

LEYGRAAF



Waterhoenstraat 20

Kenmerken van de woning

BOUW:

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1975
Ligging tuin	noordoost
Bestemming	Woonruimte
Parkeren	Op eigen terrein

OPPERVLAKTE:

Woonoppervlakte	113 m ²
Tuinoppervlakte	79 m ²
Perceeloppervlakte	184 m ²
Inhoud	395 m ³
Gebouwgebonden ruimte	15 m ²

ENERGIE:

Glasisolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Ventilatiesysteem	Mechanische ventilatie
Energielabel	C

OVERIGE INFORMATIE:

- lichte en ruime woonkamer;
- open keuken aan de achterzijde;
- drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- ruime vierde slaapkamer met dakraam en dakkapel op de tweede verdieping;
- volop bergruimte onder de schuine kap;

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”

€ 365.000,- k.k.

“Een plek om te ontspannen, te creëren en te genieten.”





Wonen
dineren &

Waterhoenstraat 20, Anna Paulowna

Ruime en lichte gezinswoning met vier slaapkamers, diepe achtertuin, carport en speelplein voor de deur!

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in Anna Paulowna staat deze verzorgde eengezinswoning met circa 113 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale voor- en achtertuin, carport en vrijstaande berging. De woning is praktisch ingedeeld over drie woonlagen, aangenaam licht en biedt volop ruimte voor een gezin.

Een belangrijk pluspunt is de ligging. Direct voor de woning bevindt zich een ruim speelplein met diverse speelvoorzieningen en groen. Kinderen kunnen hier heerlijk dichtbij huis spelen, terwijl de straat zelf een rustig woonkarakter heeft. In combinatie met de royale buitenruimte en vier slaapkamers maakt dit Waterhoenstraat 20 tot een aantrekkelijke gezinswoning.

Direct voor de woning bevindt zich een speelplein met verschillende speeltoestellen. Daarmee is de ligging bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen.

Anna Paulowna beschikt over een goed voorzieningenniveau voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen, met onder meer winkels, supermarkten, scholen en sportmogelijkheden. Ook beschikt het dorp over een NS-station, waardoor omliggende plaatsen en steden goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

De combinatie van een rustige woonomgeving, groen, speelvoorzieningen en het voorzieningenaanbod van Anna Paulowna maakt dit een prettige plek voor zowel gezinnen als doorstromers. Goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

De achtertuin is een van de sterke punten van deze woning. Vanaf de achtergevel is de tuin circa 13,2 meter diep en ongeveer 6 meter breed. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, borders, groen en een royaal houten terras/deck. Hierdoor zijn er verschillende mogelijkheden om een fijne zit-, speel- of loungeplek te creëren. Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping.

Hierdoor kun je ook op minder zonnige dagen prettig buiten zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en overige opslag. Naast en achter de berging is aanvullende overdekte ruimte aanwezig. De achtertuin is bovendien via een achterom bereikbaar.

“Ruim, licht en verrassend compleet, met vier slaapkamers en volop ruimte binnen en buiten.”







Indeling

Via de ruime voortuin met carport bereik je de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast en woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en profiteert dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van veel daglicht. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De lichte wandafwerking en houtlook vloer zorgen voor een rustige, neutrale basis.

Aan de achterzijde bevindt zich de half open keuken. Deze staat in directe verbinding met het eetgedeelte en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De keuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron.

Vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar. Onder de trap bevindt zich bovendien praktische kastruimte.

Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk goed bruikbaar en profiteren van prettig daglicht. De grootste slaapkamer meet circa 3,54 x 3,66 meter. De overige twee slaapkamers hebben afmetingen van circa 2,77 x 4,08 meter en circa 2,99 x 3,13 meter. Daarmee biedt deze verdieping voldoende ruimte voor een hoofdslaapkamer, meerdere kinderkamers, een werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is ruim en fris uitgevoerd met lichte wandtegels en een donkere tegelvloer. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafel en

toilet. Dankzij het aanwezige raam valt er prettig daglicht naar binnen.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer.

Deze kamer is verrassend ruim en dankzij de dakkapel en het dakraam aangenaam licht. Met een breedte van circa 3,69 meter en een bruikbare lengte van circa 4,70 meter is dit een volwaardige extra slaapkamer. Uiteraard kan deze verdieping ook uitstekend worden gebruikt als thuiswerkplek, tienerkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Aan beide zijden van de kap is praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Op de overloop bevinden zich tevens in 2 aparte kamers de technische voorzieningen.

“Ruimte voor een
nieuwe start, een
volgende stap of
gewoon een fijn
thuis.”













