



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**POSTILJONSTRAAT 21
ALKMAAR**

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.



funda

Vastgoed
Ned.

Achteraanzicht



Hal



Toilet



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Badkamer



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Berging



Achtertuin



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Postiljonstraat 21 te Alkmaar
Vraagprijs : € 400.000,- kosten koper

BEN JIJ OPZOEK NAAR EEN HOEKWONING WELKE JE NOG NAAR EIGEN WENS KAN MODERNISEREN EN GELEGEN IS OP EIGEN GROND NABIJ HET CENTRUM VAN ALKMAAR? Dan is dit jouw kans! Deze woning biedt volop mogelijkheden en kan binnenkort van jou zijn. De hoekwoning is gelegen op een perceel van 135 m² eigen grond en beschikt over een fijne indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die momenteel deels is afgesloten. Deze ruimte is eenvoudig open te maken, waardoor je een mooie en lichte leefruimte kunt creëren in verbinding met de woonkamer. De woonkamer profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een prettig uitzicht op de groene achtertuin. Een heerlijke plek om tot rust te komen. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich een royale vierde slaapkamer bevindt. Zowel aan de voor- als achterzijde is deze verdieping voorzien van een kunststof dakkapel (2023), wat zorgt voor extra ruimte en licht. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop kunt genieten van de zon en veel privacy ervaart. Achterin de tuin staat een houten berging, geschikt voor diverse doeleinden. De tuin is bovendien bereikbaar via de zijkant van de woning en via de achtergelegen steeg. Kortom een woning met veel potentie, ruimte en een fijne ligging, ideaal voor wie zijn eigen woonwensen wil realiseren. Ben je al geïnteresseerd? Je kunt telefonisch contact met ons op nemen of een mail sturen voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Omgeving

Ligging : Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van basisscholen en speeltuinen. Winkelcentrum De Mare is binnen vier minuten fietsen bereikbaar voor de dagelijkse boodschappen. Voor rust en ontspanning ligt stadspark Rekerhout op slechts twee minuten fietsafstand. Ook het centrum van Alkmaar is binnen acht minuten per fiets te bereiken.

Woning

Eengezinswoning
Onderhoud binnen : Redelijk
Onderhoud buiten : Redelijk/Goed
Aantal slaapkamers : 4
Energie label : C, definitief en geldig tot 10-04-2036
Woonoppervlakte : 95 m²
Externe bergruimte : 11 m²
Overdekte fietsstalling : 6 m²
Inhoud woning : 324 m³
Bouwjaar : 1983

Perceel

Perceeloppervlakte : 135 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: via de entree bereik je de hal met meterkast (voorzien van 4 nieuwe groepen), toiletruimte met toilet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de woonkamer met een ruime trapkast. De woonkamer is prettig licht dankzij de grote raampartijen en biedt uitzicht op de achtertuin. De begane grond (buiten het toilet) is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de half open keuken. De keuken is uitgerust met een oven, afzuigkap, 5-pits gaskookplaat en een koelkast. Tevens bevindt zich hier de unit voor de vloerverwarming.

Eerste verdieping: via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1 (4,20 x 2,84) heeft een praktische 3-deurs vaste kast en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer 2 (2,58 x 2,25) bevindt zich ook aan de achterzijde. Slaapkamer 3 (2,83 x 3,19) bevindt zich aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststofkozijnen en HR ++ beglazing. De badkamer (0,90 x 2,65) is voorzien van een douche, tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de ruime voorzolder (4,03 x 2,10) bevinden zich de opstelling van de cv-ketel (Bosch HR, 2006) en een kunststof dakraam dat zorgt voor prettig daglicht.

Op de zolder bevindt zich slaapkamer 4 (4,15 x 5,97), een royale ruimte met toegang tot een praktische bergzolder. Zowel aan de voor- als achterzijde is in 2023 een kunststof dakkapel geplaatst met HR++ beglazing, wat zorgt voor extra licht, ruimte en een volwaardige slaapkamerbeleving. Daarnaast is het eenvoudig mogelijk om hier een vijfde slaapkamer te realiseren.

