



A.V.H. DESTREELAAN 145

1834 EH SINT PANCRAAS
€

SYLVIA VAN ASSEMA

KANDIDAAT MAKELAAR

SYLVIAKROM@KRK.NL
072-555 55 50

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	10
1ste verdieping	15
2de verdieping	17
Tuin	19
Plattegronden	20
Lijst van zaken	22
Extra informatie	27
Onze dienstverlening	28
Aantekeningen	31

OVER DEZE WONING

OP 10 FIETSMINUTEN VAN DE BINNENSTAD VAN ALKMAAR!

Beleef elke dag een gevoel van luxe, comfort en rust in deze prachtige villa.

Uniek, duurzaam, exclusief, comfortabel, en zorgeloos wonen. Dat is de woonbeleving in deze prachtige, onder architectuur gebouwde vrijstaande villa.

U woont hier tegen de grens van Alkmaar in een groene oase, rustig en toch nabij de voorzieningen zoals winkeltjes, diverse sportverenigingen, basisscholen en kinderboerderij. Voor uitgebreid winkelen, bezoek aan het theater, een terras of een restaurant ligt de bruisende binnenstad van Alkmaar binnen handbereik; hoe fijn is dat! Ook recreatiegebied Geestmerambacht en het NS-station Alkmaar-Noord zijn op korte afstand gelegen. Op deze plek woont u als eigenaar van dit architectonische hoogstandje met recht uniek!



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.390.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2001	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	363 M²	ENERGIELABEL:	A++
PERCEELOPPERVLAKE:	1345 M²		
INHOUD:	1476 M³		

De villa kent een zeer speelse indeling, die u absoluut gaat verrassen. U heeft hier met uw gezin alle ruimte. Uw oudere kinderen kunnen zelfs over een eigen etage beschikken. De indeling biedt ook mogelijkheden om te wonen met praktijk/kantoor aan huis maar ook als kangoeroewoning of voor dubbele bewoning.



DUURZAAMHEID

De huidige eigenaren hebben de villa geheel fantastisch verduurzaamd (geen kosten voor elektra) door het aanbrengen van zonnepanelen (met micro-omvormers) en extra isolatie. Naast een nieuwe warmtepomp en elektrische boiler en zijn er ook twee WTW-units aanwezig. De gehele villa is bovendien voorzien van vloerverwarming (per vertrek regelbaar) en inmiddels geheel gasloos.

Unieke kans!

Grijp deze zeldzame kans om eigenaar te worden van deze exclusieve villa en beleef elke dag het ultieme gevoel van comfort en luxe. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging.



Geniet van het buitenleven in de fantastische tuin die deze villa omsluit. Deze is met veel zorg en liefde aangelegd door de huidige eigenaren. Hier is meer dan voldoende ruimte te vinden voor de noodzakelijke ontspanning, heerlijk zonnebaden en vermaak. Bovendien is er een groentetuin, staan er meerdere fruitbomen en zijn er diverse niveaus en terrassen waardoor er altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden is. De tuin is voorzien van een beregeningssysteem met nieuwe pomp.

BEGANE GROND

Entree met meterkast, deur naar de centrale hal met toegangsdeur naar de uitzonderlijk fraaie, in licht badende woonkamer. De woonkamer beschikt over veel ramen die doorlopen tot op de vloer. De ramen bieden allen zicht op de omliggende tuin en zijn aan de zuidzijde voorzien van sunscreens. De ruimte is visueel opgedeeld in twee delen zodat u een separate ruimte voor een zithoek heeft en een ruimte voor een eethoek.

Daarnaast zijn er twee sets openslaande tuindeuren waarvan de eerste toegang geeft tot een balkon aan de zuidzijde en de tweede toegang geeft tot het terras aan de zuidoostzijde.

