



€ 325.000 k.k.

Boeierstraat 23 Alkmaar



| | |
|---------------------------|--|
| ADRES | Boeierstraat 23, 1826 DG ALKMAAR |
| TYPE WONING | appartement |
| BOUWJAAR | 1979 |
| LIGGING | aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| ONDERHOUD BINNEN | goed |
| ONDERHOUD BUITEN | goed |
| ENERGIELABEL | C |
| ISOLATIE | dakisolatie, dubbel glas |
| CV KETEL TYPE | Remeha HR 2011 |
| BOUWJAAR CV KETEL | 2011 |
| VOORZIENINGEN | dakraam, tv kabel, glasvezel kabel |
| WOONOPPERVLAKTE | 104 m² |
| INHOUD | 370 m³ |
| PERCEELOPPVERLAKTE | 0 m² |
| AANTAL KAMERS | 4 |
| AANTAL SLAAPKAMER | 3 |
| AANVAARDING | in overleg |
| VRAAGPRIJS | € 325.000,- k.k. |

OMSCHRIJVING

ECHT genieten van ruimte, licht en een heerlijk dakterras!

In de wijk De Horn Zuid ligt deze verrassende splitlevel maisonnette, verdeeld over de bovenste twee etages. Een woning met karakter, ruimte en een fijne indeling, op een locatie waar je alle voorzieningen binnen handbereik hebt. Winkelcentrum De Mare bereik je lopend binnen tien minuten en ook scholen, het Rekerpark, het NS-station en het centrum van Alkmaar zijn eenvoudig te bereiken.

Binnen word je direct verrast door het speelse karakter van de woning. Dankzij de splitlevel indeling ontstaat er een leuke dynamiek tussen de verschillende leefruimtes. De woonkamer is heerlijk licht en staat in verbinding met de eetkamer en keuken (2017), die zich op een iets hoger niveau bevinden. Dit zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een prettige indeling waar je comfortabel kunt wonen en leven.

De woning beschikt over drie fijne slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerken of hobbyruimte. De badkamer is recent vernieuwd en luxe uitgevoerd, waardoor je hier geniet van modern comfort en een verzorgde uitstraling. Buiten biedt deze woning volop mogelijkheden om te genieten. Het balkon is een fijne plek voor een moment buiten, terwijl het dakterras zorgt voor extra ruimte, veel zon en volop privacy. Hier kun je heerlijk ontspannen en genieten van het buitenleven.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging op de begane grond en is er voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. Kortom; een speelse en lichte woning met veel ruimte, een zonnig dakterras en een centrale ligging, waar je iedere dag met plezier thuiskomt.

Belangrijk om te weten:

- Energielabel C
- Voortdurend recht van erfpacht afgekocht tot 29 april 2029.
- VvE bijdrage á € 205,65,- p/m
- Alle voorzieningen nabij
- 3 slaapkamers
- Heerlijk dakterras
- Gezonde en actieve VvE

Indeling:

Begane grond:

Op de begane grond betreed je de centrale hal met het bellentableau, de brievenbussen, de bergingen en de trapopgang naar de appartementen.

Derde verdieping:

Op de derde verdieping vind je de voordeur naar de maisonnette. Bij binnenkomst in de hal heb je toegang tot het toilet met fonteintje, de eerste slaapkamer, de eetkamer en de bovenverdieping. De eetkamer vormt een fijne centrale plek in de woning en staat in directe verbinding met de keuken. De keuken is netjes en ruim opgezet met kasten én werkruimte aan beide zijden en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koel-vriescombinatie. Ook vind je hier de wasmachineaansluiting en de cv-ketel. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer, waar het licht je direct tegemoetkomt. De grote raampartijen zorgen voor een prettige sfeer en er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een praktische werkplek.

Vierde verdieping:

Via de trap in de hal kom je op de vierde verdieping. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, de badkamer en het heerlijke dakterras. De slaapkamers zijn goed van formaat en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of het creëren van een rustige hobbyruimte.