Douchen
slapen &

























Bijzonderheden:

- bouwjaar 1975;
- circa 113,2 m² gebruiksoppervlakte wonen;
- vier slaapkamers;
- energielabel C;
- lichte en ruime woonkamer;
- open keuken aan de achterzijde;
- drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- ruime vierde slaapkamer met dakraam en dakkapel op de tweede verdieping;
- volop bergruimte onder de schuine kap;
- badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel;
- circa 13,2 meter diepe achtertuin met achterom;
- ruime overkapping in de achtertuin;
- carport aan de voorzijde;
- per direct beschikbaar;
- zeer kindvriendelijke woonomgeving met een speelplein direct voor de deur;
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Interesse in deze woning?

Schakel direct je NVM aankoopmakelaar in.

Je aankoopmakelaar bespaart je veel tijd, geld en zorgen.

Adressen van NVM makelaars vindt je op www.Funda.nl

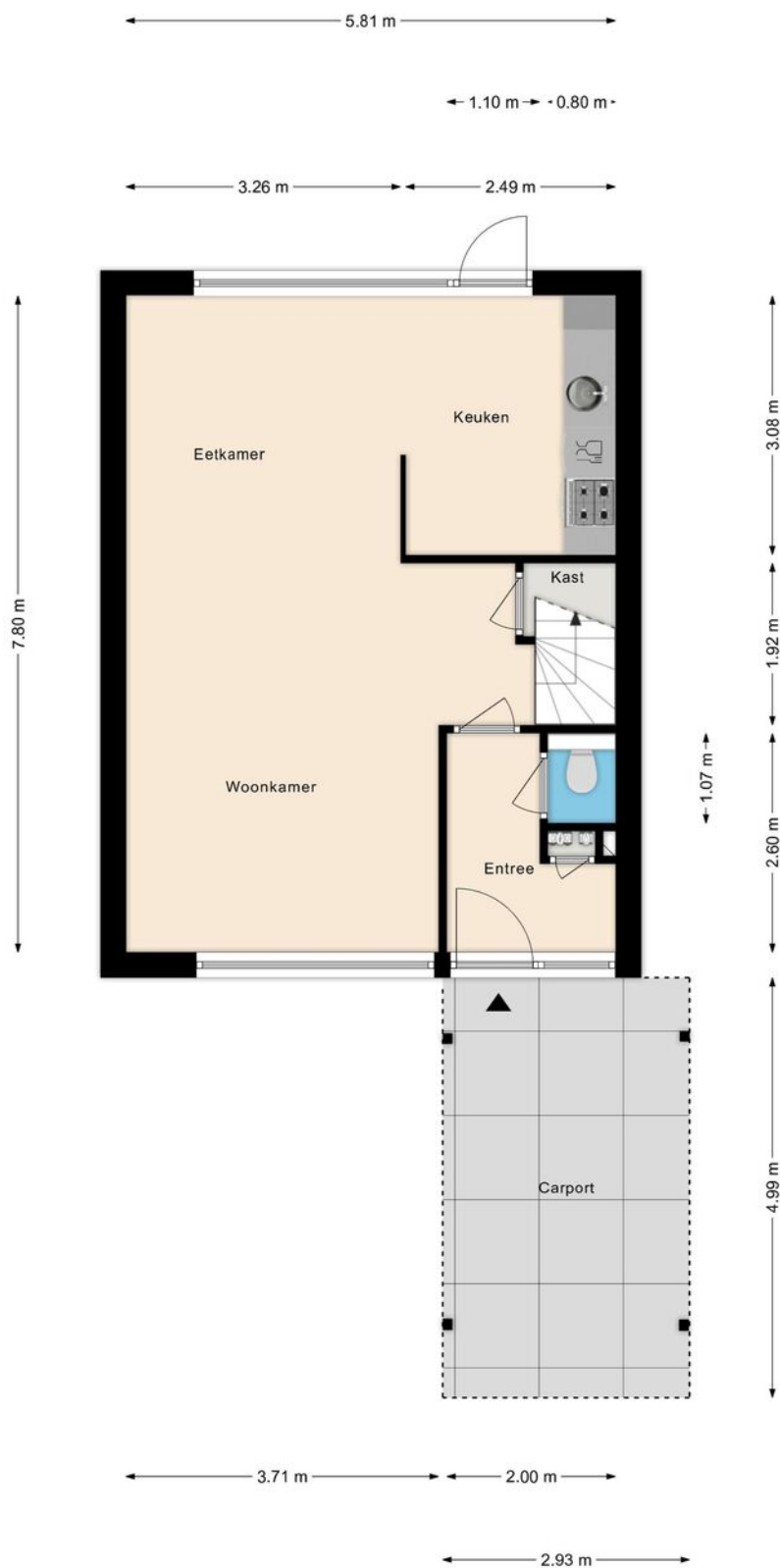
of op www.NVM.nl.

