



C.W.Bruinvisstraat 31,
1815 XT 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	C.W.Bruinvisstraat 31
Postcode	1815 XT
Plaats	Alkmaar
Gemeente	Alkmaar
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Type woning	Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bijzonderheden	Houtkachel nieuw geplaatst in 2022
	Mechanische ventilatie geplaatst in 2022 ten behoeve van badkamer



Bouwjaar	1927
Inhoud	240 m³
Woonoppervlakte	65 m²
Perceeloppervlakte	109 m²
Energie label	E
Cv-ketel	Nefit trendline hrc25 2025

Soort woning	Eengezinswoning
Aantal kamers	3
Verwarming	Cv ketel, houtkachel
Ligging tuin/balkon	Zuidwest
Isolatie	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas





Omschrijving van de woning

KARAKTERISTIEKE EN SFEERVOLLE JAREN '30 ERKERWONING TE KOOP IN HET POPULAIRE ZOCHERKWARTIER!

Zie jij jezelf al wonen in deze gezellige jaren '30 erkerwoning met 2 slaapkamers en een fijne tuin op het zuidwesten? De woning is recent grondig gerenoveerd en gemoderniseerd, met een nieuwe keuken, badkamer, toilet, vernieuwde elektra, een mooie eikenhouten vloer en nog veel meer!

Naast de moderne afwerking is de ligging van deze woning ideaal: vanuit de voordeur loop je zo naar de levendige historische binnenstad, met leuke winkels en gezellige horecagelegenheden. Ook het NS-station en het stadspark Alkmaarderhout zijn binnen enkele minuten te voet bereikbaar. Deze frisse woning met praktische indeling ligt op een geweldige en centrale woonlocatie!

Laat je tijdens een bezichtiging verder verrassen, neem contact op met ons kantoor om te ontdekken wat deze woning verder te bieden heeft!

Indeling:

Begane grond:

Via de voordeur kom je in de hal, waar zich de meterkast, het toilet, de trap naar de bovenverdieping en een vaste kast bevinden. Vervolgens bereik je de ruime woonkamer van ca. 29 m². Door de plafondhoogte van ca. 2,70 meter en de karakteristieke erker biedt deze ruimte veel licht en sfeer. De woonkamer is afgewerkt met glad afgewerkte wanden, een eiken houten parketvloer en een functionele houtkachel. Dankzij de erker aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de achtertuin komt er de hele dag veel natuurlijk licht binnen. De open

keuken is in een praktische U-vorm geplaatst en is voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een koelkast met vriesvak, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Daarnaast is er een bijkeuken met de opstelling van de CV-ketel, aansluiting voor de wasmachine en deur naar de achtertuin.

De achtertuin heeft een ruim formaat en de gunstige zonligging maken het tot een fijne plek om in de zomermaanden het binnen- en buitenleven te combineren. De achtertuin heeft een oppervlakte van ca. 43 m², beschikt over een vrijstaande berging van ca. 4 m² en een achterom naar de steeg.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop met vlizotrap naar de bergverlating. Vanaf de overloop toegang naar de moderne en geheel betegelde badkamer welke beschikt over een inloopdouche, wastafel, designradiator en een 2e hangend toilet. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van ca. 8 m², de slaapkamer aan de achterzijde heeft een oppervlakte van ca. 9 m² en beschikt over openslaande deuren naar het balkon/terras van ca. 6 m² welke op het zuidwesten is gesitueerd.

2e verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een praktische bergverlating, bereikbaar via een vlizotrap.

