



€ 550.000 k.k.

Julianastraat 25 Alkmaar



| | |
|--------------------|--|
| ADRES | Julianastraat 25, 1814 EA ALKMAAR |
| TYPE WONING | tussenwoning |
| BOUWJAAR | 1925 |
| LIGGING | aan rustige weg, in woonwijk |
| ONDERHOUD BINNEN | goed |
| ONDERHOUD BUITEN | goed |
| ENERGIELABEL | D |
| ISOLATIE | dakisolatie, HR-glas |
| CV KETEL TYPE | Remeha Tzerra CW4 2020 |
| BOUWJAAR CV KETEL | 2020 |
| VOORZIENINGEN | buitenzonwering, tv kabel, airconditioning |
| WOONOPPERVLAKTE | 125 m ² |
| INHOUD | 417 m ³ |
| PERCEELOPPVERLAKTE | 116 m ² |
| AANTAL KAMERS | 5 |
| AANTAL SLAAPKAMER | 4 |
| AANVAARDING | direct |
| VRAAGPRIJS | € 550.000,- k.k. |

OMSCHRIJVING

ECHT koninklijk wonen aan de Julianastraat in het gewilde Emmakwartier. Deze tussenwoning is met haar aan- en opbouw en ca. 125m² woonoppervlakte verrassend ruim te noemen. Het Emmakwartier is niet voor niets een van de meeste gewilde wijken van Alkmaar om in te wonen. Zo noemen wij de ideale ligging aan rand van de binnenstad, de fraaie uitstraling met veel authentieke huizen, basisscholen op loopafstand en door de ligging in het zuiden van stad zit je zo op de snelweg A9. Kortom de ideale plek om stads te wonen maar net buiten alle gezellige drukte van de binnenstad.

Achter de fraaie voorgevel met authentieke erker tref je hier heerlijk ruime en moderne woning welke met kleine aanpassingen helemaal eigen te maken is. Door de grote aanbouw aan de achterzijde is een woonruimte ontstaan van bijna 12 meter lang. De woonkamer is tuingericht met aan de achterzijde meerdere tuindeuren welke je zomers open zet om te genieten van de fraai aangelegde tuin op het zuidwesten. De opbouw daarentegen heeft er weer voor gezorgd dat er ook boven ruimte genoeg is. Zo zijn er 5 slaapkamers, waarvan een in gebruik als werkkamer, en een grote moderne badkamer.

Afgelopen jaar is de zeer fraaie achtertuin aangelegd. De combinatie van keramische tegels, gebakken klinkers, borders met beplanting en geweldige overkapping zijn een lust voor het oog.

Zie jij jezelf hier 's avonds als zitten onder de overkapping met een vuurtje, een kleedje en een heerlijk wijntje? Maak dan snel een afspraak! We laten je de woning graag persoonlijk zien.

De indeling is als volgt;

Begane grond:

Je komt binnen in de ruime entree-hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trap naar de verdieping met kelderkast en het ruime toilet met wandcloset en fontein. Vervolgens stappen we binnen in de tuingerichte woonkamer. Deze is aan de achterzijde voorzien van een aanbouw een meerdere tuindeuren. De open keuken met kookeiland bevindt zich daarentegen weer helemaal aan de voorzijde van de woning. Uiteraard is deze voorzien van de nodige

apparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combi-magnetron en vaatwasser. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraai parketvloer, lichte wanden en strak plafond met inbouwspots.

Eerste verdieping:

Vanuit de hal komen we op de overloop. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de kleinste slaapkamer, welke thans in gebruik is als werkkamer, en een ruime slaapkamer met fraaie erker. De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde, heeft openslaande deuren naar het ruime dakterras en is voorzien van een airco (2020) voor die warme zomeravonden. De badkamer bevindt zich ook aan de achterzijde van de woning. Deze is neutraal en modern afgewerkt en geheel betegeld. Uiteraard voorzien van de benodigde luxe in de vorm van een whirlpool, wastafelmeubel, 2e toilet, douche en vloerverwarming. De gehele verdieping is afgewerkt met een keurige doorgelegde laminaatvloer en lichte/strakke wanden en plafonds.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is ontstaan door de dakopbouw. Je komt eerst op een ruime overloop met plaats voor de wasmachine en droger (met praktisch werkblad) en de plaats van de CV-ketel en omvormer van de zonnepanelen. Aansluitend nog een ruime praktische berging voor tal van spullen zoals koffers en kerstballen. Op deze etage treffen we de 5e, en laatste, slaapkamer van dit verhaal. Ook deze is licht en ruim, strak afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten. Zomers heb je hier dus gegarandeerd zon. Zoals eerder verteld is deze afgelopen jaar helemaal opnieuw aangelegd en met recht de kers op de taart van dit huis. Afgewerkt met fraaie materialen en voorzien van een heerlijke overkapping met heater. De ruime berging is over de gehele breedte van het perceel gebouwd en voorzien van elektra en een deur naar de achtergelegen steeg.

Belangrijk om te weten:

- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Tuin op het zuidwesten met overkapping en berging
- Basisschool om de hoek
- CV ketel in 2020 vernieuwd
- Rustige straat aan de rand van de binnenstad
- Aanbouw en dakopbouw

Interesse in deze woning? Schakel direct je NVM aankoopmakelaar in.

Je aankoopmakelaar bespaart je veel tijd, geld en zorgen.

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.





