

# THUIS IN IEDER HUIS

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE



***Goed ingedeeld 3-  
kamerappartement  
met terras***

**Justus van Effenstraat 85**

Alkmaar | 1813 KW

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



# Kenmerken



BOUWJAAR  
**2000**



WOONOPPERVLAK  
**75 m<sup>2</sup>**



ENERGIELABEL  
**A+**



SLAAPKAMERS  
**2**



INHOUD  
**246 m<sup>3</sup>**



PERCEEL  
**-**



WOONLAGEN  
**1**



GEBRUIKSOPPERVLAKTE  
**103 m<sup>2</sup>**



**'Licht en ruim wonen met direct toegang tot het dakterras'**



## Welkom

Op de derde verdieping van een verzorgd en goed onderhouden appartementencomplex in Alkmaar, welke bekend staat als "Justus van Effenhof" bevindt zich dit goed ingedeelde en lichte 3-kamerappartement van circa 75 m<sup>2</sup>.

De woonkamer is van goed formaat en prettig licht, met aan de voorzijde een gezellige zithoek en nabij de open keuken voldoende ruimte voor een eettafel. De vloer is afgewerkt met een nette waterbestendige klik PVC-vloer.

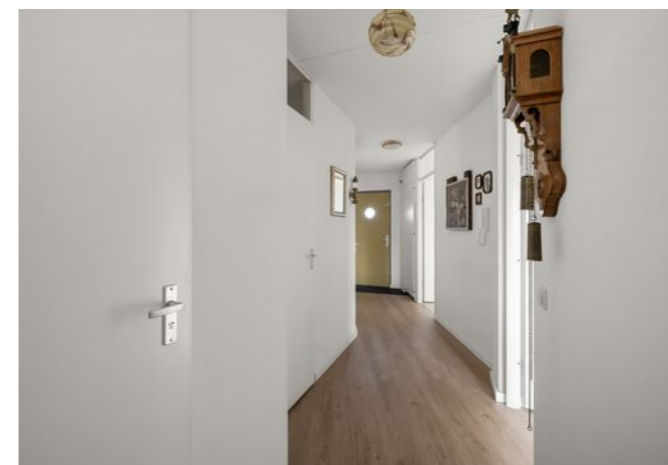
## 'Functionele keuken met volop mogelijkheden'



## Open karakter

De open keuken is uitgevoerd in een eenvoudige maar functionele L-opstelling met enkele bovenkasten. Hoewel de keuken geen inbouwapparatuur heeft, biedt deze een uitstekende basis om naar eigen smaak te moderniseren.

De hal met ruimte voor een garderobe, geeft u toegang tot alle vertrekken. Het toilet is voorzien van een fonteintje. Daarnaast is er een handige inpandige bijkeuken/berging aanwezig in het appartement, waar zich de wasmachine bevindt, evenals de cv-ketel en mechanische ventilatie.



# Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de galerijzijde waar u uitzicht heeft op het dakterras voor algemeen gebruik. Deze slaapkamer is voorzien van tapijt en een praktische vaste kast over de volledige breedte, ideaal voor kleding en opslag. De tweede slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is royaal van formaat en biedt een rustgevend uitzicht op het water en groen. Vanuit deze kamer is er bovendien directe toegang tot de woonkamer, wat zorgt voor een speelse en praktische indeling.

**'Rust, ruimte en een groen uitzicht'**



*Slaapkamer aan de galerijzijde*



# Praktisch

De badkamer en het separate toilet zijn uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De badkamer beschikt over een douche, een badkamermeubel en wastafel.