Bijzonderheden:

- In 2026 zijn de daken gedeeltelijk gerepareerd en is de woning voorzien van een nieuwe zinken dakgoot aan de voorzijde
- De cv-combiketel is vernieuwd in 2025 (Nefit Trendline HRC25 CW4)
- De buitenzijde van de woning is in 2023 professioneel geschilderd
- In 2022 is er een nieuwe houtkachel geplaatst en in 2026 is de schoorsteen professioneel geveegd
- In 2022 is er een mechanische ventilatie unit geplaatst ten behoeve van de badkamer













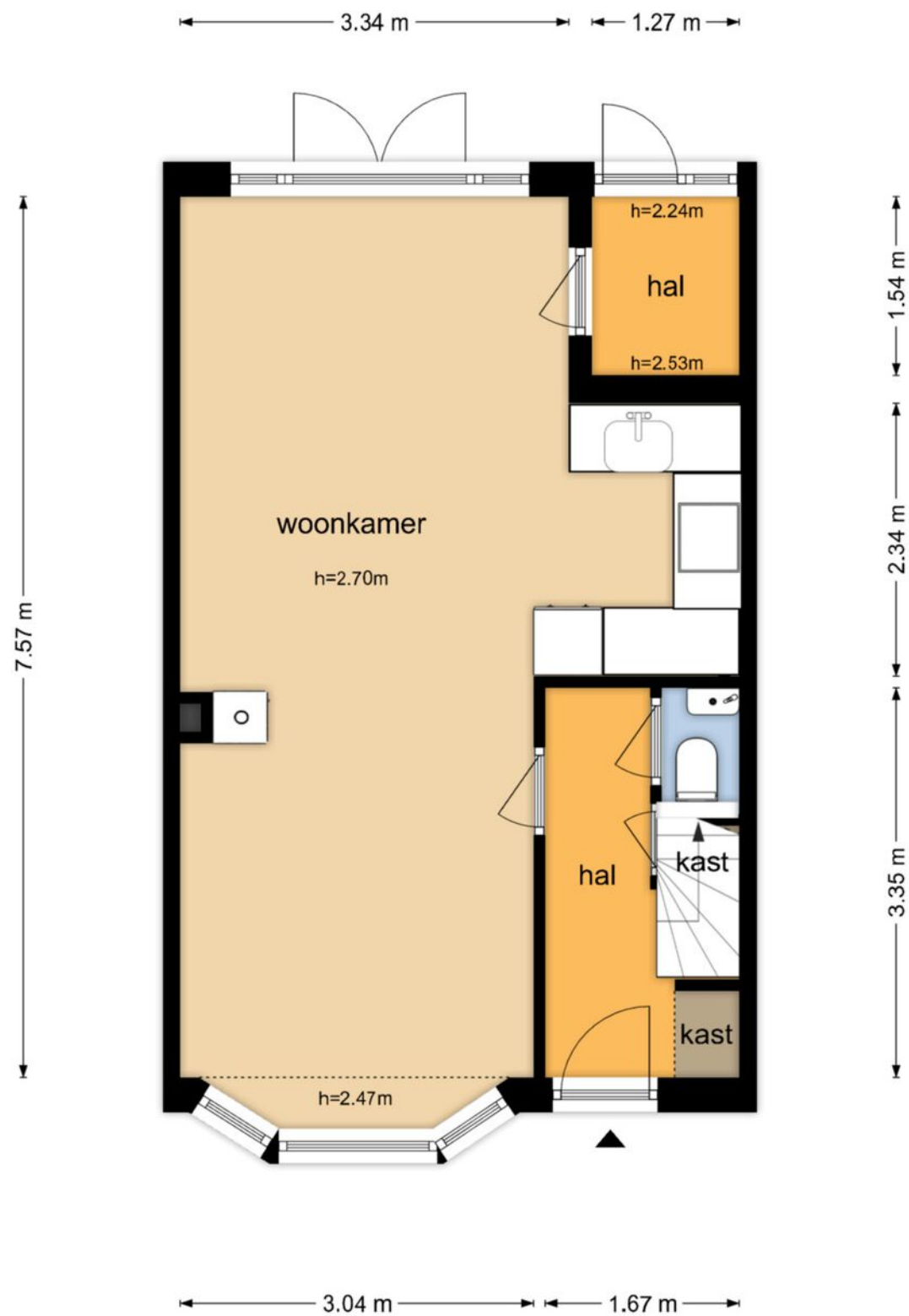
"Karakteristieke en
sfeervolle jaren '30
erkerwoning!"



