

THUIS IN IEDER HUIS

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE



***Fantastisch
wonen!***

Verdronkenoord 85

Alkmaar | 1811 BC

Vraagprijs € 675.000,- k.k.



Kenmerken



BOUWJAAR
1901



WOONOPPERVLAK
145 m²



ENERGIELABEL
E



SLAAPKAMERS
4



INHOUD
482 m³



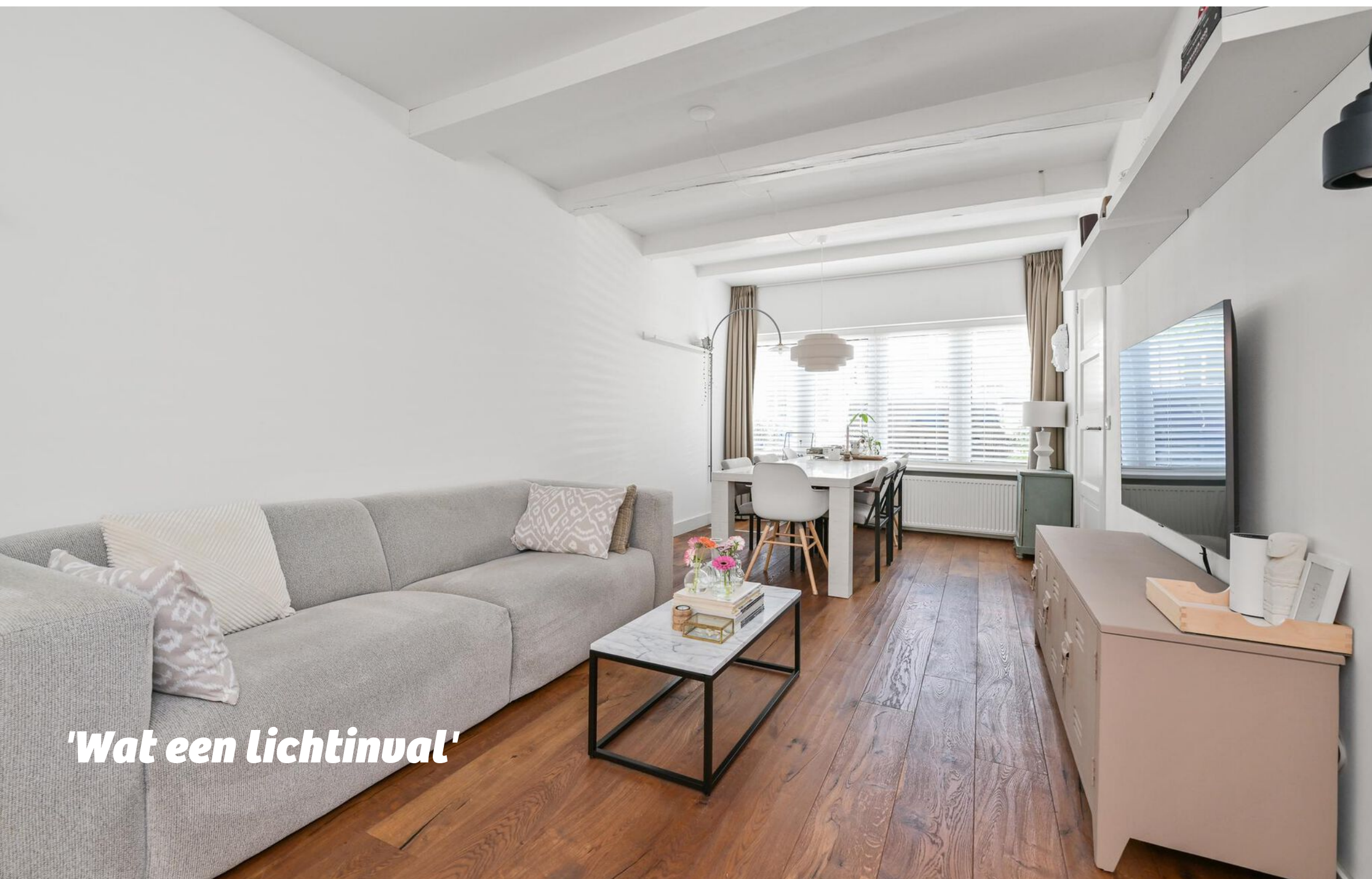
PERCEEL
77 m²



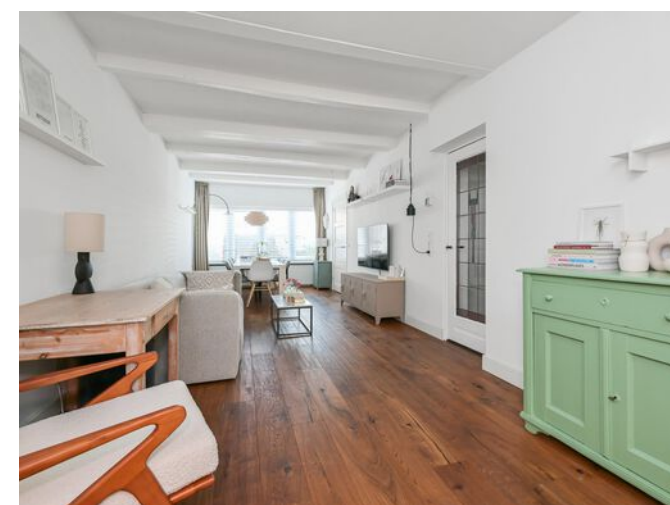
WOONLAGEN
3



GEbruiksoppervlakte
171 m²



'Wat een lichtinval'



