

Leuke tussenvoering met 4
slaapkamers gelegen in een
geliefde wijk

Ilpenwaard 109,
1824 GH Alkmaar

Welkom

bij Broekman Makelaars

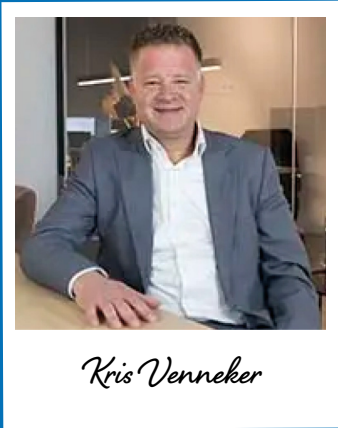
Beste belangstellende,

Met de informatie uit deze brochure kunt u al een aardig idee krijgen of deze aanbieding aan uw wensen en eisen voldoet. Spreekt het pand u aan? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging! Bij voorbaat willen wij u melden dat het niet vreemd is om een pand nogmaals te bezichtigen. Welke drempels er ook kunnen zijn om een koopbeslissing te nemen; wij zullen alles in het werk stellen u zo goed mogelijk te helpen.

Financiële mogelijkheden. U kunt bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Zo weet u wat uw mogelijkheden zijn en kunt u gericht op zoek gaan naar een passende woning. Uw interesse gewekt? Voor afspraken/bezichtigingen en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen. Dit kan via ons telefoonnummer, mailadres of u loopt even bij ons naar binnen:

- 072 562 55 44
- demare@broekmanmakelaars.nl
- Europaboulevard 10 - 12 Winkelcentrum De Mare, 1825 SB Alkmaar

Als u voornemens bent om uw huis te gaan verkopen is er sprake van een waardebepaling. U ontvangt dan geen taxatierapport, maar wij geven u een indicatie van de opbrengst van uw woning in de huidige markt. Een waardebepaling met daaraan gekoppeld een oriënterend gesprek is gratis.



Kris Venneker



Maak kennis met
jouw makelaar!



Kenmerken

van de woning

Adres	Ilpenwaard 109
Postcode	1824 GH
Plaats	Alkmaar
Gemeente	Alkmaar
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Type woning	Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw



Bouwjaar	1976
Inhoud	395 m³
Woonoppervlakte	113 m²
Perceeloppervlakte	150 m²
Energielabel	B
Cv-ketel	Intergas 2020

Soort woning	Eengezinswoning
Aantal kamers	5
Verwarming	Cv ketel
Ligging tuin/balkon	Zuidoost
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





Omschrijving van de woning

De locatie is wellicht het belangrijkste onderdeel van uw woongenot!

Deze leuke tussenwoning met 4 slaapkamers is gelegen in Huiswaard II, een geliefde wijk welke zich kenmerkt door het volwassen groen, de goede bereikbaarheid van de binnenstad en toch heerlijk rustig. Deze woning beschikt over een ca. 10 meter diepe achtertuin (zuidoost) en is prachtig onderhouden.

Via de voortuin bereikt u de voordeur van de woning. Eenmaal binnen komt u in de ruime hal die toegang geeft tot de toiletruimte met fontein, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De royale woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin en een ruime inbouwkast. Door de grote raampartijen heeft u hier veel natuurlijk lichtinval. De dichte keuken is nog redelijk klassiek maar geeft volop mogelijkheden om te moderniseren, eventueel er een open keuken van te maken of, zeker mogelijk, voorlopig nog te gebruiken.

De riant eerste verdieping telt drie slaapkamers en de badkamer. De keurige badkamer is voorzien van een inloopdouche, 2e toilet en een wastafelmeubel.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze is verdeeld in een voorzolder met de opstelplaats voor witgoed en de CV ketel (Intergas 2020). Tot slot is er een grote 4e slaapkamer met twee dakramen aan de achterzijde. Er is extra bergruimte achter de knieschotten.

