



## **KENNEMERPARK 30, ALKMAAR**

**€ 1.625.000 k.k.**

**[www.kennemerpark30.nl](http://www.kennemerpark30.nl)**

Bezoek de website van deze woning voor een unieke presentatie



**HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!**  
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00  
[alkmaar@vanderborden.nl](mailto:alkmaar@vanderborden.nl) [www.vanderborden.nl](http://www.vanderborden.nl)

## Kennemerpark 30, Alkmaar

Een historische parel in Alkmaar.

Aan het prachtige, lommerijke Kennemerpark in Alkmaar treft u deze schitterende, gemoderniseerde stadsvilla. Het karakteristieke en monumentale pand (1901) heeft een authentieke stijl en straalt pure allure uit. De stadsvilla is door de huidige bewoners met veel liefde en aandacht voor detail geheel gemoderniseerd en naar alle hedendaagse wensen aangepast. Toch heeft zij haar historische karakter en uitstraling weten te behouden. Stap terug in de tijd, maar ervaar tegelijkertijd alle moderne gemakken van de 21e eeuw.

Vanuit de woning heeft u vrij uitzicht over de stadssingel, waar het op warme zomerse dagen bol staat van vertier, met de vele bootjes op het water. Het is ook fijn om vanuit de voortuin via wandelpark "De Vest" zo richting de oude Alkmaarse binnenstad te kunnen wandelen. Het grotere stadspark "Alkmaarderhout" en het NS-station bevinden zich op loopafstand. De woning is bovendien zeer centraal gelegen ten opzichte van de snelwegen, en u bent binnen een mum van tijd in de gezellige kustplaatsen zoals Egmond of Bergen.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree en vestibule komt u in een grote, hoge hal (ca. 12 m<sup>2</sup>) met trapopgang, toegang tot het toilet, een bergkast en een riante garderoberuimte (ca. 5 m<sup>2</sup>). Vervolgens stapt u de ruime woonkamer binnen. Het betreft hier een kamer-en-suite met een voorkamer (ca. 22,5 m<sup>2</sup>) en een achterkamer (ca. 23 m<sup>2</sup>) met open haard en een prachtige schouw. Stap door de achterkamer de zitkamer (ca. 17 m<sup>2</sup>) binnen met haar aangebouwde serre en laat u verrassen door de heerlijke lichtinval die het glazen dak van de serre biedt. Vanuit de serre bereikt u de riante achtertuin.

Vanuit de hal bereikt u ook de zeer ruime, dichte keuken (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) en de aansluitende bijkeuken (ca. 4,5 m<sup>2</sup>) met opstelling van de C.V.-ketel, wasmachine- en drogeraansluiting en tevens toegang tot de achtertuin. De keuken is modern ingericht met praktische hoge keukenkastjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een Boretti oven, inductiekookplaat, moderne afzuigkap en vaatwasser.

Aan de linkervoorzijde van de woning bevindt zich de voormalige garage (ca. 12,5 m<sup>2</sup>), die als berging wordt gebruikt en zowel vanuit de hal als van buitenaf te bereiken is.

Een charmant detail is dat nagenoeg de gehele woning, zowel op de begane grond als op de verdiepingen, voorzien is van een visgraatvloer die de historische sfeer en de hedendaagse moderniteit perfect combineert. Tevens ontbreekt het niet aan praktische bergruimte dankzij de inbouwkasten die de woning rijk is.

#### 1e Verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de overloop (ca. 12 m<sup>2</sup>), die een deur naar het grote dakterras (ca. 38 m<sup>2</sup>) biedt, en toegang tot het aparte toilet en de badkamer (ca. 9 m<sup>2</sup>). De badkamer is voorzien van een regendouche, een ligbad, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een designradiator. Waan u een heuse royalty wanneer u de slaapkamer (ca. 22 m<sup>2</sup>) binnenstapt, voorzien van een eigen wastafelmeubel met dubbele wastafel, compleet met zitkamer (ca. 22 m<sup>2</sup>), open haard, prachtige schouw en toegang tot het balkon! Hier overnachten is als een droom die werkelijkheid wordt. De achterkamer (ca. 8,5 m<sup>2</sup>) doet momenteel dienst als fitnessruimte, maar is natuurlijk ook te gebruiken als slaapkamer.

#### 2e Verdieping:

Via de trapopgang komt u op de ruime overloop (ca. 8,5 m<sup>2</sup>). U treft hier maar liefst drie slaapkamers aan. De grote voorslaapkamer is licht dankzij de dakkapel en voorzien van een vaste kast. De 2e slaapkamer (ca. 16 m<sup>2</sup>) en de 3e slaapkamer (ca. 10 m<sup>2</sup>) bevinden zich aan de achterzijde van de woning en zijn beiden voorzien van dakkapellen.