Achtertuint: de zonnige achtertuin (11,30 x 6,48) is gelegen op het zuiden en is verzorgd aangelegd met bestrating en vaste beplanting. De tuin beschikt over een achterom en biedt dankzij de hoekligging veel privacy. Achterin de tuin staat een houten berging (2,43 x 4,32) voorzien van elektra. Naast de woning bevindt zich nog een praktische fietsenstalling (7,50 x 0,76).

Verwarming

HR Bosch (2006), eigendom

Aanvaarding

In overleg. Kan op korte termijn.

Bezichtiging

Na afspraak met Kandidaat Register Makelaar i.o. Jasper Keuken, Vastgoedadviseur Ralf de Pagter of Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur Jim Tesselaar.

Bieding

Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend te doen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jim Tesselaar, RM/RT.

Betreft: Postiljonstraat 21 te Alkmaar

Algemene vragen

1. Zijn er nadat je de woning in eigendom hebt verkregen aanvullende aktes van notariële aard opgesteld? Nee Ja
2. Is de wet voorkeursrecht Gemeente van toepassing? Nee Ja
3. Is het registergoed een (rijks/provincie/gemeentelijk) monument? Nee Ja
4. Is het registergoed een beschermend stads- of dorpsgezicht? Nee Ja
5. Is het registergoed een beeldbepalend pand? Nee Ja
6. Wijken de kadastrale grenzen af van de (aanwezige) erf grenzen? Nee Ja
7. Heb je gemeente grond in gebruik? Nee Ja
8. Is het registergoed (onder) verhuurd? Nee Ja
9. Zijn er bijzonderheden te melden aangaande:
 - * Geluidsoverlast Nee Ja
 - * Stankoverlast Nee Ja
 - * Lekkage Nee Ja
 - * Vloeren Nee Ja
 - * Binnen muren/wanden Nee Ja
 - * Dak (bedekking) Nee Ja
 - * Lekkende isolerende beglazing Nee Ja
 - * Kozijnen/deuren/ramen Nee Ja
 - * Nutsvoorzieningen (Gas/Water/Elektra e.d.) Nee Ja
 - * Zijn er, in het algemeen gebreken aan de woning? Nee Ja
10. Is de woning aangesloten op het openbaar riool?
Zo nee, s.v.p. toelichten op welke wijze de afvoer plaats vindt van het afvalwater. Nee Ja
11. Zijn er verbouwingen uitgevoerd waar formeel toestemming voor nodig was? (bouwvergunningen) Nee Ja
 - * Zijn hiervoor de nodige vergunningen verkregen? Nee Ja
12. Zijn er tanks, zoals hieronder vermeld, in de grond aanwezig:
 - * Olie Nee Ja
 - * Septic Nee Ja
 - * Anders: Nee Ja
13. Is de kruipruimte droog? Nee Ja*
14. Zijn er in de woning zaken welke gehuurd of geleased zijn? Nee Ja

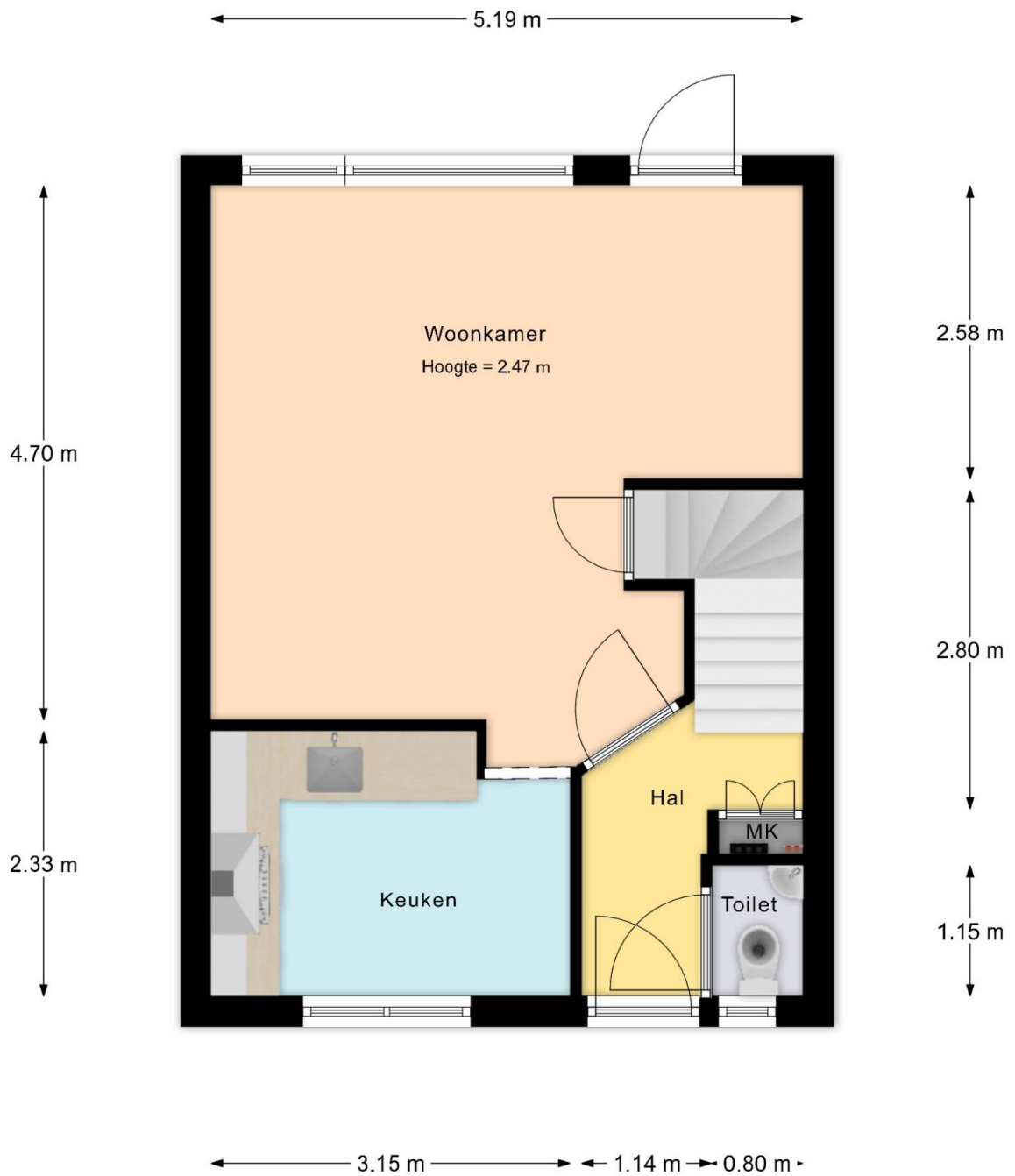
Ad 13* Zomerdag is de kruipruimte droog, winterdag vochtig

Betreft: Postiljonstraat 21 te Alkmaar

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	O	O	O	X
Houten berging/fietsen berging	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
Zonnepanelen	O	O	O	X
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	O	O	O	X
(Voordeur)bel	X	O	O	O
Rookmelders	O	O	O	X
Rolluiken/zonwering buiten: voor/achter etage:	O	O	O	X
Vliegenhorren	O	O	O	X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails begane grond	X	O	O	O
Gordijnen	O	O	O	X
Rolgordijnen	O	O	O	X
Vitrage	O	O	O	X
Jaloezieën	O	O	O	X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking gehele woning	X	O	O	O
Laminaat slaapkamers	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
HR Bosch (2006), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	O	O	O	X
Airconditioning	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

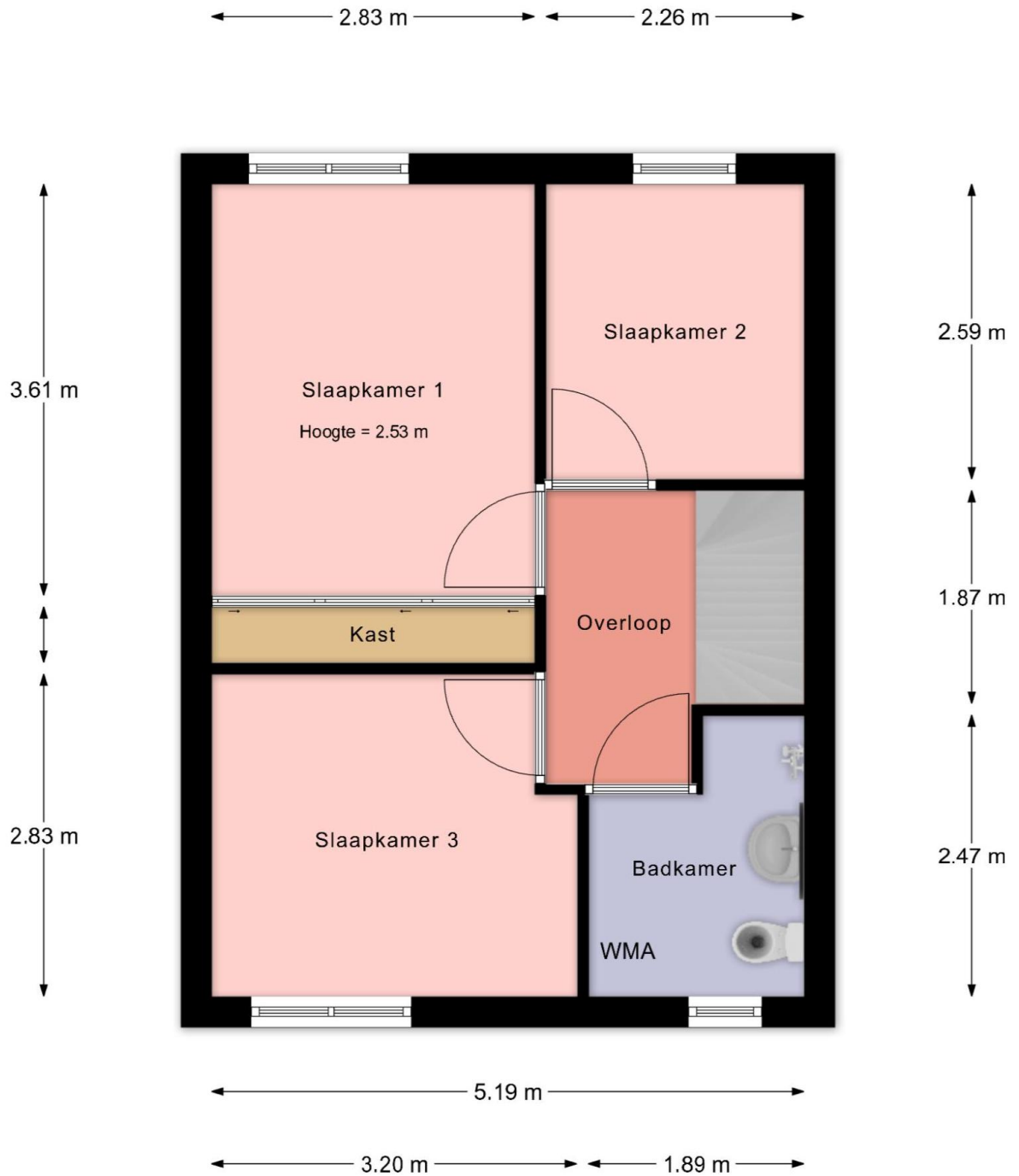
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Pits gasfornuis	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oven	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Vaatwasser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Afzuigkap/schouw	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koelkast/vriezer	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Opbouwverlichting	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Boeken/legplanken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Vast bureau	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Spiegelwanden	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Wastafel	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toiletaccessoires	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Douche	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toilet	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Radiator	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Sauna	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Wasmachine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Wasdroger	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Telefoon toestellen/-installatie				
Telefooninstallatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Voorzetramen/radiatorfolie te weten:				
Radiatorafwerking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Voorzetramen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Isolatievoorziening	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
Werkbank schuur/garage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X

Begane grond



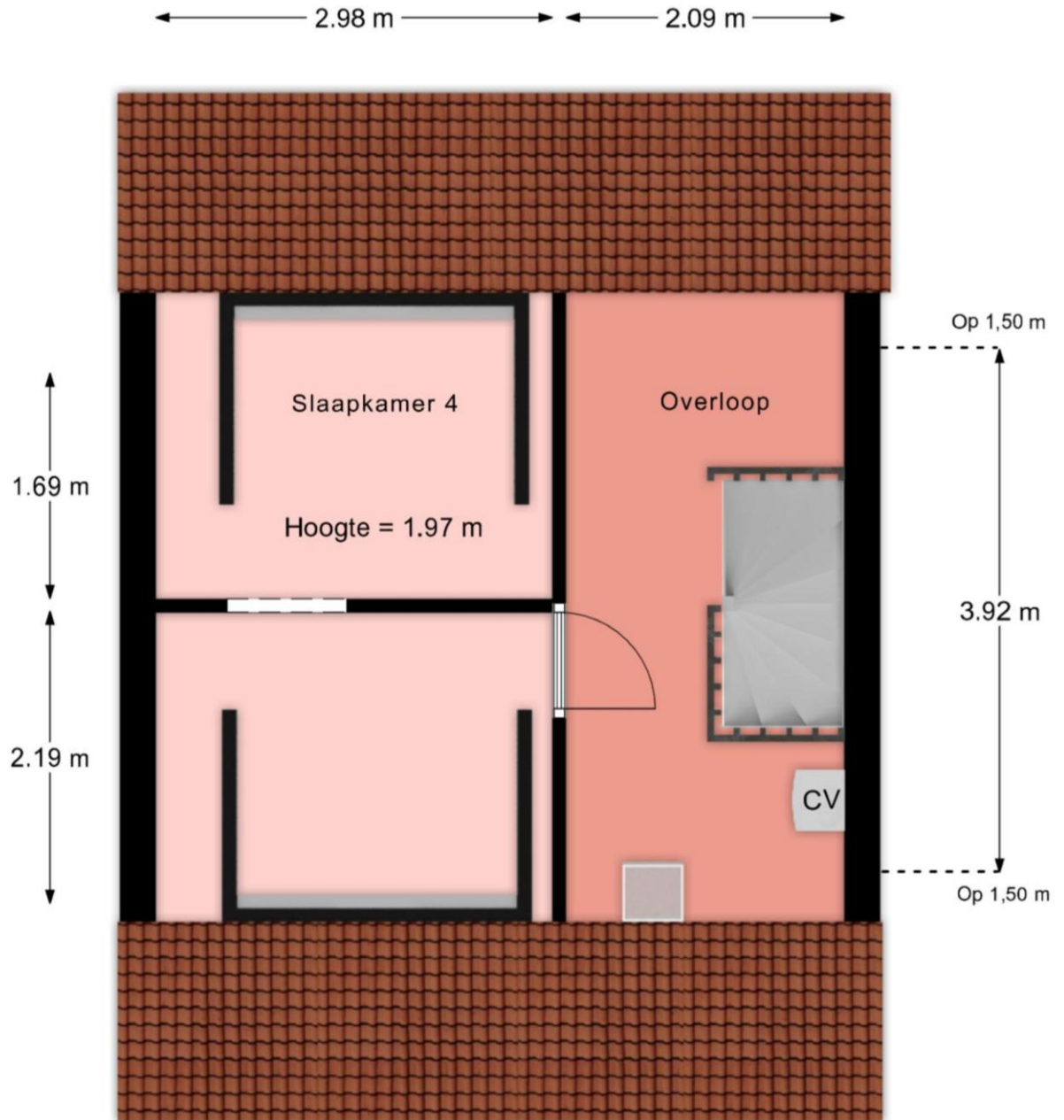
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping

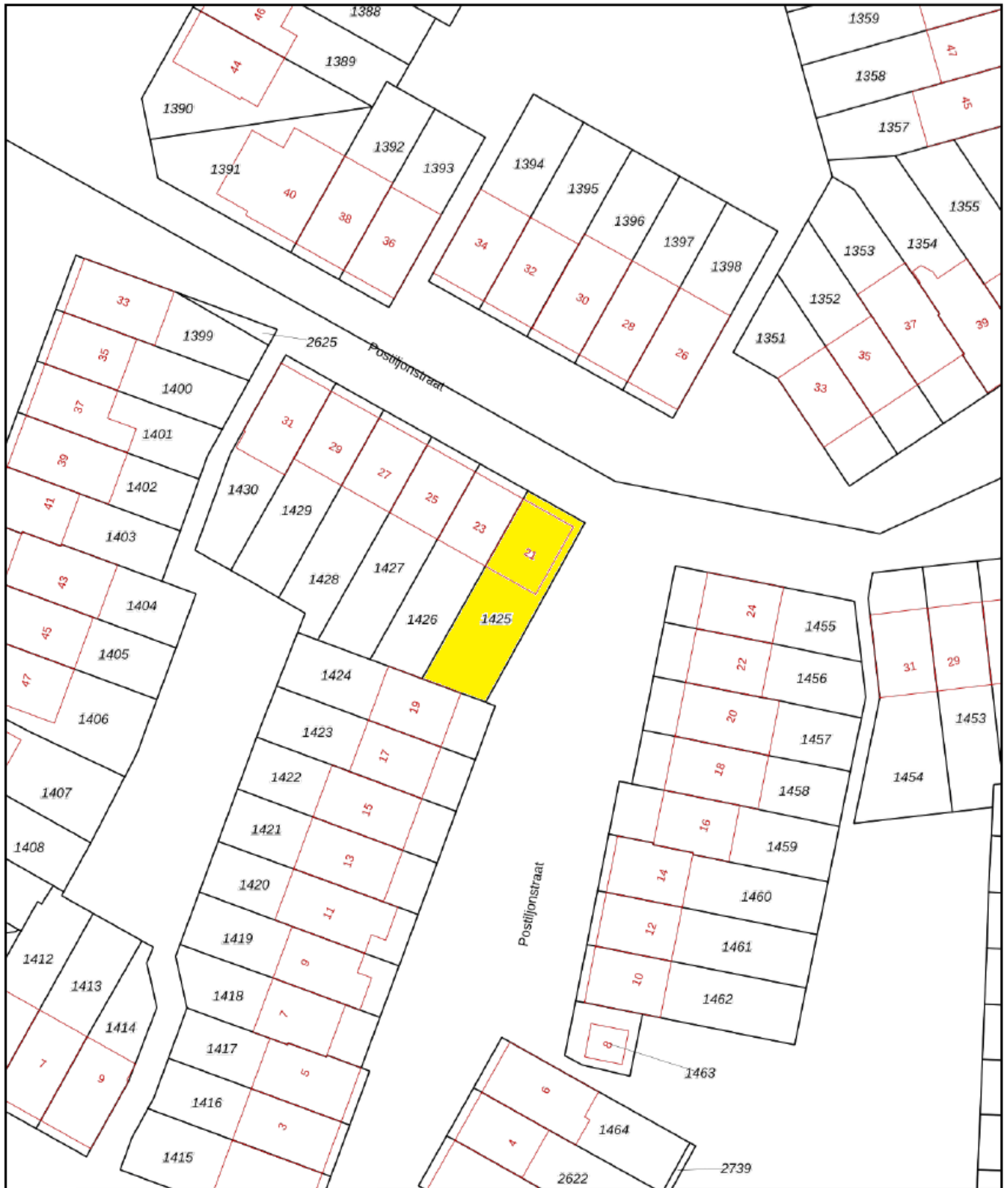



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2^e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkmaar</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1425</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

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.



Gratis Waardebepaling

Gecertificeerde makelaar **Jim Tesselaar** hanteert zijn eigen slogan:

*„Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”
Wil je weten wat ik zeg en doe? Bel 072-30 33 000.*

Zijn er of ken je mensen uit jouw omgeving met verhuisplannen?
Bel dan: **072-30 33 000** voor een GRATIS waardebeoordeling door:

Jim Tesselaar, Register Makelaar/Taxateur



KORTINGSBON

**Minimaal 10 % korting op jouw
taxatierapport**

Heb je een NWWI taxatierapport nodig voor
jouw huidige of nieuwe woning?

Bel dan naar: **072-30 33 000**

Weet je wat er allemaal komt kijken bij het aankopen van een woning?

