

€ 900.000 k.k.

Zandersbuurt 22 Alkmaar



ADRES	Zandersbuurt 22, 1813 SW ALKMAAR
TYPE WONING	tussenwoning
BOUWJAAR	2011
LIGGING	aan water, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, aan
ONDERHOUD BINNEN	goed tot uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	goed tot uitstekend
ENERGIELABEL	A+
ISOLATIE	volledig geïsoleerd
CV KETEL TYPE	-
BOUWJAAR CV KETEL	-
VOORZIENINGEN	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel
WOONOPPERVLAKTE	190 m ²
INHOUD	730 m ³
PERCEELOPPERVERLAKTE	85 m ²
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMER	4
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 900.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

ECHT royaal wonen aan het water in de Schelphoek

Op een heerlijke plek in de populaire Schelphoek, aan de rand van de Alkmaarse binnenstad, staat deze verrassend ruime en bijzonder verzorgde stadswoning. Met circa 190 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, vier woonlagen, een inpandige garage, een zonnige tuin én een royaal dakterras op het zuiden heb je hier aan ruimte geen gebrek. En dan ligt de achtertuin ook nog direct aan het vaarwater, compleet met een eigen steiger. Een plek waar stadse gezelligheid en wonen aan het water ECHT mooi samenkomen.

De woning is gebouwd in 2011 en voelt dankzij de grote raampartijen en open indeling opvallend licht en ruim. De afwerking is modern en zeer verzorgd en ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier uitstekend. De woning beschikt over energielabel A+, 10 zonnepanelen, eigen laadpaal, stadsverwarming en is grotendeels voorzien van airconditioning. Een thuisbatterij van maar liefst 20 kWh is eventueel ter overname.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder. Je woont rustig aan het water, terwijl de historische binnenstad van Alkmaar op korte afstand ligt. Even de stad in voor een terrasje, boodschappen of een etentje kan gemakkelijk, terwijl je thuis juist geniet van rust, ruimte en je eigen buitenplek. En met de boot stap je vanaf je eigen steiger zo het water op. Dat maakt het buitenleven hier wel heel aantrekkelijk.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met de meterkast en toegang tot de inpandige garage met eigen laadpaal voor het laden van een elektrische auto.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur en volop werk- en kastruimte. De keuken is voorzien van vloerverwarming. Dankzij de grote glaspartijen valt er veel daglicht naar binnen en staat de keuken direct in verbinding met de tuin en het water.

Via de openslaande deuren stap je de zonnige tuin op het zuiden in. Hier zit je heerlijk beschut en vanuit de tuin loop je zo naar de eigen steiger aan het vaarwater. Een bootje voor de deur, 's ochtends een kop koffie aan het water of na het werk nog even het water op: het kan hier allemaal.

De inpandige garage biedt volop praktische bergruimte en de mogelijkheid om de auto binnen te parkeren. Voor de woning is daarnaast gelegenheid om de auto op te laden.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale woonkamer. Door de breedte van de woning en de grote raampartijen is dit een bijzonder lichte leefruimte met volop plaats voor een grote zithoek en bijvoorbeeld een fijne werk- of leesplek.

De hoogte en het uitzicht over de omgeving geven deze verdieping een heerlijk ruimtelijk karakter. Een fijne plek om samen te komen, maar ook om je even terug te trekken.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de recent vernieuwde badkamer.

De badkamer is modern en luxe uitgevoerd met onder andere een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming. De overloop heeft een vaste kast en toegang er is een separaat toilet met fonteintje. Een comfortabele verdieping waar de verzorgde afwerking van de woning mooi wordt doorgezet.

Derde verdieping

De bovenste woonlaag beschikt over nog eens twee slaapkamers en biedt daarmee volop mogelijkheden. Ideaal als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer, maar natuurlijk ook flexibel in te delen naar je eigen wensen.

Vanaf deze verdieping bereik je het royale dakterras op het zuiden. Een heerlijke extra buitenruimte waar je volop van de zon en het uitzicht over de omgeving kunt genieten. Zo heb je niet alleen aan het water een fijne buitenplek, maar ook hoog boven de stad je eigen zonnige



















