

Wordt dit uw
nieuwe thuis?



Canadaplein 21

Alkmaar

Vraagprijs € 425.000,- K.K.

072-5408566 | info@demakelaars.nl

www.demakelaars.nl

Welkom thuis!



*Genieten van een boek, de tuin,
een serie of fijn gezelschap.*

*Koken, muziek luisteren, klussen, uitrusten.
Lekker je eigen dingen doen. Je bent thuis.
Misschien wordt dit uw nieuwe thuis?
Deze brochure geeft u een eerste indruk.
Blader lekker door. Zie de mogelijkheden.
Fantaseer. En wie weet...*

*Heeft u vragen? Bel ons!
072-5408566*

*Wij staan
voor u in de
startblokken*

Klaar voor een nieuwe start?

Verhuizen. De één vindt het spannend, de ander alleen maar leuk. Verhuizen is vooral heel persoonlijk. Iedereen is anders, iedereen heeft andere beweegredenen. Wie u ook bent, wat uw drijfveer ook is, wij gaan tot het gaatje voor u. Altijd. Omdat u ons uw vertrouwen geeft. Dat vinden wij oprecht een voorrecht.

Want spannend of leuk, verhuizen is niet niks! Gevoelsmatig én inhoudelijk. Voor u het weet mist u een kans. Niet bij De Makelaars. Al onze kennis, ervaring en ons netwerk maken het verschil voor u. Met als bonus onze neusjes voor buitenkansen. Uw woonwensen en mogelijkheden staan centraal. Alles voor uw ideale toekomstplaatje.



Een kanjer in
aankoop én
verkoop!



Jiska van den Boogaard

Register Makelaar Wonen

☎ 06-51491754

✉ jiska@demakelaars.nl



Annemieke Houterman

Steun en toeverlaat

☎ 072-5408566

✉ info@demakelaars.nl



Thari Koppes-Koning

Nuchter en bevlogen

☎ 072-5408566

✉ info@demakelaars.nl

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 425.000,- K.K.
Type woning	Appartement
Balkonligging	West
Verwarming	CV-ketel, merk Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2018
Warm water	CV-ketel, elektrische boiler eigendom, bouwjaar 2018
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Elektra	8 groepen, een fornuisgroep en 2 aardlekschakelaars
Bijzonderheden	Het appartement is gesitueerd op erfpachtgrond. De erfpachtcanon is afgekocht tot 10 februari 2033.



Bouwjaar
1984



Woonoppervlakte
97 m²



Inhoud
364 m³



Eigen - / erfpachtgrond
erfpachtgrond



Energie label
C



EERSTE WOONLAAG

Indeling:

We komen het appartement binnen in de entree, die is voorzien van diverse ramen in de gevel en die naadloos doorloopt in zowel de woonkeuken als de woonkamer. Deze hele woonlaag is voorzien van een drempelloos gelegde PVC-vloer met hoge plint, de wanden en de plafonds zijn voorzien van glad stucwerk.

We beginnen de rondleiding in de woonkamer (afmetingen: circa 6,38/5,03 x 4,17 meter), die aan drie kanten daglicht binnenlaat door de raampartijen en aan even zoveel kanten leuk zicht geeft op het stadsbeeld. Een deur vanuit de woonkamer geeft toegang tot het balkon, dat is gesitueerd op het westen.



EERSTE WOONLAAG

De woonkeuken (afmetingen: circa 5,38/5,03 x 4,84 meter) geniet eveneens van veel daglichtinval en heeft ook een deur naar het balkon. De keuken is in 2024 ingericht met een groot kookeiland voorzien van inductie kookplaat met ingebouwd afzuigsysteem en een Smeg oven. Verder vindt u in het eiland veel kastruimte aan de ene zijde en diepe ladeblokken aan de andere zijde. Tegen de wand is het tweede gedeelte van de keuken gesitueerd met de spoelbak voorzien van kokend waterkraan en vaatwasser. De losse zwarte Smeg koelkast maakt het geheel compleet. De keuken is voorzien van olijfgroene fronten en een hittebestendig kunststof aanrechtblad. De keuken staat op twee plekken in open verbinding met de hal, waardoor ook het licht aan de oostzijde van het appartement vrij naar binnen valt. In de keuken vindt u een trapkast, waar u comfortabel uw voorraden en de stofzuiger weg kunt bergen. Ook vindt u een tweede vaste kast met daar in de CV-ketelopstelling.







