



€ 375.000 k.k.

Gaffelstraat 21 Alkmaar



ADRES	Gaffelstraat 21, 1825 LJ ALKMAAR
TYPE WONING	tussenwoning
BOUWJAAR	1982
LIGGING	aan park, vrij uitzicht
ONDERHOUD BINNEN	goed
ONDERHOUD BUITEN	goed
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
CV KETEL TYPE	Atag 2021
BOUWJAAR CV KETEL	2021
VOORZIENINGEN	rolluiken, tv kabel
WOONOPPERVLAKTE	89 m²
INHOUD	305 m³
PERCEELOPPVERLAKTE	125 m²
AANTAL KAMERS	4
AANTAL SLAAPKAMER	3
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 375.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

ECHT heerlijk rustig wonen met vrij uitzicht, groen en privacy om je heen!

In 't Rak Noord ligt deze sfeervolle woning aan een rustig en kindvriendelijk woonerf, op een plek waar rust, groen en comfort perfect samenkomen. De achtertuin is bereikbaar via een achterom en grenst direct aan een groen park met water, waardoor je hier geniet van een heerlijk vrije ligging zonder directe achterburen. Parkeren doe je eenvoudig op je eigen oprit waar je ook een laadpaal zou kunnen plaatsen. Vanuit de tuin kijk je prachtig uit over het groen én op de monumentale molen De Gouden Engel in Koedijk, wat iedere dag opnieuw zorgt voor een bijzonder en sfeerful uitzicht. Hier woon je in alle rust, terwijl voorzieningen, scholen, winkels en de Oudieplas zich allemaal op korte afstand bevinden.

Binnen voelt de woning direct licht en uitnodigend aan. De woonkamer is prettig ingedeeld en dankzij de fijne lichtinval ontstaat er een warme en gezellige sfeer. De moderne keuken uit 2025 vormt een echte blikvanger en is strak afgewerkt en van alle gemakken voorzien. Hier komen koken en samenzijn moeiteloos samen. Met in totaal drie slaapkamers verdeeld over de eerste verdieping en tweede verdieping biedt de woning volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobbyruimte. De badkamer is in 2021 geheel vernieuwd en luxe afgewerkt, waardoor je hier direct geniet van comfort en ontspanning.

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin ligt ideaal op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon profiteert, van een ontspannen ochtend tot lange zomeravonden buiten. Dankzij de vrije ligging aan het park ervaar je hier extra veel privacy en rust en voelt het groen echt als een verlengstuk van de tuin. Of je nu wilt loungen, tuinieren of gezellig buiten wilt eten met vrienden en familie, dit is een plek waar je optimaal geniet van het buitenleven. Daarnaast beschikt de woning over een praktische berging mét zolder, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinspullen en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Kortom; een sfeervolle woning op een unieke locatie met vrij uitzicht, volop privacy, een

zonnige tuin en moderne voorzieningen, waar je iedere dag met plezier thuiskomt!

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal bevinden zich de meterkast en praktische opbergkasten. Ook vind je hier het toilet met fonteintje en de trap naar de verdieping. Wanneer je doorloopt naar de woonkamer komt de knusse en gezellige sfeer je direct tegemoet. De keuken is in 2025 geheel vernieuwd en van alle gemakken voorzien met een 5-pits kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koel-vriescombinatie. Via de deur naar buiten heb je vanuit de woonkamer toegang tot de fijne tuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer, geheel vernieuwd in 2021, is luxe afgewerkt en voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet, wastafelmeubel en designradiator. Hier kun je iedere dag in alle rust ontspannen.

Tweede verdieping:

Op zolder bevindt zich de laatste slaapkamer, welke dankzij de grote raampartijen (met rolluiken) heerlijk licht is. Alle technische installaties zijn hier netjes weggewerkt achter de inbouwkasten. Hier vind je de cv-ketel en de wasmachine- en drogeraansluiting.

Tuin:

De achtertuin is een heerlijke plek waar rust, privacy en het vrije uitzicht perfect samenkomen. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon, van een ontspannen ochtendkoffie tot lange zomeravonden buiten. De tuin grenst direct aan het groene park met water, waardoor je hier een bijzonder vrij gevoel ervaart zonder directe achterburen. Het uitzicht op het groen en de monumentale molen De Gouden Engel maakt dit een plek die nooit verveelt. Of je nu wilt loungen, tuinieren of gezellig buiten wilt eten met vrienden en familie, hier geniet je optimaal van het buitenleven.

Belangrijk om te weten:

- Energielabel A
- Fijne tuin op het zuidwesten
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Gehele woning voorzien van PVC vloeren
- Nagelnieuwe keuken uit 2025
- Voorzien van 3 slaapkamers
- Heerlijk rustig wonen aan een woonerf
- Eigen oprit
- Voortdurend recht van erfpacht, afgekocht tot 12 december 2034
- Kijk voor meer informatie op echtmakelaar.nl

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

Je aankoopmakelaar bespaart je veel tijd, geld en zorgen.

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 12 december 2034. 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:

Perceeloppervlakte volgens Kadaster: 125 m²

Vaste grondprijs: € 425,- per m²

Grondwaarde: 125 m² x € 425,- = € 53.125,-

Canonpercentage bij vervroegde vastlegging:

1,75%

Canon: 1,75% van € 53.125,- = € 929,69 per jaar / € 77,47 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

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.































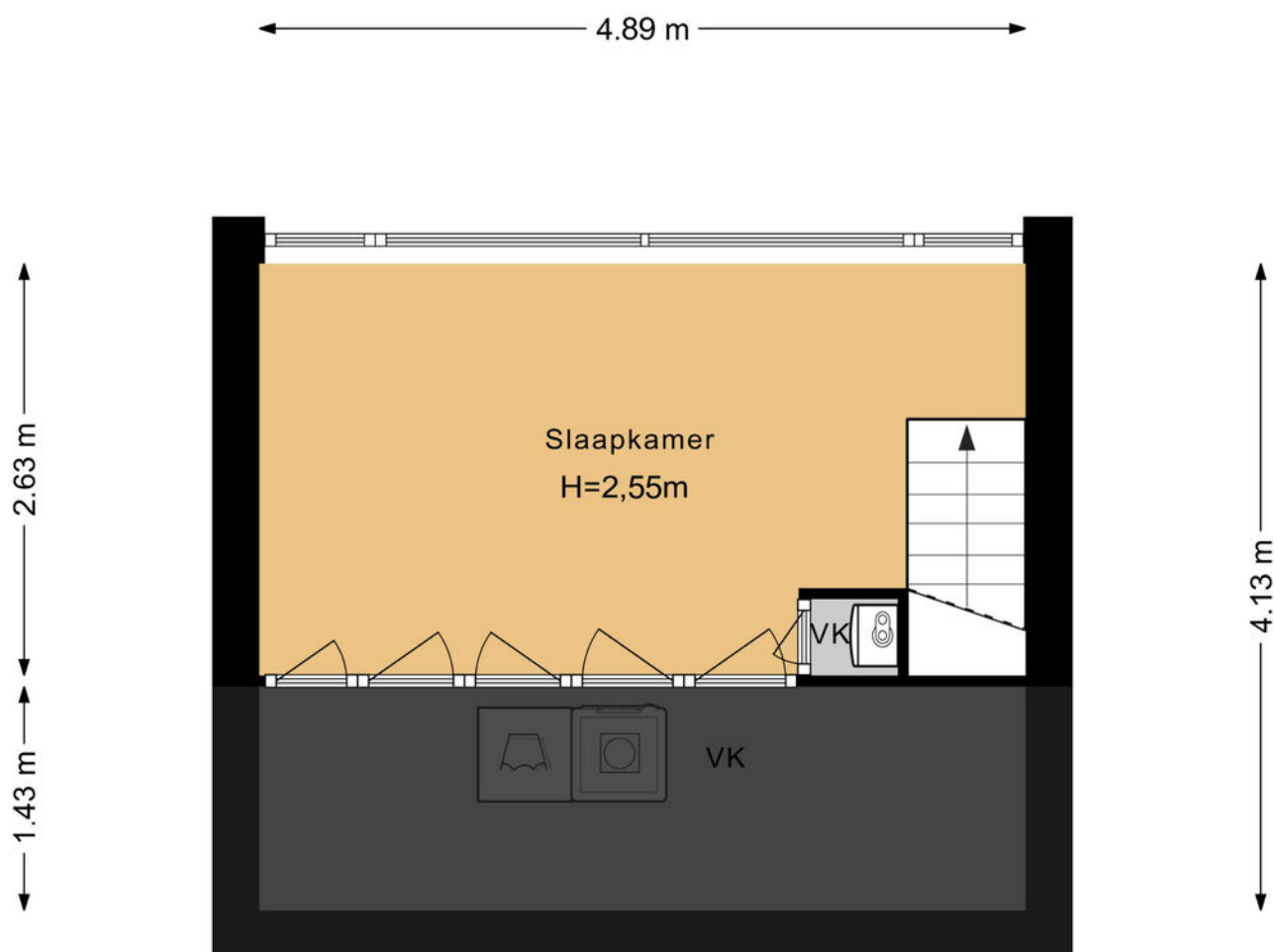
PLATTEGROND



PLATTEGROND



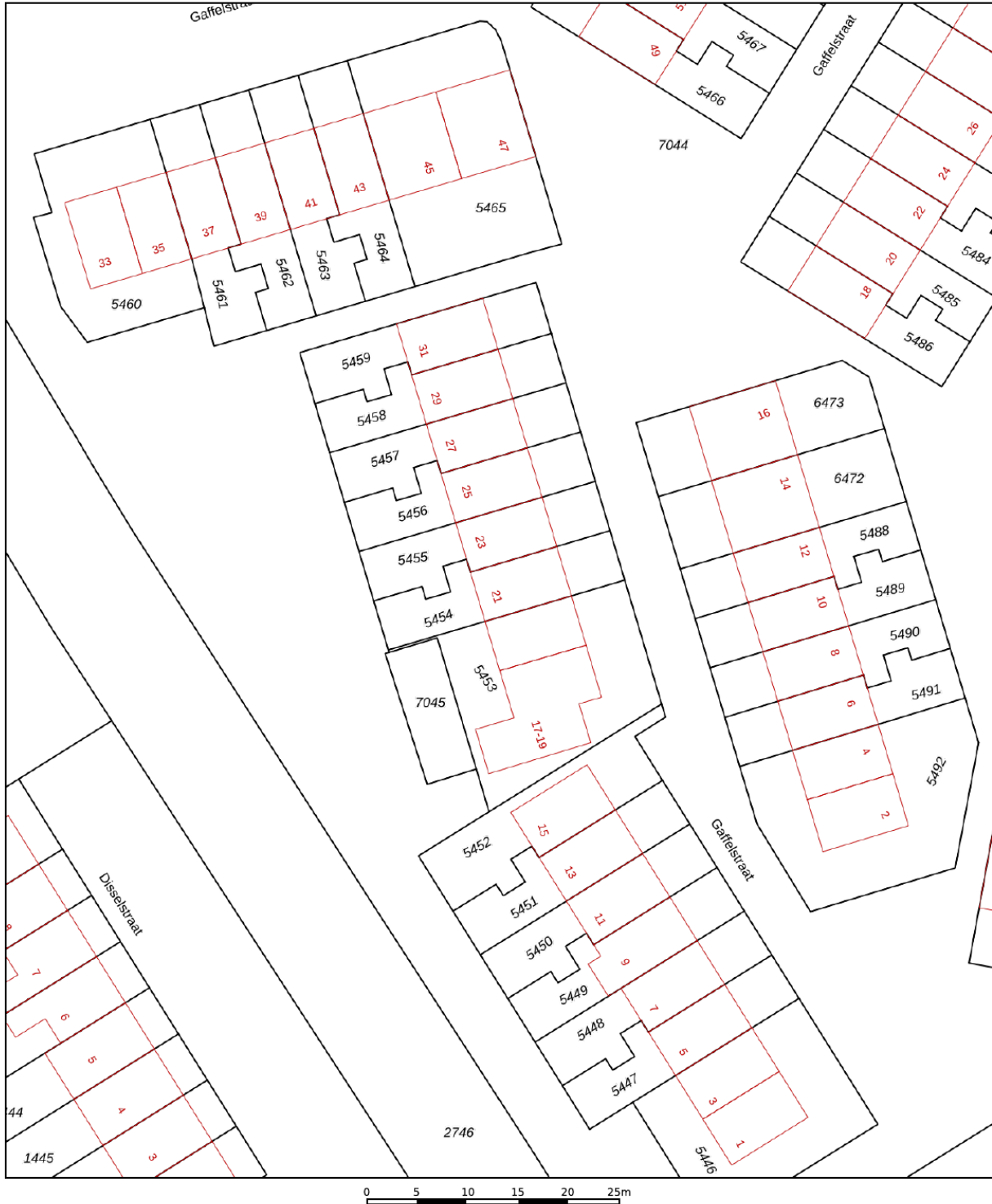
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alkmaar	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5454	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 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.

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			
- Gehele woning voorzien van Philips Hue. De lichtbronnen, dimmers en sensoren kunnen als geheel worden overgenomen. De armaturen blijven wel achter.				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				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			
-				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			
-				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			
Beplanting	X			
				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
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)		X		
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Bezoekadres (op afspraak)
Laat 159
1811 EE Alkmaar