Wonen met plezier

Vanaf de gezellige straat betreedt u het pand door de charmante, authentieke voordeur. U stapt binnen in de lange hal, hier is ruimte voor het stallen van uw fiets. Vervolgens loopt u de woonkamer in, wat een royale ruimte heeft u hier tot uw beschikking. Aan de voorzijde is er ruimte om grote tafel neer te zetten. Ziet u zichzelf al zitten, met uw gezin en/of vrienden met zicht op de gracht?! In het midden van de woonkamer is genoeg plek om een fijne zithoek te creëren.

'Veel kastruimte'



Keuken

Richting de achterzijde van het huis bevindt zich de woonkeuken. De houten vloer wordt hier vervangen door een plavuizen dat doorloopt tot aan de serre. De open keuken heeft veel kastruimte en is voorzien van een SMEG inductiegasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast, vrieslades en een vaatwasser. Er is trapkast te bereiken met een wasmachineaansluiting, ook is er ruimte om uw proviand op te bergen.

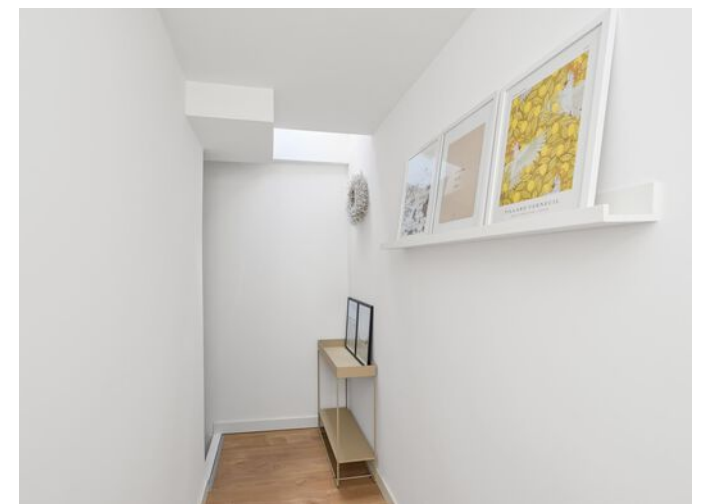
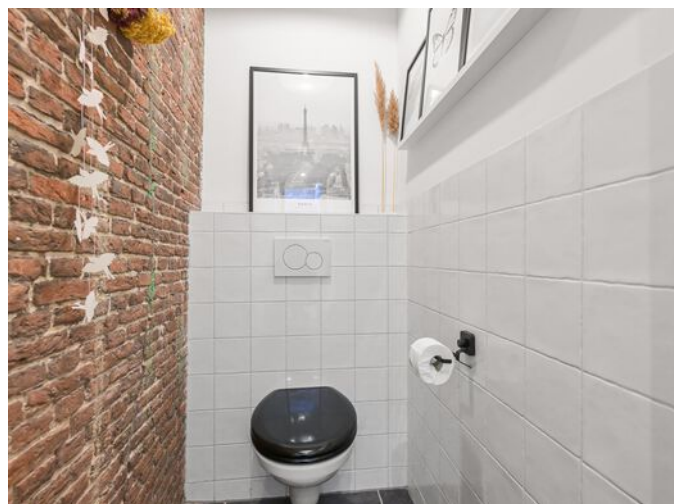


Wooncomfort

De woonkeuken beschikt over open-slaande deuren naar de serre, daardoor verbindt u deze 2 ruimtes. Wilt je wat meer tijd voor uzelf? Dan is dit de aangewezen plek om in alle rust te genieten van een prachtig boek of een mooi gesprek.

Vanuit de woonkamer komt u in de tussenhal. Hier is de meterkast en de toiletruimte gesitueerd. Het toilet is deels betegeld met een lichte tegel, schoon metselwerk en heeft een hangend toilet.