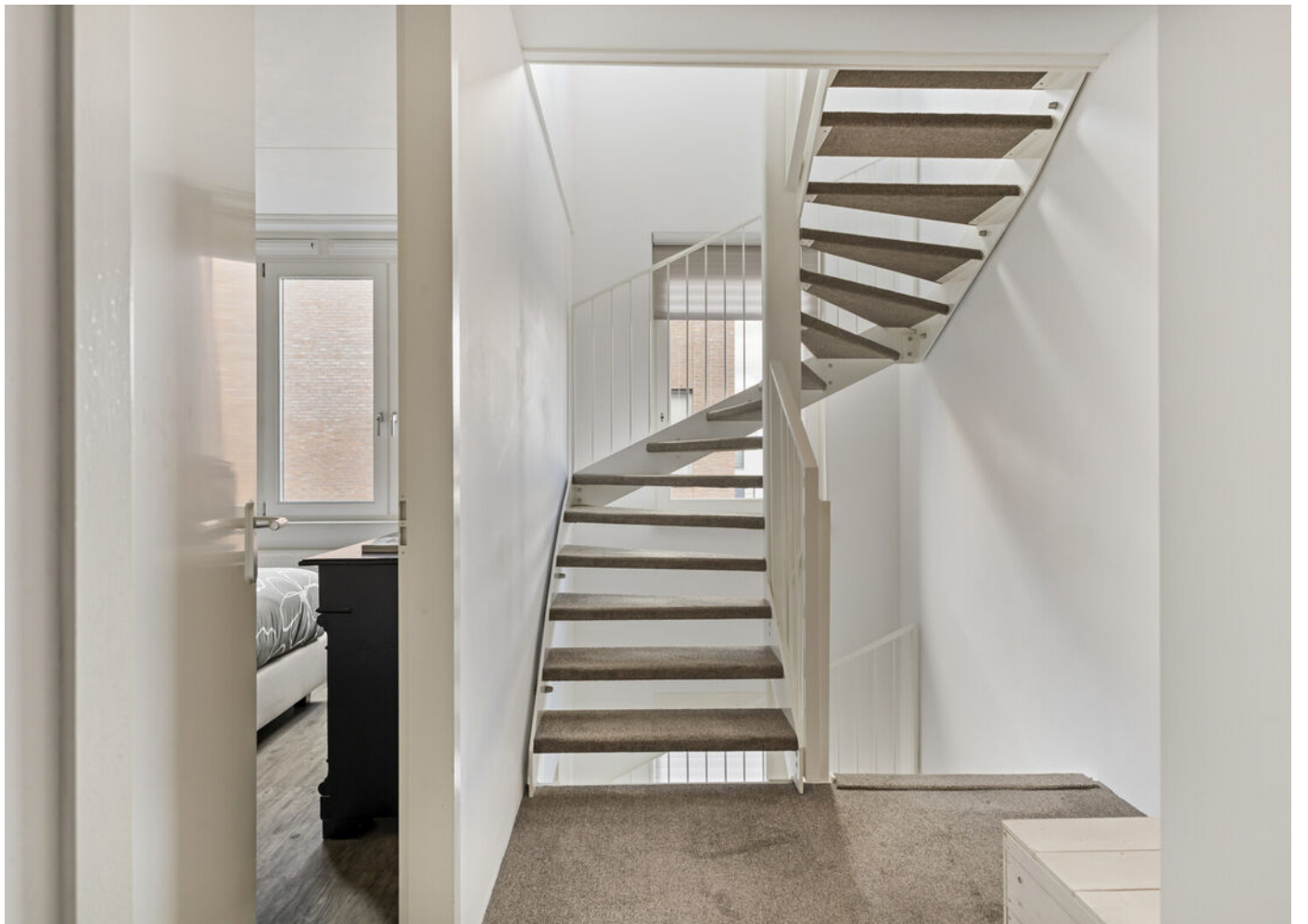




























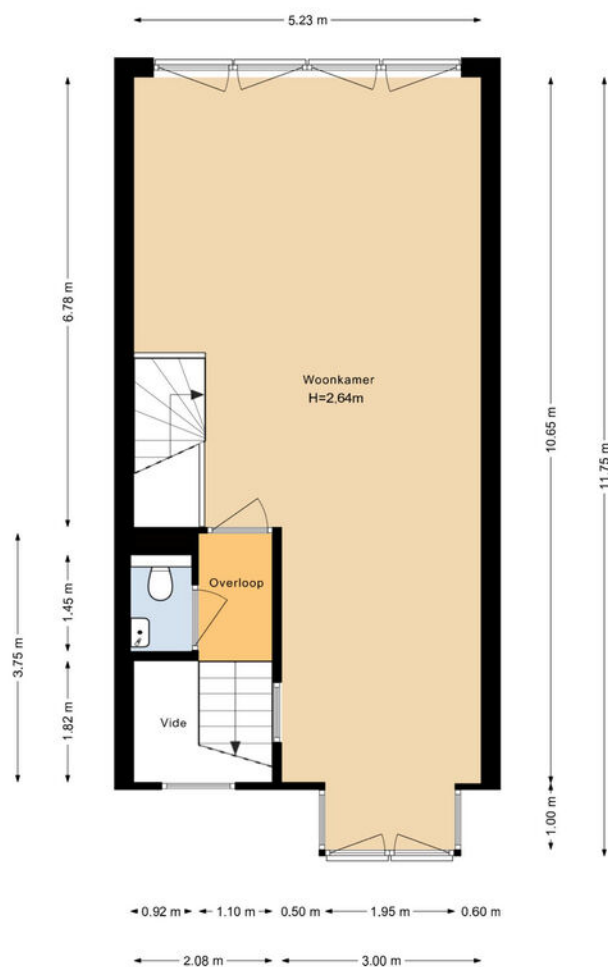




