

LEYGRAAF



Krasseurstraat 237 Amsterdam



Kenmerken van de woning

BOUW:

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Bouwjaar	1990
Ligging tuin	Noordwest
Bestemming	Woonruimte
Parkeren	Op eigen terrein, parkeervergunningen

OPPERVLAKTE:

Woonoppervlakte	ca. 103 m ²
Tuinoppervlakte	ca. 57 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 131 m ²
Inhoud	ca. 358 m ³
Gebouwgebonden ruimte	ca. 2 m ²

ENERGIE:

Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie
Glasisolatie	Dubbel glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, C.V.-ketel,
Warm water	C.V.-ketel
Ventilatiesysteem	Mechanische ventilatie
Energielabel	B

OVERIGE INFORMATIE:

- Energielabel B;
- Voortdurende erfpacht afgekocht tot 16 april 2039;

OVERNAME APPARATUUR:

Indien er apparatuur wordt overgenomen, geeft de verkoper geen garantie op de werking hiervan na de inspectie.

“Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend”

Vraagprijs:

€ 650.000,- k.k.

“Ruim en rustig
wonen in
Amsterdam-
Noord!”





Wonen
dineren &

Krasseurstraat 237, Amsterdam

Ruime en goed onderhouden gezinswoning op toplocatie, met vier slaapkamers, heerlijke tuin en parkeren op eigen terrein!

Deze ruime eengezinswoning van circa 103 m² beschikt over een royale woon-/eetkamer, luxe keuken, vloerverwarming op de begane grond, drie slaapkamers en een ruime zolderkamer met de mogelijkheid tot uitbreiding door middel van dakkapellen!

Met energielabel B, een verzorgde afwerking en een rustige, kindvriendelijke ligging in de wijk Tuindorp Oostzaan in Amsterdam-Noord is dit een ideaal familiehuis. De NDSM-werf, dagelijkse voorzieningen en de rest van Amsterdam liggen allemaal binnen handbereik!

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, het toilet met fontein en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de ruime woon-/eetkamer en de open keuken. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken, die is uitgevoerd met een stijlvol composiet werkblad. De keuken beschikt over een in gefreesde vierpits inductiekookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een afzonderlijke stoomoven en voldoende kast- en werkruimte. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en de woonkamer ligt tuingericht met voldoende ruimte voor een aparte zit- en eethoek. De openstaande deuren geven toegang tot de fijne achtertuin.

Buitenruimte

Via de openstaande deuren in de woonkamer stap je de heerlijk zonnige achtertuin in. De tuin is voorzien van een veranda met hardhouten overkapping en is onderhoudsvriendelijk. Tevens heb je hier de beschikking over een vrijstaande berging en is de

tuin bereikbaar via een achterom.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een parkeerplaats op eigen terrein. Direct voor de deur ligt een speelgelegenheid en dankzij de ligging aan een beschut en verkeersluw hofje is dit een bijzonder prettige woonomgeving voor gezinnen.

Ligging

De woning ligt in Amsterdam-Noord, in de wijk Tuindorp Oostzaan aan een verkeersluw hofje met een speelgelegenheid direct voor de deur. Dit maakt de locatie bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen. Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn in de nabije omgeving aanwezig. Voor ontspanning, horeca, evenementen en cultuur ligt de populaire NDSM-werf op korte fietsafstand. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan restaurants, terrassen en culturele activiteiten.

“Een fijne
gezinswoning op
een plek waar
kinderen veilig
kunnen spelen!”











Douchen
slapen &

Douche- en slaapgedeelte

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de ruime badkamer bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer over de volledige breedte van de woning. Aan de achterzijde liggen nog twee fijne slaapkamers. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgevoerd met twee wastafels, een douchecabine en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer die uitstekend kan worden ingericht als vierde slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer. De ruimte biedt bovendien mogelijkheden om verder te worden vergroot door het plaatsen van dakkapellen. Daarnaast is er op deze verdieping genoeg bergruimte aanwezig en bevinden zich hier de cv-ketel, de aansluiting voor de wasmachine en de mechanische ventilatie box.