De trap brengt u op de overloop op de eerste verdieping,



'Ruime masterbedroom'

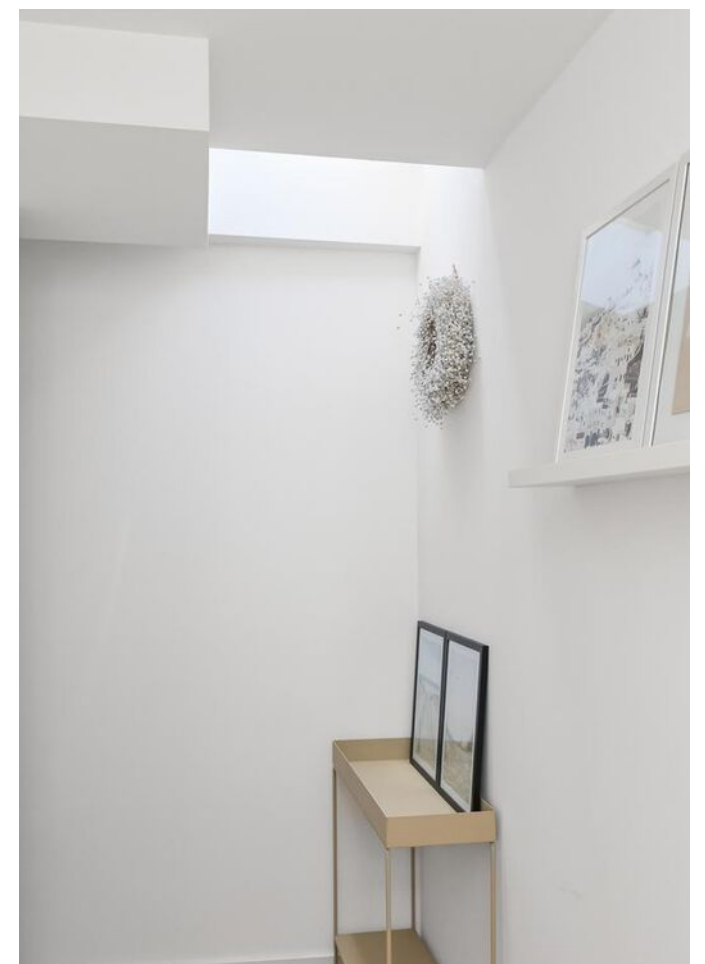


1e verdieping

Op de riante overloop is een praktische bergkast te vinden en er zijn 2 lichtkoepels geplaatst, die zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

De ruime slaapkamer (voorzijde) beschikt over een dubbele inloopkast voor al uw gaderobe en raampartijen welke zorgen voor een prachtig uitzicht op de gracht.

De 2e slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is momenteel als wasruimte in gebruik. Dit is een licht ruimte, door de hoeveelheid daglicht wat binnenkomt. met wederom prachtig uitzicht. U heeft alle ruimte om uw eigen stempel te drukken.



Badkamer

In het midden van deze verdieping is de badkamer gesitueerd en biedt het comfort wat u wenst. Hier heeft u de beschikking over een inloopdouche met een stortdouche en handdouche, designradiator, een wastafelmeubel en het 2e toilet.



'Genoeg opbergruimte'