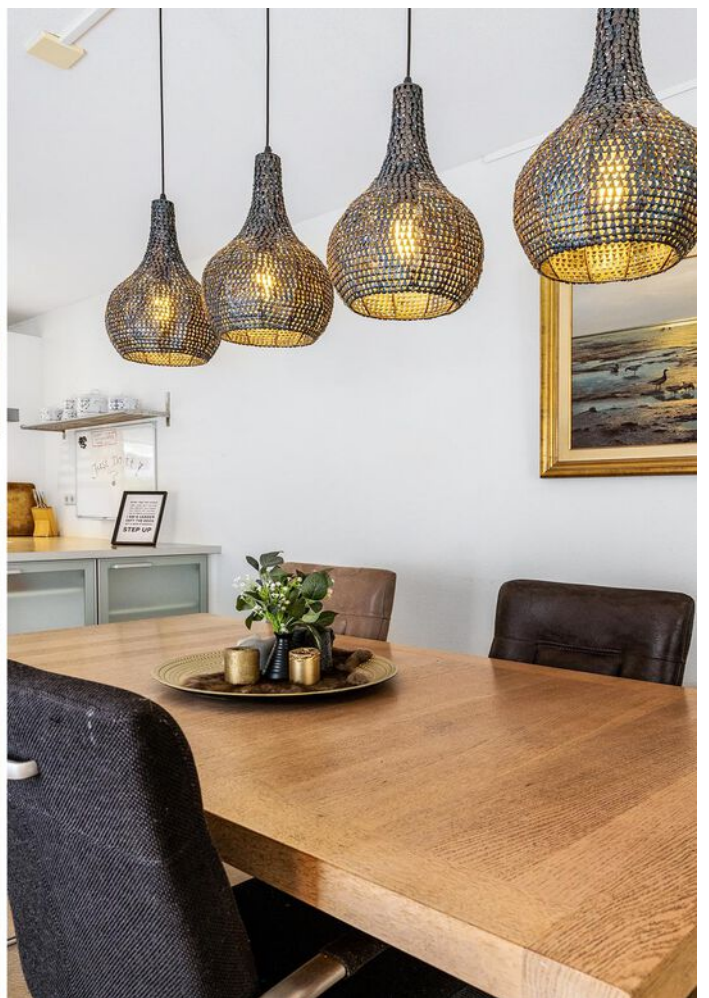






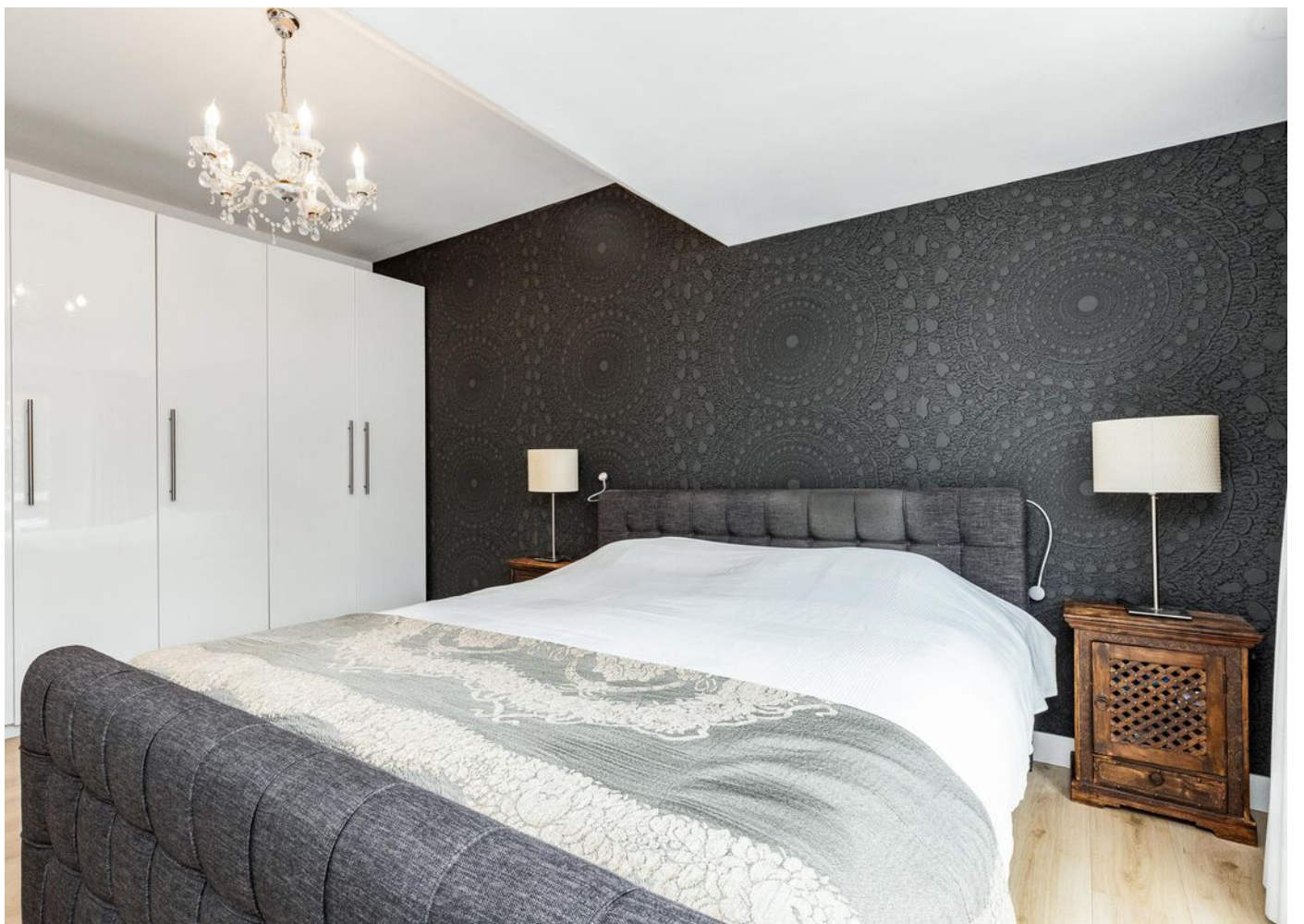






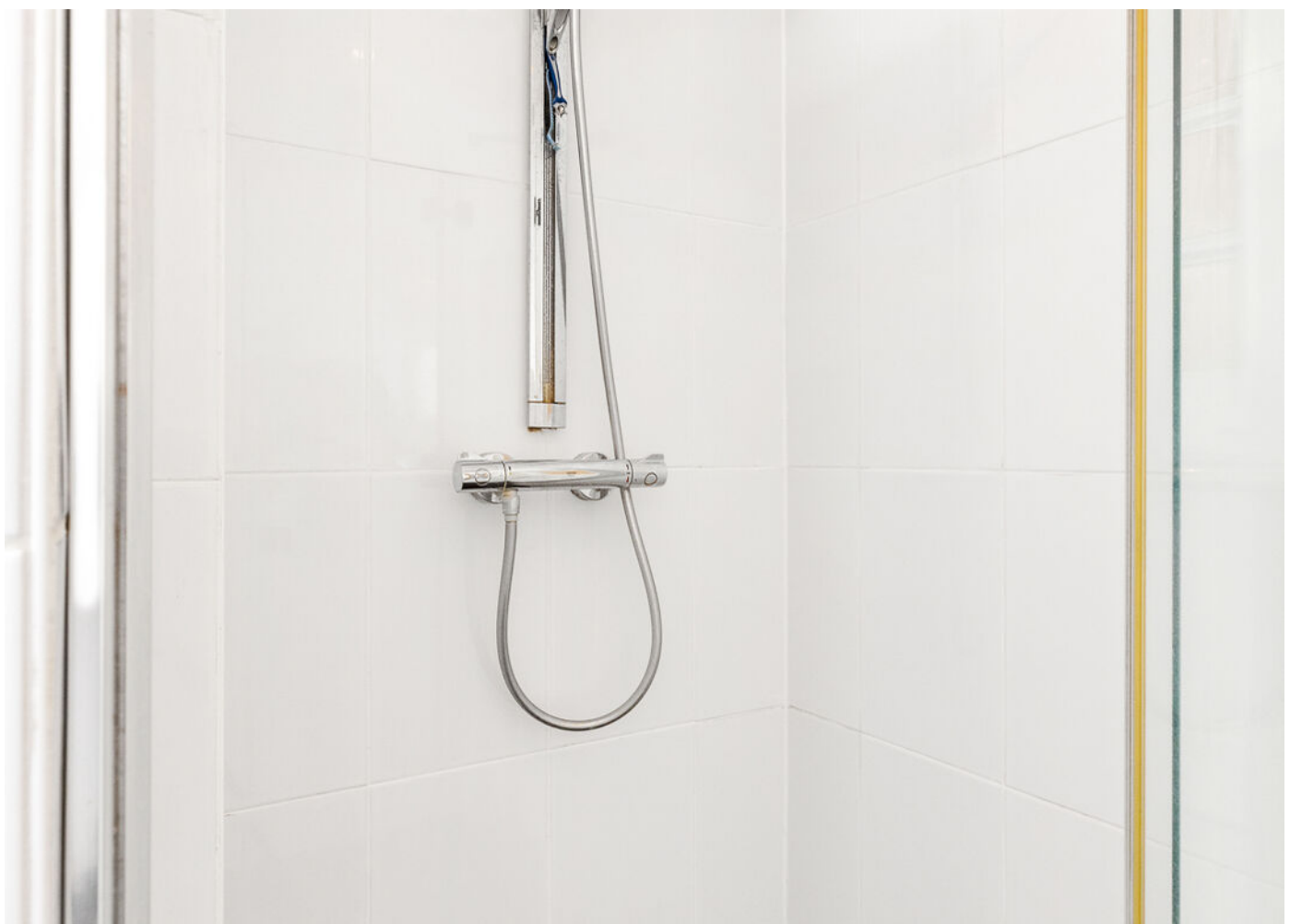






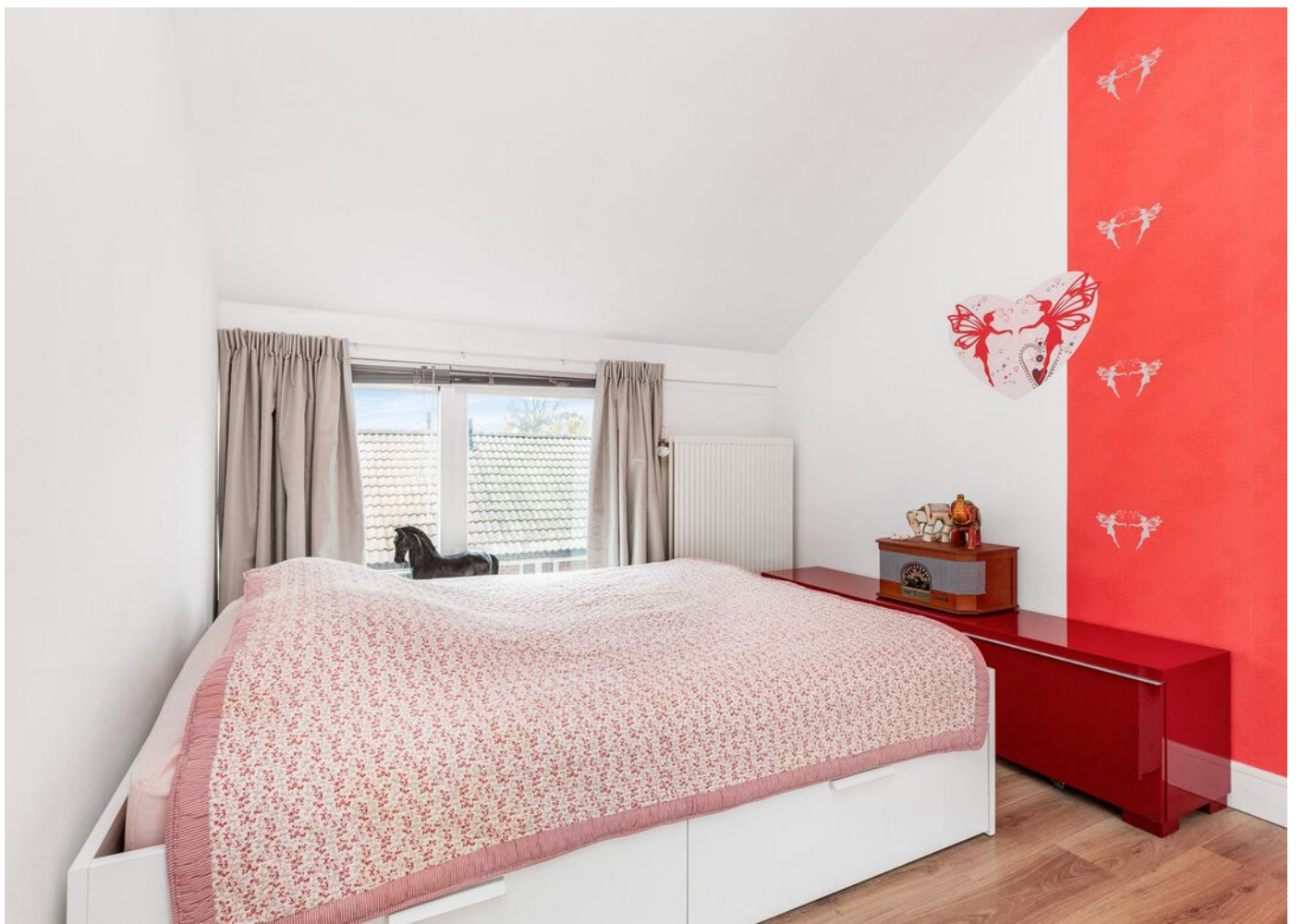




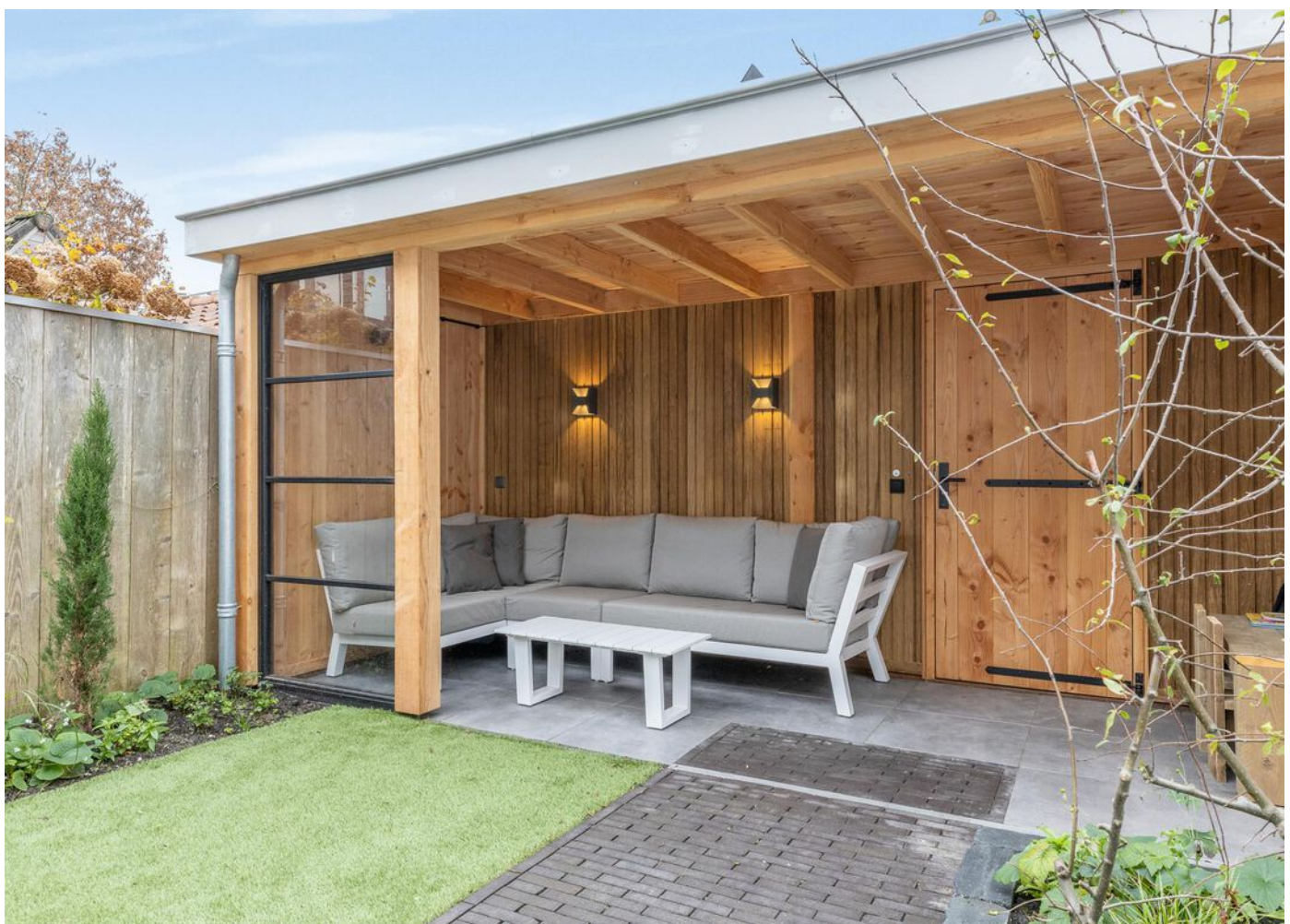




