

LEYGRAAF



Fregatstraat 52 Alkmaar

Kenmerken van de woning

BOUW:

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Bouwjaar	1981
Ligging tuin	Oost
Bestemming	Woonruimte
Parkeren	Openbaar parkeren

OPPERVLAKTE:

Woonoppervlakte	99 m ²
Tuinoppervlakte	41 m ²
Perceeloppervlakte	105 m ²
Inhoud	350 m ³

ENERGIE:

Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie & vloerisolatie
Glasisolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Ventilatiesysteem	Mechanische ventilatie
Energielabel	B

OVERIGE INFORMATIE:

- Verassend ruime tussenwoning met veel lichtinval
- Rustige, groene en waterrijke woonomgeving
- Mogelijkheid tot het realiseren van maar liefst vijf slaapkamers
- Voortdurend recht van erfpacht lopend t/m 16 januari 2029

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:

€ 375.000,- k.k.

“Veel licht, veel ruimte en een rustige woonomgeving.”



Wonen &
dineren

Fregatstraat 52, Alkmaar

Ruim en comfortabel wonen op een groene, waterrijke locatie, met Winkelcentrum De Mare op loopafstand!

Aan een rustige straat in een verzorgde woonwijk staat deze goed onderhouden tussenwoning met een woonoppervlakte van circa 99 m². De woning beschikt over een verrassend ruime en lichte woonkamer, een afzonderlijke keuken, drie royale slaapkamers en een zonnige achtertuin van circa 41 m² op het oosten. Dankzij de ruime vertrekken en flexibele indeling kan het aantal slaapkamers desgewenst worden uitgebreid tot maar liefst vijf.

Met onder meer energielabel B, een cv-ketel uit 2018 en vloerverwarming in de badkamer is bovendien een comfortabele basis aanwezig.

Winkelcentrum De Mare ligt op loopafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en overige dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, speelvoorzieningen, sportaccommodaties en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving.

Indeling

Begane grond:

Via de voordeur kom je binnen in de hal met de meterkast, garderoberuimte, toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is opvallend ruim en strekt zich uit over vrijwel de volledige diepte van de woning. Grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de tuin. Er is voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De lichte laminaatvloer loopt door over de gehele woonverdieping en geeft het geheel

een rustige en verzorgde uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de afzonderlijke keuken, die via een karakteristieke ronde doorgang met de woonkamer is verbonden. De keuken is praktisch ingericht met veel kastruimte, een lang werkblad, spoelbak en plaats voor de gebruikelijke apparatuur. Hoewel de keuken wat ouder is, is deze netjes onderhouden en goed bruikbaar. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een aangename lichtinval en een groen uitzicht.

Tuin:

De verzorgde achtertuin is circa 41 m² groot en ligt op het oosten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en kunstgras en biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Dankzij de ligging geniet je hier met name in de ochtend maar ook in de namiddag van de zon.

"Rustig wonen,
met alle
voorzieningen
binnen
handbereik."







Douchen
slapen &

Douche-en slaapgedeelte

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een compleet uitgevoerde badkamer. De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Over de gehele achtergevel is een dakkapel geplaatst, voorzien van een geïntegreerd rolluikstelsel aan de buitenzijde. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, een wastafel met spiegelkast, een toilet en comfortabele vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de royale derde slaapkamer met veel lichtinval. Ook deze kamer biedt de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren, waardoor de woning uiteindelijk over maximaal vijf slaapkamers kan beschikken. Verder vind je hier een praktische berging met de cv-ketel (2018), wasmachineaansluitingen en extra bergruimte.













