



## Nieuwpoortslaan 194 B, 1815 LS Alkmaar

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

## Omschrijving

Dit karakteristieke topappartement is instapklaar! In 2019 geheel verbouwd en in 2023/2024 voorzien van nieuwe dak- en gevelisolatie (energielabel A). Authentieke sferen, met de praktische eigenschappen van nu. Het betreft een bovenwoning, die na splitsing van een groot woonhuis op de hoek van de Nieuwpoortslaan en Regulierslaan is ontstaan. Het appartement is gelegen op de eerste en de tweede verdieping en beschikt over een balkon (zuid) en een flink buitenverblijf (18 m<sup>2</sup>, noordwest). Ook is er een bijzonder riante garage aanwezig (ca. 27 m<sup>2</sup>) welke is voorzien van een met afstandsbediening te bedienen elektrische sectionaaldeur. Deze is (optioneel) bij het appartement beschikbaar!

Bouwjaar: 1906

Woonoppervlak: 82 m<sup>2</sup>

Inhoud: 265 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte: 27 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 20 m<sup>2</sup>

Energielabel: A

### INDELING:

#### Begane grond:

Gemeenschappelijke entree c.q. hal met een nette tegelvloer, meterkast voorzien van nieuwe meters en een binnenhal met trapopgang naar de eerste verdieping.

#### Eerste verdieping:

Op de open overloop treffen we de fraai getegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset. De woonkamer is royaal en voorzien van veel ramen waardoor deze heerlijk licht aanvoelt. De semi-open keuken ligt in de hoek van de woonkamer en beschikt over een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een oven en een vaatwasser. De deur aan de achterzijde biedt toegang tot een riant buitenverblijf, van ca. 18 m<sup>2</sup> groot.

#### Tweede verdieping:

De vaste trap biedt toegang tot de riante overloop. De twee slaapkamers zijn ruim bemeten. In één van de slaapkamers twee kleine dakkapellen en een Veluxdakraam en in de andere slaapkamer een dakkapel. Dit, gecombineerd met de prachtige mooi afgewerkte hoge stucplafonds maken het een speels en sfeervol geheel! De moderne - met lichte kleuren betegelde - badkamer is voorzien van een regendouche, wastafelmeubel, een tweede toilet en hier bevindt zich de wasmachineaansluiting. De badkamer wordt mechanisch afgezoegen.

#### Garage:

Aan de achterzijde van het appartement ligt de garage. Deze is ruim, voorzien van een betonvloer en elektrische sectionaaldeur (met afstandsbediening) en beschikt over een achterdeur. Een kwalitatief mooie garage op een topplek. Deze wordt - bij voorkeur - meeverkocht, de vraagprijs voor de garage is € 70.000,-. Let op, deze is niet in de vraagprijs van het appartement verwerkt! Een combi-verkoop geniet de voorkeur, maar is geen dealbreaker. Ook als u enkel geïnteresseerd bent in het appartement, bent u van harte welkom.

**BIJZONDERHEDEN:**

- De woning beschikt over energielabel A
- In 2019 geheel verbouwd/gerenoveerd
- In 2023/2024 voorzien van nieuwe isolatiematerialen (rapport op aanvraag aanwezig)
- Riante woonkamer met bijzonder veel daglicht
- Goed bemeten buitenverblijf aan achterzijde
- Geen actieve VvE, onderhoud geschiedt in goed overleg met ondergelegen appartementseigenaar
- Het appartementsrecht is middels notariële splitsing vastgelegd
- Vrij parkeren / evt. parkeren in eigen garage
- Ruime kwalitatief goede garage evt. bij te kopen
- Goede aansluiting op de A9
- Diverse winkelvoorzieningen en faciliteiten nabij
- Nabij het Heilooër Bos en de Alkmaarderhout
- Aanvaarding kan spoedig, de woning is thans onbewoond

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

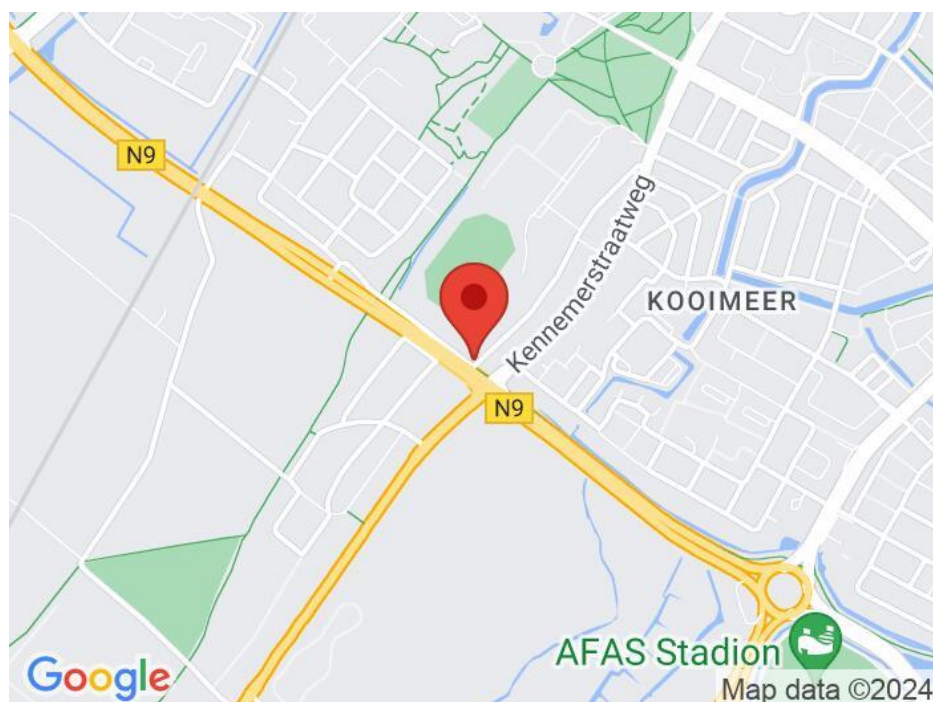


## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 349.000,00
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: Drie kamers, waarvan twee slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 265 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 82 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Bovenwoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1906
<b>Ligging</b>	: Aan drukke weg, aan rustige weg en in woonwijk
<b>Buitenruimte</b>	: Buitenverblijf (18 m <sup>2</sup> ) en balkon (2 m <sup>2</sup> )
<b>Garage</b>	: Vrijstaande stenen garage van 27 m <sup>2</sup> (790 bij 343 cm)
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en voorzetramen
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, TV kabel en dakramen
<b>C.V.-ketel</b>	: Remeha Avanta (Gas gestookte combiketel uit 2019, eigendom)