EERSTE WOONLAAG

Terug naar de entree vinden we de meterkast met 8 groepen, een fornuisgroep en 2 aardlekschakelaars.

De fraai betegelde toiletruimte is eveneens bereikbaar vanuit de entree. De ruimte is ingericht met een zwevend toilet en een fonteintje met fraai in de muur weg gewerkte kraan.



TWEEDE WOONLAAG

Een gerenoveerde vaste trap brengt ons naar de verdieping van dit appartement. Hier is de vloer afgewerkt met een drempelloos gelegde PVC-vloer voorzien van hoge plinten. Wanden en plafond zijn ook hier voorzien van glad stucwerk.

Op de overloop vinden we een diepe vaste kast voorzien van de wasmachine en de droger. In het trapgat is een airco aangebracht, die zowel de verwarming als de verkoeling van deze verdieping regelt.

We komen vervolgens binnen in de grote slaapkamer (afmetingen: circa 4,83 x 4,1 meter), die is gesitueerd onder de hoog geplaatste schuine kap. Deze is voorzien van een dakraam dat werkt op zonne-energie en die met behulp van een regensensor sluit bij slecht weer. In de zijgevel is een tweede raam aanwezig. Vanuit de kamer kunt u doorlopen naar een verrassende ruimte (vloeroppervlak: 4,05 x 4,1 meter) onder de schuine kap. Een fijne plek om te werken, muziek te maken of uw hobby uit te oefenen!





TWEEDE WOONLAAG

Terug naar de overloop betreden we de ruime badkamer. Deze is in 2024 luxe betegeld met vloertegels in houtlook en sfeervolle olijfgroene wandtegels. U vindt er een ruime inloopdouche voorzien van stortdouche en in de muur weggewerkte kraan. In de inloopdouche is ook een sunshower geïnstalleerd. Verder vindt u in de badkamer een zwevend toilet en een wastafelmeubel met 1 wastafel voorzien van grote spiegel met inbouwverlichting. De badkamer is voorzien van een elektrische designradiator. In de zijgevel zorgt een raam voor daglicht en een mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie. In het plafond van de badkamer vindt u het luik dat leidt naar de ruime bergylering.

Op de begane grond heeft u uw eigen afsluitbare fietsenberging (afmetingen: circa 4,98 x 1 52 meter).



BIJZONDERHEDEN

- * Het gehele appartement is in 2024 gemoderniseerd.
- * Energielabel C (geldig tot 9 oktober 2033).
- * Het appartement is gesitueerd op erfpachtgrond. De erfpachtcanon is afgekocht tot 10 februari 2033.
- * De VVE wordt beheerd door Pilaster, ondersteund door een bestuur van 3 eigenaren. De servicekosten bedragen € 181,- per maand.
- * Het is formeel niet toegestaan om "harde vloerbedekking" toe te passen in het appartement, tenzij deze voldoet aan vastgestelde geluidsisolatiënormen. Het is onbekend of de huidige vloerafwerking aan deze normen voldoet. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid in deze.
- * Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Flatgebouw "Hof van Teijlingen" (Dubbele Buurt 21-33/Canadaplein 8-21)", gevestigd te Alkmaar, en is daarmee gehouden tot naleving van hetgeen is bepaald in de akte van splitsing.



Vanaf eind 2025 biedt de gemeente mogelijkheid aan alle huiseigenaren met tijdelijke erfpacht de erfpacht om te zetten naar een voortdurende erfpacht, zie hieronder.