Plattegronden

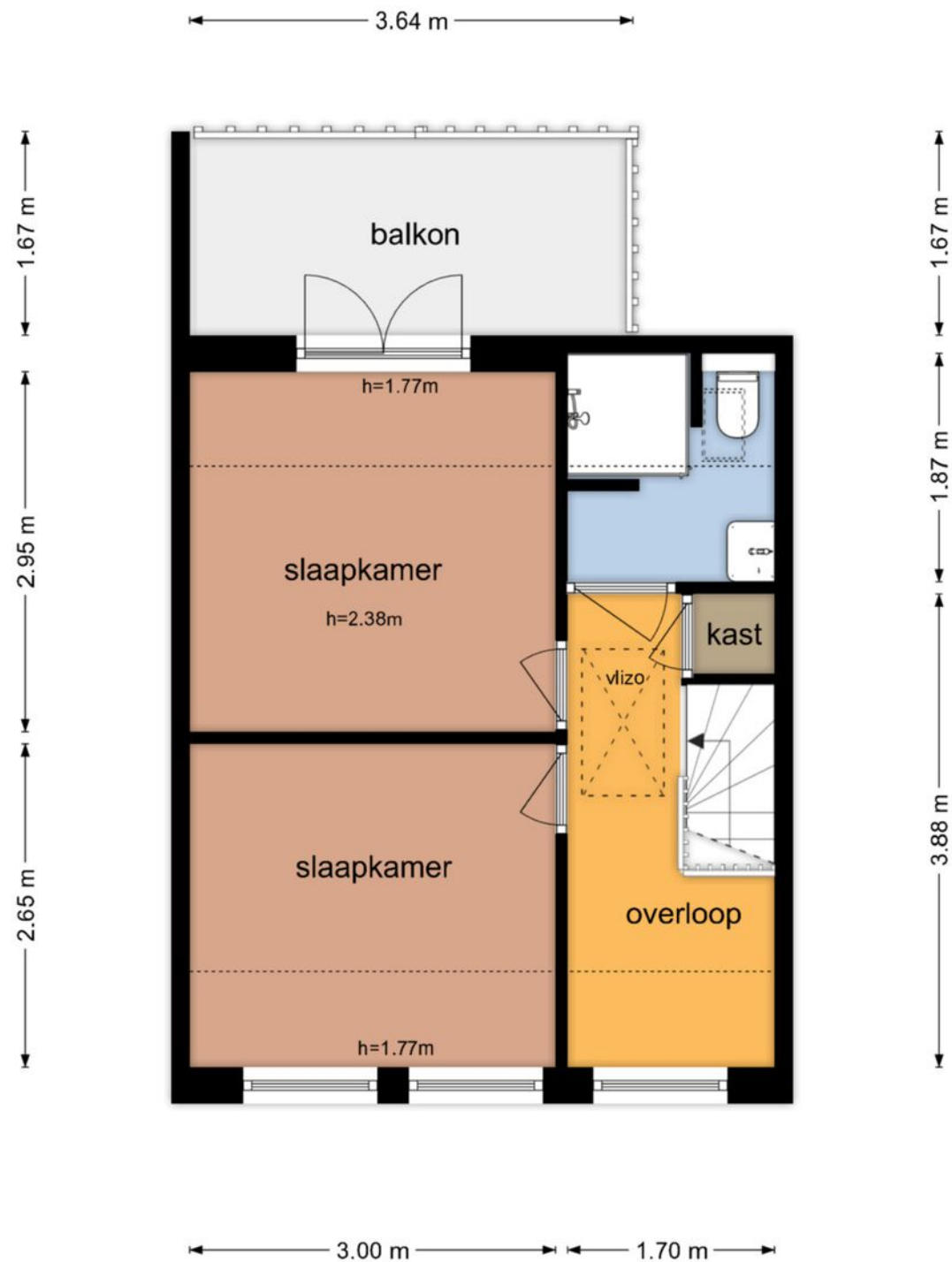
van de woning.

