



Koningsweg 80,
1811 LN Alkmaar

Welkom

bij Broekman Makelaars

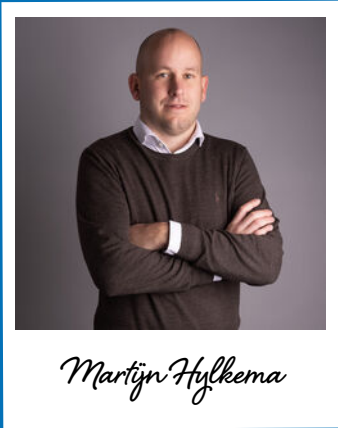
Beste belangstellende,

Met de informatie uit deze brochure kunt u al een aardig idee krijgen of deze aanbieding aan uw wensen en eisen voldoet. Spreekt het pand u aan? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging! Bij voorbaat willen wij u melden dat het niet vreemd is om een pand nogmaals te bezichtigen. Welke drempels er ook kunnen zijn om een koopbeslissing te nemen; wij zullen alles in het werk stellen u zo goed mogelijk te helpen.

Financiële mogelijkheden. U kunt bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Zo weet u wat uw mogelijkheden zijn en kunt u gericht op zoek gaan naar een passende woning. Uw interesse gewekt? Voor afspraken/bezichtigingen en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen. Dit kan via ons telefoonnummer, mailadres of u loopt even bij ons naar binnen:

- 072 303 41 75
- alkmaar@broekmanmakelaars.nl
- Limmerhoek 63-64, 1811 BA Alkmaar

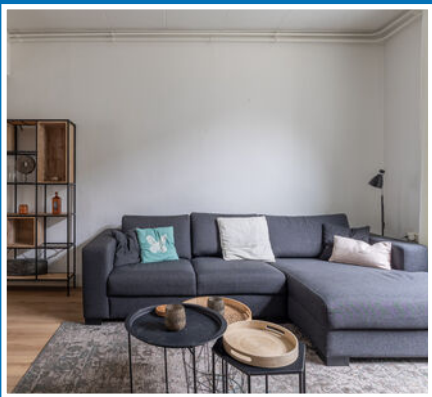
Als u voornemens bent om uw huis te gaan verkopen is er sprake van een waardebepaling. U ontvangt dan geen taxatierapport, maar wij geven u een indicatie van de opbrengst van uw woning in de huidige markt. Een waardebepaling met daaraan gekoppeld een oriënterend gesprek is gratis.



Martijn Hylkema



Maak kennis met
jouw makelaar!