## 'Genieten van het buitenleven'

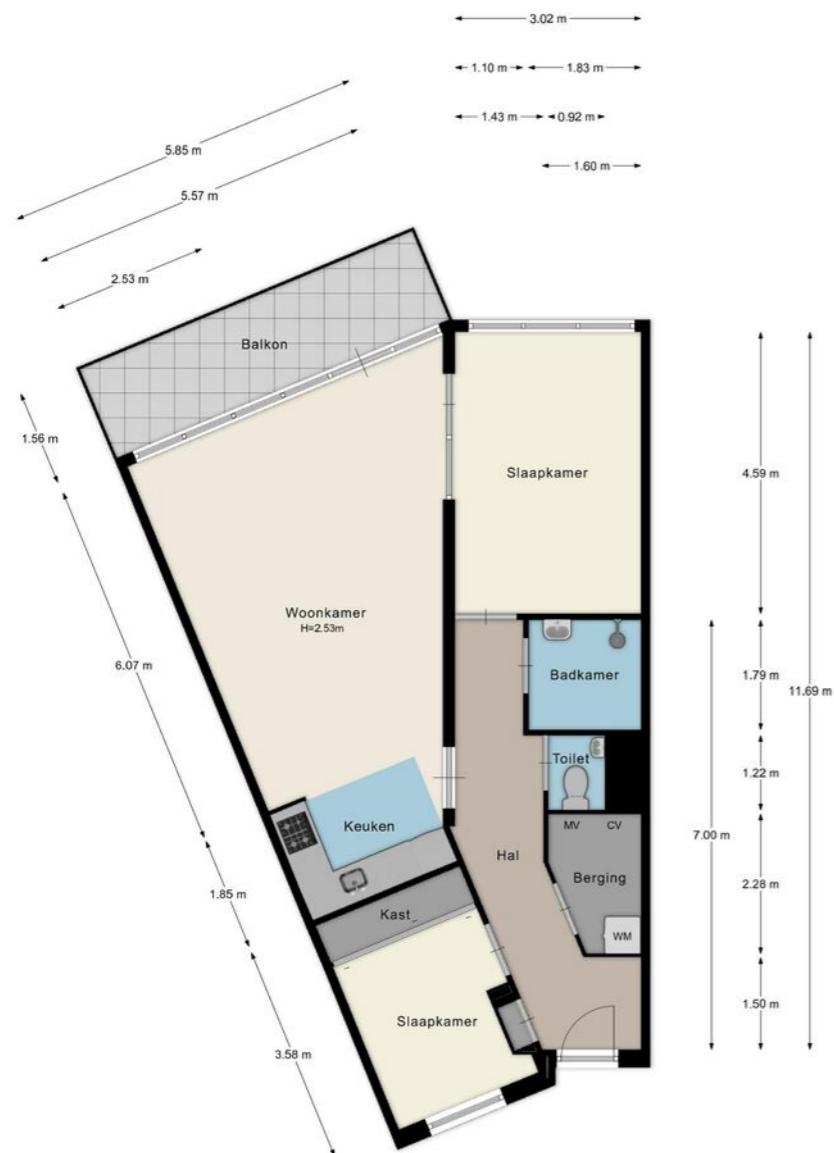


## Ideale locatie

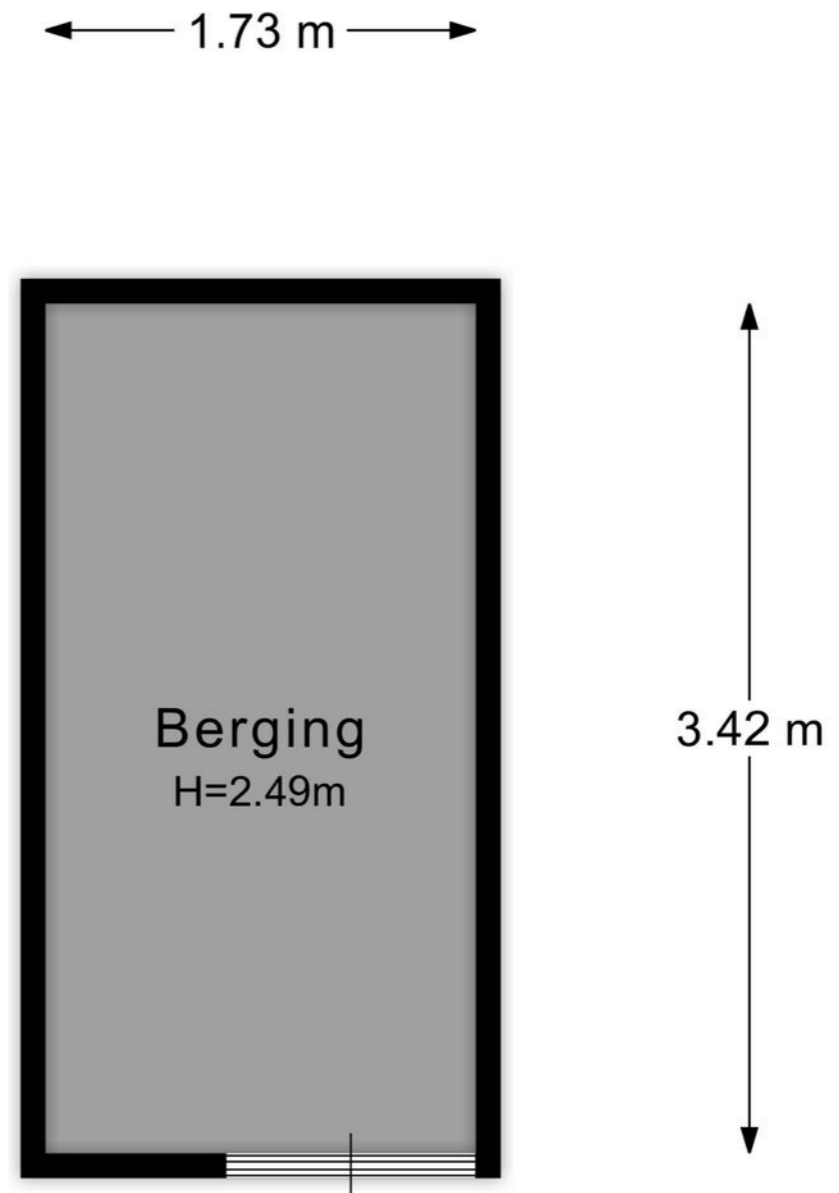
Vanuit de woonkamer is er via een loopdeur directe toegang tot het dakterras, waar u kunt genieten van een vrij en plezierig uitzicht.

De ligging van het appartement is bijzonder gunstig. U woont hier in een rustige, groene woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels en scholen op korte afstand. Het gezellige stadscentrum van Alkmaar is eenvoudig per fiets of lopend bereikbaar. Binnen enkele minuten bent u op de A9, waardoor steden als Haarlem, Amsterdam en Schiphol goed bereikbaar zijn.