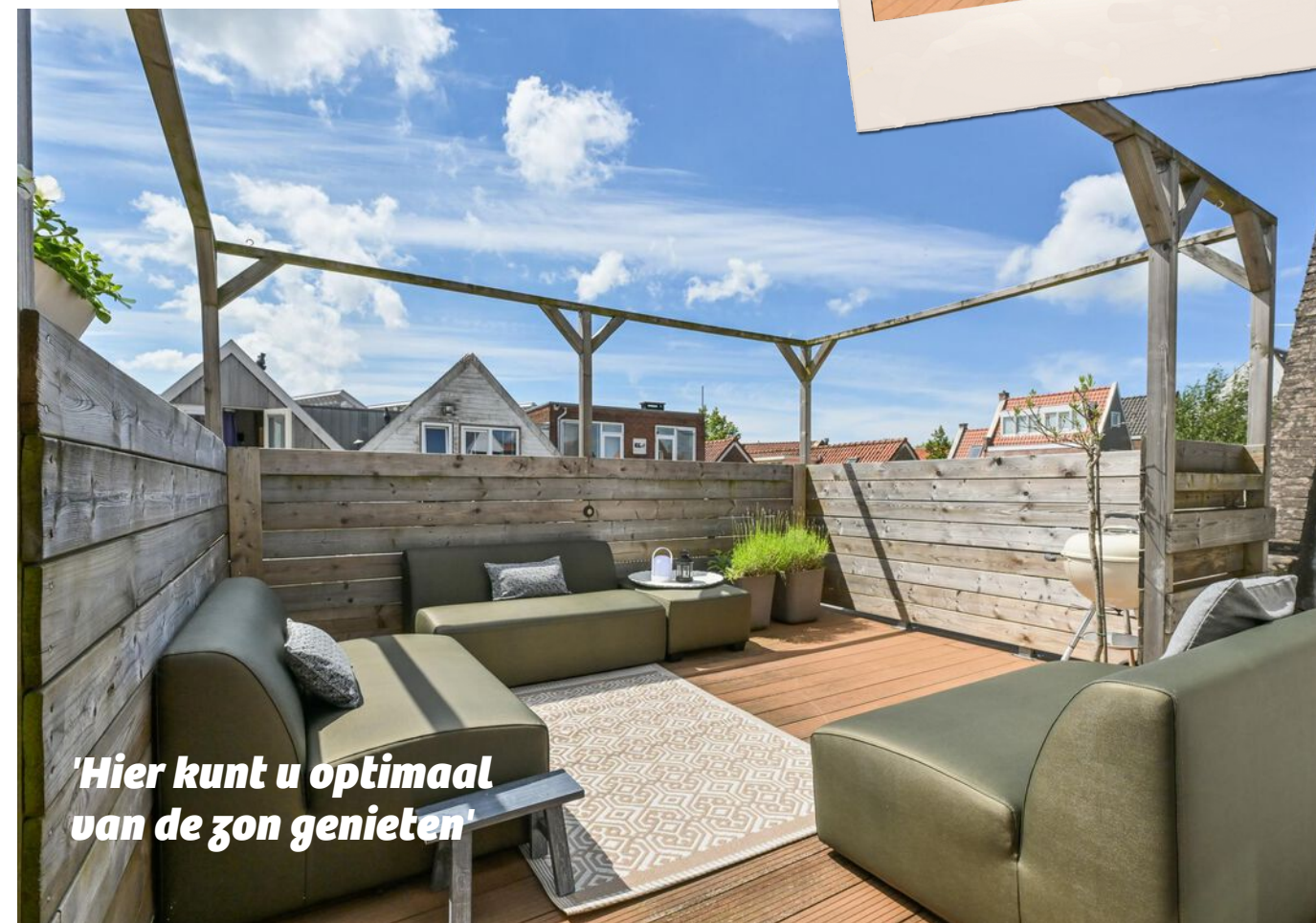
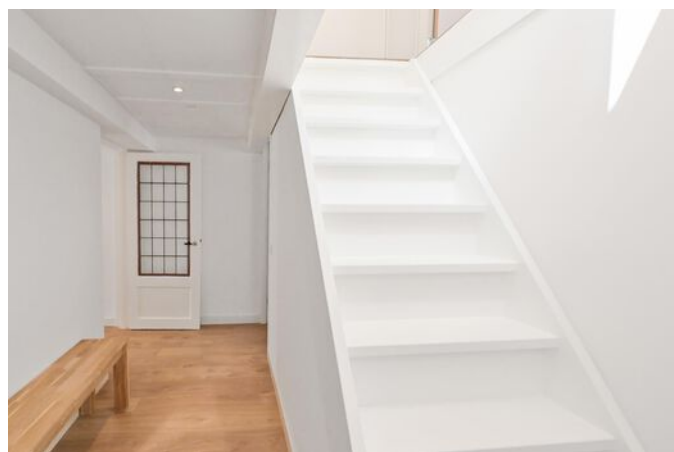


2e verdieping

Via de vaste trap komt u op de 2e verdieping, hier is een dakkapel aanwezig en een opbergkastje.

Er is één slaapkamer (voorzijde) van de woning gelegen, deze heeft een dakkapel. Hier is de balklaag mooi zichtbaar gebleven en geeft een geborgen sfeer.

De slaapkamer (achterzijde) geeft u toegang tot het zonnige dakterras. Hier is een handige wastafel met spiegel geplaatst en er zijn diverse ingebouwde kasten voor extra opbergruimte. Het dakterras is op het zuiden gelegen, dus u kunt hier al snel genieten van de zon en het fenomenale uitzicht over de stad.





'Prachtige locatie'