Kenmerken

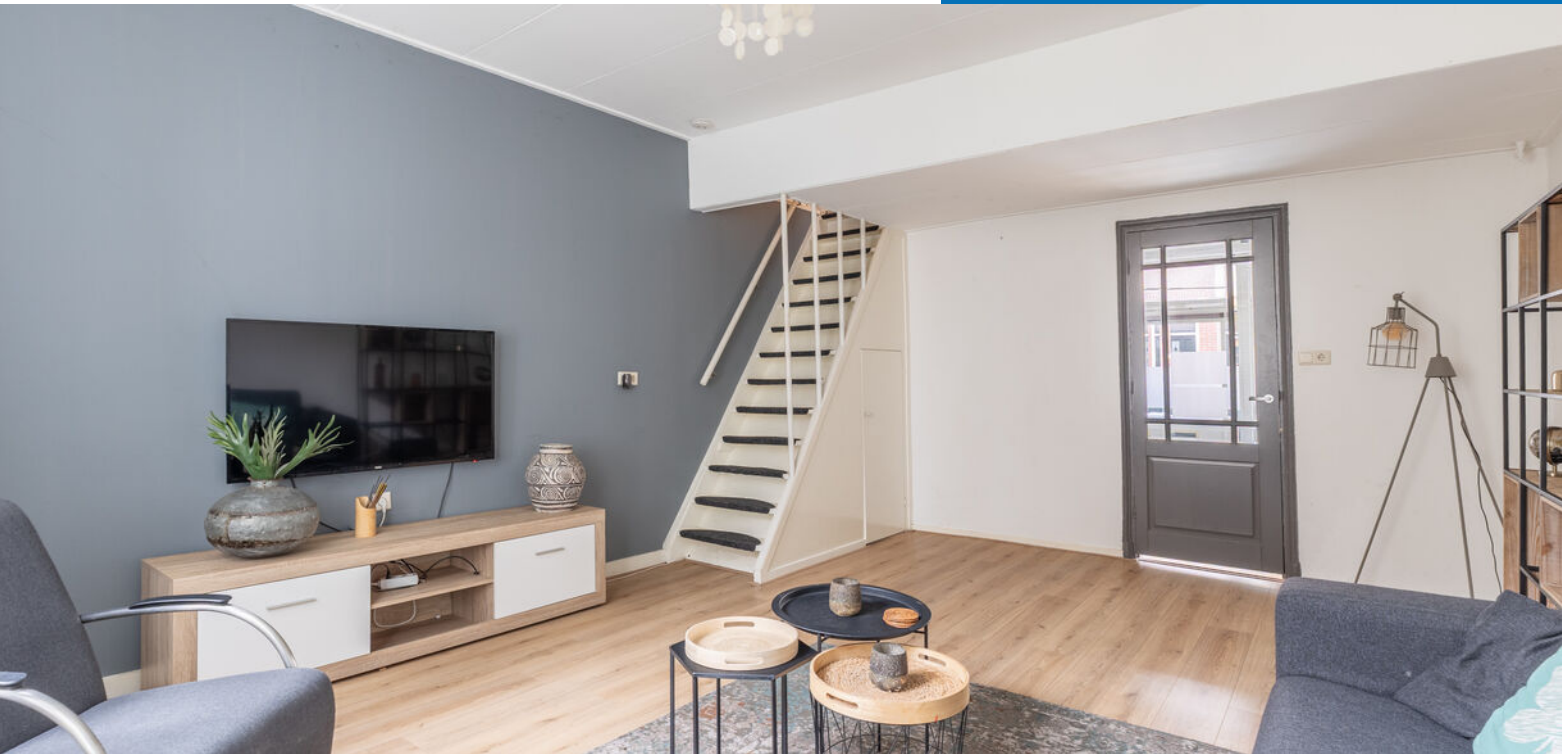
van de woning

Adres	Koningsweg 80
Postcode	1811 LN
Plaats	Alkmaar
Gemeente	Alkmaar
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Type woning	Tussenwoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bijzonderheden	Stadstuin van circa 6 m²



Bouwjaar	1912
Inhoud	279 m³
Woonoppervlakte	72 m²
Perceeloppervlakte	56 m²
Energietabel	F
Cv-ketel	Intergas hre 2025

Soort woning	Eengezinswoning
Aantal kamers	4
Verwarming	Cv ketel
Ligging tuin/balkon	Noord-oost
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas





Omschrijving van de woning

SFEERVOLLE STADSWONING MET KARAKTERISTIEKE TRAPGEVEL!

Aan de bekende Koningsweg, middenin de historische binnenstad van Alkmaar, kunnen wij deze leuke woonkans aanbieden; een uitermate sfeervolle stadswoning met knusse stadstuin en twee slaapkamers! De woning heeft een totale woonoppervlakte van ca. 72 m² en is gesitueerd op een perceeloppervlakte van 56 m² eigen grond!

In de woning geniet je van de rust, maar wil je wat meer reuring om je heen? Zodra je naar buiten stapt sta je middenin het oude stadscentrum van Alkmaar en ervaar je direct de bijzondere sfeer die hier hangt! Op zaterdag kun je heerlijk over de markt struinen en in de directe omgeving zijn er leuke restaurantjes en (eet)café's. De Koningsweg is gelegen op steenworp afstand van alle denkbare voorzieningen welke de binnenstad te bieden heeft!

Neem contact op met ons kantoor om een afspraak in te plannen en kom deze leuke woonkans met eigen ogen bezichtigen!

Indeling:

Begane grond:

Entree/woonkeuken van ca. 15 m² met tegelvloer, balkenplafond en een keukenblok in rechte opstelling. Het eenvoudige keukenblok is voorzien van een ingebouwde 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven. De keuken beschikt over een losse opstelling van koelkast en vaatwasser. De gezellige woonkeuken is gesitueerd aan de Koningsweg en heeft door de grote raampartijen veel lichtinval en een leuke wegwijk in de straat.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woonkamer van ca. 24 m². De woonkamer is voorzien van een verzorgde laminaatvloer en heeft een plafondhoogte van maar liefst 2,77 meter! De woonkamer is in frisse kleurstellingen afgewerkt, beschikt over een trapkast onder de open trap naar de 1e verdieping. Aan de achterzijde van de woonkamer de beschikking over een tussenhal met deur naar de achtertuin/patio en deur naar de badkamer. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloepdouche en een hangend toilet.