Kaarten lijsten &

Plattegrond Eerste verdieping



Plattegrond Eerste verdieping



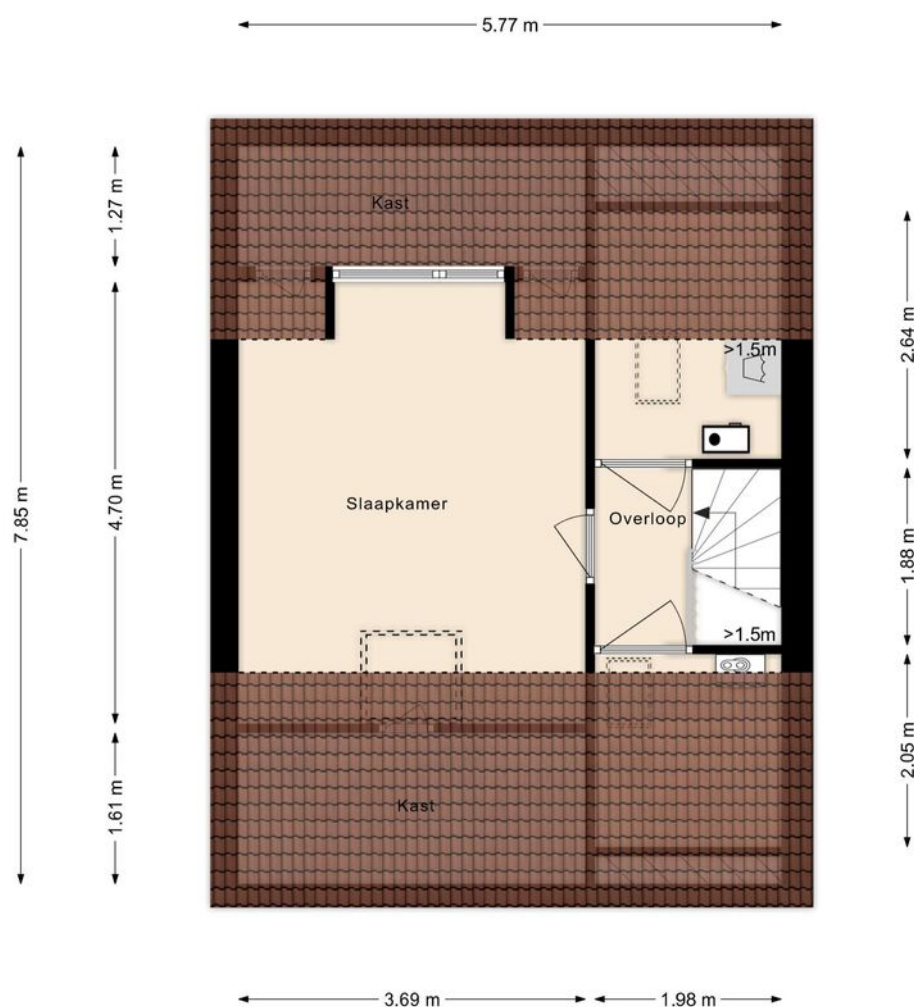
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



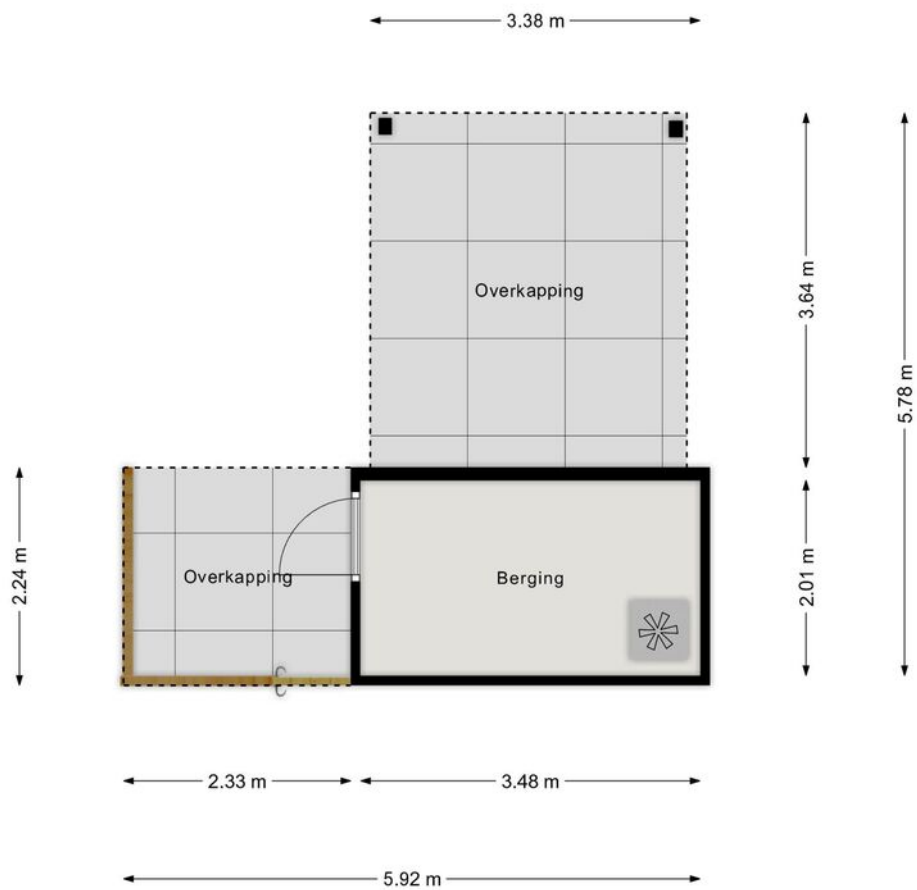
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



