

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

23

WINKELWAARD

ALKMAAR

WONING VOL POTENTIE

Ben jij een echte klusliefhebber en op zoek naar een woning met potentie? Deze maisonnette in de populaire wijk Huiswaard biedt volop mogelijkheden! Met een lichte woonkamer, balkon én tuin op het zuiden, twee slaapkamers én een inpandige garage is dit een kans om je eigen droomwoning te creëren.

Indeling

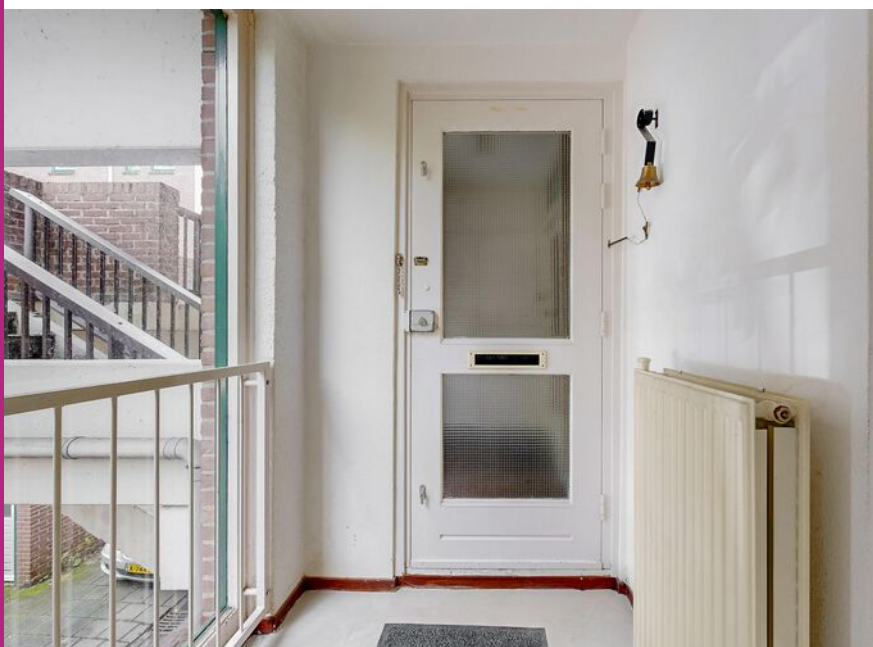
Je komt binnen op de eerste verdieping. In de hal tref je de meterkast en het toilet. Vanuit hier stap je de lichte woonkamer in. Dankzij het balkon op het zuiden geniet je hier van veel daglicht en een fijn uitzicht.

De keuken grenst direct aan de woonkamer en biedt volop mogelijkheden om met een slimme indeling een moderne, open leefruimte te realiseren. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

Begane grond

Via de trap in de woonkamer bereik je de begane grond. Hier tref je twee slaapkamers, waarvan de master toegang geeft tot de diepe achtertuin op het zuiden.

Daarnaast vind je op de begane grond de badkamer met toilet. Vanuit de hal heb je tevens toegang tot de inpandige garage.





RUIM EN LICHT

Tuin

De tuin is royaal van formaat en biedt veel mogelijkheden om een persoonlijke buitenruimte te creëren, bijvoorbeeld voor een terras, beplanting of een gezellige zithoek.

Met wat aandacht en creativiteit kun je hier een fijne plek maken om buiten te zitten, te tuinieren of te ontspannen.

Bijzonderheden

- Kluswoning met volop potentie
- Ideaal voor klussers of starters die hun eigen draai willen geven
- Lichte woonkamer met balkon op het zuiden
- Half open keuken met mogelijkheden
- Twee slaapkamers op de begane grond
- Diepe achtertuin op het zuiden, naar eigen smaak in te richten
- De servicekosten voor 2025 bedragen € 241,00 per maand
- Op loopafstand van NS Stations Alkmaar Noord
- Inpandige garage en eigen entree
- Rustige ligging nabij winkels, scholen en openbaar vervoer
- Verkoper heeft de woning nimmer zelf bewoond en kan koper derhalve niet informeren over eventuele gebreken
- Wij adviseren iedere belangstellende een eigen adviseur of aankoopmakelaar mee te brengen
- De woning zal gepasseerd worden bij een projectnotaris (gegevens via verkopend makelaar)



KENMERKEN

TYPE WONING	APPARTEMENT
SOORT WONING	MAISONNETTE
BOUWJAAR	1977
GEBRUIKERSOPPERSVLAKTEN	
INHOUD	340 M ³
WOONOPPERSVLAKTE	85 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	15 M ²
AANTAL KAMERS	3 (2 SLAAPKAMERS)
ONDERHOUD BINNEN	MATIG TOT REDELIJK
ONDERHOUD BUITEN	MATIG TOT REDELIJK
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARMWATER	CENTRALE VOORZIENING
ENERGIE PRESTATIECERTIFICAAT	D, GELDIG TOT 01-04-2035
LIGGING TUIN & BALKON	ZUID
KADASTRALE KENMERKEN	
GEMEENTE	ALKMAAR
SECTIE	L
NUMMER	2487 A23
SOORT EIGENDOM	VOLLE EIGENDOM

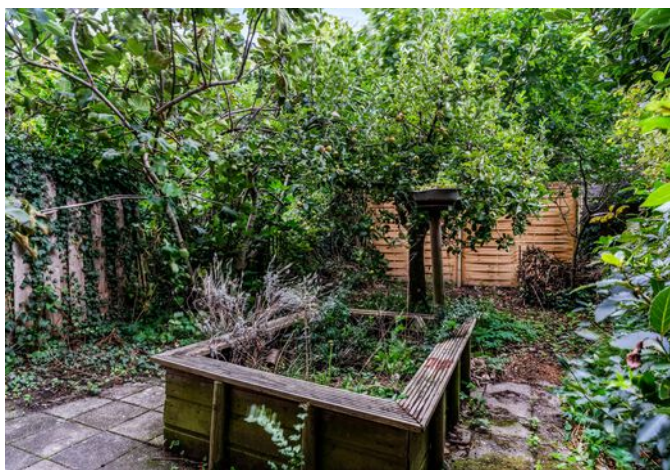
VRAAGPRIJS

€ 295.000,- K.K.



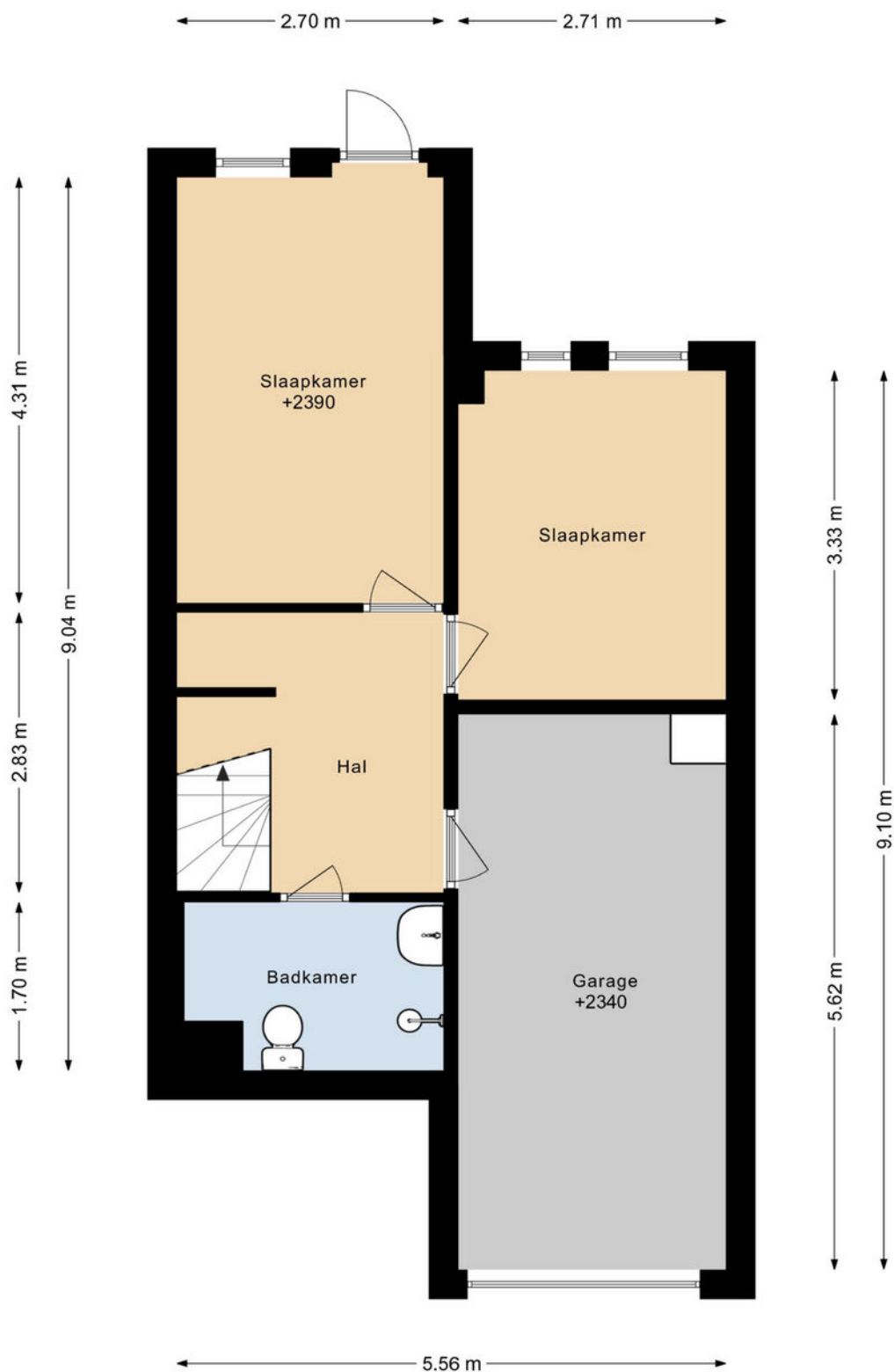






PLATTEGROND

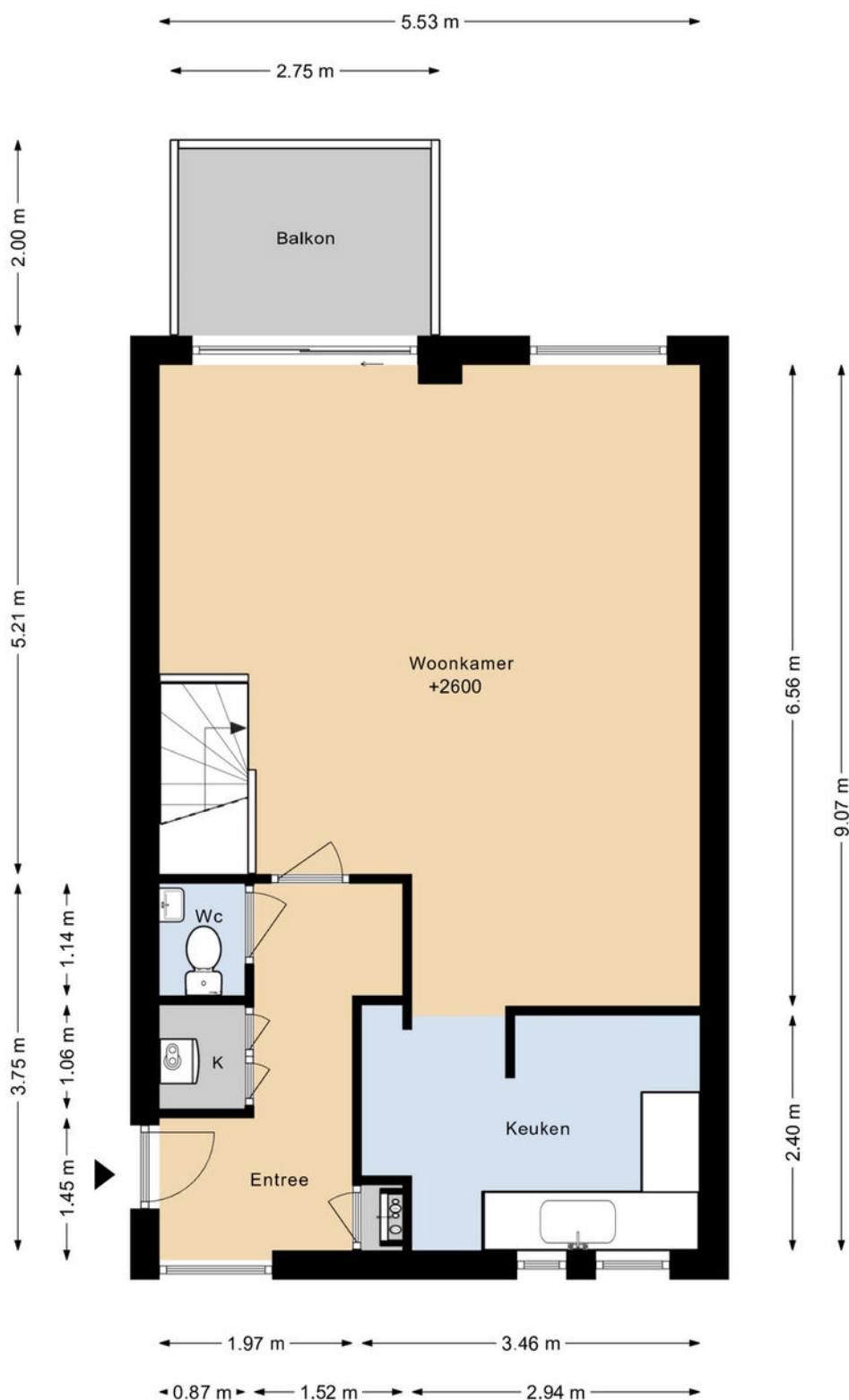
WINKELWAARD 23 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

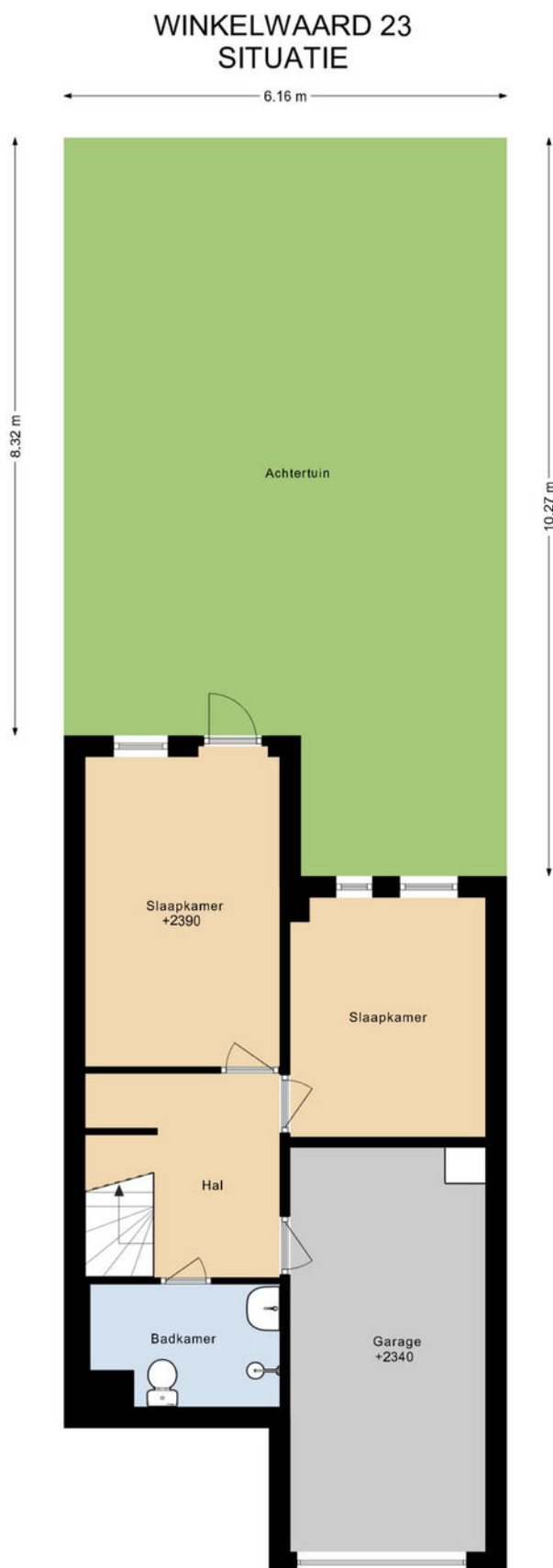
PLATTEGROND

WINKELWAARD 23 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

PLATTEGROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Winkelwaard 23



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: 1000

Kadastrale gemeente Alkmaar

Sectie L

Perceel 872

kadaster

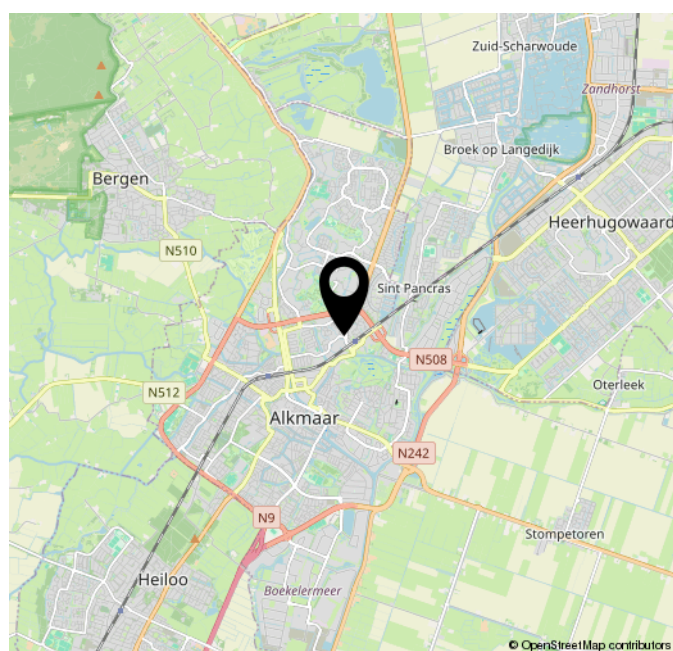
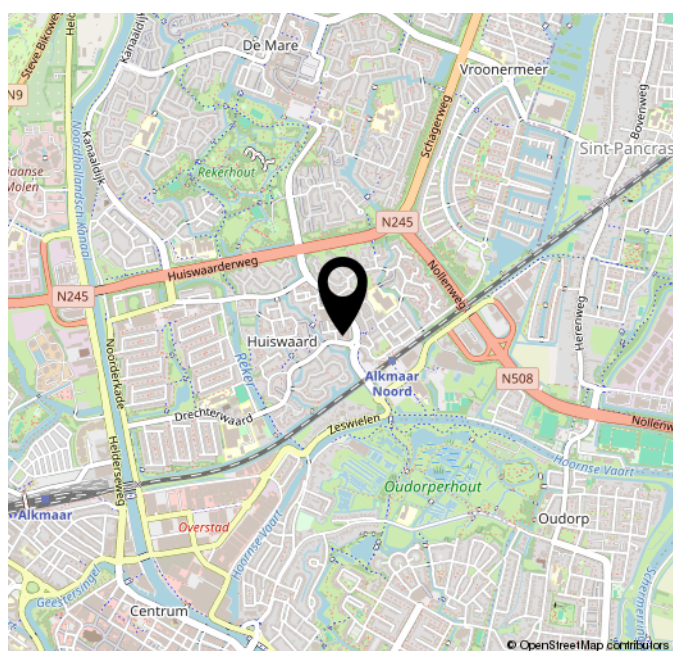
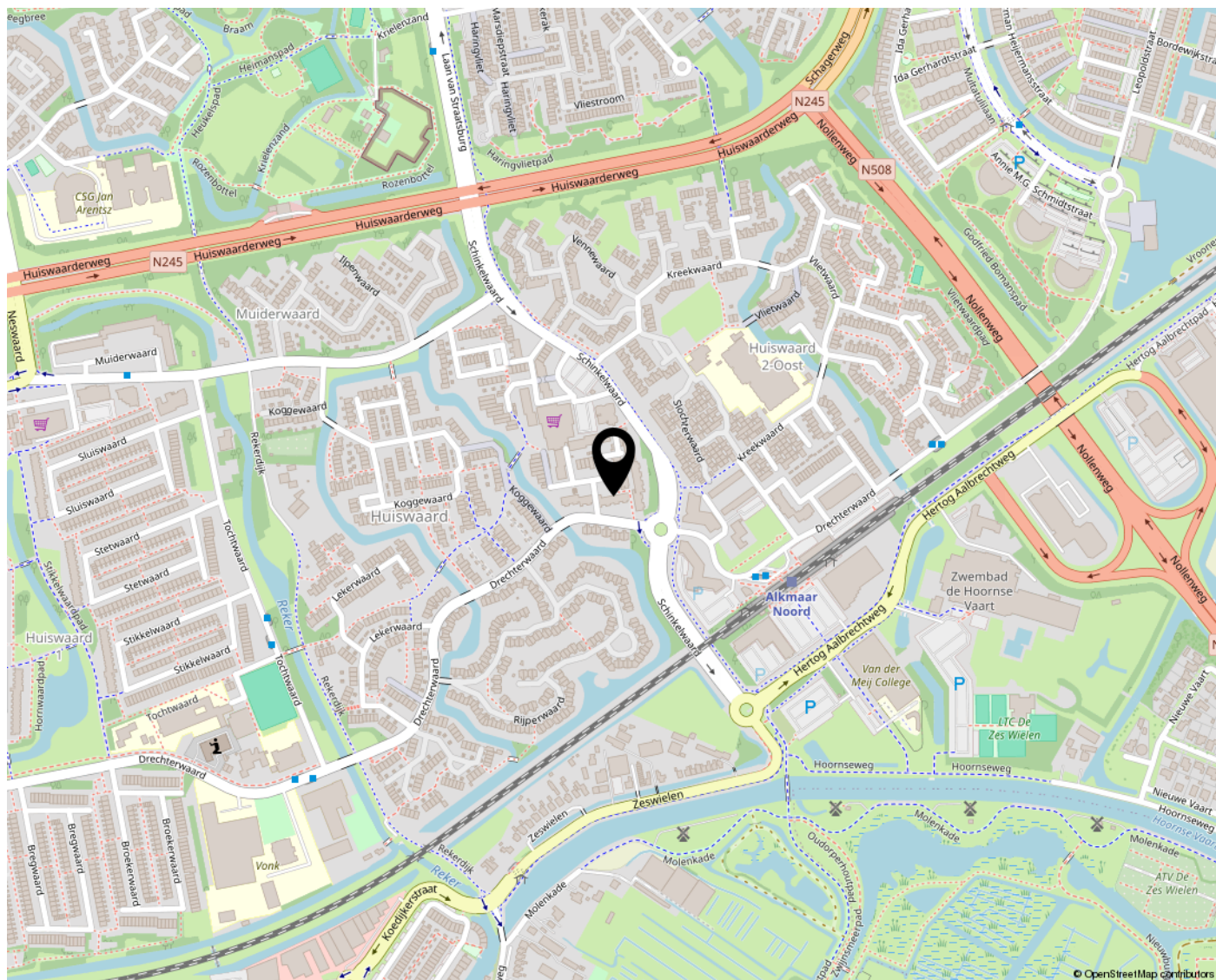
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025

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.

LOCATIE OP DE KAART



WONEN IN ALKMAAR

Geschiedenis

In het jaar 1254 kreeg Alkmaar stadsrechten van Graaf Willem II van Holland.

Veel van de prachtige historische gevels die je in het stadscentrum tegenkomt zijn overblijfselen uit de tijd dat Alkmaar een rijke handelsplaats was. Er werd voornamelijk veel kaas verkocht.

Omgeving en bereikbaarheid

Deze prachtstad ligt op slechts een halfuur van Amsterdam.

De stad beschikt over twee N.S.-stations (Alkmaar Centraal en Alkmaar-Noord), vanaf daar vertrekken treinen in de richtingen Amsterdam, Haarlem, Den Helder en Hoorn. Met de bus zijn alle delen van Alkmaar, alsmede de omliggende gemeenten gemakkelijk te bereiken. De Stadsbussen stoppen op een groot aantal punten in de binnenstad, o.a. op de Kanaalkade en de Laat.

In Alkmaar kun je goed parkeren. Alkmaar heeft in en om het centrum maar liefst acht gemeentelijke parkeergarages.

Onderwijs

Voor het basisonderwijs, speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, hoger beroepsonderwijs en volwassenonderwijs kun je in Alkmaar terecht.

Gezondheidszorg

Voor wat betreft de gezondheidszorg zit u in Alkmaar goed. De stad beschikt, naast de verschillende gezondheidscentra in diverse wijken, over een groot academisch ziekenhuis (Noordwest Ziekenhuisgroep).

Bronnen

<https://nl.wikipedia.org/wiki/Alkmaar>



BELANGRIJKE ALGEMENE INFORMATIE

Uitnodiging

Alle door LUCA Makelaardij B.V. en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Details

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan wanneer niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) overeenstemming is bereikt. De verkoper behoudt te allen tijde het recht van gunning.

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de koopovereenkomst. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Tevens zullen in de koopovereenkomst, indien van toepassing, extra clausules worden opgenomen. Vraag de makelaar welke clausules van toepassing zijn.

Voorbehouden

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door LUCA Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De Meet-instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor foutieve meetuitkomsten. Alle genoemde maten en afmetingen zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De koper wordt geadviseerd en in de gelegenheid gesteld het verkochte zelf in te (laten) meten.

Verder informatie

Alle verder van belang zijnde informatie is tijdens kantooruren bij LUCA Makelaardij B.V. ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën van de voorhanden zijnde informatie verkregen worden.

Indien er een projectnotaris betrokken is kunt u dit terug lezen in de voorbeeld koopovereenkomst welke op te vragen is bij ons kantoor.

De kosten van de projectnotaris zijn voor rekening van koper. Koper is vrij om hiervan een prijsopgave bij de betreffende notaris op te vragen.

Indien het aangeboden object een appartementsrecht betreft kan iedere geïnteresseerde de volledige VvE gegevens bij ons kantoor opvragen.

Wij adviseren iedere geïnteresseerde een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen en/of een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren.

Een NVM-makelaar is bij één woning namelijk nooit zowel aankoop- als verkoopmakelaar. Dit laat de NVM Erecode niet toe.

Maar uw NVM-aankoopmakelaar kan u begeleiden bij de aankoop van deze woning!

Uw NVM-aankoopmakelaar heeft meer expertise om risico's te herkennen en u hiervoor te behoeden en dat geeft u meer zekerheid!

Wilt u ook verkopen?

Als u ook verkoopplannen heeft of u wilt een gratis en vrijblijvende waardebepaling van uw woning?

Neem dan contact met ons op via 072-5272000!

BEËDIGD, VAKKUNDIG & VERTROUWD



MAKELAARDIJ LUCA

J. DUIKERWEG 9 A
1703 DH HEERHUGOWAARD

072-5272000 | [INFO@LUCAMAKELAARDIJ.NL](mailto:info@lucamakelaardij.nl) | WWW.LUCAMAKELAARDIJ.NL



vastgoedcert
gecertificeerd



[illegible]

LUCA

MAKELAARDIJ

J.DUIKERWEG 9 A
1703 DH HEERHUGOWAARD

072-5272000
INFO@LUCAMAKELAARDIJ.NL
WWW.LUCAMAKELAARDIJ.NL