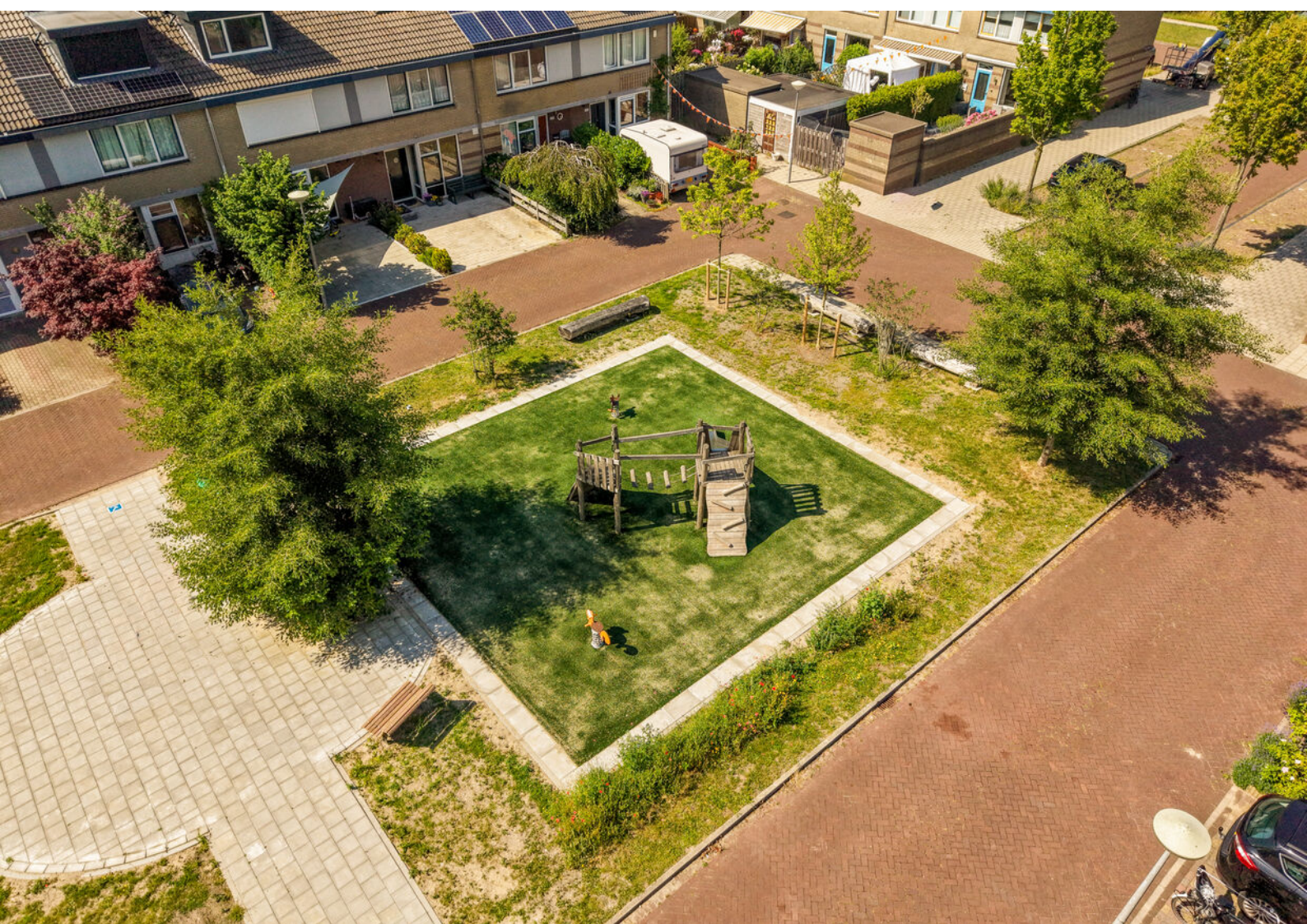










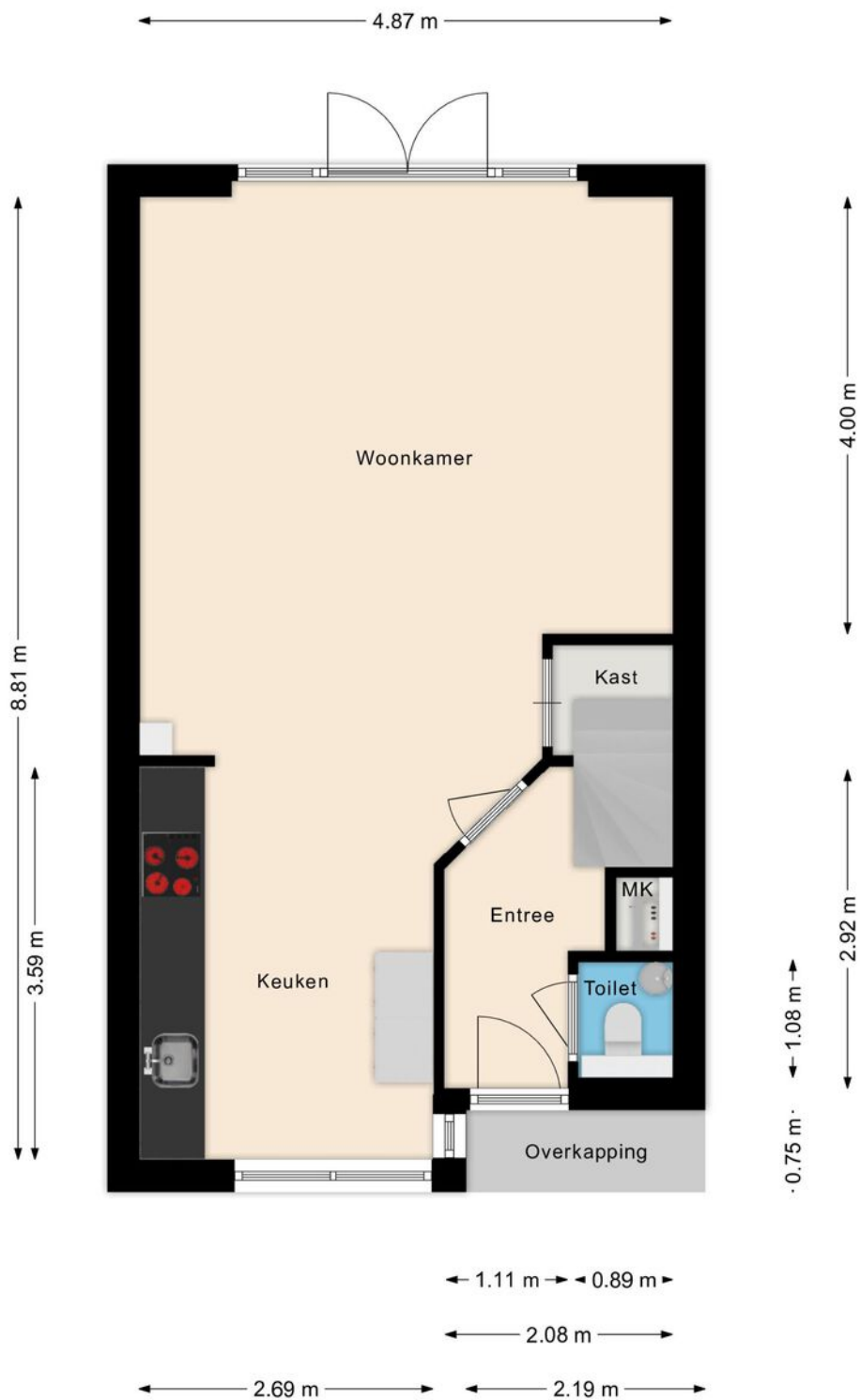