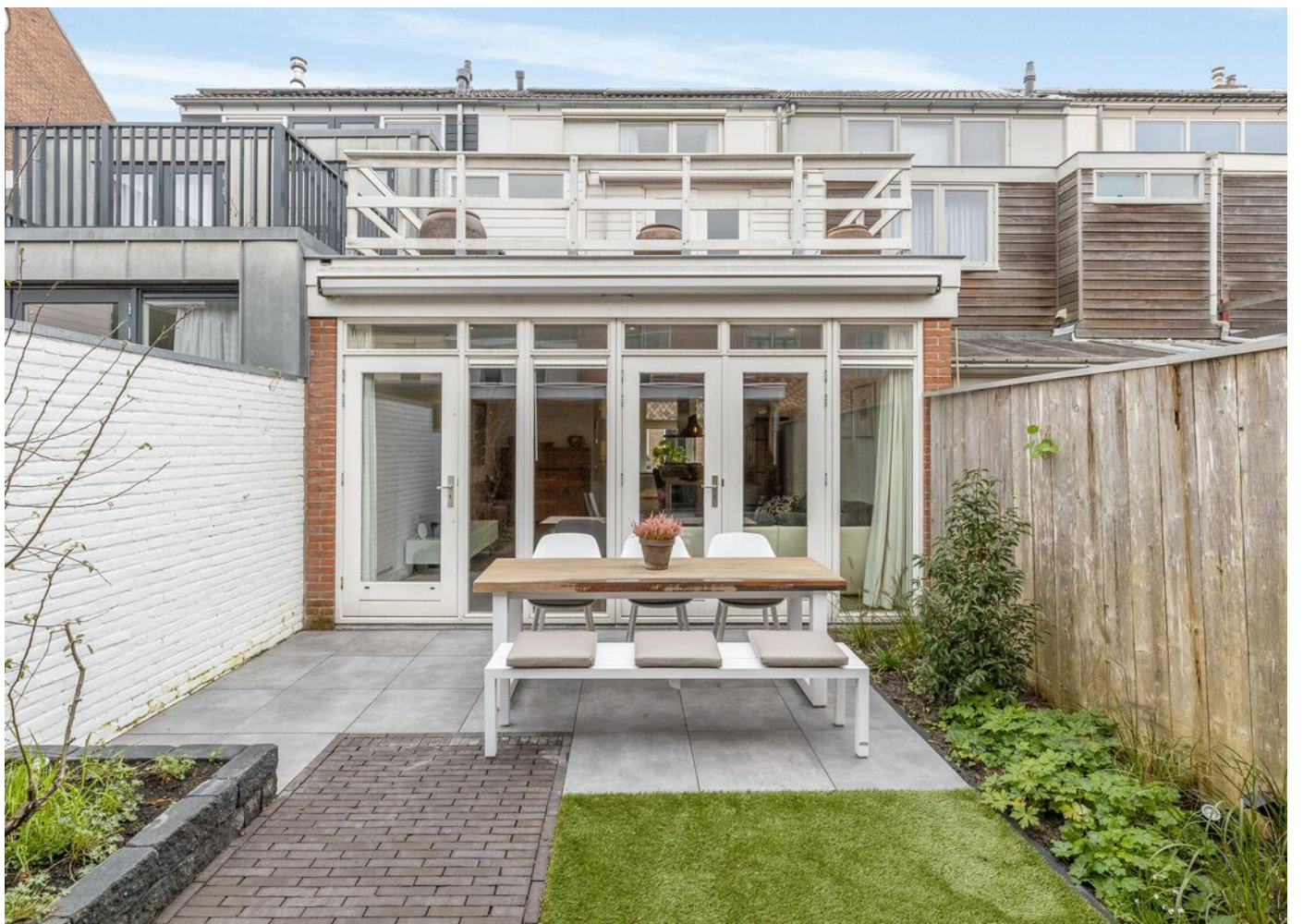












OVER ONS



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.

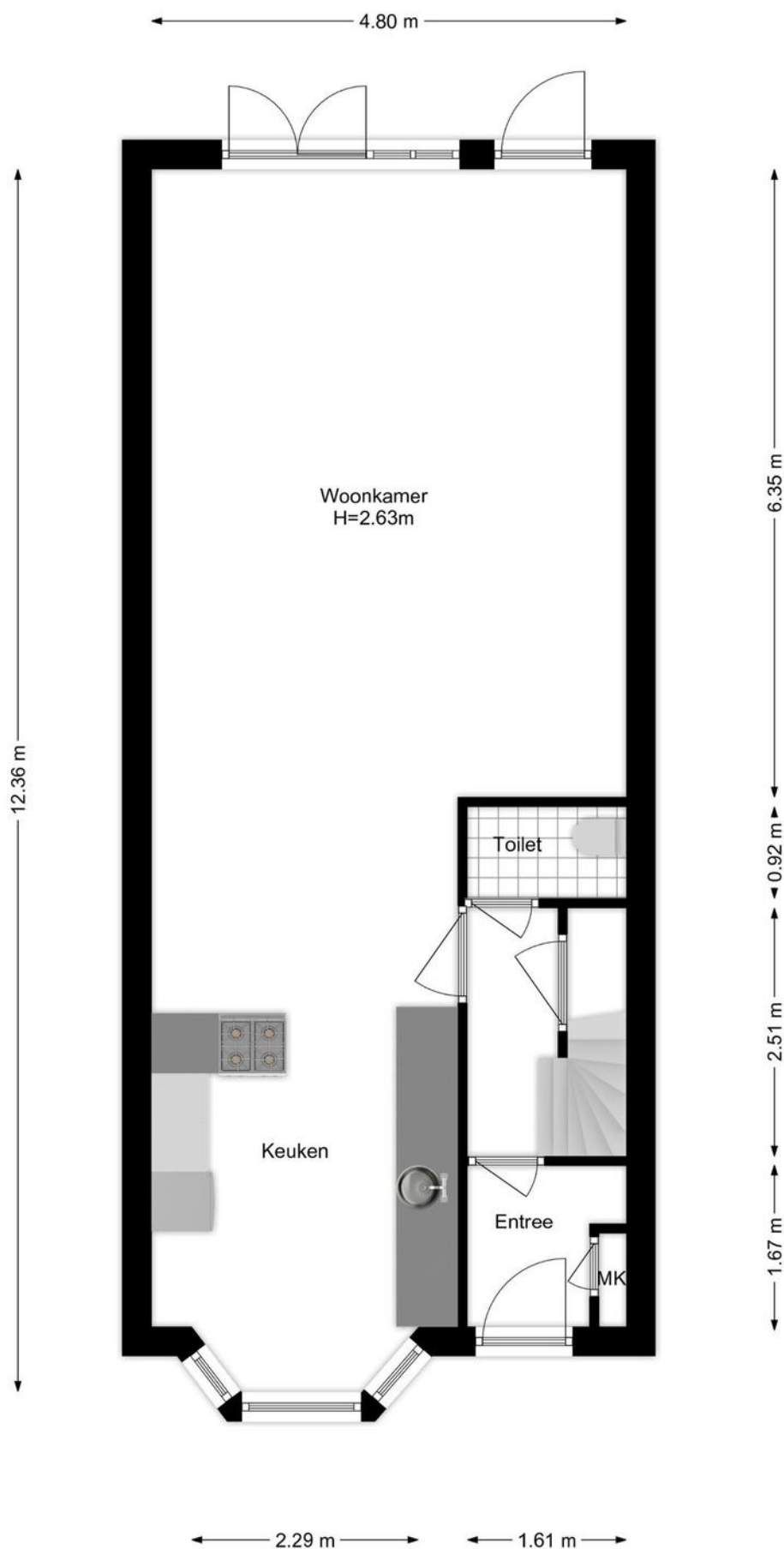
Laurens Slikker is al 14 jaar actief in de makelaardij. Opgegroeid in de omgeving van Schagen. Inmiddels woonachtig in Alkmaar en werkzaam in de makelaardij in deze schitterende stad. Laurens behaalde in 2013 zijn titel RM RT (Register Makelaar & Register Taxateur) en is hij beëdigd NVM makelaar. Naast 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.