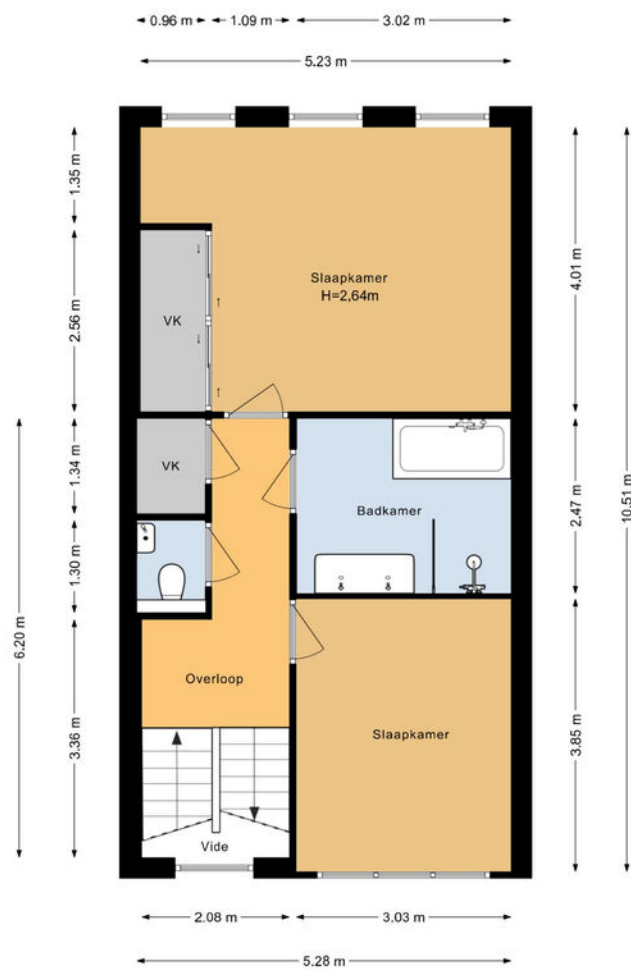
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