Via de centrale hal betreedt u de riante, exclusieve woonkeuken met eiland. Deze woonkeuken is voorzien van alle denkbare, luxe inbouwapparatuur (2023) zoals een oven, een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, een koelkast en een vaatwasmachine. Daarnaast bevindt zich in de keuken een set openslaande tuindeuren die toegang geven aan het terras op de zuidoostzijde. Tenslotte is hier dan nog een achterdeur die toegang tot de achtertuin biedt en een trap die naar het ondergelegen souterrain/de bijkeuken leidt.



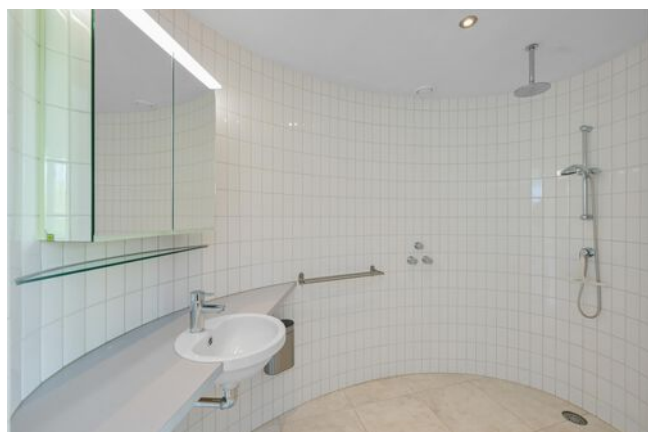
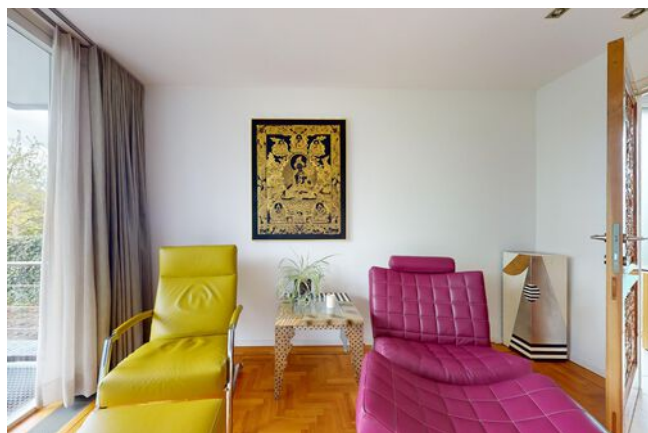


Vanuit de centrale hal is, middels dubbele deuren, de uitzonderlijk lichte en bijzonder fraaie hal met trappenhuis te betreden. Hier bevinden zich tevens een garderoberuimte en een modern en ruim toilet met fonteintje. Tenslotte loopt u vanuit hier ook de slaapkamer op de begane grond met aansluitende, ovale badkamer met wastafel en douche binnen. Deze slaapkamer heeft bovendien een deur naar het balkon aan de westzijde.



Veel natuurlijk licht door de vele raampartijen.





EERSTE VERDIEPING

Via het fraaie trappenhuis bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Ook hier treft u, door de grote raampartijen, een zee van licht aan. Via de overloop zijn de beide, zeer goed bemeeten slaapkamers te bereiken. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een balkon op het oosten met vrij uitzicht over de achtergelegen groene velden. De riante, moderne badkamer is uitgevoerd met ligbad, zwevend toilet, bidet, twee wastafels en een fraaie douchecabine.



TWEEDE VERDIEPING

Via het trappenhuis kunt u dan tenslotte de werkkamer op de tweede verdieping bereiken.



Deze ruimte heeft een balkon/dakterras aan zowel de oostzijde als de westzijde en biedt vrij uitzicht. U zou dit zomaar de "Torenkamer" kunnen noemen.

Deze ruimte wordt verwarmd middels een ondiepe convectorput.



