



VLAANDERENSTRAAT 1, ALKMAAR

€ 300.000 k.k.

www.vlaanderenstraat1.nl

Vlaanderenstraat 1, Alkmaar

Dit zou wel eens uw droomhuis aan het water kunnen zijn!

Ook op zoek naar een woning die u geheel naar eigen smaak kunt inrichten en moderniseren? Dan is deze hoekwoning met stenen berging, 3 slaapkamers en een zongerichte achtertuin aan het water iets voor u!

Op de begane grond treft u de keuken aan de voorzijde en aansluitend een tuingerichte woonkamer. De woonkamer heeft door de hoekligging een extra zijraam en hierdoor een mooie daglichttoetreding. Vanuit de living heeft u uitzicht op de door groen omzoomde achtertuin. Op de 1e verdieping bevinden zich 2 ruim bemeten slaapkamers en de badkamer. De met een vaste trap bereikbare 2e verdieping heeft een voorzolder met aansluitend de 3e slaapkamer. Naast de woning is een stenen berging met bergvliering aangebouwd. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van uw spullen. Daarbij heeft u ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen grond. Achter de woning ligt een heerlijke tuin op het westen, waar u op het terras de hele dag door van de zon of een luw plekje in de schaduw kunt genieten

De woning ligt aan de rand van de wijk "Daalmeer" op een klein half uurtje fietsen van het strand van Bergen aan zee. In de wijk treft u vele voorzieningen waaronder verschillende basisscholen, kinderopvang, gezondheidscentrum en een supermarkt. Daarbij wandelt u vanaf de woning binnendoor gemakkelijk naar het recreatiegebied "Geestmerambacht".

Bent u op zoek naar een hoekwoning met veel privacy in de achtertuin op een goede locatie, dan moet u deze woning aan de Vlaanderenstraat 1 in Alkmaar zeker komen bekijken. U kunt een afspraak maken voor een bezichtiging met makelaar Kim Boontjes 06 11 79 99 61.

Voor een eerste impressie kijkt u alvast op vlaanderenstraat1.nl.

Indeling begane grond

U komt binnen in de hal en heeft vanuit hier toegang tot de keuken, woonkamer en hal met toilet en trap naar de 1e verdieping. Het toilet is deels betegeld en voorzien van staand closet, fonteintje, verwarming en raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

De gesloten keuken ligt aan de voorzijde en is voorzien van eenvoudig keukenblok met aansluitingen voor een gasfornuis en een vaatwasser. De keuken heeft een goede raampartij waardoor het een lichte ruimte is. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde en is heerlijk licht door de grote raampartijen met uitzicht op de tuin en het extra raam aan de zijkant. U stapt vanuit de living zo het terras op van de achtertuin. In de woonkamer is een grote bergkast.

1e Verdieping

Vanaf de overloop heeft u toegang tot 2 ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. Aan de achterzijde ligt een slaapkamer met een dakraam. Aan de voorzijde een ruime slaapkamer met dakkapel en de badkamer. De badkamer is deels betegeld en voorzien van 2e toilet, ligbad met douche, wastafel en de aansluiting voor de wasmachine. In de badkamer is een dakraam voor natuurlijk lichtinval en ventilatie.

2e Verdieping

Middels een vaste trap komt u op de overloop van de 2e verdieping. Op de overloop treft u de cv-opstelling, een dakraam en de toegang tot de 3e slaapkamer. De 3e slaapkamer heeft een dakkapel waardoor deze ruim en licht is.

Tuin

De voortuin is voorzien van bestrating en een border met vaste beplanting. Hier is ruimte voor het parkeren van 1 auto op eigen grond. Vanuit de voortuin heeft u ook toegang tot de stenen berging aan de zijkant van de woning. De achtertuin is gelegen op het zonnige westen en hier kunt u tot het einde van de middag genieten van de zon. De achtertuin ligt aan het water en wordt omzoomd door (gemeente)groen waardoor u veel privacy hebt. De schutting staat op dit moment in de eigen tuin, maar mag volgens het kadaster nog een stukje verplaatst worden richting gemeentegrond, zodat er om het huis gelopen kan worden.

Bijzonderheden

Hoekwoning aan het water

3 Ruime slaapkamers

Parkeren op eigen terrein

Inhoud woning circa 365 m³

Woonoppervlakte circa 90 m²

Perceeloppervlakte 201 m²

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 300.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	90 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Perceeloppervlakte	201 m ²
Inhoud	365 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad, 1 toilet, 1 wasmachineaansluiting en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, natuurlijke ventilatie en kabel TV

Energie

Definitief energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas en muurisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha Avanta gas gestookt uit 2010, eigendom

Kadastrale gegevens

Alkmaar I 5249	
Oppervlakte	201 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

Aan water en in woonwijk
Achtertuin, voortuin en zijtuin
83 m² (11m diep en 7.5m breed)
Gelegen op het westen

Bergruimte

Schuur/berging
Voorzieningen
Isolatie

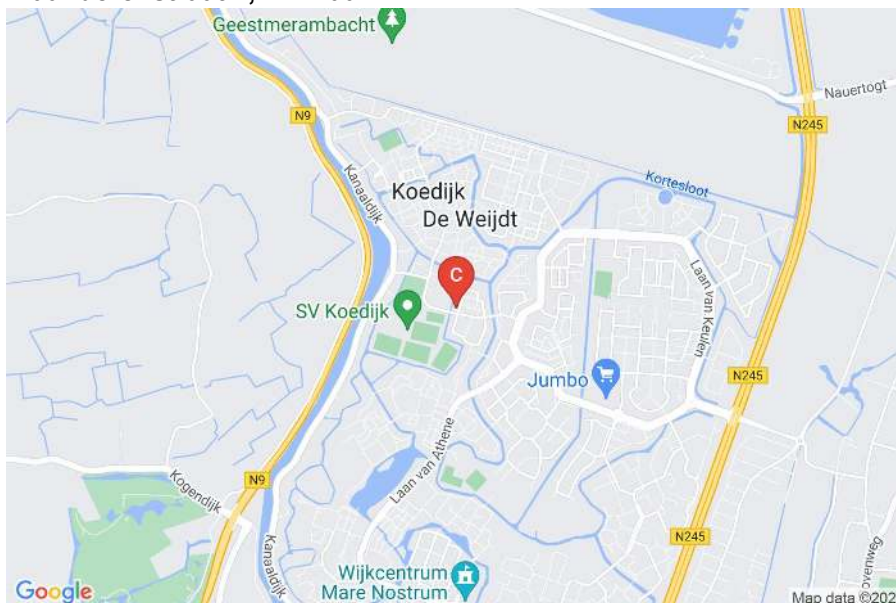
Aangebouwd stenen berging (1)
Met vliering en voorzien van elektra
Dakisolatie en muurisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Vlaanderenstraat 1, Alkmaar













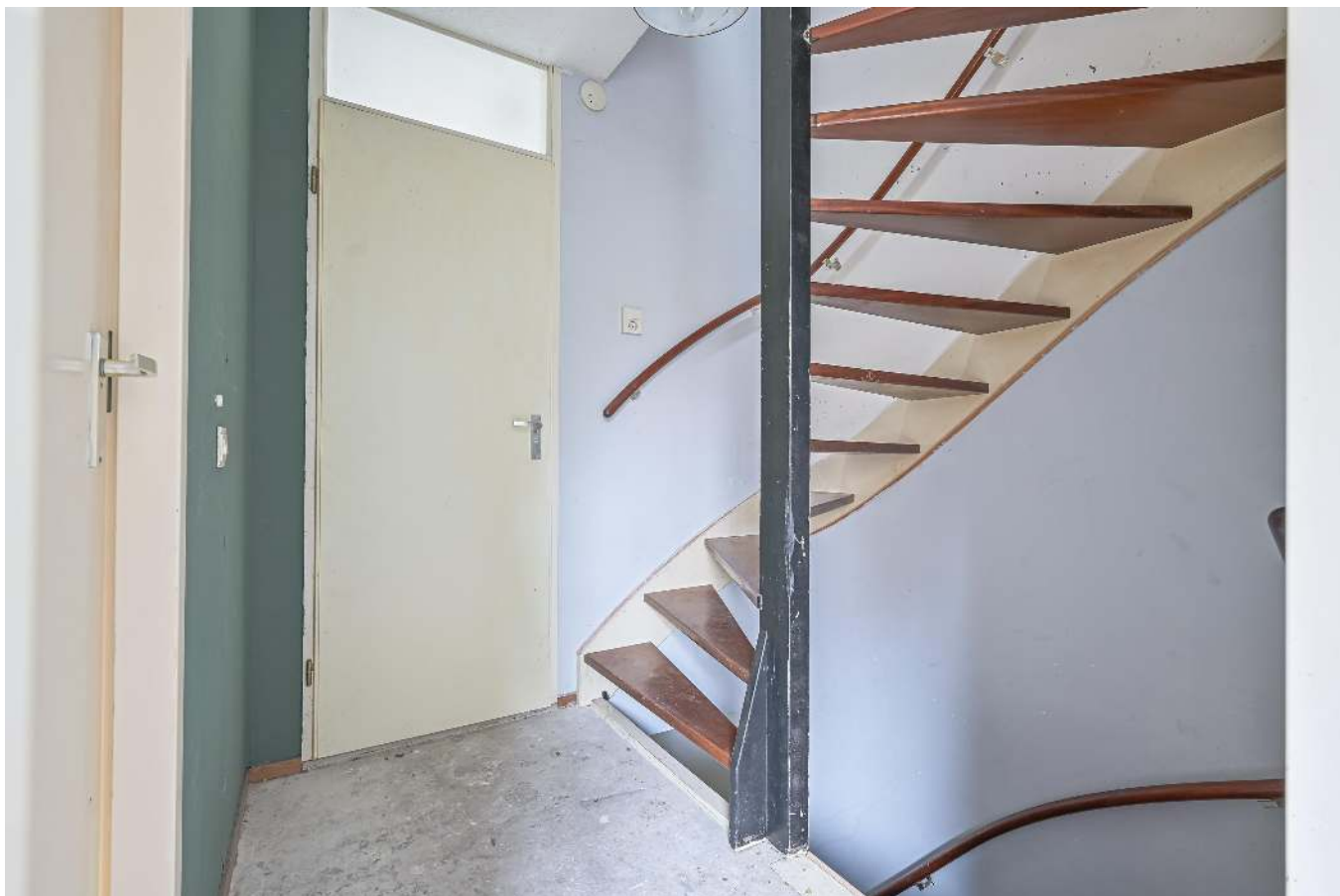








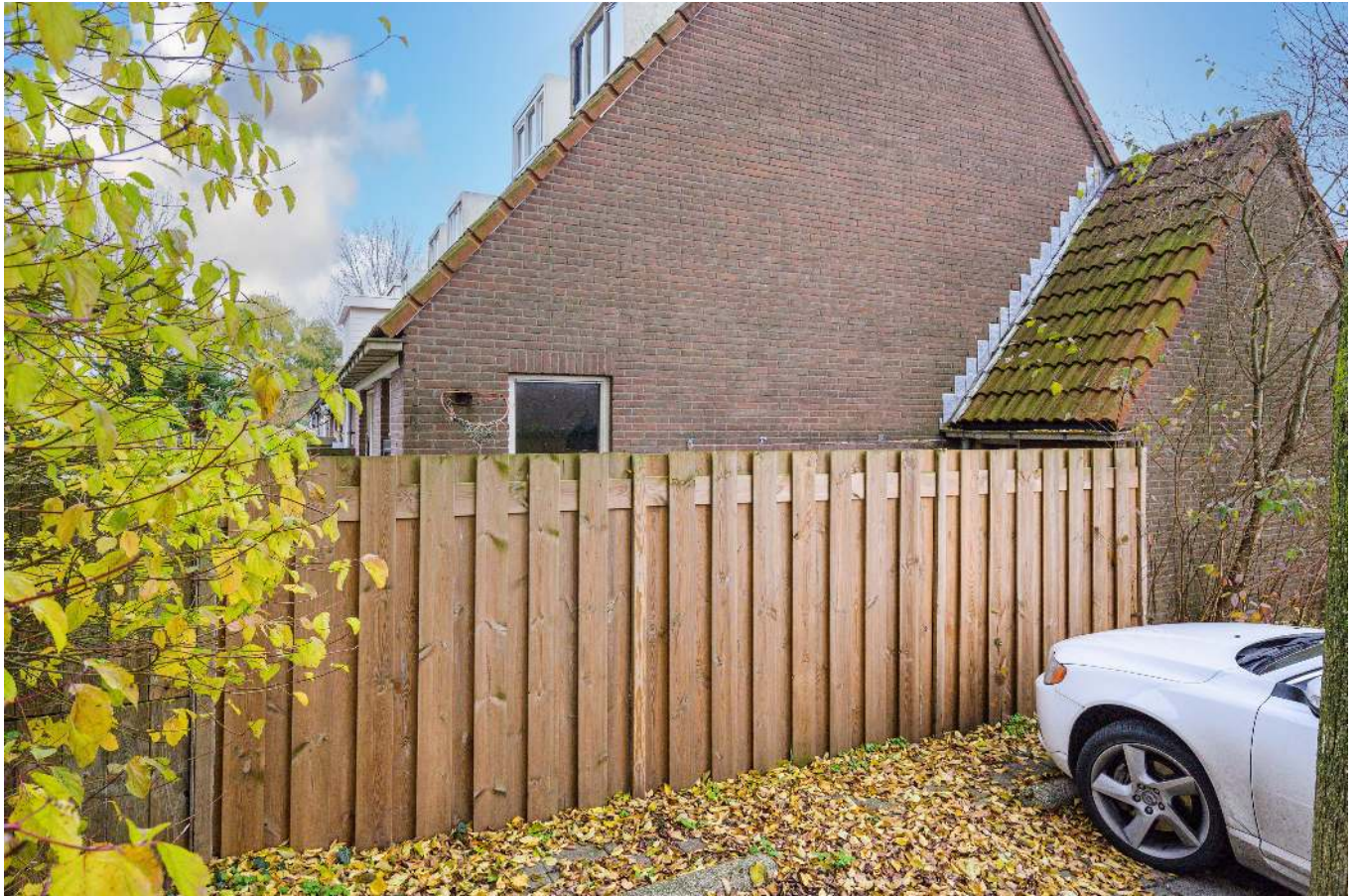












Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kadasterdata



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Alkmaar Sectie I Perceel 5249	kadaster 
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2022.
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.



Energielabel

Het energielabel van je woning

C

De woning **1827AA, 1** heeft een **energielabel C**

Dit label is geldig tot **20-10-2030**.

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is.

Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A

het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-

index: die is vastgesteld door een energieadviseur en meet uitgebreider hoe zuinig

je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check

op www.verbeterjehuis.nl.

Plattegrond



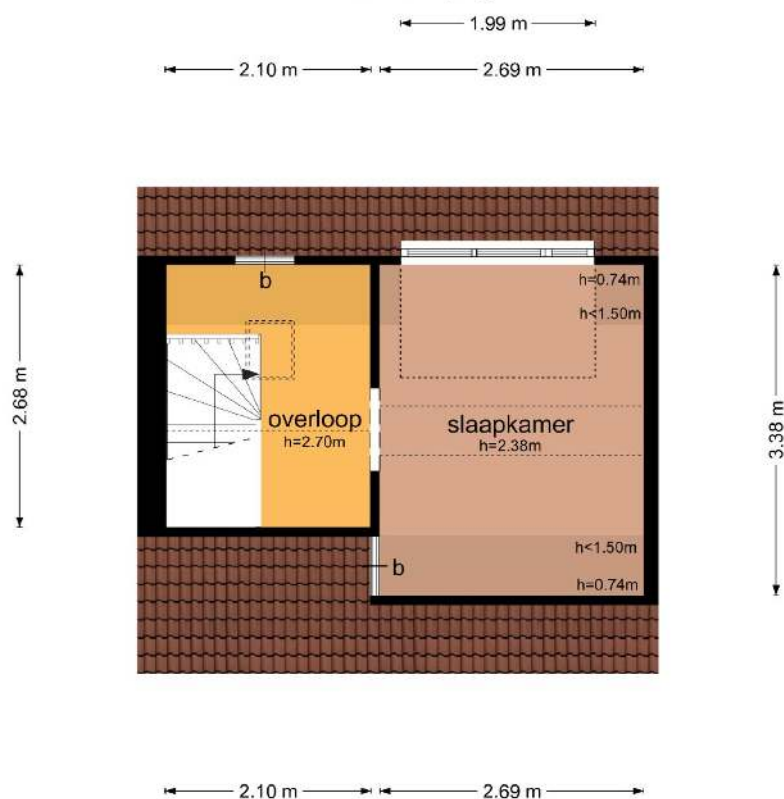
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Vlaanderenstraat 1 - Alkmaar
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

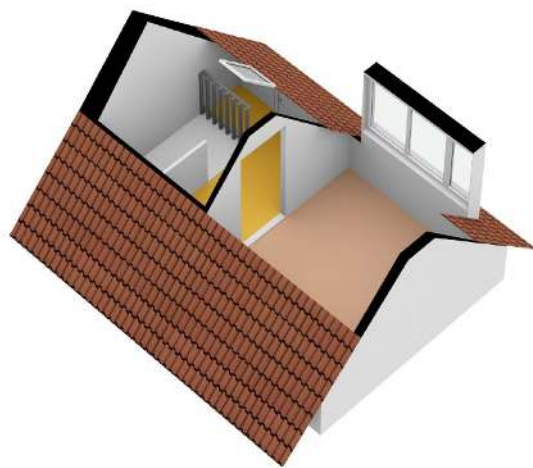
**Vlaanderenstraat 1 - Alkmaar
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl







Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Kim Boontjes Makelaar
Adres Vlaanderenstraat 1, 1827AA Alkmaar
Document OC-2022-101950
Datum 6 december 2022



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakte gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 5 december 2022 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	146,10 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	146,10 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	90,00 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	10,00 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m ²
Bruto inhoud - Woning	364,67 m ³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	364,67 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Op locatie ingemeten door Roel Ovinge op 5 december 2022.

Hilversum, 6 december 2022



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

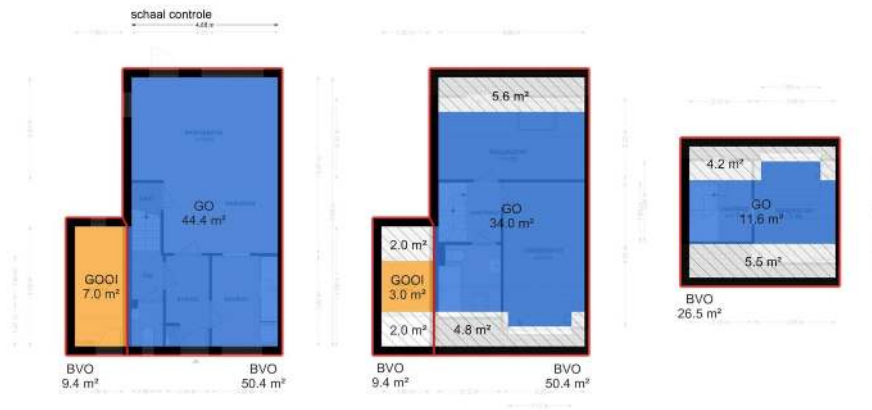
MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.



Meetcertificaat

[illegible]



Legenda vloeroppervlakte:

	VERDE/SCHILMGAT + 4 m²		BVO		BRIJENLOER OFFICIAALSTE		TARIEF OFFICIAALSTE		RUMTE MET BEPERKT STAPHOOGTE + 1.50 m		VV VERTICAAL VERKES + 4 m² A-SET TOEGANGELIJKE RUMTE		GO GEDEELTE OFFICIAALSTE WONEN		GOOI GEDEELTE OFFICIAALSTE OVERIGE INWONER RUMTE		GOGB GEDEELTE OFFICIAALSTE GEWASGEBOUW BUITEN RUMTE		GOBR OFFICIAALSTE BUITEN RUMTE
--	---------------------------	--	-----	--	----------------------------	--	------------------------	--	--	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--------------------------------------

BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objecten.nl



Plattegronden



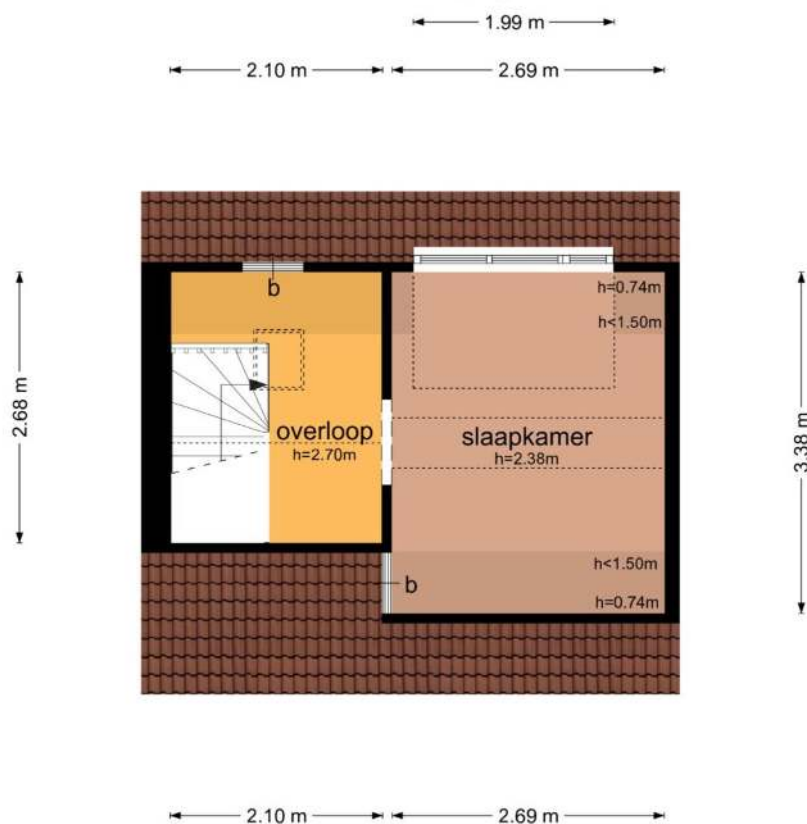
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Vlaanderenstraat 1 - Alkmaar
Eerste Verdieping

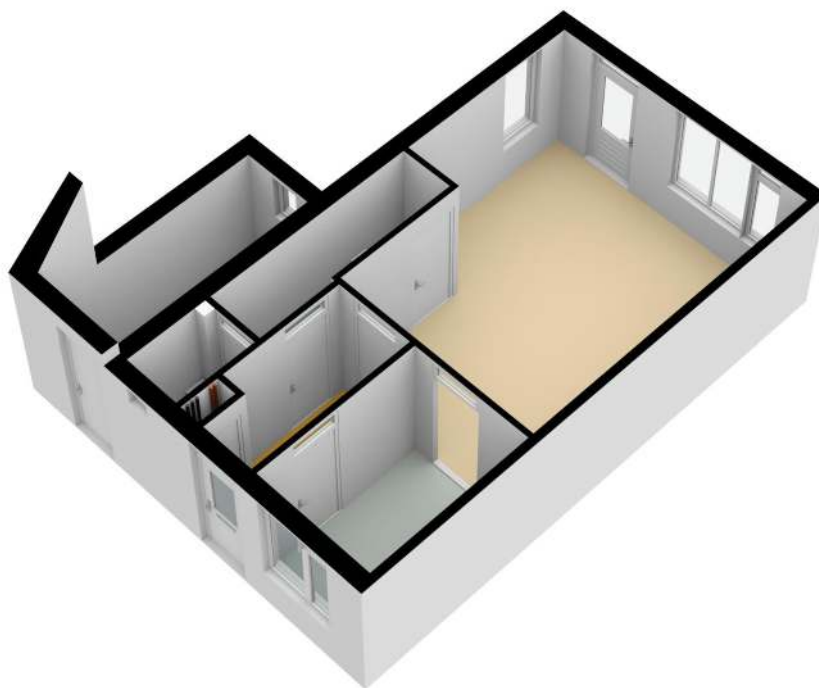


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Vlaanderenstraat 1 - Alkmaar
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

11

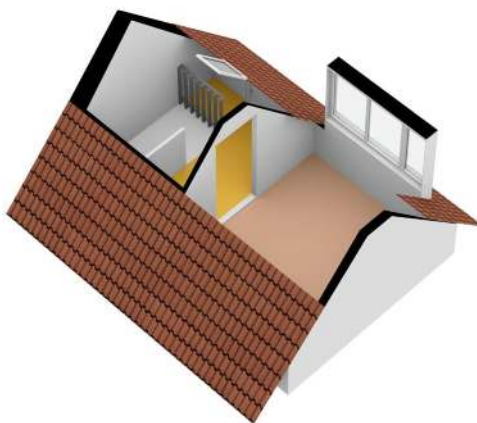




BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

12





BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

13



BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR U

Geachte geïnteresseerde,

Deze brochure wordt u aangeboden door Kim Boontjes Makelaar en de verkoper(s) van het pand. Langs deze weg wil ik u namens de verkoper(s) bedanken voor uw belangstelling.

De gegevens zoals ze aan u zijn verstrekt zijn met grote zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Ondanks deze zorgvuldigheid vraag ik u ook uit eigen beweging bepaalde zaken te onderzoeken of te laten onderzoeken. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure kunnen geen aanspraken worden ontleend.

Verder stelt de verkoper(s) dat het te koop aanbieden van zijn pand vrijblijvend is en een uitnodiging tot het doen van een bieding en dat verkoop/koop niet eerder tot stand komt, dan nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt.

Ook is voor de verkoper deze periode zeer spannend. Daarom vraag ik u namens de verkoper(s) om na de bezichtiging uw reactie aan mij door te geven.

Zoekopdracht

Is dit niet de woning die u zoekt? Dan kan ik u helpen bij het vinden van een geschikte woning door het plaatsen van een gratis zoekopdracht. Uw persoonlijke profiel wordt dagelijks getoetst aan nieuw aanbod dat op de markt komt. Ik check niet alleen het aanbod op funda, echter doe ik ook onderzoek naar particulier aanbod en andere aanbieders. Uniek aan deze zoekopdracht is dat deze gratis is en op basis van no cure no pay.

Gratis waardepaling

Bent u zelf eigenaar van een koopwoning en wilt u graag de verkoopwaarde van uw woning weten? Ik kom graag vrijblijvend en gratis bij u langs om deze waarde met u te bespreken. Juist deze waarde kan voor u van belang zijn bij het nemen van een eventuele aankoopbeslissing.

Hypotheken

Informeer bij mij naar de mogelijkheden voor een passend hypotheekadvies.



BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR U

Uitbrengen van een bieding

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen in onderhandeling te gaan. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële koper(s) in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijke bieding, voor wat betreft prijs en voorwaarden, te doen. Verkoper(s) stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken maar ook over de details overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, wordt door Kim Boontjes makelaar de koopakte opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De overeenkomst komt alleen dan tot stand als beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Extra clausules

In de koopakte kunnen onder ander de volgende extra clausules worden opgenomen:

- algemene ouderdomsclausule (bij woningen van 25 jaar of ouder)
- asbest en bodemverontreiniging
- financieringsclausule

Voorbehouden

Hoewel bij het samenstellen van deze brochure gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de gegeven informatie slechts een indicatie is. De aangegeven maten zijn altijd circa maten. Ook kunnen tekeningen afwijken van de huidige situatie. Noch de verkoper(s), nog Kim Boontjes kan aansprakelijk worden gesteld voor de onjuistheid van de vermelde gegevens.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met Kim Boontjes maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met haar opnemen.