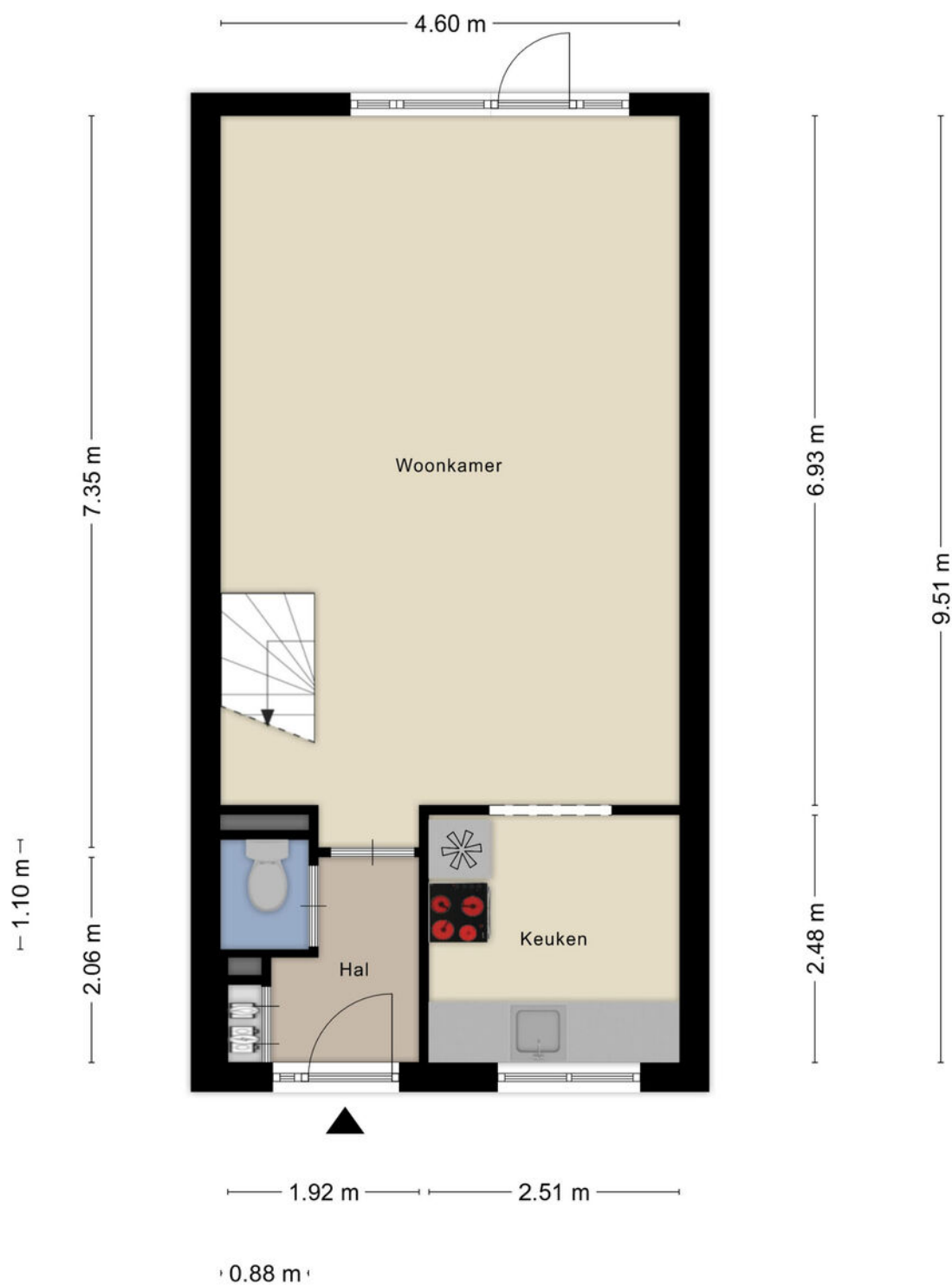




Kaarten lijsten &

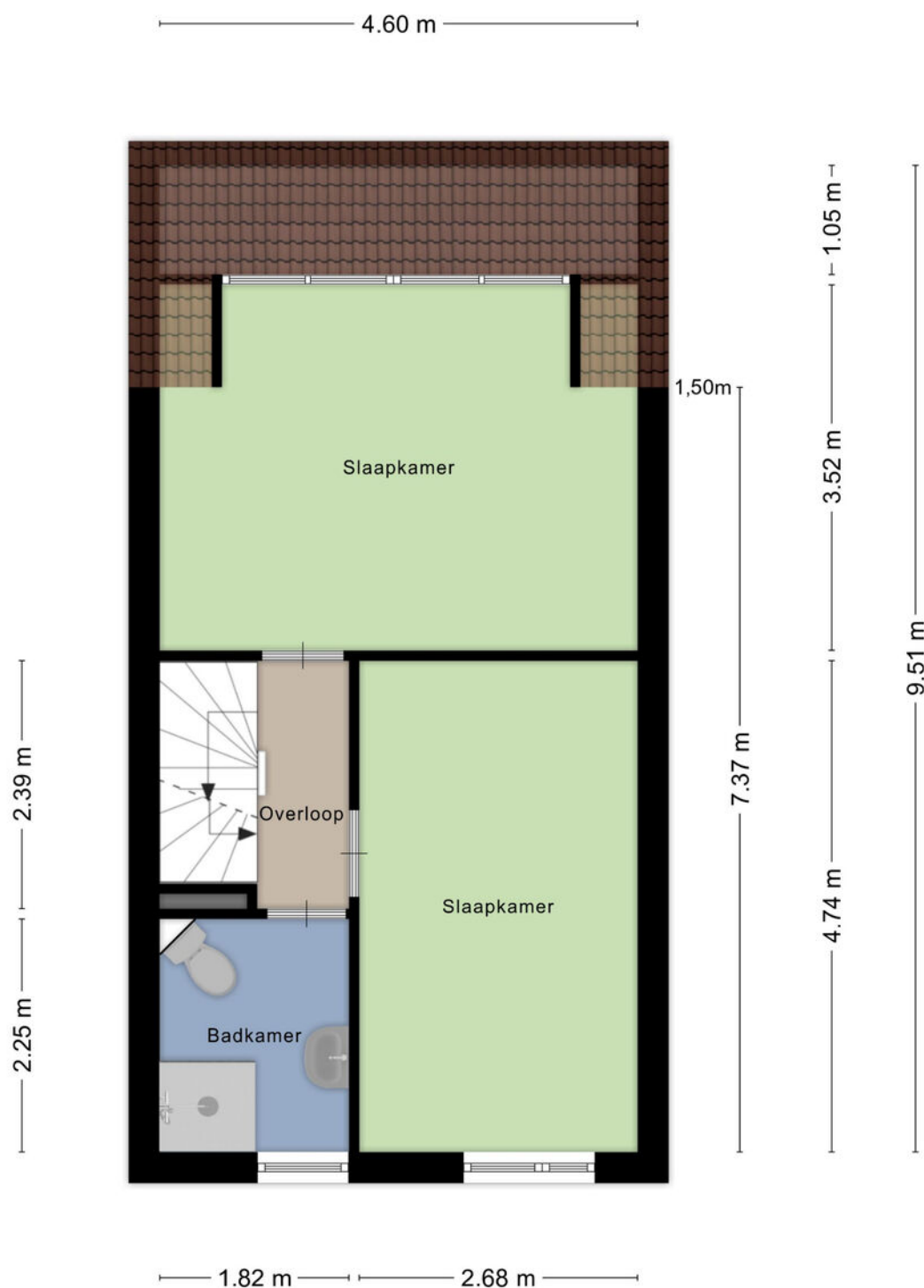
Plattegrond

Begane grond



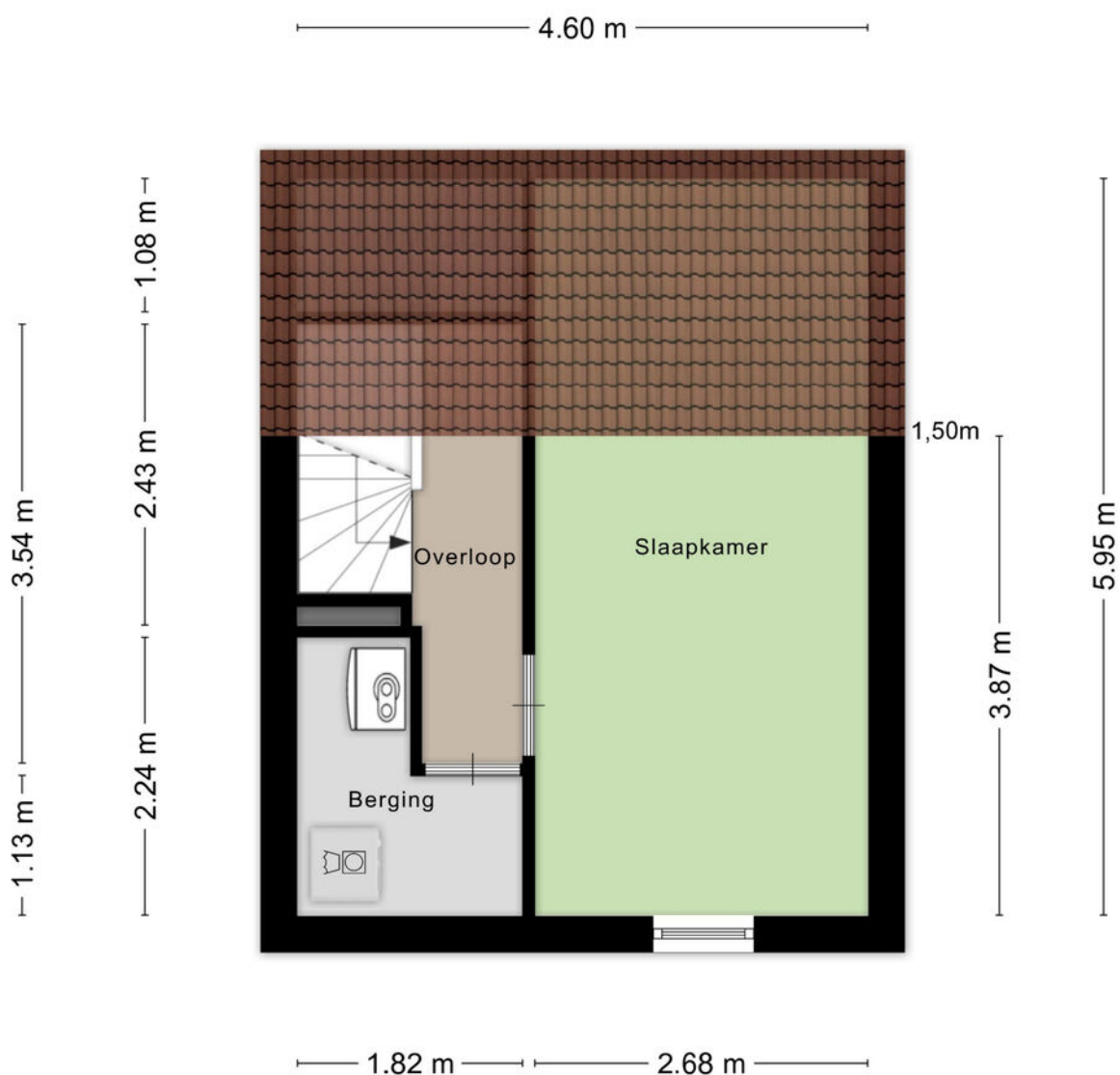
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



