



[WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL)



Sneak Preview

**NEEM CONTACT  
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

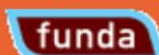
Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

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

**WINKELWAARD 86  
ALKMAAR**

**Vraagprijs: € 335.000,- k.k.**



**Vooraanzicht**



**Entree + Toilet**



**Woonkamer**



**Woonkamer**



**Eethoek**



**Keuken**



Salon



Badkamer



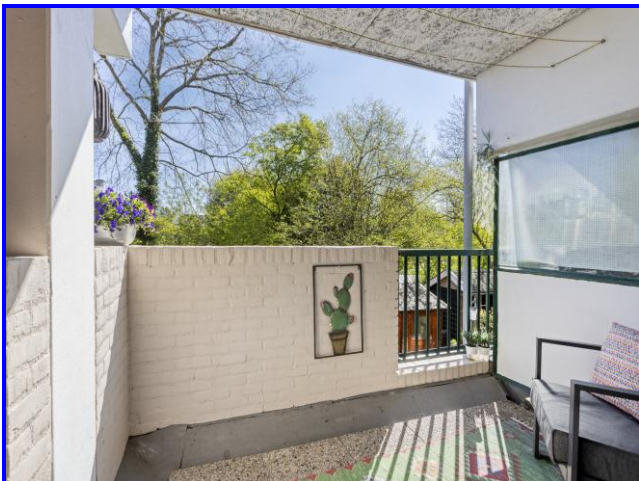
Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Balkon



Achtertuin



## **Beschrijving / Kenmerken**

**Adres** : Winkelwaard 86 te Alkmaar  
**Vraagprijs** : € 335.000,- kosten koper

**RUIME MAISONNETTE MET TUIN, TWEE SLAAPKAMERS OP DE BEGANE GROND EN EEN MULTIFUNCTIONELE RUIMTE OP EEN RUSTIGE LOCATIE.** Deze ruime maisonnette van 97 m<sup>2</sup> woonoppervlakte beschikt over een praktische indeling en verrassend veel mogelijkheden. De woning combineert comfortabel wonen met een fijne buitenruimte en een extra multifunctionele kamer. Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers met directe toegang tot de fraai aangelegde achtertuin, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De voormalige garage is omgebouwd tot salon en voorzien van openslaande deuren. Deze ruimte is ideaal als praktijk, kantoor, hobbyruimte of als derde slaapkamer. Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte woonkamer met open keuken, een comfortabele leefruimte met voldoende plek voor een zit- en eethoek. De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne plek om in alle rust te genieten. De woning ligt rustig, nabij het bus- en treinstation Alkmaar Noord en op circa 10 minuten fietsen van het centrum van Alkmaar. Kortom, een ruime en veelzijdige woning met een praktische indeling en een goede ligging. Absoluut een bezichtiging waard! 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 de rustige wijk Huiswaard in Alkmaar, met voorzieningen zoals winkels, supermarkten en scholen in de directe omgeving. Het Station Alkmaar ligt praktisch in je achtertuin en ook het centrum van Alkmaar is in circa 10 minuten per fiets bereikbaar.

### **Woning**

Appartement  
Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed  
Aantal slaapkamers : 2  
Energie label : B, definitief en geldig tot 23-04-2036  
Woonoppervlakte : 97 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte : 3 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning : 356 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar : 1977

### **INDELING WONING:**

**1<sup>e</sup> verdieping:** Je komt binnen in de entree/hal, waar zich direct aan de rechterzijde een vaste kast bevindt met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-ketel. Naast deze kast ligt de separate toiletruimte, voorzien van een toilet en een fonteintje. Aan het einde van de hal bereik je de ruime en lichte woonkamer. Dankzij de schuifpui heb je hier directe toegang tot het overdekte balkon, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is compleet uitgerust met een 5-pits gasfornuis met oven, een afzuigkap, een luxe spoelkraan, een vaatwasser (2025) en een koelkast. De keuken beschikt daarnaast over een bar, wat zorgt voor een gezellige en uitnodigende sfeer. Bovendien zijn er in de keuken twee vaste kasten aanwezig voor extra opbergruimte. Via de vaste trap in de woonkamer bereik je de begane grond.

**Begane grond:** Via de vaste trap kom je uit op de eerste tussenhal, die toegang biedt tot een vaste kast en de badkamer (1,68 x 2,68). Deze badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, een 2<sup>e</sup> toilet en een inloopdouche met drain. Vervolgens bereik je via de tweede tussenhal twee slaapkamers: slaapkamer 1 (4,38 x 2,66) met een deur naar de achtertuin en slaapkamer 2 (3,25 x 2,70). Via de derde tussenhal kom je in de voormalige garage, die is omgebouwd tot salon. Deze ruimte is geïsoleerd, voorzien van elektra en uitgerust met nieuwe openslaande deuren.

**Achtertuin:** Via de grote slaapkamer heb je direct toegang tot de fraai aangelegde achtertuin, die gunstig is gelegen op het zonnige zuidoosten. De tuin is verzorgd ingericht met moderne bestrating en stijlvolle plantenbakken. Achter in de tuin bevindt zich een praktische kunststof berging, ideaal voor het opbergen van

tuingereedschap en kussens. Op zonnige dagen is het hier dan ook heerlijk genieten. Dankzij het hoge groen aan de achterzijde ervaar je bovendien veel privacy.

**Verwarming**

HR Intergas, bouwjaar 2014, eigendom.

**Servicekosten**

De servicekosten bedragen € 262,06 per maand. Je bent automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren '24/7VvEBeheer'.

**Aanvaarding**

In overleg.

**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: Winkelwaard 86 te Alkmaar

### Algemene vragen

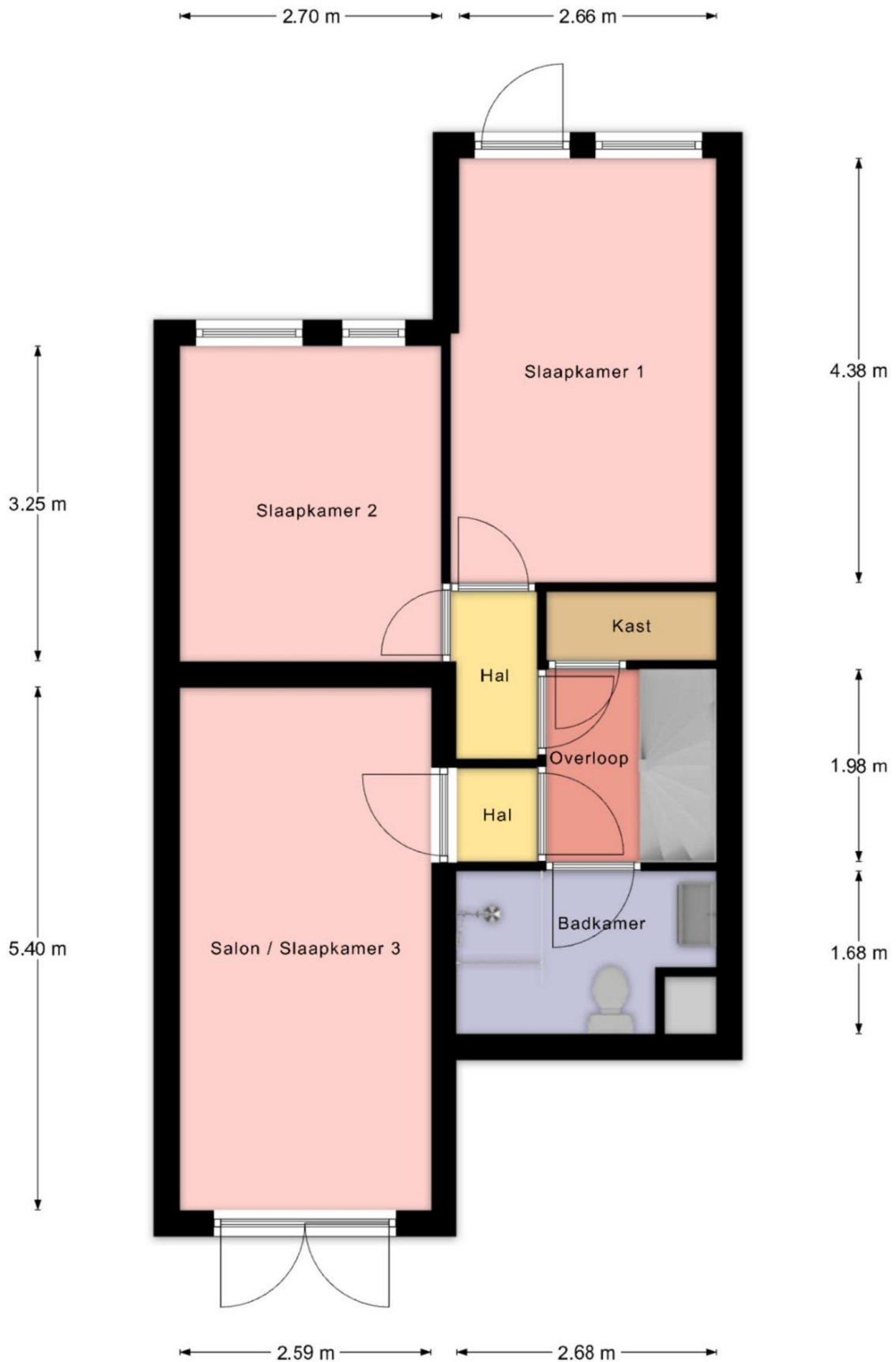
1. Zijn er nadat je de woning in eigendom hebt verkregen aanvullende aktes van notariële aard opgesteld?  Nee  Ja
2. Is de wet voorkeursrecht Gemeente van toepassing?  Nee  Ja
3. Is het registergoed een (rijks/provincie/gemeentelijk) monument?  Nee  Ja
4. Is het registergoed een beschermend stads- of 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?  N.v.t.
14. Zijn er in de woning zaken welke gehuurd of geleased zijn?  Nee  Ja

**Betreft: Winkelwaard 86 te Alkmaar**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Buiten</b>				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	O	O	O	X
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	O	O	O	X
Kunststof 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
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	X	O	O	O
Bel met intercom	X	O	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Rolluiken/zonwering buiten: voor/achter etage:	O	O	O	X
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	O	O	O	X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	O	O	O	X
Gordijnen:	O	O	O	X
Rolgordijnen	O	O	O	O
Vitrage	X	O	O	O
Jaloezieën	O	X	O	O
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	O	O	O	X
Laminaat/parketvloer	X	O	O	O
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
HR HR Intergas (2014), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	X	O	O	O
Airconditioning	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

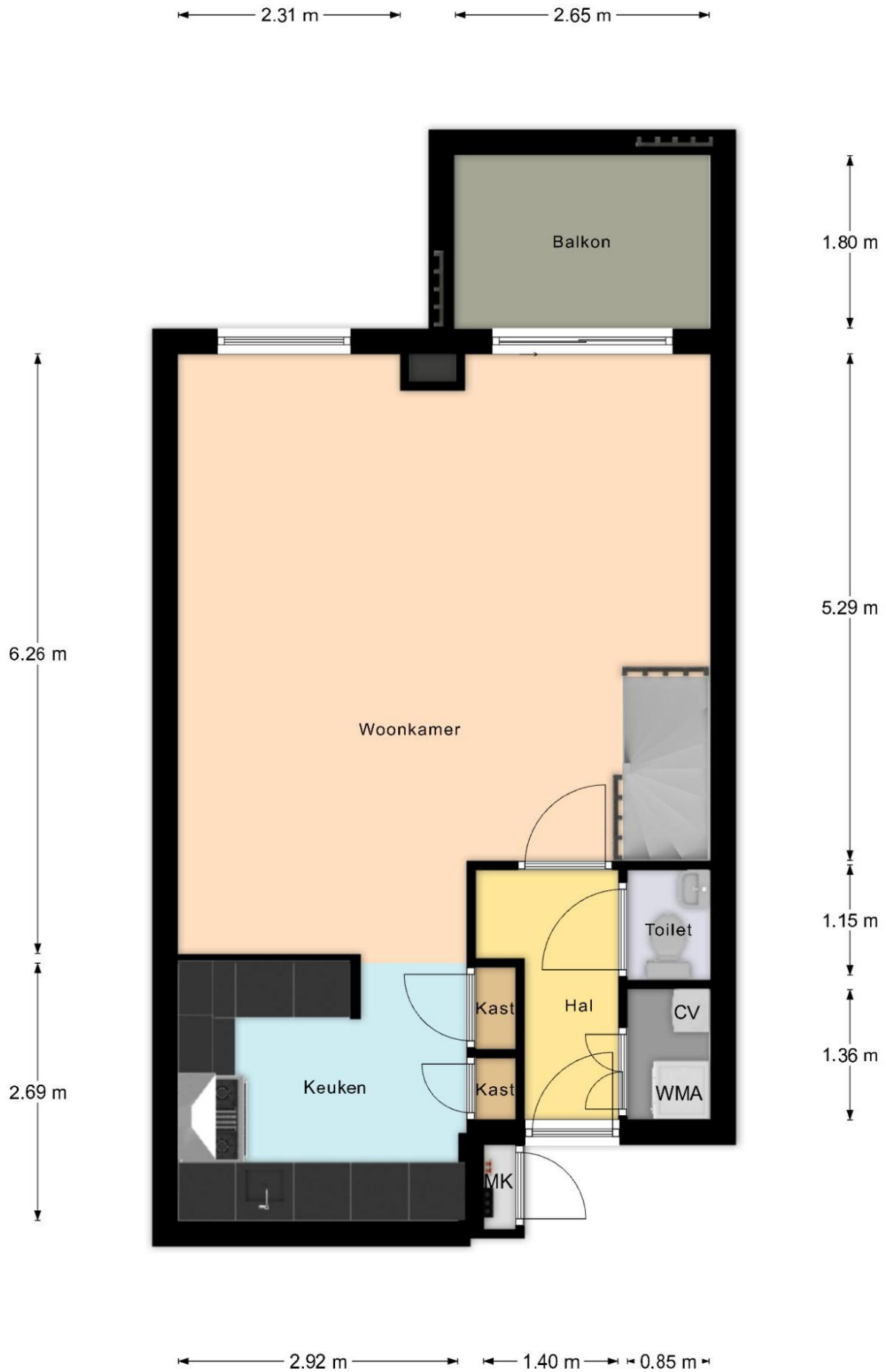
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Open haard/houtkachel</b>				
Gas/open haard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur:</b>				
(Combi)magnetron	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	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

# Begane grond



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

# 1e verdieping



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



# 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 waardebepaling 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](mailto: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](https://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 financieringsvoorbepaald 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<sup>e</sup> 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](https://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.