



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

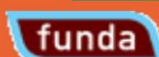
1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**FLORIJNSTRAAT 17
ALKMAAR**

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.



Achteraanzicht



Hal



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Badkamer



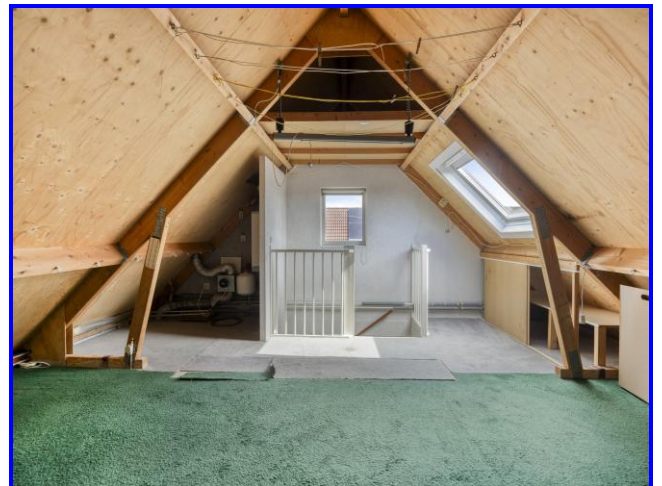
Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Zolder



Achtertuin



Achtertuin



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Florijnstraat 17 te Alkmaar
Vraagprijs : € 425.000,- kosten koper

NETTE EN RUIME HOEKWONING MET GARAGE IN DE KINDVRIENDELIJKE WIJK DAALMEER MET 4 SLAAPKAMERS, EIGEN OPRIT, EEN ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET ZUIDEN EN EEN PERCEEL VAN 228 M²! Aan de Florijnstraat 17 mogen wij deze knappe hoekwoning uit 1986 aanbieden. Een fijne gezinswoning met verrassend veel ruimte, een garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en een heerlijk zonnige achtertuin. De woning beschikt over een goede en verzorgde basis en biedt volop mogelijkheden om de afwerking verder te moderniseren en geheel naar eigen smaak vorm te geven. Binnen beschikt de woning over een ruime en lichte woonkamer, een open keuken en drie slaapkamers op de eerste verdieping. De tweede verdieping bestaat uit een royale zolderruimte, die volop mogelijkheden biedt om naar wens één ruime slaapkamer of zelfs twee volwaardige slaapkamers te realiseren, bijvoorbeeld door het plaatsen van dakkapellen. Ook buiten is het hier prettig wonen. De verzorgde achtertuin ligt pal op het zuiden en beschikt over een fraaie overkapping die met roldeuren volledig kan worden afgesloten. Het ruime perceel van 228 m² zorgt daarbij voor prettig veel buitenruimte rondom de woning. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor twee auto's en geeft toegang tot de garage. Kortom: een ruime hoekwoning met garage, een zonnige tuin en volop mogelijkheden, op een fijne, kindvriendelijke locatie in Daalmeer. Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur een e-mail voor het maken van een bezichtigingsafspraak. We laten je de woning graag zien!

Woning

Hoekwoning	
Onderhoud binnen	: Redelijk/Goed
Onderhoud buiten	: Redelijk
Aantal slaapkamers	: 3
Energie label	: C, definitief en geldig tot 11-09-2036
Woonoppervlakte	: 107 m ²
Externe bergruimte	: 19 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 16 m ²
Inhoud woning	: 449 m ³
Bouwjaar	: 1986

Omgeving

Ligging : De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Daalmeer, met basisscholen, speeltuinen en sportvoorzieningen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Daalmeer. Ook recreatiegebieden Geestmerambacht en Geestmerloo liggen op korte afstand. Het centrum van Alkmaar, het NS-station en de uitvalswegen richting onder andere de A9 zijn goed bereikbaar.

Perceel

Perceeloppervlakte : 228 m² eigen grond

BIJZONDERHEDEN

- Ruime hoekwoning uit 1986
- Verzorgde garage voorzien van betonvloer, elektra en verwarming
- 3 slaapkamers, eenvoudig te realiseren naar 4 of 5 slaapkamers
- Perceel van 228 m² eigen grond
- Zonnige achtertuin op het zuiden met afsluitbare overkapping
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Energie label C
- Intergas cv-ketel uit 2005
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk Daalmeer
- Volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak aan te passen
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

INDELING WONING:

Begane grond: via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, voorzien van 6 nieuwe groepen en 2 oudere groepen, de toiletruimte met staand toilet en fonteintje en de vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel natuurlijk licht naar binnen en is er volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Aan de achterzijde geeft een tuindeur direct toegang tot de achtertuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van horren en een elektrisch zonneschermbord. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vernieuwde koelkast, afzuigkap, oven, 4-pits gaskookplaat en vaatwasser.