# Appartement



# Berging



# Parkeerplaats

← 2.51 m →



↑ 5.05 m ↓

# Kadastrale kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Alkmaar / Oud-Overdie

LEEF TIJD



0 - 14: 16%

15 - 24: 9%

25 - 44: 30%

45 - 64: 24%

65+: 20%

HUI SHOU DEN S



Eenpersoons: 45%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 30%

KOOP / HUUR



Koop: 38%

Huur: 62%



48%



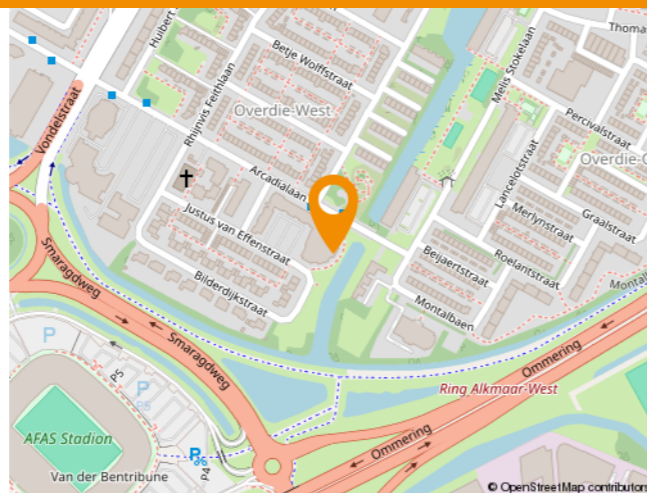
52%



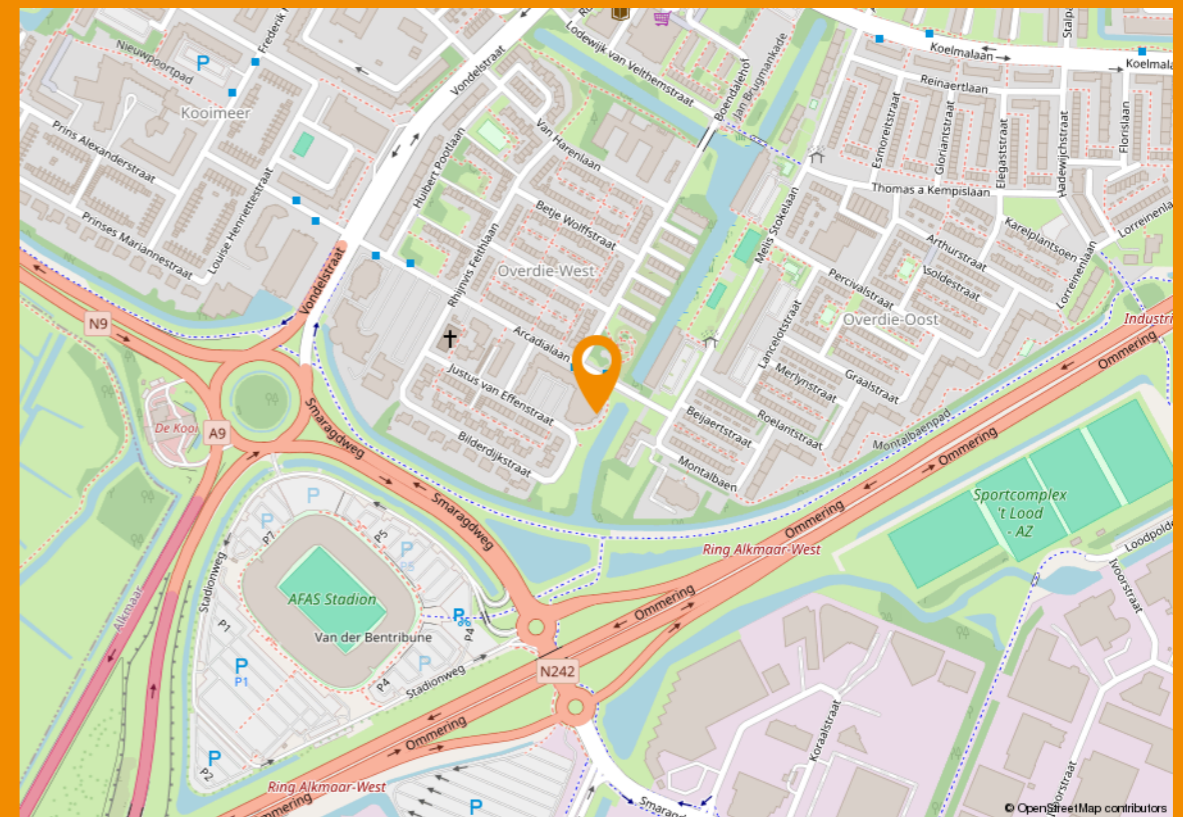
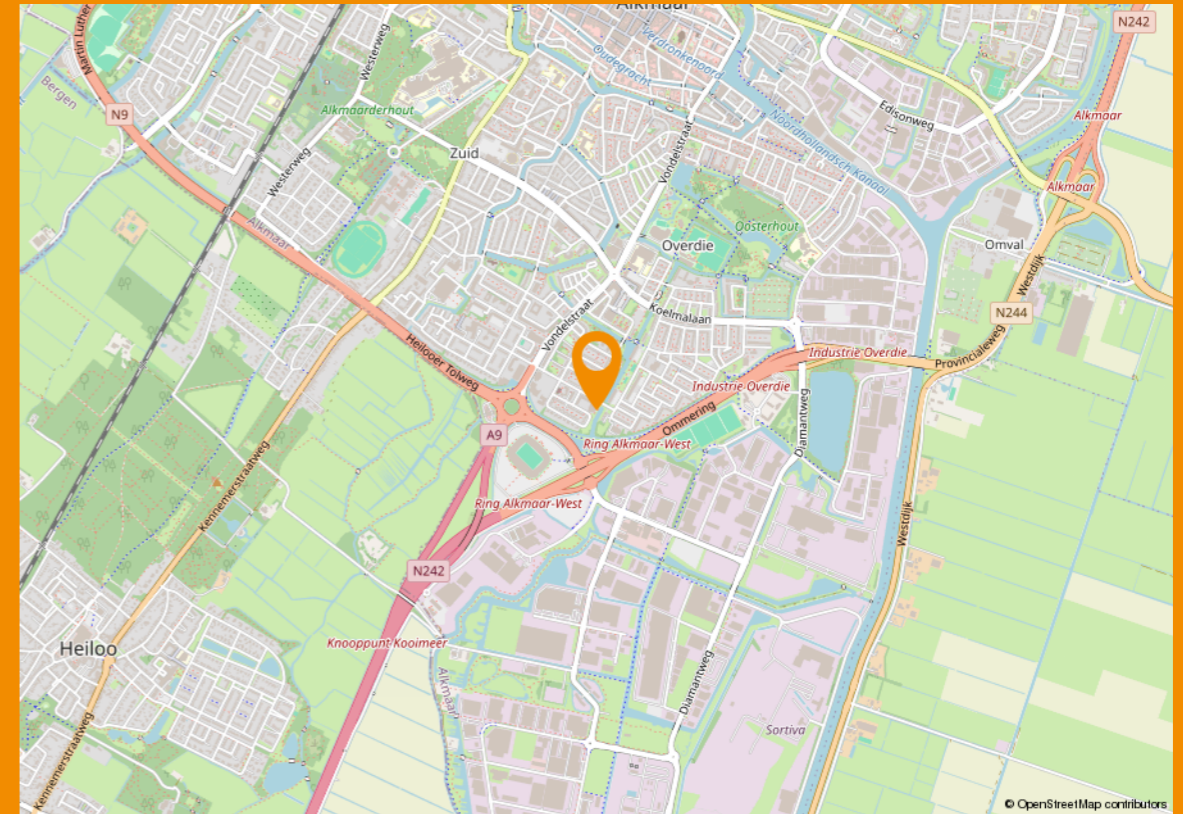
45%