## Locatie

Nieuwpoortslaan 194 B  
1815 LS ALKMAAR





## Foto's



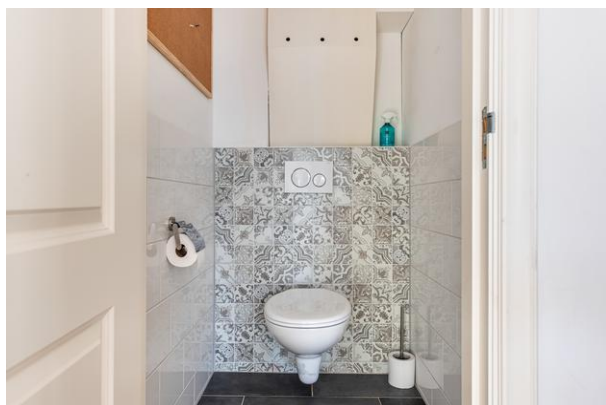


## Foto's



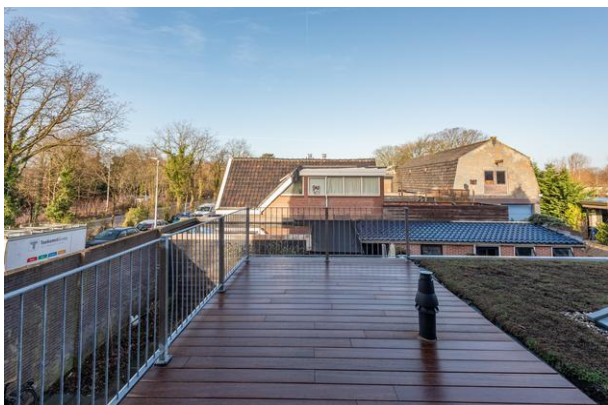


## Foto's





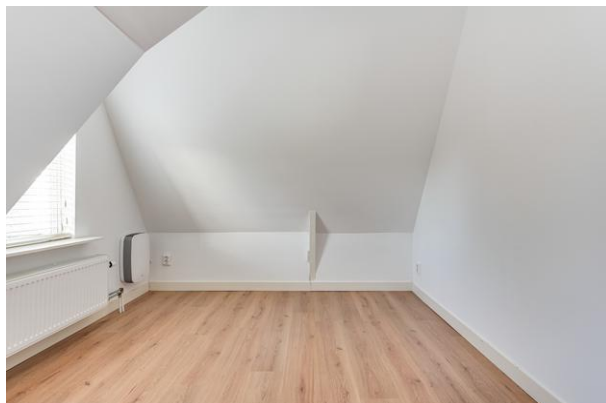
## Foto's







## Foto's





## Foto's





## Foto's



# Kaart van het Kadaster



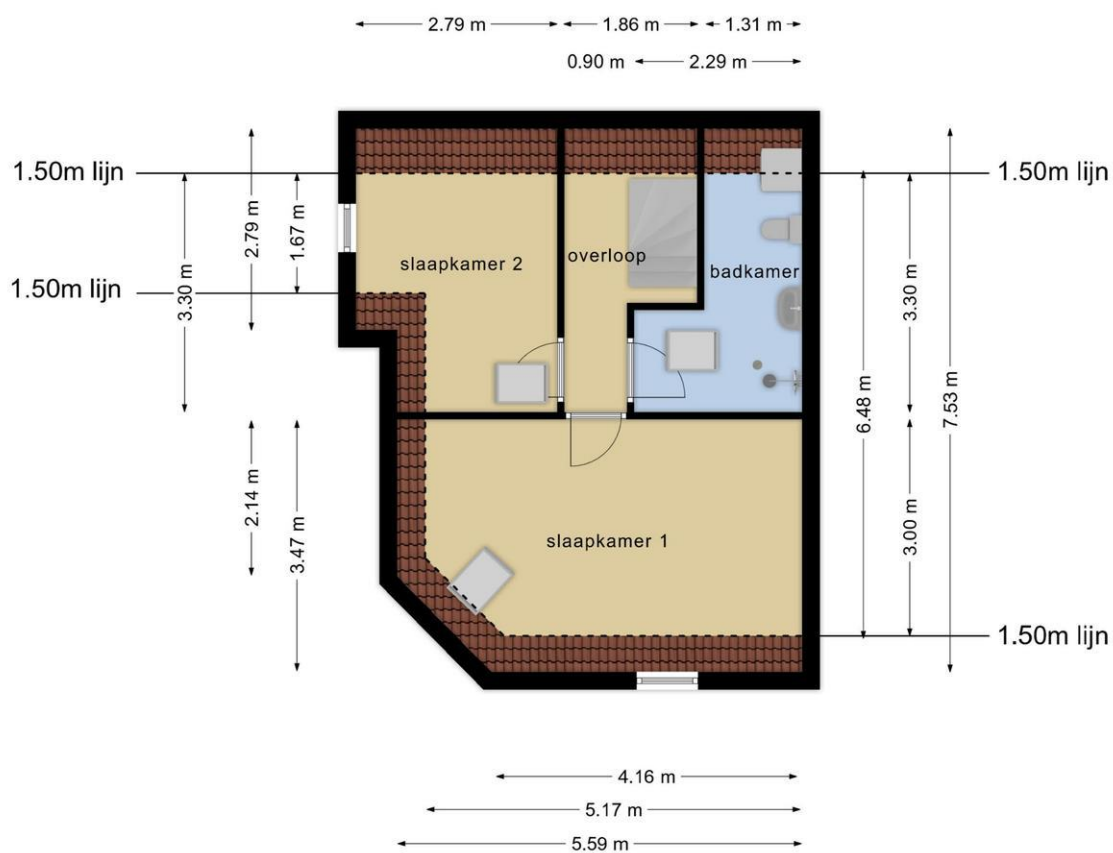


## Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

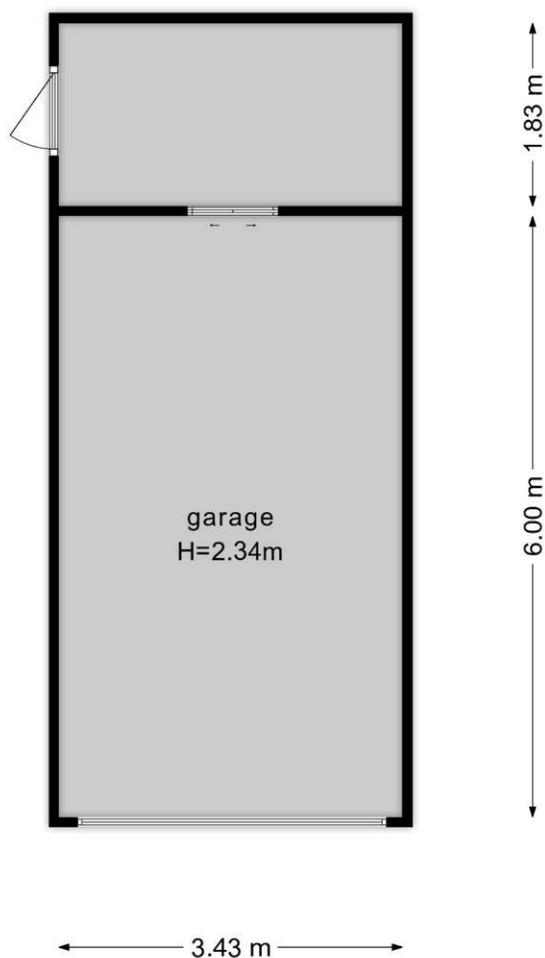
## Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Clausules

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er vanuit worden gegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens zoals bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. Noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar wordt enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van de in de brochure vermelde gegevens. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

### **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 Meetinstructie sluit verschillen in een meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Asbestclausule:**

In de door u bekeken woning kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Voor verwijdering van dergelijk materiaal gelden milieuvoorschriften.

### **Ouderdomsclausule:**

Deze woning kan ouder zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de woning gesteld mogen worden, anders (kunnen) liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausules worden in voorkomende gevallen opgenomen in de koopakte. Bij woningen van 20 jaar en ouder kan de kwaliteit van bouwkundige onderdelen minder zijn. Wij adviseren de koper zich daarin te laten adviseren door een bouwkundige.

### **Onderzoeksplicht:**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang (kunnen) zijn. De Kroon Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

### **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 koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

### **Bovenmatige kosten aflossing en royement hypotheek:**

Indien de notaris werkzaamheden voor verkoper verricht, terzake de onderhavige overdracht, welke niet zijn inbegrepen in de prijsopgave van de koper, gelden de volgende maxima:

1. Kosten doorhaling hypotheek:
  - Ingeval van een gehele doorhaling € 175,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
  - Ingeval van een gedeeltelijke doorhaling € 200,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
2. Kosten voor onderzoek vererving € 360,00 exclusief btw.
3. Kosten spoedbetaling € 7,50 exclusief btw.
4. Indien koper een notaris kiest buiten een cirkel van 15 kilometer waar de onroerende zaak is gelegen, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper, eveneens voor rekening van koper.

Alle overige kosten danwel meerkosten komen voor rekening van koper, partijen geven de notaris bij deze onherroepelijk opdracht om deze kosten in rekening te brengen bij koper.