Eerste verdieping: via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1 aan de voorzijde beschikt over een praktische vaste kast met drie deuren. Slaapkamer 2 en slaapkamer 3 liggen aan de achterzijde en zijn beide voorzien van een groot Velux dakraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De badkamer is ingericht met een hoekdouche, wastafelmeubel, designradiator, tweede staand toilet en een wasmachineaansluiting.

Tweede verdieping: via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale zolder met een groot Velux dakraam. Tevens zijn hier de cv-ketel en de mechanische ventilatiebox opgesteld. Extra bergruimte is aanwezig op de twee bergvloeren. Deze verdieping biedt bovendien mogelijkheden voor de toekomst. Door het plaatsen van dakkapellen kan de ruimte desgewenst opnieuw worden ingedeeld en kunnen hier relatief eenvoudig twee slaapkamers worden gerealiseerd.

Achtertuin: de verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en is aangelegd met een combinatie van sierbestrating, grind, vaste beplanting, plantenbakken en bomen. De fraaie overkapping kan dankzij de oprolbare wanden volledig worden afgesloten, waardoor je hier gedurende meerdere jaargetijden comfortabel buiten kunt zitten. Daarnaast is aan de achterzijde van de woning een elektrisch zonneschermbord aanwezig. Vanuit de tuin is de garage rechtstreeks bereikbaar via een loopdeur.

Voortuin: de voortuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, vaste beplanting en een boom. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor twee auto's en geeft direct toegang tot de garage.

Garage: de verzorgde garage is vanaf de oprit bereikbaar via een handmatig bedienbare aluminium roldeur en vanuit de achtertuin via een separate loopdeur. De garage beschikt over een betonnen vloer, elektra en verwarming. Daarnaast is er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld het plaatsen van een extra vriezer.

Verwarming

Intergas (2005), eigendom

Aanvaarding

In overleg. Kan op korte termijn.

Bezichtiging

Na afspraak met Kandidaat Register Makelaar i.o. Jasper Keuken, Vastgoedadviseur Ralf de Pagter of Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur Jim Tesselaar.

Bieding

Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend te doen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jasper Keuken, Register Makelaar i.o.

Betreft: Florijnstraat 17 te Alkmaar

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	O	O	O	X
Houten/stenen berging/tuinhuis	O	O	O	X
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
Zonnepanelen	O	O	O	X
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	O	O	O	X
Bel	X	O	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	O	O	O	X
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Zonwering buiten: begane grond, achter	X	O	O	O
Handmatig zonwering binnen, zolder	X	O	O	O
Vliegenhorren	O	O	O	X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnen:	O	O	O	X
Rolgordijnen	X	O	O	O
Vitrage	O	O	O	X
Jaloezieën	O	O	O	X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	X	O	O	O
Laminaat/parketvloer	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
Intergas (2005), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	X	O	O	O
Airconditioning	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	O	O	O	X
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	O	O	O	X
4-pits gaskookplaat	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap	X	O	O	O
Koelkast/vriezer	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	O	O	O	X
Opbouwverlichting	X	O	O	O
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	O	O	O	X
Boeken/legplanken	X	O	O	O
Vast bureau	O	O	O	X
Spiegelwanden	O	O	O	X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	O	X	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Toiletaccessoires	O	X	O	O
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X	O	O	O
Douche	X	O	O	O
Toilet	X	O	O	O
Designradiator	X	O	O	O
Sauna	O	O	O	X
Wasmachine	O	O	O	X
Wasdroger	O	O	O	X
Telefoontoestellen/-installatie				
Telefooninstallatie	O	O	O	X
Voorzetramen/radiatorfolie te weten:				
Radiatorafwerking	X	O	O	O
Voorzetramen	O	O	O	X
Isolatievoorziening	O	O	O	X
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	O	O	O	X
Werkbank schuur/garage	X	O	O	O

