

Oudegracht 46, 1811 CL Alkmaar

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

De Best Van Staveren Makelaars
Europaboulevard 425
1825 RN, ALKMAAR
Tel: 072-5270027
E-mail: info@debestvanstaveren.nl
www.debestvanstaveren.nl

Omschrijving

Wie wil wonen aan de gracht, midden in de historische binnenstad van Alkmaar, maar tegelijkertijd wil genieten van rust, ruimte en veel licht, voelt zich hier direct thuis. Aan de Oudegracht 46 komt deze bijzondere combinatie mooi samen. Op de hoek van de Oudegracht en de Bloemstraat woon je heerlijk rustig, terwijl de gezelligheid van de binnenstad zich letterlijk om de hoek bevindt. Vanuit de woonkamer en de open keuken kijk je prachtig uit over de karakteristieke gracht en ervaar je iedere dag de sfeer van deze unieke plek.

Zodra je binnenkomt, valt direct de hoeveelheid ruimte en licht op. In het verleden bestond de woning uit twee afzonderlijke woningen. Door het samenvoegen is een open L-vormige indeling ontstaan, waarbij de woonkamer, eetkamer en keuken dankzij de houten visgraatvloer vloeiend in elkaar overlopen. De Bulthaup-keuken is uitgevoerd met een kookeiland dat is voorzien van een 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Aan de achterzijde bevinden zich de spoelbak, oven en vaatwasser. Ook is er een separate koel-/vriescombinatie aanwezig.

De woning onderscheidt zich bovendien door de praktische bijkeuken, gevolgd door het toilet en de multifunctionele ruimte. De voormalige garage is volledig omgebouwd tot woonruimte en beschikt over een eigen entree. Hierdoor biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor of praktijk aan huis, een atelier, bed & breakfast of een (pré-)mantelzorgwoning. Daarnaast is het relatief eenvoudig om hier een slaapkamer met badkamer op de begane grond te realiseren, waardoor de woning ook levensloopbestendig gemaakt kan worden.

De badkamer op de eerste verdieping is een absolute verrassing. Deze is opvallend ruim opgezet en voorzien van een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche, een wastafel en een tweede toilet. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de badkamer stap je bovendien zo het heerlijke, privacyvolle dakterras op. Een verborgen plek waar je midden in het centrum toch in alle rust kunt genieten.

De ligging maakt deze woning helemaal compleet. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je eenvoudig naar de Jumbo op de Laat of de Spar om de hoek. Heb je zin in een lunch, een borrel of een diner? De gezellige terrassen op de Platte Stenenbrug en het Waagplein zijn snel te bereiken, net als de sfeervolle winkelstraten van de binnenstad. Op zonnige dagen ontdek je de historische binnenstad vanaf het water en vaar je zelfs langs je eigen woning. Uiteraard kun je ook eenheerlijke wandeling in het Kennemerpark maken. Ondanks de centrale ligging bereik je via de Vondelstraat bovendien snel de ringweg en de A9 richting Amsterdam.

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning met verrassend veel leefruimte, volop gebruiksmogelijkheden en een unieke ligging waar je rustig woont, maar toch midden in het bruisende centrum van Alkmaar? Dan is Oudegracht 46 absoluut een bezichtiging waard.

Algemeen:
woonoppervlakte 133 m2 - gebouw gebonden buitenruimte (dakterras) 15 m2 - inhoud 469 m3 - bouwjaar 1876 - energielabel D - aan de gracht - in de luwte van de binnenstad - beschermd stedelijk gebied - aanvaarding in overleg

Kenmerken

Vraagprijs	€ 575.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Eindwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	469 m^3
Perceel oppervlakte	87 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1876
Ligging	In centrum, aan vaarwater
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	D
Verwarming	C.V.-Ketel
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Oudegracht 46
1811 CL ALKMAAR



Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's

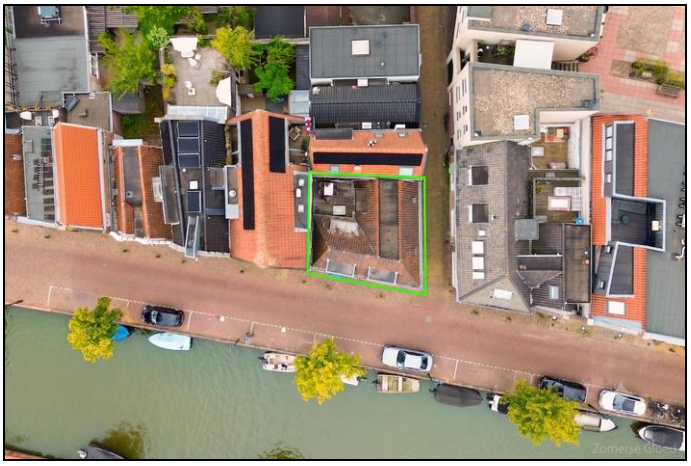










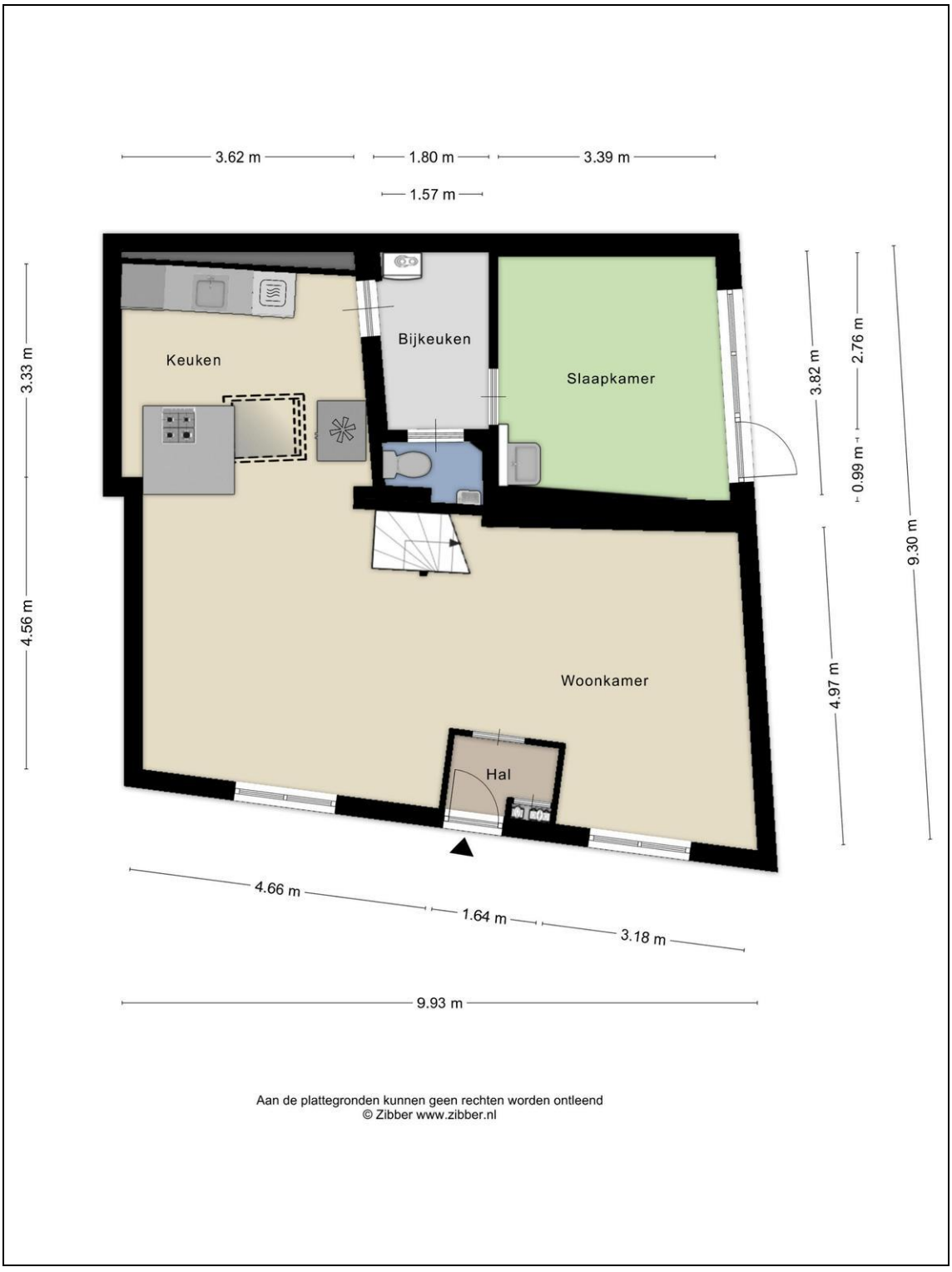


Foto's

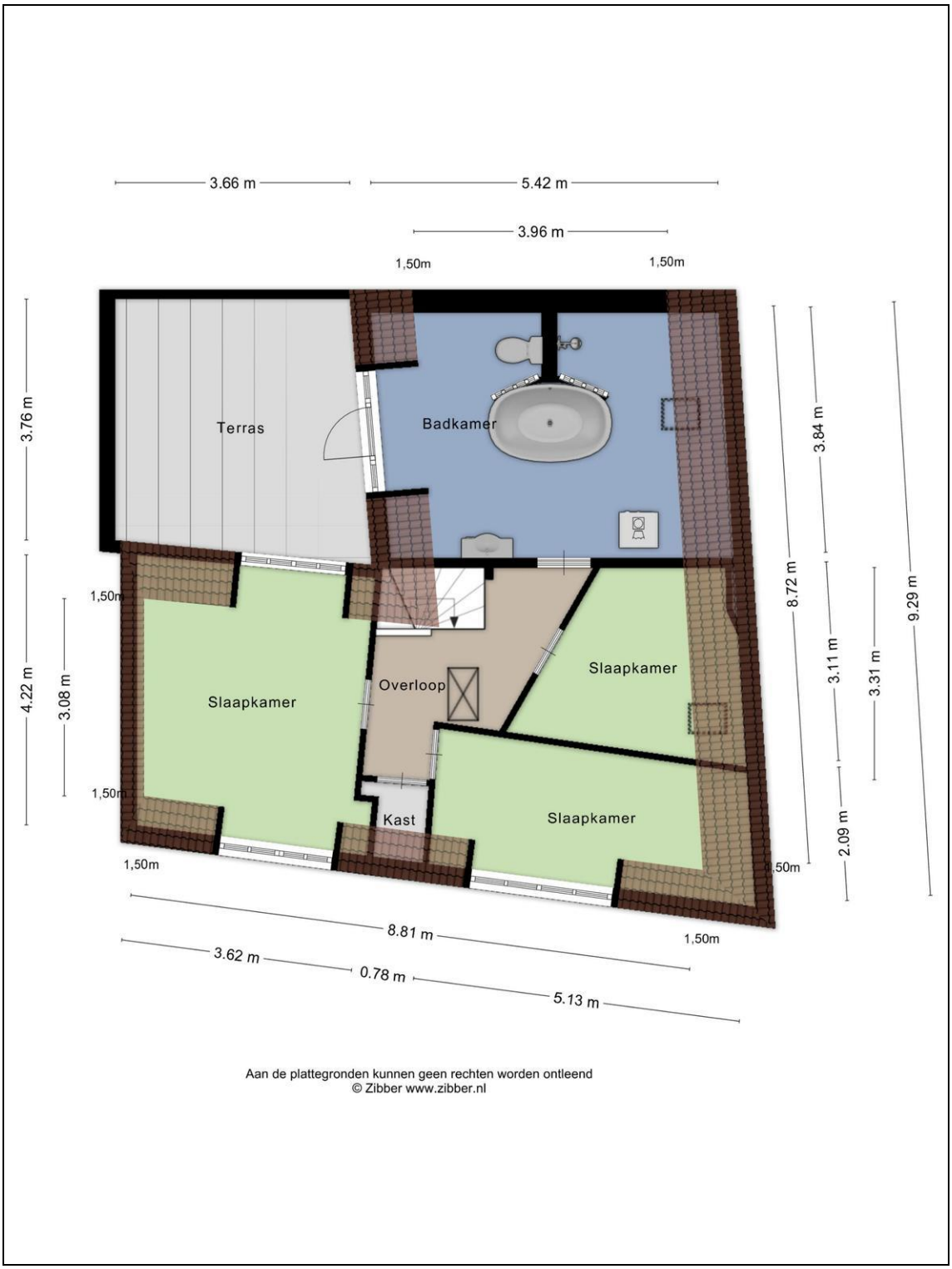




Begane grond

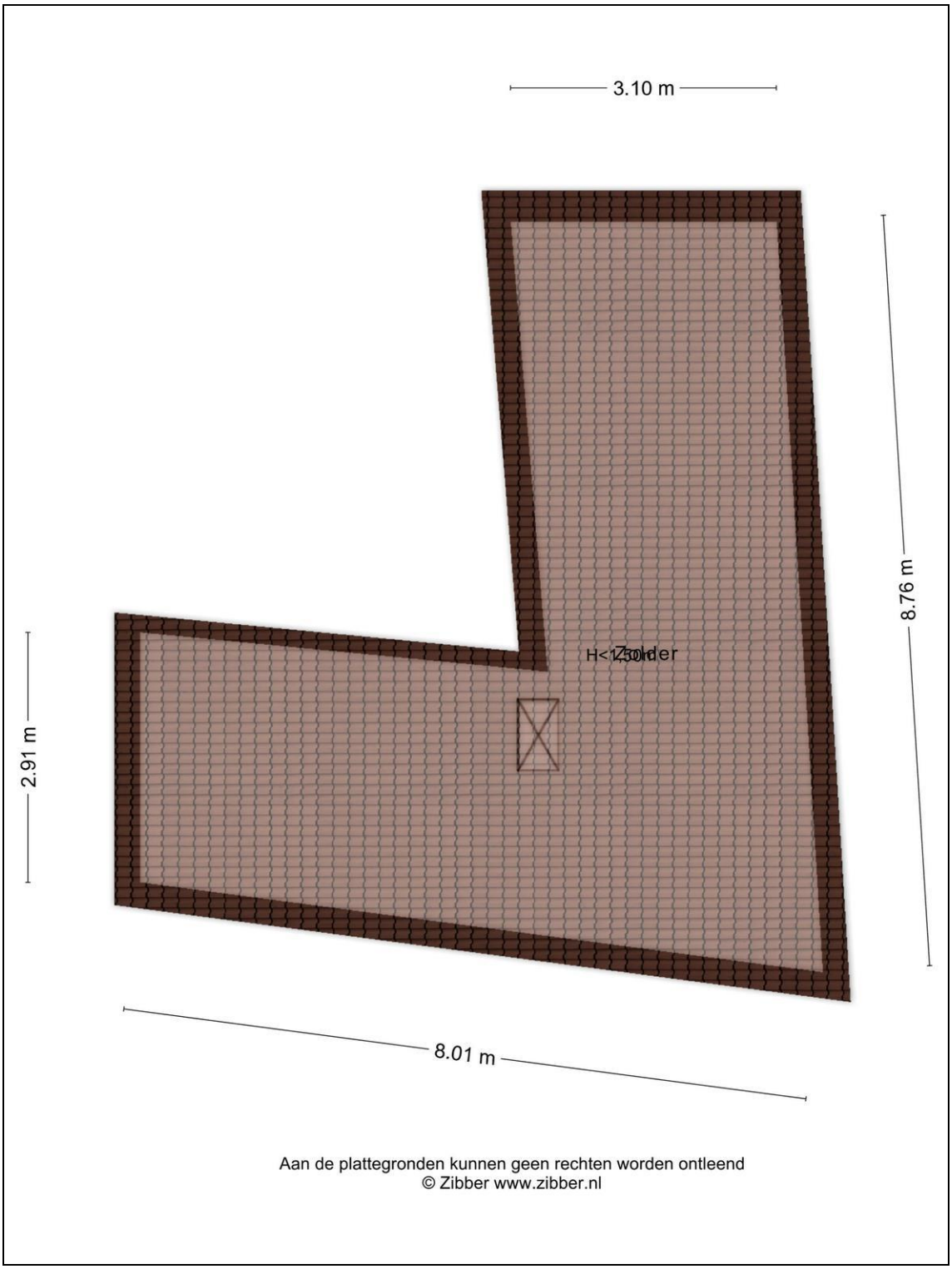


1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering


3.10 m
8.76 m
H<1.50 m
Zolder
2.91 m
8.01 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Oudegracht 46
Postcode / Plaats	1811 CL ALKMAAR
Gemeente	Alkmaar
Sectie / Perceel	B / 5616
Oppervlakte	87 m^2
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overge nomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Het kan namelijk ook anders...

De Best van Staveren Makelaars is in een relatief korte tijd uitgegroeid tot een van de meest toonaangevende makelaarskantoren. Kernwoorden voor dit succes zijn: de nieuwe inspiratie en creativiteit in het vakgebied en een transparante , persoonlijke werkwijze met eerlijke tarieven. Wij zijn NVM-Makelaar ... maar dan betaalbaar.

Het team van De Best van Staveren Makelaars houdt zich dagelijks bezig met het aankopen, verkopen en taxeren van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Naast de advisering voor de bestaande bouw heeft De Best van Staveren Makelaars zich ook ontwikkeld als specialist op het gebied van nieuwbouw.

Wij zijn je graag van dienst!

De Best Van Staveren Makelaars
Europaboulevard 425
1825 RN Alkmaar
(072)5270027
info@debestvanstaveren.nl
www.debestvanstaveren.nl