



€ 385.000 k.k.

## Koggewaard 206 Alkmaar







ADRES	Koggewaard 206, 1824 GZ ALKMAAR
TYPE WONING	tussenwoning
BOUWJAAR	1976
LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk
ONDERHOUD BINNEN	goed
ONDERHOUD BUITEN	goed
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	dakisolatie, dubbel glas
CV KETEL TYPE	Atag HR 2018
BOUWJAAR CV KETEL	2018
VOORZIENINGEN	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel
WOONOPPERVLAKTE	79 m <sup>2</sup>
INHOUD	235 m <sup>3</sup>
PERCEELOPPVERLAKTE	100 m <sup>2</sup>
AANTAL KAMERS	3
AANTAL SLAAPKAMER	2
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 385.000,- k.k.

# OMSCHRIJVING

**ECHT heerlijk wonen in een rustig hofje met alles binnen handbereik!**

In een autoluw hofje in de geliefde wijk Huiswaard staat deze uitstekend onderhouden tussenwoning met een zonnige achtertuin op het zuiden. Hier woon je in alle rust in een kindvriendelijke omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De speeltuin ligt letterlijk voor de deur, parkeren doe je eenvoudig direct achter de woning en binnen tien minuten fietsen sta je al in de gezellige binnenstad van Alkmaar. Een ideale plek waar rust, comfort en een centrale ligging perfect samenkomen.

Binnen word je direct verrast door de lichte en sfeervolle leefruimte. Grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en bieden een mooi uitzicht op de zonnige tuin. De woonkamer vormt een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl de open keuken naadloos aansluit op de leefruimte. Dankzij het gezellige barretje en de aangrenzende eethoek blijf je tijdens het koken altijd in contact met familie of vrienden. Een woning die uitnodigt om samen te genieten.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer die met oog voor detail is afgewerkt. De praktische inbouwkasten op de overloop zorgen bovendien voor verrassend veel bergruimte.

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin ligt ideaal op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon profiteert. Dankzij het zonnescherm creëer je op warme dagen eenvoudig een schaduwrijke plek en blijft ook de woning aangenaam koel. De sfeervolle aanleg met een ruim terras en groene plantenborders maakt dit een heerlijke plek om buiten te ontbijten, uitgebreid te dineren of gewoon in alle rust te ontspannen.

De ligging maakt het geheel compleet. Kinderen spelen veilig in de speeltuin direct voor de deur, winkels, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand en dankzij de ruime parkeergelegenheid achter de woning is er altijd plek voor de auto.

Kortom; een instapklare en uitstekend onderhouden gezinswoning met een zonnige tuin, een sfeervolle leefruimte en een fantastische ligging in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Hier kom je iedere dag met plezier thuis.

## Indeling

### Begane grond

In de voortuin bevindt zich de praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Via de voordeur kom je in de hal met het toilet voorzien van fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de leefruimte. Direct valt de prettige indeling op. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige eethoek, die mooi aansluit op de open keuken. Dankzij het barretje is dit een heerlijke plek om te ontbijten of tijdens het koken gezellig met elkaar in contact te blijven. De woonkamer aan de tuinzijde is heerlijk licht en biedt volop ruimte voor een royale zithoek. Door de grote raampartijen voelt de ruimte open en uitnodigend aan en geniet je van een mooi uitzicht op de zonnige achtertuin. De keuken is uitgevoerd in een frisse groene kleurstelling en voorzien van een 5-pits kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser. Met voldoende werk- en opbergruimte is dit een fijne plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreide diners.

### Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Op de overloop bevinden zich twee praktische inbouwkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. De verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, beide prettig van formaat en voorzien van een fijne lichtinval. De stijlvolle badkamer is modern afgewerkt en vormt een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten. De badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, een royale inloopdouche met regendouche en een handdoekradiator.

