



€ 1.295.000 k.k.

Kennemerstraatweg 259 Alkmaar



ADRES	Kennemerstraatweg 259, 1814 GK ALKMAAR
TYPE WONING	vrijstaande woning
BOUWJAAR	2024
LIGGING	in centrum
ONDERHOUD BINNEN	uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	uitstekend
ENERGIELABEL	A+++
ISOLATIE	volledig geïsoleerd
VERWARMING	lucht/water warmtepomp
VOORZIENINGEN	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel
WOONOPPERVLAKTE	ca. 223 m ²
INHOUD	819 m ³
PERCEELOPPERVERLAKTE	ca. 350 m ²
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMER	4 (6 mogelijk)
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 1.295.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

Nieuwbouw aan de Kennemerstraatweg? Ja, het kan ECHT! Op het voorerf van de voormalige stolpboerderij 'Nieuwpoort' staat 'Villa Nieuwpoort' statig te wachten op haar nieuwe en eerste bewoners. Deze villa is geheel onder architectuur gebouwd waarbij zoveel mogelijk gebruik is gemaakt van de mooiste en beste materialen. Hierdoor is een zeer smaakvol geheel ontstaan welke zeer goed in het straatbeeld past. Het is alsof deze er altijd al heeft gestaan. Uiteraard is deze nieuwe woning geheel gasloos, optimaal geïsoleerd en voorzien van de nieuwste technieken zoals een lucht/water warmtepomp en 12 zonnepanelen. Met vloerverwarming op alle verdiepingen en gescheiden temperatuur regeling per ruimte is het comfort optimaal. Ook met de binnen afwerking is al een hele grote start gemaakt. Zo zijn de wanden en plafonds grotendeels strak gestuukt, zijn er luxe binnendeuren met houten kozijnen en is het eikenhouten trappenhuis werkelijk een plaatje. Zoek je zelf nog de keuken, vloeren en het sanitair uit?

De Kennemerstraatweg is van origine de statige entree van Alkmaar, op korte afstand van de gezellige binnenstad, scholen, winkelcentrum (met o.a. Albert Heijn XL) en diverse sportvoorzieningen. Wil je even wat meer rust en natuur? Ga dan naar het nabij gelegen Heiloeërbos, de prachtige duingebieden van Schoorl en Egmond of de gezellige kustplaats Bergen aan Zee. Door de ligging op slechts enkele minuten van zowel de snelweg A9 als het NS-station is de bereikbaarheid van steden als Haarlem en Amsterdam uitstekend.

Begane grond

Via een zware massieve voordeur komen we binnen in de hal. Wat hier meteen opvalt is hoe ruim de woning is opgezet, en dit is nog maar het begin. Verder tref je hier de ruimte om een toilet te creëren, de uitgebreide meterkast en statige eikenhouten trap naar de eerste verdieping. Vervolgens komen we in een enorme L-vormige ruimte met aan de voorzijde de woonkamer met erker en achter alle voorbereidingen voor een heerlijke woonkeuken. De aansluitingen (water, afvoer en elektra) voor een luxe kookeiland zijn al aanwezig. De ruimte is heerlijk licht door raampartijen rondom en middels de tuindeuren trek je eenvoudig binnen

naar buiten. Als laatste hier nog een praktische bijkeuken met de technische installatie, aansluitingen witgoed en voldoende bergruimte.

1e verdieping

Vanuit de hal komen we eerst op de overloop. Van hier hebben we vervolgens toegang tot alle ruimtes. Er zijn op deze verdieping totaal 4 slaapkamers, welke allen riant te noemen zijn. Deze variëren in afmeting van ca. 8m², ca. 16m², ca. 21m² en ca. 23m². De voorste, en tevens grootste slaapkamer, heeft een knus balkon met uitzicht over de Kennemerstraatweg. Als laatste op deze verdieping de ruimte met de aansluitingen voor de eerste badkamer. Deze ruimte is ca. 8m² groot en heeft een afscheiding voor een separaat toilet.

Zolderverdieping

Met wederom een fraaie eikenhouten trap bereiken we misschien wel de letterlijke kers op de taart. Deze verdieping is thans nog een niet ingedeelde open ruimte en dus de potentie om je fantasie de vrije loop te laten. Deel je deze in meerdere slaapkamers omdat je ruimte nodig hebt? Of maak je hier een luxe slaapkamer met inloopkast en badkamer en-suite, en ga je voor die ultieme luxe hotel suite ervaring? Hier kan het allemaal! Het begin met meerdere dakramen en aansluitingen voor een tweede badkamer is al gemaakt.

