteis de nata. Naast kazen en charcuterie vind je er ook olijven, gevulde pasta's, wijnen, noten, snacks, olijfolie, en meer. Ze staan bekend om hun rijk belegde broodjes, zoals het populaire broodje warme pastrami.

10. Kropsla

Adres: Fnidsen 8, 1811 NE Alkmaar

Beschrijving: Een groente- en fruitwinkel die bekend staat om zijn verse en lokale producten.

11. Luttik

Adres: Appelsteeg 1, 1811 NA Alkmaar

Beschrijving: Een charmant boetiekhotel met een koffiebar en winkel, ideaal voor een ontspannen verblijf in Alkmaar.

12. Poelier Ackermann

Adres: Mient 18, 1811 NC Alkmaar

Beschrijving: Gespecialiseerd in gevogelte en wild, biedt deze poelier een breed scala aan kwaliteitsproducten.

13. Pop-Eye / Velvet Music

Adres: Boterstraat 10, 1811 HP Alkmaar

Beschrijving: Een bekende winkel voor muziek, waaronder vinylplaten, cd's en muziekinstrumenten. Ze bieden een breed scala aan muziekgenres en zijn een geliefde plek voor muzikliefhebbers.

14. Rivs Store

Adres: Ritsevoort 21, 1811 DM Alkmaar

Beschrijving: Een modeboetiek met een unieke selectie kleding en accessoires.

15. Slagerij Jeroen de Vries

Adres: Achterstraat 19, 1811 LH Alkmaar

Beschrijving: Slagerij Jeroen de Vries is een bekende slagerij in Alkmaar, beroemd om hun ambachtelijke vleesproducten en zelfgemaakte vleeswaren.

16. Stedelijk Museum Alkmaar

Adres: Canadaplein 1, 1811 KE Alkmaar

Beschrijving: Dit museum combineert oude en moderne kunst en biedt inzicht in de geschiedenis van de stad. Het is een geweldige plek voor kunst- en geschiedenisliefhebbers.

17. Vue Cinemas

Adres: Pettemerstraat 1, 1823 CW Alkmaar

Beschrijving: De grootste bioscoop in Alkmaar, waar je de nieuwste films kunt bekijken.

18. Zaterdagmarkt in Alkmaar

Adres: Hofplein en Gedempte Nieuwesloot, 1811 JD Alkmaar

Beschrijving: Op de zaterdagmarkt in Alkmaar heerst een levendige sfeer. De markt biedt een breed scala aan verse groenten en fruit, bloemen en planten, en allerlei kazen en zuivelproducten. Voor een gezonde snack zijn de noten- en gedroogd fruitkramen perfect, en voor de fijnproevers zijn er kramen met een grote variëteit aan kruiden en specerijen.

19. TAQA Theater De Vest

Adres: Canadaplein 2, 1811 KE Alkmaar

Beschrijving: TAQA Theater De Vest is een modern theater in het centrum van Alkmaar, bekend om zijn diverse aanbod aan voorstellingen zoals toneel, musicals, concerten en cabaret. Het theater biedt een comfortabele en sfeervolle omgeving voor bezoekers.

20. Artiance, Centrum voor De Kunsten

Adres: Canadaplein 3, 1811 KE Alkmaar

Beschrijving: Artiance is het centrum voor de kunsten in Alkmaar, waar je cursussen en workshops kunt volgen in muziek, dans, theater en beeldende kunst. Het centrum organiseert regelmatig tentoonstellingen en uitvoeringen.

21. Wijnkoperij De Gouden Ton

Adres: Ritsevoort 22, 1811 DN Alkmaar

Beschrijving: Wijnkoperij De Gouden Ton biedt een uitgebreid assortiment kwaliteitswijnen uit de hele wereld. De winkel organiseert regelmatig proeverijen en biedt deskundig advies aan wijnliefhebbers.