Op 27 mei 2025 heeft het de gemeente Alkmaar een besluit genomen over de nieuwe regels voor erfpacht. Het huidige tijdelijke recht zal worden omgezet naar een voortdurend recht van erfpacht. De canon zal minimaal 1% en maximaal 3% van de grondwaarde bedragen, maar deze kan ook vervroegd worden vastgelegd tegen 1,75% van de grondwaarde. De canon zal elke vijf jaar opnieuw geïndexeerd worden.

Indien men kiest voor vervroegde vastlegging is de canon als volgt:

Gestapelde woningen en garages (appartementen) in en buiten het centrum

Berekening grondwaarde

WOZ-waarde peildatum 1-1-2023: € 353.000,-

Grondquote: 15%

Grondwaarde: € 353.000,- x 15% = € 52.950,-

Berekening canon bij vervroegde canonherziening (vast canonpercentage 1,75%)

Grondwaarde: € 52.950,-

Vast canonpercentage voor vervroegde canonherziening: 1,75%

Canon: $1,75\% \times € 52.950,- = € 926,63$ per jaar (€ 77,22 per maand)

LET OP! De berekening is indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor de meest actuele

informatie kun je terecht op de website van de gemeente Alkmaar.



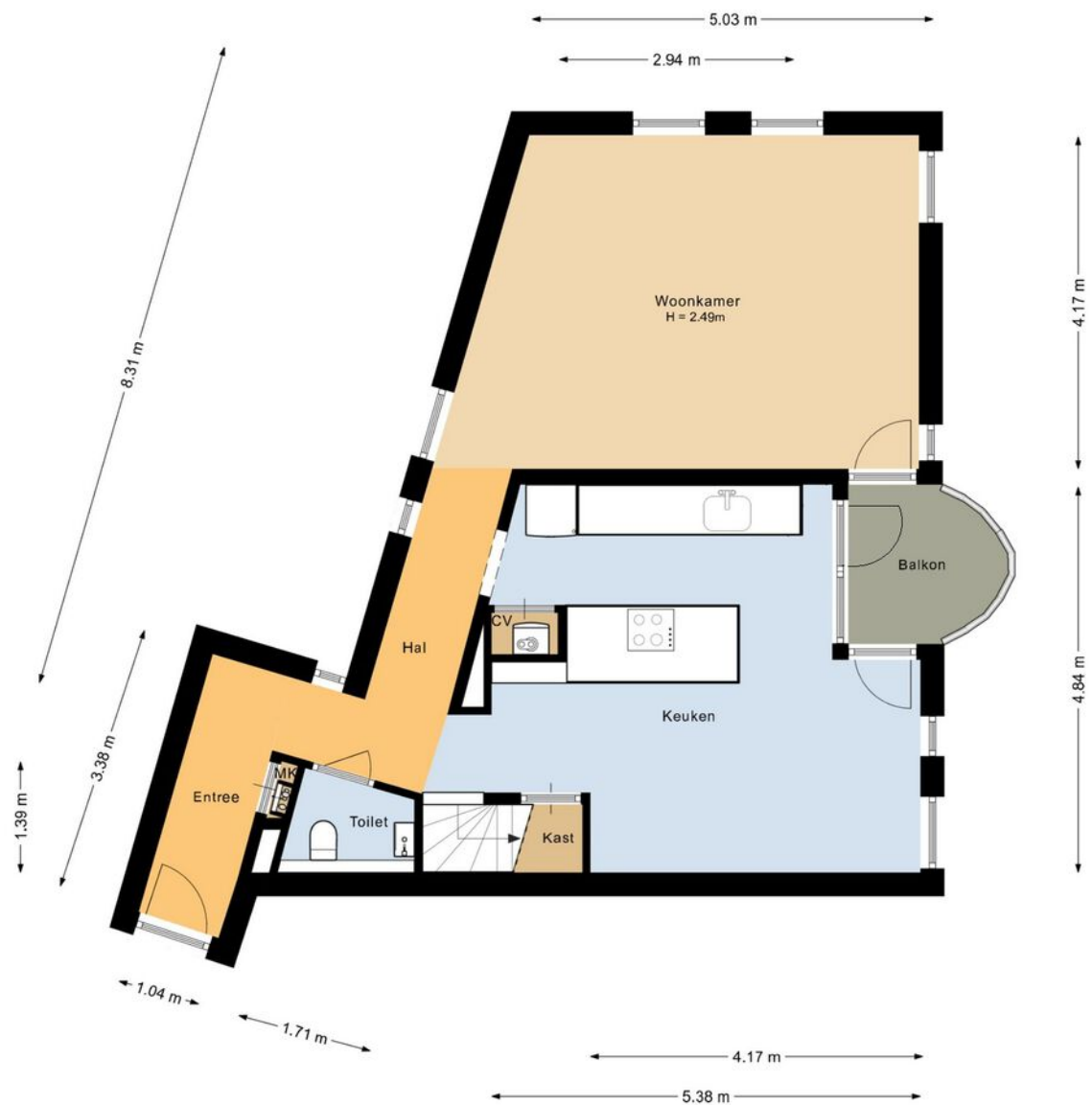
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Plafonieres wc, hal 2x, gehele bovenverdieping	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Kledingkast slaapkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
PVC vloer boven, trap en beneden	x		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Toiletkastje			x