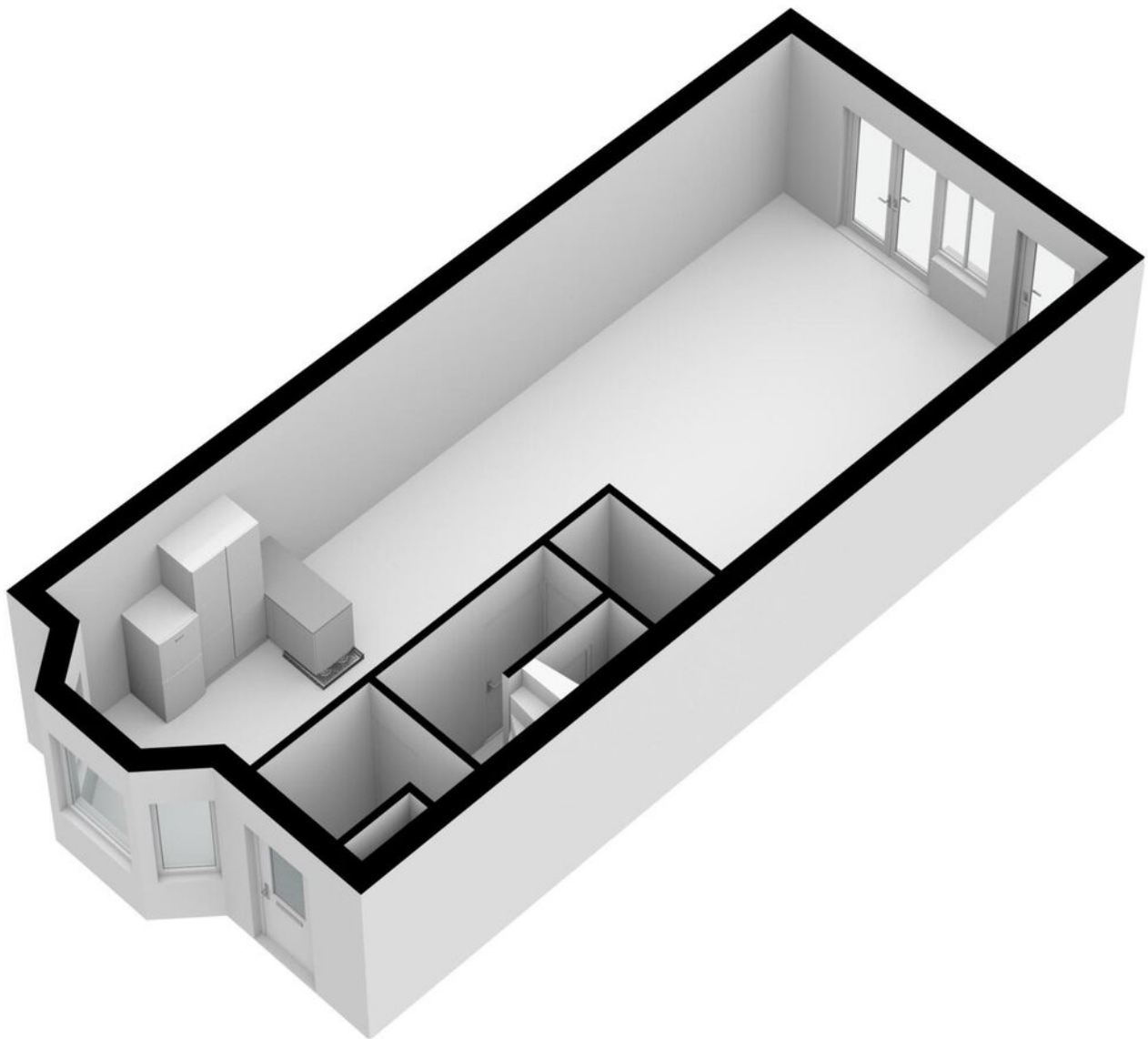
Wij zijn ECHT

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.