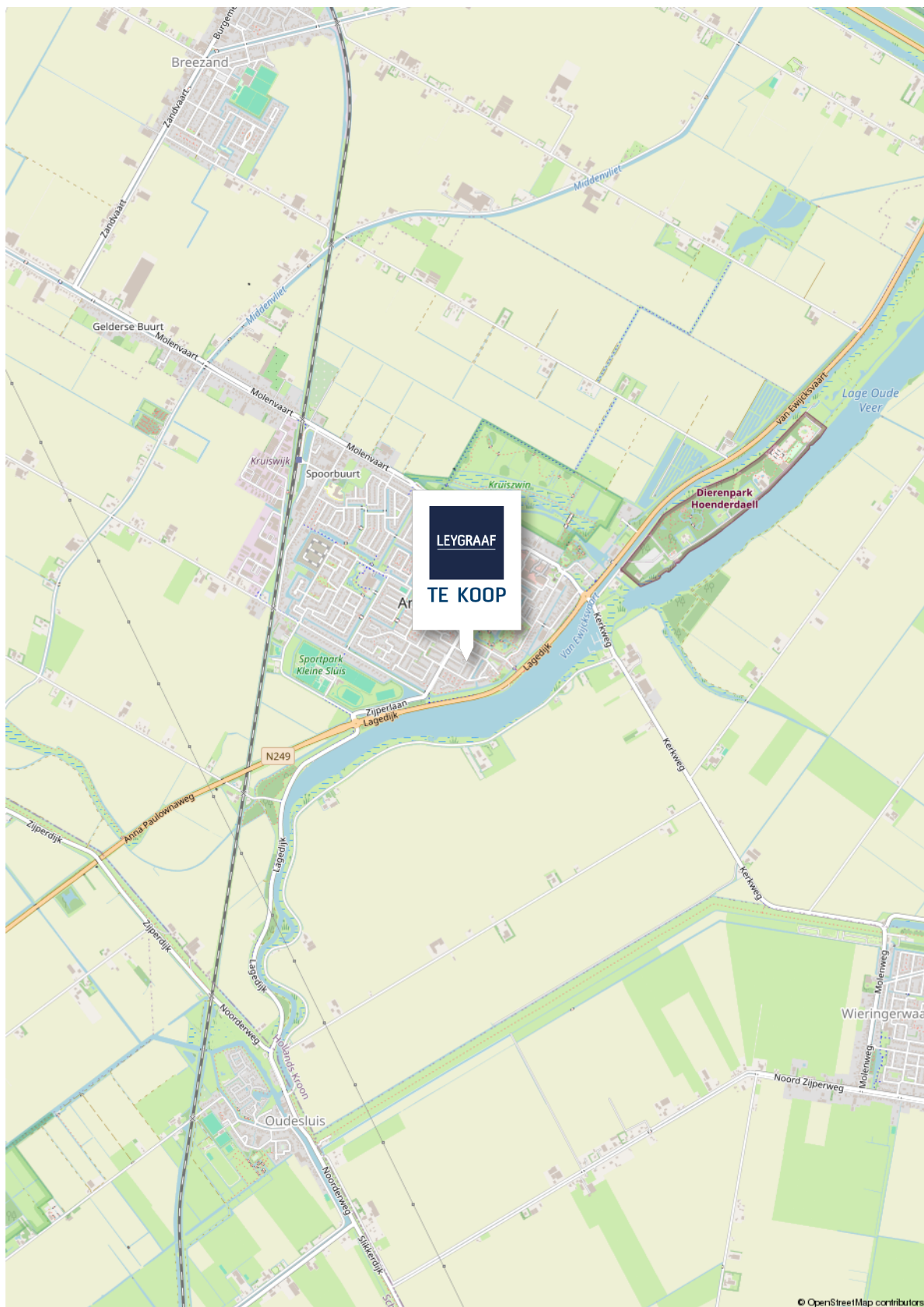
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Anna Paulowna

Sectie L

Perceel 4335

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 hoofdzaken (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.

ONDERZOEKSP LICHT: 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.