### Tuin

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en biedt volop privacy. Hier geniet je vrijwel de hele dag van de zon, terwijl het zonnescherm op warme dagen zorgt voor een aangename

schaduwplek en extra comfort in de woning. De tuin is sfeervol aangelegd met een ruim terras, robuuste plantenbakken en veel groen. Een heerlijke buitenruimte waar je rustig kunt ontspannen, gezellig kunt barbecueën of tot in de late uurtjes kunt genieten van lange zomeravonden met familie en vrienden.

Belangrijk om te weten:

- Energielabel A
- Grotendeels kunststof kozijnen
- Voorzien van 6 zonnepanelen
- Heerlijke tuin op het zuiden
- Instapklaar
- 2 zeer ruime slaapkamers
- Alle voorzieningen nabij
- Kijk voor meer informatie op [echtmakelaar.nl](http://echtmakelaar.nl)

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

Je aankoopmakelaar bespaart je veel tijd, geld en zorgen.

#### 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.



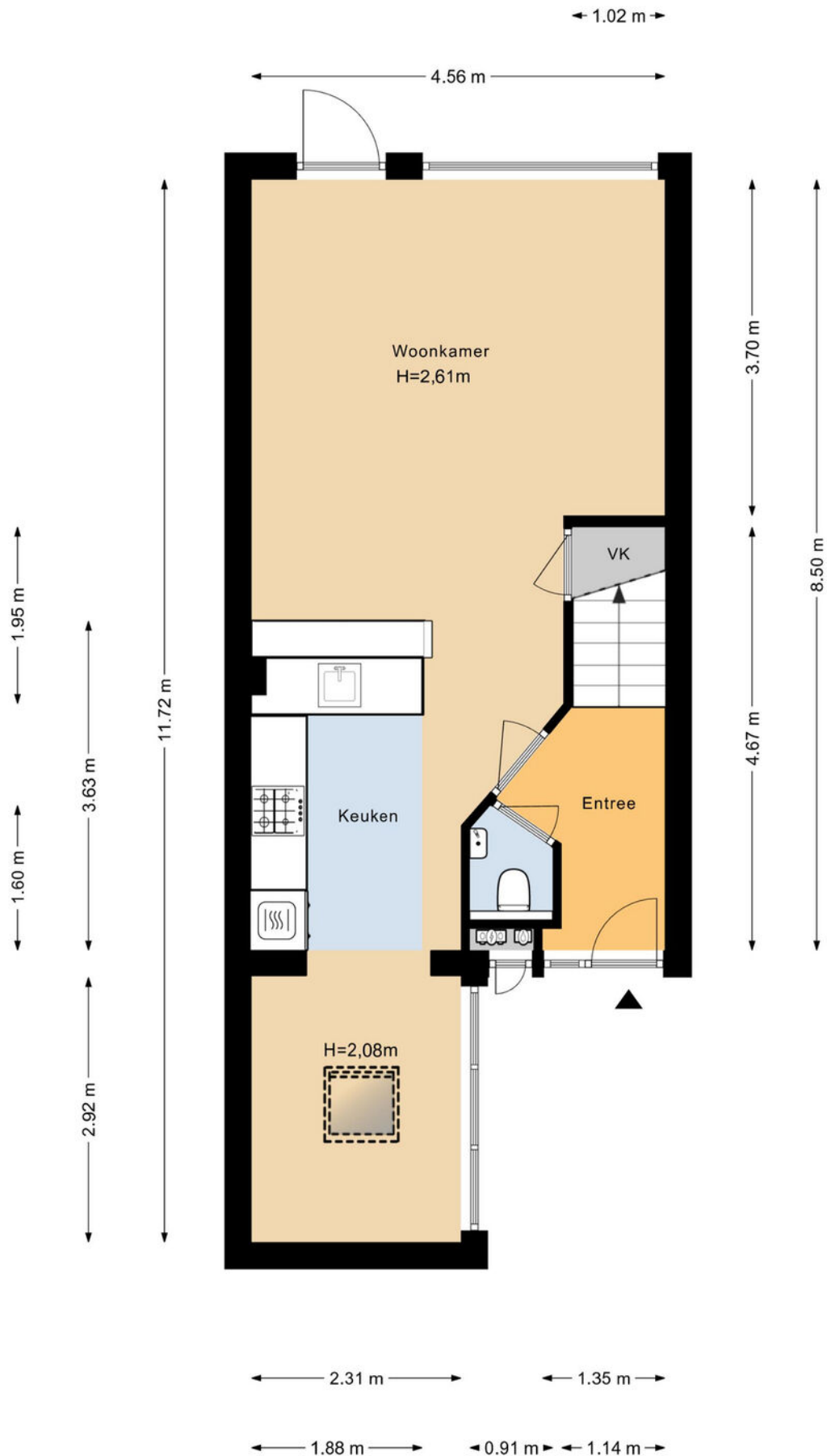




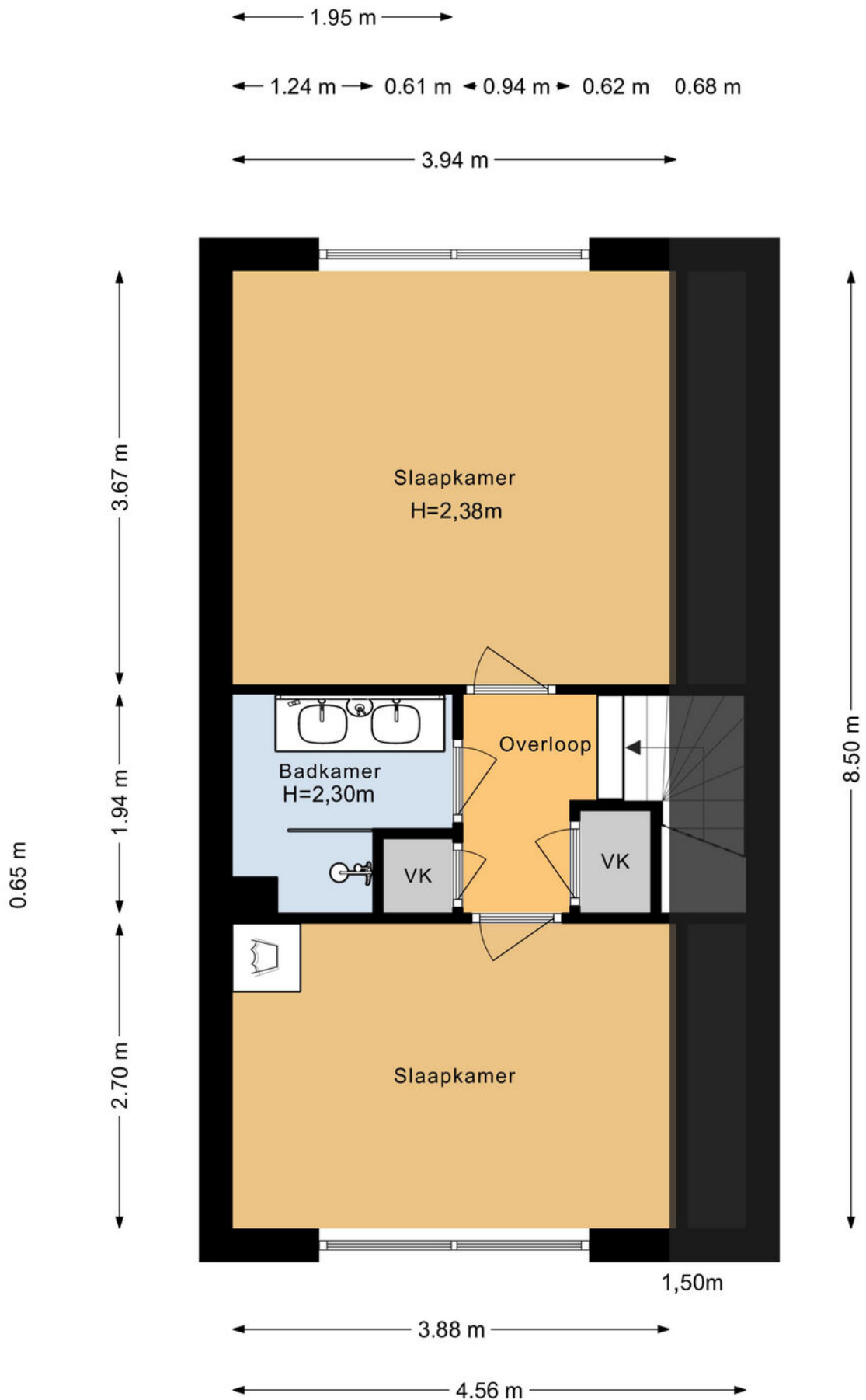