LIJST VAN ZAKEN

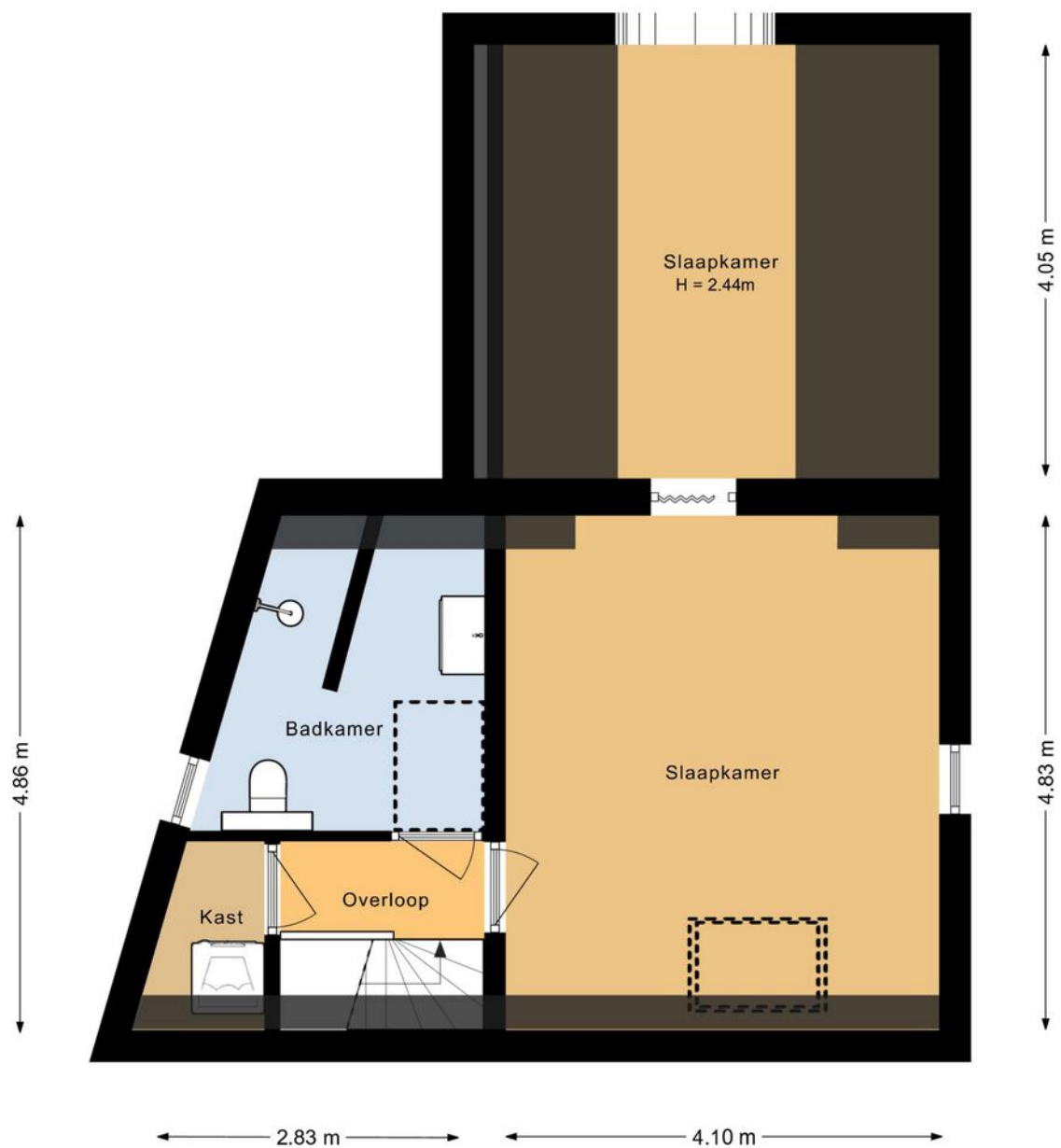
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Siemens wasmachine en droger			x
Badkamer			
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Sunshower XL	x		
Houten /bamboe ophanghaken	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			