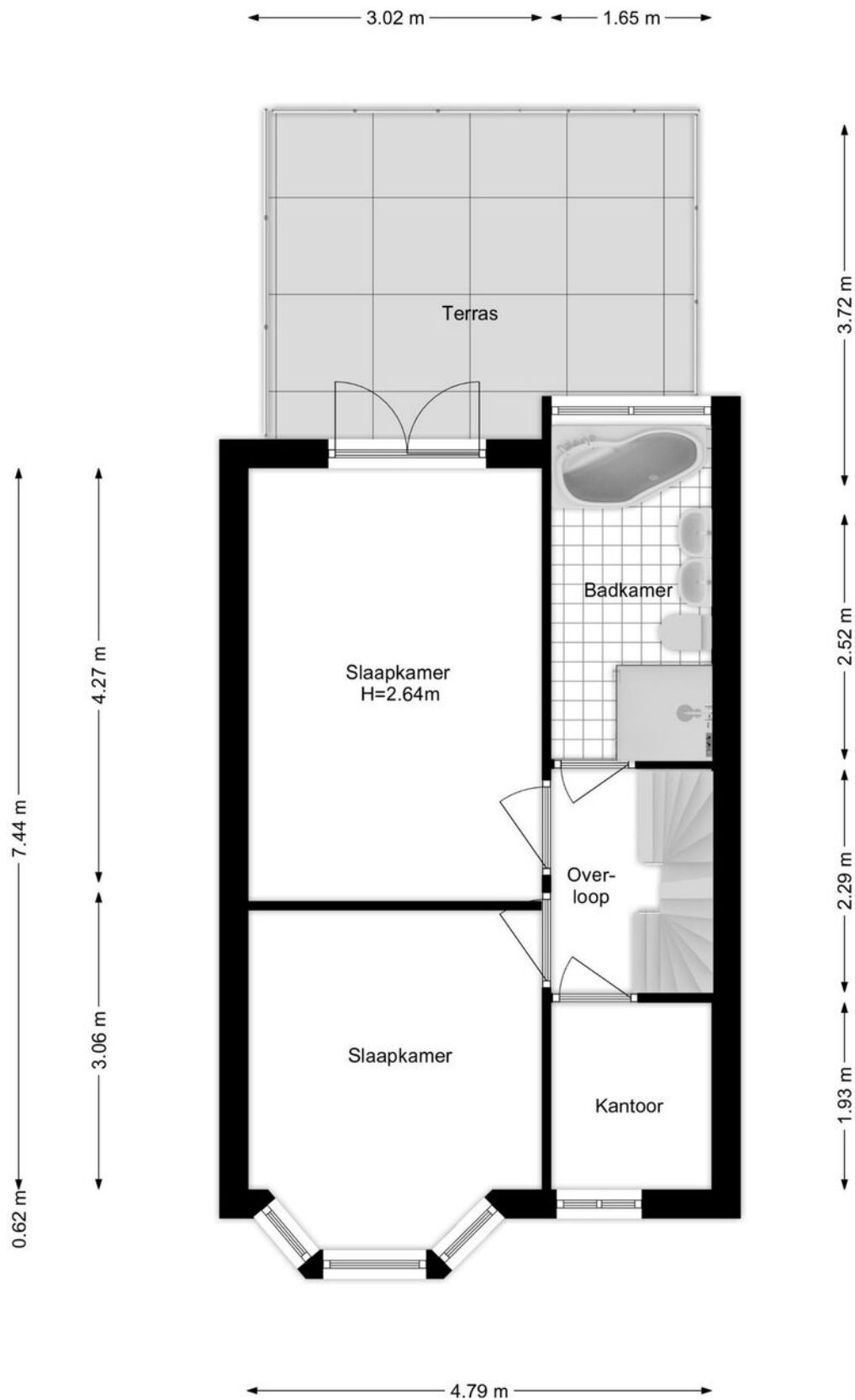
PLATTEGROND



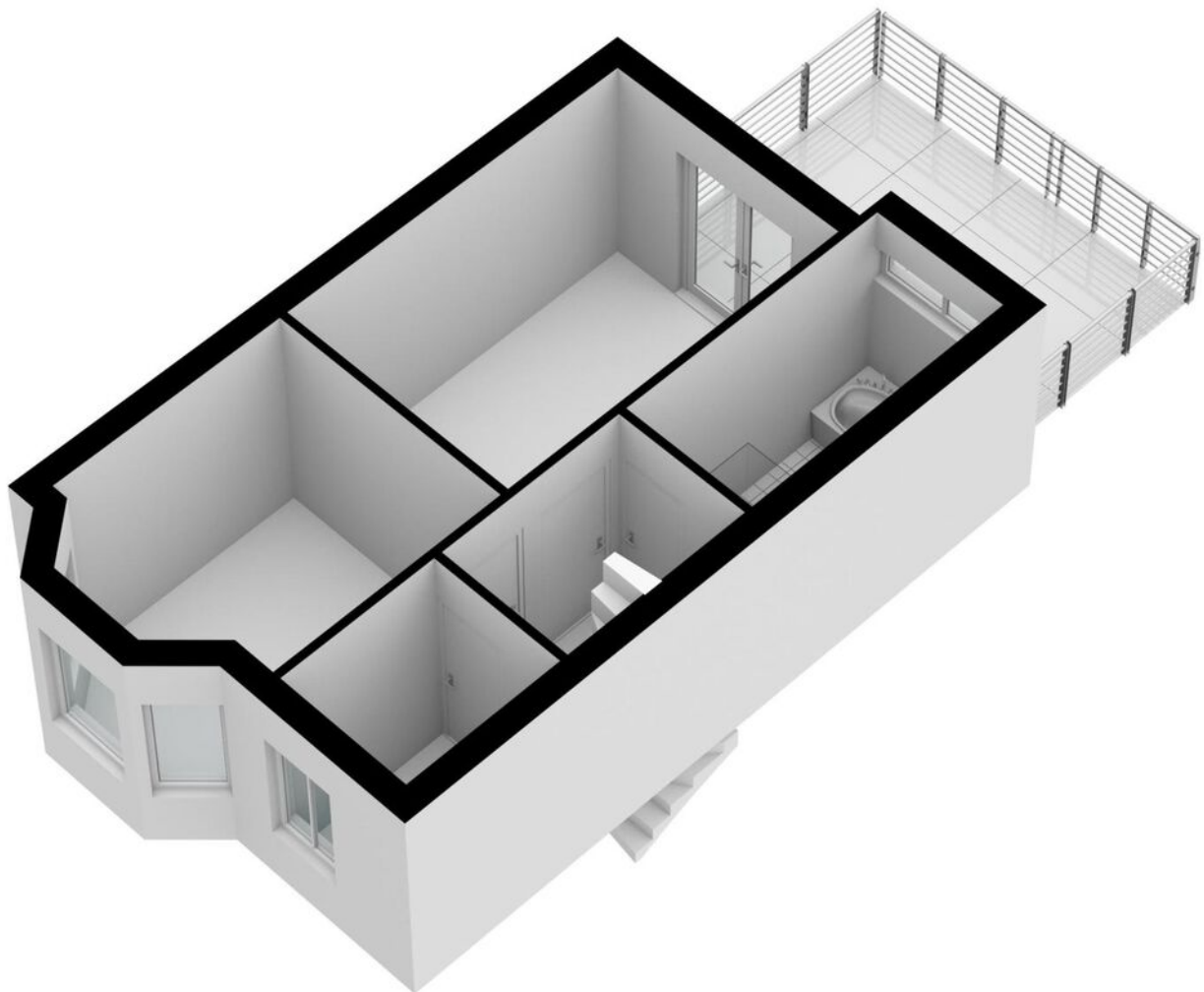
PLATTEGROND



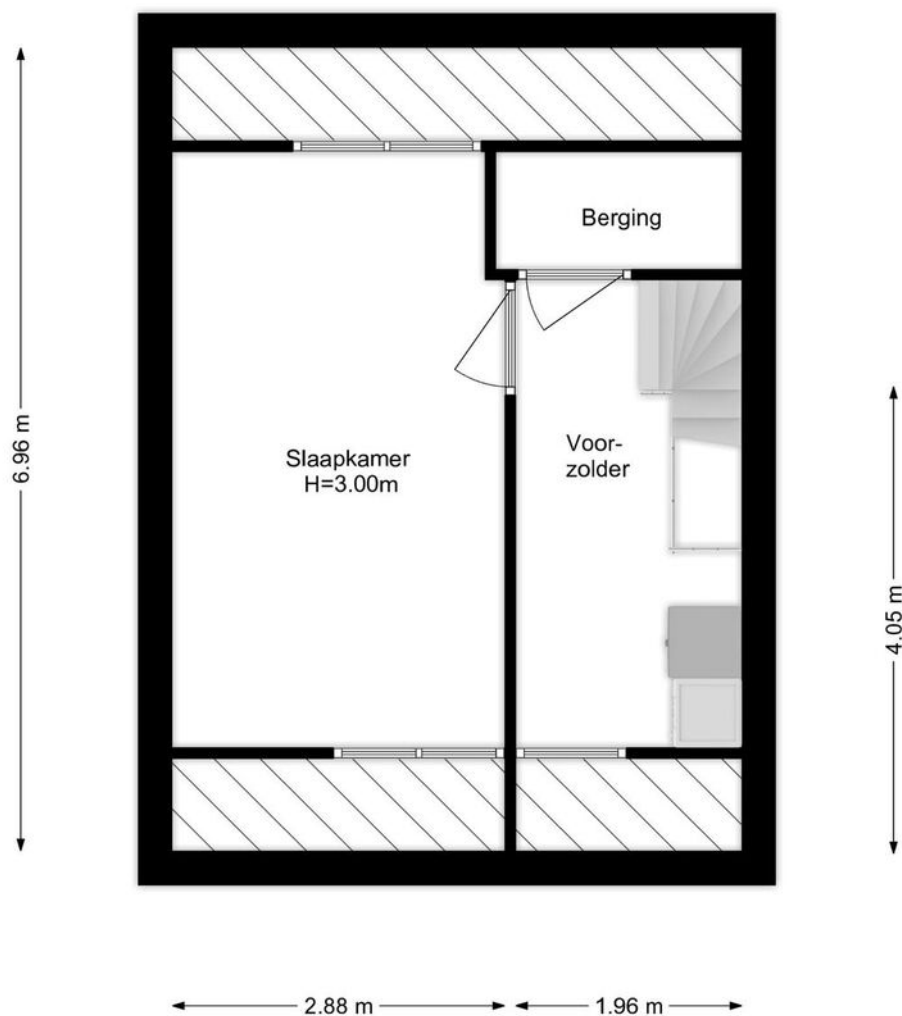
PLATTEGROND



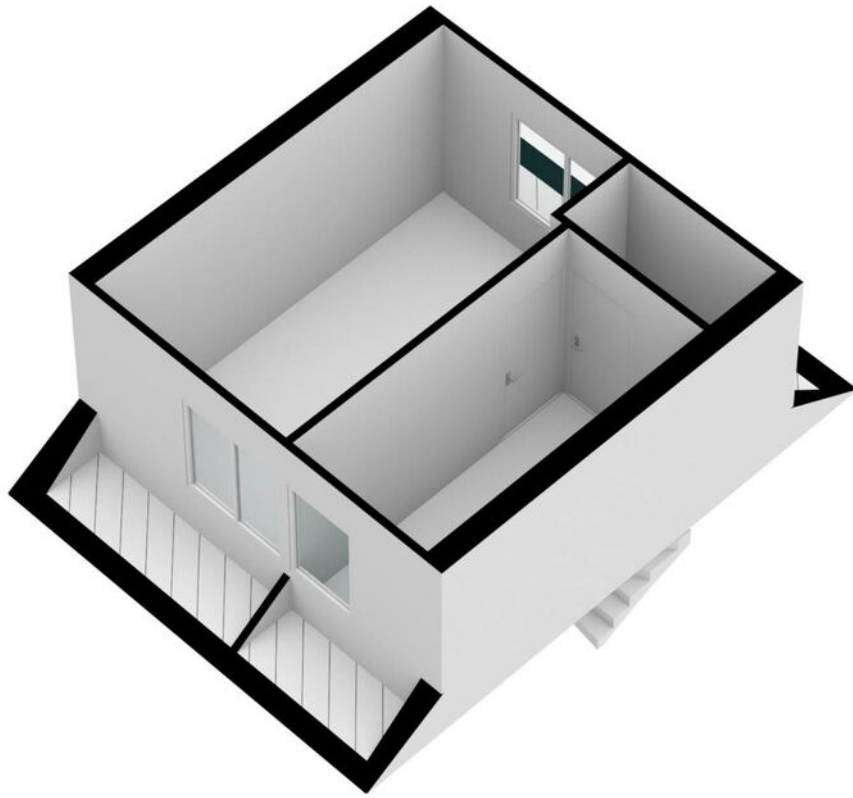
PLATTEGROND