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

← 2.01 m →




↑ 3.01 m ↓

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

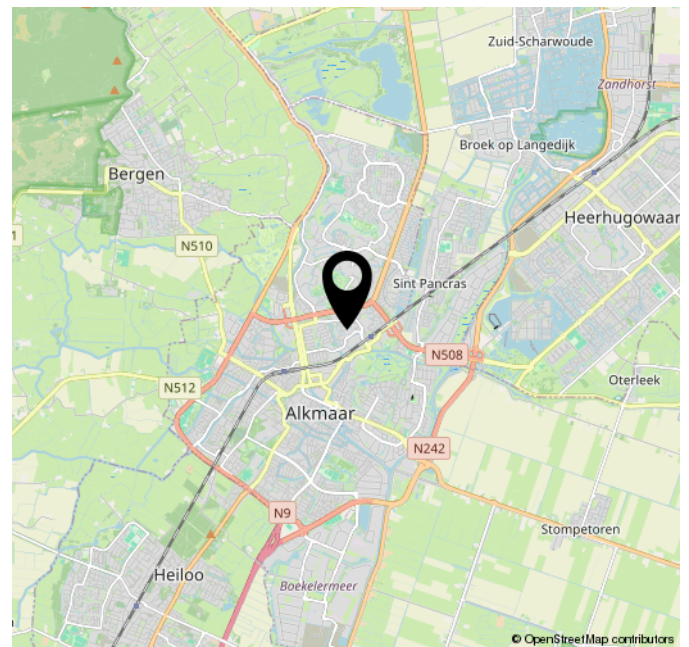
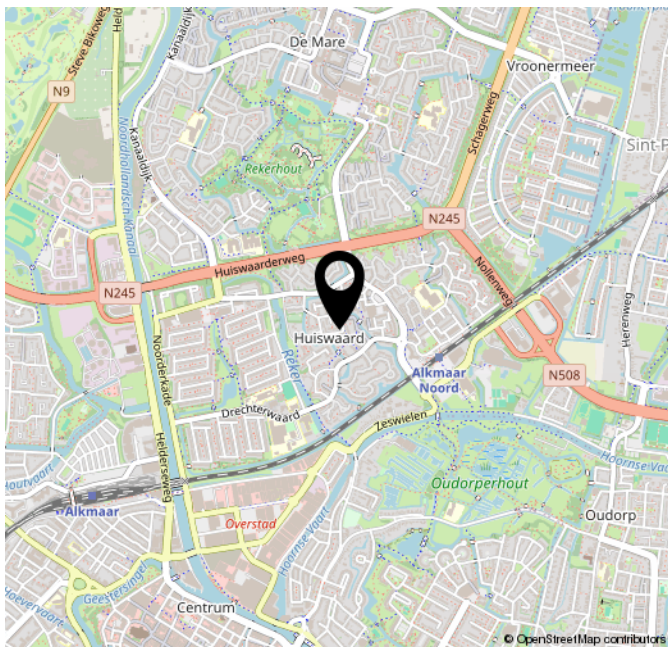
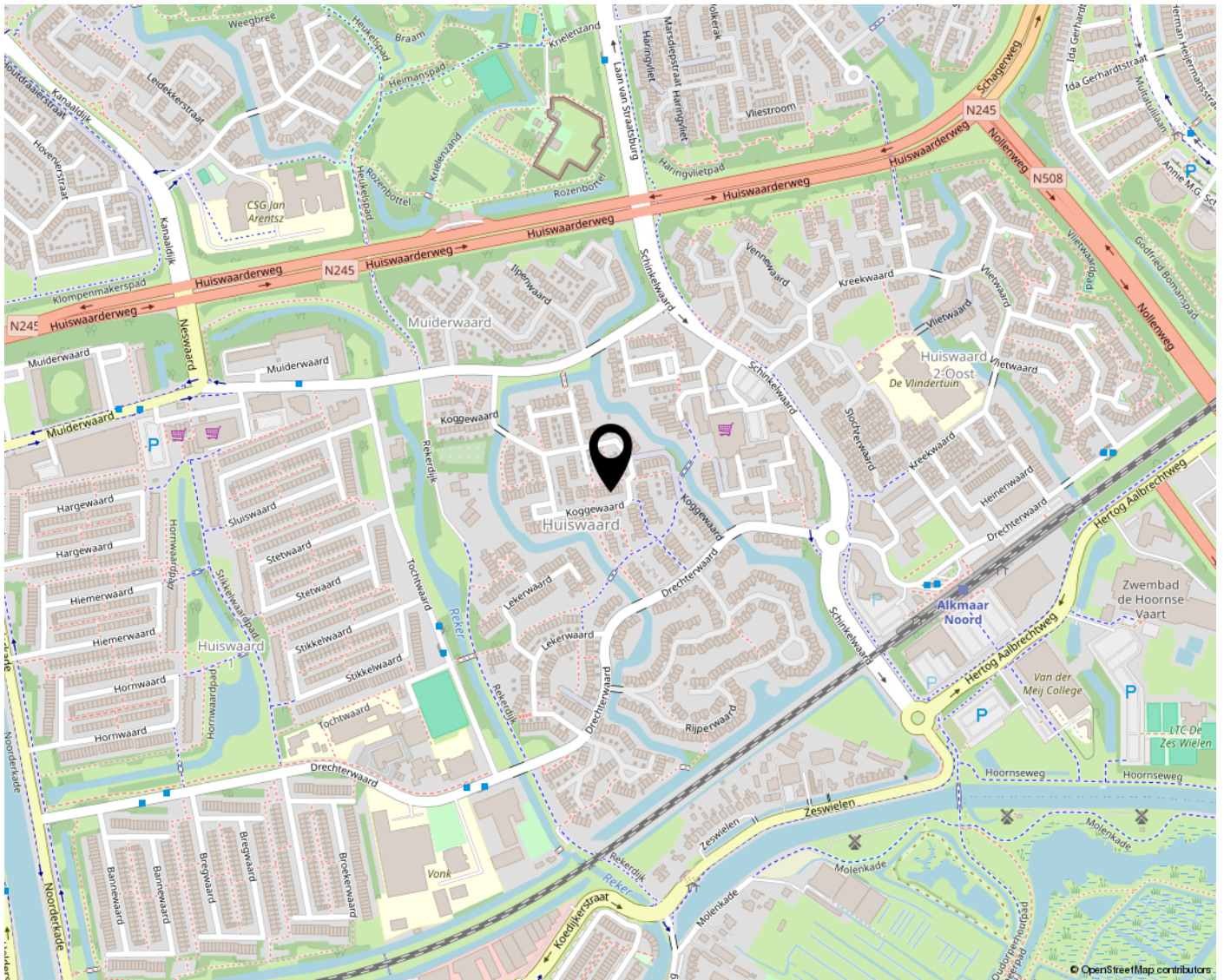


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alkmaar	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 394	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast op maat voor wasmachine	X			
- Ikea pax kast naast wasmachine	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			
- plavuizen				X
-				X



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<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

# 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
				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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Regenwatertank	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Tuinmeubilair		X		
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



### Bezoekadres (op afspraak)

Laat 159  
1811 EE Alkmaar