In de voortuin kunt u uw eigen auto parkeren. Aan de achterzijde is een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten gelegen. Tevens heeft u de beschikking over een berging en een achterom. Aan de achterzijde van de woning is een speeltuintje aanwezig, waar kinderen veilig kunnen spelen.

De woning is gelegen in een hofje (verkeersluwe straat), die daardoor zeer kindvriendelijk is. In de directe omgeving zijn diverse scholen, een opstapplaats voor de bus, een park, een sporthal, een zwembad, een winkelcentrum en Station Alkmaar Noord.

BIJZONDERHEDEN:

- 4 slaapkamers
- De tuin is onderhoudsvriendelijk
- Een vrijstaande stenen berging aanwezig
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Speeltuintje aan de achterzijde gelegen
- Op fietsafstand van centrum Alkmaar, met NS station op enkele minuten wandelen en scholen, winkels en park om de hoek



"Een heerlijke
achtertuin gelegen op
het zuidoosten"





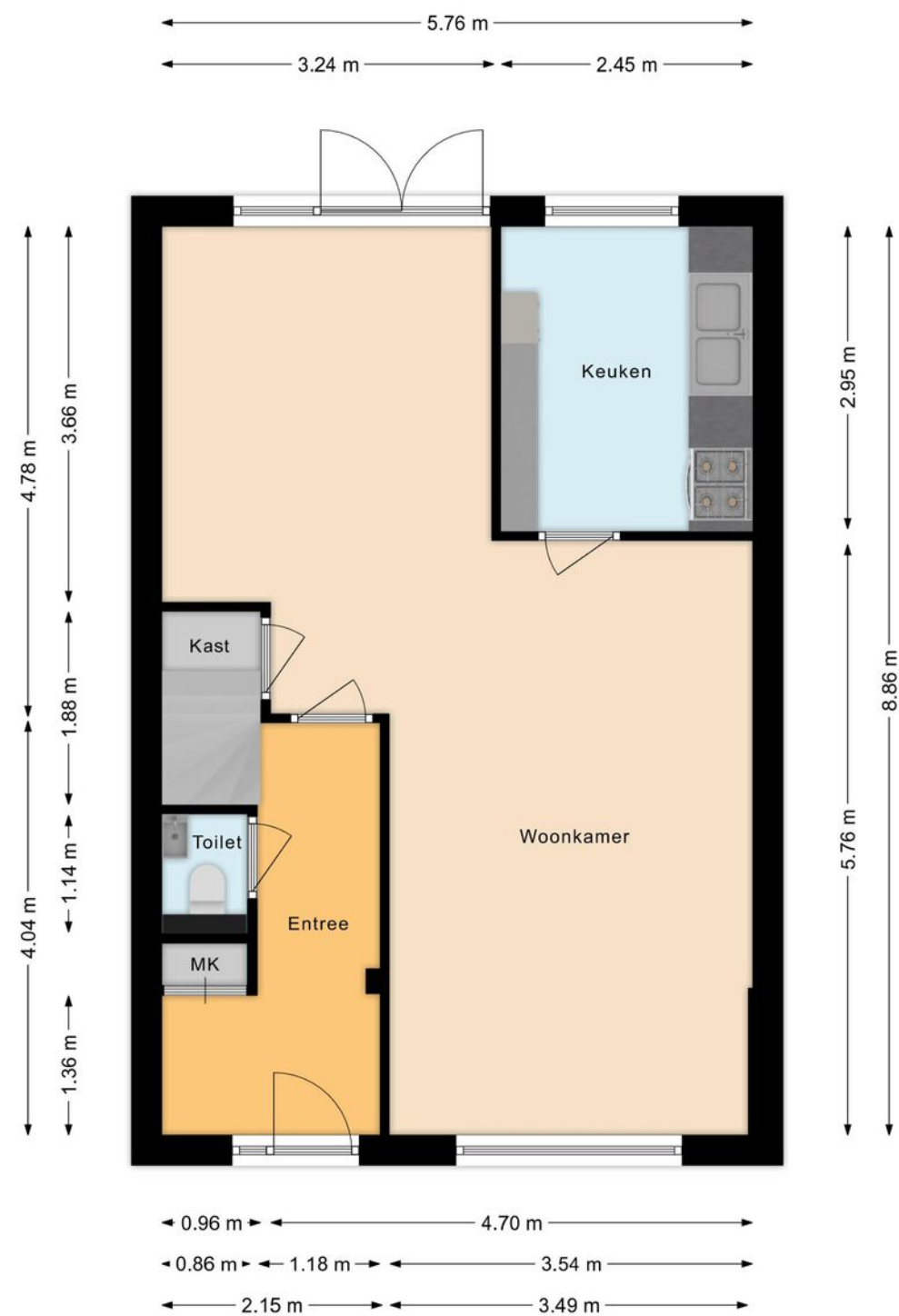


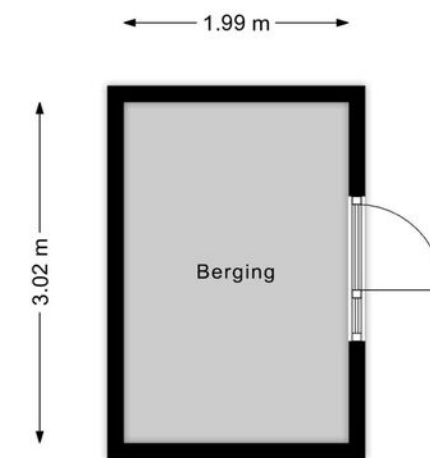
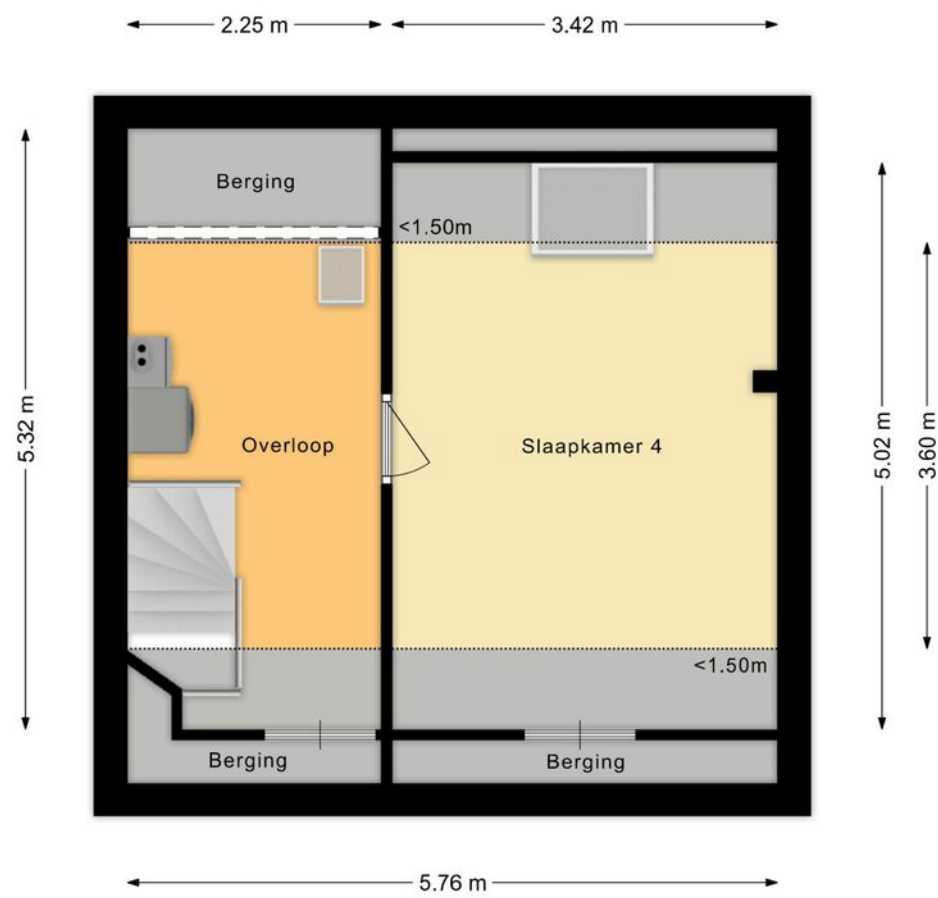


