

TE KOOP

Louis Couperusstraat 28

Alkmaar



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Louis Couperusstraat 28, Alkmaar

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royaal wonen aan het water met 5 slaapkamers en 188 m² woonoppervlak

Aan de Louis Couperusstraat 28 staat deze ruime en complete woning met maar liefst 188 m² woonoppervlak, vijf volwaardige slaapkamers en een royale woonkeuken. De woning is gebouwd in 2004 en beschikt over een onderhoudsarme tuin aan het water met een ruime veranda, waardoor je bijna het gehele jaar buiten kunt leven.

De voormalige garage is bij de woning betrokken en ingericht als ruime woonkeuken. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan die uitstekend past bij een gezin dat graag ruim woont. Er is bovendien volop ruimte om met een groot gezelschap te eten: met gemak kunnen hier 20+ personen aanschuiven.

De begane grond is praktisch ingedeeld en vormt een prettige combinatie van wonen, koken en eten. De muren en plafonds zijn strak gestuct en de gashaard



Woningbrochure: Louis Couperusstraat 28, Alkmaar

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zorgt voor warmte en sfeer.

De keuken is compleet uitgevoerd en beschikt onder andere over een Quooker en een Bosch inbouw koffiemachine en combi oven magnetron.

Met vijf volwaardige slaapkamers is er volop ruimte voor een groot of samengesteld gezin, maar ook voor thuiswerken, logees of hobby's. Eén slaapkamer beschikt over een inloopkast en een andere kamer is volledig als walk-in closet ingericht.

Op de bovenste verdieping is een technische ruimte met wasmachine / droger aansluiting en stortbak met afvoer. Tevens bevinden zich hier de hetelucht verwarmingsunit, mechanische ventilatieunit en de intergas cv ketel t.b.v. warmwatervoorziening.

De verlengde en verhoogde achtertuin ligt aan het water en heeft een vrij uitzicht. De ruime veranda is ingericht als een volwaardige extra leefruimte en beschikt over een buitenkeuken, pelletkachel en twee heaters. Hierdoor kun je hier gedurende een groot deel van het jaar comfortabel buiten zitten, ook wanneer het buiten wat frisser wordt.

De tuin is onderhoudsarm aangelegd en beschikt over een buitenkraan. Aan de voorzijde is eveneens een buitenkraan aanwezig en staat een vaste bank op een beschutte plek met ochtendzon.

De woning is goed geïsoleerd en heeft energielabel A. Ook aan praktisch comfort is gedacht, met onder meer een professionele Culligan waterontharder met zoutreservoir, 12 zonnepanelen en een 11kw laadpaal voor een elektrische auto.

Op eigen terrein zijn twee parkeerplaatsen aanwezig.

De ligging is praktisch: een basisschool, speelweides, winkelcentrum en een bushalte bevinden zich op loopafstand. Het centrum van Alkmaar ligt op ongeveer 10 minuten fietsen.

Tegelijkertijd woon je hier heerlijk vrij, met het water

en het vrije uitzicht direct aan de achterzijde.

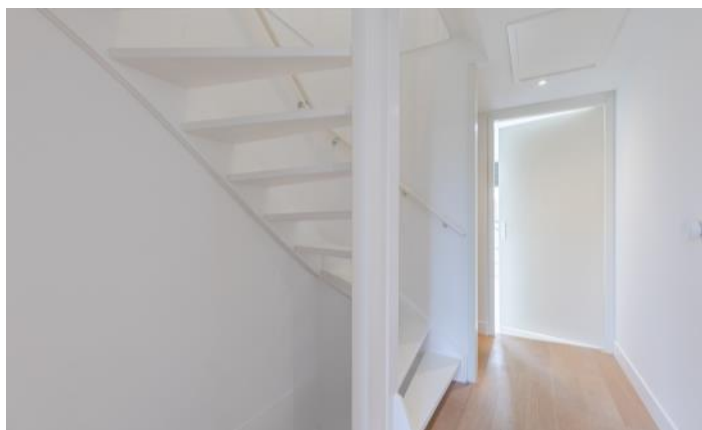
Bijzonderheden en extra's

- * 188 m² woonoppervlak
- * bouwjaar 2004
- * 5 volwaardige slaapkamers door verbouwing
- * voormalige garage bij de woning betrokken en ingericht als royale woonkeuken
- * ruimte voor een grote eettafelopstelling, met plaats voor 20+ personen
- * ruime inpandige berging
- * tuin aan het water met vrij uitzicht
- * verlengde en verhoogde achtertuin
- * ruime dakterrassen aan de voor- en achterzijde
- * royale veranda met buitenkeuken, pelletkachel en 2 heaters
- * onderhoudsarme tuin
- * 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- * energielabel A
- * 12 zonnepanelen 2024
- * gashaard
- * Quooker
- * Bosch inbouwkoffiemachine en inbouw combi oven/magnetron
- * professionele Culligan waterontharder met zoutreservoir
- * 3-fase aansluiting
- * EASEE laadpaal met loadbalancer
- * extra groep voor inductiekookplaat
- * extra groep voor laadpunt
- * wasmachine-aansluiting en wastafel met waterafvoer op de bovenverdieping
- * buitenkraan aan de voorzijde
- * buitenkraan aan de achterzijde
- * vaste bank in de beschutte voortuin met ochtendzon
- * zeer goede isolatie

Een royale woning met veel leefruimte, vijf slaapkamers en een bijzonder complete buitenruimte aan het water. Praktisch, comfortabel en met volop ruimte voor het hele gezin.