De badkamer is recent vernieuwd en modern uitgevoerd en vormt een fijne plek om de dag te beginnen of af te sluiten. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een handdoekradiator.

Het dakterras is een absolute meerwaarde van deze woning. Hier geniet je in alle privacy van de zon gedurende het grootste deel van de dag. Of je nu wilt loungen, buiten eten of gewoon even wilt ontspannen, dit is een plek waar je optimaal van het buitenleven geniet.

Erfpacht:

Op 27 mei 2025 heeft het de gemeente Alkmaar een besluit genomen over de nieuwe regels voor erfpacht. Het huidige erfpachttijdvak van het voortdurende recht van erfpacht is afgekocht tot 29 april 2029. De canon zal minimaal 1% en maximaal 3% van de grondwaarde bedragen, maar deze kan ook vervroegd worden vastgelegd tegen 1,75% van de grondwaarde. De canon zal elke vijf jaar opnieuw geïndexeerd worden.

Indien men kiest voor vervroegde vastlegging is de canon als volgt:

Gestapelde woningen en garages

(appartementen) in en buiten het centrum

Berekening grondwaarde

WOZ-waarde peildatum 1-1-2023: € 260.000,-

Grondquote: 15%

Grondwaarde: € 260.000,- x 15% = € 40.200,-

Berekening canon bij vervroegde canonherziening (vast canonpercentage 1,75%)

Grondwaarde: € 40.200,-

Vast canonpercentage voor vervroegde canonherziening: 1,75%

Canon: 1,75% x € 40.200,- = € 703,50 per jaar (€58,63 per maand)

LET OP! De berekening is indicatief en kan geen rechten aan worden ontleend. Voor de meest actuele informatie kun je terecht op de website van de gemeente Alkmaar.

Heb je recht op hypotheekrenteaftrek? Dan kan deze canon fiscaal aftrekbaar zijn. Informeer bij je adviseur

Interesse in deze woning? Schakel direct je NVM aankoopmakelaar in.

Je aankoopmakelaar bespaart je veel tijd, geld en zorgen.

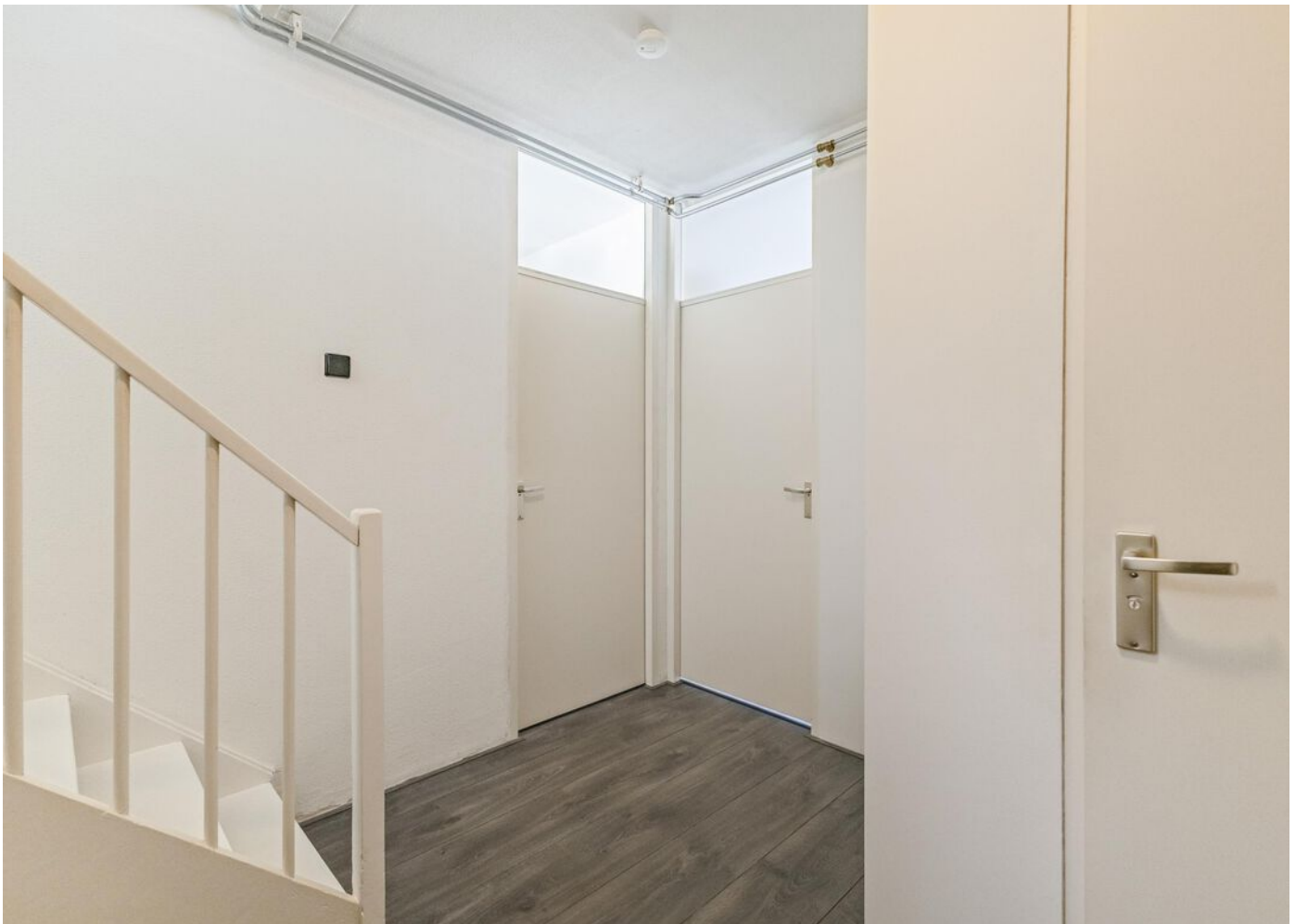
DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