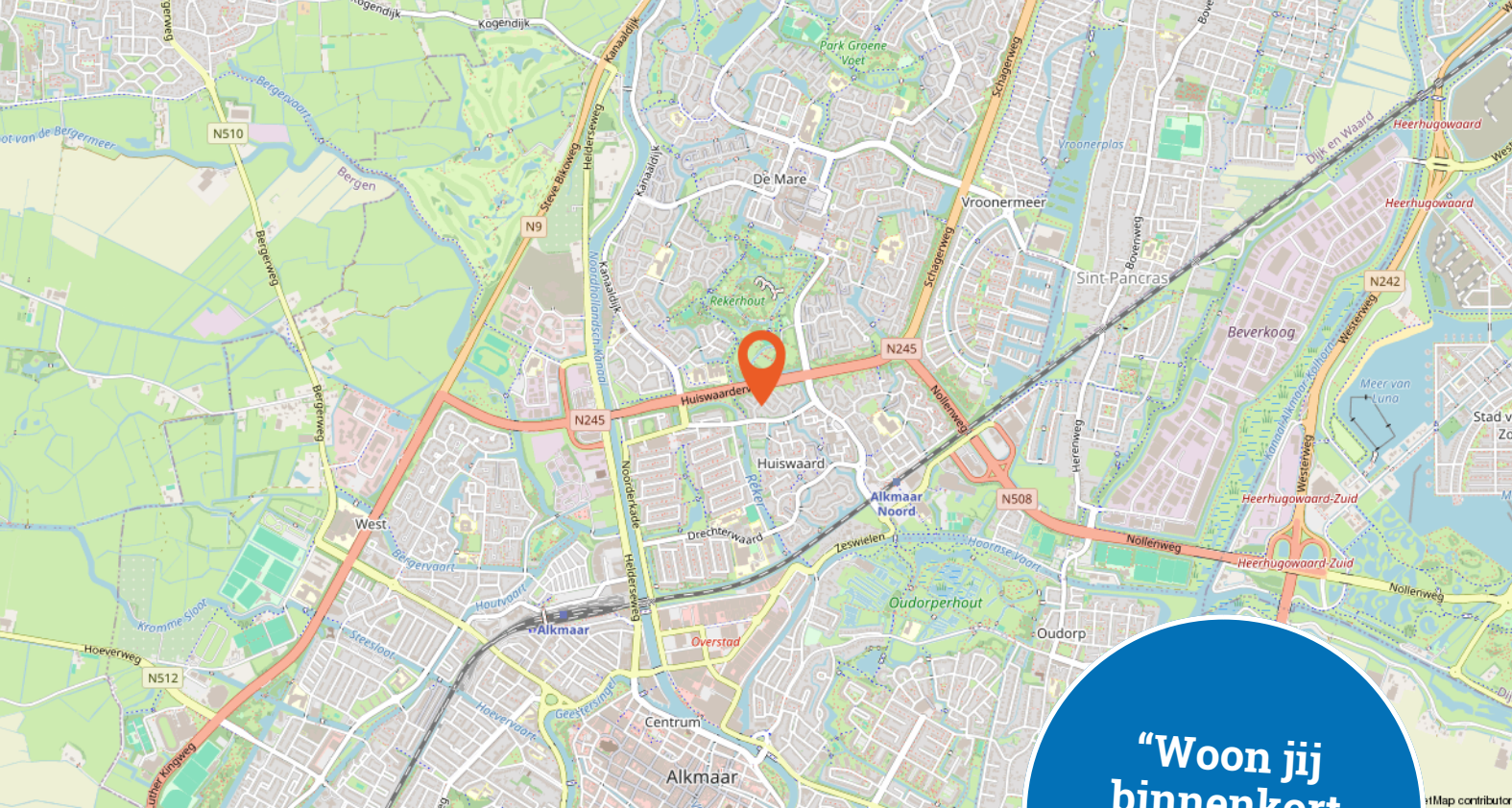




Plattegronden
van de woning.