#### Zolderverdieping:

Op de ruime zolder, onder de schuine kap, bevindt zich de vierde slaapkamer (ca. 12,5 m<sup>2</sup>). Deze kamer is voorzien van vier dakramen en een wastafelmeubel. Hoewel de slaapkamer "slechts" 12,5 m<sup>2</sup> groot is, voelt de ruimte door de prachtige lichtinval en de karakteristieke schuine kap veel ruimer aan. Dit maakt deze ruimte tot de absolute kers op de taart!

#### Souterrain:

Onder de woning bevindt zich een hal (ca. 7 m<sup>2</sup>) en een zee van bergruimte, verdeeld over drie ruimtes (resp. ca. 8 m<sup>2</sup>, ca. 4 m<sup>2</sup> en nog eens ca. 4 m<sup>2</sup>). Tevens is hier een ruim souterrain (ca. 24 m<sup>2</sup>) met stahoogte, momenteel in gebruik als televisiekamer om heerlijk te ontspannen.

#### Tuin:

De voortuin is geheel bestraat en ligt op de zonnige zuidwestkant. Hier kunt u twee auto's op eigen terrein parkeren. De voordeur ligt iets hoger en is bereikbaar via een stijlvolle trap.

Aan de achterzijde ligt de heerlijk besloten achtertuin (ca. 12,5 m breed en 7,5 m diep), waar u volop van privacy kunt genieten. De tuin is geheel bestraat en door groen omgeven, en bereikbaar via een achterom.

Bijzonderheden:

- woonoppervlak van ca. 268 m<sup>2</sup>;
- Inhoud van maar liefst ca. 1.251 m<sup>3</sup>;
- perceeloppervlak van 348 m<sup>2</sup>;
- gemeentelijk monument;
- stadsvilla met karakteristieke uitstraling;
- hoge plafonds;
- met liefde en oog voor detail gemoderniseerd in 2023/2024;
- gashaard beneden niet aangesloten;
- gedeeltelijk dubbel glas;
- dak- en deels vloerisolatie;
- centraal gelegen met uitzicht over de stadssingel in rustige omgeving en nabij park;
- aanvaarding in overleg.

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 1.625.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1901
Bijzonderheden	Monumentaal pand en gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Tentdak bedekt met pannen

### Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	268 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	42 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	45 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	348 m <sup>2</sup>
Inhoud	1251 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	11 (6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 dubbele wastafel, 1 inloopdouche, 1 ligbad en 1 toilet
Aantal woonlagen	4 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, natuurlijke ventilatie, rookkanaal en Kabel TV

## Energie

Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel en open haard
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt uit 2024, eigendom

## Kadastrale gegevens

Alkmaar A 3336	
Oppervlakte	240 m <sup>2</sup>
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Alkmaar A 4886	
Oppervlakte	108 m <sup>2</sup>
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging	Aan park, aan vaarwater, aan water, in centrum en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuintuin en voortuintuin
Achtertuintuin	94 m <sup>2</sup> (12.5m diep en 7.5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten
Balkon/dakterras	Balkon en dakterras aanwezig

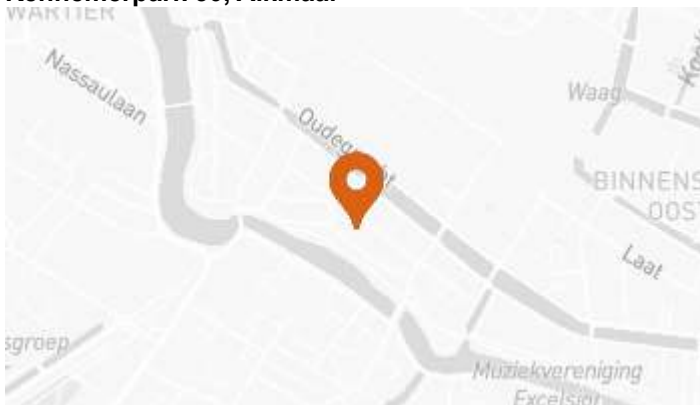
## Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd stenen berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

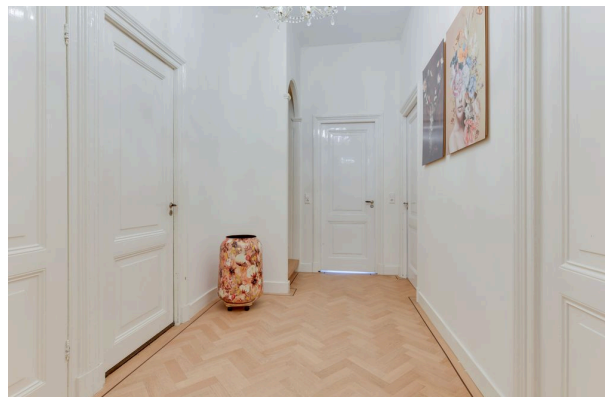
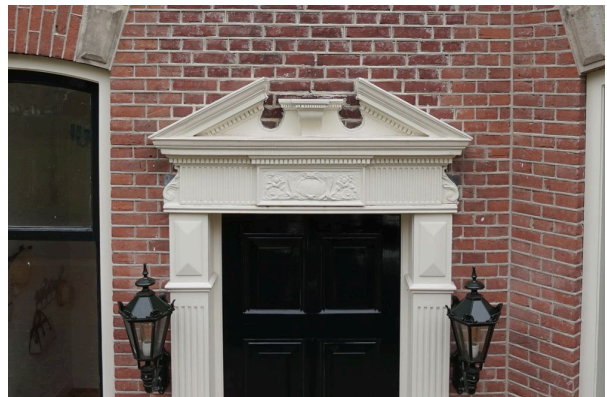
## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, op eigen terrein, openbaar parkeren en parkeervergunningen
--------------------------	--

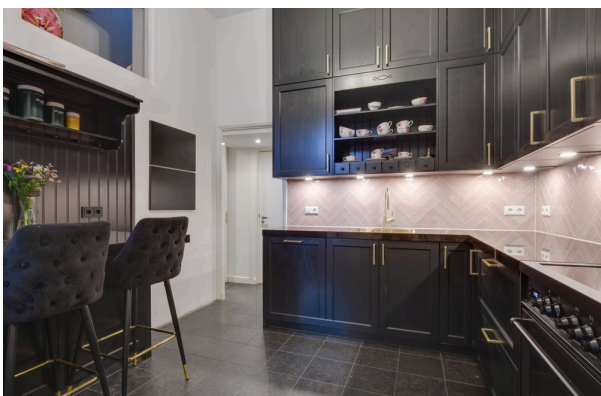
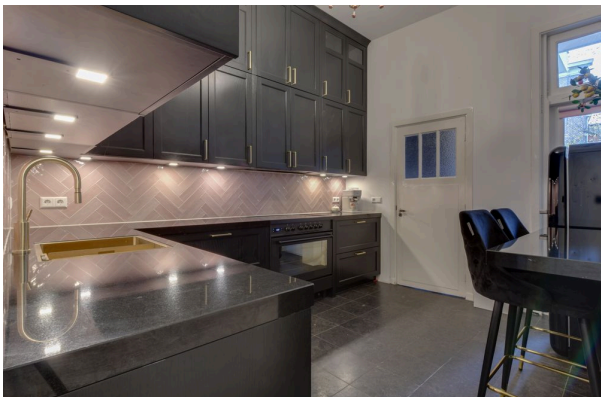
## Kennemerpark 30, Alkmaar









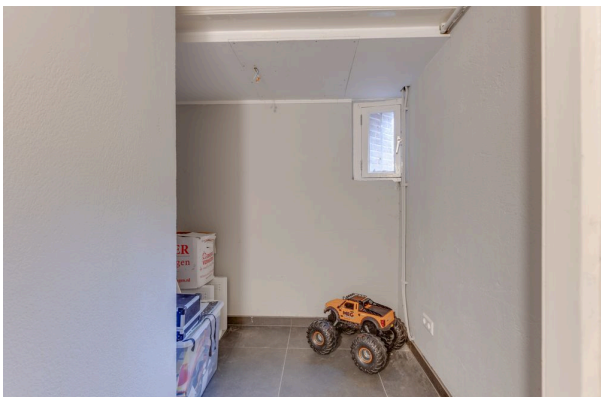
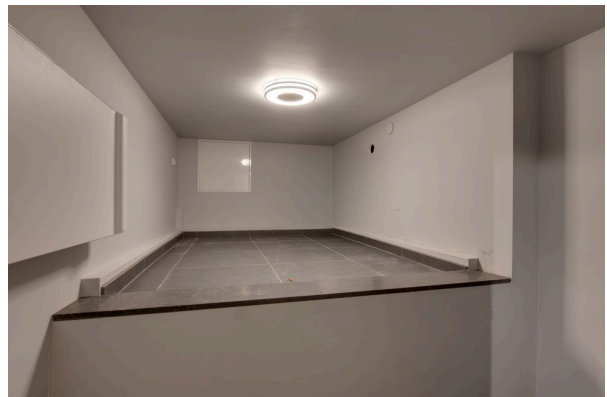


