



**BROEKMAN**  **MAKELAARS**

Prachtig gelegen hoekwoning aan  
het water!

**Wielingenweg 155,  
1826 BG Alkmaar**

# Welkom

## bij Broekman Makelaars

Beste belangstellende,

Met de informatie uit deze brochure kunt u al een aardig idee krijgen of deze aanbieding aan uw wensen en eisen voldoet. Spreekt het pand u aan? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging! Bij voorbaat willen wij u melden dat het niet vreemd is om een pand nogmaals te bezichtigen. Welke drempels er ook kunnen zijn om een koopbeslissing te nemen; wij zullen alles in het werk stellen u zo goed mogelijk te helpen.

Financiële mogelijkheden. U kunt bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Zo weet u wat uw mogelijkheden zijn en kunt u gericht op zoek gaan naar een passende woning. Uw interesse gewekt? Voor afspraken/bezichtigingen en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen. Dit kan via ons telefoonnummer, mailadres of u loopt even bij ons naar binnen:

- 072 562 55 44
- demare@broekmanmakelaars.nl
- Europaboulevard 10 - 12 Winkelcentrum De Mare, 1825 SB Alkmaar

Als u voornemens bent om uw huis te gaan verkopen is er sprake van een waardebepaling. U ontvangt dan geen taxatierapport, maar wij geven u een indicatie van de opbrengst van uw woning in de huidige markt. Een waardebepaling met daaraan gekoppeld een oriënterend gesprek is gratis.



*Kris Venneker*

Maak kennis met  
jouw makelaar!



# Kenmerken

## van de woning

<b>Adres</b>	Wielingenweg 155
<b>Postcode</b>	1826 BG
<b>Plaats</b>	Alkmaar
<b>Ligging</b>	In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw



<b>Bouwjaar</b>	1979
<b>Inhoud</b>	410 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	119 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	193 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	A
<b>Cv-ketel</b>	Remeha 2020

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Verwarming</b>	cv ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Ligging tuin/balkon</b>	West
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Zonnepanelen</b>	12 zonnepanelen





## Omschrijving van de woning

Altijd al aan het water willen wonen? Dan bent u hier aan het goede adres. Op een heerlijk rustige plek staat deze niet alledaagse hoekwoning, waarvan de erker in de woonkamer zich zelfs boven het water bevindt. Ook de zonnige tuin grenst aan het water en heeft, mede door de fraaie terrassen een idyllische uitstraling.

Zonliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Gedurende de hele dag kunt u op deze mooie plek van de zon genieten. Zo schijnt de zon 's ochtends vroeg al heerlijk in de keuken, als u geniet van uw kopje koffie of thee. Om 11.00u zit u vervolgens heerlijk in het zonnetje op het terras van de woning en om 18.00u kunt u nog heerlijk in de achtertuin genieten van een borreltje in de avondzon.

De woning kenmerkt zich, dankzij de prachtige serre, door de prachtige lichtinval en beschikt onder meer over een luxe open eetkeuken voorzien van inbouwapparatuur. Een ruime en lichte woonkamer voorzien van open haard en erker, alsmede 3 slaapkamers (4 mogelijk). U woont hier in een kindvriendelijke omgeving nabij alle voorzieningen. Laat u positief verrassen en kom langs voor een bezichtiging.

### Indeling:

Begane grond:

Entree; hal met meterkast en toilet; sfeervolle woonkamer met open haard, tegelvloer met vloerverwarming en erker boven het water; luxe open keuken; heerlijke tuin aan het water met vlonderterras en een onbetaalbaar uitzicht.

De keuken is een parel voor het oog. In een fraaie L-opstelling, lichte kleurstelling en vrijwel alle denkbare inbouwapparatuur, is deze tijdloos te noemen.

Aan de bar kunt u genieten van uw krant en ochtend kopje koffie of thee en de echte kookliefhebber kan zich hier helemaal uitleven. De woonkamer heeft meerder zitgedeeltes waardoor je elk moment van de dag een andere blik naar buiten hebt.