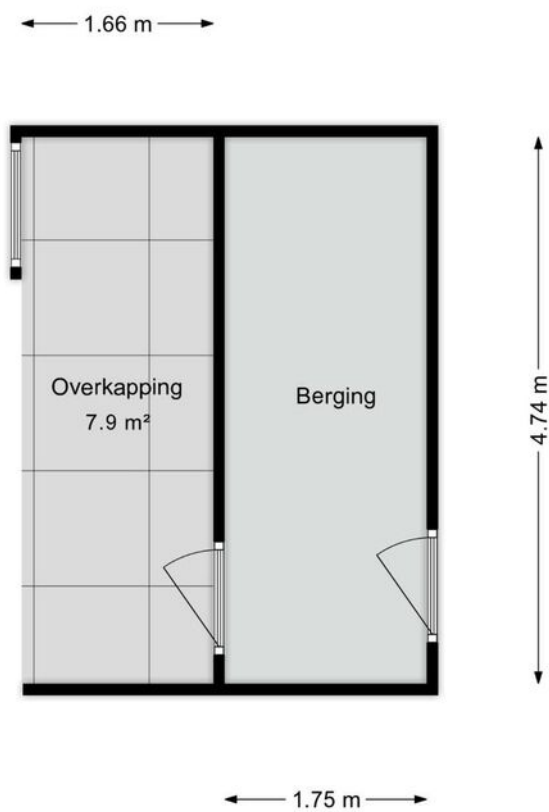
PLATTEGROND



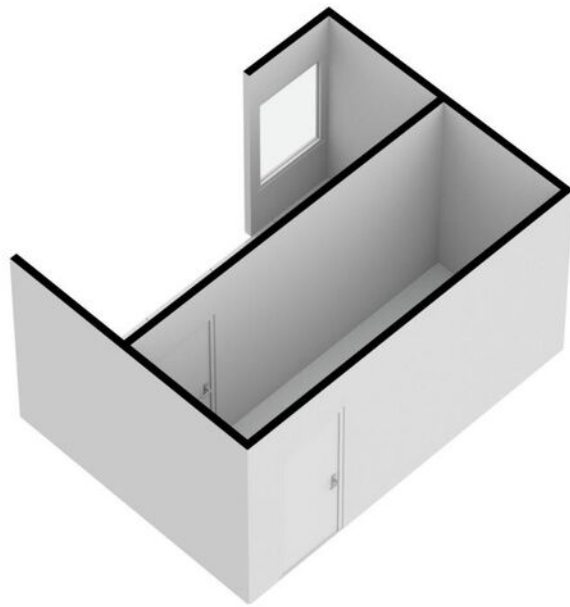
PLATTEGROND



PLATTEGROND



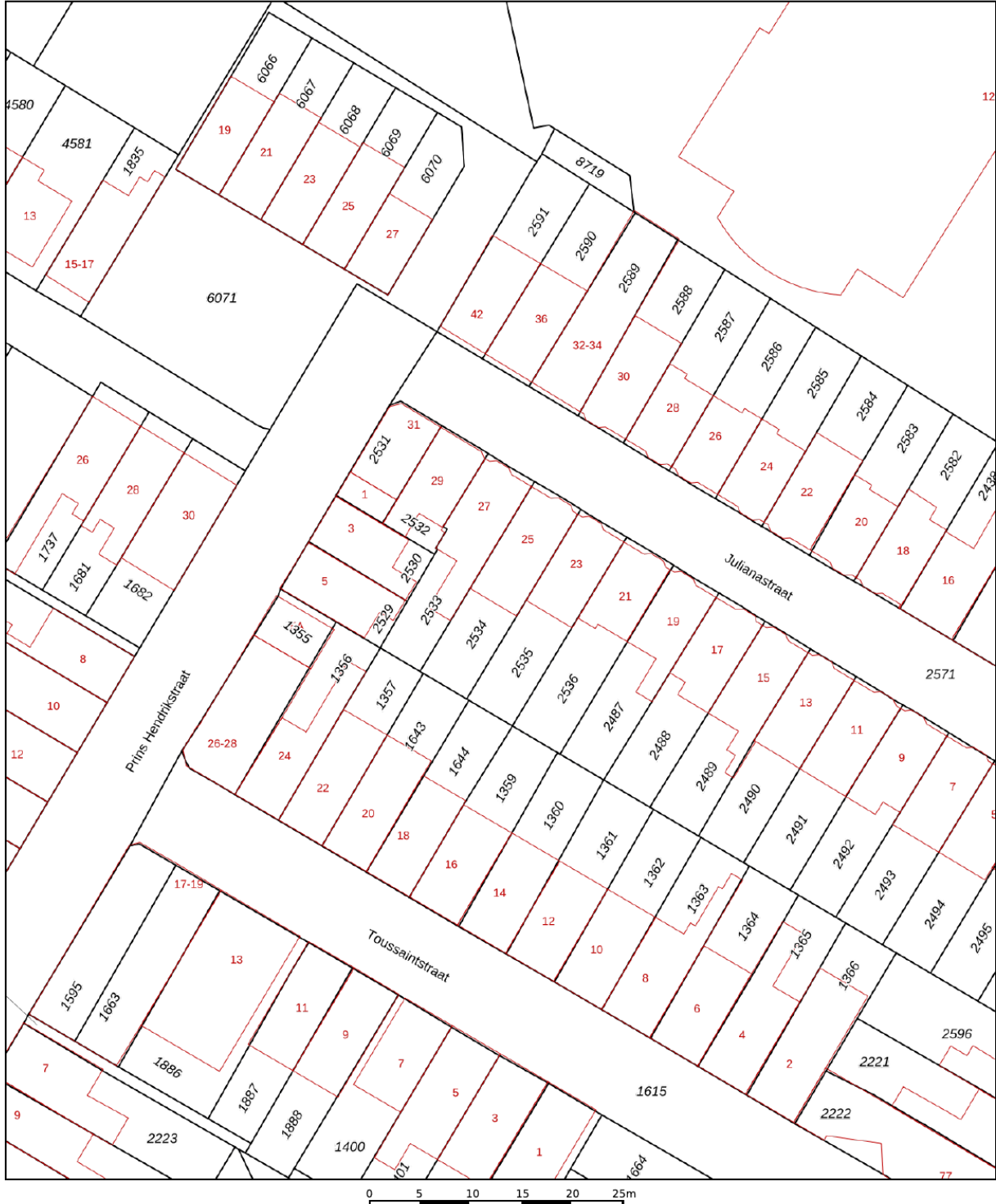
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

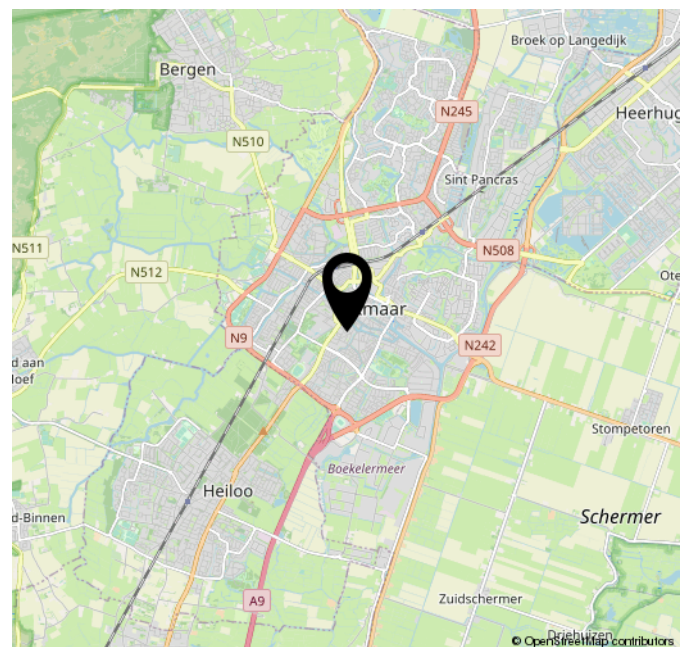
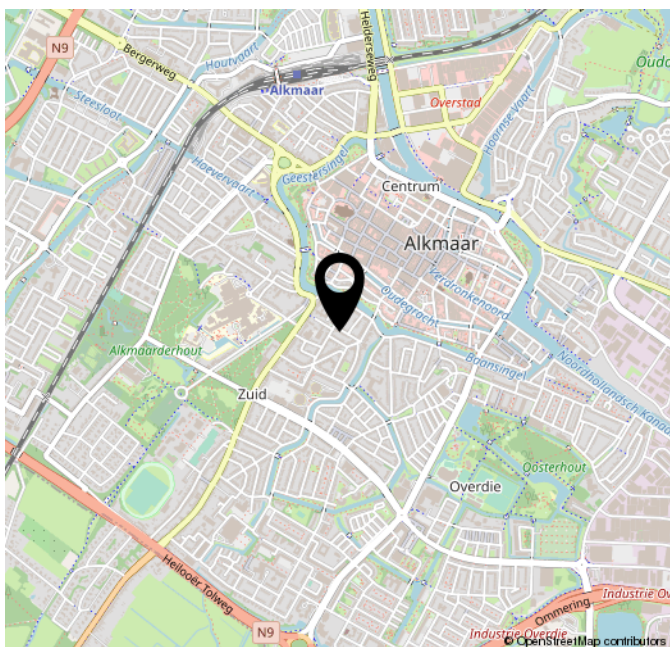
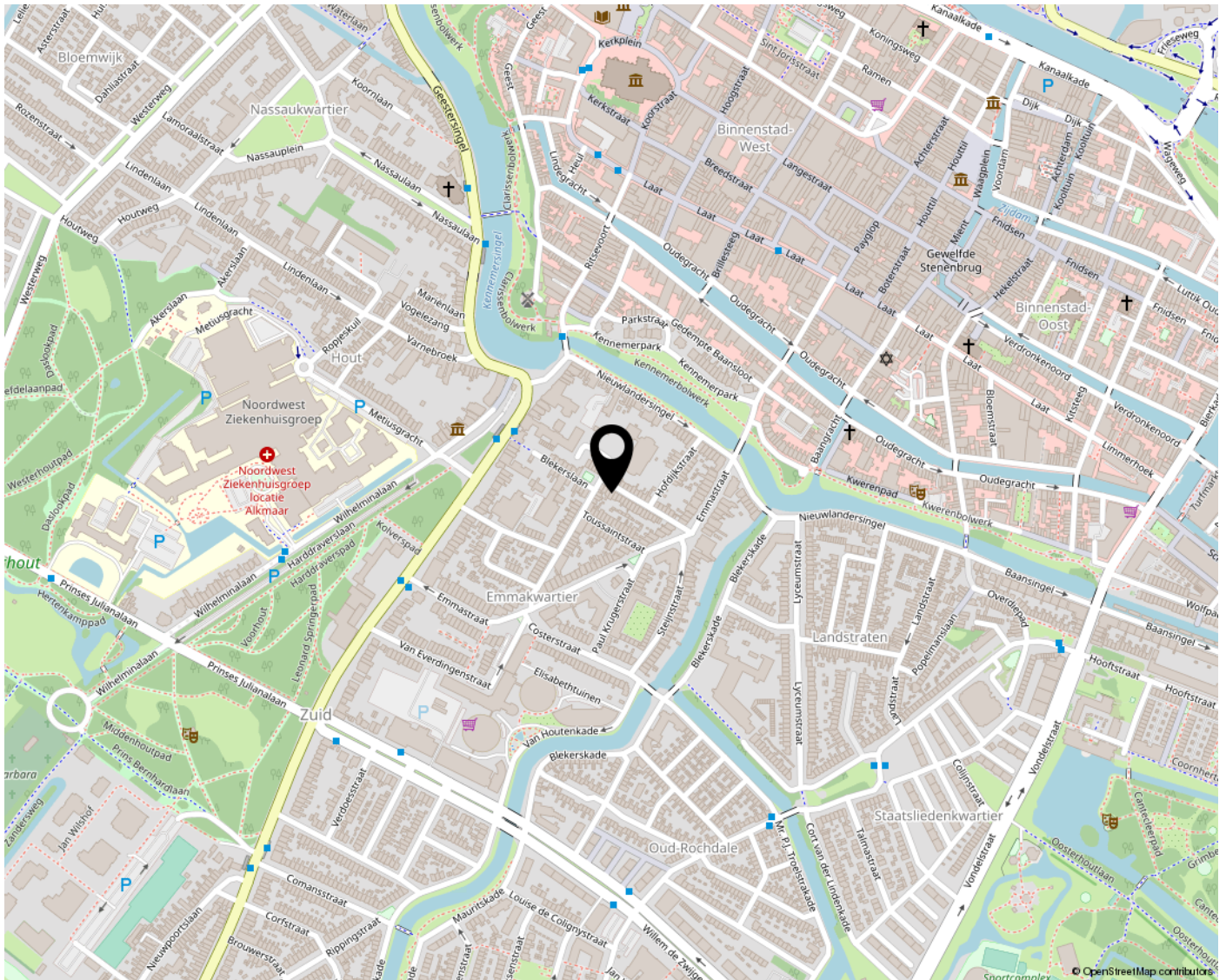
Uw referentie: Julianastraat25



| | | | | |
|-------|----------------------------------|--|---|---------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | | Alkmaar |
| | Huisnummer | Sectie | | F |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel | | 2534 |
| | Voorlopige kadastrale grens | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. | | |
| | Administratieve kadastrale grens | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele | | |
| | Bebouwing | eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|------------------|----------|-----------------|-----|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | | | | X |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X | |
| - losse (hang)lampen | | | X | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - In overleg is alles mogelijk. | | | | X |
| - | | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | | | X | |
| - gordijnen | | | X | |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | | | X | |
| - lamellen | | | X | |
| - jaloezieën | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | X | | | |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | | | | X |
| - | | | | X |

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|------------------|----------|-----------------|-----|
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | X | | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | | | | X |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | | | | X |
| (Klok)thermostaat | | | | X |
| Airconditioning | X | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|------------------|----------|-----------------|-----|
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | X | | | |
| Telefoonaansluiting/ internetaansluiting | | | | X |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | X | | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| Zonwering achter bovenzijde | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | X | | | |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | X | | | |
| Tijdschakelaar + bewegingsmelder verlichting achterzijde schuur (in de steeg) | X | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|------------------|----------|-----------------|-----|
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging | X | | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - Kinder schoolbord met zitjes | | | X | |
| - | | | | X |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV | Ja | | | |
| Boiler | | | | Nee |
| Zonnepanelen | Ja | | | |

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)
Langestraat 116A
1811 JK Alkmaar