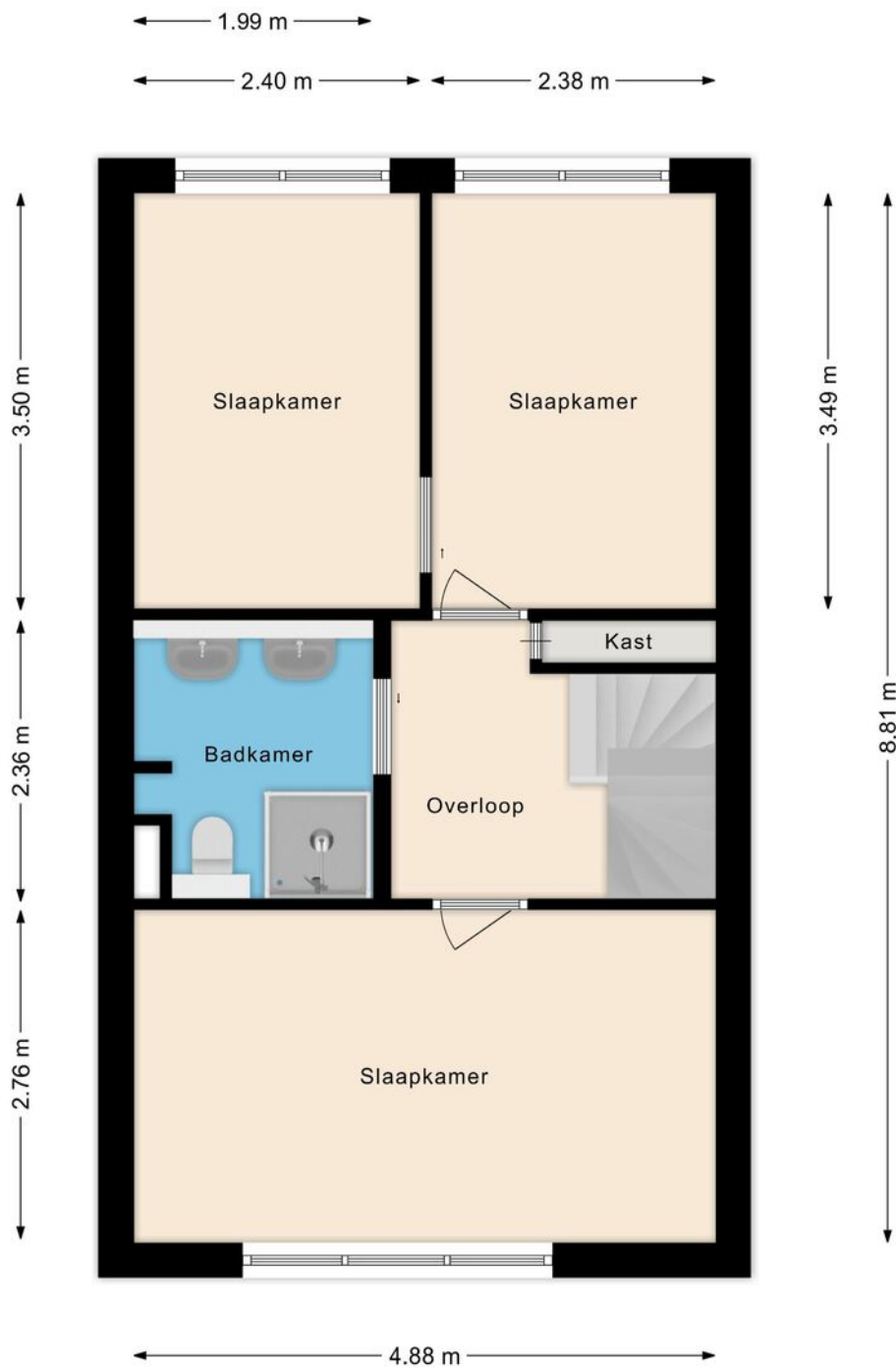
Kaarten &
lijsten

Plattegrond Begane grond