PLATTEGROND



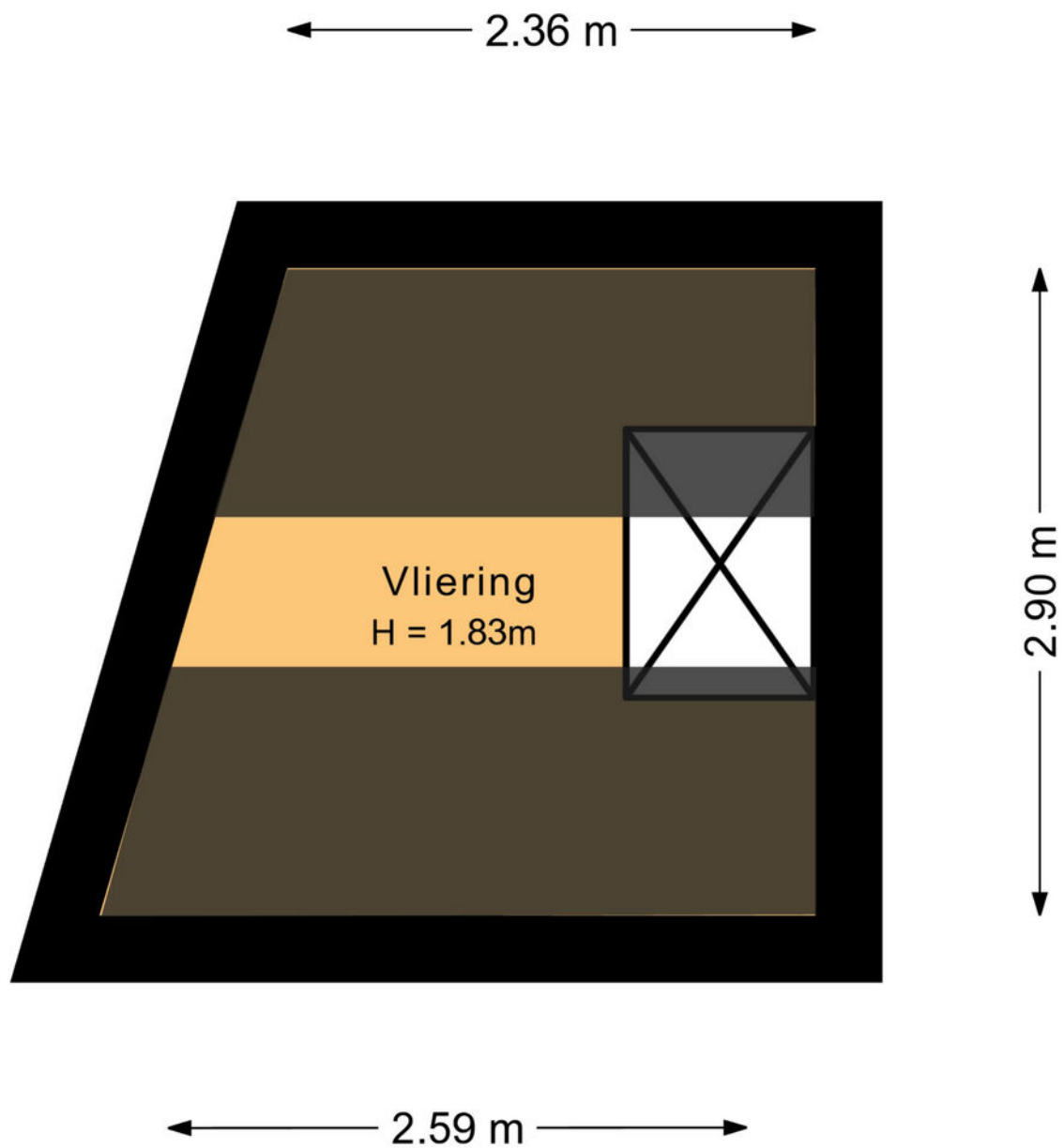
Eerste woonlaag

PLATTEGROND



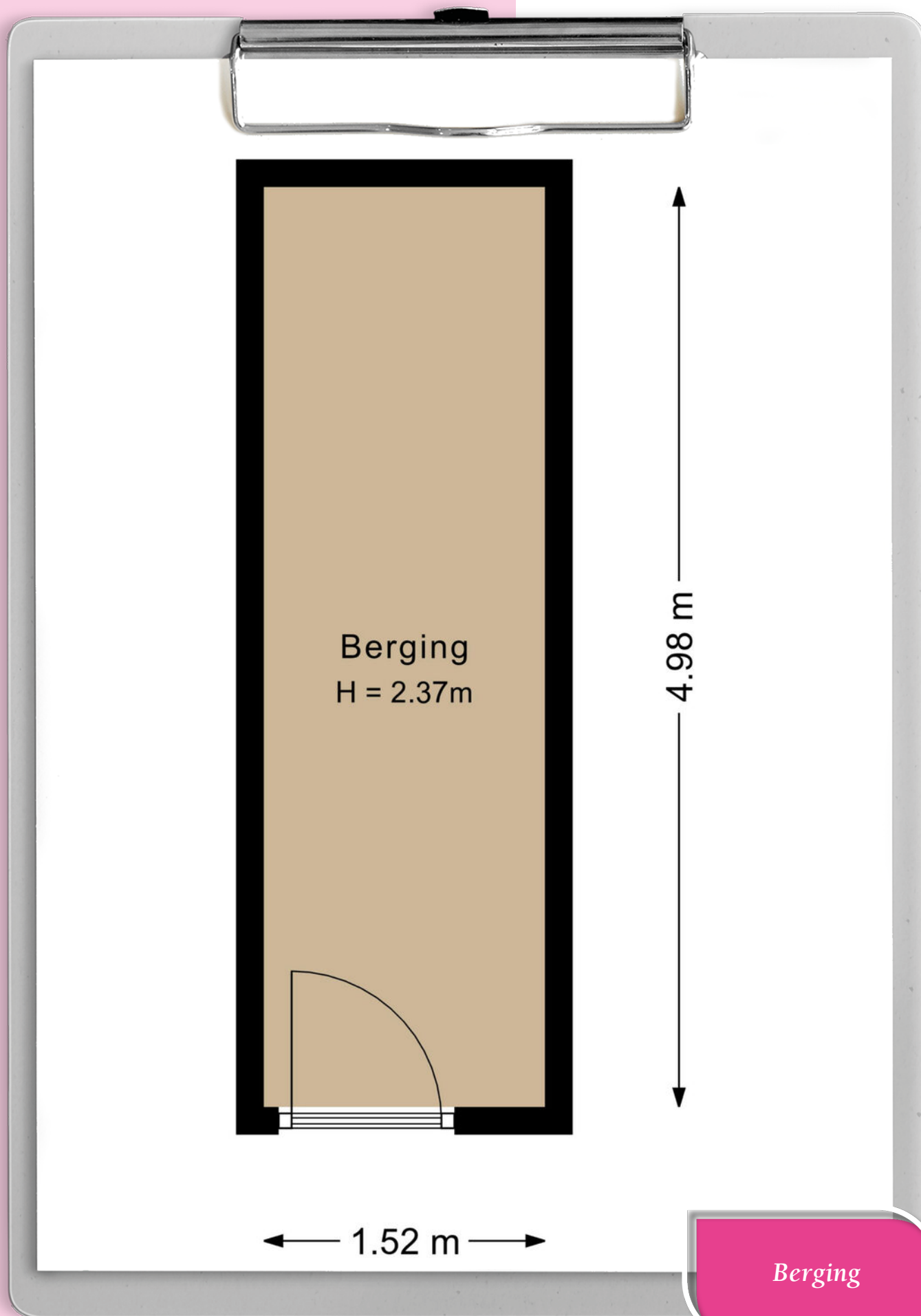
Tweede woonlaag

PLATTEGROND



Vliering

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Canadaplein 21





51%

49%



0,6 per
huishouden

Leeftijd



0 - 14: 6%

15 - 24: 14%

25 - 44: 44%

45 - 64: 22%

65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 63%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 12%

Koop / huur



Koop: 37%

Huur: 63%

De gezellige winkelstraten van de Alkmaarse binnenstad liggen letterlijk aan uw voeten. Even de stad in voor een boodschap, een middagje winkelen of spontaan een terrasje pakken? U bent er zo. Op slechts enkele wandelminuten vindt u bovendien de gezellige zaterdagmarkt, poppodium Victorie en de Vue-bioscoop. En voor wie regelmatig met de trein reist, is ook het centraal station uitstekend bereikbaar.

Algemeen:

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor het voorgaande noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Echter, het kan voor komen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door DE MAKELARES wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

Bodemonderzoek:

Er is ons inziens geen reden tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek; de onderzoeksplicht ten behoeve van de daadwerkelijke staat van de bodem berust echter volledig bij koper.

Asbest, olietank en septic tank:

Voor zover koper bekend is met de aanwezigheid van asbest in de woning is dat vermeld in Vragenlijst deel B. Het is echter algemeen bekend dat het bij woningen die gebouwd zijn tot 1993 gebruikelijk was asbesthoudende materialen te gebruiken. De onderzoeksplicht naar eventuele aanwezigheid van asbest ligt geheel bij de koper.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze door de toekomstige eigenaar worden verwijderd dienen door hem maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Eventuele kosten die hiermee gepaard gaan zijn volledig voor rekening van de toekomstige eigenaar en tevens aanvaardt de toekomstige eigenaar alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

Voor zover ons bekend is er (verder) geen olie- en/of septic tank bij de woning aanwezig.

Toelichting Meetinstructie NEN2580:

De meetinstructie is bedoeld om een meer 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Onderzoekplicht:

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.

Inspectie kruipruimte, loze ruimten en dakgoten:

Indien er een kruipruimte onder het verkochte aanwezig is, er niet toegankelijke (loze) ruimte(n) en/of dakgoten aanwezig zijn dan heeft de makelaar daar geen inspectie uitgevoerd. De makelaar heeft koper erop gewezen dat deze hier desgewenst zelf onderzoek naar kan (laten) doen.

Vloeren:

Het is wellicht mogelijk dat zich in het verkochte een begane grondvloer van het merk Kwaaitaal, Manta, Tilburgse Beton Industrie of Omnia bevindt. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst (als gevolg van de aanwezigheid van deze vloeren) voor rekening en risico van koper.