C.W.Bruinvisstraat 31 - Alkmaar
Begane Grond



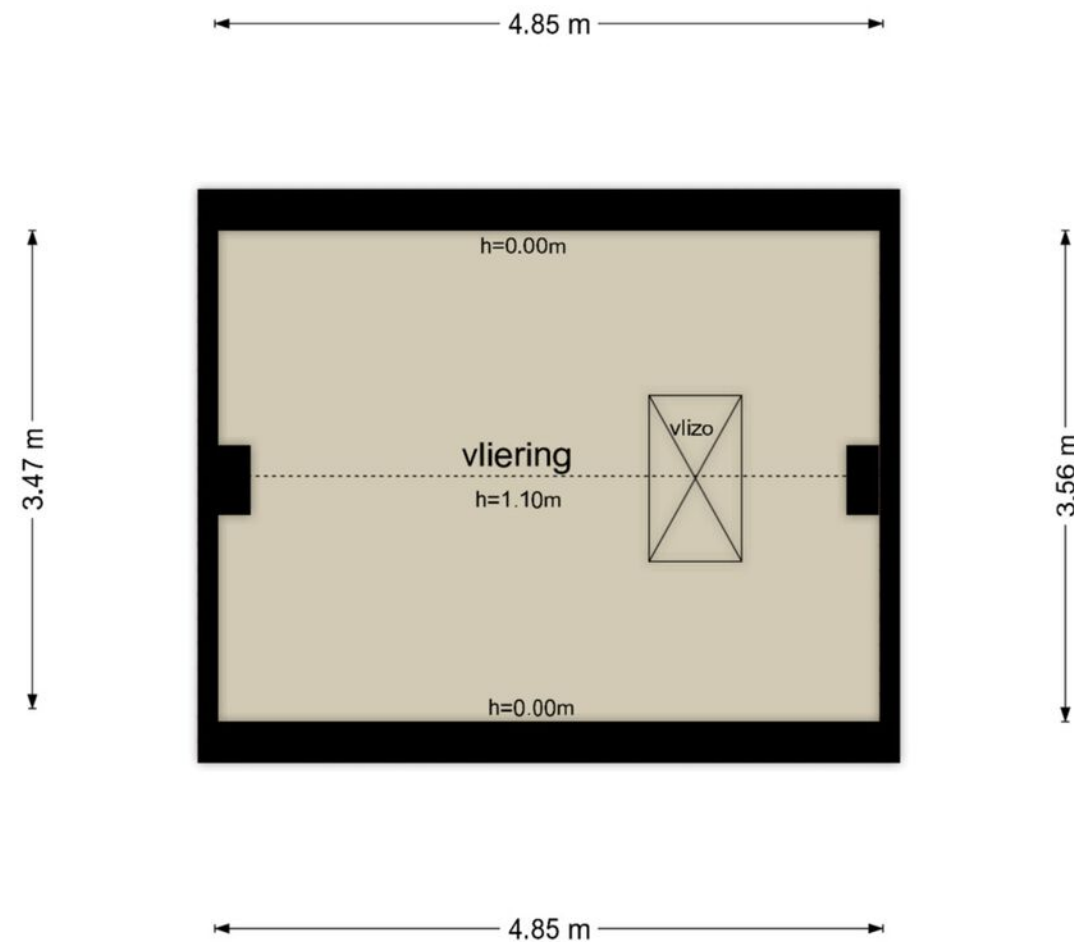
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