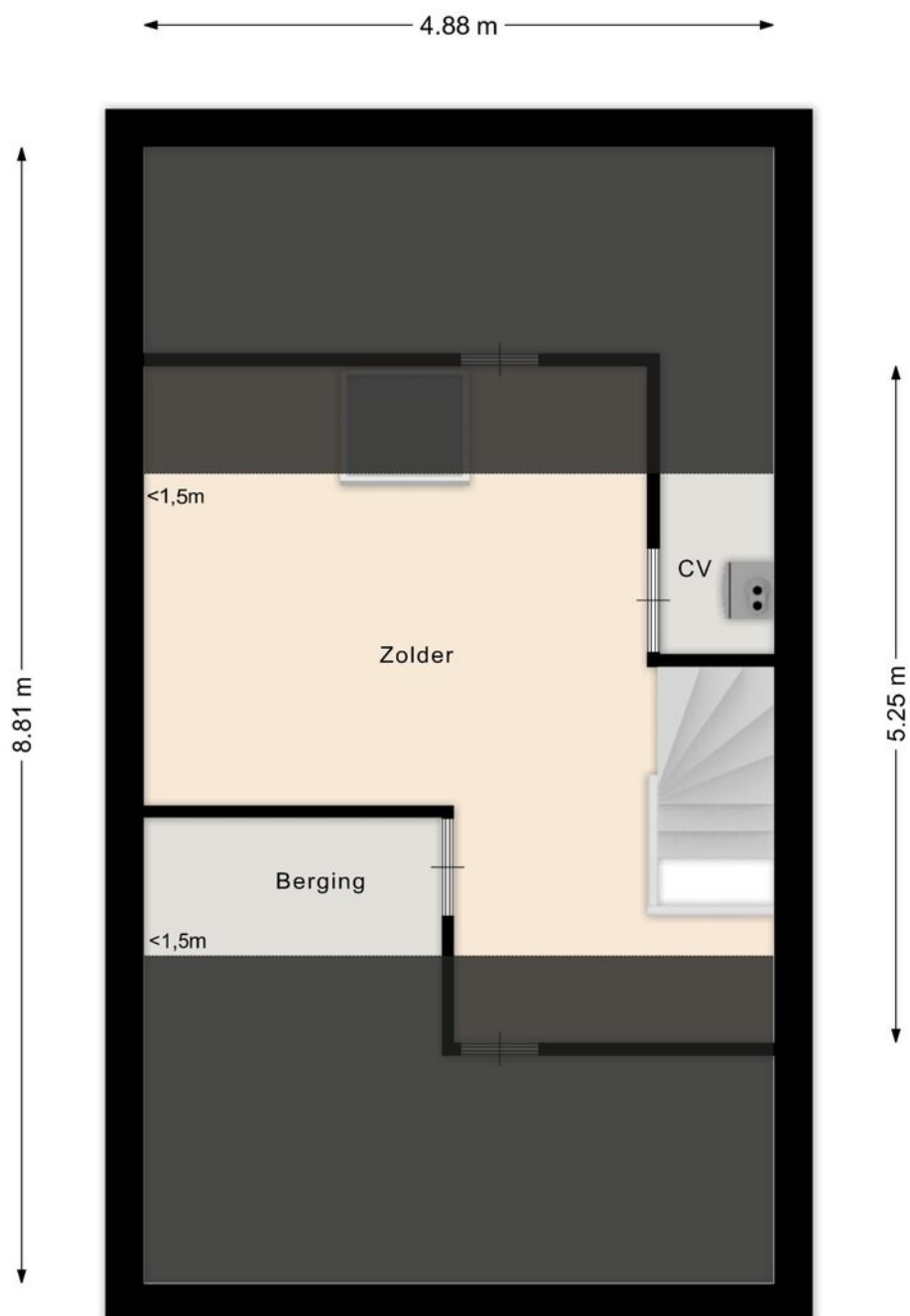
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