DE TUIN

Geniet van het buitenleven in de fantastische tuin die deze villa omsluit. Deze is met veel zorg en liefde aangelegd door de huidige eigenaren. Hier is meer dan voldoende ruimte te vinden voor de noodzakelijke ontspanning, heerlijk zonnebaden en vermaak. Bovendien is er een groentetuin, staan er meerdere fruitbomen en zijn er diverse niveaus en terrassen waardoor er altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden is. De tuin is voorzien van een beregeningssysteem met nieuwe pomp.



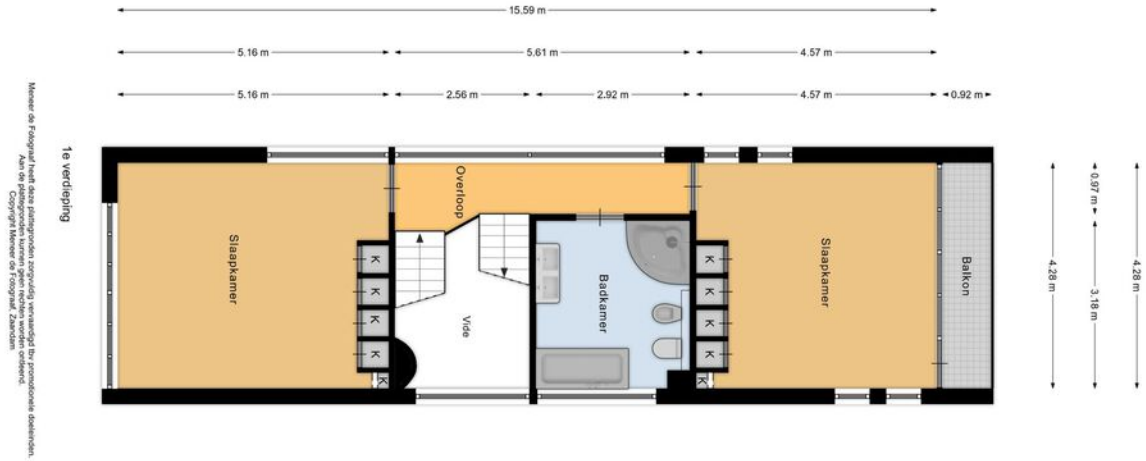
PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen			X	
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages			X	
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X		- Plissé's in keuken, woonkamer en overloop	X			
- losse (hang)lampen		X			-				X
- Wandarmaturen			X						
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X			
- Kasten		X			- houten vloer(delen)				X
- angende kasten	X				- laminaat				X
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- inlegmatten	X				- oven				X
- losse matten		X			- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangsysteem				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	- oven	X			
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				- keukentafel	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherm)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel				X
Sauna met toebehoren				X	- planchet	X			
				X	- toiletkast	X			
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
Alarminstallatie					X	Warmwatervoorziening, te weten					
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X					- CV-installatie				X	
Rookmelders	X					- boiler	X				
(Klok)thermostaat	X					- geiser				X	
Airconditioning					X	-				X	
Screens	X					-				X	
Rolluiken					X	-				X	
Zonwering buiten	X										
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten					
Veiligheidsschakelaar wasautomaat					X						
Waterslot wasautomaat					X	-				X	
Zonnepanelen	X					-				X	
Oplaadpunt elektrische auto	X										
					X	Tuin - Inrichting					
					X	Tuinaanleg/bestrating	X				
					X	Beplanting	X				
					X	Deel van zwarte bessenstruiken		X			
					X						

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
Losse buitenlampen		X			Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
(Broei)kas				X					
Ladenkast schuur		X							
Plantenbakken lage terras	X								
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ **MEDEDELING TOT VERKOOP**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ **BIEDVERLOOP**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ **GUNNING**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ **KOOPAKTE**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ **ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

KRK ALKMAAR

KANAALKADE 91

1811 LT ALKMAAR

 072 555 55 50

 ALKMAAR@KRK.NL

KRK.NL/EXCLUSIEF



makelaars
taxateurs
hypotheeken
verzekeringen