Begane grond



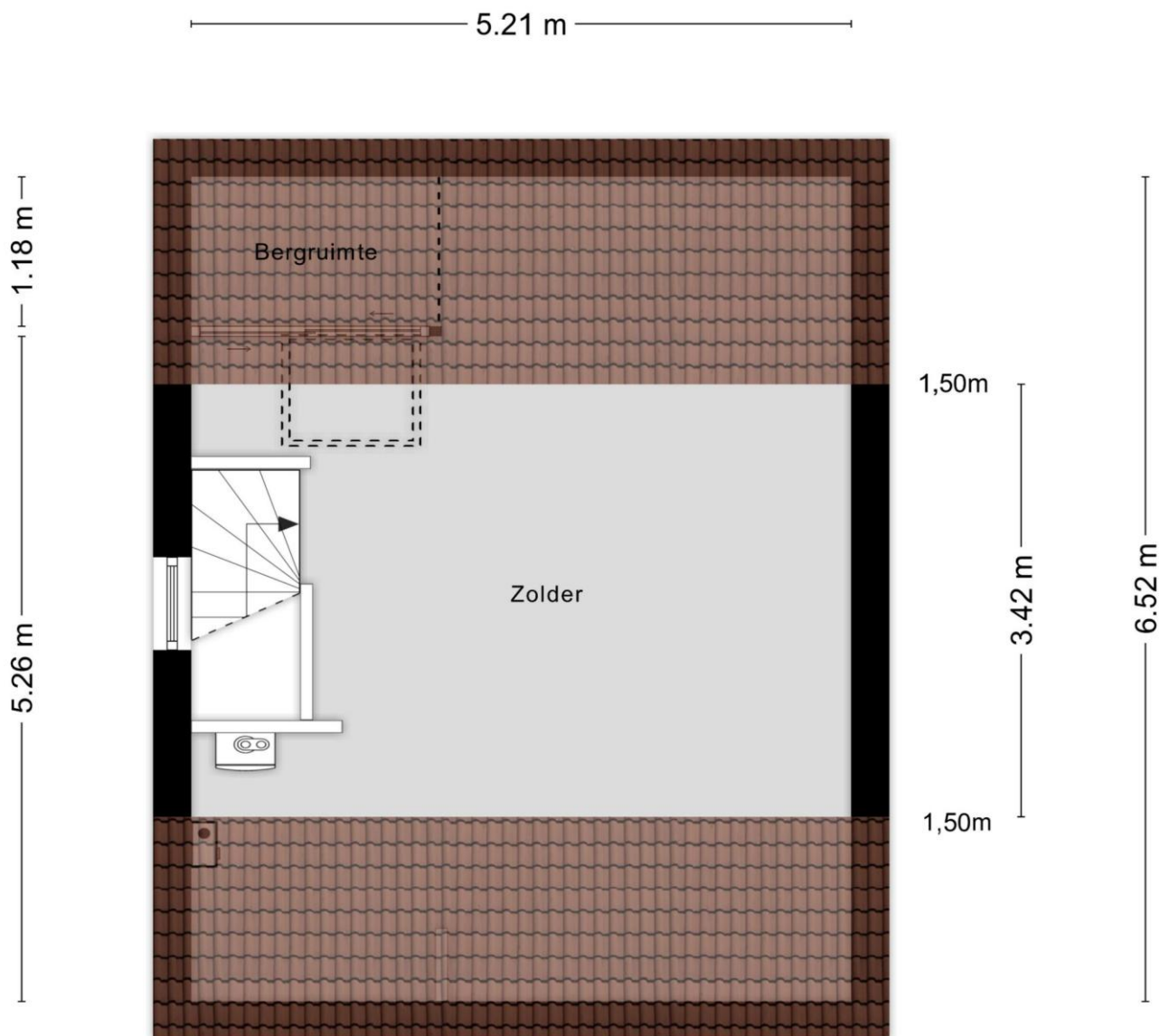
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping

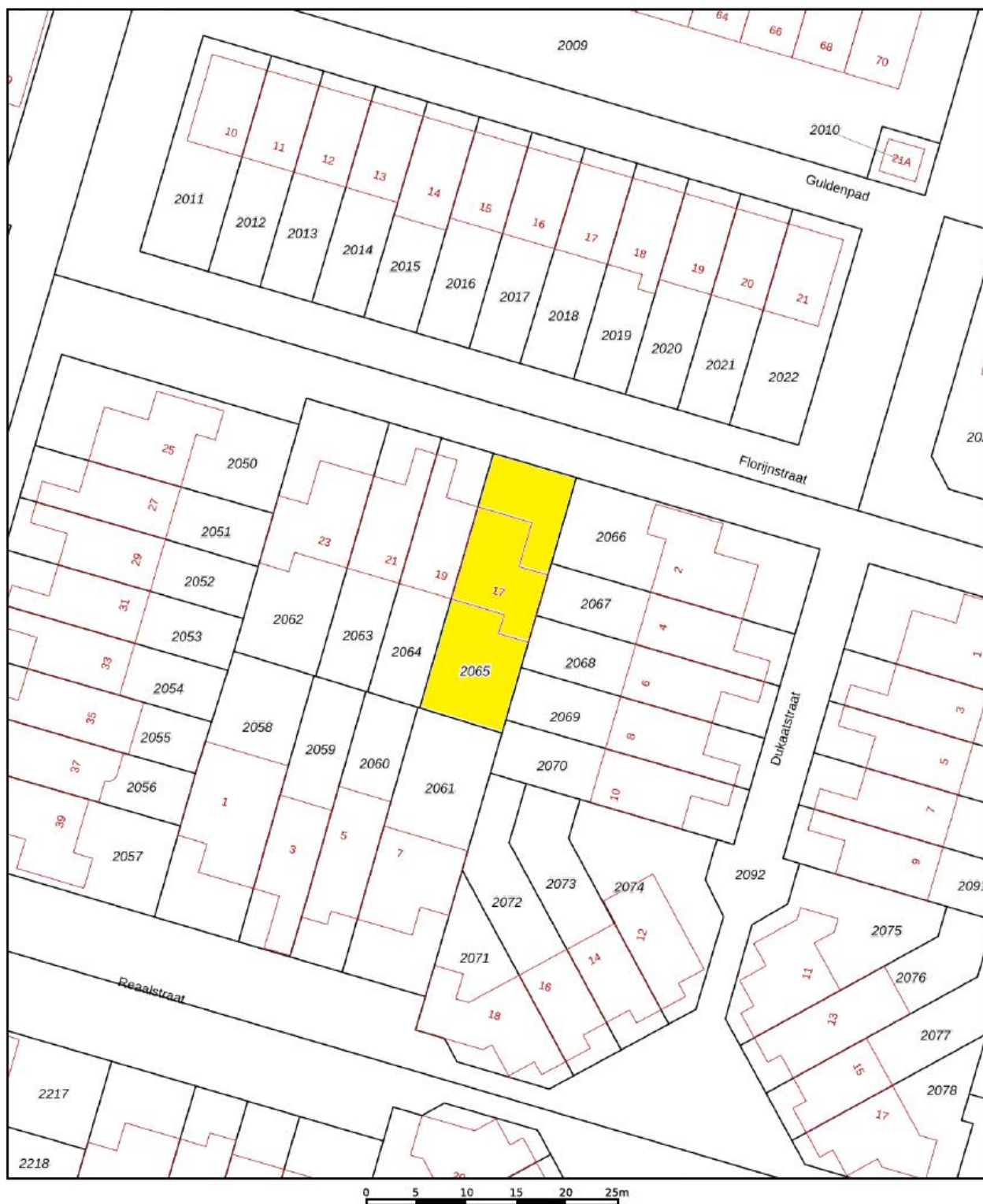


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2^e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Alkmaar Sectie I Perceel 2065	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel
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.



Gratis Waardebepaling

Gecertificeerde makelaar **Jim Tesselaar** hanteert zijn eigen slogan:

*„Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”
Wil je weten wat ik zeg en doe? Bel 072-30 33 000.*

Zijn er of ken je mensen uit jouw omgeving met verhuisplannen?
Bel dan: **072-30 33 000** voor een GRATIS waardebepaling door:

Jim Tesselaar, Register Makelaar/Taxateur



KORTINGSBON

**Minimaal 10 % korting op jouw
taxatierapport**

Heb je een NWWI taxatierapport nodig voor
jouw huidige of nieuwe woning?

Bel dan naar: **072-30 33 000**

Weet je wat er allemaal komt kijken bij het aankopen van een woning?

- ❑ **Hoe vind je een huis?**
 - Zoeken op Funda
 - Sturen van een buurtmailing
 - Nieuw in verkoop
- ❑ **Waar moet je op letten bij het bezichtigen van de woning:**
 - Locatie, locatie & locatie!
 - Staat van onderhoud: let vooral goed op de kozijnen, fundering, dak
 - Courantheid: hoe gewild is de woning?
 - Opzoeken en inkijken van het bestemmingsplan
- ❑ **Marktinzicht:**
 - Marktinformatie is nodig voor een goede beslissing
 - Het inschatten van de populariteit van de woning
- ❑ **Onderzoeken:**
 - Bewijs van eigendom
 - Lijst roerende zaken
 - Bestemmingsplan
 - Kadastraal uittreksel
 - Bodemonderzoek
 - Omgevingsvergunning
 - Erfpachtvoorwaarden
 - Gegevens omtrent Vereniging van Eigenaars
 - Inlichtingenformulier
 - Kadastraal bericht object
 - Tekening van de woning / plattegronden
 - Bouwtechnische keuring
- ❑ **De onderhandeling:**
 - Wat is een realistische waarde van de woning
 - Afstemmen datum oplevering
 - Overname roerende zaken
 - Regelen en volgen van ontbindende voorwaarden
- ❑ **De koopovereenkomst:**
 - Benodigde gegevens leveren aan verkopende makelaar
 - Controleren van de koopovereenkomst
 - Ondertekenen
 - Tekst en uitleg over drie bedenkdagen
- ❑ **Aanvragen financiering:**
 - Bewaking ontbindende voorwaarden
 - Helpen bij het maken van de juiste keuze voor hypotheekadvies
 - Het maken van een juiste notariskeuze
- ❑ **Transport:**
 - Controle akte van levering en nota van afrekening
 - Vooraf inspectie van de woning
 - Achteraf gebreken/problemen aan mij melden
 - Opnemen van meterstanden
 - Meegaan naar de notaris
- ❑ **Tips:**
 - Doe vooraf goed onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden
 - Wat zijn jouw uitgaven naast de hypotheeklasten
 - Laat je tijdig informeren als er een rentewijziging is
 - Begin vandaag al met het reserveren van geld voor o.a. onderhoudskosten
- ❑ **Welke wegen kun je bewandelen?**
 - Alles zelf doen
 - Nadat je een huis gevonden hebt een begeleidende makelaar inschakelen

**Wij zijn je graag van dienst!
Je kunt ons bellen op 072-30 33 000.**

Quote Jim Tesselaar: „Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper willen wij je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond voor zijn/haar woning.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van zijn/haar woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is en een uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoop/koop komt echter niet eerder tot stand, nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt. Ben je voornemens om een bod uit te brengen, dan verzoeken wij je om jouw bod te doen via [Move.nl](https://www.move.nl) of dit te mailen naar info@tesselaarmakelaardij.nl.

Mocht deze woning niet precies aan jouw verwachtingen hebben voldaan, dan bieden wij graag onze diensten aan om je te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.tesselaarmakelaardij.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken.

Indien je tot koop overgaat van deze woning, willen wij je erop wijzen dat er na afloop van het financieringsvoorbepaald een waarborgsom c.q. bankgarantie (10% van de koopsom) gestort dient te worden.

Tevens werken wij intensief samen met specialisten die je kunnen adviseren op het gebied van hypotheek en verzekeringen.

Indien je een eigen woning bezit en deze eventueel wilt verkopen, dan zijn wij je daar graag bij van dienst. In een presentatie laten wij je zien wat wij bij de verkoop van jouw woning kunnen betekenen. Ook bieden wij je graag een **GRATIS WAARDEBEPALING** aan door een **Gecertificeerd Register Makelaar/ Register Taxateur**. Als Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur staat Jim Tesselaar in een officieel register ingeschreven, zodat hij een taxatie rapport kan maken die door **alle** banken en financiële instellingen in Nederland geaccepteerd wordt.

Tesselaar Makelaardij is voor de 8^e keer uitgeroepen tot **beste makelaar** van Heerhugowaard. Op de website van 'Wie is de Beste Makelaar' heeft team Tesselaar Makelaardij de navolgende beoordelingen per jaar behaald van 2019: 9,8, 2020: 9,9, 2021: 9,8, 2022: 9,9, 2023: 9,8, 2024: 9,9 en in 2025 wederom een 9,9! Wil je weten hoe wij werken? Lees dan onze beoordelingen op www.widbm.nl.

Met vriendelijke groet,



Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van het desbetreffend onroerend goed weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overkomen met de werkelijke situatie. Door Tesselaar Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Indien er meerdere kandidaten tegelijkertijd belangstelling tonen voor dit object kan de verkoper overgaan tot een schriftelijk biedsysteem met meerdere kandidaten. Alle rechten voorbehouden.