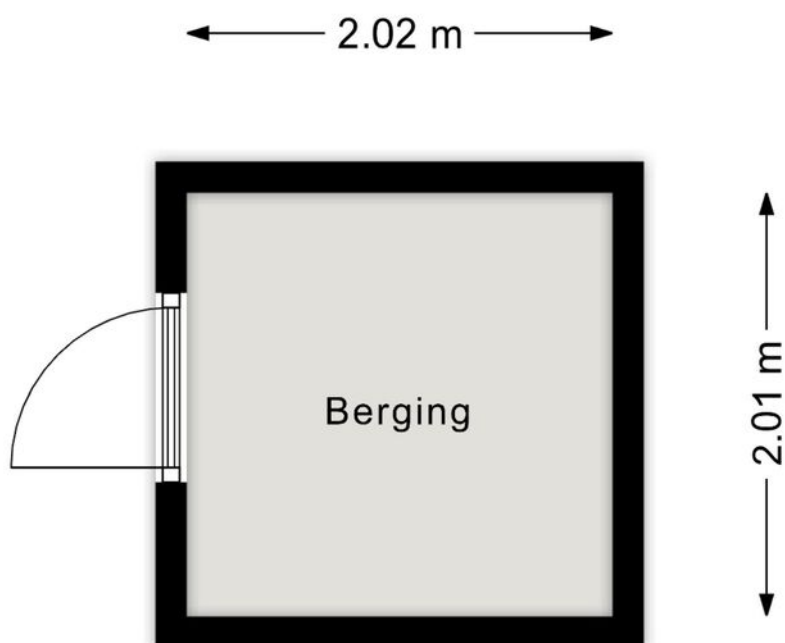
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Tweede verdieping



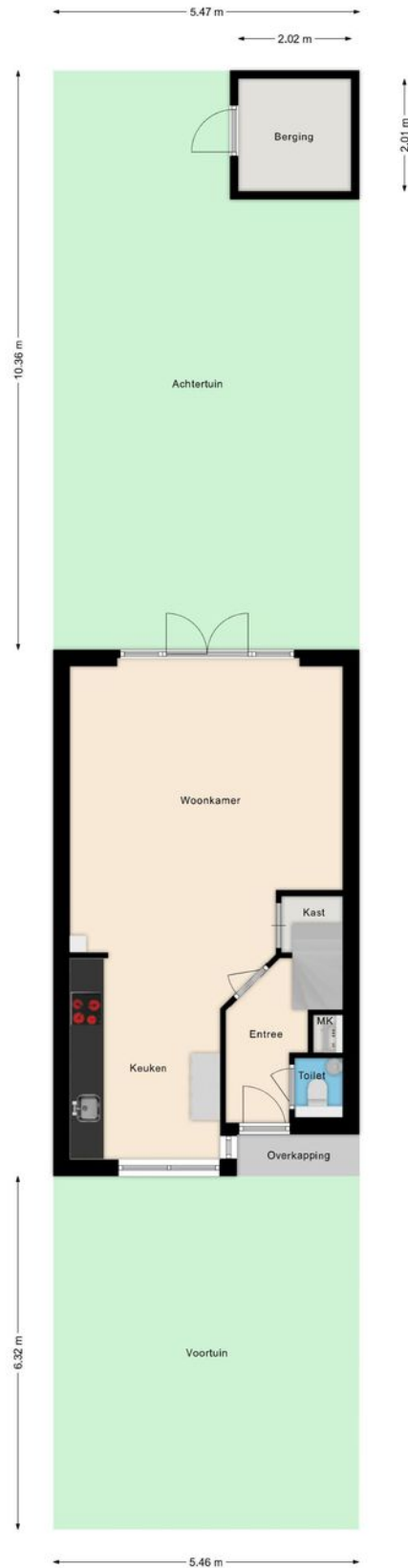
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Berging