De tuin is makkelijk te onderhouden. Diverse terrasjes, vlonder aan het water, speelse schutting voor de privacy. Voor een ieder is er zijn eigen hoekje.

### Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers waarvan één met balkon en beiden voorzien van een keurige laminaatvloer. Ook hier weer volop lichtinval dankzij de grote raampartijen en een prachtig uitzicht over de omgeving en het water. De badkamer is ook weer een plaatje. Een ruime inloepdouche, tijdloze tegel, net toilet en dubbele wastafel.

### Tweede verdieping:

Voorzolder met stook-/bergruimte, grote slaapkamer en bergruimte. De slaapkamer hier is ook weer prima van formaat. Nette laminaatvloer, keurige wanden, veel lichtinval dus niets meer aan doen. Op de voerloop de toegang naar de wasruimte en opstelling CV-ketel (Remeha 2020) en extra bergruimte voor de kerstspullen.

### Bijzonderheden:

Fraaie ligging aan het water, kindvriendelijke woonomgeving, kinderdagverblijf, basisscholen en voortgezet onderwijs in de buurt, winkelcentrum de Mare op slechts 5 minuten lopen, diverse voorzieningen om de hoek, waaronder apotheek, bibliotheek, tandarts en huisarts, Intercity station / NS station met goede verbindingen, vlakbij verbindingswegen N245 en N242, veel lichtinval in de woning, 3 ruime slaapkamers, fraaie open keuken, ruime stenen berging aan de voorzijde, altijd parkeerplek voor de deur.