C.W.Bruinvisstraat 31 - Alkmaar
Eerste Verdieping



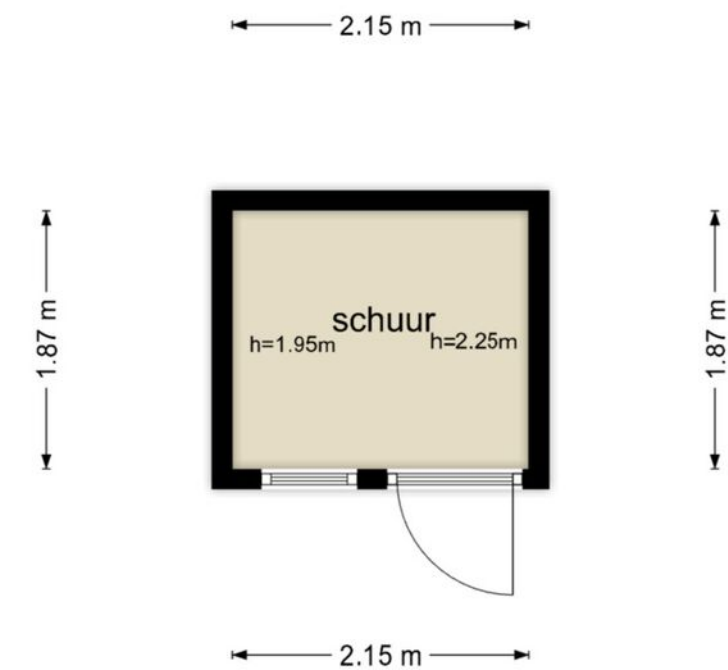
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**C.W.Bruinvisstraat 31 - Alkmaar
Tweede Verdieping**

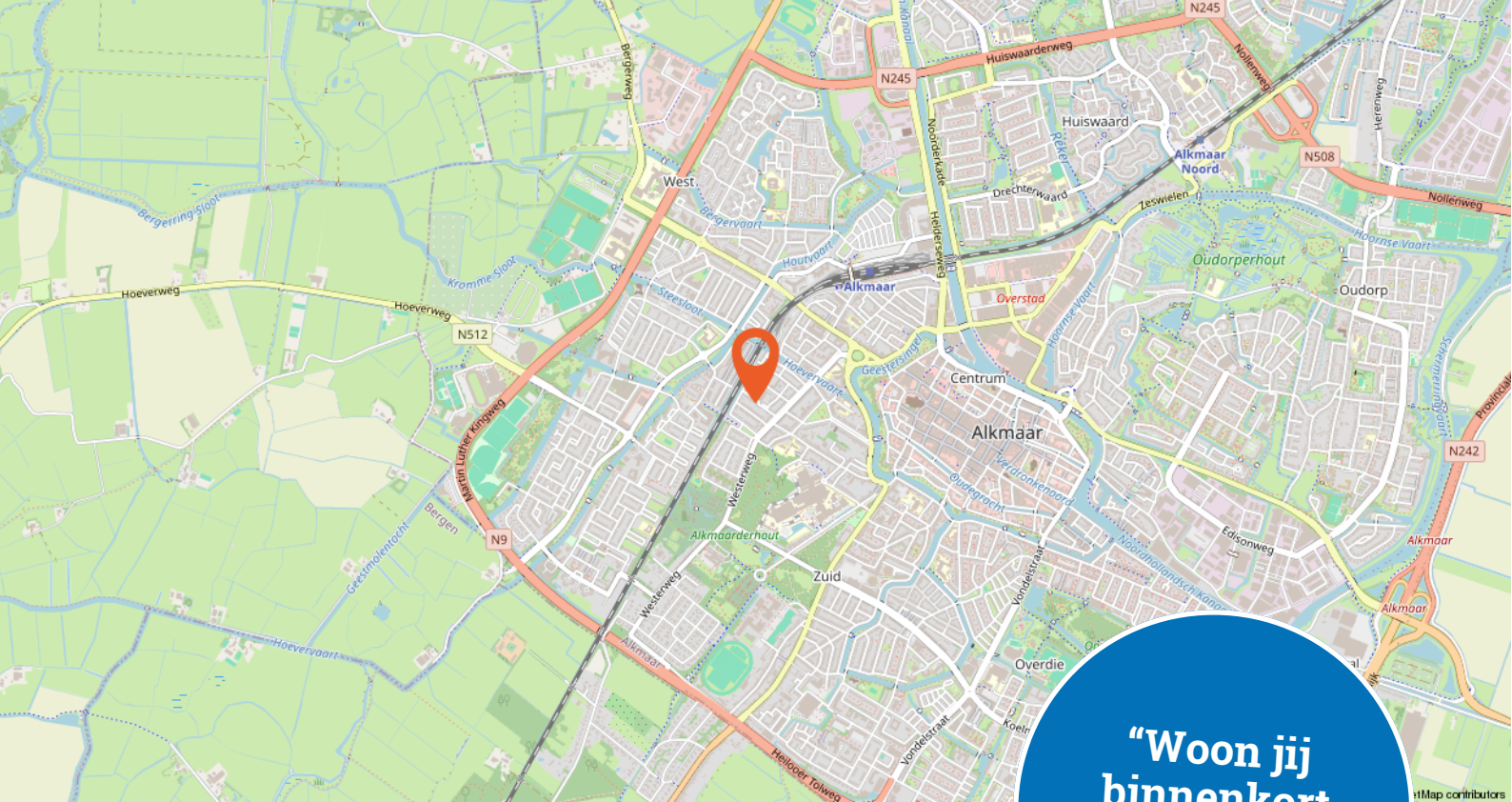


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**C.W.Bruinvisstraat 31 - Alkmaar
Schuur**

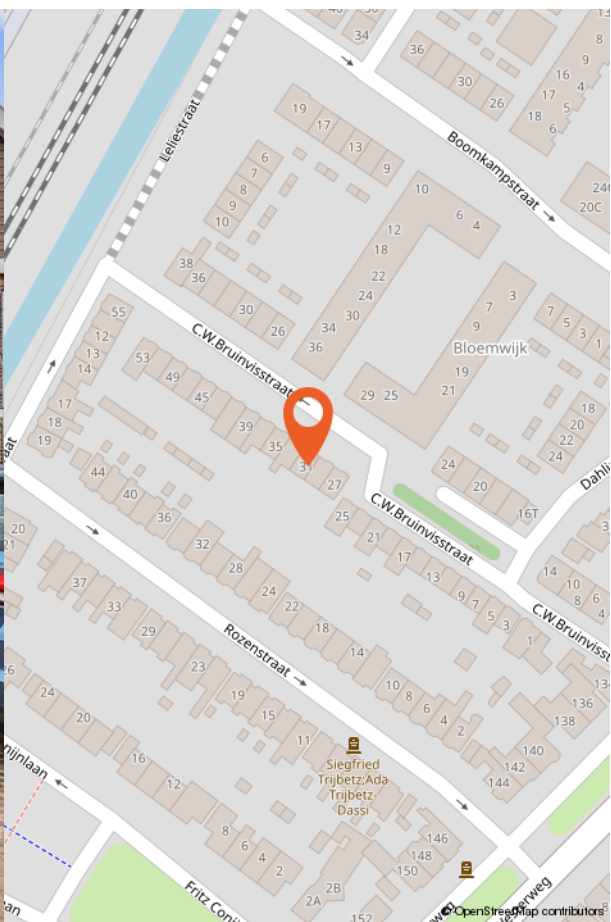


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



De locatie
op de kaart.

“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



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.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Alkmaar / Bloemwijk en Zocherkwartier

Leeftijd



0 - 14: 10% 15 - 24: 11% 25 - 44: 33%
45 - 64: 27% 65+: 19%

Koop / Huur



Koop: 57% Huur: 43%

Huishouden



Eenpersoons: 49% Zonder kinderen: 29%
Met kinderen: 23%

Algemene informatie

 0,7 per huishouden
 50%
 50%

"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

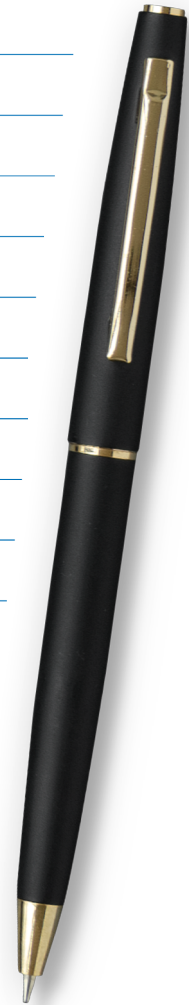
Broekman Makelaars De Rijp

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 of white paper with horizontal light blue lines. A black ballpoint pen with gold-colored accents, including a clip and a ring, is positioned vertically along the right margin. The paper appears to be a standard notebook or ledger page.



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