Tuin en parkeren op eigen grond

Een vrijstaande woning heeft natuurlijk een tuin rondom. De auto('s) parkeer je gewoon op de oprit naast de woning en aan de andere kant heb je bijvoorbeeld ruimte voor fietsen. Achter de woning hebben we een tuin van prima formaat welke is gelegen op het zuidoosten. Hier heb je dus het grootste deel van de dag zon, met name in de ochtend en in de middag.

Duurzaamheid

Deze gasloze woning is geheel voorzien van hoogwaardige isolatie, een lucht/water warmtepomp en 12 zonnepanelen. Je woont hier dus comfortabel, met lage maandlasten en een positieve bijdrage aan duurzaamheid.

Belangrijk om te weten:

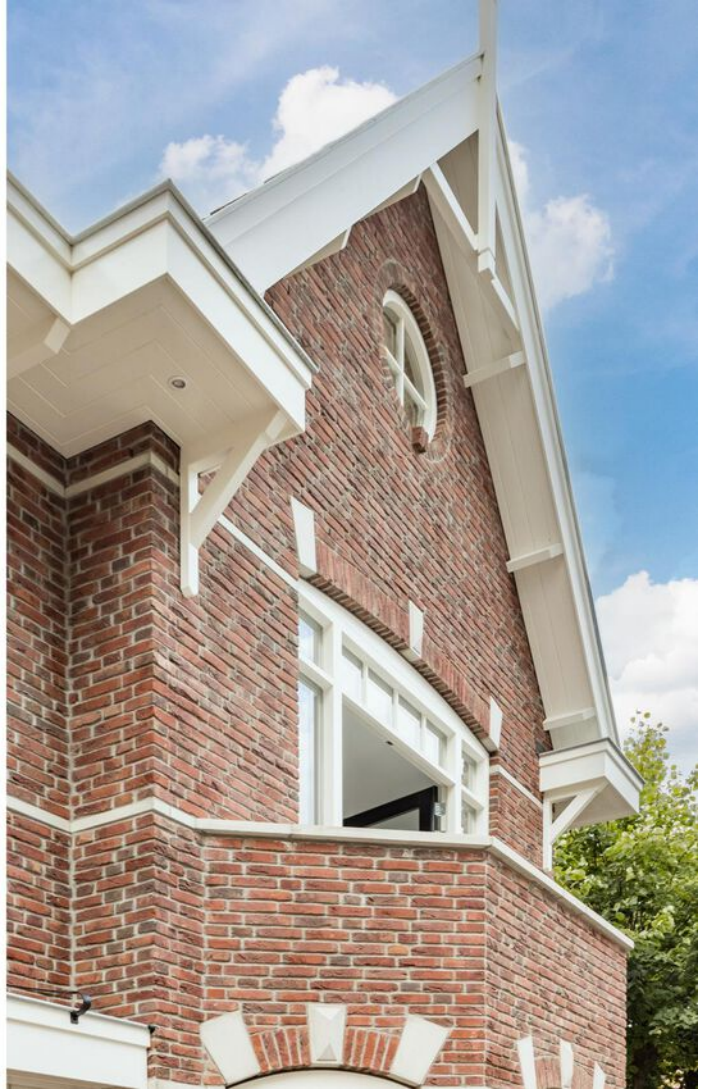
- Energielabel A+++ (geldig tot 09-09-2034)
- Gasloze woning
- Ruim parkeren op eigen erf
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Lucht/water warmtepomp en WTW
- Geheel voorzien van vloerverwarming
- Deels voorzien van strak stucwerk op wanden en plafonds
- Luxe binnendeuren met houten kozijnen
- Eikenhouten trappen
- Voorbereiding voor 2e badkamer op de zolderverdieping
- Naar eigen smaak en inzicht af te werken
- Aan de digitale impressies zijn indicatief en kunnen door koper geen rechten aan worden ontleend
- Kijk voor meer informatie op echtmakelaar.nl

DISCLAIMER

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 zijn 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 (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

NEN-CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branchebrede meetinstructie op basis van de NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

































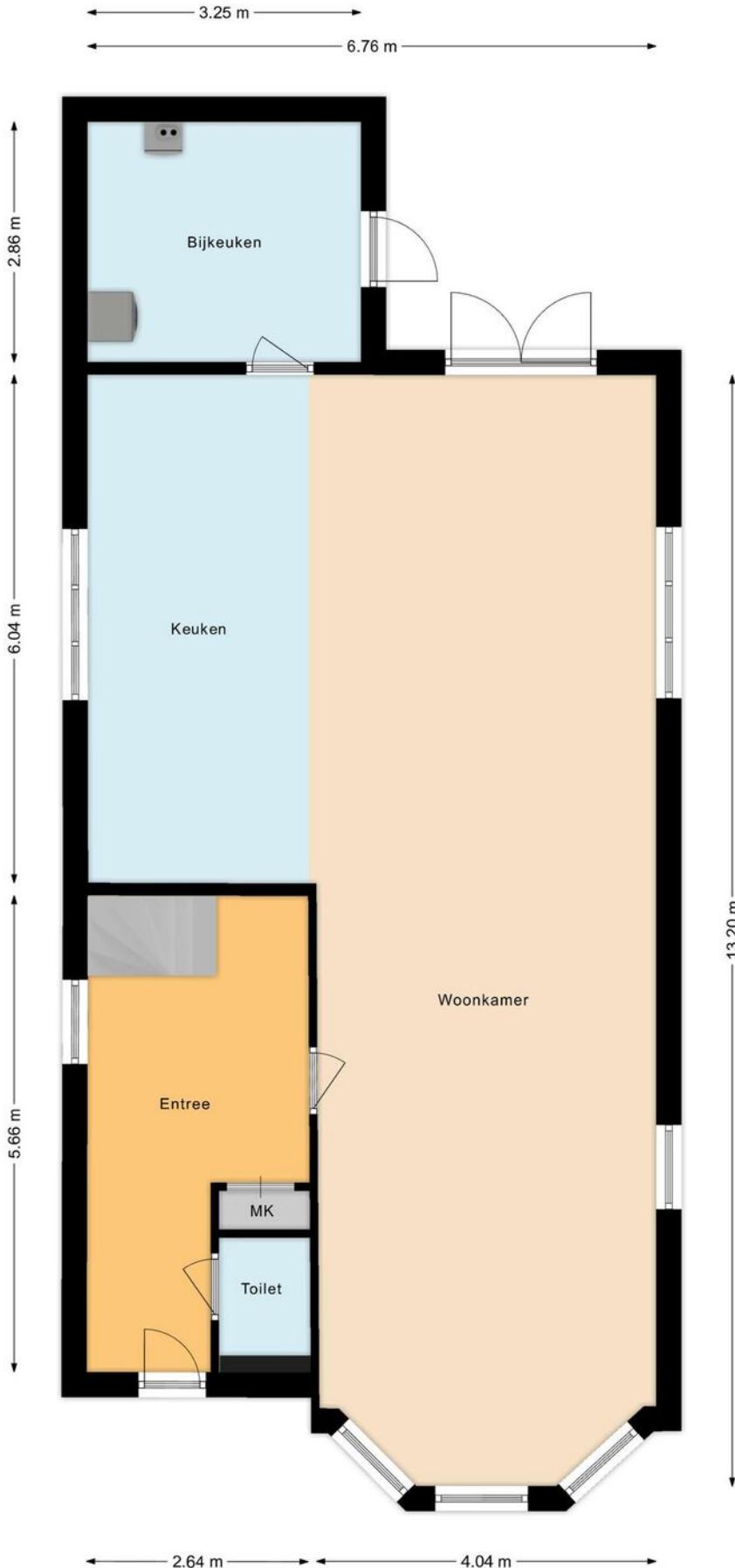








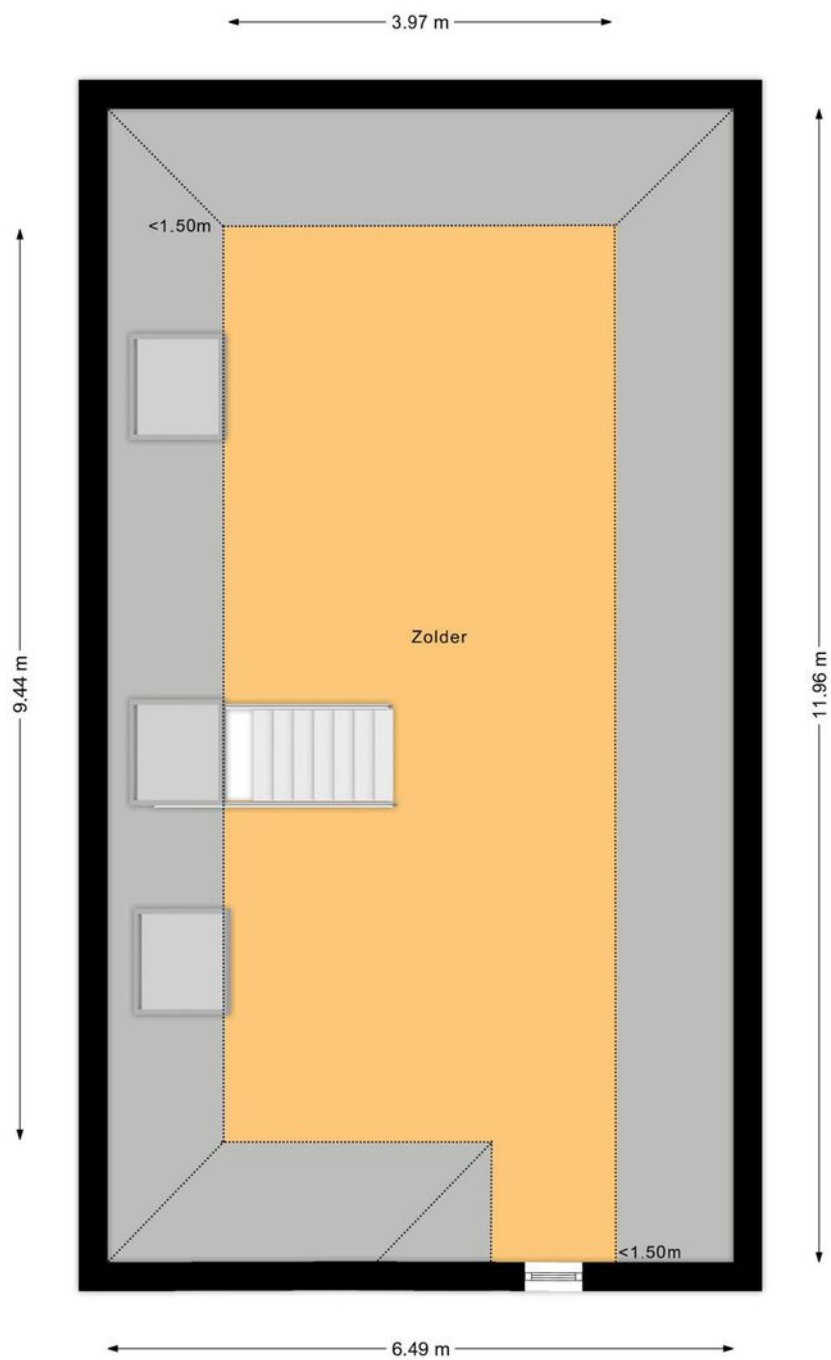
PLATTEGROND



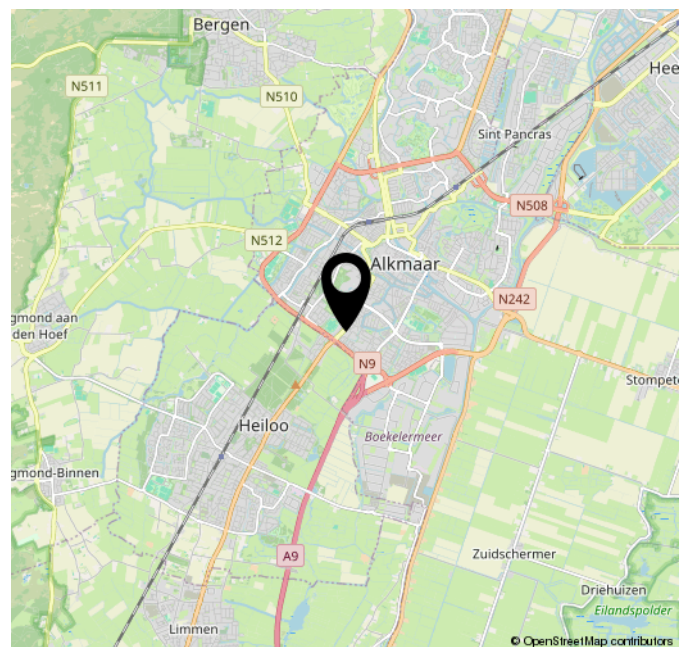
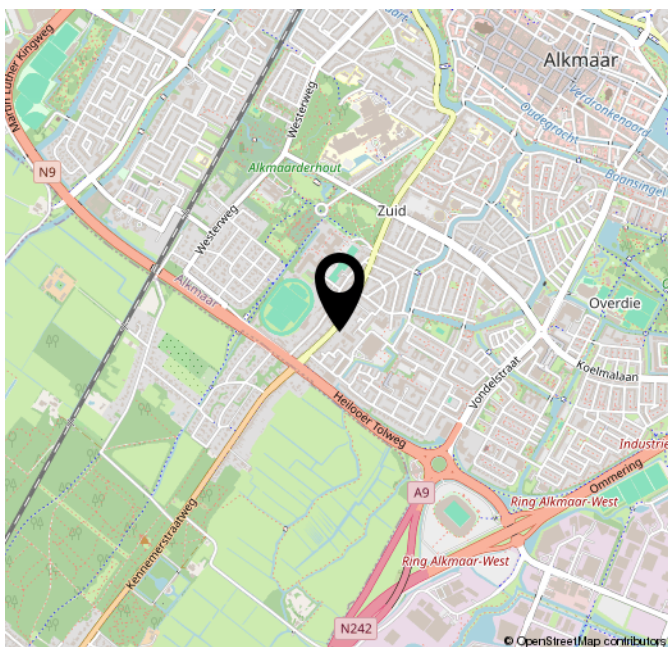
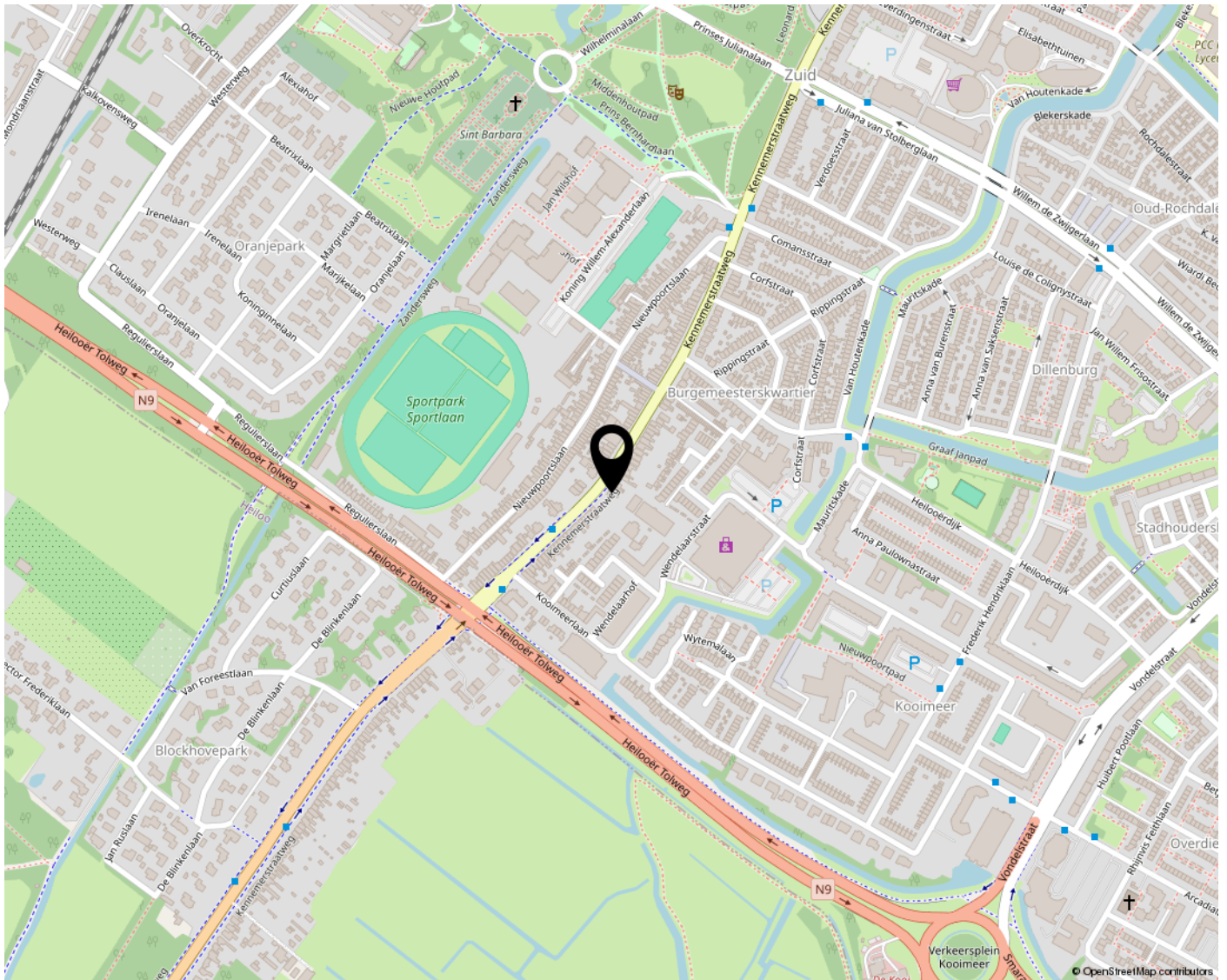
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



ECHT Makelaars & Taxateurs In het kort

Wij zijn ECHT Makelaars & Taxateurs. In 2020 opgericht door Laurens Slikker en Sven van der Klein. Een makelaarskantoor voor de woningmarkt in de regio groot Alkmaar. Laurens en Sven kennen elkaar al enkele jaren op zakelijk vlak en hebben veel raakvlakken. Raakvlakken die zich vooral uiten in het ECHT goed willen doen.

Aangenaam kennis te maken.

Laurens Slikker is al sinds 2016 actief in de makelaardij. Opgegroeid in de omgeving van Schagen. Inmiddels woonachtig in Alkmaar en werkzaam in de makelaardij in deze schitterende stad. Laurens behaalde in 2013 zijn titel RM RT (Register Makelaar & Register Taxateur) en is hij beëdigd NVM makelaar. Naast dat hij zeer veel ervaring heeft met het aan- en verkopen van woningen kan en mag hij tevens taxatierapporten opstellen.

Sven van der Klein heeft jarenlang bij woningcorporaties gewerkt, waar zijn focus lag bij het verhuren van woningen. In 2012 heeft Sven een bouwkundig adviesbureau opgericht. De voornaamste dienstverleningen waren bouwkundige keuringen, oplever keuringen (nieuwbouw woningen) en het opstellen van meerjaren onderhoudsbegrotingen.

Céline Brugmans is sinds januari 2022 werkzaam bij ECHT Makelaars & Taxateurs. Grote kans dat je Céline aan de telefoon krijgt wanneer je belt naar ons kantoor. Zij plant de afspraken voor je in en zal reageren op je e-mails. In september 2022 heeft Céline haar diploma als Assistent Makelaar Wonen behaald.

Wij zijn ECHT

ECHT is hét nieuwste NVM makelaarskantoor voor de regio groot Alkmaar. Wij zijn geen dertien in een dozijn traditioneel makelaarskantoor. Wij nemen echt alles rond de verkoop voor je uit handen. Van de eerste afspraak tot aan de sleuteloverdracht. Wij gaan net even verder dan de rest en gaan door totdat je ECHT tevreden bent. Hoe denken wij jou tevreden te maken? Wij zorgen voor het beste advies, hoogste rendement en een realistische kijk op de woningmarkt. We zetten net dat stapje extra waar nodig, maken gebruik van de nieuwste technieken, maar houden ook nog steeds gewoon van ouderwets hard werken. Daarnaast zien wij ook echt de kracht van social media bij het verkopen, aankopen en verhuren van woningen. Door hier op de juiste manier gebruik van te maken, bereiken we duizenden potentiële kopers meer dan wanneer je een huis alleen op Funda plaatst.

EXTRA INFORMATIE

Wat zijn de drie dagen bedenktijd?

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper, volgens de wet, drie dagen bedenktijd. De koper heeft het recht om binnen deze 3 dagen van aankoop van de woning af te zien. De 3 dagen bedenktijd gaan in nadat een getekend exemplaar van de overeenkomst aan de koper is overhandigd, maar er zitten wat mitsen en maren aan.

Wat is een eigendomsbewijs van een woning?

Een eigendomsbewijs is het door het Kadaster gewaarmerkte bewijsstuk waarmee je aantoont dat jij de eigenaar bent van de woning. Een eigendomsbewijs hoort bij een woning en is niet persoonlijk. Bij de overdracht van een woning wordt het afschrift van de notaris verstrekt aan een volgende eigenaar.

Wat betekent 'kosten koper'?

"Kosten Koper", meestal afgekort als k.k. achter de vraagprijs, betekent dat de overdrachtskosten voor rekening van de koper komen. Dit zijn de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij jouw bod moet je melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.



Bezoekadres (op afspraak)

Laat 159
1811 EE Alkmaar