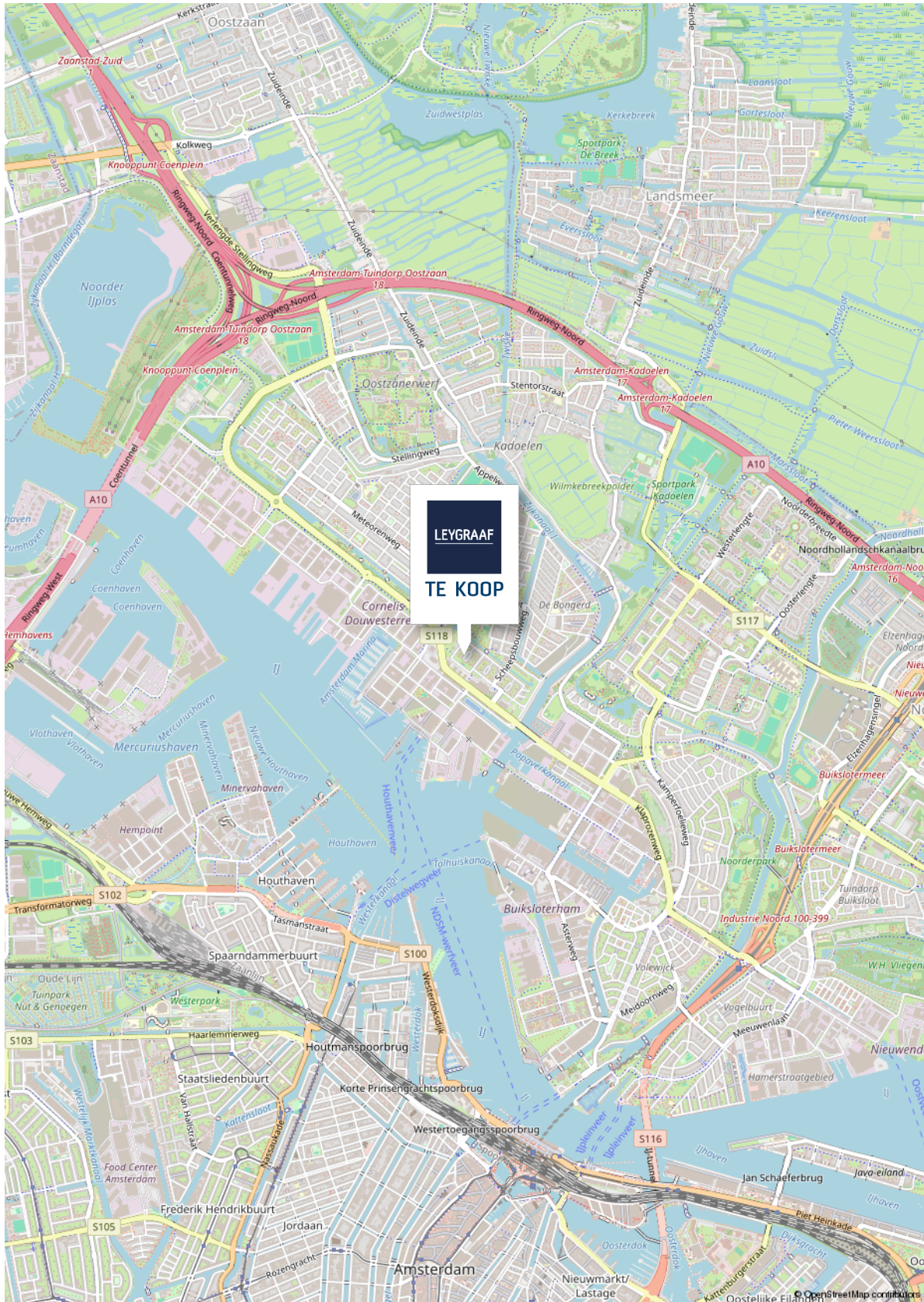


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Begane grond + tuin



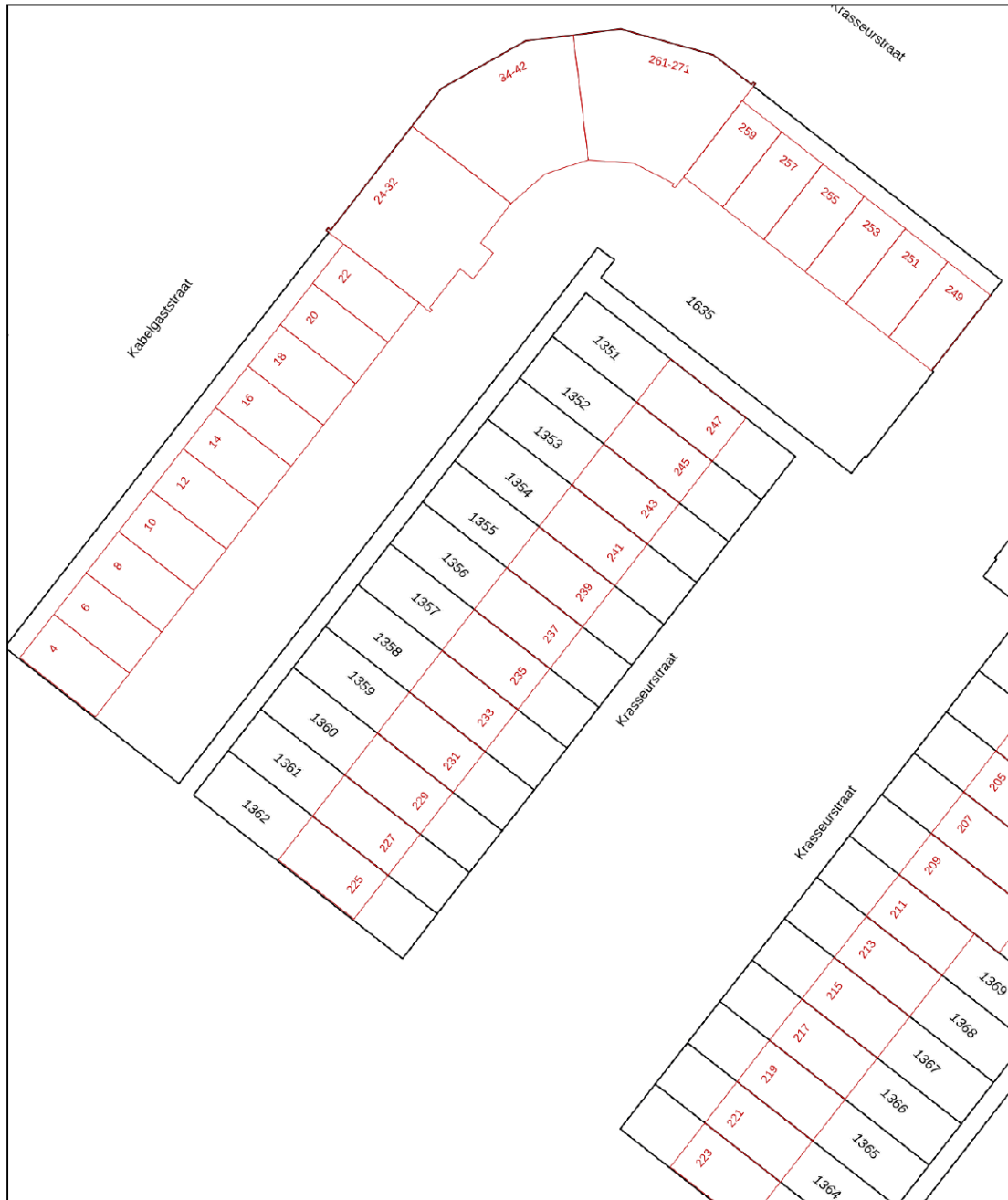
Locatie kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amsterdam	
—	Huisnummer	Sectie AH	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1356	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✘		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✘		
- losse (hang)lampen		✘	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten eerste verdieping	✘		
- Boekenkasten		✘	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✘		
- gordijnen		✘	
- rolgordijnen	✘		
- (losse) horren/rolhorren	✘		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✘		
- plavuizen	✘		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✘		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✘		
- (gas)fornuis	✘		
- afzuigkap	✘		
- magnetron	✘		

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod.

Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod.

Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- geiser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>		

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod.

Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

Disclaimer

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Algemene informatie

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Door LEYGRAAF Makelaars wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Door LEYGRAAF Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