NEN-CLAUSULE

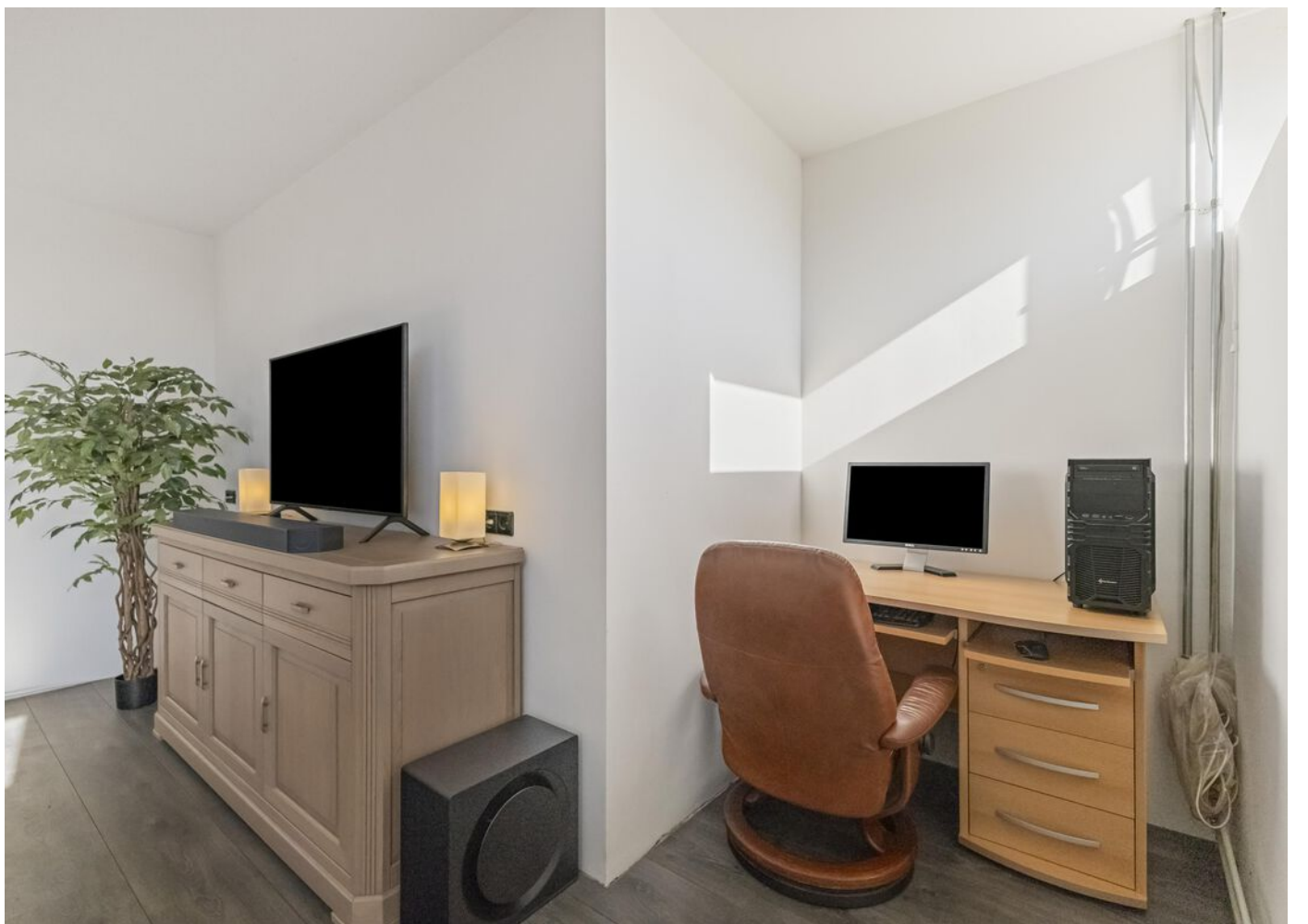
De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branchebrede meetinstructie op basis van de NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

