- ❑ **Hoe vind je een huis?**
 - Zoeken op Funda
 - Sturen van een buurtmailing
 - Nieuw in verkoop
- ❑ **Waar moet je op letten bij het bezichtigen van de woning:**
 - Locatie, locatie & locatie!
 - Staat van onderhoud: let vooral goed op de kozijnen, fundering, dak
 - Courantheid: hoe gewild is de woning?
 - Opzoeken en inkijken van het bestemmingsplan
- ❑ **Marktinzicht:**
 - Marktinformatie is nodig voor een goede beslissing
 - Het inschatten van de populariteit van de woning
- ❑ **Onderzoeken:**
 - Bewijs van eigendom
 - Lijst roerende zaken
 - Bestemmingsplan
 - Kadastraal uittreksel
 - Bodemonderzoek
 - Omgevingsvergunning
 - Erfpachtvoorwaarden
 - Gegevens omtrent Vereniging van Eigenaars
 - Inlichtingenformulier
 - Kadastraal bericht object
 - Tekening van de woning / plattegronden
 - Bouwtechnische keuring
- ❑ **De onderhandeling:**
 - Wat is een realistische waarde van de woning
 - Afstemmen datum oplevering
 - Overname roerende zaken
 - Regelen en volgen van ontbindende voorwaarden
- ❑ **De koopovereenkomst:**
 - Benodigde gegevens leveren aan verkopende makelaar
 - Controleren van de koopovereenkomst
 - Ondertekenen
 - Tekst en uitleg over drie bedenkdagen
- ❑ **Aanvragen financiering:**
 - Bewaking ontbindende voorwaarden
 - Helpen bij het maken van de juiste keuze voor hypotheekadvies
 - Het maken van een juiste notariskeuze
- ❑ **Transport:**
 - Controle akte van levering en nota van afrekening
 - Vooraf inspectie van de woning
 - Achteraf gebreken/problemen aan mij melden
 - Opnemen van meterstanden
 - Meegaan naar de notaris
- ❑ **Tips:**
 - Doe vooraf goed onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden
 - Wat zijn jouw uitgaven naast de hypotheeklasten
 - Laat je tijdig informeren als er een rentewijziging is
 - Begin vandaag al met het reserveren van geld voor o.a. onderhoudskosten
- ❑ **Welke wegen kun je bewandelen?**
 - Alles zelf doen
 - Nadat je een huis gevonden hebt een begeleidende makelaar inschakelen

**Wij zijn je graag van dienst!
Je kunt ons bellen op 072-30 33 000.**

Quote Jim Tesselaar: „Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper willen wij je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond voor zijn/haar woning.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van zijn/haar woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is en een uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoop/koop komt echter niet eerder tot stand, nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt. Ben je voornemens om een bod uit te brengen, dan verzoeken wij je om jouw bod te doen via [Move.nl](https://www.move.nl) of dit te mailen naar info@tesselaarmakelaardij.nl.

Mocht deze woning niet precies aan jouw verwachtingen hebben voldaan, dan bieden wij graag onze diensten aan om je te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.tesselaarmakelaardij.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken.

Indien je tot koop overgaat van deze woning, willen wij je erop wijzen dat er na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom c.q. bankgarantie (10% van de koopsom) gestort dient te worden.

Tevens werken wij intensief samen met specialisten die je kunnen adviseren op het gebied van hypotheek en verzekeringen.

Indien je een eigen woning bezit en deze eventueel wilt verkopen, dan zijn wij je daar graag bij van dienst. In een presentatie laten wij je zien wat wij bij de verkoop van jouw woning kunnen betekenen. Ook bieden wij je graag een **GRATIS WAARDEBEPALING** aan door een **Gecertificeerd Register Makelaar/ Register Taxateur**. Als Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur staat Jim Tesselaar in een officieel register ingeschreven, zodat hij een taxatie rapport kan maken die door **alle** banken en financiële instellingen in Nederland geaccepteerd wordt.

Tesselaar Makelaardij is voor de 8^e keer uitgeroepen tot **beste makelaar** van Heerhugowaard. Op de website van 'Wie is de Beste Makelaar' heeft team Tesselaar Makelaardij de navolgende beoordelingen per jaar behaald van 2019: 9,8, 2020: 9,9, 2021: 9,8, 2022: 9,9, 2023: 9,8, 2024: 9,9 en in 2025 wederom een 9,9! Wil je weten hoe wij werken? Lees dan onze beoordelingen op www.widbm.nl.

Met vriendelijke groet,



Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van het desbetreffend onroerend goed weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overkomen met de werkelijke situatie. Door Tesselaar Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Indien er meerdere kandidaten tegelijkertijd belangstelling tonen voor dit object kan de verkoper overgaan tot een schriftelijk biedsysteem met meerdere kandidaten. Alle rechten voorbehouden.