



Varnebroek 7, 1815 HA Alkmaar

Vraagprijs € 510.000,- k.k.

**KOUWEN Real Estate
Het Bleekveld 11
1852 JH, HEILOO
Tel: (+31) 6 150 47 199
E-mail: info@edkouwen.nl
www.kouwenrealestate.nl**



Omschrijving

Zeldzame kans aan de Alkmaarse Singel! Karakteristiek herenhuis uit 1901 met vrij uitzicht, op de molen, indrukwekkend hoge plafonds en een diepe, zonnige tuin op het zuiden.

Omschrijving

Een geweldige plek, een huis vol karakter en eindeloos veel mogelijkheden!

Een karakteristiek herenhuis op een prachtige locatie, waar u met eigen ideeën en creativiteit iets werkelijk bijzonders van kunt maken. Varnebroek 7 in Alkmaar is absoluut een woning om gezien te hebben.

Direct aan de geliefde Alkmaarse Singel, met een schitterend vrij uitzicht over het water, de historische Molen van Piet en het groene stadspark, staat deze bijzondere tussenwoning uit 1901. Een woning met uitstraling, historie en vooral ontzettend veel potentie!

De fraaie bakstenen gevel in neorenaissancestijl, met karakteristieke speklagen, klassieke frontons en historische gevelornamenten, verradt direct het bijzondere karakter van deze stadse woning. Ook binnen wordt u verrast door de royale afmetingen, karakteristieke kamer-en-suite deuren met ingebouwde kasten, authentieke details en indrukwekkende plafondhoogtes van ruim 3,20 meter op de begane grond en circa 2,95 meter op de eerste verdieping.

Een huis voor liefhebbers van karakter, ruimte en het zien van mogelijkheden!

Met circa 146 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen, biedt deze woning alle ruimte om uw eigen woonideeën werkelijkheid te laten worden. Van een eigentijds familiehuis met royale leefruimtes tot een stijlvol stadse woning waarin historische details en modern wooncomfort samenkomen.

De woning vraagt om modernisering, maar juist daarin schuilt de grote aantrekkingskracht. U krijgt hier de vrijheid om de ruimtes opnieuw in te delen, uw eigen woonstijl door te voeren en de bestaande mogelijkheden optimaal te benutten. Ook het creëren van extra woonruimte behoort mogelijk tot de opties, uiteraard afhankelijk van de bouwkundige en vergunningsmogelijkheden.

Tevens is de woning reeds bouwkundig gekeurd, dit rapport ligt uiteraard ter inzage en is onderdeel van het woningdossier.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt is de heerlijke, diepe achtertuin op het zuiden! Een zonnige plek midden in de stad, waar u straks volop kunt genieten van het buitenleven. Deze woning is een bijzondere kans om op een gewilde locatie in Alkmaar uw eigen droomhuis te realiseren.

De woning is bovendien grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

Indeling

Via het extra brede trottoir bereikt u de entree van deze statige stadswoning.

Bij binnenkomst valt direct de lange, centrale gang op, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. De royale woonkamer en tuinkamer vormen samen een prachtige basis voor een indrukwekkende leefruimte, waarbij de hoge plafonds zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel.

De tuinkamer staat via dubbele openslaande deuren in directe verbinding met de diepe achtertuin op het zuiden. Een heerlijke plek om binnen en buiten met elkaar te verbinden en op zonnige dagen de deuren wijd open te zetten!

Verder bevinden zich op deze woonlaag een separaat toilet, een praktische provisiekelder en de keuken, die in de uitbouw aan de achterzijde van de woning is gesitueerd.

De bestaande indeling biedt volop inspiratie voor een eigentijdse woonverdieping, geheel afgestemd op uw persoonlijke wensen en woonstijl.



Via de oorspronkelijke trap uit het begin van de twintigste eeuw bereikt u de ruime overloop van de eerste verdieping.

Hier bevinden zich twee bijzonder royale slaapkamers, beide met fraaie afmetingen en originele inbouwkasten. De indrukwekkende plafondhoogte van circa 2,95 meter versterkt het aangename gevoel van ruimte.

Vanuit de kamers geniet u van een fraai uitzicht op de omgeving. Aan de voorzijde vormt het vrije uitzicht richting de Singel en de karakteristieke molen een bijzonder aantrekkelijk decor.

De badkamer is royaal van formaat en beschikt over een ligbad, een inloofdouche en een tweede toilet.

Ook deze verdieping biedt prachtige mogelijkheden om met behoud van de authentieke sfeer een comfortabele en stijlvolle slaapverdieping te realiseren.

Via de centraal gelegen trap bereikt u de bovenste woonlaag, een zolder vol mogelijkheden.

Deze verdieping is momenteel verdeeld in drie afzonderlijke ruimtes en biedt volop mogelijkheden voor een geheel nieuwe indeling.

Denk bijvoorbeeld aan extra slaapkamers, een rustige thuiswerkplek, een hobbyruimte of een combinatie hiervan. Hier kunt u uw creativiteit werkelijk de vrije loop laten!

Een dakkapel aan de voorzijde en diverse dakramen zorgen voor natuurlijke lichtinval. In een van de ruimtes bevindt zich tevens de cv-installatie.

Een verdieping met volop potentie om de beschikbare ruimte nog beter te benutten!

Omgeving

Wat Varnebroek 7 extra bijzonder maakt, is de ligging. Direct aan de geliefde singelring van Alkmaar, met een prachtig vrij uitzicht over het water, de karakteristieke Molen van Piet en het aangrenzende groene stadsparkje.

Een uitzicht dat blijft boeien en een omgeving die ieder seizoen opnieuw zijn charme laat zien.

Voor een ontspannen wandeling hoeft u alleen maar de deur uit. Langs het water liggen groene wandelpaden en grasvelden waar volop ruimte is om te genieten van de buitenlucht.

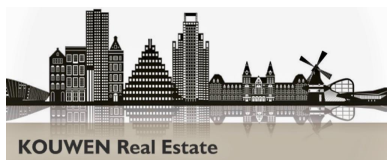
En het mooiste? Het historische en levendige centrum van Alkmaar ligt op loopafstand!

Op korte loopafstand bevindt zich bovendien de prachtige Alkmaarderhout, een van de oudstestadsparken van Nederland, waarvan de aanleg teruggaat tot 1607. Een bijzonder groen gebied met monumentale bomen, sfeervolle wandelpaden, een hertenkamp en een stadsboerderij. Een heerlijke omgeving voor een wandeling, een ontspannen middag in het groen of om gewoon even te ontsnappen aan de dagelijkse drukte.

Binnen enkele minuten wandelt u naar sfeervolle winkelstraten, gezellige terrassen, uitstekende restaurants, bijzondere boetieks en tal van culturele voorzieningen. Van theater en poppodium tot comedyclub en de wereldberoemde

Alkmaarse Kaasmarkt, die van eind maart tot eind september iedere vrijdagochtend plaatsvindt.

Ook de kust ligt op korte afstand. Een strandwandeling, een middag aan zee of een fietstocht door de duinen: vanuit Alkmaar heeft u het allemaal binnen handbereik.



Openbaar vervoer en bereikbaarheid

Ook wat betreft bereikbaarheid is de ligging bijzonder gunstig.

Vanaf NS-station Alkmaar vertrekken diverse intercitytreinen richting onder andere Amsterdam, Haarlem, Schiphol, Hoorn en Den Helder.

Met de auto bereikt u binnen circa vijf minuten de N9 richting Den Helder. Via de N242 rijdt u richting Heerhugowaard en de A9 vormt een uitstekende verbinding met Haarlem, Schiphol en Amsterdam.

Daarnaast beschikt Alkmaar over een uitgebreid busnetwerk, waardoor ook de stad en omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn.

Bijzonderheden

- Karakteristiek herenhuis uit 1901 in neorenaissancestijl;
- De woning is bouwkundig gekeurd; het rapport ligt ter inzage;
- Prachtige ligging direct aan de geliefde Alkmaarse Singel;
- Vrij uitzicht over het water richting de Molen van Piet en het stadspark;
- Circa 146 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen;
- Gelegen op eigen grond;
- Gelegen binnen beschermd stadsgezicht;
- Indrukwekkende plafonddoogtes van ruim 3,20 meter op de begane grond en circa 2,95 meter op de eerste verdieping;
- Fraaie historische gevel met authentieke ornamenten;
- Diverse originele details en inbouwkasten;
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuiden met schuur;
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- Volledig naar eigen smaak en inzicht te moderniseren;
- Historische binnenstad op loopafstand;
- Winkels, restaurants, cultuur en recreatie binnen handbereik;
- Op korte afstand van strand, zee en duinen;
- Goede bereikbaarheid via de A9 en de N9;
- Openbaar vervoer binnen handbereik.

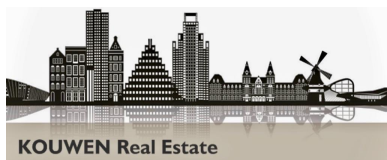
CLAUSULES

In de koopovereenkomst zullen onderstaande clausules worden opgenomen:

- Niet-zelfbewoningsclausule
- Asbestclausule
- Ouderdomsclausule
- 'As is, where is'
- Toelichtingsclausule Meetinstructie

Kenmerken

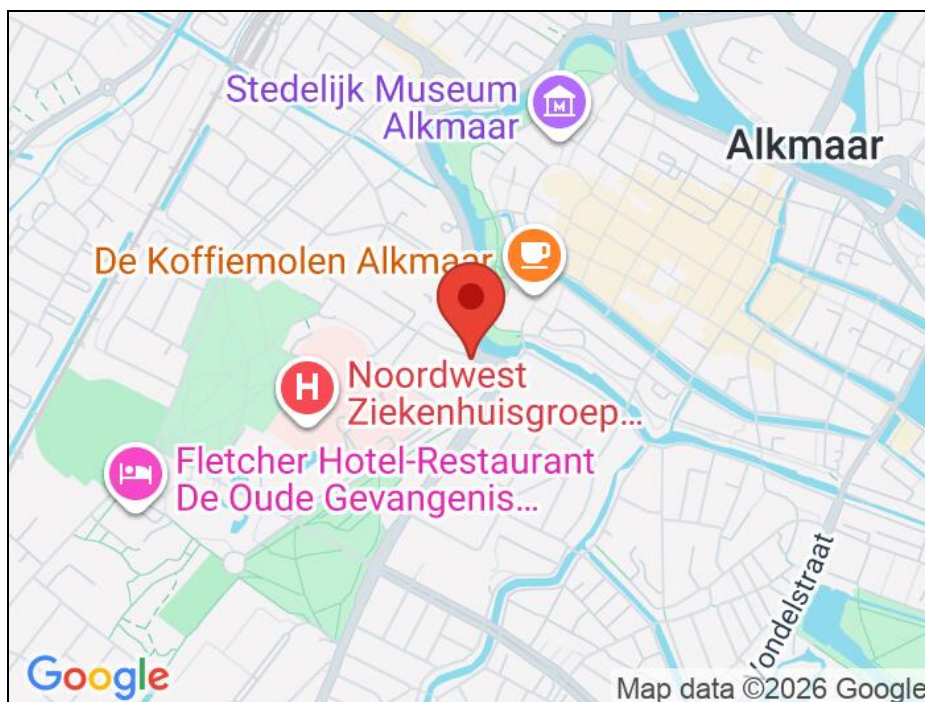
Vraagprijs	€ 510.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	575 m ³
Perceel oppervlakte	130 m ²



Gebruiksoppervlakte woonfunctie	146 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1901
Ligging	Aan water, in centrum, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint van circa 46 m ²
Garage	n.v.t.
Energielabel	F
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Locatie

Varnebroek 7
1815 HA ALKMAAR





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



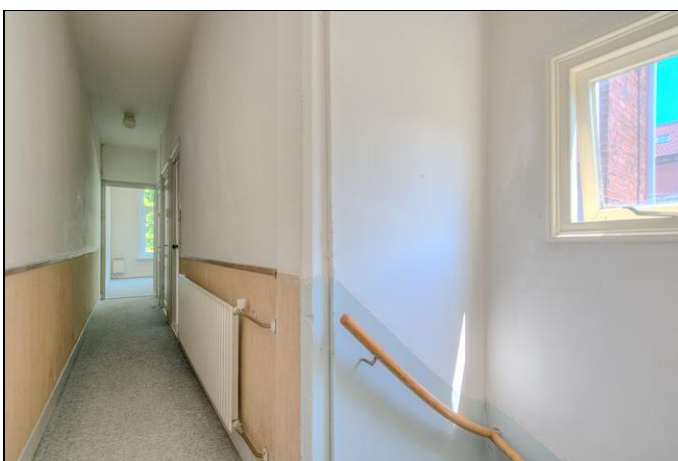


Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



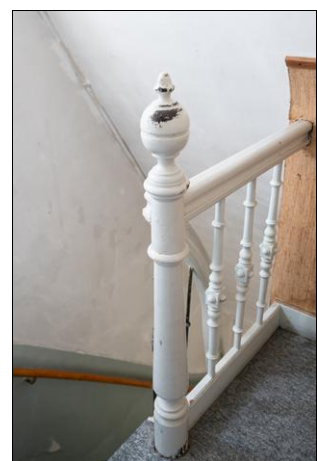
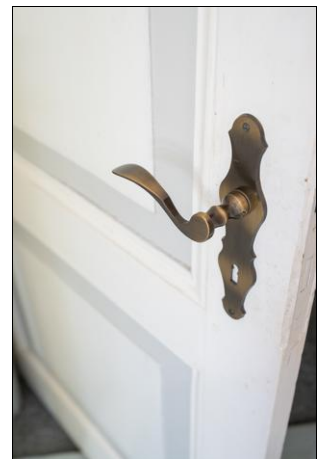
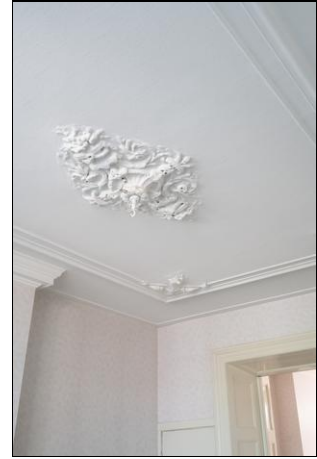


Foto's





Foto's



Foto's



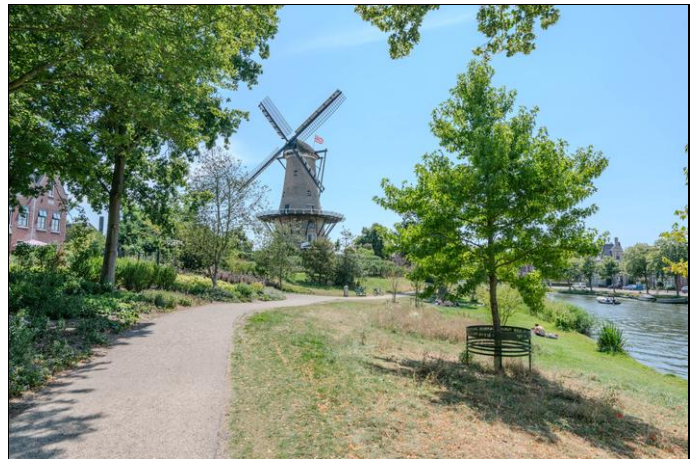
- Varnebroek 7 - geveldetails**
- 1. **Kroonlijst / tandlijst**
decoratieve bekleding van het dakprofiel
 - 2. **Lichte gevelborden**
opvallend typisch renaissance-effect
 - 3. **Driehoekig fronton**
klassiek motief boven deuren/vensters
 - 4. **Gewelfde pensel**
verlucht opening, type als een pilster
 - 5. **Doorlopende spiegel**
decoratieve bekleding van de gevel
 - 6. **Hoge vensters**
decoratieve bekleding van de vensterlijsten
 - 7. **Donkere pilst**
rijke en decoratieve bekleding van deuren
 - 8. **Endreparij**
decoratieve bekleding van deuren

Let op: ingesloten in 1881 van allen detail
worden vermeld met beschrijvingen of tekeningen





Foto's





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Varnebroek 7
Postcode / Plaats	1815 HA ALKMAAR
Gemeente	Alkmaar
Sectie / Perceel	E / 2989
Oppervlakte	130 m ²
Soort	Volle eigendom

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft de eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen voorzien.

De Meetinstructie is conform de branchebrede meetinstructies (BBMI) op basis van de NEN 2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn slechts indicatief.