Bouwvoorschriften:

Alhoewel er via kadastrale recherche geen bijzonderheden zijn gebleken staat verkoper er niet voor in dat de woning is gebouwd en/of verbouwd conform de geldende bouwvoorschriften.

Algemene ouderdomsclausule:

Deze woning kan ouder zijn dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

Tevens kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Milieu:

In het kader van het voeren van een verantwoord milieubeleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding, etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout.

Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Bieding:

Alle door DE MAKELARES en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er 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 prijs en voorwaarden.

Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontleen.

Details:

Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Notariskeuze:

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, maar met de volgende restricties:

1. Het totaal aan kosten (waaronder begrepen de kadastrale rechten, honorarium notaris en kosten overboeking), verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling van ten laste van verkoper en/of derden op het verkochte rustende hypothecaire inschrijvingen (hypotheken en beslagen), kunnen slechts tot een bedrag van € 250,- in geval van een geheel royement en tot een bedrag van € 300,- in geval van een gedeeltelijk royement voor rekening van verkoper komen. Deze kosten zijn exclusief 21% BTW.

Eventuele meerkosten voor dergelijke inschrijvingen komen voor rekening van de koper, die zelf de notaris heeft gekozen.

2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten et cetera) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

Eventuele volmachtskosten worden in rekening gebracht bij koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Als koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het aangekochte perceel is verwijderd, dan behouden verkoper en De Makelares zich het recht voor om niet aanwezig te zijn bij de notaris.

Eventuele volmachtskosten worden in rekening gebracht bij koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Huidige woning:

Wellicht bent u zelf eigenaar van een woning en wilt u inzicht in de waarde van uw woning. Wij bieden u graag de mogelijkheid aan om vrijblijvend bij u langs te komen om de verkoopwaarde van uw woning te bepalen. Dit in verband met een eventueel door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist bezichtigd heeft. Graag vertellen wij u in een persoonlijk en vrijblijvend gesprek wat DE MAKELARES voor u kan betekenen.

De Makelares op Social Media:

Steeds als eerste op de hoogte zijn als De Makelares een nieuwe woning te koop aanbiedt? Volg ons dan via Facebook en/of Instagram, u ontvangt dan automatisch bericht van elke nieuwe woning!

Deze brochure wordt u aangeboden door de eigenaar van dit perceel en door DE MAKELARES.

DE AANKOOP VAN UW DROOMHUIS

Daarvan mag u geen nacht wakker liggen!

Nou ja, als het van enthousiasme is natuurlijk wel, maar niet door spanning en onzekerheid. Met begeleiding van De Makelares kiest u voor een zorgeloze aankoop. U staat sterk van oriëntatie tot notaris!

Voor een succesvolle huisaankoop is nu eenmaal meer kennis, ervaring en handigheid nodig dan velen in eerste instantie denken. Vergaande onderzoeksplicht, kadastrale gegevens, bouwtechnisch inzicht, extra koopvoorwaarden, rechten en wetten bijvoorbeeld. En wat is nu een reëel bod in de huidige marktsituatie?

Als persoonlijke aankoopbegeleidster helpt De Makelares u zoals u dat van ons mag verwachten: enthousiast, vakkundig en met maximaal resultaat. Vraag eens naar onze werkwijze!

Slaap lekker.

de Makelares[®]
Persoonlijke gids in huizenland



Als de kippen

Stroeve markt of niet, als een aantrekkelijke woning in de verkoop komt, moet u er als de kippen bij zijn. Wij krijgen het nieuwste aanbod al te zien vóóordat het op Funda.nl staat. De Makelares blijft scherp! Het kan nét die unieke kans voor u zijn...

“Makelen is
niet ons beroep,
het is onze
roeping!”



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET ONS OP**

Robijnstraat 32

1812 RB

Alkmaar

072-5408566

info@demakelaars.nl

www.demakelaars.nl