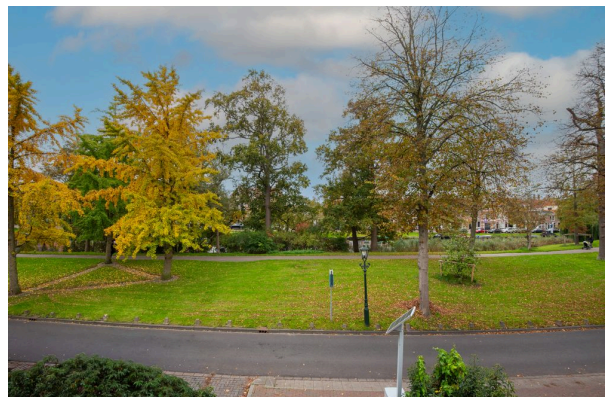
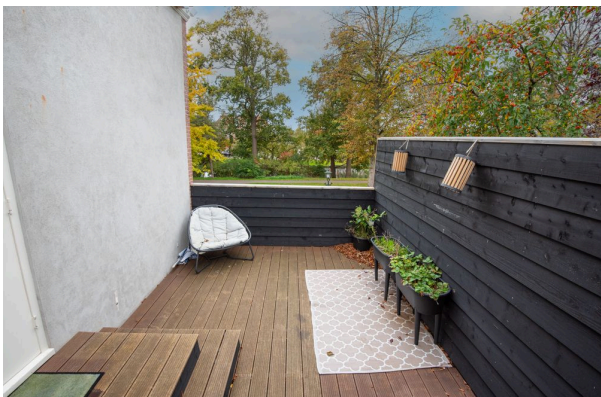
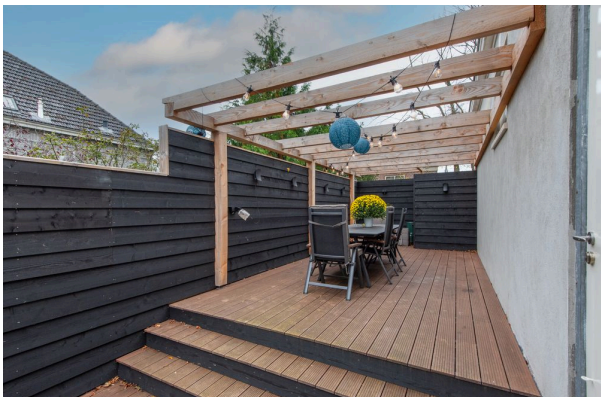














## Informatie

### Algemeen

#### Disclaimer einde verkoopbrochure

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 kunnen soms afwijken.

#### Onderzoeks- en meldingsplicht

De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij de makelaar van verkoper. Wij adviseren u zelf ook 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 een bouwkundig 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.

De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan. Bij aankoop van de woning zal van de koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij wijzen u erop dat in het algemeen bij woningen en/of bijgebouwen gebouwd voor 1994 asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op van milieu- wetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Om hier een goede inventarisatie van te krijgen raden wij u aan om altijd een bouwkundig onderzoek te laten doen door een externe partij.

Indien de woning gebouwd is vóór 1990 wordt de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Het is koper bekend, dat indien de onroerende zaak meer dan 10 jaar of ouder is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig 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 koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



## Wat is de kracht van Van der Borden?

- Reeds 92 jaar ervaring als vastgoedprofessional;
- een enorm netwerk dat bestaat uit tevreden opdrachtgevers, collega's en relaties;
- deskundigheid, betrokkenheid, zelfs 's avonds en in het weekend;
- de Vastgoedprofessionals van Van der Borden zijn enthousiast en ervaren;
- Van der Borden Makelaardij is zeer actief in de markt en verkoopt al ruim 92 jaar veel woningen in Alkmaar en omgeving;
- Van der Borden Makelaardij werkt samen met u. Alle stappen worden in onderling overleg met u uitgevoerd. Uiteraard wordt u steeds op de hoogte gehouden van de afspraken voor bezichtiging;
- maximaal verkoopresultaat, uw belang staat altijd voorop;
- kantoor met professionals voor Woning- en Bedrijfsmakelaardij en Huur & Beheer;
- meerdere kantoren met mooie etalages op goede locaties in de regio.

## Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!



**HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!**  
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00  
[alkmaar@vanderborden.nl](mailto:alkmaar@vanderborden.nl) [www.vanderborden.nl](http://www.vanderborden.nl)