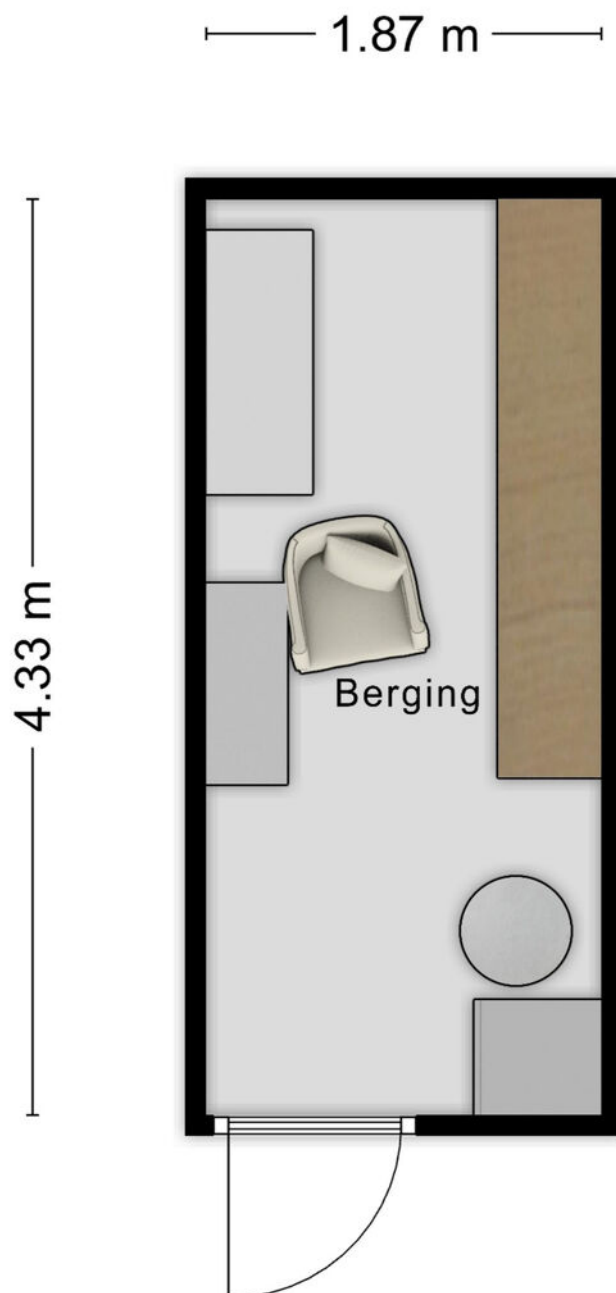
Kaarten lijsten &

Plattegrond Appartement



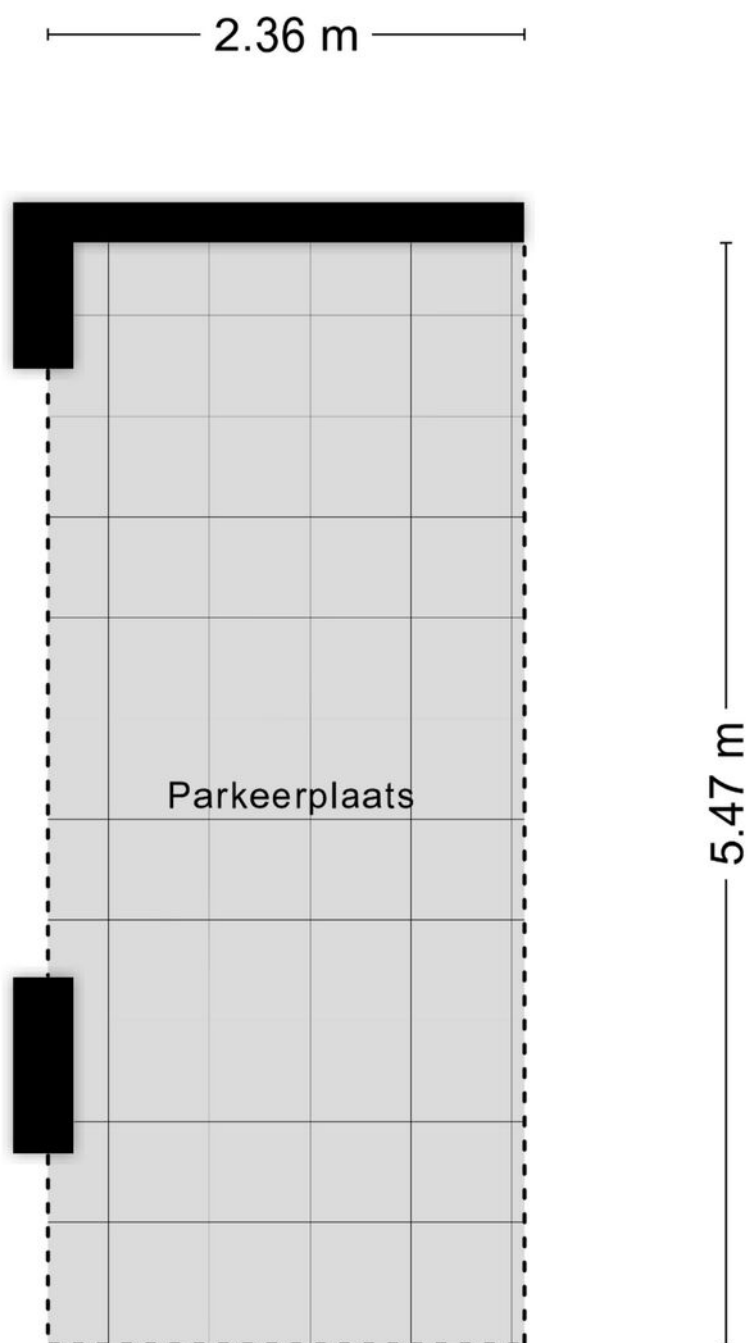
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging



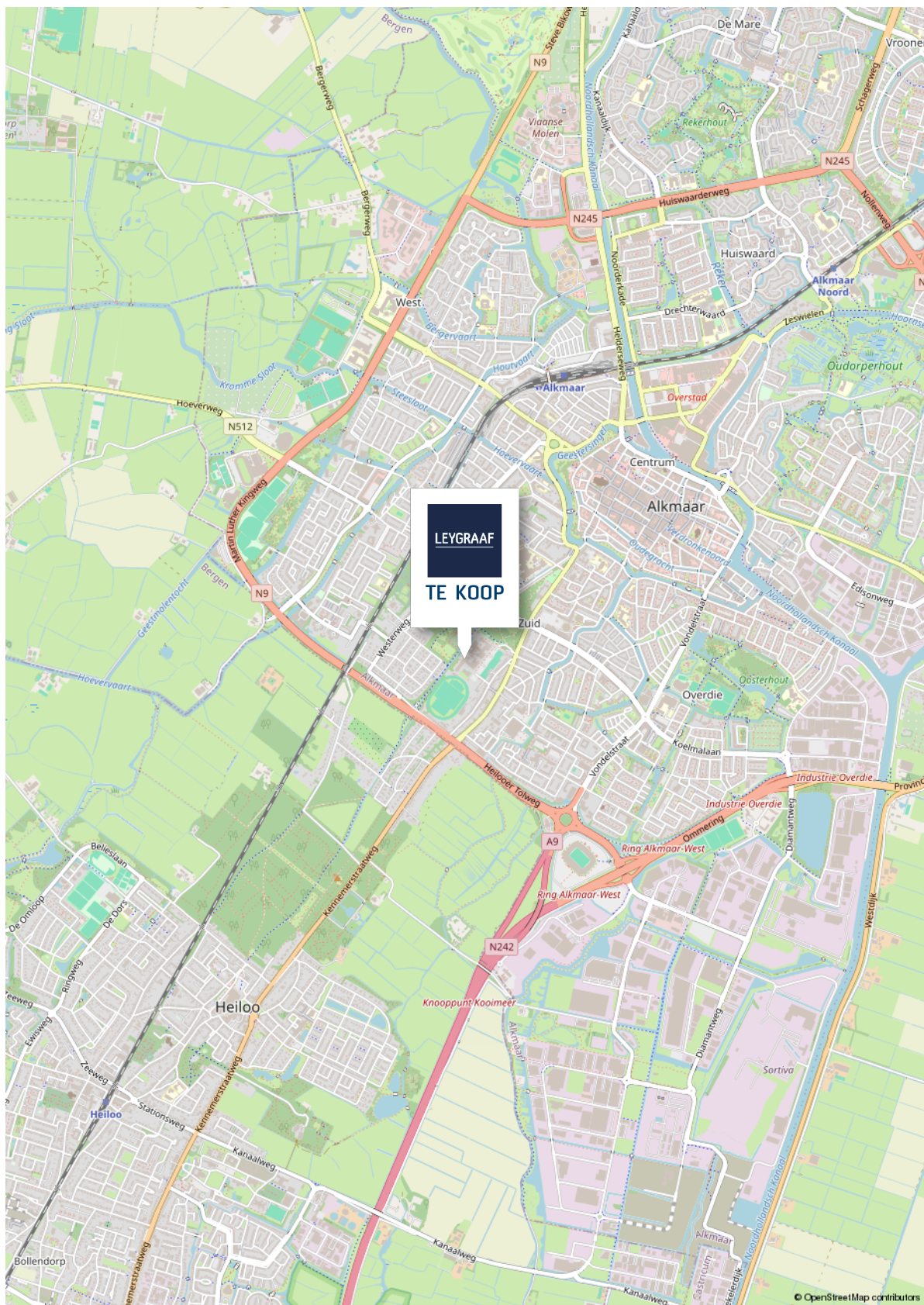
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Parkeerplaats



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

Locatie kaart



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✕		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✕		
- losse (hang)lampen		✕	
- Lamp boven eettafel			✕
- Lamp met spots gericht op grote kast			✕
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De kasten in bijkeuken, de blauwe inbouwkasten in slaapkamers	✕		
- Witte garderobekast in slaapkamer	✕		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✕		
- gordijnen	✕		
- overgordijnen	✕		
- vitrages	✕		
- rolgordijnen	✕		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✕		
- plavuizen	✕		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	✕		

"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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- afzuigkap	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- vriezer			☒
- koel-vriescombinatie	☒		
- vaatwasser	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

"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
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- WKO installatie / apparaat			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
De grote plantenbakken met haag en de plantenbakken ter afscheiding buren			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			

"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"

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 beroeps-aansprakelijkheidsverzekering 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 hoofzaken (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 FINANSIERING: 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.

WAARBORG SOM/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.

ONDERZOEKSP LICHT: 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 verzwijgt 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.

Over Leygraaf Makelaars



Leygraaf Makelaars is een gerenommeerde makelaar in de bruisende stad Alkmaar en omstreken. Met meer dan vijftig jaar ervaring in de regio zijn wij uw vertrouwde partner voor al uw vastgoedbehoeften. Onze deskundigheid, creativiteit en onverdeelde focus op het belang van onze opdrachtgevers onderscheiden ons in de markt. Of het nu gaat om de aankoop, verkoop of investering in onroerend goed, wij streven ernaar om het maximale uit uw vastgoed te halen.

Bij Leygraaf Makelaars begrijpen we dat het vinden van de juiste woning of het verkopen van uw eigendom een belangrijke beslissing is. Daarom bieden wij u een uitgebreid netwerk en diepgaande kennis van de (regio) Alkmaarse markt. Met ons gedegen advies en maatwerkoplossingen staan wij klaar om uw doelen te verwezenlijken. Onze betrokkenheid gaat verder dan alleen het afhandelen van transacties; wij streven ernaar om u volledig te ontzorgen.

Als uw betrouwbare partner in vastgoed, zorgen wij ervoor dat uw ervaring met Leygraaf Makelaars soepel en zorgeloos verloopt. Onze toegewijde aanpak en het wegnemen van eventuele hindernissen stellen u in staat om met vertrouwen te vertrouwen op onze diensten. Of u nu op zoek bent naar uw droomwoning in (of in de regio) Alkmaar, uw vastgoed wilt verkopen of een rendabele investering wilt doen, wij zijn er om u te begeleiden op elke stap van het proces.

Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek hoe Leygraaf Makelaars uw vastgoedambities in of rondom Alkmaar kan realiseren. Wij kijken ernaar uit om met u samen te werken en u te helpen bij het verwezenlijken van uw vastgoeddromen.

Ons team werkt proactief



Wilt u ook verkopen?

Als u ook verkoopplannen heeft of u wilt een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning?

Neem dan contact met ons op via:

072-5114318 of

informatie@leygraafmakelaars.nl

leygraafmakelaars.nl



Disclaimer

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld door Leygraaf Makelaars en is bedoeld om een algemeen overzicht te geven van de aangeboden woning. Hoewel wij ons uiterste best hebben gedaan om alle gegevens nauwkeurig te vermelden, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure.

- Informatie: Alle informatie, inclusief maar niet beperkt tot beschrijvingen, afmetingen, prijzen en andere details, wordt verstrekt naar beste weten van Leygraaf Makelaars. Wij kunnen echter niet garanderen dat alle informatie volledig, juist of up-to-date is. Eventuele wijzigingen kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden doorgevoerd. Leygraaf Makelaars is niet verantwoordelijk voor eventuele fouten of onvolledigheden in de verstrekte informatie. Indien u waarde hecht aan de exacte informatie, raden wij u aan deze zelf te verifiëren of een deskundige in te schakelen.

- Afmetingen en illustraties: De opgegeven maten en plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Illustraties en foto's dienen uitsluitend ter illustratie en kunnen elementen bevatten die niet tot de verkoop behoren.