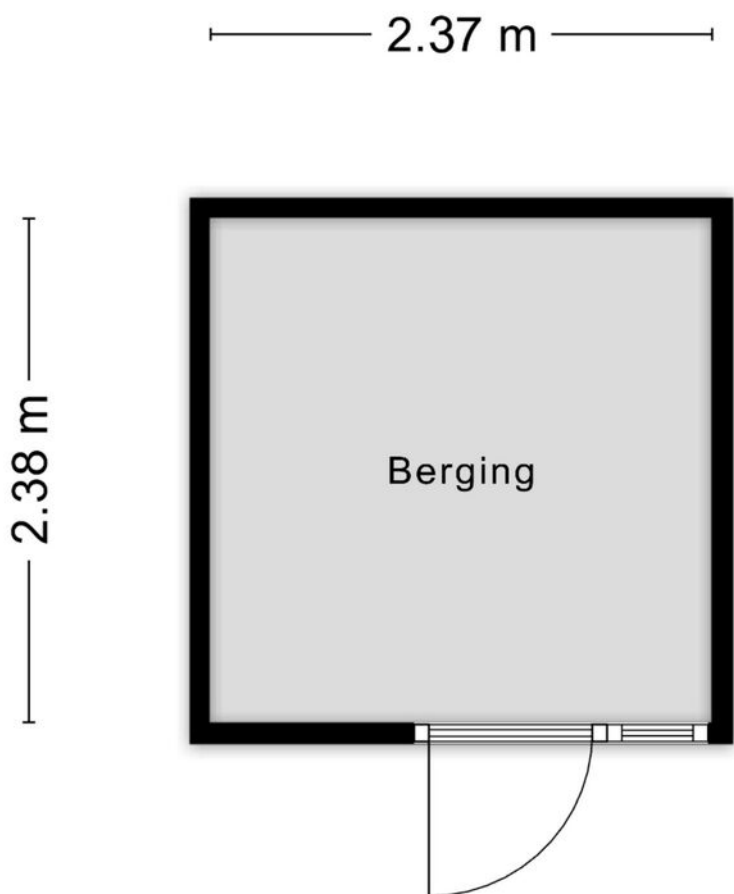
Plattegrond

Tweede verdieping



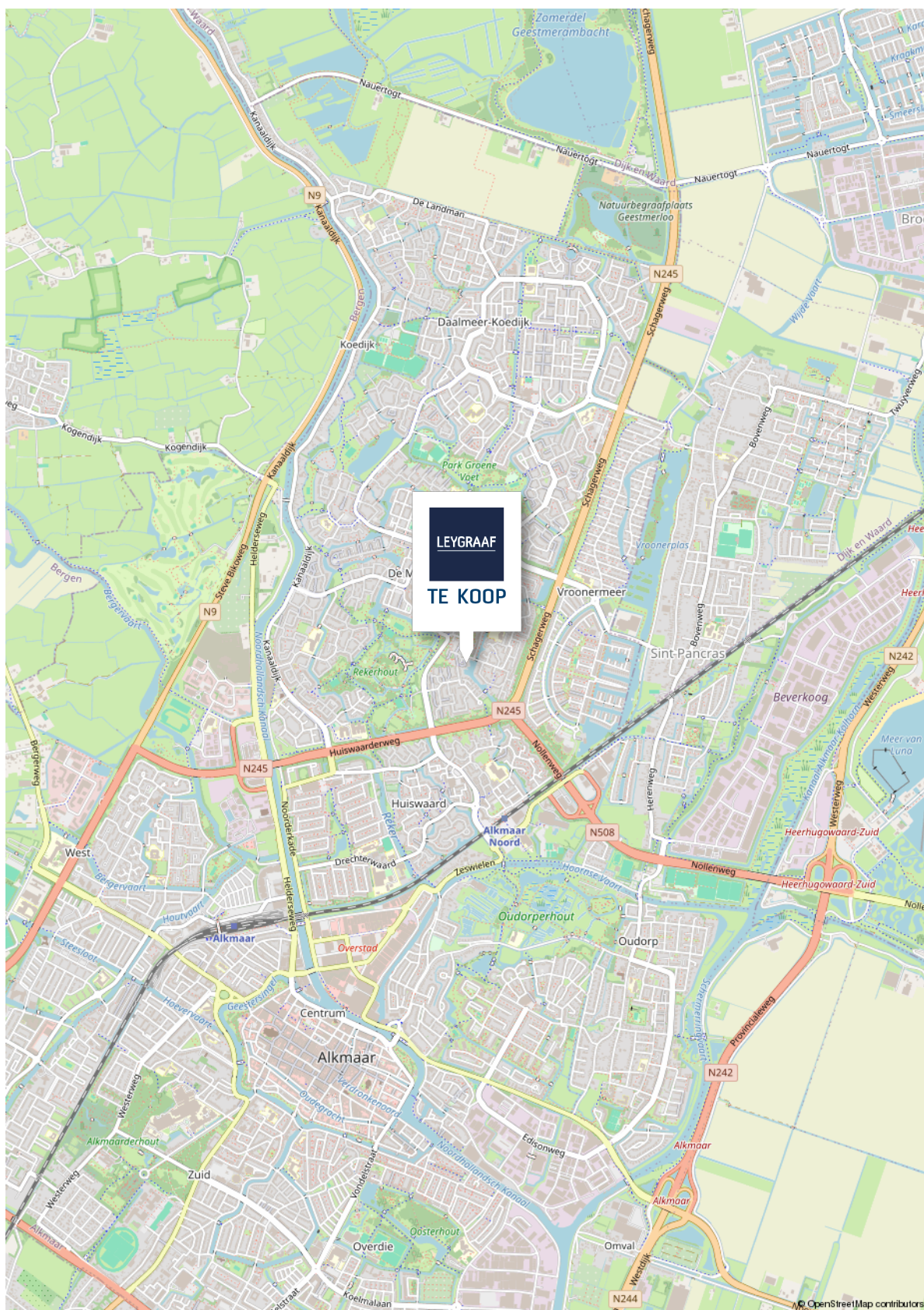
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

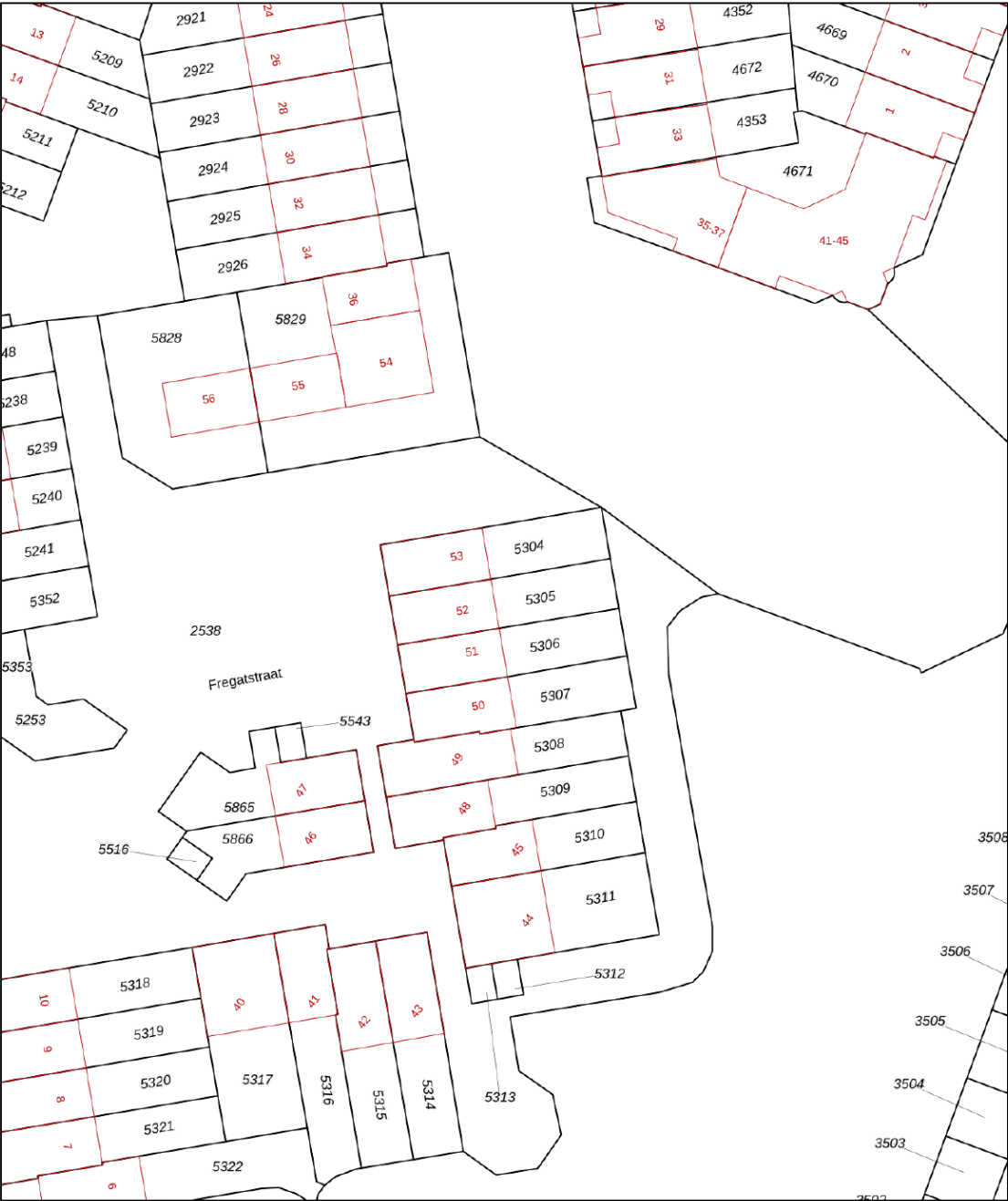
Locatie kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkmaar

Sectie K

Perceel 5305

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✕		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		✕	
- gordijnen		✕	
- lamellen			✕
- jaloezieën			✕
- (losse) horren/rolhorren			✕
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✕		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✕		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			✕
- afzuigkap			✕
- magnetron		✕	
- koelkast		✕	
- koffiezetapparaat		✕	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✕		
- toiletrolhouder	✕		
- toiletborstel(houder)		✕	

"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
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	✕		
- wastafel	✕		
- wastafelmeubel	✕		
- toiletkast	✕		
- toilet	✕		
- toilethouder	✕		
- toiletborstel(houder)		✕	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✕		
Kluis		✕	
(Voordeur)bel	✕		
Rookmelders	✕		
(Klok)thermostaat	✕		
Rolluiken	✕		
Zonwering buiten			✕
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✕		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✕		
Waterslot wasautomaat		✕	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✕		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✕		
Beplanting	✕		

"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
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			

"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 FINANCIERING: 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.

ONDERZOEKSPLICHT: 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 schakelen 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.