VOORSTEL UITBRENGEN: Wilt u een voorstel uitbrengen dan kunt u dit schriftelijk doen naar informatie@leygraafmakelaars.nl. Onze opdrachtgever stelt uitdrukkelijk dat een transactie niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over hoofzaken (object en prijs), maar ook over details en voorwaarden (zoals datum van aanvaarding, financiering, roerende zaken en voorbehouden) overeenstemming is bereikt.

BEHANDELING VOORSTEL: Één van onze makelaars neemt uw voorstel in behandeling en zal zo spoedig mogelijk contact met u en onze opdrachtgever opnemen om nader te overleggen. Een door u uitgebracht voorstel wordt vertrouwelijk behandeld en alleen aan onze opdrachtgever kenbaar gemaakt. Onze opdrachtgever kan uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

SCHRIFTELIJKE VASTLEGGING: De overeenstemming is pas bindend wanneer alle partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

KOOPAKTE/HUUROVEREENKOMST: Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlands Vereniging van Makelaars (NVM) of een huurovereenkomst conform het model Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). In deze overeenkomst zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANSIERING: Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert LEYGRAAF Makelaars een in de koopovereenkomst genoemd termijn waarbinnen op grond van deze voorwaarden ontbonden kan worden.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE: De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De termijn wordt in de koopovereenkomst vastgesteld. Bij verhuur zal dit per object verschillen.

