

TE KOOP

Winkelwaard 228

Alkmaar



Vraagprijs

€ 295.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Winkelwaard 228, Alkmaar

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op een fantastische locatie, vlak bij het gezellige stadscentrum van Alkmaar, vindt u dit fijne 2-kamerappartement op de eerste verdieping. Inclusief een eigen berging – wat dit appartement extra praktisch maakt! Het gemak van wonen hier is ongeëvenaard. Aan de onderzijde van het complex bevindt zich een Jumbo-supermarkt, dus voor de dagelijkse boodschappen hoeft u alleen maar naar beneden.

De naam van de straat verklapt het al: alles ligt binnen handbereik. Ook de bereikbaarheid is top. Het NS-station ligt om de hoek en binnen drie kwartier staat u in hartje Amsterdam – ideaal voor forenzen of liefhebbers van de stad.

Het appartement is netjes afgewerkt en netjes onderhouden. Via de centrale hal zijn alle vertrekken bereikbaar, wat zorgt voor een fijne en overzichtelijke leefruimte. Het gehele appartement voorzien van een stijlvolle houtlook laminaatvloer, wat samen bijdraagt aan de strakke en moderne uitstraling. In de hal vindt u



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een garderobe en een toilet met fonteintje, afgewerkt met strak tegelwerk voor een verzorgde en eigentijdse look. De lichte woonkamer is gelegen aan de achterzijde van het appartement en biedt dankzij de grote ramen een aangename hoeveelheid daglicht. Vanuit de woonkamer stapt u zo het fijne balkon op — dé plek om even tot rust te komen, een goed boek te lezen of te genieten van een glas wijn met uitzicht. Dankzij de ligging op het oosten geniet u hier 's ochtends van de eerste zonnestralen en een heerlijke start van de dag. Kortom: een comfortabel en sfeervol thuis met een buitenruimte die uitnodigt tot ontspannen.

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een gezellige en uitnodigende leefruimte. De keuken heeft een moderne uitstraling met strakke lijnen, sfeervolle inbouwspots en een praktische indeling die zowel stijlvol als functioneel is. U vindt hier de nodige inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat, een koelkast-vriezercombinatie en een aparte vaatwasser. Dankzij de aanwezige kasten en lades is er voldoende ruimte voor potten, pannen en keukengerei. Koken wordt hier een sociaal moment: terwijl u de maaltijd bereidt, blijft u makkelijk in contact met uw gasten of huisgenoten in de woonkamer. Gezelligheid verzekerd!

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en wordt heerlijk verlicht door de ramen die het daglicht royaal binnenlaten. De ruimte is praktisch van formaat, waardoor er met gemak een tweepersoonsbed én een royale kledingkast geplaatst kunnen worden. Een fijne, rustige plek om de dag ontspannen af te sluiten. Grenzend aan de slaapkamer bevindt zich de badkamer – ideaal, want zo stapt u 's ochtends rechtstreeks vanuit bed de badkamer in. De ruimte is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloofdouche, een wastafel én handdoekradiator. Het geheel is afgewerkt met riant tegelwerk, wat de badkamer een verzorgde uitstraling geeft. Een fijne plek om zowel fris te starten als ontspannen af te sluiten. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen

berging — een praktische extra ruimte waar u met gemak uw fiets, gereedschap en overige spullen netjes kunt stallen. Ideaal om alles uit het zicht, maar toch binnen handbereik te houden. Tevens is er een aparte kast met wasmachine- en drogeraansluiting, CV-kast en nog een extra inbouwkast.

Winkelwaard 228 ligt op korte afstand van de bruisende Alkmaarse binnenstad (circa 7 minuten fietsen), waardoor u gemakkelijk kunt genieten van alles wat deze historische stad te bieden heeft. Met zijn schilderachtige grachten, charmante steegjes en levendige winkelstraten, biedt de binnenstad van Alkmaar een schat aan culturele en recreatieve activiteiten om te verkennen en van te genieten. Of u nu wilt genieten van een ontspannen wandeling langs de grachten, een bezoek wilt brengen aan de beroemde kaasmarkt, of wilt genieten van heerlijke lokale gerechten in een van de gezellige restaurants, alles is binnen handbereik. De centrale ligging van dit adres zorgt ervoor dat u optimaal kunt profiteren van het bruisende stadsleven van Alkmaar, terwijl u toch kunt genieten van de rust en privacy van uw eigen thuisbasis.

Bijzonderheden:

- Zonnig twee kamer appartement op de tweede verdieping
- Voorzien van energielabel B
- Balkon gelegen op het oosten
- Keurig complex
- Keurige keuken met diverse inbouwapparatuur
- Slaapkamer met aangrenzende badkamer
- Badkamer en toilet in 1 dezelfde stijl
- Eigen berging in de onderbouw
- Gelegen nabij het gezellige stadscentrum van Alkmaar
- Gezonde VVE Servicekosten à € 221,- per maand bestaan o.a. uit: - Opstal-, glas- en brandverzekering - Reservering groot onderhoud - Klein dagelijks onderhoud - Schoonmaakkosten algemene ruimtes, voorschot water.
- Woning is verhuurd geweest







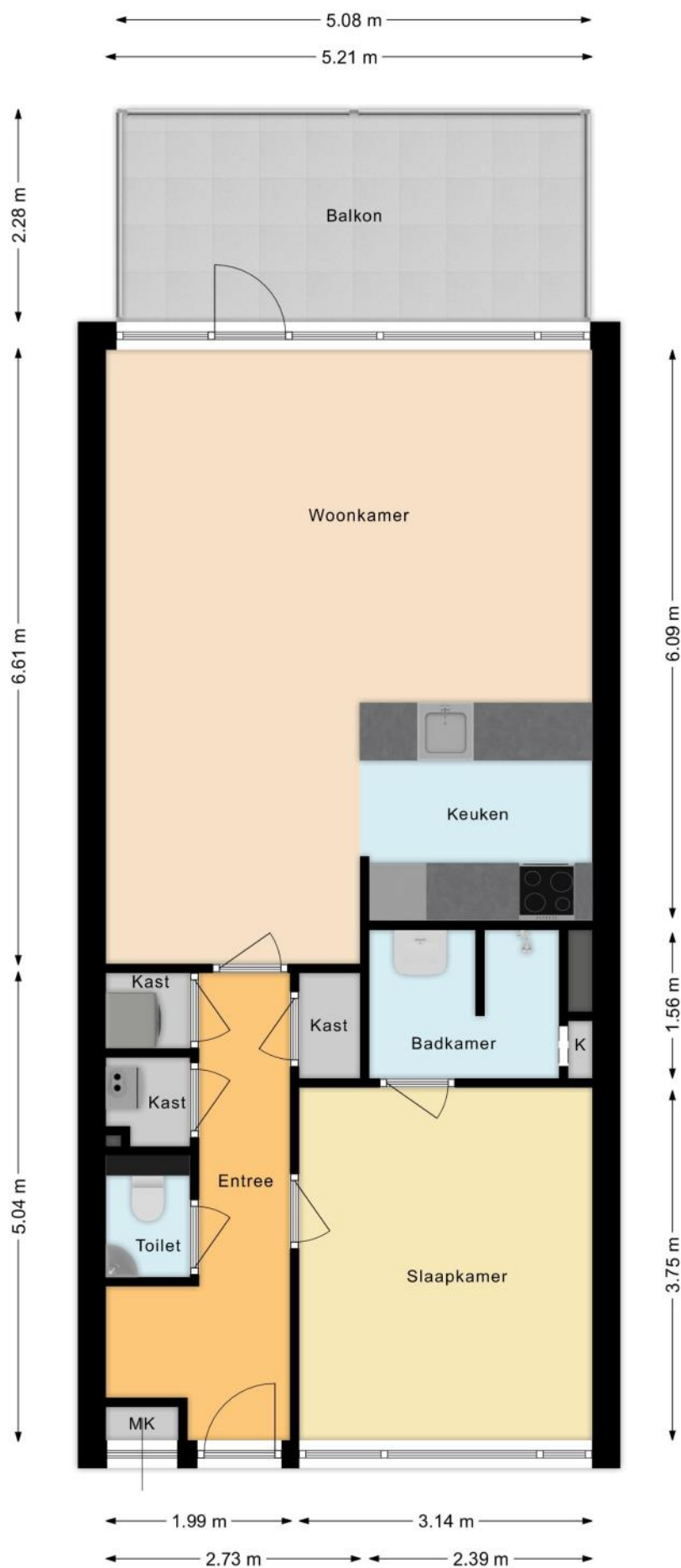


FOTO'S

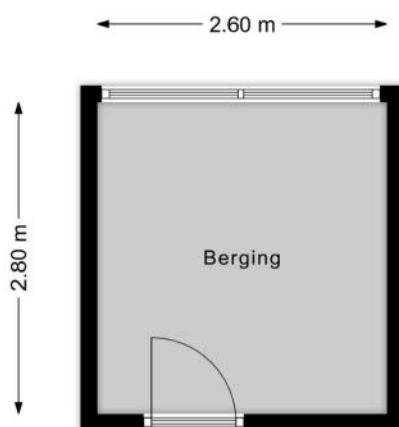




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1976
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	196 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	61 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 221 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Alkmaar L 725 15

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Servicekosten zijn inclusief voorschot water

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages overig			●
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

NTB



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.