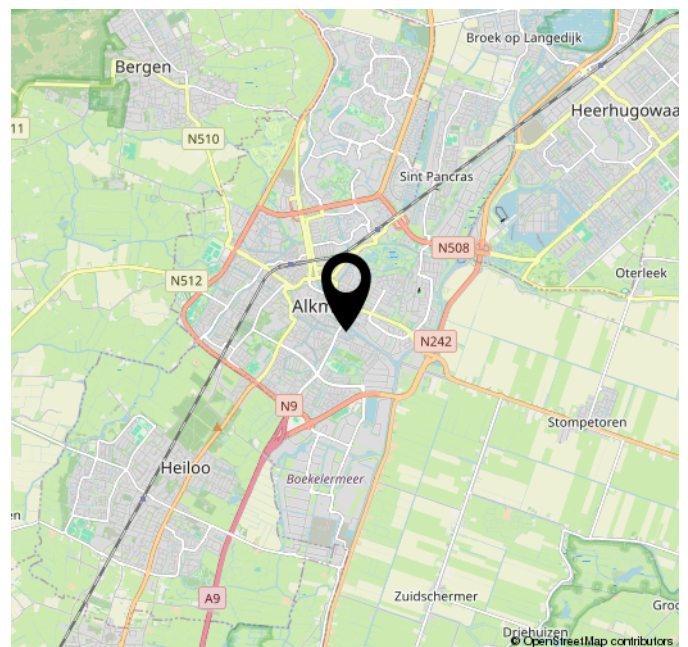
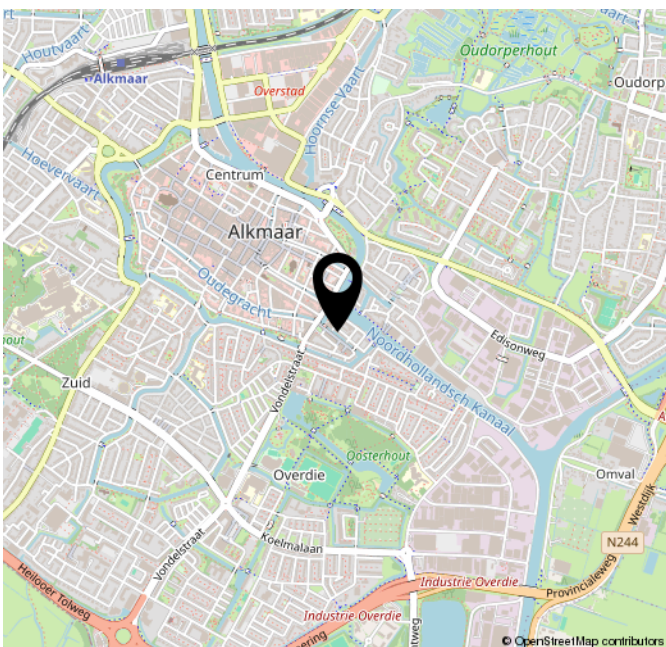
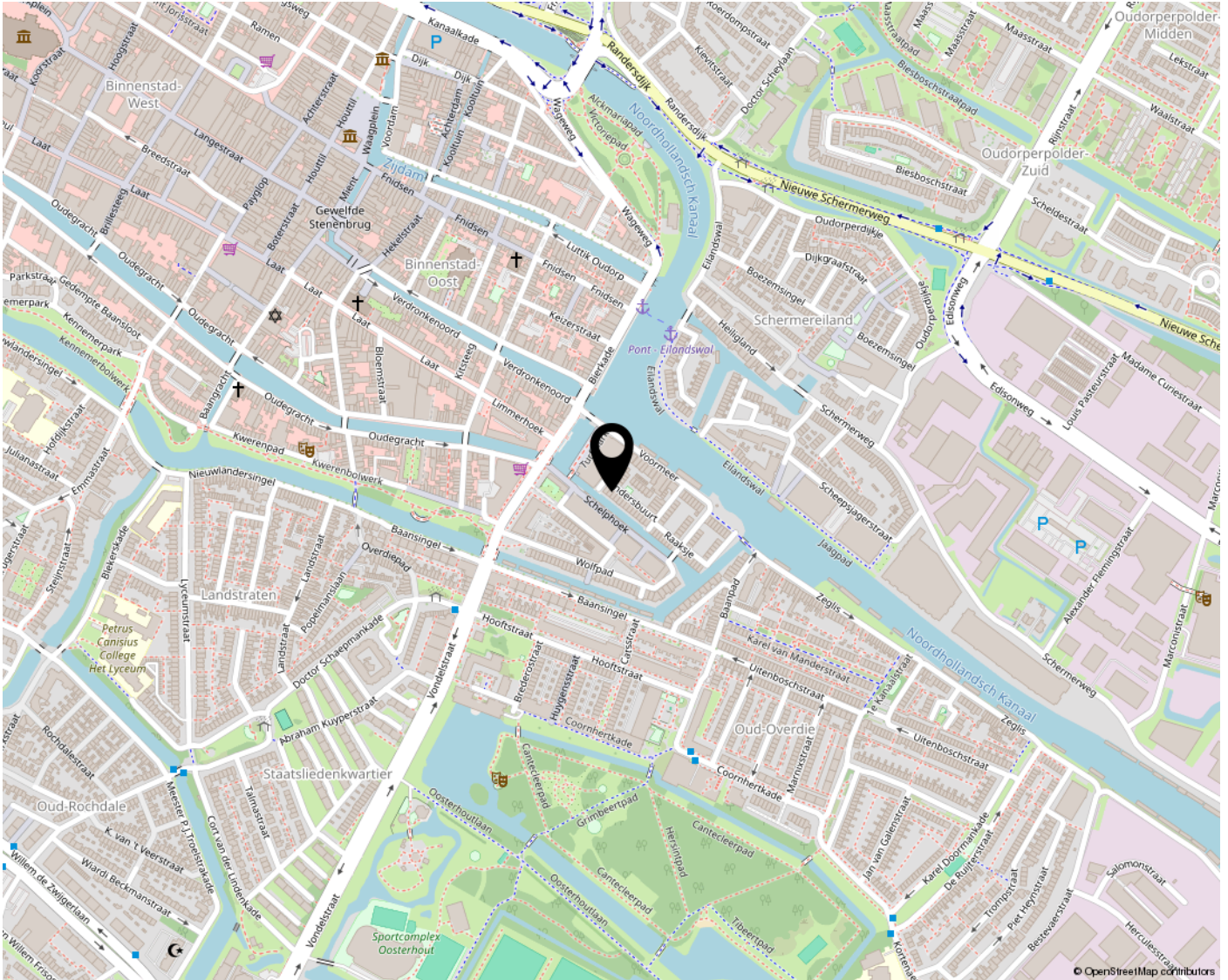


PLATTEGROND



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	
—	Bebouwing	Alkmaar	
		B	
		6134	

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast ouder slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Plisseegordijnen	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Thuis Batterij 20 Kwh			X	
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting	X			
Tuin lounge set + Tafel met krukken.			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

EXTRA INFORMATIE

Wat zijn de drie dagen bedenktijd?

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper, volgens de wet, drie dagen bedenktijd. De koper heeft het recht om binnen deze 3 dagen van aankoop van de woning af te zien. De 3 dagen bedenktijd gaan in nadat een getekend exemplaar van de overeenkomst aan de koper is overhandigd, maar er zitten wat mitsen en maren aan.

Wat is een eigendomsbewijs van een woning?

Een eigendomsbewijs is het door het Kadaster gewaarmerkte bewijsstuk waarmee je aantoont dat jij de eigenaar bent van de woning. Een eigendomsbewijs hoort bij een woning en is niet persoonlijk. Bij de overdracht van een woning wordt het afschrift van de notaris verstrekt aan een volgende eigenaar.

Wat betekent 'kosten koper'?

"Kosten Koper", meestal afgekort als k.k. achter de vraagprijs, betekent dat de overdrachtskosten voor rekening van de koper komen. Dit zijn de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij jouw bod moet je melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

OVER ONS



ECHT Makelaars & Taxateurs In het kort

Wij zijn ECHT Makelaars & Taxateurs. Een in 2020 opgericht makelaarskantoor voor de woningmarkt in de regio groot Alkmaar. Korte lijnen, een persoonlijke aanpak, lokaal bekend en een professionele aanpak maakt ons ECHT.

Aangenaam kennis te maken.

Laurens Slikker is al sinds 2016 actief in de makelaardij. Opgegroeid in de omgeving van Schagen en woont inmiddels in Alkmaar. Nu is hij dagelijks werkzaam in de makelaardij in deze schitterende stad. Laurens behaalde in 2013 zijn titel RM RT (Register Makelaar & Register Taxateur) en is beëdigd NVM makelaar. Naast zijn ruime ervaring heeft met het aan- en verkopen van woningen stelt hij ook taxatierapporten op.

Petra Duijn – de Jager is sinds november 2024 werkzaam bij ons als Office Manager. De kans is dus groot dat je haar aan de telefoon krijgt wanneer je ons kantoor belt. Als Office Manager zorgt zij voor het reilen en zeilen binnen ons kantoor. Zij plant afspraken, ondersteunt Laurens waar nodig en houdt alles strak georganiseerd. Om zichzelf verder te ontwikkelen start Petra in mei 2026 met de opleiding tot assistent-makelaar. Zo kan zij haar kennis verder verdiepen en nog meer betekenen voor onze klanten!

Wij zijn ECHT

ECHT is het nieuwste NVM makelaarskantoor in de regio Groot Alkmaar. Wij zijn geen traditioneel makelaarskantoor zoals er dertien in een dozijn zijn. Wij nemen alles rondom de verkoop voor je uit handen, van de eerste afspraak tot aan de sleuteloverdracht.

Wij gaan net even verder dan de rest en stoppen pas wanneer jij ECHT tevreden bent. Hoe wij dat doen? Met het beste advies, het hoogste rendement en een realistische kijk op de woningmarkt. We zetten dat extra stapje waar nodig, maken gebruik van de nieuwste technieken, maar houden ook van ouderwets hard werken.

Daarnaast zien wij de kracht van social media bij het verkopen, aankopen en verhuren van woningen. Door hier op de juiste manier gebruik van te maken bereiken we duizenden potentiële kopers extra, vergeleken met wanneer een woning alleen op Funda wordt geplaatst.



Bezoekadres (op afspraak)

Laat 159
1811 EE Alkmaar