MELDINGSPLICHT: Onze opdrachtgever heeft een meldingsplicht. De koper/huurder mag daarom verwachten dat de informatie die door onze opdrachtgever wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

ONDERZOEKSP LICHT: De koper/huurder heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper/huurder zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste beslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schaken voor de aankoop of aanhuur van een object.

ENERGIELABEL: De verkoper is wettelijk verplicht om bij de notariële overdracht een energielabel aan de koper te overhandigen. Van het voorgaande kan door onze opdrachtgever worden afgeweken indien op grond van het 'besluit energieprestatie gebouwen' een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie verwijzen wij door naar www.energielabel.nl

ERFDIENSTBAARHEDEN: Indien er op het object of perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper/huurder en worden ze als bijlage behorend bij de overeenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

MEETINSTRUCTIE: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor foutieve meetuitkomsten. De koper wordt altijd in de gelegenheid gesteld het verkochte zelf in te (laten) meten.

OUDERDOMSCLAUSULE: Indien het object ouder dan 15 jaar is, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) objecten. Tenzij onze opdrachtgever de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Onze opdrachtgever verzwijgt echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

ASBEST: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd, dient door de koper/huurder de maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper/huurder verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart onze opdrachtgever van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Over Leygraaf Makelaars



Leygraaf Makelaars is een gerenommeerde makelaar in de bruisende stad Alkmaar en omstreken. Met meer dan vijftig jaar ervaring in de regio zijn wij uw vertrouwde partner voor al uw vastgoedbehoeften. Onze deskundigheid, creativiteit en onverdeelde focus op het belang van onze opdrachtgevers onderscheiden ons in de markt. Of het nu gaat om de aankoop, verkoop of investering in onroerend goed, wij streven ernaar om het maximale uit uw vastgoed te halen.

Bij Leygraaf Makelaars begrijpen we dat het vinden van de juiste woning of het verkopen van uw eigendom een belangrijke beslissing is. Daarom bieden wij u een uitgebreid netwerk en diepgaande kennis van de (regio) Alkmaarse markt. Met ons gedegen advies en maatwerkoplossingen staan wij klaar om uw doelen te verwezenlijken. Onze betrokkenheid gaat verder dan alleen het afhandelen van transacties; wij streven ernaar om u volledig te ontzorgen.

Als uw betrouwbare partner in vastgoed, zorgen wij ervoor dat uw ervaring met Leygraaf Makelaars soepel en zorgeloos verloopt. Onze toegewijde aanpak en het wegnemen van eventuele hindernissen stellen u in staat om met vertrouwen te vertrouwen op onze diensten. Of u nu op zoek bent naar uw droomwoning in (of in de regio) Alkmaar, uw vastgoed wilt verkopen of een rendabele investering wilt doen, wij zijn er om u te begeleiden op elke stap van het proces.

Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek hoe Leygraaf Makelaars uw vastgoedambities in of rondom Alkmaar kan realiseren. Wij kijken ernaar uit om met u samen te werken en u te helpen bij het verwezenlijken van uw vastgoeddromen.

Ons team werkt proactief



Wilt u ook verkopen?

Als u ook verkoopplannen heeft of u wilt een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning?

Neem dan contact met ons op via:
072-5114318 of
informatie@leygraafmakelaars.nl

leygraafmakelaars.nl



Disclaimer

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld door Leygraaf Makelaars en is bedoeld om een algemeen overzicht te geven van de aangeboden woning. Hoewel wij ons uiterste best hebben gedaan om alle gegevens nauwkeurig te vermelden, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure.

- Informatie: Alle informatie, inclusief maar niet beperkt tot beschrijvingen, afmetingen, prijzen en andere details, wordt verstrekt naar beste weten van Leygraaf Makelaars. Wij kunnen echter niet garanderen dat alle informatie volledig, juist of up-to-date is. Eventuele wijzigingen kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden doorgevoerd. Leygraaf Makelaars is niet verantwoordelijk voor eventuele fouten of onvolledigheden in de verstrekte informatie. Indien u waarde hecht aan de exacte informatie, raden wij u aan deze zelf te verifiëren of een deskundige in te schakelen.

- Afmetingen en illustraties: De opgegeven maten en plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Illustraties en foto's dienen uitsluitend ter illustratie en kunnen elementen bevatten die niet tot de verkoop behoren.