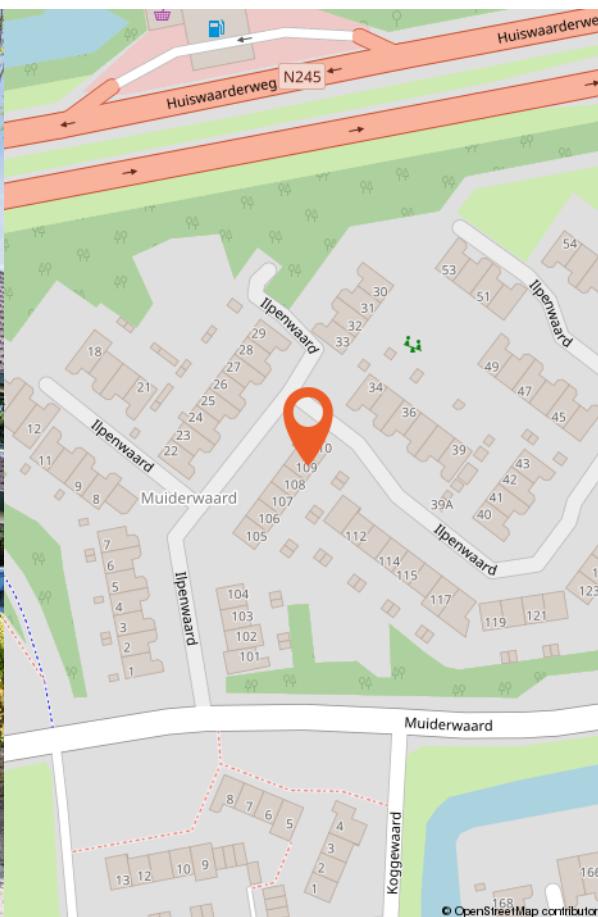




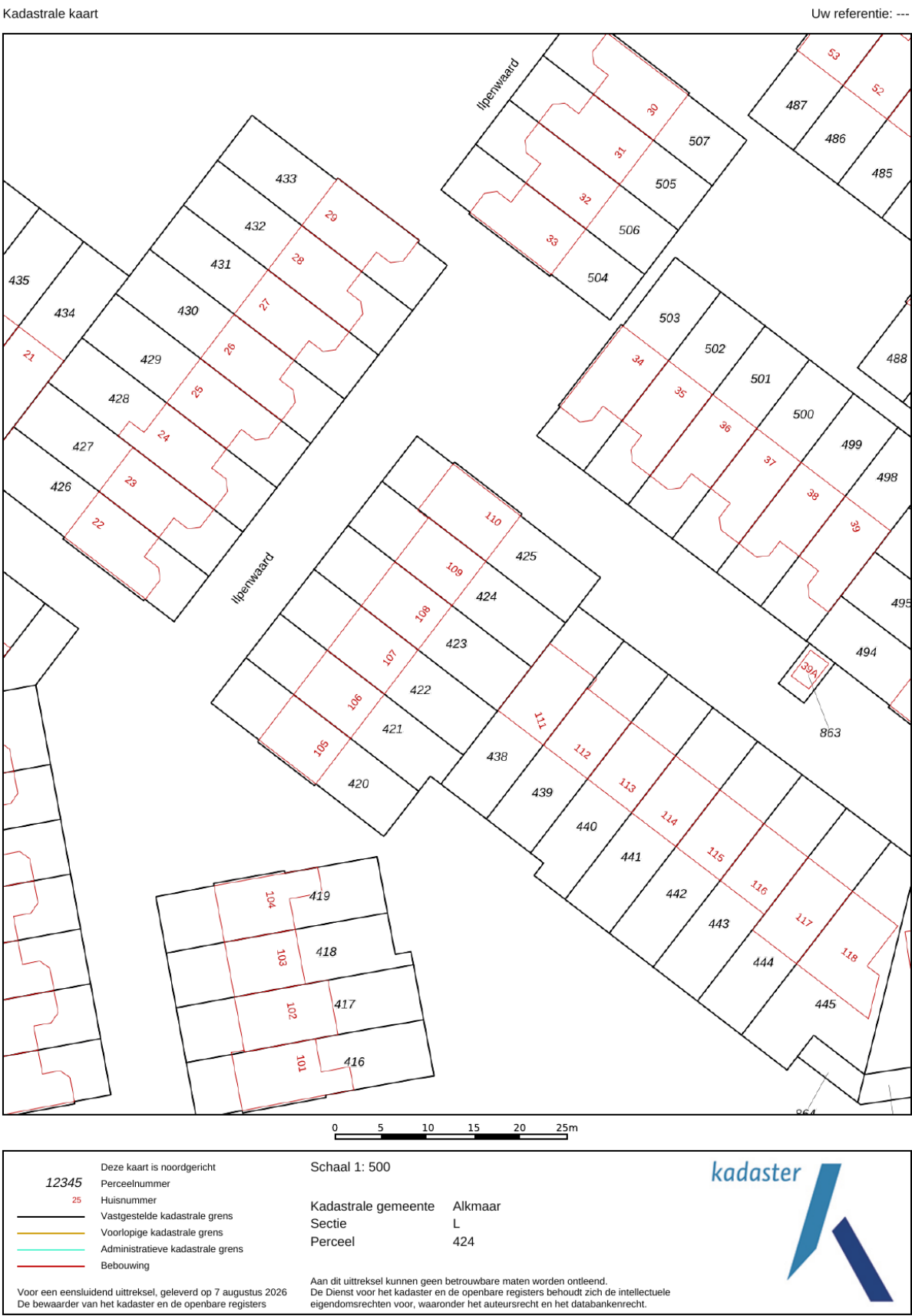


“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De locatie op de kaart.



Kadastrale kaart van de woning.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen		x		
Badkamer	x			
WC beneden	x			
(/losse) kasten, legplanken				
Witte kast slaapkamer achter.	x			
Vaste hang leg kast in voorslaapkamer	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen	x			
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
Zeil in woonkamer blijft achter. Onder het zeil bevind zich een houten vloer. IN voorkamer aanbouw is een stuk op gevuld met spaanplaat.	x			
Zeil zoldertrap en zolder.	x			
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden	x			
Schilderij ophangstelsysteem				x
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat				x
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron			x	
Oven		x		
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser				x
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast	x			
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				x
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Knikarmscherm achter	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Tuin				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x



Wonen in Alkmaar

Alkmaar staat bekend als "de Kaasstad", ieder jaar komen er duizenden bezoekers naar de beroemde en traditionele Kaasmarkten op het Waagplein.

In de historische binnenstad van Alkmaar vind je overigens nog veel meer cultuurhistorische hotspots (zoals de verborgen hofjes, grachten, de rijk versierde gevels van de monumentale gebouwen etc.) én je vindt hier veel vermaak (onder andere de prachtige wandelroutes door de oude stadsparken, de uitgebreide winkelveorzieningen, restaurants en uitgaansgelegenheden).