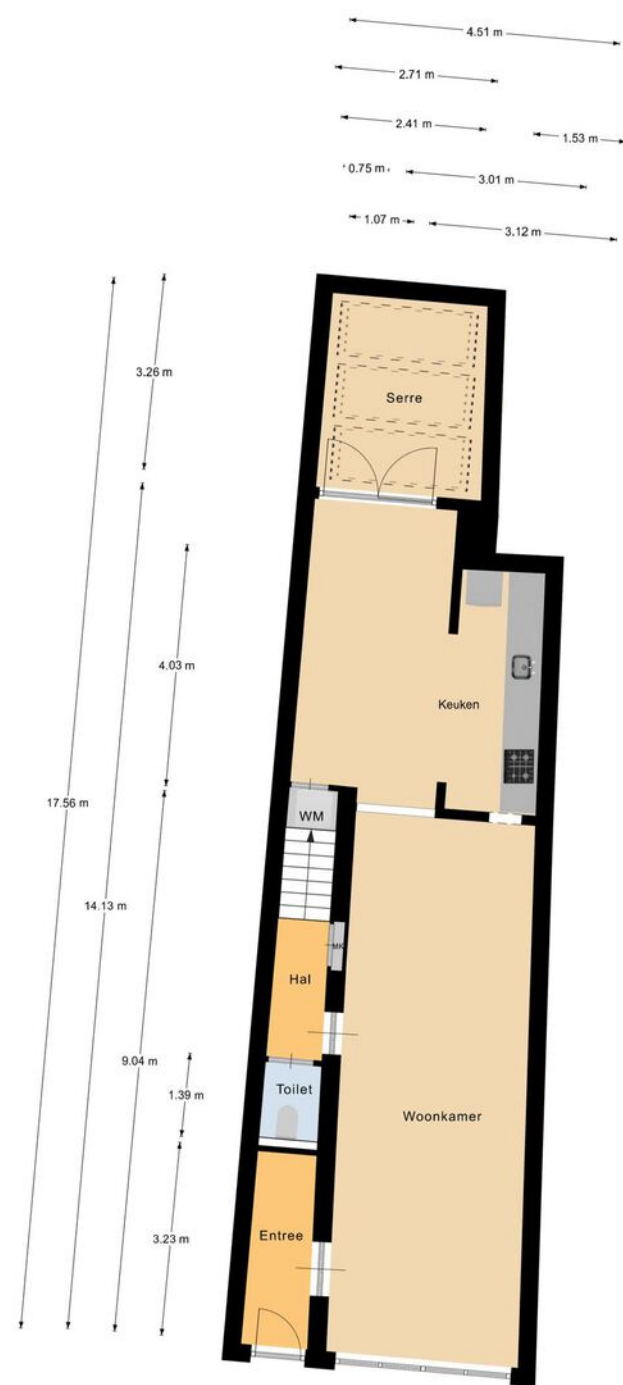


Omgeving

De locatie is ideaal, met alle voorzieningen en gezelligheid binnen loopafstand. U heeft hier de gezellige terrasjes praktisch voor uw deur. Leuke winkels, gezellige restaurants, de Platte Stenenbrug, het Waagplein en de mooiste straatjes in de directe omgeving maken deze woning een heerlijke basis om van hieruit alle geneugten van Alkmaar te ontdekken.

Het NS station Alkmaar Centraal ligt op fietsafstand, bent u binnen 35 minuten in Amsterdam! Met de auto zit u binnen 5 minuten op de ring rond Alkmaar.

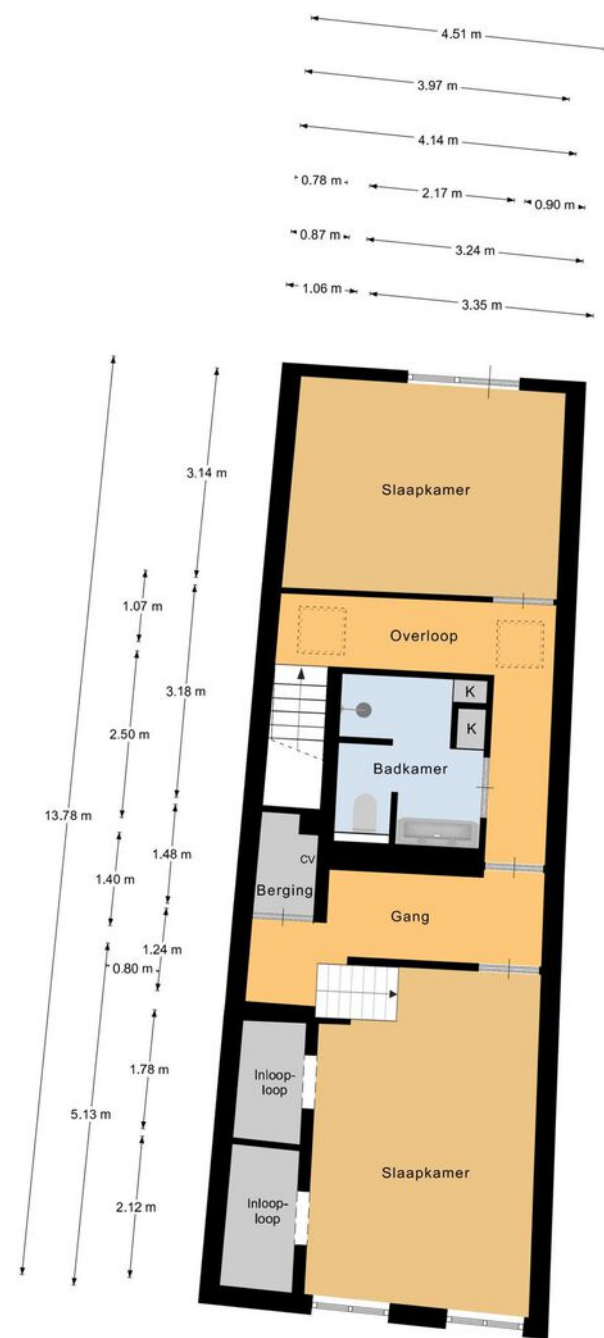
Begane grond



Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

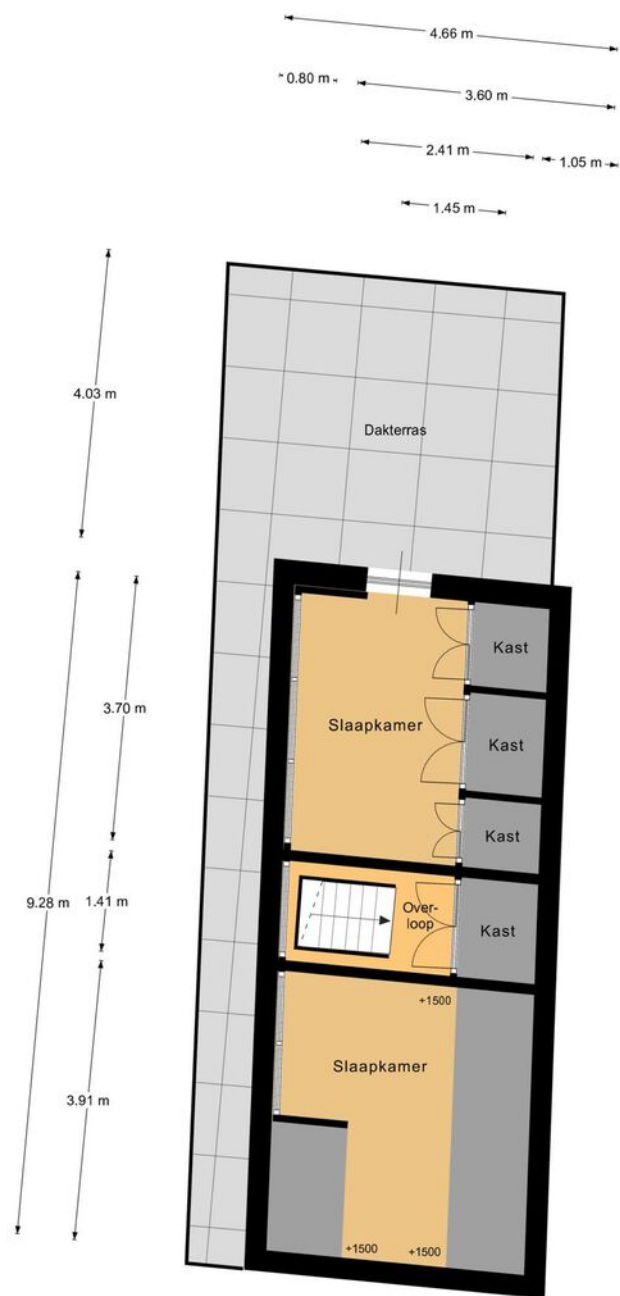
1e verdieping



1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

2e verdieping



2e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
758217997

Datum registratie
27-05-2024

Geldig tot
22-05-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E

G

F

E

D

C

B

A

++++

Isolatie

1 Gevels

-

+/-

+

++

2 Gevelpanelen

n.v.t.

3 Daken

-

+/-

+

++

4 Vloeren

-

+/-

+

++

5 Ramen

-

+/-

+

++

6 Buitendeuren

-

+/-

+

++

Installaties

7 Verwarming

HR-107 ketel

Verbeteradvies

8 Warm water

Combiketel

Verbeteradvies

9 Zonneboiler

Geen zonneboiler

Verbeteradvies

10 Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Verbeteradvies

11 Koeling

Geen koeling

Verbeteradvies

12 Zonnepanelen

Niet aanwezig

Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Middenweg 8
1906AR Limmen
BAG-ID: 0383010001008720

Detailaanduiding

Bouwjaar

1960

Compactheid

2,27

Vloeroppervlakte

121m²

Woningtype

Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam

H.A. van Veen

Examennummer

1379.6258.8533

Certificaathouder

Energielabel Deskundige

Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Statistieken

Buurtinformatie - Alkmaar / Binnenstad-Oost

LEEFTIJD



0 - 14: 9%

15 - 24: 11%

25 - 44: 34%

45 - 64: 30%

65+: 16%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 55%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 17%

KOOP / HUUR



Koop: 49%

Huur: 51%



50%



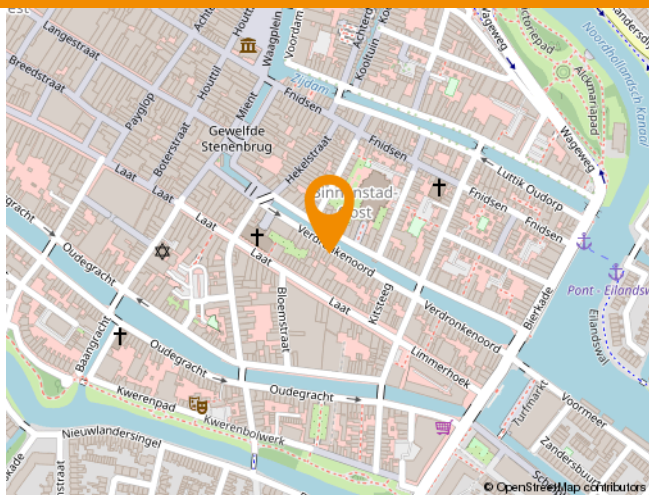
50%



45%



0,7 per huishouden



Wonen in Alkmaar

Alkmaar is een bruisende stad met ruim 100.000 inwoners. U komt ogen en oren te kort. In de historische binnenstad slentert u langs exclusieve winkeltjes, bezoekt u de kaasmarkt en de diverse musea, laat u zich inspireren in de galeries en bent u na een drankje op een van de vele terrassen 's avonds welkom in het moderne theater De Vest.



'Genieten van Alkmaar'



Lekker een terrasje pakken

Winkelen

Alkmaar staat bekend als dé Kaasstad van Nederland, maar u vindt hier veel meer smaakmakers. Zo heeft de stad een prachtig Stedelijk Museum, diverse gezellige restaurants en cafés en sfeervolle winkelstraten waar u naast alle grote winkelketens ook volop bijzondere boetiekjes vindt. Ook het winkelcentrum De Mare en Hoefplan kunt u rustig een keer bezoeken



'Varen in de grachten en aanmeren bij het Waagplein'



Uitgebreide informatie

VERDRONKENOORD 85 in ALKMAAR

Wat een plaatje is dit zeg!

Fantastisch wonen op topniveau, in de Alkmaarse binnenstad, aan één van de mooiste grachten!

Een prachtige locatie, hartje Alkmaar, aan het water en een magistrale uitstraling. Het plafond met de originele houten balken, de houten vloer, de gezellige woonkeuken en de serre aan de achterzijde. Wat een fijne ruimte! Vol met authentieke elementen, 4 slaapkamers van diverse afmetingen, een moderne badkamer én een fantastisch dakterras op het zuiden. We kunnen het huis dan ook aan meerdere doelgroepen aanbevelen.

Dit grachtenpand is met liefde bewoond en goed onderhouden. Dat zie je in de gehele woning weer terugkomen. Hier stap je binnen en voelt het als een warme deken om je heen.

Vanaf de gezellige straat betreedt u het pand door de charmante, authentieke voordeur. U stapt binnen in de lange hal, hier is ruimte voor het stallen van uw fiets. Vervolgens loopt u de woonkamer in, wat een royale ruimte heeft u hier tot uw beschikking. Aan de voorzijde is er ruimte om grote tafel neer te zetten. Ziet u zichzelf al zitten, met uw gezin en/of vrienden met zicht op de gracht?! In het midden van de woonkamer is genoeg plek om een fijne zithoek te creëren.

Richting de achterzijde van het huis bevindt zich de woonkeuken. De houten vloer wordt hier vervangen door een plavuizen dat doorloopt tot aan de serre. De open keuken heeft veel kastruimte en is voorzien van een SMEG inductiegasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast, vrieslades en een vaatwasser. Er is trapkast te bereiken met een wasmachineaansluiting, ook is er ruimte om uw proviand op te bergen.

De woonkeuken beschikt aan de achterzijde over openslaande deuren naar de serre. Daardoor verbindt u deze 2 ruimtes met elkaar. Wilt je wat meer tijd voor uzelf? Dan is dit de aangewezen plek om in alle rust te genieten

van een prachtig boek of een mooi gesprek.

Vanuit de woonkamer komt u in de tussenhal. Hier is de meterkast en de toiletruimte gesitueerd. Het toilet is deels betegeld met een lichte tegel, schoon metselwerk en is voorzien van een hangend toilet.

De trap brengt u op de overloop op de eerste verdieping, vanuit hier zijn alle vertrekken bereikbaar. Op de riante overloop is een praktische bergkast te vinden en er zijn 2 lichtkoepels geplaatst, die zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dubbele inloopkast voor al uw gaderobe en raampartijen welke zorgen voor een prachtig uitzicht op de gracht.

In het midden van deze verdieping is de badkamer gesitueerd en biedt het comfort wat u wenst. Hier heeft u de beschikking over een inloopdouche met een stortdouche en handdouche, designradiator, een wastafelmeubel en het 2e toilet.

De 2e slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is momenteel als wasruimte in gebruik. Dit is een licht ruimte, door de hoeveelheid daglicht wat binnenkomt. met wederom prachtig uitzicht. U heeft alle ruimte om uw eigen stempel te drukken op deze kamers, of het nu als slaapkamer, hobbyruimte, babykamer of studeerkamer gebruikt wordt.

Via de vaste trap komt u op de 2e verdieping waar een derde en vierde slaapkamer is gesitueerd. Hier is een dakkapel aanwezig en een opbergkastje.

Er is één slaapkamer aan de voorzijde van de woning gelegen, deze heeft een dakkapel. Hier is de balklaag mooi zichtbaar gebleven en geeft een geborgen sfeer.

De slaapkamer die aan de achterzijde gelegen is, geeft u toegang tot het zonnige dakterras. Hier is een handige wastafel met spiegel geplaatst en er zijn diverse ingebouwde kasten voor extra opbergruimte. Tevens beschikt deze kamer over een wasmachineaansluiting.

Het dakterras is op het zuiden gelegen, dus u kunt hier al snel genieten van de zon en het fenomenale uitzicht over de stad. Dankzij het goede formaat kunt u hier met gemak een comfortabele tuinset plaatsen waar u heerlijk van het buitenleven kunt genieten onder het genot van een heerlijke kop koffie en de krant.

Uitgebreide informatie

VERDRONKENOORD 85 in ALKMAAR

De locatie is ideaal, met alle voorzieningen en gezelligheid binnen loopafstand. U heeft hier de gezellige terrasjes praktisch voor uw deur. Leuke winkels, gezellige restaurants, de Platte Stenenbrug, het Waagplein en de mooiste straatjes en Alkmaar in de directe omgeving maken deze woning een heerlijke basis om van hieruit alle geneugten van Alkmaar te ontdekken.

Het NS station Alkmaar Centraal ligt op fietsafstand, bent u binnen 35 minuten in Amsterdam, ideaal! Met de auto zit u binnen 5 minuten op de ring rond Alkmaar, hiervandaan kunt u eenvoudig alle kanten op. Parkeren kan voor de deur d.m.v. een parkeervergunning.

Kortom: dit grachtenpand op een toplocatie met zonnig dakterras maakt het tot een uniek object met veel mogelijkheden!

Nieuwsgierig geworden naar deze zeer unieke en fijne woonkans in de binnenstad van Alkmaar?

Bijzonderheden:

- Gesitueerd aan een van de mooiste grachten van Alkmaar
- Unieke locatie middenin de historische binnenstad van Alkmaar
- Charmant grachtenpand met karakteristieke details
- 4 slaapkamers
- Fraai, modern sanitair en keuken
- Zonnig en ruim dakterras op het zuiden
- Dakterras met buitenkraantje en elektra
- Beeldbepalend monument
- In goede staat en keurig onderhouden
- Hat dak is in 2019 compleet vernieuwd en geïsoleerd
- Meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaar
- C.v. ketel Remeha Avanta, bouwjaar 2012

Algemene bepalingen

Algemene ouderdomsclausule

Indien deze woning ouder is dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder, dan betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Kopers aanvaarden al 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 overeenkomst beantwoordt.

Art. 7.17 BW

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 een 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

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende 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 uitgegaan worden dat het 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. Kuyper & Blom Makelaars kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

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 de koper.

Zuivering

Zodra koper ieder belang bij de inschrijving in het kadaster van de koopakte heeft verloren verplicht koper zich mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving waardeloos wordt verklaard.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek (zie de bijlage voor meer informatie).

Eigen huis

Indien u momenteel eigenaar bent van een woning dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u ons uitnodigt voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij meteen een gedegen inschatting maken van de verkoopopbrengst van uw woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist hebt bezocht.

Tot slot

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Kuyper & Blom Makelaars. Namens de verkopers stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te geven. Dit om onze opdrachtgever optimaal te informeren.

Lijst van zaken	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
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		



Flexibiliteit en doorzettingsvermogen zit Kuyper & Blom in het bloed. Wij komen in veel gevallen snel met u op één lijn en handelen van nature slagvaardiger in de huizenmarkt dan een ander. U mag dan gecharmeerd zijn van onze marktkennis en proactieve benadering, een prima eindresultaat boeken heeft u evenals vele andere klanten nóg liever. Dat bewijzen wij u graag.

Voor ons staat of valt het kopen of verkopen van een woning met goed persoonlijk contact en duidelijke communicatie. We maken de zaken niet mooier dan ze zijn en noemen de dingen graag bij de naam. Omdat wij samenwerken in een compact team, kennen wij de klant en weten wij precies wat de vorderingen zijn rond de koop of verkoop van uw huis. Bij ons weet u waar u aan toe bent.

Wij zijn een grote lokale speler in de markt van Heiloo en omgeving en bedienen klanten van jong tot oud, wat ons positief heeft verrast sinds de start van ons kantoor in 2005. Het kantoor is goed bereikbaar met fiets & auto en op een goede zichtlocatie aan het Looplein gelegen.

Door de goede ligging hebben wij “ouderwets” veel mensen binnen lopen om te vragen naar informatie.

Bij binnenkomst zullen de klanten altijd een welkom gevoel krijgen van ons team.

Ons team bestaat uit:
 Ronald Blom - Register Makelaar-Taxateur
 Bas Kuyper - Register Makelaar-Taxateur
 Jeffrey van der Wagen, nieuwbouwmakelaar en Kandidaat Register Makelaar-Taxateur o.z.
 Mariëlle Mul, nieuwbouwmakelaar en Kandidaat Register Makelaar-Taxateur
 Moniek van Leeuwen, commercieel en administratief medewerker
 Roos Denneman, commercieel en administratief medewerker

Notities



Notities



THUIS IN IEDER HUIS

KUYPER & BLOM MAKELAARS | NIEUWBOUW | AANKOOP | VERKOOP | EXCLUSIEF WONEN | TAXATIE

KUYPER & BLOM MAKELAARS

Stationsweg 102, 1852 LN Heiloo

Telefoon: 072 - 532 2420

www.kbmakelaars.nl

info@kbmakelaars.nl