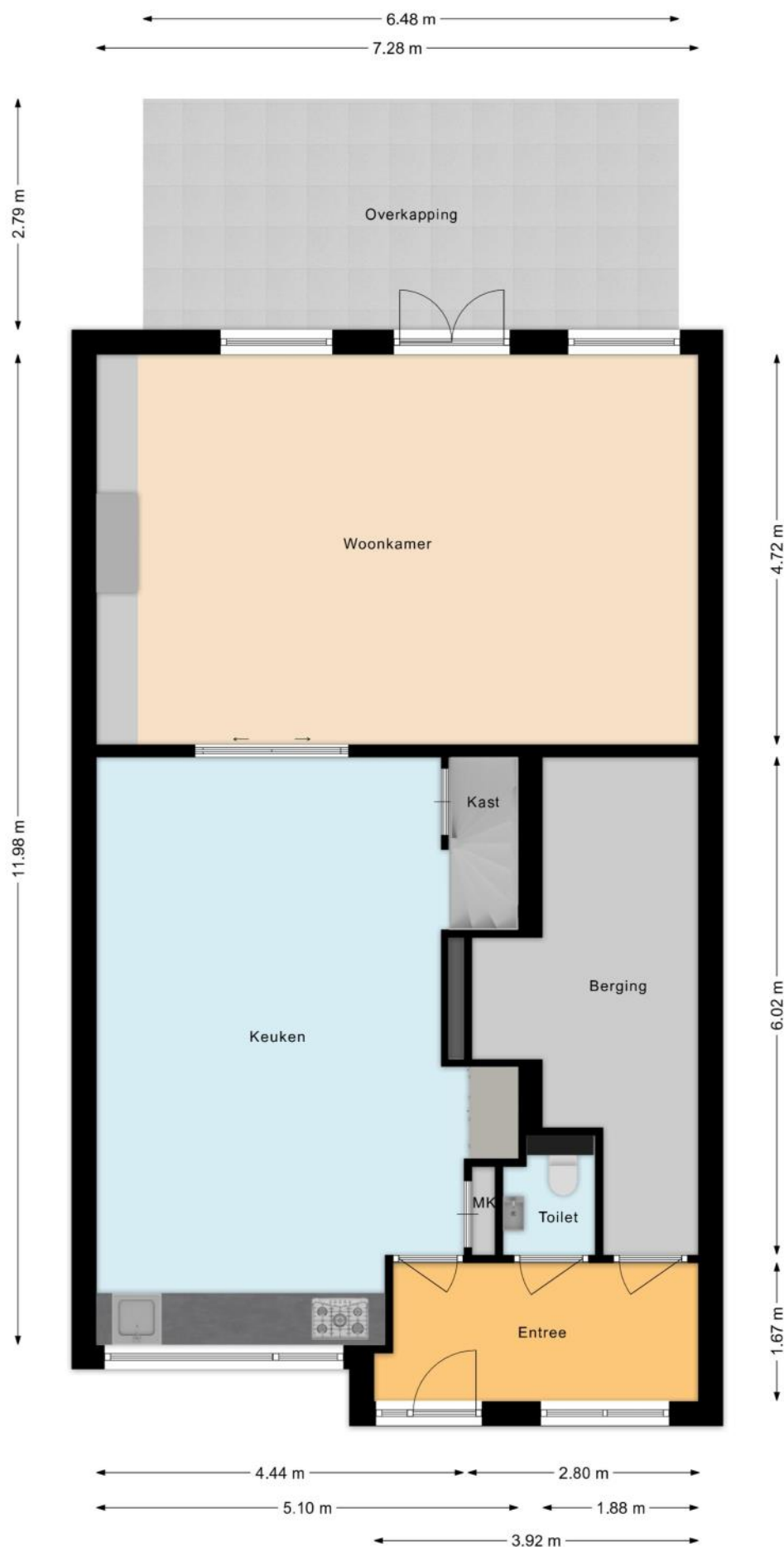




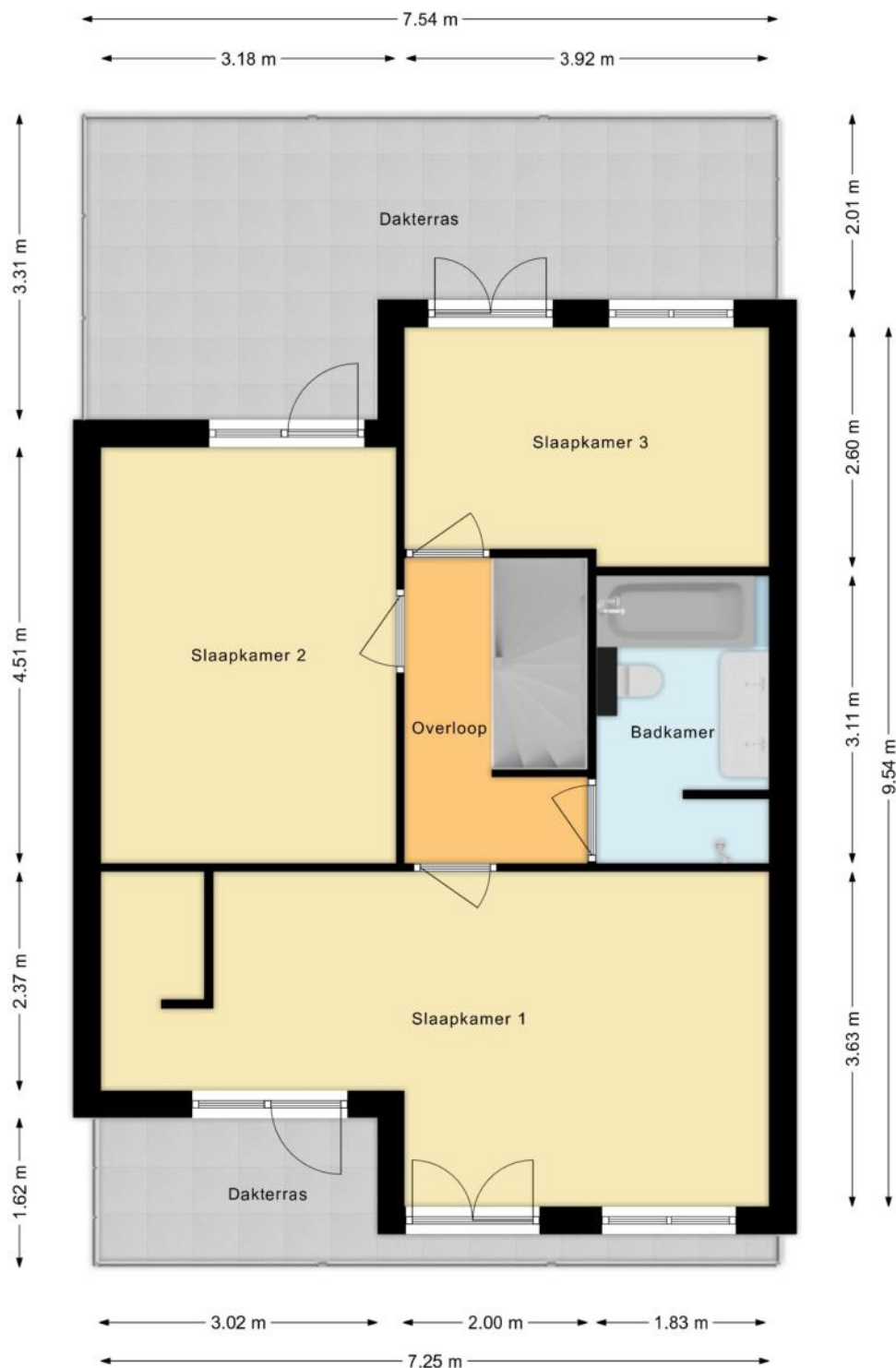




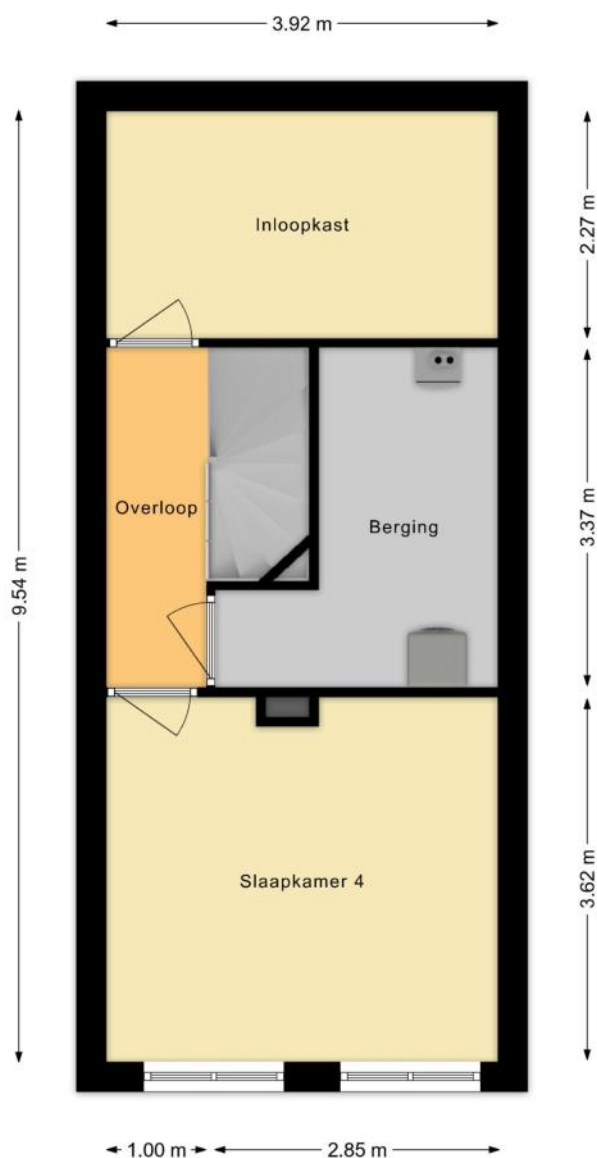
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	184 m ²
Inhoud	620 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	188 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	44 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Hete lucht verwarming, Gaskachels, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	52 m ² (7m diep en 7,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Alkmaar L 2774

Oppervlakte	184 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Eventueel vrijwel gehele inboedel ter overname als:

eetkamertafel plus 6 stoelen

bank woonkamer

alle bedden

alle kasten

kantoorinrichting

vrijstaande zwarte kast keuken

buitenkeuken

tuinset bank

tuintafel plus bankje plus 3 stoelen

Inrichting berging

Wasmachine en droger

Excl bbq!

Kasten kledingkamer blijven achter

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkmaar

Sectie L

Perceel 2774

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.