

5-kamer woning op ruim perceel eigen grond.



De Ruijterstraat 45 te Alkmaar

**BROEKMAN**  **MAKELAARS**  
BROEKMANMAKELAARS.NL **072 303 41 75**



# Voorwoord

Beste belangstellende,

Met de informatie uit deze brochure kunt u al een aardig idee krijgen of deze aanbieding aan uw wensen en eisen voldoet. Spreekt het pand u aan? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging! Bij voorbaat willen wij u melden dat het niet vreemd is om een pand nogmaals te bezichtigen. Welke drempels er ook kunnen zijn om een koopbeslissing te nemen; wij zullen alles in het werk stellen u zo goed mogelijk te helpen.

Financiële mogelijkheden.

U kunt bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Zo weet u wat uw mogelijkheden zijn en kunt u gericht op zoek gaan naar een passende woning.

Uw interesse gewekt?

Voor afspraken/bezichtigingen en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen.

Dit kan via ons telefoonnummer, mailadres of u loopt even bij ons naar binnen:

- 072 30 34 175
- [alkmaar@broekmanmakelaars.nl](mailto:alkmaar@broekmanmakelaars.nl)
- Geert Groteplein 21, 1813 BM Alkmaar

Gratis waardebepaling

Als u voornemens bent om uw huis te gaan verkopen is er sprake van een waardebepaling.

U ontvangt dan geen taxatierapport, maar wij geven u een indicatie van de opbrengst van uw woning in de huidige markt. Een waardebepaling met daaraan gekoppeld een oriënterend gesprek is gratis.





De Ruijterstraat 45

Alkmaar

Type woning

Bouwjaar

Aantal kamers

Waarvan slaapkamers

Volume

Perceeloppervlakte

Woonoppervlakte

Verwarming en  
warmwatervoorziening

Isolatie

Tuin

**5-kamer eengezinswoning**

**1949**

**5**

**4**

**360 m<sup>3</sup>**

**148 m<sup>2</sup>**

**83 m<sup>2</sup>**

**Middels een AWB ThermoMaster 2HR,  
bouwjaar 2000.**

**Muurisolatie alsmede geïsoleerde beglazing.  
De woning heeft een energielabel D.**

**Zeer royale achtertuin van ca. 14 meter diep!  
Door deze fraaie diepte biedt de achtertuin  
diverse mogelijkheden qua uitbouwen /  
bijgebouwen en valt de zon de gehele dag in  
de tuin.**



## Omschrijving

Aan de voet van stadspark 'Oosterhout' en op korte loopafstand van het historische stadscentrum van Alkmaar mogen wij deze 5-kamer eengezinswoning met een ruim perceel EIGEN GROND te koop aanbieden!

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 83 m<sup>2</sup> en een middels een vlizotrap bereikbare zolderverdieping met een oppervlakte van ca. 15 m<sup>2</sup>. Deze betaalbare woonkans is gesitueerd op een perceel eigen grond met een totale oppervlakte van 148 m<sup>2</sup> en beschikt over een zeer royale achtertuin van ca. 14 meter diep! Door deze fraaie diepte biedt de achtertuin diverse mogelijkheden qua uitbouwen / bijgebouwen en valt de zon de gehele dag in de tuin.

De huidige eigenaren hebben de woning door de jaren heen op diverse onderdelen gemoderniseerd en met veel plezier bewoond, wij zijn nu op zoek naar een nieuwe eigenaar voor deze leuke woonkans! Neem contact op met ons kantoor om een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging in te plannen!

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping, woonkamer van ca. 29 m<sup>2</sup> voorzien van trapkast en toegang naar de dichte (woon)keuken van ca. 11 m<sup>2</sup>. Vanuit de woonkamer tevens toegang naar een tussenportaal met wastafel en toegang naar de toiletruimte. De woonkamer is strak en in lichte kleurstellingen afgewerkt en voorzien van een keurige laminaatvloer. De dichte keuken is voorzien van een eenvoudig U-vormig keukenblok met een ingebouwde 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven. In de keuken bevinden zich de aansluitingen voor de vaatwasser en wasmachine en middels een loopdeur is er toegang naar de achtertuin.

De achtertuin heeft een fraaie diepte van meer dan ca. 14 meter en is gelegen op het zuidoosten. Door zijn fraaie diepte is de achtertuin een garantie voor vele zonuren! In de achtertuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van ca. 5 m<sup>2</sup> en heb je de beschikking over een achterom.

1e verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de 2e verdieping, totaal 4 slaapkamers die, zoals de gehele 1e verdieping, in 2022 zijn voorzien van gestuukte wanden. Vanaf de overloop toegang naar de in 2023 gerenoveerde badkamer die geheel is betegeld met luxe wand- en vloertegels en is voorzien van een douche.



## Omschrijving

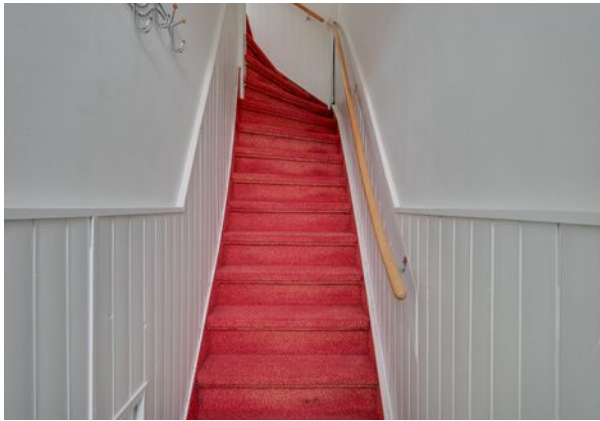
2e verdieping:

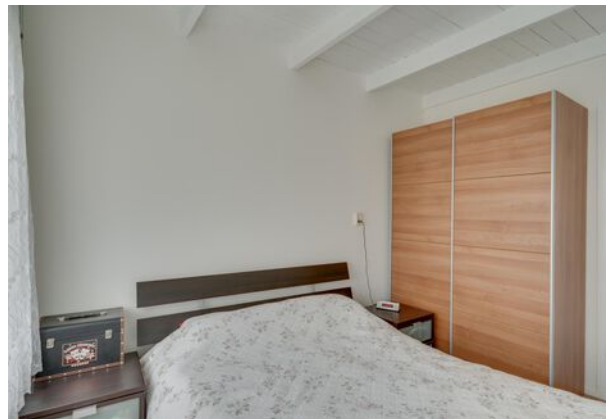
Middels een vlizotrap bereikbare zolder met een maximale stahoogte van 2,34 meter. De zolder is voorzien van een bergruimte alsmede opstelling van de cv-combiketel (AWB ThermoMaster 2HR, bouwjaar 2000). Middels het realiseren van een vaste trap en dakramen/dakkapel zou de zolderverdieping (huidige oppervlakte ca. 15 m<sup>2</sup>) bij de woonoppervlakte bijgevoegd kunnen worden!

Bijzonderheden:

- Aanvaarding in overleg, wens verkoper medio mei/juni 2024.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen, in 2020 is hierin HR++ glas geplaatst.
- De woning is gelegen op een perceel van 148 m<sup>2</sup> EIGEN GROND.
- Centrale woonomgeving op korte (loop)afstand van voorzieningen als stadspark, winkels, onderwijs en binnenstad.
- Openbaar parkeren in de wijk.
- In 2022 zijn de wanden op de 1e verdieping glad gestuukt en in 2023 is de badkamer gerenoveerd.











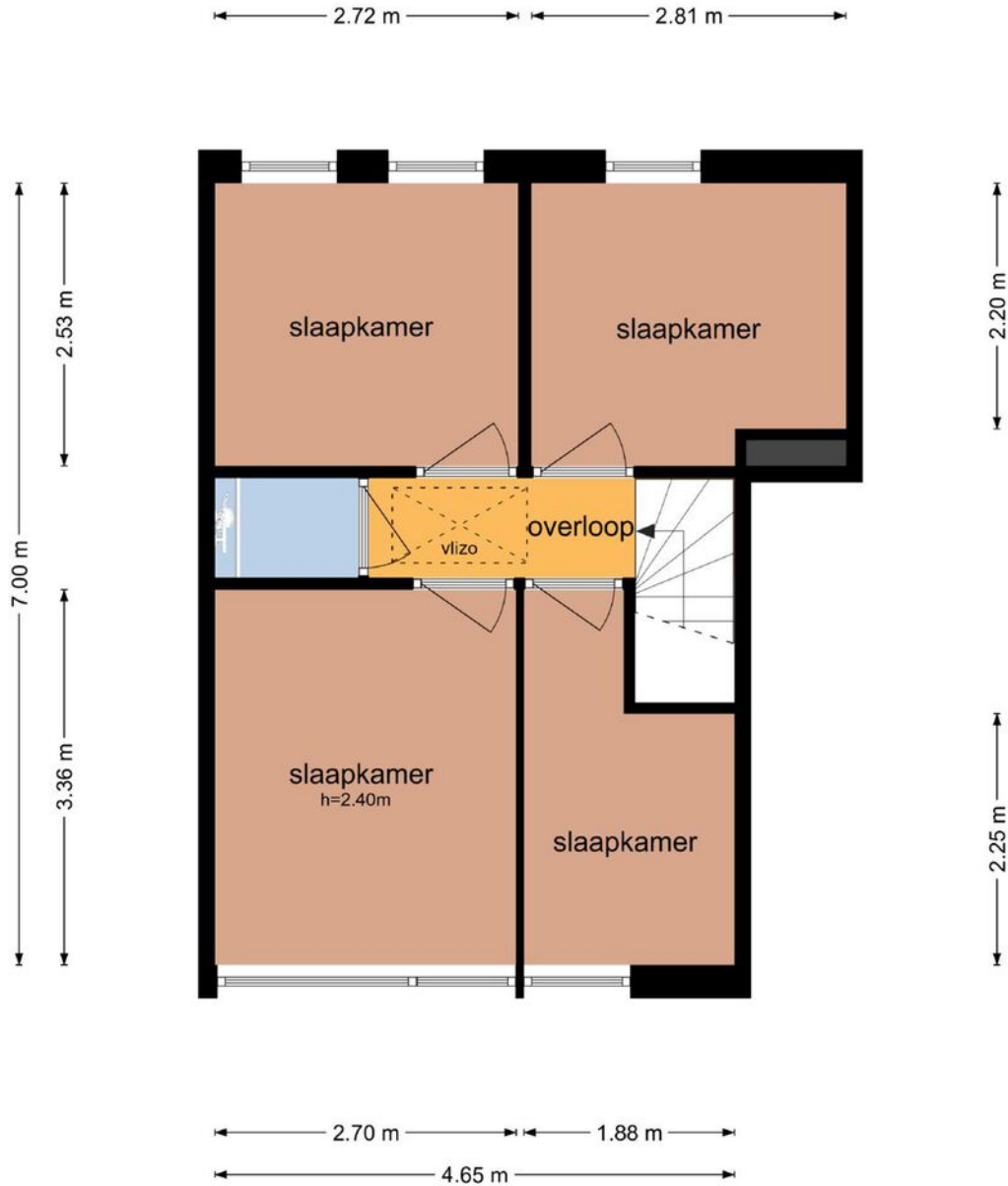


De Ruijterstraat 45 - Alkmaar  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

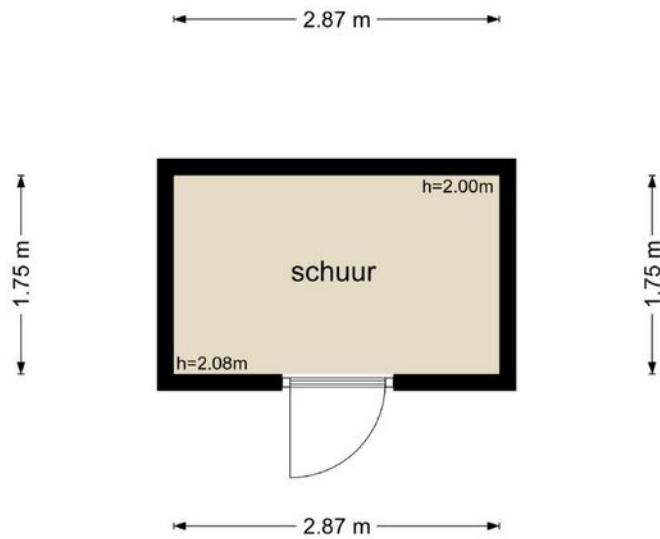
De Ruijterstraat 45 - Alkmaar  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



**De Ruijterstraat 45 - Alkmaar  
Schoor**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Lijst van Zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Gordijnrails				x
Gordijnen				x
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Laminaat				x
Plavuizen				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Losse (hang)lampen				x
Houten vloer(delen)				x
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
(Gas)kachels				x
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				x
Kookplaat				x
Afzuigkap				x
Magnetron				x
Oven				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Vaatwasser				x
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
(Gas) fornuis				x
Combi-oven/combimagnetron				x
Koel-vriescombinatie				x

# Lijst van Zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Fontein				x
Ligbad				x
Douche (cabine/scherm)				x
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Sauna met toebehoren				x
Toiletborstel(houder)				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus				x
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders				x
Rolluiken				x
Boiler				x
Geiser				x
Airconditioning				x
Zonnepanelen				x
Kluis				x
Screens				x
Zonwering buiten				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Schotel/antenne				x
(Voordeur)bel				x
(Klok)thermostaat				x
CV-installatie				x



# Lijst van Zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<b>Tuin</b>				
Bepanting				x
Buitenverlichting				x
Tuinhuus/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x
Tuinaanleg/bestrating				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x

**BROEKMAN**  **MAKELAARS**  
BROEKMANMAKELAARS.NL **072 303 41 75**