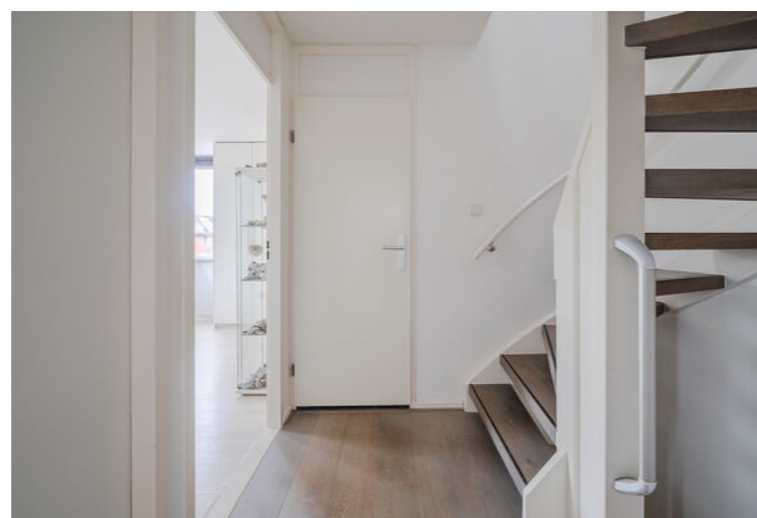


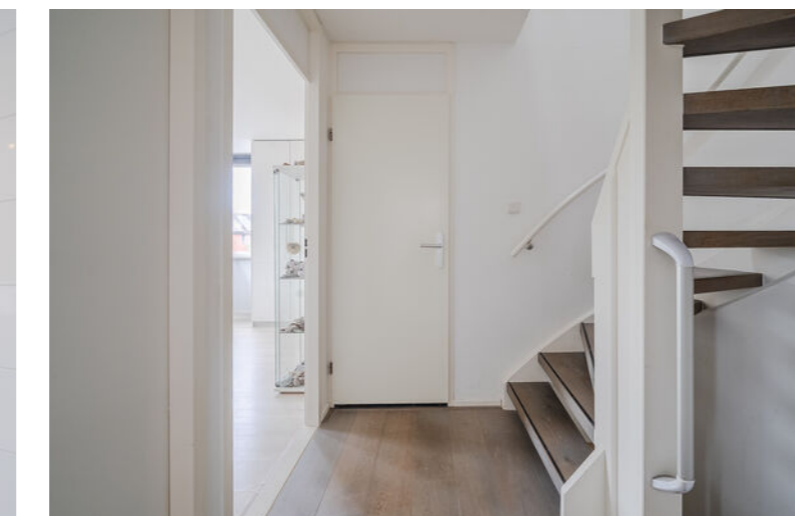






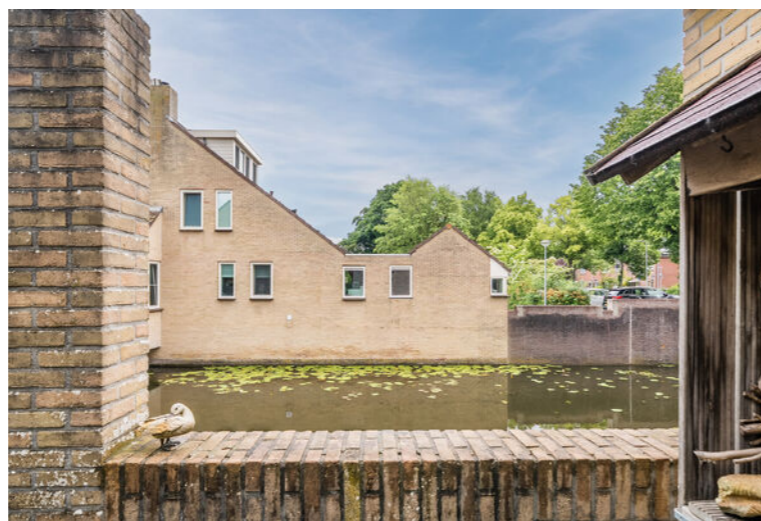
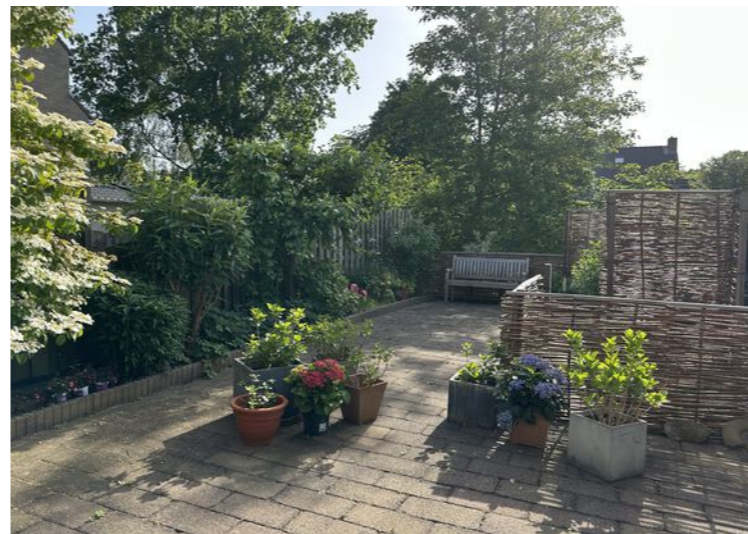


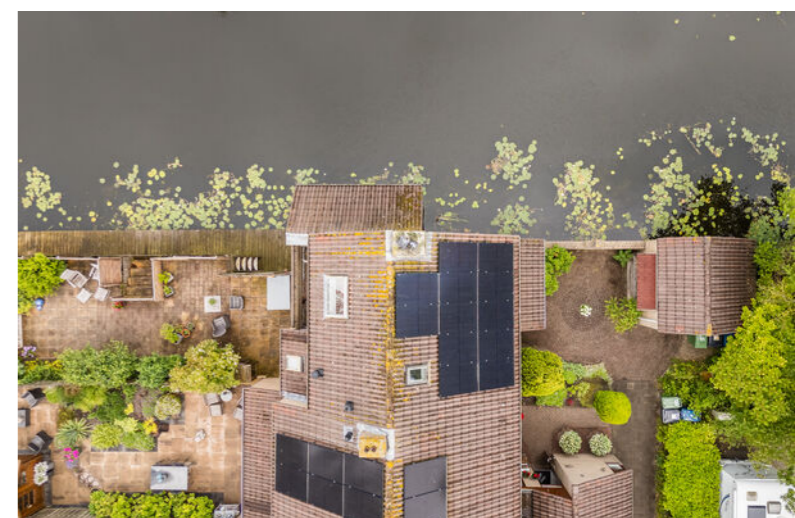








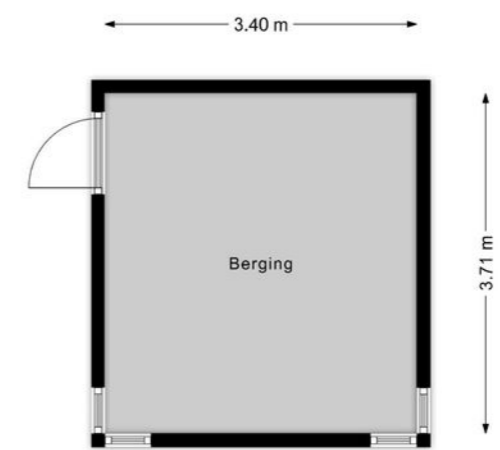


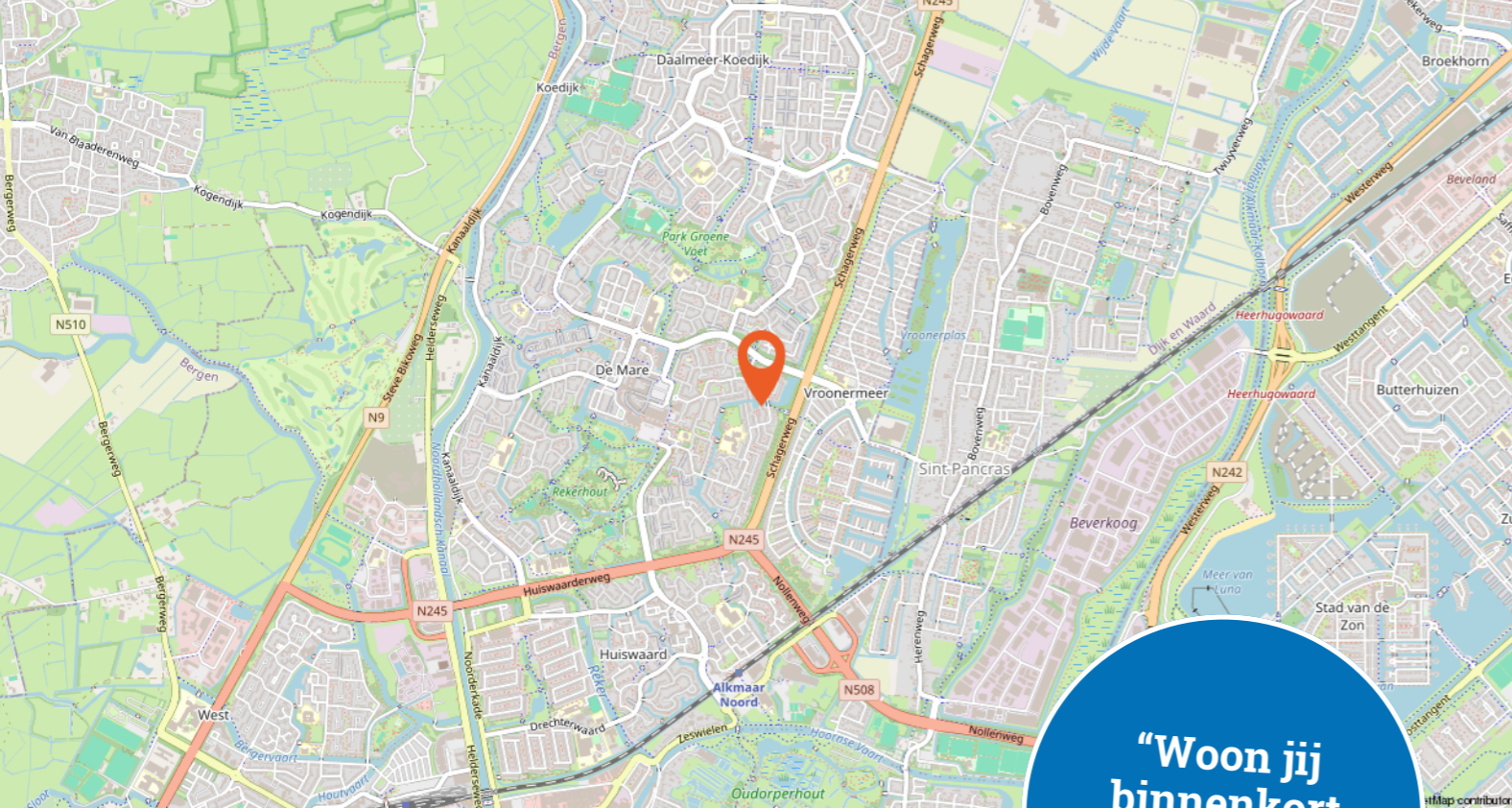


# Plattegronden

van de woning.



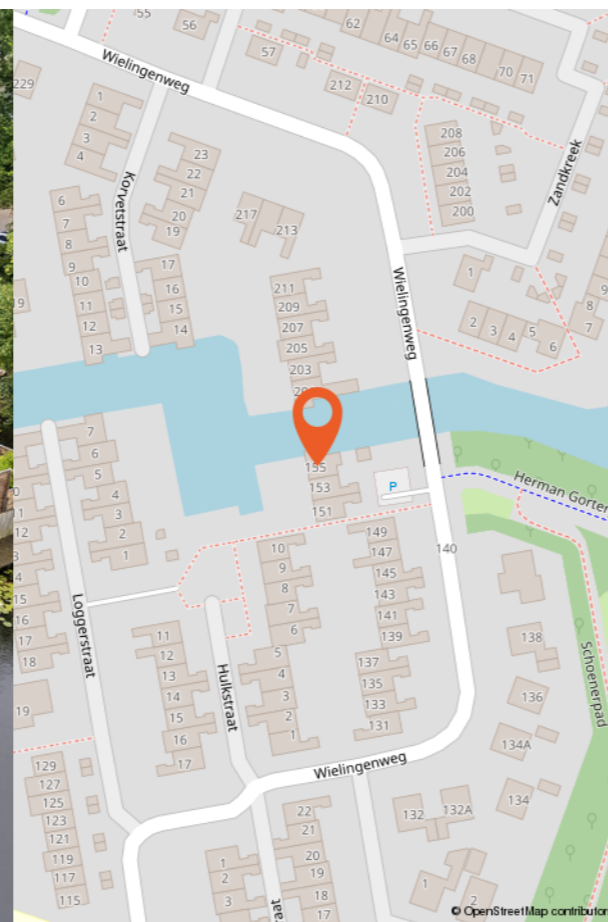




**“Woon jij binnenkort op deze locatie?”**

**De locatie op de kaart.**

**Kadastrale kaart van de woning.**



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkmaar</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 784</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 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
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
Gordijnrails	x			
Gordijnen		x		
Overgordijnen		x		
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast				x
Vriezer				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat		x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)		x		
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast		x		
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder		x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x		
Sauna met toebehoren				x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens	x			
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x



## Wonen in Alkmaar

Alkmaar staat bekend als "de Kaasstad", ieder jaar komen er duizenden bezoekers naar de beroemde en traditionele Kaasmarkten op het Waagplein.

In de historische binnenstad van Alkmaar vind je overigens nog veel meer cultuurhistorische hotspots (zoals de verborgen hofjes, grachten, de rijk versierde gevels van de monumentale gebouwen etc.) én je vindt hier veel vermaak (onder andere de prachtige wandelroutes door de oude stadsparken, de uitgebreide winkelveorzieningen, restaurants en uitgaansgelegenheden).

Ook buiten de binnenstad heeft Alkmaar jou veel te bieden. Zo heeft Alkmaar verschillende soorten woonwijken met ieder een eigen karakter, een verscheidenheid aan stedenbouwkundige architectuur, goed bereikbare uitvalswegen, twee N.S.-stations, diverse onderwijsinstellingen, veel sportaccommodaties, leuke omringende dorpen en een groen buitengebied in het polderlandschap.

"Kortom, een stad vol geschiedenis die jou genoeg te bieden heeft!"

# Buurtinformatie

Buurtinformatie - Alkmaar / De Horn-Zuid

Leeftijd



Koop / Huur



Koop: 71% Huur: 29%

Huishouden



Eenpersoons: 41% Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 31%

## Algemene informatie

 0,9 per huishouden

 50%

 50%



Woning aankopen met behulp van een aankoopmakelaar? Doen!

## Aankopen met Broekman Makelaars

Zeker in een tijd waarin de vastgoedmarkt dynamisch en competitief is. Een aankoopmakelaar kan van onschatbare waarde zijn bij het aankoopproces van een woning en onnodige fouten voorkomen. Twijfelt u? Neem gratis en vrijblijvend een aankoopmakelaar mee voor een eerste aankoopbezoeking.

### Stap 1. Opstellen van een zoekopdracht

Tijdens het intakegesprek met de makelaar bespreken we het aankooptraject, dat wat u van ons mag verwachten en uw persoonlijke woonwensen. Denk hierbij aan de grootte van de woning, mogelijke locaties en de gewenste prijsklasse. Tevens bespreken we de huidige woningmarkt en de kansen en bedreigingen, zitten we in een stijgende of dalende woningmarkt. Vervolgens een gen vrijblijvend gesprek met de hypotheekadviseur en dan gaan wij op zoek!

### Stap 2. De bezichtiging van uw toekomstige droomhuis

Uit een door Broekman samengesteld aanbod selecteert u de woning- en die u aanspreken. U, of wij maken een afspraak met de verkopers (of diens makelaar) voor de bezichtiging. Daar waar u zich concentreert op aspecten als sfeer, grootte en ligging, kijken wij vooral naar de staat van het onderhoud en adviseren we wellicht een bouwkundige keuring, de staat van de aanwezige apparatuur, de bouwkundige en juridische aspecten en overige zaken die bepalend zijn voor de marktwaarde van het object.

### Stap 3. Enthousiast? Dan gaan we over tot de prijsonderhandeling

We adviseren u over de juiste biedingstrategie, wordt het een openingsvoorstel of direct een eindvoorstel door een inschrijving? Voor een accurate prijs gaan we kijken naar de modelwaardes, referenties die recent zijn verkochten uiteraard naar de woning zelf. We zijn er bij elke vervolgstap en zorgen dat alle afspraken goed worden vastgelegd in de koopovereenkomst!

### Stap 4. Van het tekenen van de koopovereenkomst tot de sleuteloverdracht

In de koopakte komen verschillende data voor, denk aan uw ontbindende voorwaarden en bouwtechnische keuring. Deze data worden door ons nauwlettend in de gaten gehouden en wanneer nodig gaan we over tot actie. Ook voor onafhankelijk hypotheekadvies bent u bij ons aan het juiste adres. En dan komt het moment van de sleuteloverdracht en organiseren we de eindinspectie. Komt u achteraf toch een gebrek tegen in de woning of heeft u andere vragen? Ook dan staan we voor u klaar.





## Interesse in deze woning?

Neem vrijblijvend contact met ons op!

### **Broekman Makelaars Alkmaar - De Mare**

Europaboulevard 10-12, 1825 SB Alkmaar  
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

### **Broekman Makelaars Alkmaar - Zuid**

Limmerhoek 63-64, 1811 BA Alkmaar  
072-3034175 - alkmaar@broekmanmakelaars.nl

### **Broekman Makelaars Heerhugowaard**

Beukenlaan 2-M 1701 DA Heerhugowaard  
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl

### **Broekman Makelaars De Rijp**

Venbuurt 20 1483 BV De Rijp  
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

### **Broekman Makelaars Obdam**

Zwaansvliet 10 1713 CW Obdam  
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl