



€ 825.000 k.k.

Poel 8 Alkmaar



ADRES	Poel 8, 1822 RD ALKMAAR
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
BOUWJAAR	2019
LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk
ONDERHOUD BINNEN	goed
ONDERHOUD BUITEN	goed
ENERGIELABEL	A+++
ISOLATIE	volledig geïsoleerd
CV KETEL TYPE	Stadsverwarming
BOUWJAAR CV KETEL	N.V.T.
VOORZIENINGEN	tv kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Vloerverwarming. WTW
WOONOPPERVLAKTE	154 m ²
INHOUD	589 m ³
PERCEELOPPVERLAKTE	307 m ²
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMER	4
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 825.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

ECHT royaal wonen in Vroonermeer-Noord met luxe, ruimte en een heerlijke tuin!

In de moderne en geliefde wijk Vroonermeer-Noord staat deze prachtige twee onder een kap woning waar comfort, ruimte en stijl perfect samenkomen. Een woning die direct indruk maakt door de royale opzet, luxe afwerking en fijne ligging in een rustige en groene woonomgeving.

Binnen word je verwelkomd door een zeer ruime leefruimte met volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Dankzij de grote raampartijen voelt de woning heerlijk licht en open aan, waardoor het een fijne plek is om samen te komen met familie en vrienden.

De luxe keuken is een prachtige blikvanger en van alle gemakken voorzien. Met de ruime U-opstelling, een gezellig barretje en een extra kastenwand beschik je hier over meer dan voldoende werk- en opbergruimte. Een ideale plek voor kookliefhebbers en lange, gezellige avonden.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De masterbedroom beschikt zelfs over een eigen inloopkast en voelt daardoor extra luxe en comfortabel aan. De badkamer is zeer hoogwaardig afgewerkt, waardoor je hier iedere dag geniet van een ontspannen wellnessgevoel. De zolderverdieping biedt daarnaast volop mogelijkheden. Deze ruimte is perfect als thuiswerkplek, logeerkamer of extra slaapkamer. Dankzij de al aanwezige aansluitingen voor een tweede badkamer creëer je hier eenvoudig een prachtige slaapkamer met badkamer en suite.

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin is ruim 12 meter breed, circa 9 meter diep en ligt ideaal op het zonnige zuidwesten. Met een prachtig terras direct aan de woning en een sfeervolle overkapping achter in de tuin is dit een heerlijke plek waar je op ieder moment van de dag kunt genieten van het buitenleven. Of je nu uitgebreid wilt tafelen, wilt loungen in de zon of juist beschut wilt zitten op een regenachtige avond, hier kan het allemaal. Dankzij de royale afmetingen is er daarnaast volop ruimte voor kinderen om te spelen of voor liefhebbers van

groen om heerlijk te tuinieren.

Als laatste beschikt deze woning ook nog over een eigen oprit voor meerdere auto's én garage, wat het geheel helemaal compleet maakt.

Kortom; een ruime en luxe woning op een fijne locatie, waar je geniet van comfort, sfeer en alle ruimte hebt voor het hele gezin.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal vind je de meterkast, het toilet met fonteintje, de trap naar de eerste verdieping met praktische voorraadkast en toegang tot de zeer ruime leefruimte. Dankzij de grote raampartijen is het hier heerlijk licht en ruim. De keuken is ruim opgezet en werkelijk van alle gemakken voorzien! Met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, stoomoven, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en Quooker Flex Combi+ kun je hier elke dag met veel plezier koken.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan de masterbedroom voorzien is van een inloopkast, wie wil dat nou niet?! De badkamer is ruim opgezet, luxe afgewerkt en voorzien van een ligbad, dubbel wastafelmeubel, ruime inloopdouche en tweede toilet.

Zolder:

De zolder is keurig afgetimmerd en hier bevinden zich in de technische ruimte de wasmachine- en drogeraansluiting en de stadsverwarmingsunit. De zolder kan ideaal gebruikt worden als logeerkamer of werkplek, maar door de aansluiting voor een tweede badkamer kun je hier ook een geweldige masterbedroom creëren met prachtige en-suite badkamer! Deze verdieping is geheel naar eigen wens in te richten, maar beschikt al over een strakke en verzorgde basis.

Tuin:

Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren de werkelijk prachtige achtertuin in. Met een breedte van ruim 12 meter en een diepte van circa 9 meter is hier meer dan voldoende ruimte

om optimaal van het buitenleven te genieten! Direct aan de woning bevindt zich een heerlijk terras waar je uitgebreid kunt tafelen of loungen in de zon. Het gazon biedt volop speelruimte voor kinderen en onder de sfeervolle elektrisch bedienbare aluminium overkapping achter in de tuin zit je ook met minder weer heerlijk beschut. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier bovendien van veel zonuren tot in de avond!

Belangrijk om te weten:

- Energielabel A+++
- Voorzien van 4 ruime slaapkamers en optie tot meer op de zolderverdieping
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Alle voorzieningen nabij
- Zeer ruime, zonnige tuin op het zuidwesten
- Instapklaar, je kan er zo in!
- Mogelijkheid tot het creëren van een tweede badkamer op zolder
- Kijk voor meer informatie op echtmakelaar.nl

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 branche brede 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.





















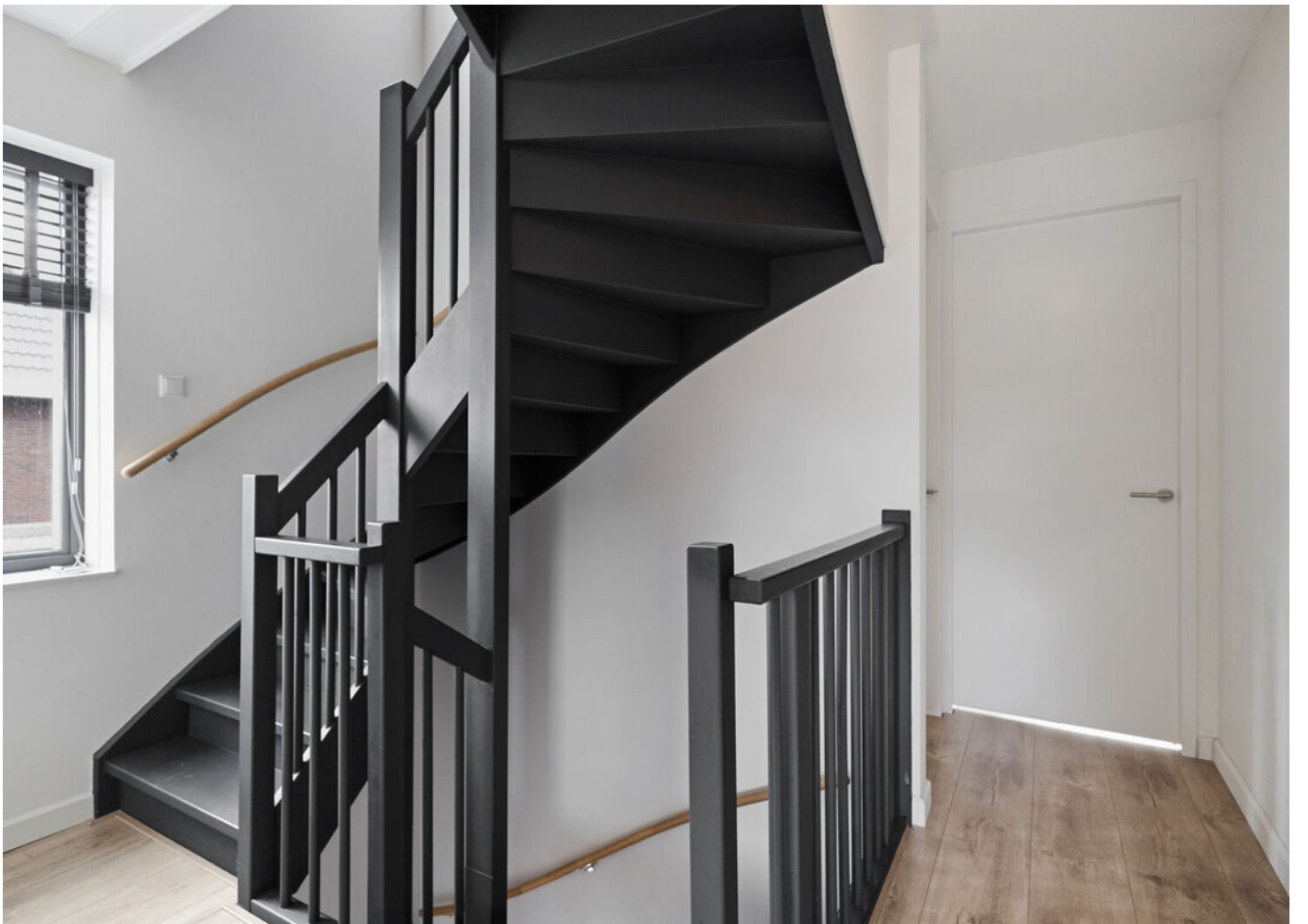
























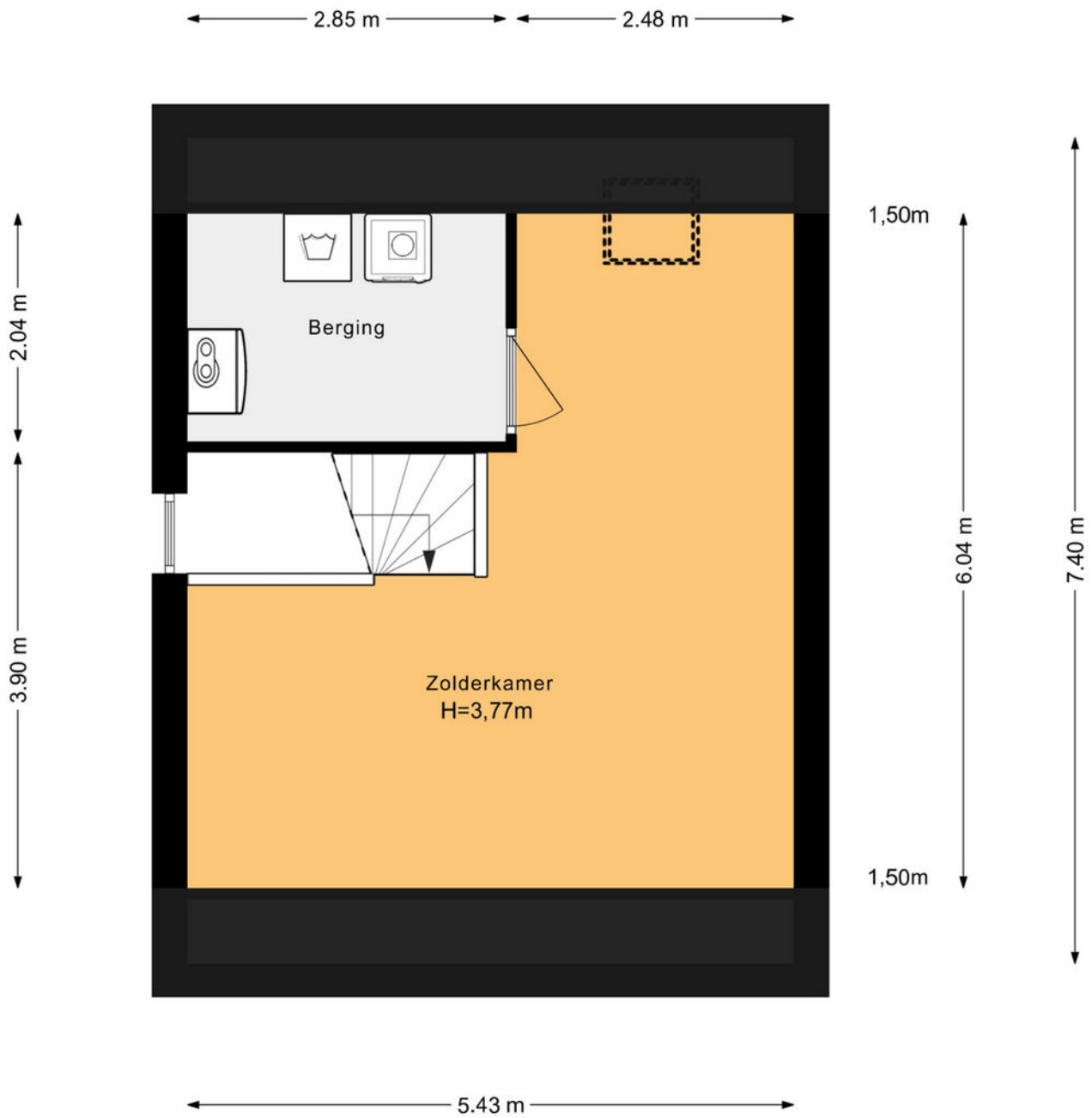
PLATTEGROND



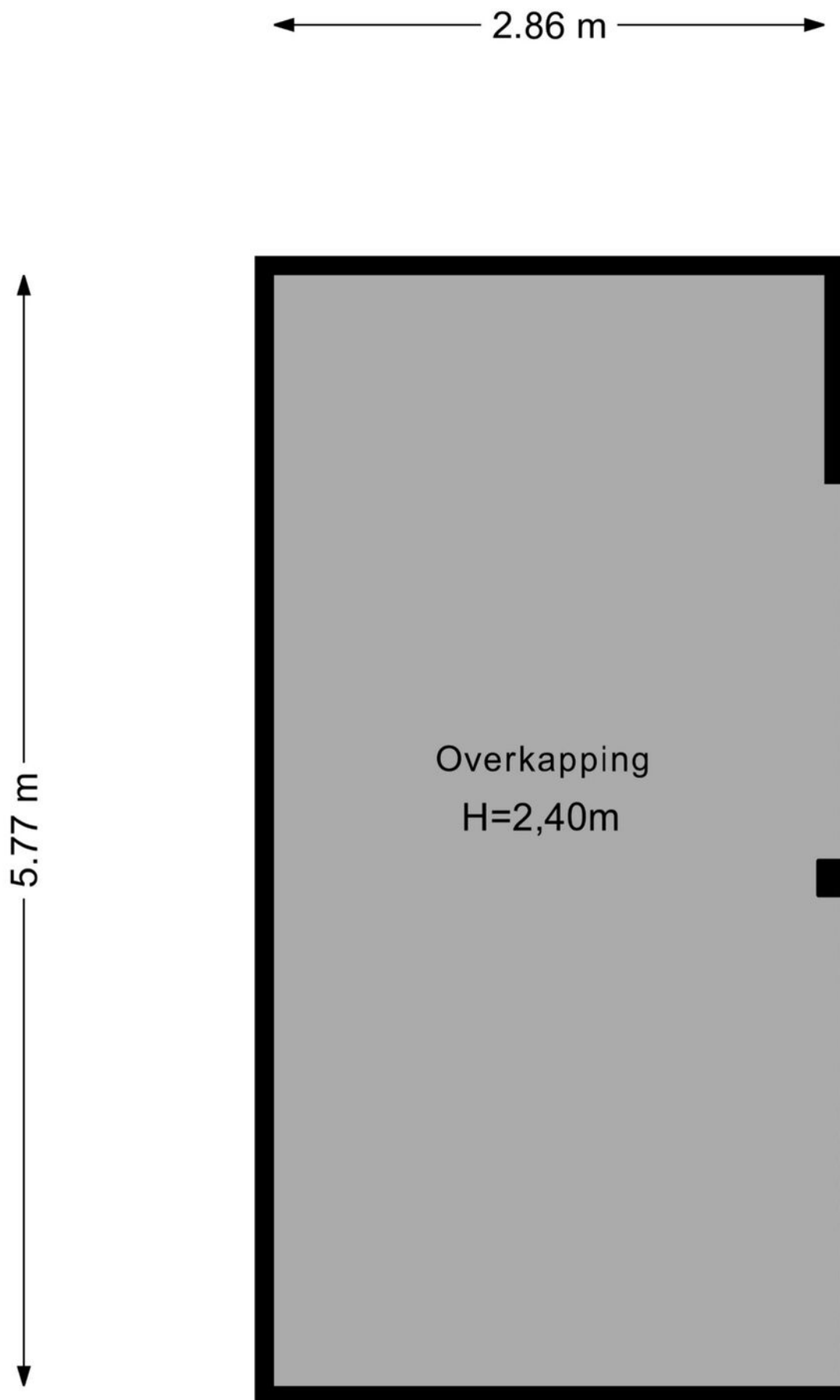
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

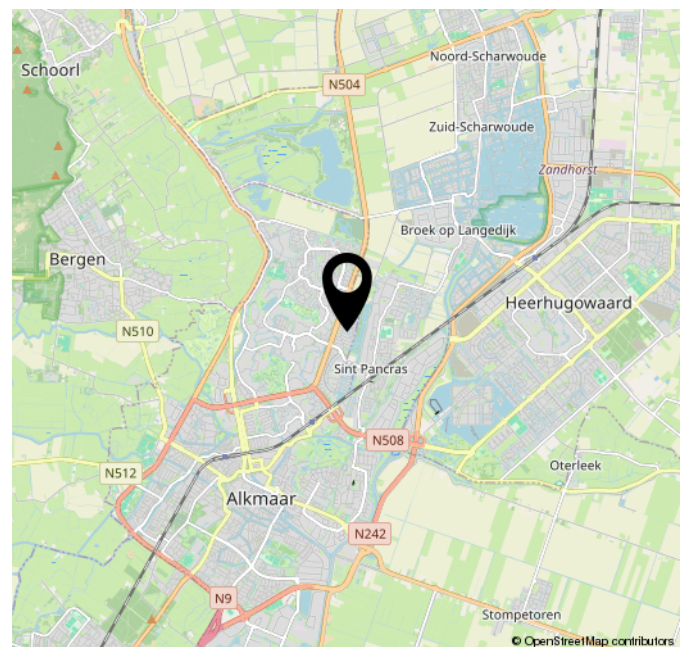
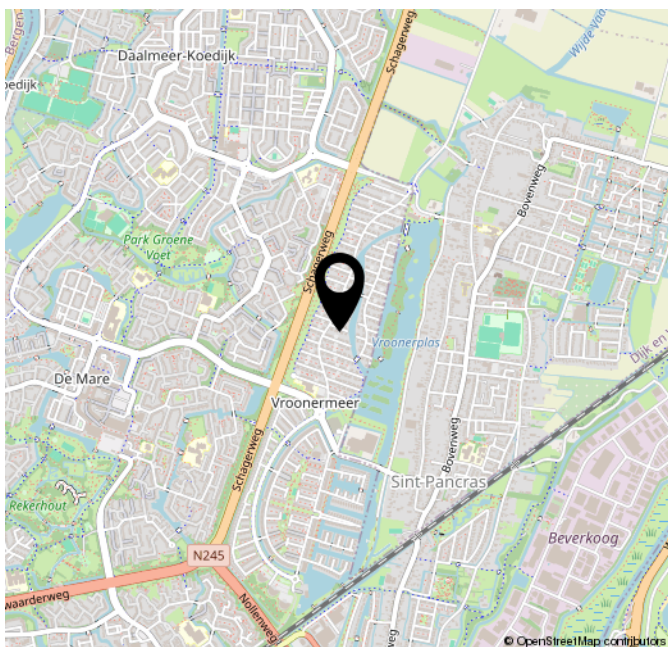
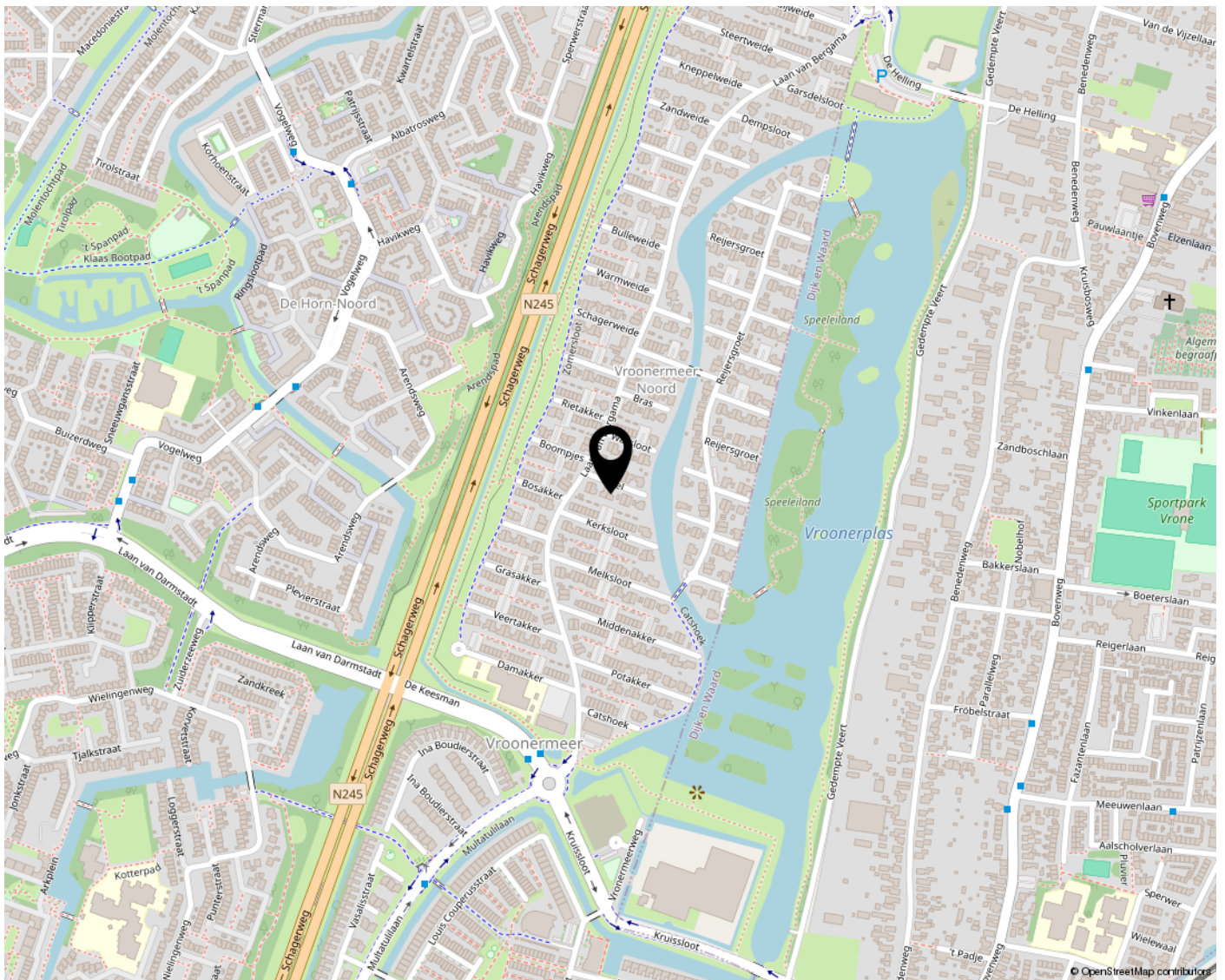


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alkmaar	
	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4083	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026
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 KAAART



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				
-				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

	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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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
				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
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging				X
(Broei)kas				X
Overkapping	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Bezoekadres (op afspraak)

Laat 159
1811 EE Alkmaar