0,8 per huishouden



# Locatie



# Wonen in Alkmaar

Alkmaar is een bruisende stad met ruim 100.000 inwoners. U komt ogen en oren te kort. In de historische binnenstad slentert u langs exclusieve winkeltjes, bezoekt u de kaasmarkt en de diverse musea, laat u zich inspireren in de galeries en bent u na een drankje op een van de vele terrassen 's avonds welkom in het moderne theater De Vest.



*'Genieten van Alkmaar'*



## Winkelen

Alkmaar staat bekend als dé Kaasstad van Nederland, maar u vindt hier veel meer smaakmakers. Zo heeft de stad een prachtig Stedelijk Museum, diverse gezellige restaurants en cafés en sfeervolle winkelstraten waar u naast alle grote winkelketens ook volop bijzondere boetiekjes vindt. Ook het winkelcentrum De Mare en Hoefplan kunt u rustig een keer bezoeken



# Uitgebreide informatie

JUSTUS VAN EFFENSTRAAT 85 in ALKMAAR

Comfortabel wonen op hoogte, met een fijn dakterras, veel lichtinval en alle voorzieningen binnen handbereik — dit goed ingedeelde 3-kamerappartement op de derde verdieping heeft het allemaal!

Prachtig uitzicht op water en groen!

Op de derde verdieping van een verzorgd en goed onderhouden appartementencomplex in Alkmaar, welk bekend staat als “Justus van Effenhof” bevindt zich dit goed ingedeelde en lichte 3-kamerappartement van circa 75 m<sup>2</sup>. De woning is bereikbaar via een afgesloten entree met intercom installatie en zowel een trappenhuis als lift, wat zorgt voor een comfortabele en toegankelijke woonomgeving. Bij het appartement horen bovendien een eigen parkeerplaats en een inpandige berging, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

Via de galerij bereikt u de ruime entree van het appartement. Binnenkomst is in de hal met ruimte voor een garderobe, waarna u toegang heeft tot alle vertrekken. De woonkamer is van goed formaat en prettig licht, met aan de voorzijde een gezellige zithoek en nabij de open keuken voldoende ruimte voor een eettafel. De vloer is afgewerkt met een nette waterbestendige klik PVC-vloer. Vanuit de woonkamer is er via een loopdeur directe toegang tot het dakterras, waar u kunt genieten van een vrij en plezierig uitzicht.

De open keuken is uitgevoerd in een eenvoudige maar functionele L-opstelling met enkele bovenkasten. Hoewel de keuken geen inbouwapparatuur heeft, biedt deze een uitstekende basis om naar eigen smaak te moderniseren.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de galerijzijde waar u uitzicht heeft op het dakterras voor algemeen gebruik. Deze slaapkamer is voorzien van tapijt en een praktische vaste kast over de volledige breedte, ideaal voor kleding en opslag. De tweede slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is royaal van formaat en biedt een rustgevend uitzicht op het water en groen. Vanuit deze kamer is er bovendien directe

toegang tot de woonkamer, wat zorgt voor een speelse en praktische indeling.

De badkamer en het separate toilet zijn uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De badkamer beschikt over een douche, een badkamermeubel en wastafel. Het toilet is voorzien van een fonteintje. Daarnaast is er een handige inpandige bijkeuken/berging aanwezig in het appartement, waar zich de wasmachine bevindt, evenals de cv-ketel en mechanische ventilatie (recent gereinigd). Deze ruimte biedt tevens volop mogelijkheden voor extra opslag.

Het dakterras vormt een fijne buitenruimte waar u in alle rust kunt ontspannen en genieten van de omgeving.

De ligging van het appartement is bijzonder gunstig. U woont hier in een rustige, groene woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels en scholen op korte afstand. Het gezellige stadscentrum van Alkmaar is eenvoudig per fiets of lopend bereikbaar. Ook de bereikbaarheid is uitstekend; binnen enkele minuten bent u op de A9, waardoor steden als Haarlem, Amsterdam en Schiphol goed bereikbaar zijn.

Bijzonderheden:

- Gelegen op de derde verdieping
- 3-kamerappartement
- Eigen parkeerplaats en inpandige berging
- 6 zonnepanelen in eigendom
- 32 zonnepanelen voor de stroom algemene ruimte appartementencomplex
- In 2024 heeft er groot onderhoud plaats gevonden aan het complex (schilderwerk en de gevels gereinigd)
- Dakterras met prettig uitzicht
- Meterkast met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars
- C.v.-ketel: Remeha Tzerra (2015) (geeft foutmelding)
- Mechanische ventilatie recent gereinigd
- Actieve VvE

Servicekosten zijn ca €113,63 per maand en bestaan uit o.a.:

- Opstal-, glas- en brandverzekering
- Reservering groot en klein onderhoud
- Schoonmaakkosten algemene ruimtes
- Kosten administrateur
- Kosten energie algemene ruimtes

# Algemene bepalingen

## Algemene ouderdomsclausule

Indien deze woning ouder is dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder, dan betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. 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 koper 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. Kuyper & Blom Makelaars kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

## Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster

Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bijvoorbeeld beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de koper.

## Zuivering

Zodra koper ieder belang bij de inschrijving in het kadaster van de koopakte heeft verloren verplicht koper zich mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving waardeloos wordt verklaard.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek (zie de bijlage voor meer informatie).