Ook buiten de binnenstad heeft Alkmaar jou veel te bieden. Zo heeft Alkmaar verschillende soorten woonwijken met ieder een eigen karakter, een verscheidenheid aan stedenbouwkundige architectuur, goed bereikbare uitvalswegen, twee N.S.-stations, diverse onderwijsinstellingen, veel sportaccommodaties, leuke omringende dorpen en een groen buitengebied in het polderlandschap.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Alkmaar / Huiswaard-2-West

Leeftijd



0 - 14: 14% 15 - 24: 9% 25 - 44: 26%
45 - 64: 26% 65 +: 24%

Koop / Huur



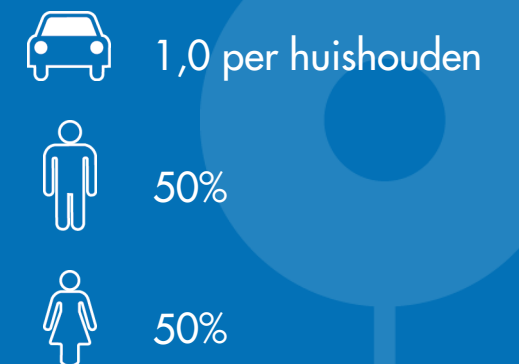
Koop: 86% Huur: 14%

Huishouden



Eenpersoons: 37% Zonder kinderen: 30%
Met kinderen: 33%

Algemene informatie



"Kortom, een stad vol geschiedenis die jou
genoeg te bieden heeft!"



Woning
aankopen met
behulp van een
aankoopmakelaar?
Doen!

Aankopen met Broekman Makelaars

Zeker in een tijd waarin de vastgoedmarkt dynamisch en competitief is. Een aankoopmakelaar kan van onschatbare waarde zijn bij het aankoopproces van een woning en onnodige fouten voorkomen. Twijfelt u? Neem gratis en vrijblijvend een aankoopmakelaar mee voor een eerste aankoopbezichtiging.

Stap 1. Opstellen van een zoekopdracht

Tijdens het intakegesprek met de makelaar bespreken we het aankooptraject, dat wat u van ons mag verwachten en uw persoonlijke woonwensen. Denk hierbij aan de grootte van de woning, mogelijke locaties en de gewenste prijsklasse. Tevens bespreken we de huidige woningmarkt en de kansen en bedreigingen, zitten we in een stijgende of dalende woningmarkt. Vervolgens een gen vrijblijvend gesprek met de hypotheekadviseur en dan gaan wij op zoek!

Stap 2. De bezichtiging van uw toekomstige droomhuis

Uit een door Broekman samengesteld aanbod selecteert u de woning- en die u aanspreken. U, of wij maken een afspraak met de verkopers (of diens makelaar) voor de bezichtiging. Daar waar u zich concentreert op aspecten als sfeer, grootte en ligging, kijken wij vooral naar de staat van het onderhoud en adviseren we wellicht een bouwkundige keuring, de staat van de aanwezige apparatuur, de bouwkundige en juridische aspecten en overige zaken die bepalend zijn voor de marktwaarde van het object.

Stap 3. Enthousiast? Dan gaan we over tot de prijsonderhandeling

We adviseren u over de juiste biedingstrategie, wordt het een openingsvoorstel of direct een eindvoorstel door een inschrijving? Voor een accurate prijs gaan we kijken naar de modelwaardes, referenties die recent zijn verkocht en uiteraard naar de woning zelf. We zijn er bij elke vervolgstap en zorgen dat alle afspraken goed worden vastgelegd in de koopovereenkomst!

Stap 4. Van het tekenen van de koopovereenkomst tot de sleuteloverdracht

In de koopakte komen verschillende data voor, denk aan uw ontbindende voorwaarden en bouwtechnische keuring. Deze data worden door ons nauwlettend in de gaten gehouden en wanneer nodig gaan we over tot actie. Ook voor onafhankelijk hypotheekadvies bent u bij ons aan het juiste adres. En dan komt het moment van de sleuteloverdracht en organiseren we de eindinspectie. Komt u achteraf toch een gebrek tegen in de woning of heeft u andere vragen? Ook dan staan we voor u klaar.