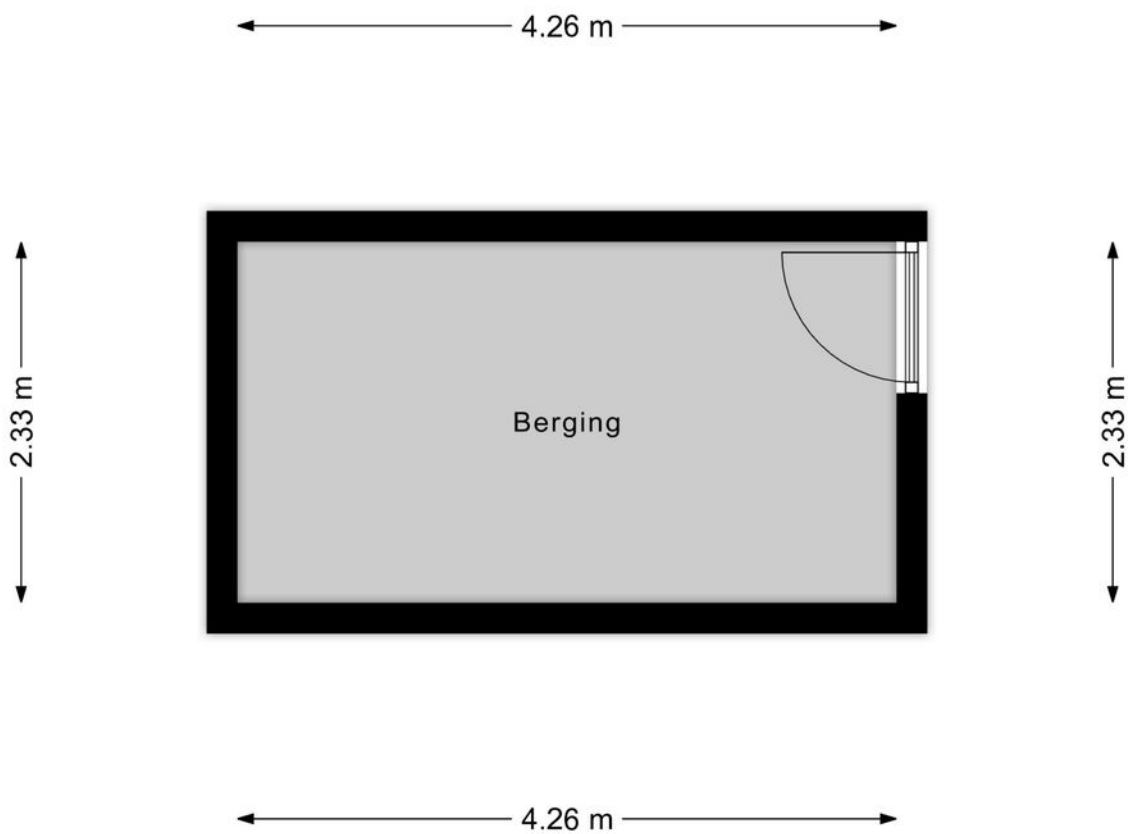
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

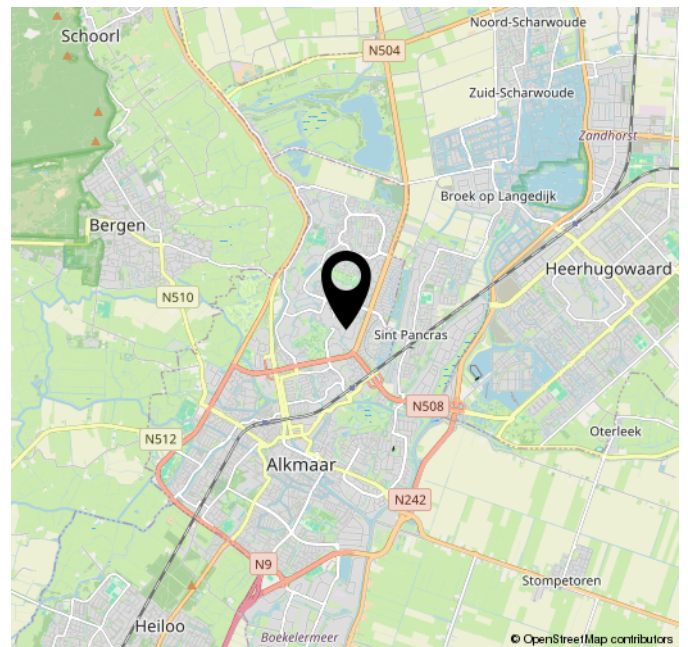
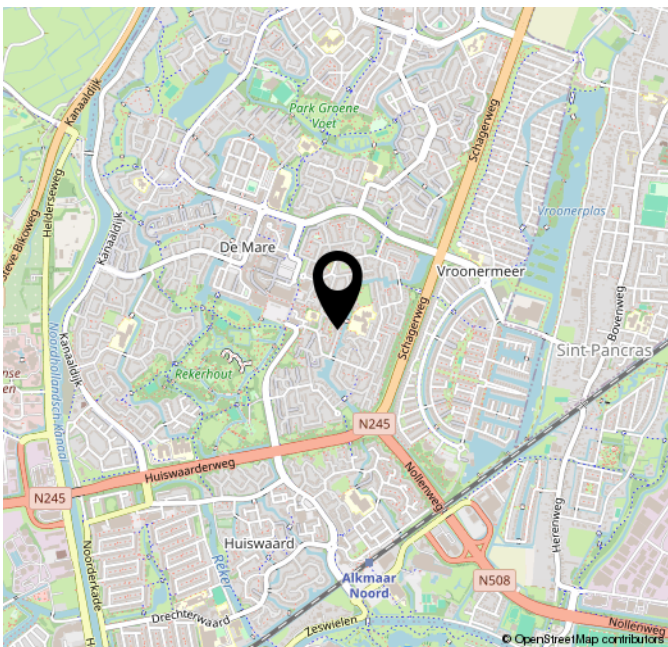
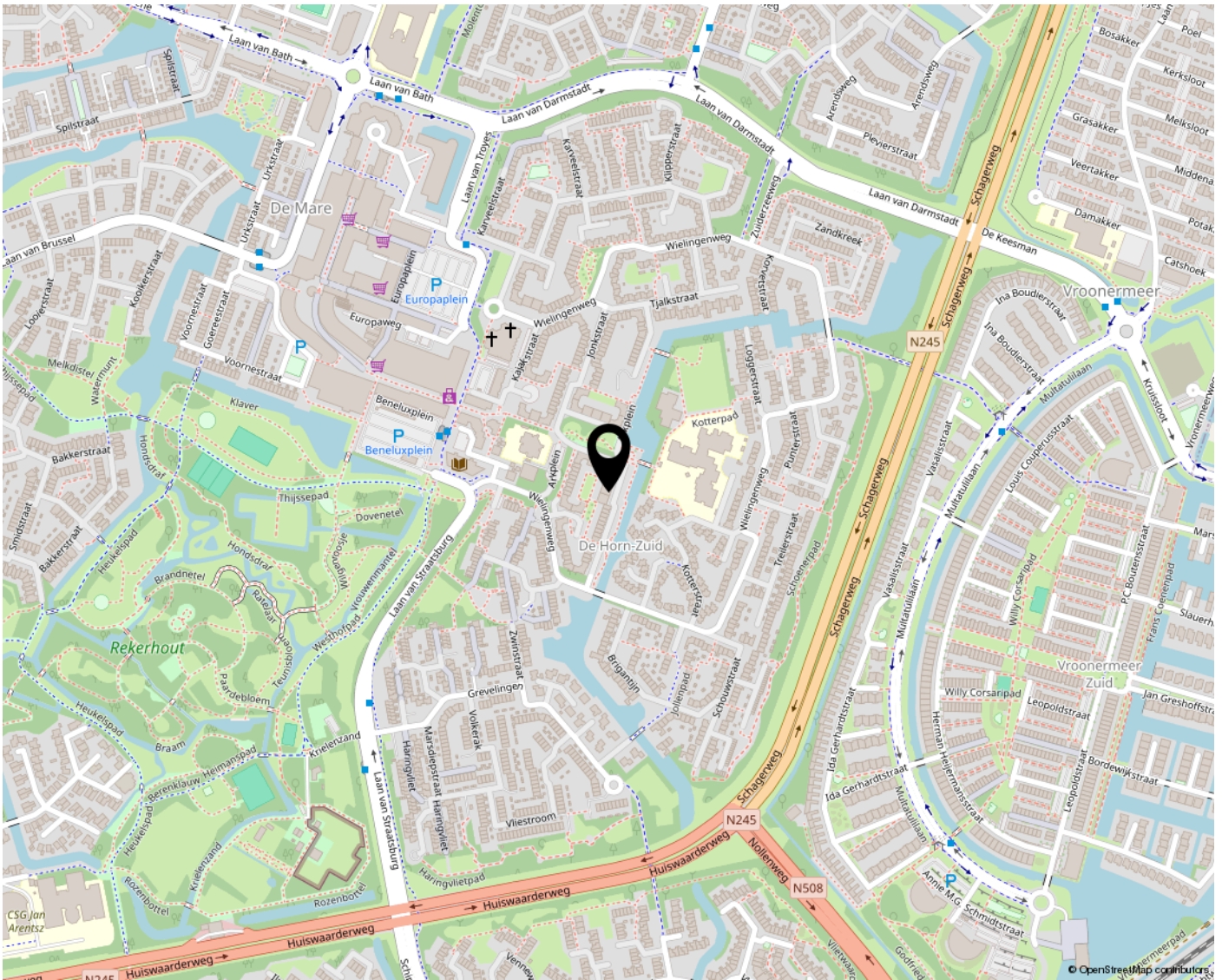