De zeer knusse achtertuin/patio een beperkte oppervlakte van ca. 6 m², deze besloten stadstuin biedt veel privacy aan de achterzijde van de woning.

1e verdieping:

Overloop bereikbaar middels schuifdeur. Op de overloop met dakraam bevindt zich de opstelling van de cv-combiketel (nieuw geplaatst in 2026) en een wastafelmeubel. De voorslaapkamer beschikt over een dubbel uitzetraam en een bergkast met aansluiting voor de wasmachine. De ruime achterslaapkamer heeft een fraaie hoogte van 2,75 meter waarbij de dakspanten zich in het zicht bevinden!

Bijzonderheden:

- De woning maakt door zijn ligging in de binnenstad de status van beschermd stadsgezicht en het betreft een beeldbepalend pand
- De cv-combiketel is in februari 2026 nieuw geplaatst, inclusief nieuwe thermostaat, rookgasafvoeren en rookmelder
- Gelegen in hartje binnenstad en op korte loop-/fietsafstand van het NS-station
- De woning beschikt niet over een berging en er is geen achterom aanwezig
- Knusse stadstuin van ca. 6 m²
- De woning is per direct beschikbaar en de eigendomsoverdracht kan op korte termijn plaats vinden!











"Een slaapkamer met zichtbare dakconstructie!"



