Vraagprijs

€ 395.000 k.k.

# Stationstraat 63

Alkmaar

van de ridder makelaars

072 - 511 35 04
info@riddermakelaars.nl
www.riddermakelaars.nl

NVM

# Stationstraat 63 Alkmaar

Wonen vlakbij het NS station en het gezellige stadscentrum van Alkmaar?

Dan is deze leuke stadswoning in de geliefde Spoorbuurt zeker interessant. Je woont hier in een rustig straatje, terwijl je binnen een paar minuten naar het NS-station of de gezellige Alkmaarse binnenstad loopt.

De woning heeft een fijne woonkamer met hoog plafond en openslaande deuren naar de tuin, een moderne open keuken, een grote slaapkamer en twee kleinere slaap-/werkkamers en een in 2022 vernieuwde badkamer. En ook buiten zit je goed: er is een knusse achtertuin met achterom én een heerlijk dakterras, beide gelegen op het zonnige zuidwesten.

Een ideale woning voor starters, alleenstaanden of stellen die graag centraal willen wonen en op zoek zijn naar een huis met karakter én buitenruimte.

TOPLOCATIE IN DE SPOORBUURT

De ligging is zonder twijfel een van de sterke punten. Even de stad in voor een drankje, uit eten of winkelen? Dat doe je gewoon lopend. Ook het NS-station ligt op slechts enkele minuten afstand, ideaal als je regelmatig met de trein reist. Supermarkten, winkels en andere voorzieningen vind je eveneens dichtbij. De Spoorbuurt zelf is geliefd vanwege de karakteristieke woningen, gevarieerde gevels en de gezellige sfeer. Je woont hier rustig, maar hebt de levendigheid van de stad letterlijk om de hoek.

INDELING

Begane grond: Entree/hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en vanuit de hal een schuifdeur naar de woonkamer. De woonkamer heeft een sfeervol hoog plafond, strak stuukwerk en een fraaie PVC vloer. De openslaande deuren zorgen voor veel licht en geven direct toegang

Aan de achterzijde bevindt zich in de aanbouw de moderne open keuken, voorzien van een inductiekookplaat, oven, koelkast en vaatwasser. Goed om te weten: de voormalige houten balkenvloer op de begane grond is al vervangen door een betonnen vloer. Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken met cv-ketel, ruimte voor een extra koel-/vriescombinatie en een deur naar de tuin.

Eerste verdieping: Overloop met lichtkoepel en ruimte voor een kast. Aan de achterzijde ligt de royale slaapkamer met directe toegang tot het zonnige dakterras op het zuidwesten. Een heerlijke plek om na het werk nog even van de zon te genieten. Aan de voorzijde bevinden zich twee kleinere kamers, gescheiden door een schuifdeur. Ideaal als slaap-, werk- of kledingkamer. Liever één grote kamer? Dan zijn deze ruimtes weer samen te voegen. De moderne badkamer is in 2022 vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, tweede toilet en aansluitingen voor wasmachine en droger. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van laminaat.

TUIN EN DAKTERRAS
Midden in de stad én twee fijne buitenplekken! De achtertuin ligt op het zuidwesten en beschikt over een achterom via de steeg, waardoor je de fiets gemakkelijk achter kunt zetten. Daarnaast heeft de woning op de eerste verdieping een zonnig dakterras, eveneens op het zuidwesten.

BIJZONDERHEDEN
- Leuke stadswoning op een toplocatie in de Spoorbuurt;
- Binnenstad en NS-station op loopafstand;
- Achtertuin met achterom én dakterras op het zuidwesten;
- Betonnen beganegrondvloer ter vervanging van de voormalige houten balkenvloer;
- Woonkamer met PVC vloer en gestuukte wanden en plafond;

- Keuken vernieuwd in 2006;
- Elektrische groepenkast vernieuwd in 2007;
- Energielabel D;
- Aanvaarding in overleg.

PARKEREN
Parkeren kan met een vergunning. Een straatvergunning kost circa € 80,- per jaar. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor een combinatievergunning voor de Kazernegarage. Bezoekers kunnen via een app tegen gereduceerd tarief worden aangemeld.

Zie jij jezelf hier al wonen? Kom dan vooral kijken. Want wie een woning zoekt op een rustige plek vlak bij het station én de binnenstad, zou hier zomaar eens heel blij van kunnen worden!

## Kenmerken

| | | | |
|---|---|---|---|
| Woonoppervlakte 82 m² | Gebouwgebonden buitenruimte 12 m² | Inhoud 301 m³ | Bouwjaar 1906 |
| Perceeloppervlakte 70 m² | Externe bergruimte - | 3 Slaapkamers | Energielabel D |
| | Overige inpandige ruimte - | | |

PLANK

NO WORRIES BBQ
BORRELEN VAN DE PLANK

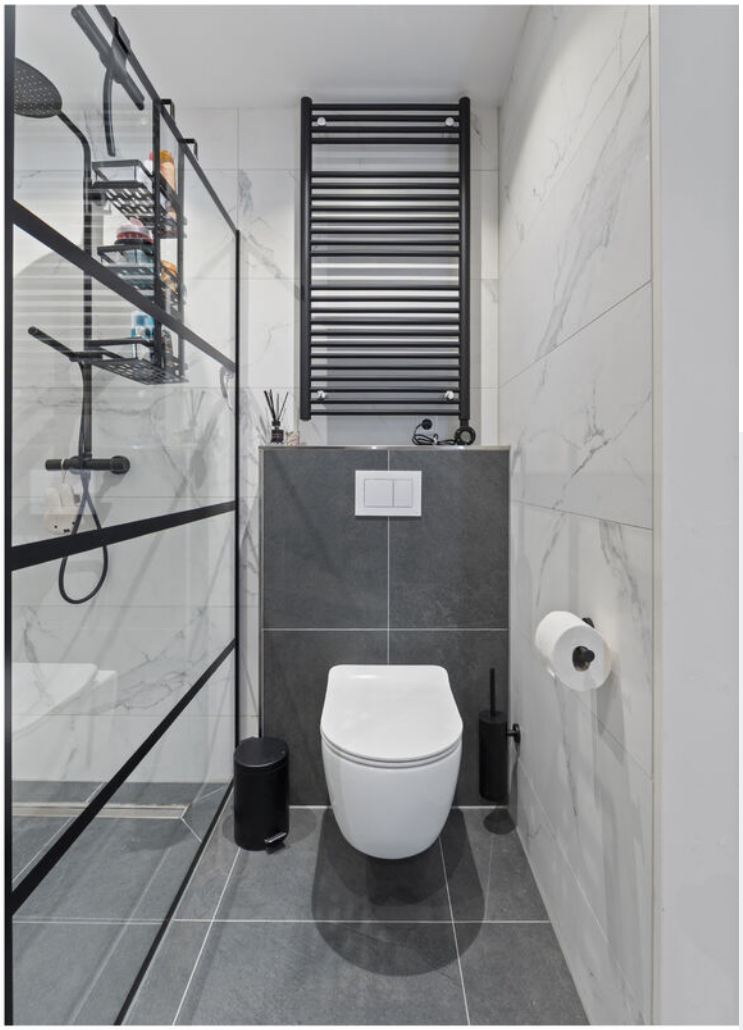
KRUPS

SHARP

travel

travel

travel

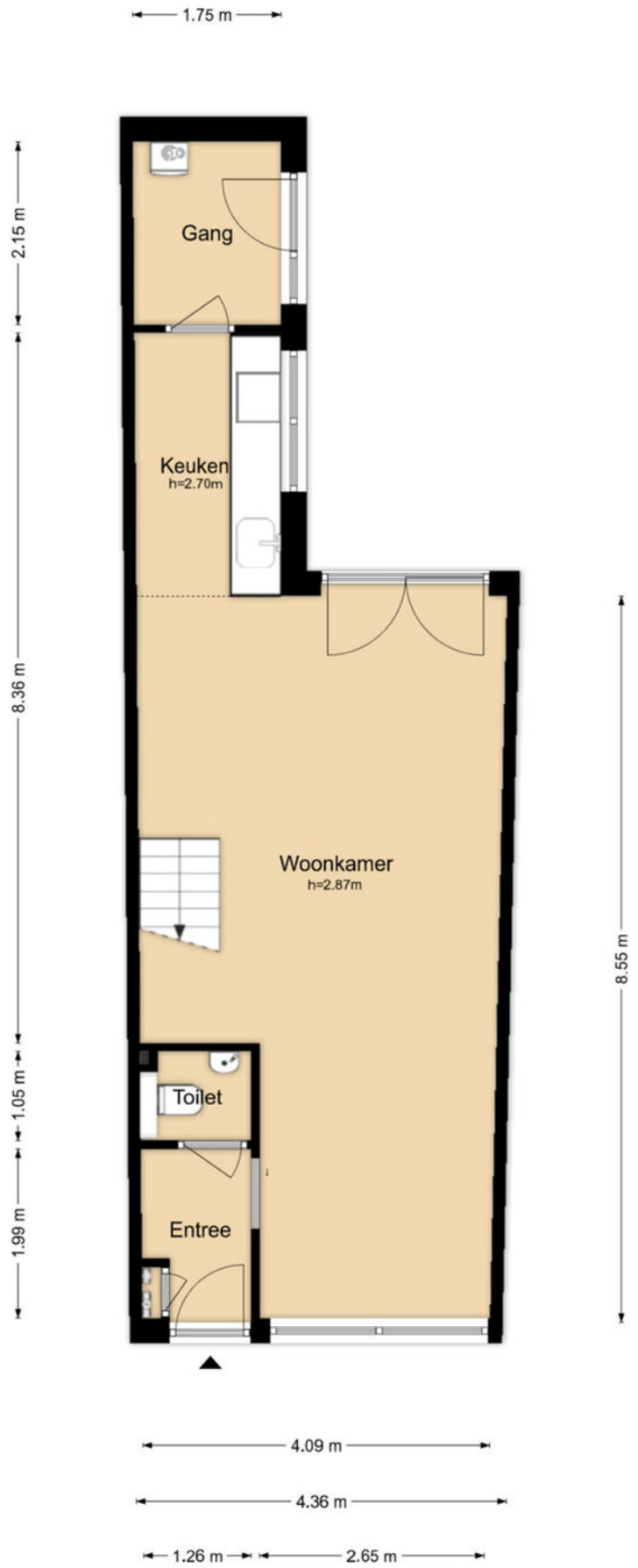


BRANDWEER

BRANDWEER

# Plattegrond

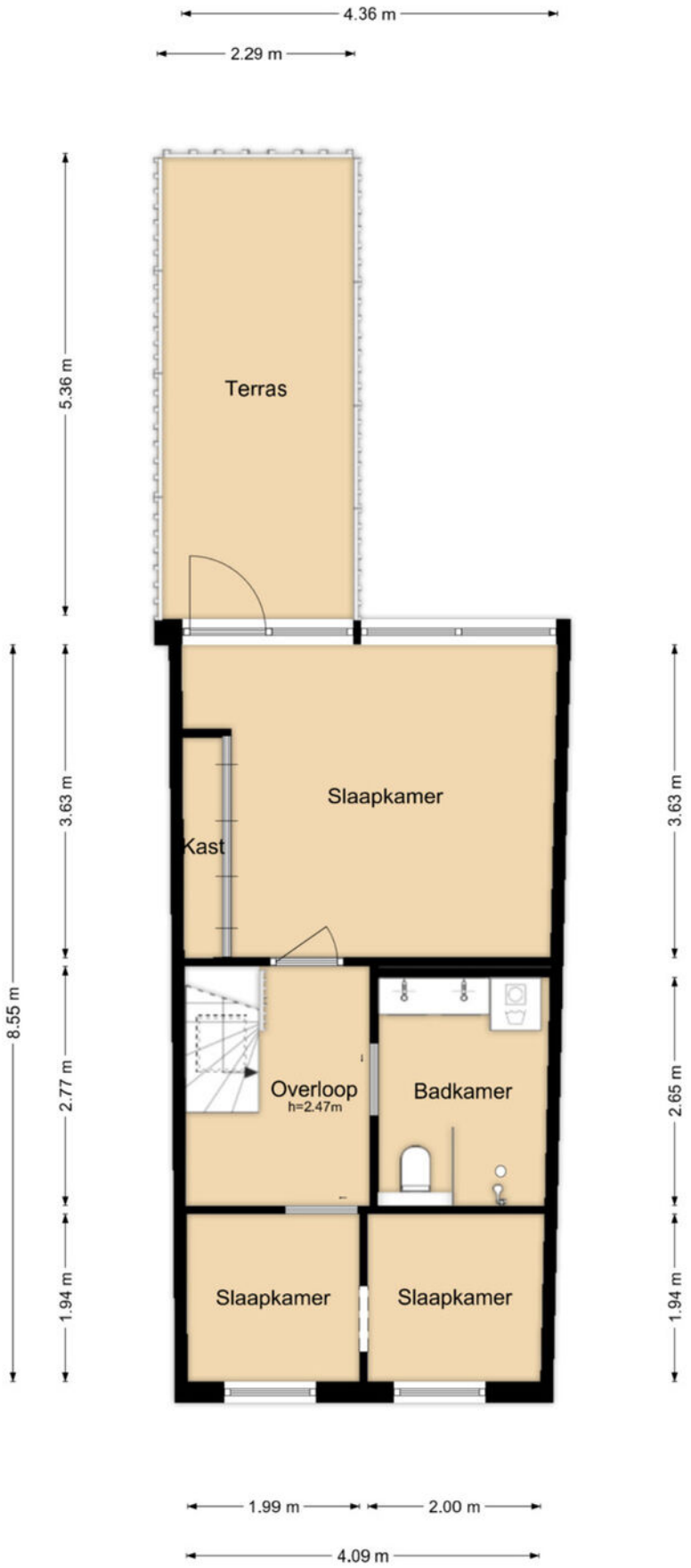
**Stationsstraat 63 - Alkmaar**
**Begane Grond**




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

# Plattegrond

**Stationsstraat 63 - Alkmaar**
**Eerste Verdieping**

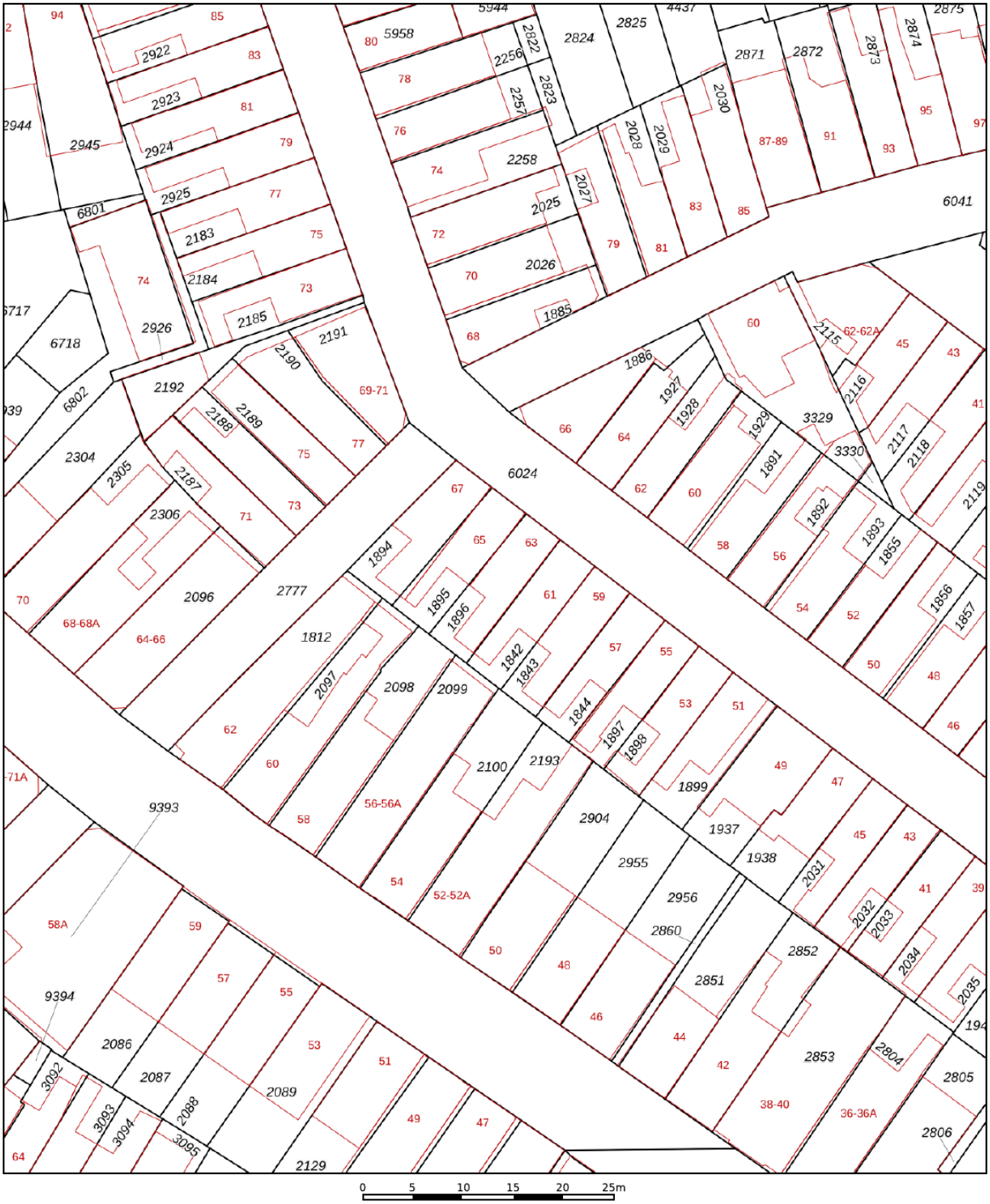



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Schaal 1: 500

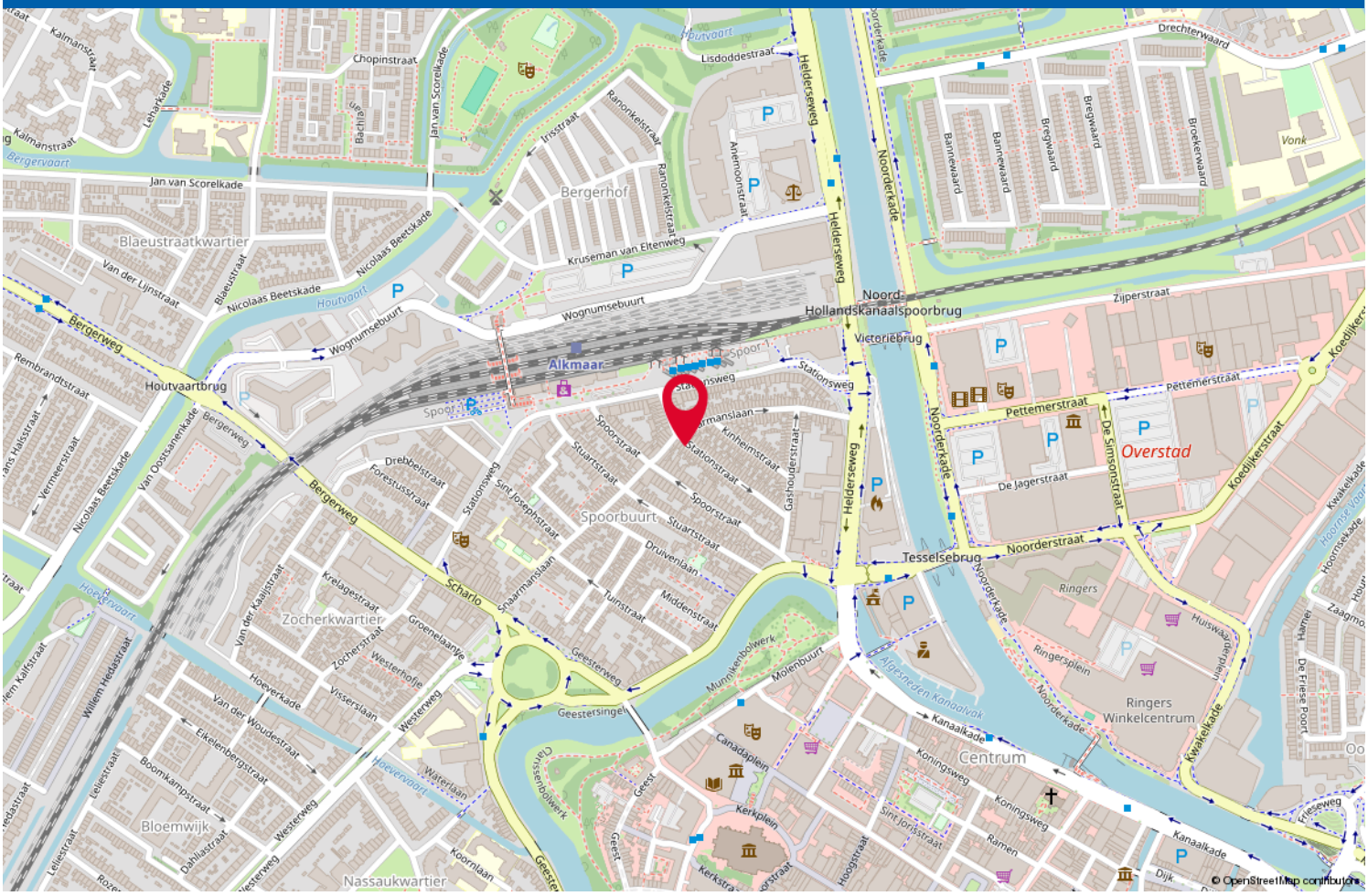
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Alkmaar |
| Sectie | C |
| Perceel | 1896 |

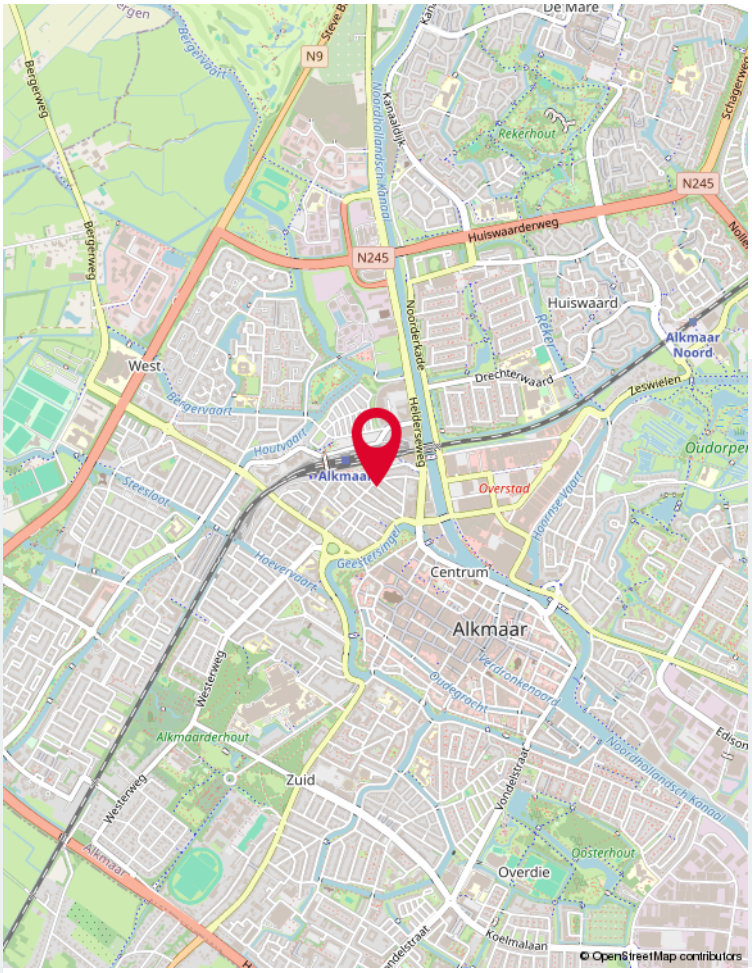
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

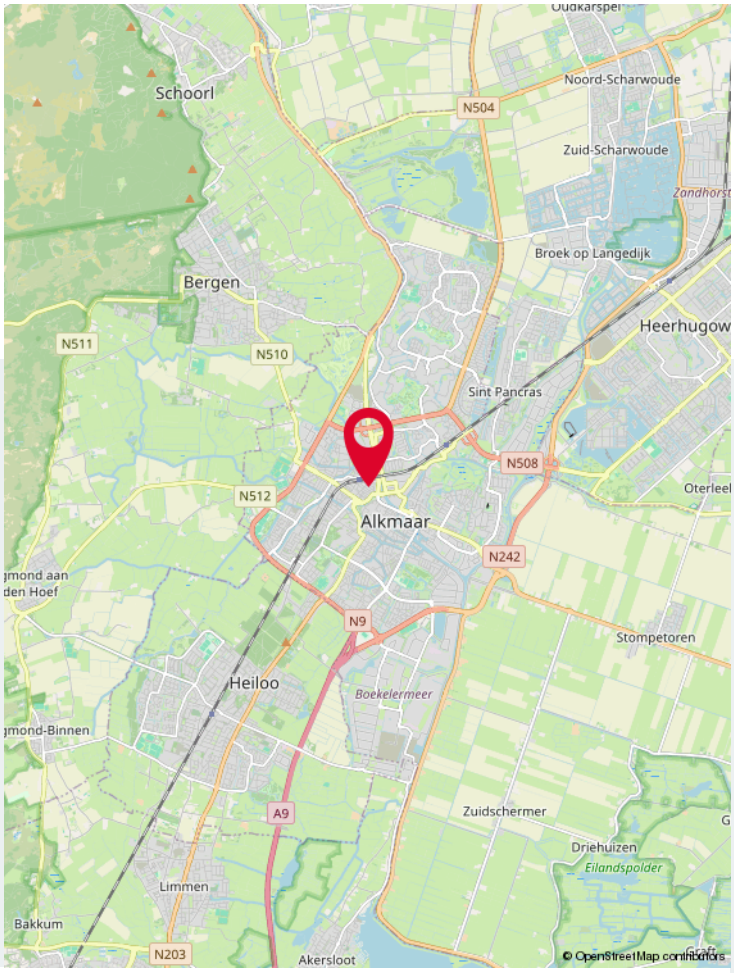
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - 2 kasten | | | X |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - PVC vloer | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

# Aanvullende gegevens

**Uitnodiging/Bieding**
De presentatie van de woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Ingeval verkoper min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft de prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat je er rechten aan kunt ontlenen.

**Koopovereenkomst**
Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Van de Ridder Makelaars een NVM koopovereenkomst worden opgesteld. In de koopovereenkomst zal de gebruikelijke aanbetaling middels een waarborgsom of bankgarantie van tien procent van de koopsom worden opgenomen. Deze dient te worden voldaan bij de notaris.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen dan wanneer zowel over de hoofdzaken (prijs / object), als over de details (oplevering, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc.) overeenstemming is bereikt. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend en deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen.

**Hypotheek**
Een woning kopen is een spannende gebeurtenis. Het is daarom aan te raden zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, jouw hypothecaire mogelijkheden door een hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van jouw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij je een vrijblijvend en kosteloos gesprek met een onafhankelijk deskundige op het gebied van hypotheken. Vraag ernaar bij jouw makelaar van Van de Ridder Makelaars.

**Algemene ouderdomsclausule**
Indien de woning ouder is dan 10 jaar, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Kopers aanvaarden alle in verband daarmee voorziene en/of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventueel installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van het verkochte. De kopers bevestigen dat het verkochte in de zin van art. 7.17 BW aan de gesloten koopovereenkomst beantwoord.

**Art. 7.17**
1. de afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.
2. een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

**Aanwezigheid asbest**
Bij woningen met een bouwjaar tot 1993 kunnen In de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

**Voorbehoud**
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. **Van de Ridder Makelaars** kan je desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

**Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster**
Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bijvoorbeeld beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

**Eigen huis**
Indien je momenteel eigenaar bent van een woning, komen wij graag bij je langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij direct een inschatting maken van de verkoopopbrengst van jouw woning. Dit bedrag kan relevant voor je zijn voor de te nemen beslissing omtrent de woning die je zojuist hebt bezocht.

**Tot slot**
Wij danken je voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Van de Ridder Makelaars. Namens de verkoper stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te ontvangen. Dit om onze opdrachtgever optimaal te kunnen informeren.

**Inlichtingen**
**Van de Ridder Makelaars, Broek op Langedijk**
Tel. 0226 - 31 53 41
langedijk@riddermakelaars.nl

**Van de Ridder Makelaars, Alkmaar**
Tel. 072 - 5 11 35 04
info@riddermakelaars.nl

**Register Makelaars Taxateurs:**
Angela Ruijter
Menno Adema
Dennis van der Gragt
**Makelaar Taxateur**
Wout van de Ridder
**Binnendienst medewerkers:**
Angela van de Weteringe Buijs-van de Ridder
Anneth van Vuure
Daphne Groen-Blom
Corine van de Ridder
Mariska van de Ridder
Frenk van de Weteringe Buijs

# Gratis en vrijblijvende waarde-indicatie

**Ben je van plan om een andere woning te kopen?**
**Dan wil je natuurlijk weten wat jouw eigen woning waard is.**

**Van de Ridder Makelaars** helpt je daar graag bij en geeft een gratis en geheel vrijblijvende waarde-indicatie af van jouw huidige woning. Of je nu al concrete verhuisplannen hebt, je nog breed aan het oriënteren bent of misschien al een andere woning op het oog heb: inzicht in jouw financiële mogelijkheden is belangrijk. Zeker in de huidige stijgende woningmarkt.

Onze makelaars zijn volledig op de hoogte van alle actuele ontwikkelingen en factoren die de waarde van jouw woning bepalen. De waarde-indicatie wordt mondeling afgegeven, is kosteloos en verplicht je tot niets. Je bepaalt volledig zelf of Van de Ridder Makelaars uiteindelijk jouw woning mag verkopen.

**Één van onze 3 beëdigde register makelaars (NVM) komt graag vrijblijvend bij je langs**

Je kunt voor een afspraak contact opnemen met één van onze kantoren:
**Van de Ridder Makelaars Broek op Langedijk:** 0226-315341 / langedijk@riddermakelaars.nl
**Van de Ridder Makelaars Alkmaar:** 072-5113504 / info@riddermakelaars.nl.

Reageren via het contactformulier op onze site kan ook:
(https://riddermakelaars.nl/diensten/waardeindicatie/)

Maak je liever gelijk persoonlijk kennis?
Stap dan gerust binnen bij één van ons kantoren aan het Marktplein 77 in Broek op Langedijk of aan de Geestersingel 18 in Alkmaar.

**Je bent van harte welkom!**

# JOUW AANKOOPMAKELAAR

**Is deze woning toch niet helemaal de woning die je zoekt? Schakel Van de Ridder makelaars dan in als jouw aankoop-makelaar.**

Een huis kopen doe je niet zomaar, het is een grote stap waarbij veel op je afkomt. Het is fijn om in dit proces iemand naast je te hebben die weet waar hij over praat. Iemand die rust brengt en mee denkt.

Bij Van de Ridder makelaars lopen we met je mee bij elke stap van het aankoopproces. Omdat we de lokale markt als geen ander kennen, vinden we precies de woning die bij jou past. Soms nog voordat deze op Funda staat.

Dankzij onze ervaring en eerlijke blik betaal je een goede prijs en kom je niet voor verrassingen te staan.

Na de aankoop zorgen wij er voor dat de zaken professioneel worden afgewikkeld. Ook na de aankoop en eigendomsoverdracht staan wij voor je klaar!

Het enige dat je hoeft te doen is bepalen of de woning en de buurt bij je passen.
**De rest regelen wij voor je!**

**Waarom kiezen voor Van de Ridder makelaars als jouw aankoopmakelaar?**

- Wij weten sneller welke woningen er op de markt komen en houden je snel en continu op de hoogte van het nieuwe aanbod
- Onze aankoopmakelaars hebben inzicht in de waarde van de woning
- 3 makelaars die in de regio wonen en al circa 20 jaar werkzaam zijn in de makelaardij
- In deze hectische tijd is het voor een particulier lastig om bezichtigingen in te plannen, wij zorgen er voor dat je de woning wel kunt bekijken
- Wij adviseren jou bij het uitbrengen van een bod over de prijs, de ontbindende voorwaarden en andere zaken om tot een goede aankoop te komen
- Wij bieden jou zekerheid en persoonlijke begeleiding
- Na de aankoop wordt gezorgd voor een deskundige afwikkeling
- Wij verzorgen een nauwkeurige controle van de koopovereenkomst
- Bij de opleverinspectie zijn wij aanwezig

# Over ons

**Van de Ridder Makelaars** is een echt familiebedrijf met vestigingen in Broek op Langedijk en Alkmaar. Twee dynamische NVM-kantoren gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen.

Ons kantoor werd in 1973 opgericht door Wout van de Ridder en bestaat inmiddels al meer dan 50 jaar. Hoewel Wout zelf niet meer dagelijks op kantoor aanwezig is, vormt zijn ervaring de basis van onze manier van werken. Inmiddels werken zijn dochters verder aan het familiebedrijf en combineren zij die jarenlange expertise met een frisse moderne aanpak.

Kies je voor van de Ridder makelaars? Dan kies je voor zekerheid, ervaring en persoonlijke begeleiding. Deze kennis zetten wij dagelijks in om onze klanten optimaal te begeleiden bij één van de belangrijkste beslissingen in hun leven

**Ons team**
Wij werken met drie beëdigde en gecertificeerde makelaars: Angela, Dennis en Menno. 3 makelaars met meer dan 20 jaar ervaring. Daarnaast staat ons binnendienst voor je klaar. Vijf klantgerichte collega's die de makelaars optimaal ondersteunen: Angela, Corine, Daphne, Anneth, Frenk en Mariska. Samen vormen wij een enthousiast en gemotiveerd team met jarenlange ervaring! En omdat we allemaal in de regio wonen, kennen we de omgeving als geen ander. Dat merk je in onze adviezen en onze aanpak

**Steengoed met mensen**
Verhuizen doe je met gevoel. Het is een grote stap. Wij staan je graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in jouw leven. Of je nu je woning wilt verkopen, een nieuwe woning wilt kopen of allebei: wij nemen je zoveel mogelijk werk uit handen en regelen alle praktische zaken van A tot Z. Dat doen we met verstand van wonen, maar vooral met aandacht voor jou. Want hoe zakelijk het kopen of verkopen van een woning soms ook lijkt, makelen blijft mensenwerk.

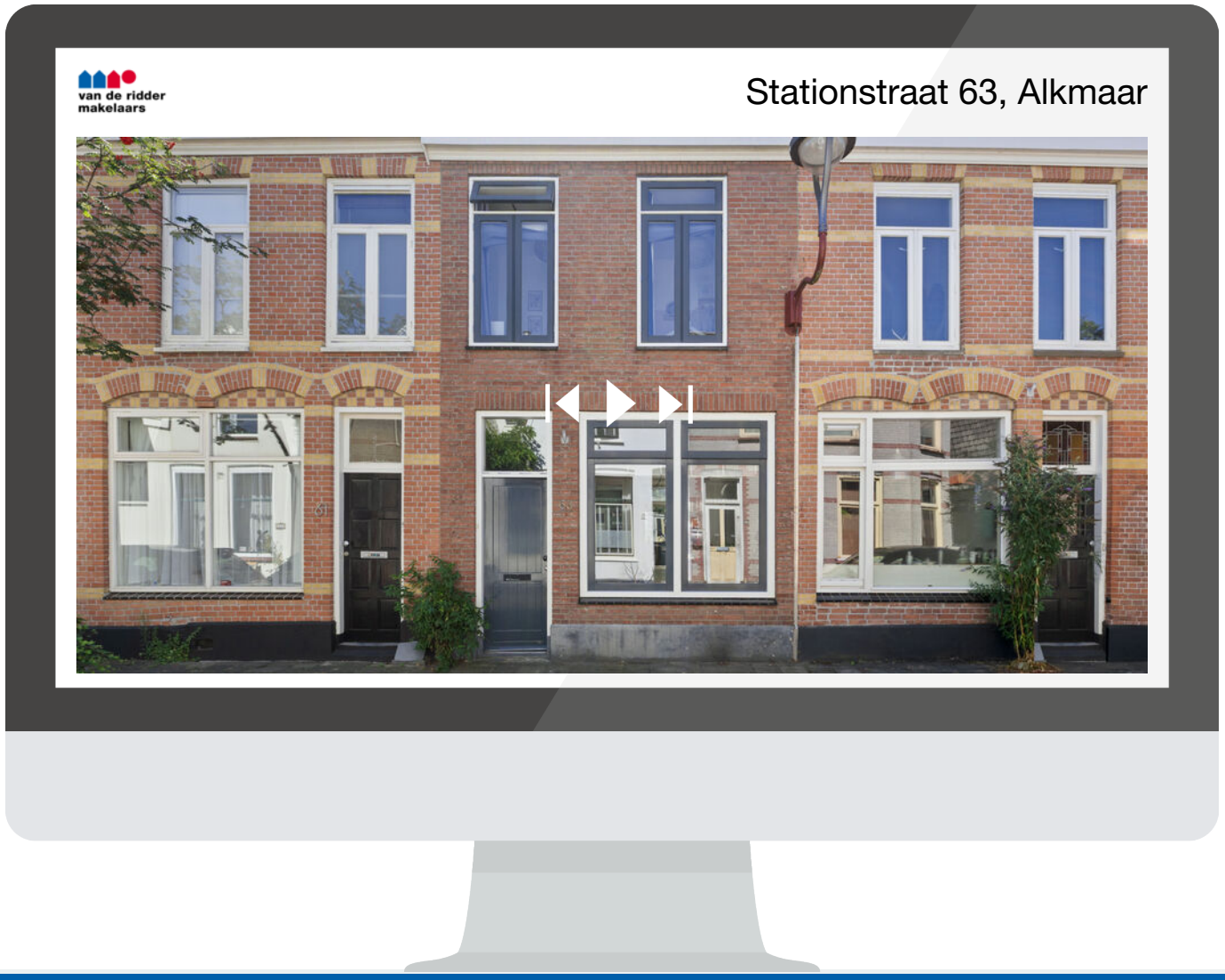
Bij ons kun je rekenen op een makelaar die nuchter naar de feiten kijkt, duidelijk communiceert en je eerlijk advies geeft. Persoonlijk contact en jouw tevredenheid staan daarbij altijd voorop.

**Veel tevreden klanten gingen je al voor**
Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met het prachtige cijfer 9,2
Benieuwd naar hun ervaringen? Bekijk gerust de mooie reviews op onze site.

**Lid van de NVM**
Onze makelaarskantoren zijn aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Dat betekent dat je kiest voor zekerheid en kwaliteit. Wij werken volgens de NVM-Erecode: tien heldere gedragsregels die staan voor betrouwbaarheid, deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit.

# Bekijk deze woning online!

**webspace.yisual.com/stationstraat63**




## Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

van de ridder makelaars

funda NVM

## Alkmaar

**Van de Ridder Makelaars**

Geestersingel 18
1815 BA Alkmaar

Tel. 072-511 3504
info@riddermakelaars.nl
riddermakelaars.nl

## Broek op Langedijk

**Van de Ridder Makelaars**

Marktplein 77a
1721 CK Broek op Langedijk
(Winkelcentrum Broekerveiling)

Tel. 0226-315 341
langedijk@riddermakelaars.nl
riddermakelaars.nl

**6 dagen per week geopend!**

## Openingstijden

| | |
|---|---|
| Ma t/m Wo | 9:00 - 18:00 |
| Donderdag | 9:00 - 21:00 |
| Vrijdag | 9:00 - 18:00 |
| Zaterdag | 9:00 - 17:00 |

**Donderdag-avond koopavond!**