| | | | |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Alkmaar | |
| — | Huisnummer | Sectie K | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 4687 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 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.

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Kledingkast slaapkamer, kasten gang boven & kasten slaapkamer beneden | X | | | |
| - | | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | | | X | |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - Rolgordijn Velux dakraam slaapkamer | X | | | |
| - | | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| - | | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | | | | X |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | | | | X |
| - toilet | | | | X |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - Spiegelkast boven wastafelmeubel | X | | | |
| - | | | | X |
| Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | X | | | |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | | | X |
| Rookmelders | X | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | | | | X |
| Telefoonaansluiting/ internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | | | | X |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Bepanting | | | | X |
| Grote plantenbakken terras | | X | | |
| | | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | | | | X |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|------------------|----------|-----------------|-----|
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | | X |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging | | X | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| Lange legplanken berging | | X | | |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

EXTRA INFORMATIE

Wat zijn de drie dagen bedenktijd?

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper, volgens de wet, drie dagen bedenktijd. De koper heeft het recht om binnen deze 3 dagen van aankoop van de woning af te zien. De 3 dagen bedenktijd gaan in nadat een getekend exemplaar van de overeenkomst aan de koper is overhandigd, maar er zitten wat mitsen en maren aan.

Wat is een eigendomsbewijs van een woning?

Een eigendomsbewijs is het door het Kadaster geaarmerkte bewijsstuk waarmee je aantoont dat jij de eigenaar bent van de woning. Een eigendomsbewijs hoort bij een woning en is niet persoonlijk. Bij de overdracht van een woning wordt het afschrift van de notaris verstrekt aan een volgende eigenaar.

Wat betekent 'kosten koper'?

"Kosten Koper", meestal afgekort als k.k. achter de vraagprijs, betekent dat de overdrachtskosten voor rekening van de koper komen. Dit zijn de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij jouw bod moet je melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

OVER ONS



ECHT Makelaars & Taxateurs In het kort

Wij zijn ECHT Makelaars & Taxateurs. Een in 2020 opgericht makelaarskantoor voor de woningmarkt in de regio groot Alkmaar. Korte lijnen, een persoonlijke aanpak, lokaal bekend en een professionele aanpak maakt ons ECHT.

Aangenaam kennis te maken.

Laurens Slikker is al sinds 2016 actief in de makelaardij. Opgegroeid in de omgeving van Schagen en woont inmiddels in Alkmaar. Nu is hij dagelijks werkzaam in de makelaardij in deze schitterende stad. Laurens behaalde in 2013 zijn titel RM RT (Register Makelaar & Register Taxateur) en is beëdigd NVM makelaar. Naast zijn ruime ervaring heeft met het aan- en verkopen van woningen stelt hij ook taxatierapporten op.

Petra Duijn - de Jager is sinds november 2024 werkzaam bij ons als Office Manager. De kans is dus groot dat je haar aan de telefoon krijgt wanneer je ons kantoor belt. Als Office Manager zorgt zij voor het reilen en zeilen binnen ons kantoor. Zij plant afspraken, ondersteunt Laurens waar nodig en houdt alles strak georganiseerd. Om zichzelf verder te ontwikkelen start Petra in mei 2026 met de opleiding tot assistent-makelaar. Zo kan zij haar kennis verder verdiepen en nog meer betekenen voor onze klanten!

Wij zijn ECHT

ECHT is het nieuwste NVM makelaarskantoor in de regio Groot Alkmaar. Wij zijn geen traditioneel makelaarskantoor zoals er dertien in een dozijn zijn. Wij nemen alles rondom de verkoop voor je uit handen, van de eerste afspraak tot aan de sleuteloverdracht.

Wij gaan net even verder dan de rest en stoppen pas wanneer jij ECHT tevreden bent. Hoe wij dat doen? Met het beste advies, het hoogste rendement en een realistische kijk op de woningmarkt. We zetten dat extra stapje waar nodig, maken gebruik van de nieuwste technieken, maar houden ook van ouderwets hard werken.

Daarnaast zien wij de kracht van social media bij het verkopen, aankopen en verhuren van woningen. Door hier op de juiste manier gebruik van te maken bereiken we duizenden potentiële kopers extra, vergeleken met wanneer een woning alleen op Funda wordt geplaatst.



Bezoekadres (op afspraak)

Laat 159
1811 EE Alkmaar