Over ons Broekman Makelaars

Broekman Makelaars is met drie vestigingen en een ruim klantenbestand een toonaangevende speler op de onroerendgoedmarkt. Drie dynamische NVM-makelaarskantoren die gespecialiseerd zijn in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen. Alle vestigingen zijn gemakkelijk bereikbaar en bevinden zich op prima zichtlocaties. Ons team bestaat uit een mix van jong, creatief, dynamisch en ervaren registermakelaars.

Kennis van zaken

Bij het aankopen en verkopen van een woning is inzicht in de huizenmarkt essentieel. Wij hebben ons van meet af aan op de regio gericht en onze betrokken en gemotiveerde medewerkers kennen de stad en haar omgeving als hun broekzak.

Werkwijze en stijl

Onze stijl van werken en samenwerken, de visie die we hebben op de onroerendgoedmarkt, de wijze waarop we omgaan met onze relaties, het zijn stuk voor stuk elementen die sterk verbonden zijn met onze bedrijfscultuur. Onze werkwijze kan omschreven worden als innovatief en daadkrachtig. Hierbij doelen we zowel op de wijze waarop we onze eigen diensten verrichten, als op de manier waarop we de huisvestingsvraagstukken voor

onze relaties oplossen. De manier waarop we onze relaties tegemoet komen is professioneel, open en eerlijk. Wij zijn actief in de markt. Potentiële klanten worden door ons op een doordachte en actieve wijze benaderd. Iets wat in de vastgoedwereld nog vaak achterwege blijft.

Aan welke makelaar vertrouwt u de verkoop van uw woning toe?

Als woningverkoper of woningkoper wilt u alleen het allerbeste. Dat betekent een makelaarskantoor dat beschikt over vakkennis, voldoende marketingmiddelen, een uitgebreid netwerk, integriteit, ruime ervaring en gedreven en professionele medewerkers. Hiervoor bent u bij Broekman Makelaars aan het juiste adres. Wij vinden het van groot belang dat u vooraf goed weet wat uw makelaar voor u gaat doen. Alle gemaakte afspraken krijgt u helder en duidelijk op papier.

Uw interesse gewekt?

Neem contact op met ons kantoor en laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen. Uiteraard kunt u ook altijd bij ons binnenlopen.



Kom in contact!

Broekman Makelaars Alkmaar - de Mare

Europaboulevard 10 - 12, 1825 SB Alkmaar
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Heerhugowaard

Beukenlaan 2-M 1701 DA Heerhugowaard
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Alkmaar - Zuid

Limmerhoek 63-64, 1811 BA Alkmaar
072-3034175 - alkmaar@broekmanmakelaars.nl

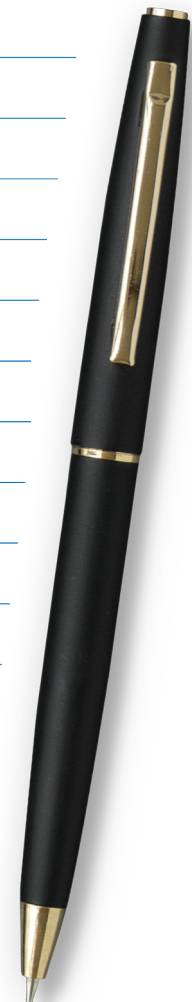
Broekman Makelaars De Rijp

Venbuurt 20 1483 BV De Rijp
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Obdam

Zwaansvliet 10 1713 CW Obdam
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue lines, resembling notebook paper. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. On the right side, a black ballpoint pen with gold-colored accents, including a clip and a ring, is positioned vertically. The pen's tip points towards the bottom of the frame. The background is plain white.



Broekman Makelaars Obdam
Zwaansvliet 10 1713 CW Obdam
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl