



Te koop

Alkmaar • Vliestroom 32

Vraagprijs € 450.000 k.k.

T 072 711 27 40

E hallo@zicht-makelaars.nl

ZICHT
MAKELAARS



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar	:	1979
Soort	:	eengezinswoning
Kamers	:	6
Inhoud	:	535 m ³
Woonoppervlakte	:	132 m ²
Perceeloppervlakte	:	0 m ²
Overige inpandige ruimte	:	14 m ²
Externe bergruimte	:	5 m ²
Verwarming	:	c.v.-ketel
Isolatie	:	volledig geïsoleerd
Energie label	:	A

Omschrijving

Dit is zo'n woning waarvan je denkt: "Ja! Hier zou ik wel eens kunnen wonen." En dat is goed te begrijpen! Een volledig kant-en-klare en zo te betrekken eindwoning met parkeergelegenheid op eigen terrein, volledig geïsoleerd, een dakkapel, kunststof kozijnen en 4 grote slaapkamers

Er is de afgelopen jaren heel wat gedaan om het huis zo optimaal mogelijk te isoleren. Denk aan een complete gevelrenovatie: alle voegen zijn vervangen en de gevel is geïmpregneerd en geïsoleerd. In 2025 zijn de vloer en bodem geïsoleerd en in 2020 zijn maar liefst 18 zonnepanelen geplaatst (335 Wp), met een totale opbrengst van ongeveer 5.330 kWh per jaar.

Er valt uiteraard nog veel meer te vertellen over de woning en de omgeving, maar daarvoor nodigen wij u graag uit om het met eigen ogen te bekijken. Belt u voor het maken van een afspraak? Wij laten u de woning graag zien!

Over de ligging en de buurt

De woning is gelegen aan een rustige straat in de prettige woonwijk De Horn-Zuid. Het is een kindvriendelijke en rustige woonomgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij het uitgebreide winkelcentrum De Mare, dat zich op slechts enkele minuten fietsen van de woning bevindt. Ook scholen, speelplekken, sportvoorzieningen en stadspark Rekerhout bevinden zich op loopafstand. Rekerhout is een prachtig park met veel groen en uitgebreide sport- en recreatiemogelijkheden.

Treinstation Alkmaar Noord bevindt zich op 5 minuten fietsafstand en biedt goede OV-verbindingen in uiteenlopende richtingen. De bereikbaarheid van de woning met de auto is eveneens uitstekend: de ring van Alkmaar en de rijksweg A9 zijn gemakkelijk en snel te bereiken.

Bijzonderheden;

- 132 m² woonoppervlakte(!);
- Complete gevelrenovatie/reiniging, vervangen voegen en opnieuw impregneren in 2024;
- Gevelisolatie (Foam) in 2025;
- Plat dak schuur voorzijde vervangen in 2020;
- Kunststof kozijnen (inclusief voordeur en tuindeuren) met HR++ beglazing;
- Dakkapel achterzijde (kunststof) uit 2019;
- Vloerisolatie juni 2025, Foam van Ekoprodur S10-HP;
- Extra Bodemisolatie juni 2025, Uniparl, bodemisolatieparels;
- 18 stuks full black 335 wp zonnepanelen uit 2020, 5330 kWh p/jaar;
- Groepenkast en schakelwerk en stopcontacten vervangen in 2014;

De recht van voortdurende erfpacht is ingegaan op 1 januari 1979 en loopt derhalve tot 1 januari 2029; In mei 2025 heeft de gemeente Alkmaar een definitief besluit genomen met betrekking tot erfpacht na het aflopen van het huidige erfpachttijdvak.

De gemeente zal de onderstaande mogelijkheden per appartement aanbieden:

- Vervroegde canonherziening nog voordat het huidige erfpachttijdvak afloopt tegen een percentage van 1,75% van de grondwaarde (zie onderstaande berekening);
- Reguliere canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak tegen een percentage dat ligt tussen de 1% en de 3% over de dan geldende grondwaarde;
- Het te betalen bedrag voor de canon voor een periode van 50 jaar vooruit betalen;

Perceeloppervlakte volgens Kadaster: 139 m²

Vaste grondprijs: € 425,- per m²

Grondwaarde: 139 m² x € 425,- = € 59.075,-

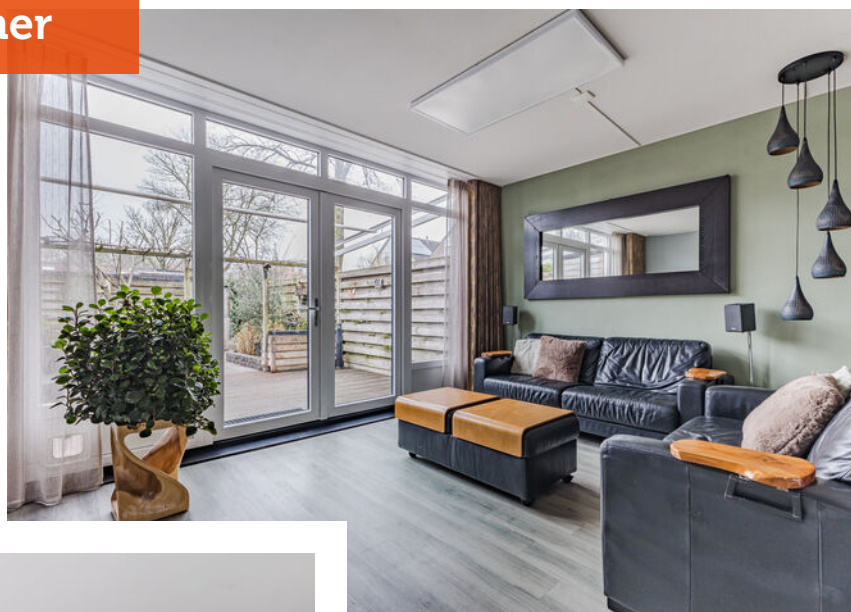
Vastgestelde canonpercentage: 1,75%

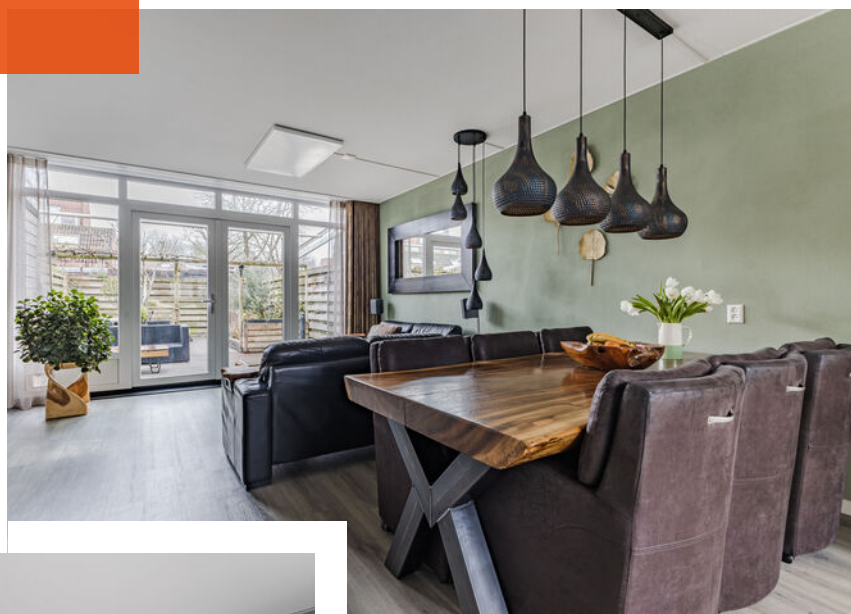
Canon: 1,75% van € 59.075,- = € 1033,81 per jaar / € 86,15 per maand (bruto).

Indien u recht heeft op hypotheekrenteaftrek, kan deze canon fiscaal aftrekbaar voor u zijn. Raadpleeg uw adviseur.



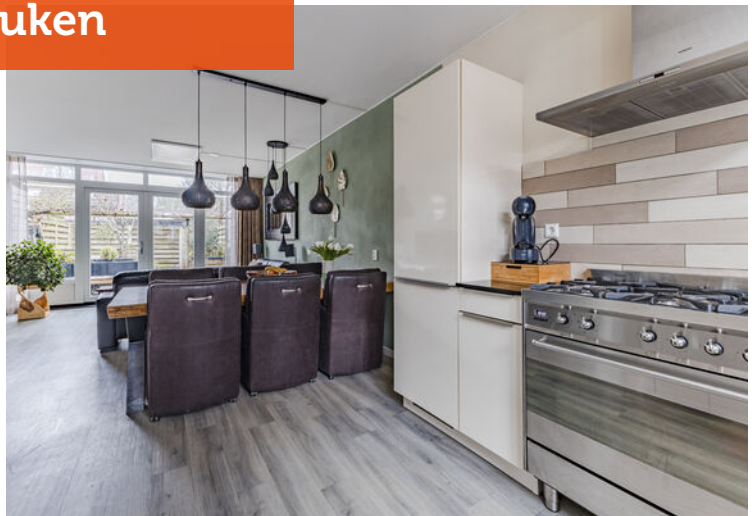
Zicht op de woonkamer





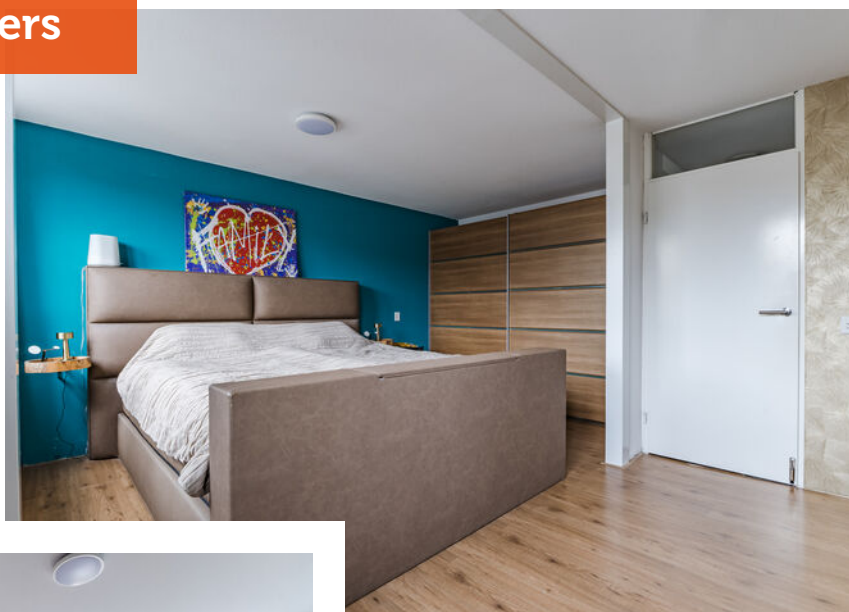


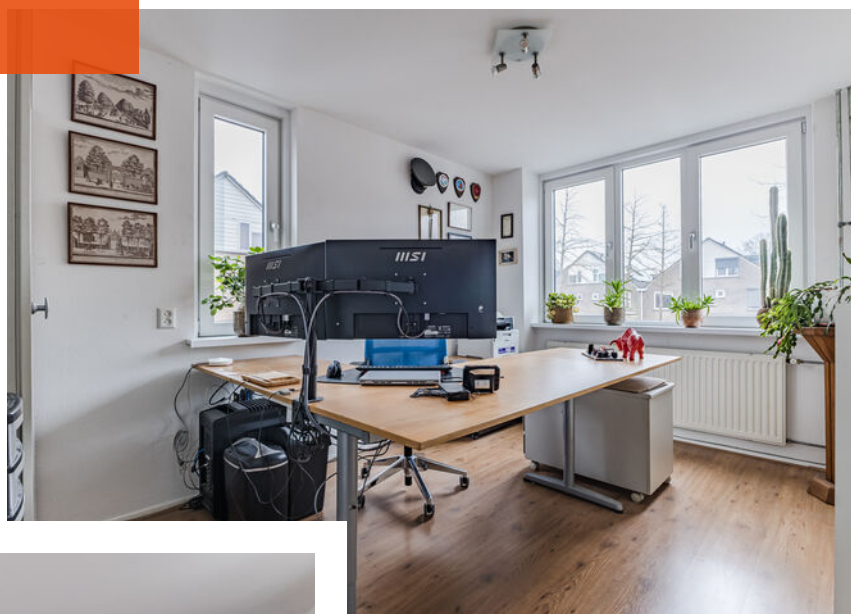
Zicht op de keuken





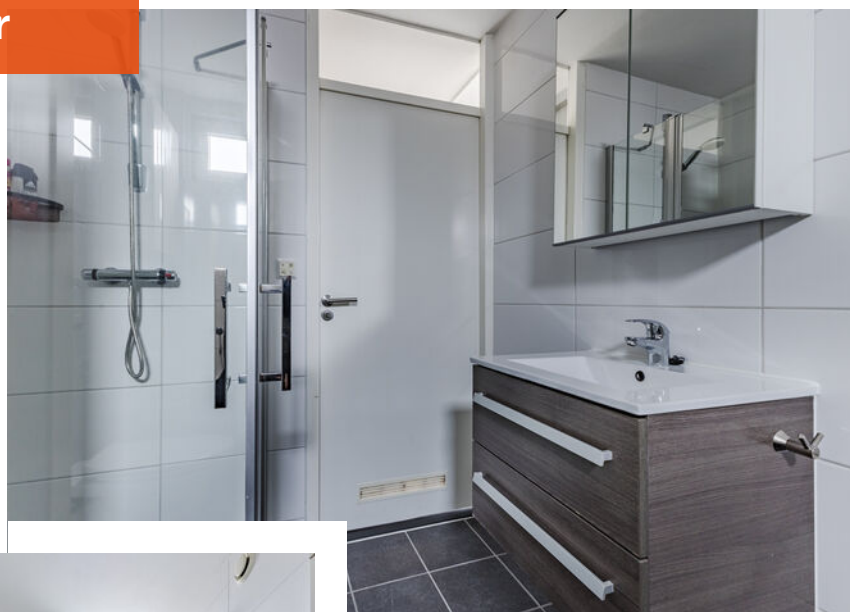
Zicht op de slaapkamers





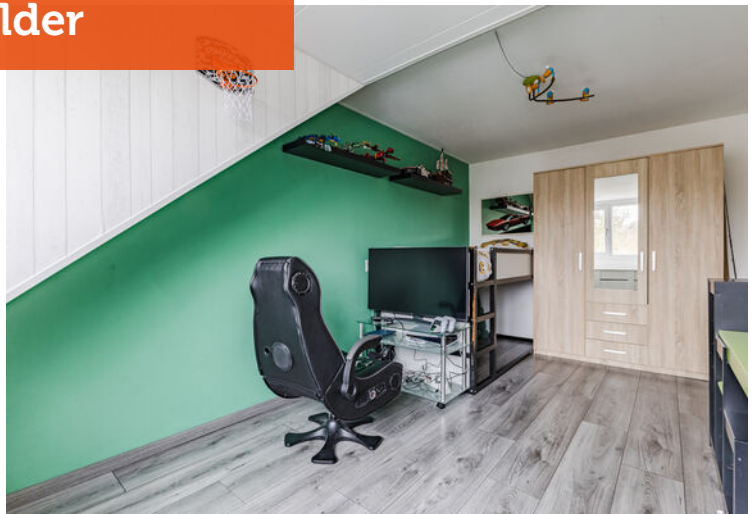


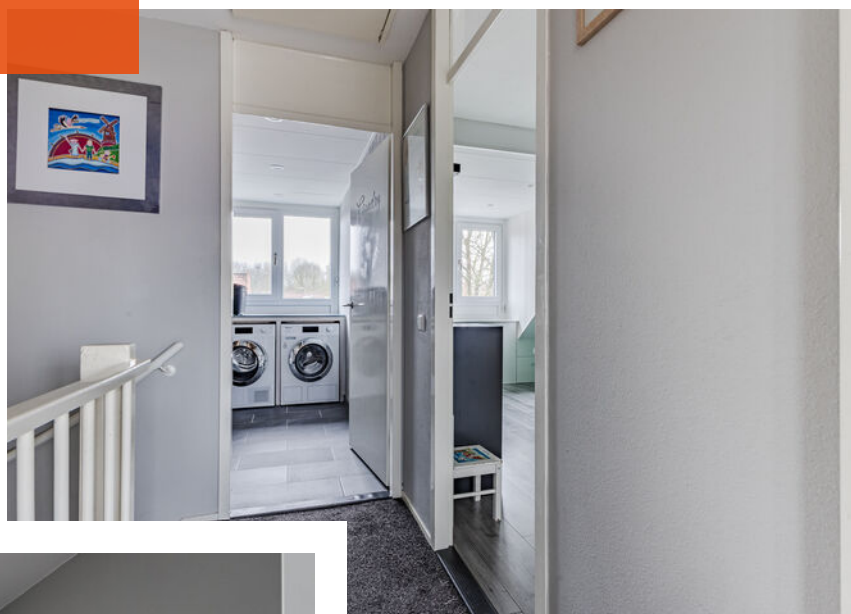
Zicht op de badkamer





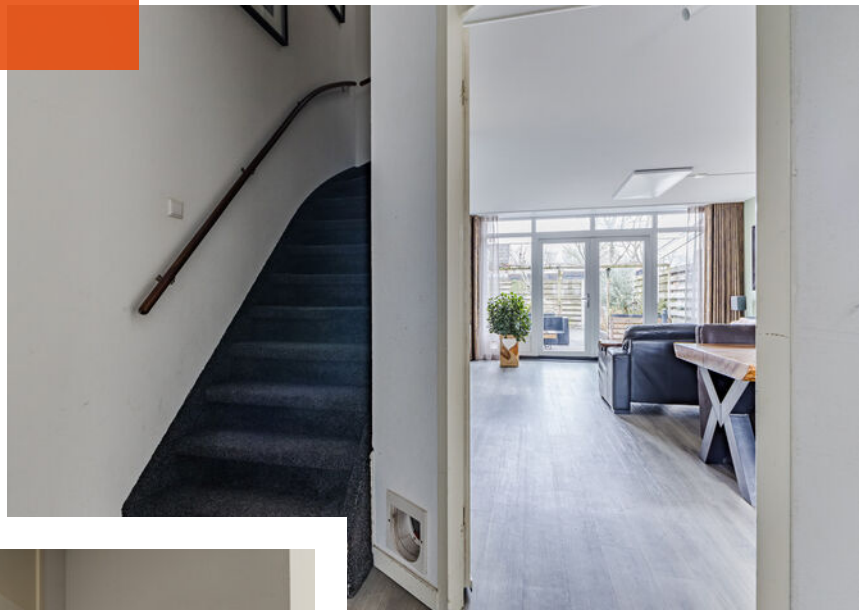
Zicht op de zolder





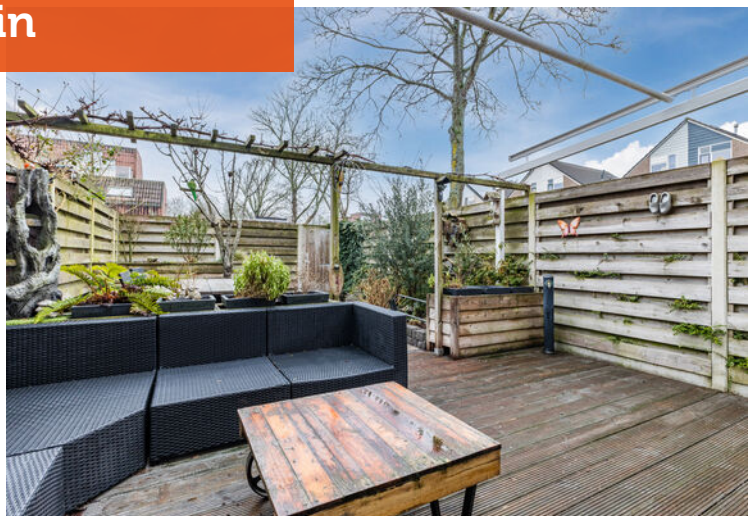


Zicht op de hal/toilet





Zicht op de tuin



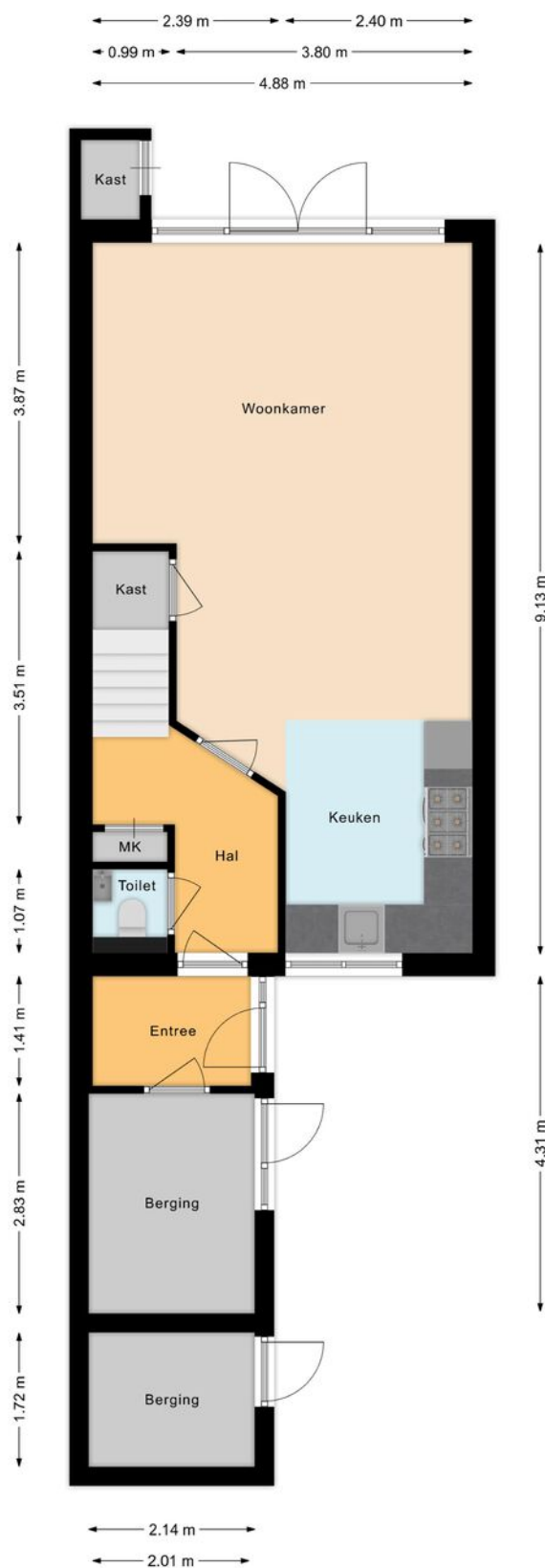


Zicht op de omgeving



