

Kompasweg 44

Alkmaar

Vraagprijs
€ 350.000
k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1984
Soort:	Tussenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	349 m ³
Woonoppervlakte:	99 m ²
Perceeloppervlakte:	184 m ²
Externe berguimte:	8 m ²
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Omschrijving

Verrassend ruim wonen met extra brede tuin!!

Achter deze bescheiden gevel schuilt een woning die u keer op keer zal verrassen. Kompasweg 44 in Alkmaar biedt opvallend veel leefruimte, een extra brede achtertuin met volop privacy én een flexibele indeling. Dit is een huis dat u echt van binnen moet ervaren.

De woning is ruim van opzet en voelt direct prettig aan. De lichte woonkamer van circa 36 m² vormt het hart van het huis en is ingedeeld in een comfortabel zitgedeelte en een sfeervol eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen en de gunstige ligging geniet u hier de hele dag van een fijne lichtinval.

Het zitgedeelte kan desgewenst eenvoudig worden teruggebracht tot een slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

De open keuken is eenvoudig maar praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, ideaal voor dagelijks gebruik en gezellig koken. Aan de voorzijde bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitend een nette badkamer, uitgerust met een douchecabine, wastafel en designradiator.

Deze indeling maakt de woning levensloopbestendig en geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

Op de eerste verdieping wordt het gevoel van ruimte voortgezet. Dankzij de brede dakkapel over vrijwel de gehele achterzijde zijn hier drie volwaardige slaapkamers gerealiseerd. De master bedroom biedt een prachtig vrij uitzicht en beschikt bovendien over een royale inloopkast. Ook aan bergruimte is gedacht, met onder andere vaste kasten en een praktische bergvliering.

De extra brede achtertuin is een absolute plus. Ondanks de noordoostelijke ligging geniet u hier van verrassend veel zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, bereikbaar via een achterom en voorzien van een vrijstaande houten berging.

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige woning met veel licht, een flexibele indeling, uitstekende parkeermogelijkheden en een heerlijke tuin.

Bouwjaar: 1984

Woonoppervlakte: ca. 99 m²

Perceeloppervlakte: 184 m²

Inhoud: ca. 349 m³

Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet, bijkeuken, badkamer, woonkamer, open keuken;

1e verdieping: overloop, drie slaapkamers, inloopkast/berging;

2e verdieping: bergzolder.

Bijzonderheden:

- * verrassend ruime woning met praktische maatvoering van 8 x 8 meter

- * flexibele indeling met mogelijkheid tot gelijkvloers wonen

- * zeer ruime en extra brede achtertuin met berging en achterom

- * brede dakkapel aan de achterzijde met drie volwaardige slaapkamers

- * goede parkeermogelijkheden in de straat

- * energielabel A

- * grond uitgegeven in voortdurend recht van erfpacht, afgekocht tot 13-12-2034





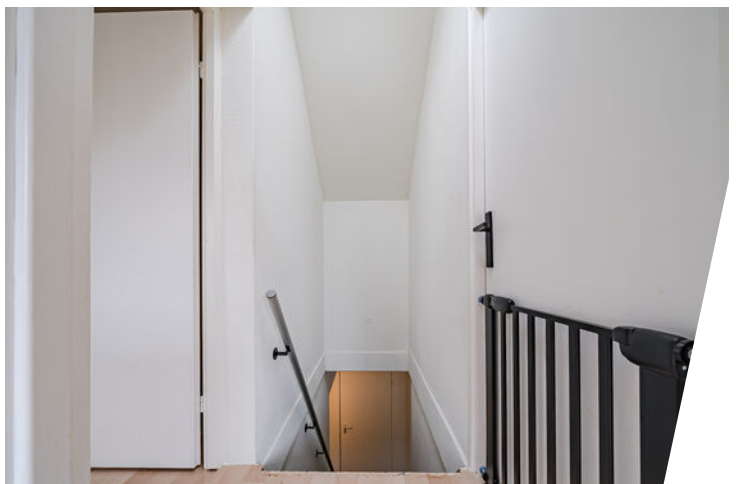






















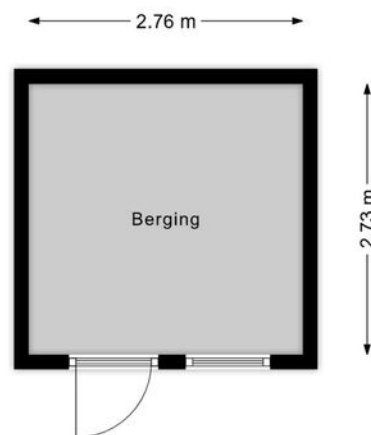
Begane grond



1e verdieping



Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kruijff Makelaardij



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkmaar

Sectie

Perceel

Alkmaar

1

6089

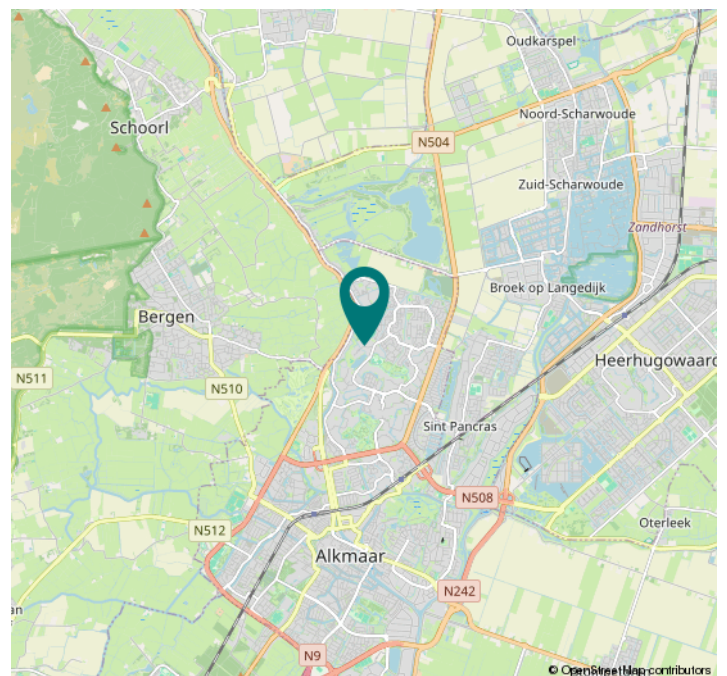
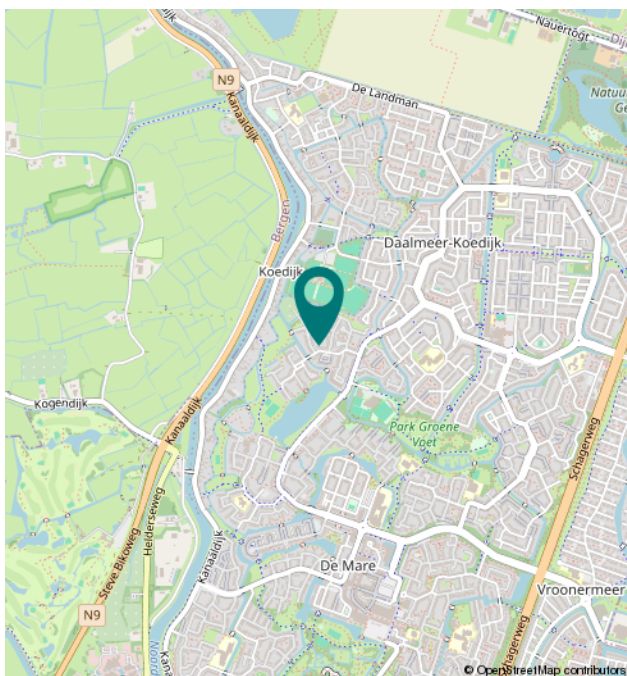
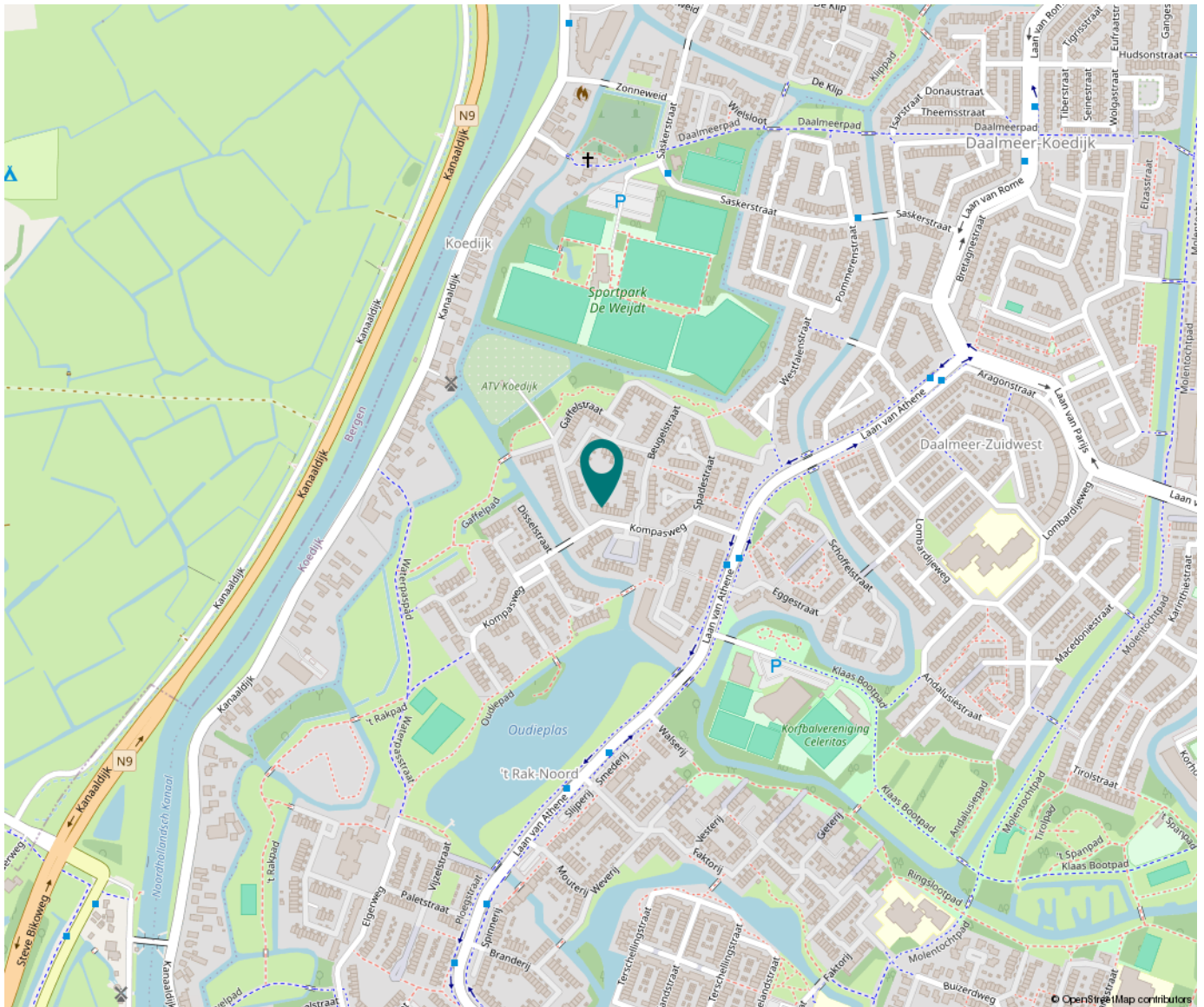
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen				x
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat				x
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet				x
Badkamer Toiletrolhouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders				x
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x		
Waterslot wasautomaat		x		
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

Wonen in Alkmaar



Geschiedenis

Alkmaar heeft een historisch centrum met 399 rijksmonumenten en 700 gemeentelijke monumenten. De stad staat bekend als "de kaasstad". Van begin april tot eind september wordt wekelijks een traditionele kaasmarkt gehouden. Een inwoner van Alkmaar heet een Alkmaarder, maar wordt in de volkstaal kaaskop genoemd. De stad beschikt over twee spoorwegstations: station Alkmaar en station Alkmaar Noord.

Alkmaar is ontstaan op een strandwal, waarover een lange landweg naar het zuiden van Holland liep. Het was van origine een agrarische nederzetting, die gecentreerd was rond de in de 10e eeuw gestichte Sint-Laurenskerk in het westelijke deel van de latere binnenstad. Op de strandwal lagen de akkers. Iets ten oosten daarvan lagen de lagergelegen veen- en kleigronden van de Mient. De Scheteldoekshaven bij Alkmaar bood een mogelijkheid tot handel via de Laat en het oostelijker gelegen Voormeer naar de Rekere in het noorden en het Schermermeer in het zuiden en oosten. Via het Voormeer was de plaats ook verbonden met het Almere (de latere Zuiderzee). De agrarische bebouwing is deels nog terug te zien in het feit dat in dit deel van de stad nog steeds veel lage arbeiderswoningen staan van een laag met een kap, zoals langs de Geest en de Doelenstraat.

Toen graaf Dirk VII van Holland in Zeeland oorlog voerde, viel zijn broer Willem van Friesland in november 1195 West-Friesland binnen. Gravin Aleid van Kleef trok daarop ten strijde tegen haar zwager en versloeg hem bij Alkmaar. Op 11 juni 1254 werden aan Alkmaar stadsrechten verleend door Willem II van Holland. De stad deed toen voornamelijk dienst als grensvesting en uitvalsbasis in de strijd tegen de West-Friezen. Daartoe liet de graaf van Holland ten noordwesten van de stad de Torenburg bouwen aan het einde van de Koningsweg.

In 1573 werd Alkmaar belegerd door de Spanjaarden, die in Oudorp hun kamp hadden opgeslagen. De Alkmaarders hielden hen echter met kokend teer en brandende takkenbossen op afstand. Deze gebeurtenis, die leidde tot de bekende uitdrukking Bij Alkmaar begint de victorie, wordt nog elk jaar gevierd op 8 oktober tijdens Alkmaars Ontzet. In 1876 werd ter herinnering aan deze gebeurtenis het Victoriemonument in het Victoriepark opgericht.

Het Noordhollandsch Kanaal, dat in 1824 geopend werd, liep bij de aanleg precies om Alkmaar heen. Door de groei van Alkmaar loopt het er tegenwoordig dwars doorheen. In 1865 en 1867 werd de infrastructuur nog verder uitgebreid door de opening van de spoorlijnen van Alkmaar naar respectievelijk Den Helder en Uitgeest - Haarlem.

In de 20e eeuw ontstonden nieuwe woonwijken rond Alkmaar, en in 1972 werden Oudorp, Koedijk-Zuid en het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn Alkmaar - Heerhugowaard van Sint Pancras-Zuid (de buurtschap De Nollen) aan het grondgebied van Alkmaar toegevoegd. De stad begon ook een steeds grotere rol te spelen bij de opvang van het bevolkingsoverschot in de Randstad en de bevolking die een huis zocht door de renovatie van oude stadswijken, vooral Amsterdam. Alkmaar verkreeg de groeikernstatus en werd derhalve toentertijd als een van de eerste "overloopsteden" aangemerkt. Een gevolg hiervan was de ontwikkeling van het stadsdeel Huiswaard.

Een aantal bezienswaardigheden in Alkmaar:

- Accijnstoren
- Grote of Sint-Laurenskerk
- Hooge Huys
- Huis met de Kogel
- Huize Egmont (ook bekend als Huis de Dieu)
- Kaasfabriek Eyssen
- Huis Leeuwenburg
- Moriaanshoofd
- Nieuwe of Sint-Sebastiaandoelen
- Stadhuis
- Synagoge
- 't Kruithuisje
- Vismarkt
- De Vigilantie
- De Waag, gelegen aan het bruisende Waagplein.
- Watertoren
- Verschillende musea
- Kaasmarkt
- Verschillende kerken
- Verschillende molens
- AFAS stadion

Alkmaar staat bekend als dé kaasstad van Nederland, maar die titel dekt maar een deel van de lading. Want deze stad heeft veel meer te bieden. Zo is er het prachtige oude centrum met volop monumenten, leuke winkelgebieden en talloze gezellige terrasjes, café's en restaurants in alle prijsklassen. Daarnaast is het er prima shoppen. En mocht u even de stad uit willen, dan zit u binnen een kwartier op het strand of in de duinen.

Verder is Alkmaar voorzien van tal van voorzieningen op het gebied van Onderwijs, Welzijn en Sport.

Over ons



Het team van Kruijff Makelaardij

Kruijff Makelaardij is een makelaarskantoor met een typisch dorpskarakter: open, eerlijk en eigenzinnig. In 1998 is Gerard Kruijff begonnen met een kantoor aan huis en in 2001 werd het huidige pand betrokken aan de Voorstraat 43 te Egmond aan Zee, een mooie locatie in het geboortedorp van Gerard. Samen met Monique en Jordy een compact, enthousiast en goed op elkaar ingespeeld team met persoonlijke service. Wij zijn gespecialiseerd in verkoop, aankoop, huur en verhuur van woningen alsmede (NWWI) taxaties en aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Met meer dan 25 jaar ervaring in de regio worden uw belangen meer dan uitstekend behartigd. Tevens biedt ons kantoor de mogelijkheid om uw hypotheekwens in kaart te brengen. Bij onze onafhankelijke hypotheekadviseur of bij één van de overige partners kunt u terecht als het gaat om hypotheek, verzekeringen en pensioenen.

Uw wens is onze uitdaging, iedere dag opnieuw. Neem gerust vrijblijvend contact met ons op voor kennismaking en informatie of loop even binnen, we zitten op de hoek! Kijk ook eens op www.kruijffmakelaardij.nl en ontdek wat wij voor u kunnen betekenen. Like onze Facebook/Instagram pagina en laat je informeren over de woningmarkt.

Ons team:

Gerard Kruijff, Register Makelaar Taxateur

Monique Kruijff, Administratief commercieel medewerkster

Jordy Kruijff, Assistent Makelaar in opleiding

Tarieven 2026

Gemeente Alkmaar

Woningen		Percentage van de WOZ-waarde
Tarief eigen woning		0,0536 %
Niet woningen		Percentage van de WOZ-waarde
Tarief eigendom		0,4565 %
Tarief gebruik		0,0622 %
Afvalstoffenheffing		
Eenpersoonshuishouden		€ 277,78
Meerpersoonshuishouden		€ 449,56
Rioolrechten		
Per perceel tot en met 25 m ²		€ 53,87
Per perceel groter dan 25 m ²		€ 215,51

Aanvullende gegevens

Uitnodiging

De aanbieding van deze woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Indien u op deze woning een bod wilt uitbrengen, kunt u dat (bij voorkeur) via uw eigen makelaar doen. Wij bespreken uw bod en eventuele andere ingekomen biedingen met de eigenaar. Deze bepaalt aan wie hij verkoopt of aan wie hij een tegenvoorstel doet.

Gebreken

Er zijn volgens verkoper de volgende niet direct zichtbare gebreken bekend: zie voor meer info vragenlijst deel B.

Details

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom c.q. bankgarantie is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Bedenkijd en opschortende voorwaarde

Bedenkijd:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdagen eindigt wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Opschortende voorwaarde:

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de tiende werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notariskantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Algemene ouderdomsclausule

Kopers verklaren ermee bekend te zijn dat het hierbij verkochte inmiddels circa 42 jaar oud is en bekend zijn met de dienovereenkomstige staat van het pand. Kopers aanvaarden al 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 overeenkomst beantwoordt.

Art. 7.17 BW

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 een 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

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende 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 uitgegaan worden dat het 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. Kruijff Makelaardij o.g. kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Eigen huis

Indien u momenteel eigenaar bent van een woning dan geven wij u graag een indicatie van de opbrengst en een inzicht van de verkoopmogelijkheden. Voor een vrijblijvend gesprek kunt u een afspraak met ons maken.

Inlichtingen

Kruijff Makelaardij o.g.

Voorstraat 43

1931 AH Egmond aan Zee

Tel.: 072-507 08 18

e-mail: info@kruijffmakelaardij.nl

website: www.kruijffmakelaardij.nl

Een bod uitbrengen

EEN BOD UITBRENGEN

U belt of mailt ons. De volgende gegevens willen wij graag van u weten:

- De hoogte van uw bieding
- De voorwaarden waaronder u de bieding doet (bijvoorbeeld financiering van koopsom en kosten)
- De datum wanneer u het pand wilt aanvaarden
- Of u akkoord gaat met de lijst roerende zaken zoals in de brochure is vermeld; zo nee, dan vragen wij u afwijkingen aan ons op te geven (bijvoorbeeld in de lijst roerende zaken staat dat de zonneschermen ter overname worden aangeboden maar u wilt hiervan geen gebruik maken).

Bovenstaande bespreken wij met de verkoper en koppelen wij aan u terug. U bent nu in onderhandeling. Indien overeenstemming is bereikt over prijs en voorwaarden verzoeken wij u uw personalia* aan ons op te geven zodat de koopakte kan worden opgemaakt.

* volledige voornamen, achternaam, geboortedatum, geboorteplaats, tel. nr., e-mailadres, burgerlijke staat, huwelijksgoederenregime (indien gehuwd dan in gemeenschap van goederen of huwelijkse voorwaarden)

DE INHOUD VAN DEZE BROCHURE IS BEDOELD OM U EEN ZO DUIDELIJK MOGELIJKE INDRUK TE GEVEN VAN DE AANBIEDING. ALHOEWEL DE BROCHURE MET ZORG IS SAMENGESTELD AANVAARDT NOCH DE EIGENAAR NOCH DE VERKOPEND MAKELAAR ENIGE AANSPRAKELIJKHEID VOOR DE JUISTHEID VAN DE VERMELDE GEGEVENS. WIJ ADVISEREN U UW EIGEN NVM MAKELAAR TE RAADPLEGEN.

Kruijff Makelaardij