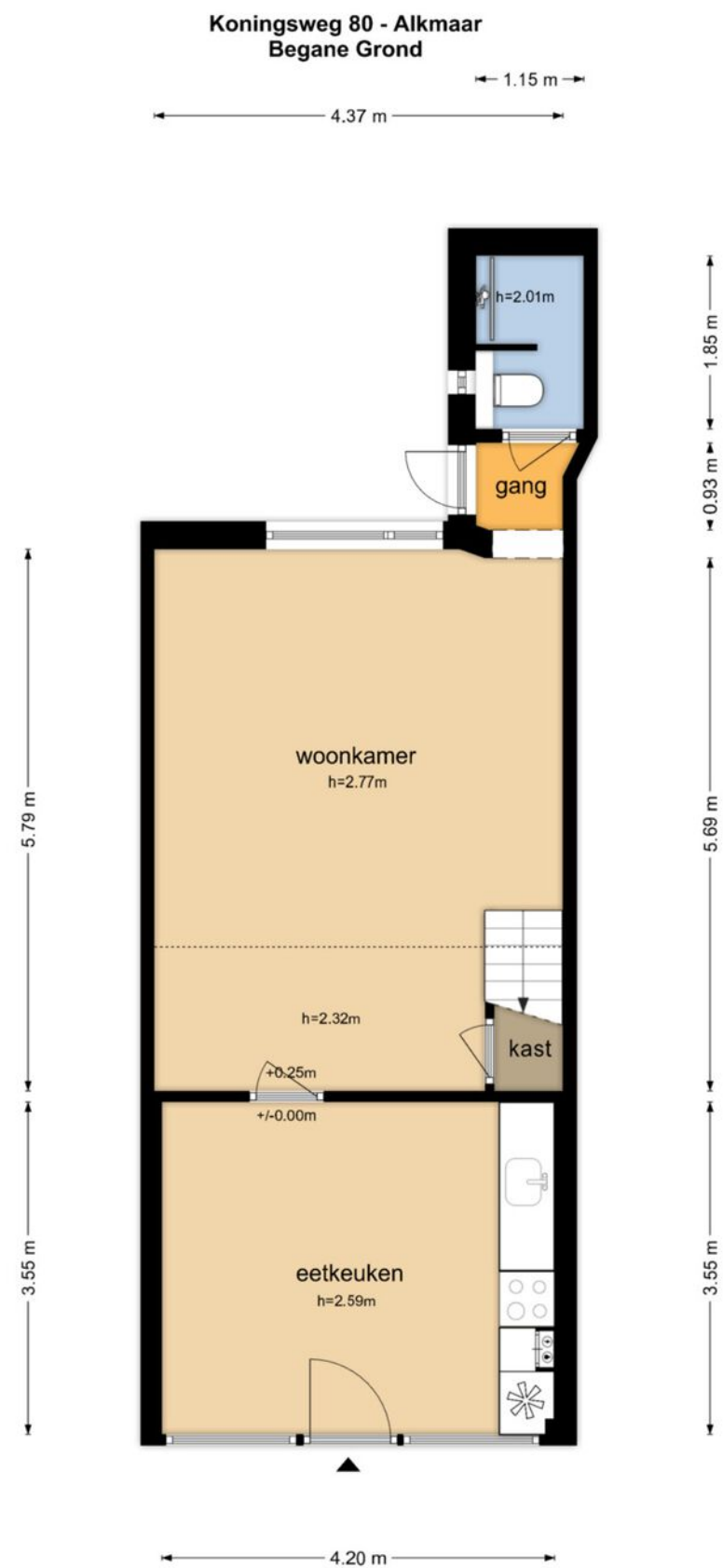


"Met een knusse
stadstuin van
circa 6 m²!"

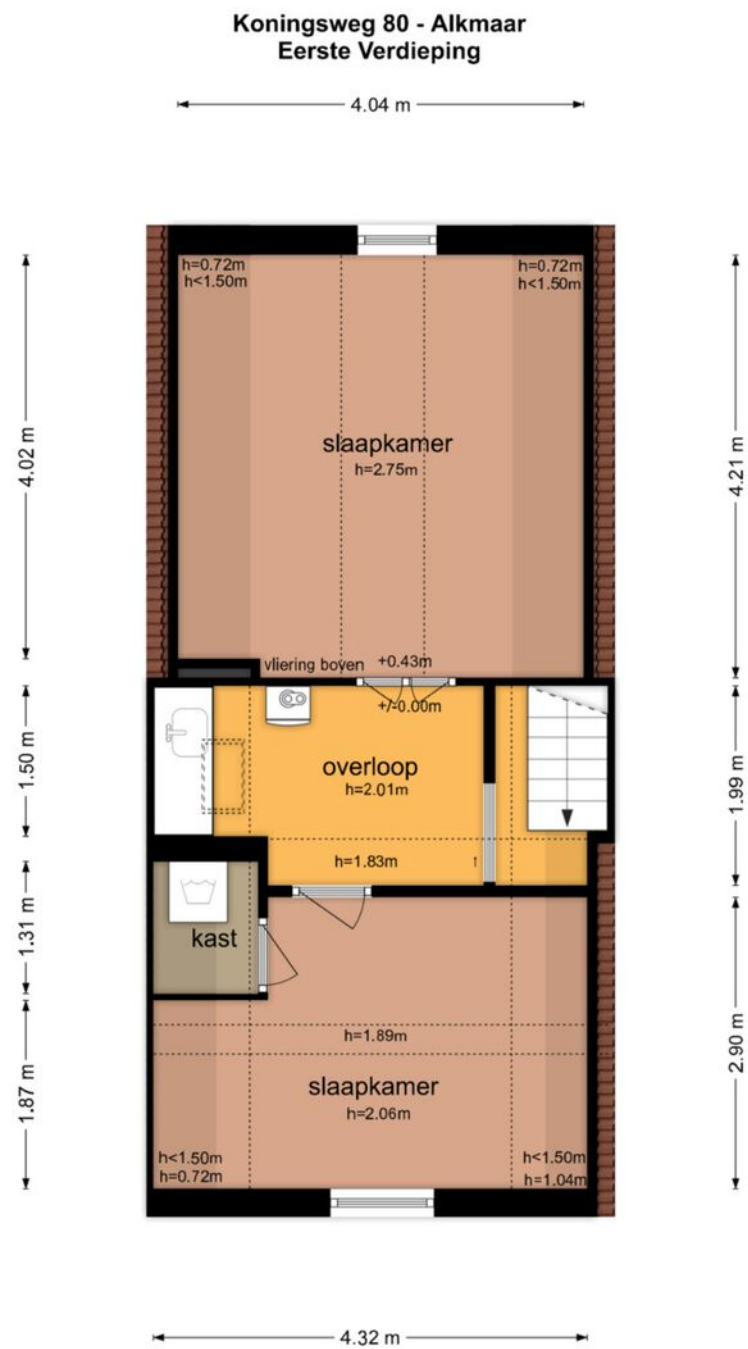


Plattegronden

van de woning.