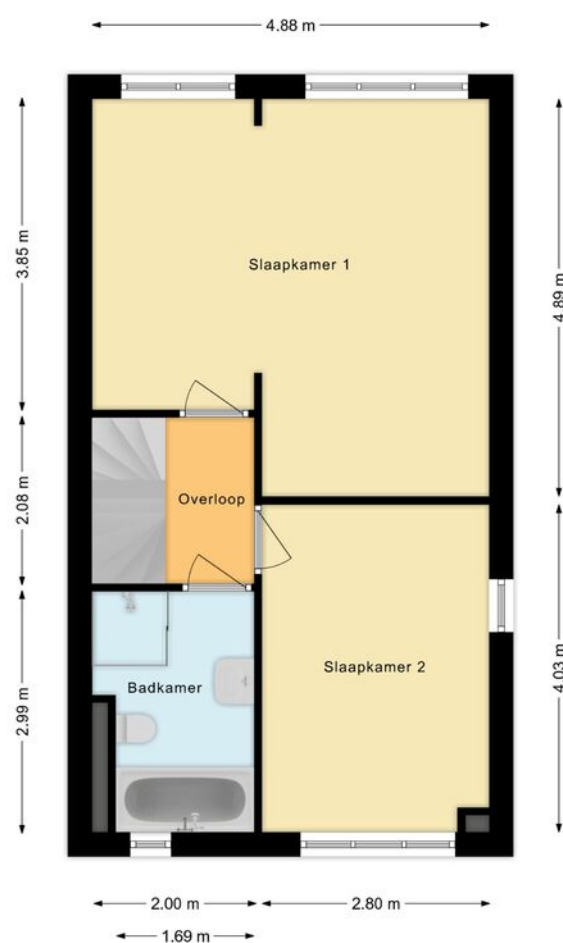


Plattegrond



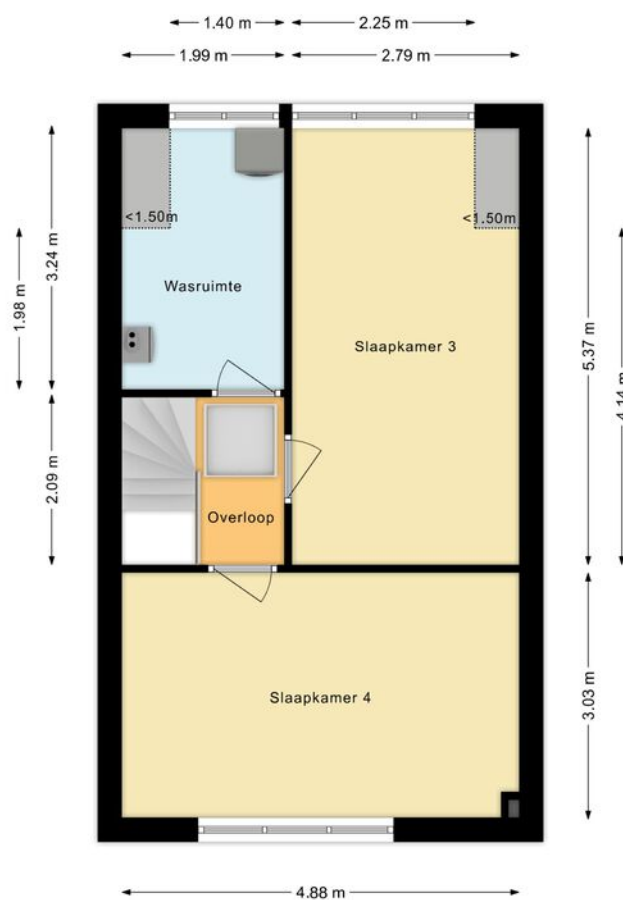
Zicht op de begane grond

Plattegrond



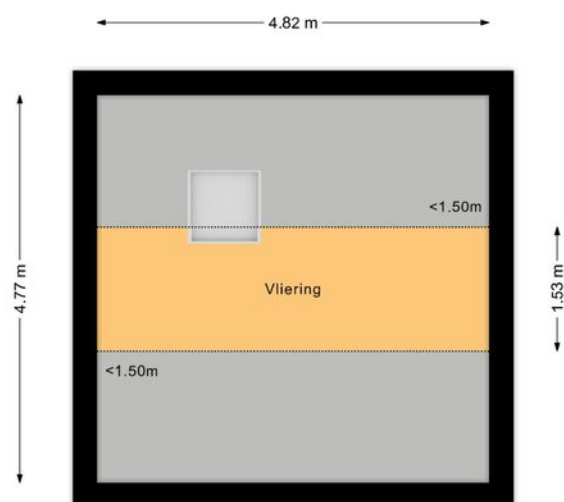
Zicht op de 1e verdieping

Plattegrond



Zicht op de 2e verdieping

Plattegrond



Zicht op de vliering

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vliestroom 32



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkmaar

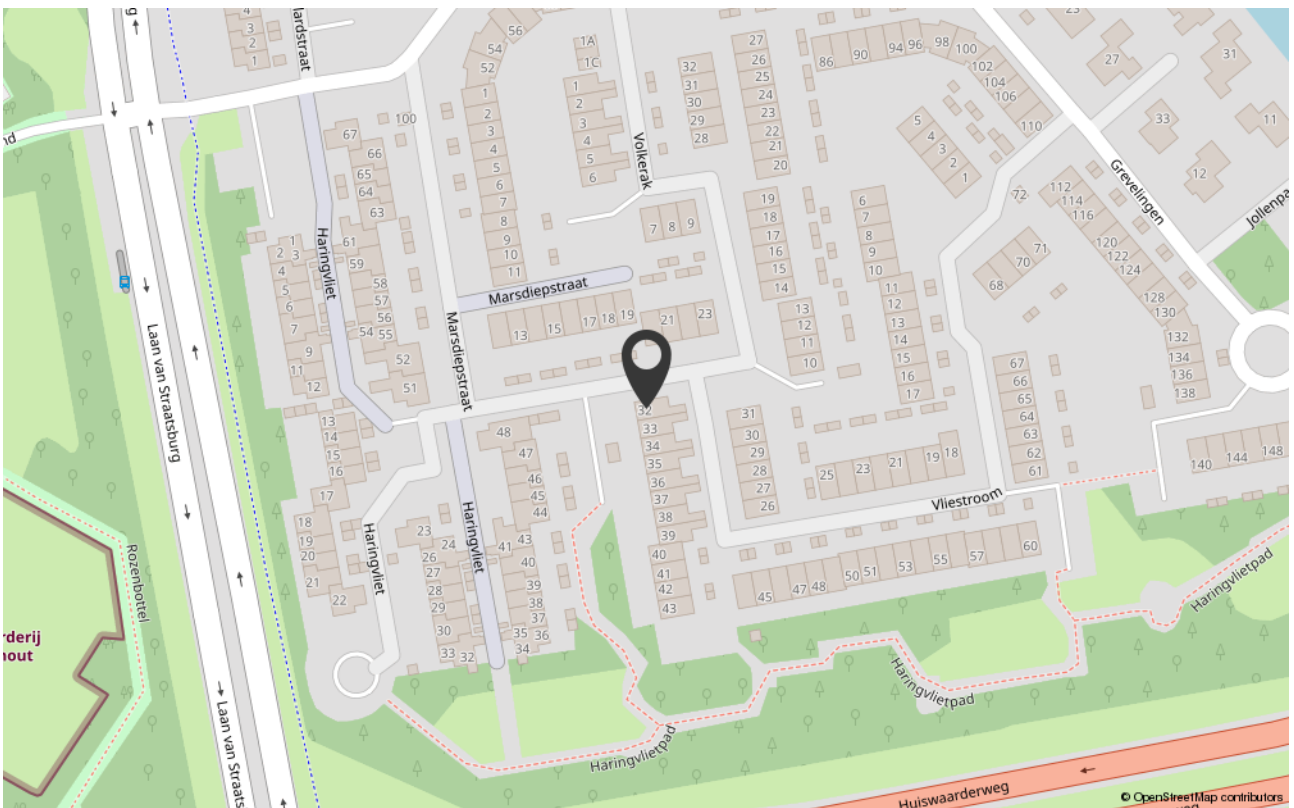
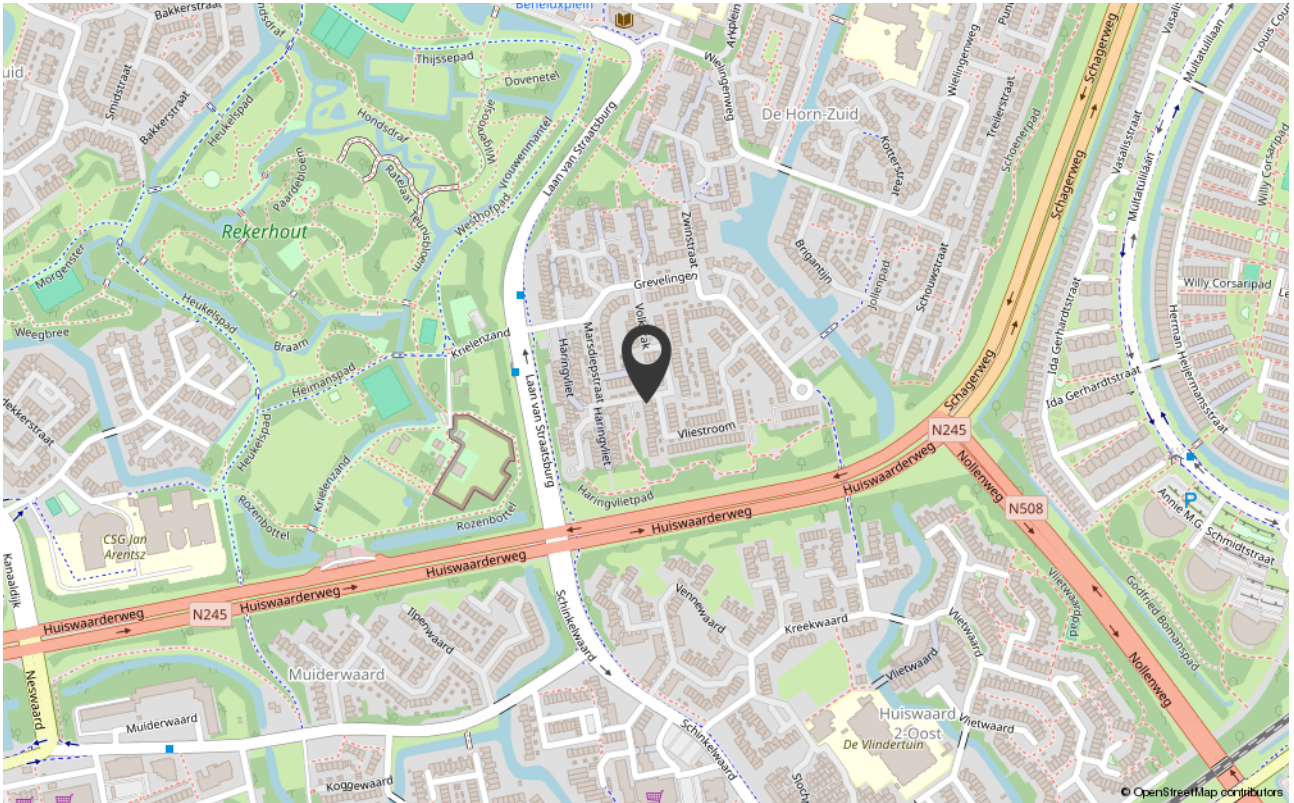
Sectie K

Perceel 3809

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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse gordijn keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- pvc	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Infraroodpaneel woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Sanitair/sauna		
Toilet met de volgende toebehoren		
- toilet	X	
- toiletrolhouder	X	
- fontein	X	
Badkamer met de volgende toebehoren		
- ligbad	X	
- douche (cabine/scherf)	X	
- wastafel	X	
- wastafelmeubel	X	
- planchet	X	
- toilet	X	
- toiletrolhouder	X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
Brievenbus	X	
(Voordeur)bel	X	
Rookmelders	X	
(Klok)thermostaat	X	
Rolluiken	X	
Zonwering buiten	X	
Zonnepanelen	X	
Oplaadpunt elektrische auto	X	
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	X	
Tuin - Inrichting		
Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Decoratie Fontein/waterval		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Over **Zicht** Makelaars

Wat Zicht Makelaars uniek maakt, is onze frisse blik op de huizenmarkt. Enthousiast en passievol. In januari 2022 zijn wij, Wiebe en Anne, begonnen met Zicht Makelaars, nadat we zagen dat er een gat in de markt was voor persoonlijke, een-op-een makelaardij. Échte aandacht voor jou. Geen nummer, maar hulp van voordeur tot voordeur. We zeggen waar het op staat. Op die manier dragen we ons steentje bij aan eerlijke en goede makelaardij.



Wiebe van den Berg

Wiebe is de duizendpoot van Zicht Makelaars. Van makelaardij en taxatie tot het aansturen van het bedrijf. Door zijn deskundige kennis en vriendelijke, gemakkelijke uitstraling staat Wiebe zo vast als een huis. Pas tevreden is hij als hij iemand positief heeft kunnen verrassen met de aan- of verkoop van een woning.



Anne Kruijer

Waar hulp nodig is, daar is Anne. Binnen Zicht Makelaars vervult zij de functie van binnendienst medewerkster en assistent makelaar. Zo pakt zij al het binnenwerk op, zodat Wiebe eropuit kan. Van de agenda beheren tot het aanmelden van woningen, Anne heeft de administratie in haar beheer..



Ewa Snoek

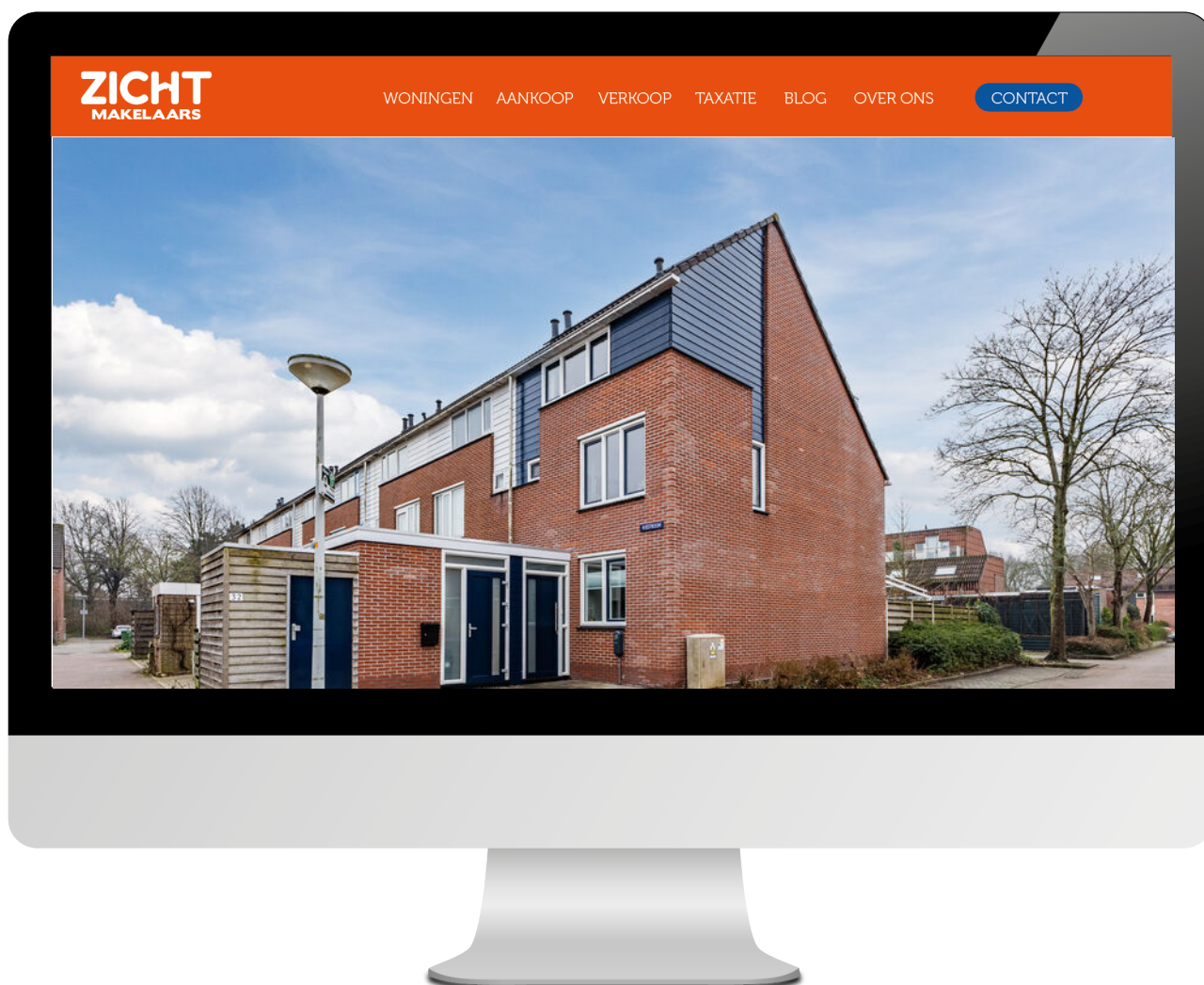
Ewa vervult de rol van taxateur binnen Zicht Makelaars. Zicht Makelaars breidt zich uit naar de regio Purmerend en daar zal zij voornamelijk werkzaam zijn. Het leukste aan het werk als taxateur is de veelzijdigheid, de verschillende woningen en het ontmoeten van nieuwe mensen. Achter elke deur schuilt een ander verhaal.

Raymond de Waard

NVM Makelaar en dus eveneens actief in aan- en verkoop van onroerend goed. Buiten dat biedt Raymond ook nog ondersteuning aan de binnendienst. Gedreven, klantgericht, doelgericht en altijd op zoek naar de beste deal voor zijn klanten. Momenteel volgt Raymond de opleiding tot taxateur om zijn expertise verder uit te breiden en nog meer waarde te bieden



Online bezichtiging



Bezichtig op: zicht-makelaars.nl/woning/Alkmaar-Vliestroom-32

Of scan de QR-code

Notities



ZICHT MAKELAARS

Voor het beste
**zicht op jouw
woning!**

T 072 711 27 40

E hallo@zicht-makelaars.nl

www.zicht-makelaars.nl