## Eigen huis

Indien u momenteel eigenaar bent van een woning dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u ons uitnodigt voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij meteen een gedegen inschatting maken van de verkoopopbrengst van uw woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist hebt bezocht.

## Tot slot

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Kuyper & Blom Makelaars. Namens de verkopers stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te geven. Dit om onze opdrachtgever optimaal te informeren.

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast logeerkamer blijft achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- Wasmachine	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
3x plantenbakken op terras, 1x conifeer grote bad	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Deze woning heeft energielabel **A<sup>+</sup>**



## Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+	++
4 Vloeren	n.v.t.	
5 Ramen	+	++
6 Buitendeuren	-	+/+

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2942 Wp	

## Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag **Hoog**

### Aandeel hernieuwbare energie



**34,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Justus van Effenstraat 85  
1813KW Alkmaar

BAG-ID: 0361010000102368

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2000  
Compactheid 1,50  
Vloeroppervlakte 73m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenvoning onder dak



## Opnamedetails

Naam K.S. Nath Vakbekwaamheidsnummer 55151776

Certificaathouder  
Duurzaam Check B.V.

Inschrijffnummer EPG2023-16Wb KvK-nummer 92221602

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## De Financiële Raadgevers handel vanuit een plan.

### Wie zijn wij?

**B**ij De Financiële Raadgevers geloven we in financiële helderheid en persoonlijke aandacht. Wij zijn een team van onafhankelijke experts met jarenlange ervaring in het financieel adviseren van particulieren en ondernemers. Onze missie is om complexe financiële vraagstukken begrijpelijk te maken en samen te werken aan oplossingen die perfect aansluiten bij uw doelen en wensen. Met een persoonlijke benadering staan wij naast u, als gids en partner in financiële planning. **Handel vanuit een plan.**

### Ons team

Ons ervaren team bestaat uit:

**Paul de Wildt**, Erkend Financieel Adviseur  
**Milou Schoe-Laan**, Hypotheekadviseur  
**Ivo Beernink**, DSI Beleggingsadviseur en financieel planner  
**Wouter Nieuwland**, Relatiemanager vermogen & acquisitie  
**Camiel Groot**, Intern accountmanager vermogen  
**Manon Buurs**, Binnendienstmedewerkster  
**Lou-Anne Den Ouden**, Binnendienstmedewerkster



Meer informatie



Onze deur aan Heerenweg 46 in Heiloo staat altijd voor u open. Loop gerust eens binnen of maak online een afspraak.

### Wat doen wij?

Of het nu gaat om het vinden van de juiste hypotheek, het maken van een solide pensioenplan of het in kaart brengen van uw totale financiële situatie: De Financiële Raadgevers biedt oplossingen die passen bij uw unieke situatie. Wij luisteren, analyseren en adviseren op maat. U kunt bij ons rekenen op deskundig advies dat niet alleen voldoet aan de huidige eisen, maar ook rekening houdt met uw toekomst.

- ✓ Vermogensadvies
- ✓ **Hypotheekadvies**
- ✓ Inkomensplanning
- ✓ Financiële planning
- ✓ Schenken & erven

### Samenwerking met Kuyper & Blom Makelaars

Wij zijn er trots op samen te werken met Kuyper & Blom Makelaars. Deze samenwerking biedt een unieke meerwaarde: terwijl Kuyper & Blom u begeleidt bij het kopen of verkopen van uw woning, zorgen wij voor het financiële fundament. Samen maken we uw woondromen waar, zonder zorgen over de financiële details.

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Check vandaag nog onze website [www.financieleraadgevers.com](http://www.financieleraadgevers.com), loop eens binnen of bel ons via (085) 210 1790. Wij staan voor u klaar!



# THUIS IN IEDER HUIS

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE

KUYPER & BLOM MAKELAARS

Heerenweg 46A, 1851 KS Heiloo

Telefoon: 072 - 532 2420

[www.kbmakelaars.nl](http://www.kbmakelaars.nl)

[info@kbmakelaars.nl](mailto:info@kbmakelaars.nl)