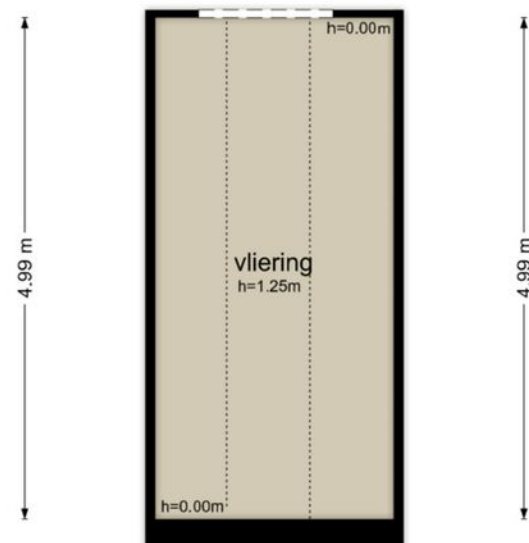
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



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

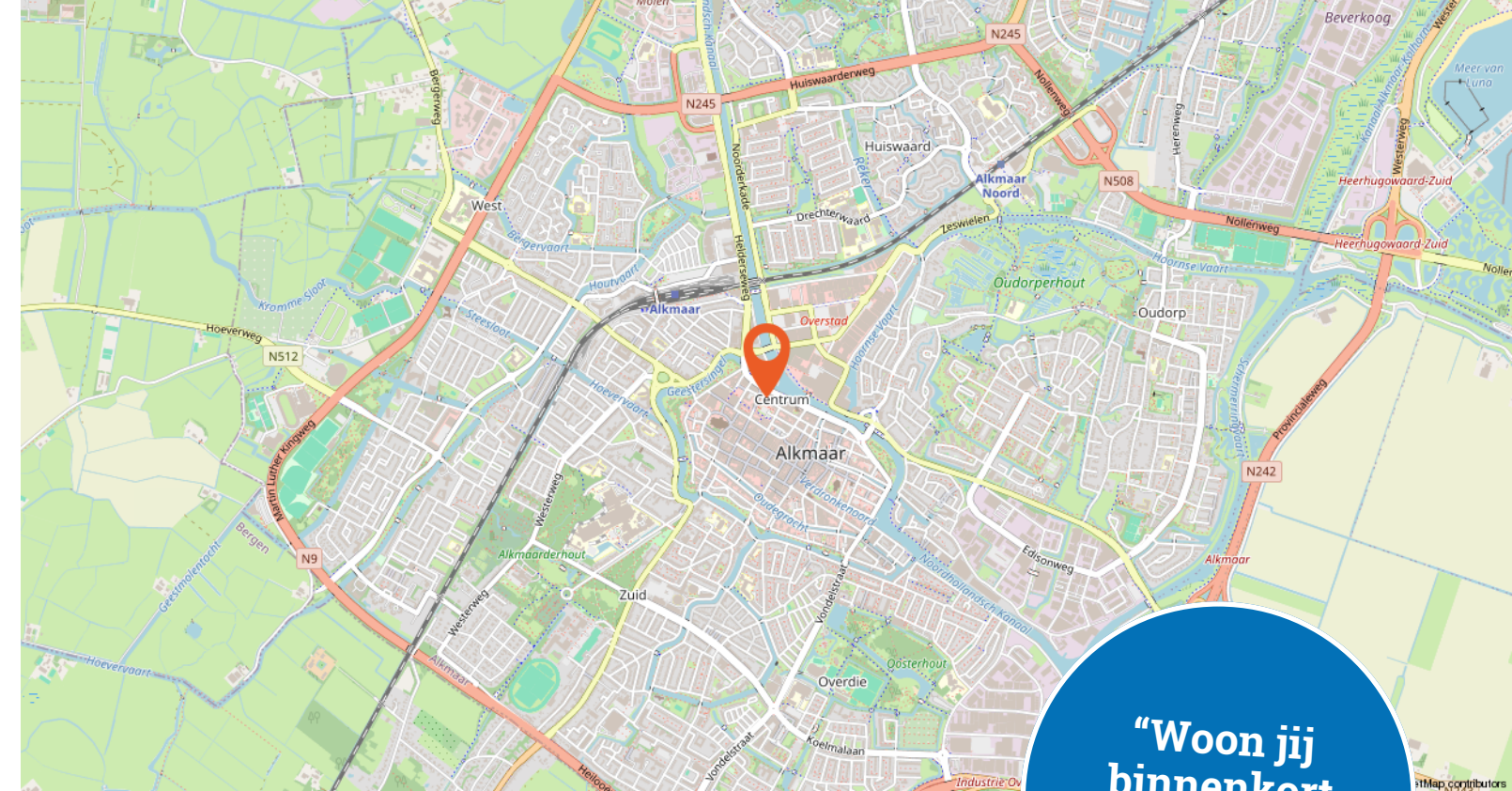
Koningsweg 80 - Alkmaar
Tweede Verdieping

2.37 m



2.37 m

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



De locatie
op de kaart.



Kadastrale kaart

van de woning.



Wonen in Alkmaar

Alkmaar staat bekend als “de Kaasstad”, ieder jaar komen er duizenden bezoekers naar de beroemde en traditionele Kaasmarkten op het Waagplein.

In de historische binnenstad van Alkmaar vind je overigens nog veel meer cultuurhistorische hotspots (zoals de verborgen hofjes, grachten, de rijk versierde gevels van de monumentale gebouwen etc.) én je vind hier veel vermaak (onder andere de prachtige wandelroutes door de oude stadsparken, de uitgebreide winkelveorzieningen, restaurants en uitgaansgelegenheden).

Ook buiten de binnenstad heeft Alkmaar jou veel te bieden. Zo heeft Alkmaar verschillende soorten woonwijken met ieder een eigen karakter, een verscheidenheid aan stedenbouwkundige architectuur, goed bereikbare uitvalswegen, twee N.S.-stations, diverse onderwijsinstellingen, veel sportaccommodaties, leuke omringende dorpen en een groen buitengebied in het polderlandschap.

"Kortom, een stad vol geschiedenis die jou genoeg te bieden heeft!"



Woning
aankopen met
behulp van een
aankoopmakelaar?
Doen!

Aankopen met Broekman Makelaars

Zeker in een tijd waarin de vastgoedmarkt dynamisch en competitief is. Een aankoopmakelaar kan van onschatbare waarde zijn bij het aankoopproces van een woning en onnodige fouten voorkomen. Twijfelt u? Neem gratis en vrijblijvend een aankoopmakelaar mee voor een eerste aankoopbezichtiging

Stap 1. Opstellen van een zoekopdracht

Tijdens het intakegesprek met de makelaar bespreken we het aankooptraject, dat wat u van ons mag verwachten en uw persoonlijke woonwensen. Denk hierbij aan de grootte van de woning, mogelijke locaties en de gewenste prijsklasse. Tevens bespreken we de huidige woningmarkt en de kansen en bedreigingen, zitten we in een stijgende of dalende woningmarkt. Vervolgens een gen vrijblijvend gesprek met de hypotheekadviseur en dan gaan wij op zoek!

Stap 2. De bezichtiging van uw toekomstige droomhuis

Uit een door Broekman samengesteld aanbod selecteert u de woning- en die u aanspreken. U, of wij maken een afspraak met de verkopers (of diens makelaar) voor de bezichtiging. Daar waar u zich concentreert op aspecten als sfeer, grootte en ligging, kijken wij vooral naar de staat van het onderhoud en adviseren we wellicht een bouwkundige keuring, de staat van de aanwezige apparatuur, de bouwkundige en juridische aspecten en overige zaken die bepalend zijn voor de marktwaarde van het object.

Stap 3. Enthousiast? Dan gaan we over tot de prijsonderhandeling

We adviseren u over de juiste biedingstrategie, wordt het een openingsvoorstel of direct een eindvoorstel door een inschrijving? Voor een accurate prijs gaan we kijken naar de modelwaardes, referenties die recent zijn verkochten uiteraard naar de woning zelf. We zijn er bij elke vervolgstap en zorgen dat alle afspraken goed worden vastgelegd in de koopovereenkomst!

Stap 4. Van het tekenen van de koopovereenkomst tot de sleuteloverdracht

In de koopakte komen verschillende data voor, denk aan uw ontbindende voorwaarden en bouwtechnische keuring. Deze data worden door ons nauwlettend in de gaten gehouden en wanneer nodig gaan we over tot actie. Ook voor onafhankelijk hypotheekadvies bent u bij ons aan het juiste adres. En dan komt het moment van de sleuteloverdracht en organiseren we de eindinspectie. Komt u achteraf toch een gebrek tegen in de woning of heeft u andere vragen? Ook dan staan we voor u klaar.

Over ons Broekman Makelaars

Broekman Makelaars is met drie vestigingen en een ruim klantenbestand een toonaangevende speler op de onroerendgoedmarkt. Drie dynamische NVM-makelaarskantoren die gespecialiseerd zijn in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen. Alle vestigingen zijn gemakkelijk bereikbaar en bevinden zich op prima zichtlocaties. Ons team bestaat uit een mix van jong, creatief, dynamisch en ervaren registermakelaars.

Kennis van zaken

Bij het aankopen en verkopen van een woning is inzicht in de huizenmarkt essentieel. Wij hebben ons van meet af aan op de regio gericht en onze betrokken en gemotiveerde medewerkers kennen de stad en haar omgeving als hun broekzak.

Werkwijze en stijl

Onze stijl van werken en samenwerken, de visie die we hebben op de onroerendgoedmarkt, de wijze waarop we omgaan met onze relaties, het zijn stuk voor stuk elementen die sterk verbonden zijn met onze bedrijfscultuur. Onze werkwijze kan omschreven worden als innovatief en daadkrachtig. Hierbij doelen we zowel op de wijze waarop we onze eigen diensten verrichten, als op de manier waarop we de huisvestingsvraagstukken voor

onze relaties oplossen. De manier waarop we onze relaties tegemoet komen is professioneel, open en eerlijk. Wij zijn actief in de markt. Potentiële klanten worden door ons op een doordachte en actieve wijze benaderd. Iets wat in de vastgoedwereld nog vaak achterwege blijft.

Aan welke makelaar vertrouwt u de verkoop van uw woning toe?

Als woningverkoper of woningkoper wilt u alleen het allerbeste. Dat betekent een makelaarskantoor dat beschikt over vakkennis, voldoende marketingmiddelen, een uitgebreid netwerk, integriteit, ruime ervaring en gedreven en professionele medewerkers. Hiervoor bent u bij Broekman Makelaars aan het juiste adres. Wij vinden het van groot belang dat u vooraf goed weet wat uw makelaar voor u gaat doen. Alle gemaakte afspraken krijgt u helder en duidelijk op papier.

Uw interesse gewekt?

Neem contact op met ons kantoor en laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen. Uiteraard kunt u ook altijd bij ons binnenlopen



Kom in contact!

Broekman Makelaars Alkmaar-de Mare

Europaboulevard 10-12 1825 SB Alkmaar
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Heerhugowaard

Beukenlaan 2-M 1701 DA Heerhugowaard
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Alkmaar - Zuid

Limmerhoek 63-64 1811 BA Alkmaar
072-3034175 - alkmaar@broekmanmakelaars.nl

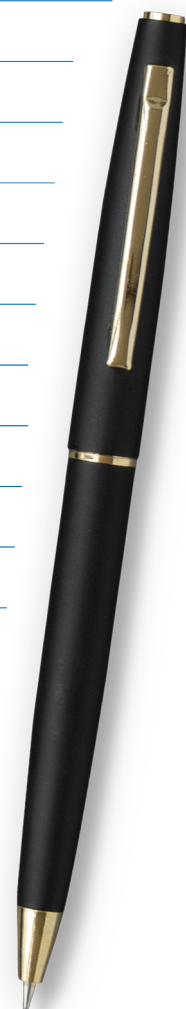
Broekman Makelaars De Rijp

Venbuurt 20 1483 BV De Rijp
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Obdam

Zwaansvliet 10 1713 CW Obdam
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl

This image shows a full-page view of a blank sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. On the right side, there is a black ballpoint pen with gold-colored accents, including a clip and a band near the tip. The pen is oriented vertically, pointing towards the bottom of the frame. The overall appearance is clean and professional, typical of a notebook or a document template.



Broekman Makelaars Obdam
Zwaansvliet 10 1713 CW Obdam
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl