



Julianastraat 31
Alkmaar

Welkom bij Pinedo Makelaardij

Sta je op het punt om een nieuw huis te kopen, verkopen, huren of verhuren? Dan begint er vaak een nieuw avontuur! Misschien ga je emigreren, start je met een nieuwe baan, ga je samenwonen of ben je toe aan meer ruimte. Het kopen, verkopen of verhuren van een woning is spannend en daarbij kun je wel wat professionele hulp gebruiken. Pinedo Makelaardij staat voor je klaar in Alkmaar en omgeving.

Joshua Pinedo

MAKELAAR

info@pinedomakelaardij.nl
072 5122129



Een **gouden** keus
Voor aankoop, verkoop,
(ver)huur en beheer





Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

48m²

INHOUD

153 m³

BOUWJAAR

1926

VVE-BIJDRAGE

€144,00

ENERGIELABEL

D

AANTAL KAMERS

2

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte

C.V. - Ketel

C.v. - Ketel

Dubbel glas

gezamenlijke fietsenberging

Omschrijving

Intro:

Ben je op zoek naar een instapklaar appartement in een van de mooiste wijken van Alkmaar? In het mooie Emmakwartier, net buiten de binnenstad van Alkmaar, biedt dit recent verbouwde appartement een niet te missen kans! De keuken met inbouwapparatuur is fraai, de badkamer grenst aan de slaapkamer en vanuit de woonkamer is er mooi uitzicht naar een pleintje met bomen en speeltoestellen voor de jongste inwoners van de wijk. Voor de fiets is er een gezamenlijke berging op de begane grond.

Over de ligging en de buurt:

Welkom in het Emmakwartier, een zeer geliefde wijk net buiten de binnenstad van Alkmaar. Het ziekenhuis is op loopafstand en de winkels en supermarkt, restaurants en cafés in de binnenstad zijn binnen handbereik. Voor een rondje hardlopen, joggen of wandelen kun je terecht in het Cultuurpark de Hout, de Westerhout en het Singelpark. Binnen vijf minuten fietsen sta je bij het Winkelcentrum Hart van Zuid Alkmaar, met een bakker, kaaswinkel, slager, groentewinkel, een toko en andere winkels. Ga je met de trein naar je werk, dan is de ligging ten opzichte van het station een pluspunt. De snelweg A9, richting Haarlem/Amsterdam, is iets meer dan 2 kilometer met de auto.

Indeling van het appartement:

Begane grond:

Op de begane grond zijn de gezamenlijke entree (huisnummer 31, 31a en 31b) en de gezamenlijke fietsenberging. Deze berging heeft een tweede entree, direct vanaf de openbare weg, waardoor je zo met de fiets in en uit kunt. In de gezamenlijke ruimtes, met uitzondering van de berging, ligt tapijt op de vloer en de trappen.

Eerste verdieping:

De voordeur van het appartement geeft toegang tot de sfeervolle en lichte woonkamer, die één geheel vormt met de keuken. Door de grote ramen aan de westkant valt veel licht naar binnen en het uitzicht, richting een speelpleintje met bomen, is fraai. Bij het zitgedeelte zie je een schouw met sierhaard en het eetgedeelte is de perfecte plek om met vrienden of familie te eten.

In de keuken staat een moderne hoekopstelling met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en een vriezer. De kleur van de keuken is warm, fraai en stijlvol. Mooi detail zijn de twee authentieke stalramen, waar de ochtendzon naar binnen valt.

De slaapkamer is een fraaie, lichte ruimte met grote ramen aan twee zijden. Het wastafelmeubel heeft twee lades en de spiegel met verlichting is van groot formaat. In de badkamer heb je de beschikking over een douche en een toilet. Hier zijn de wandtegels verticaal geplaatst, wat voor een speels effect zorgt.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 48m²
- Algehele renovatie in 2025
- Houten kozijnen met dubbel glas
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Valliant, 2025, eigendom)
- Vve bijdrage €144,- per maand
- Energielabel D



















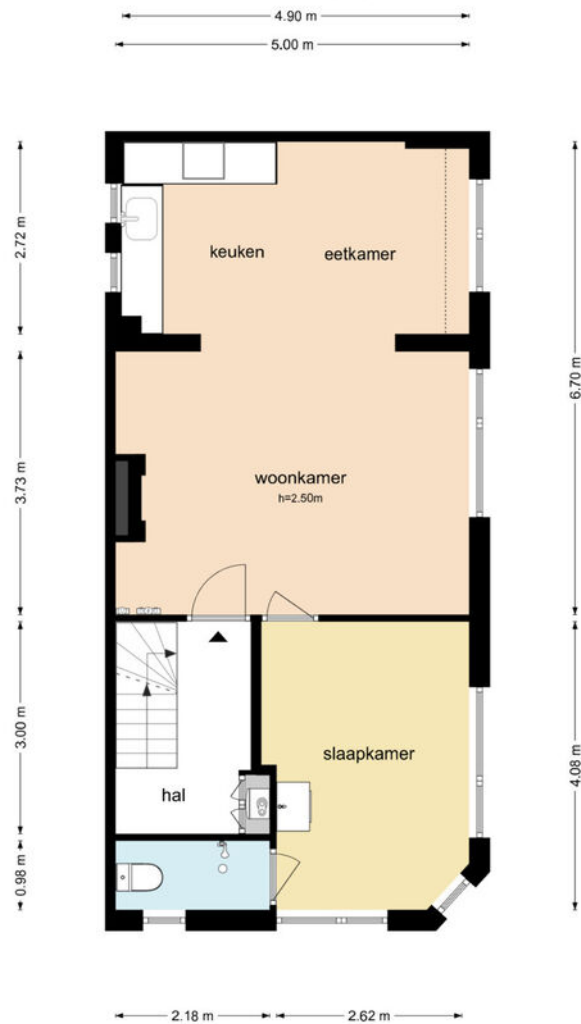






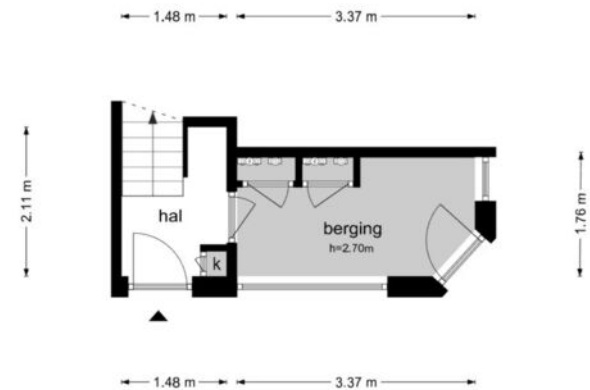
Plattegrond

Julianastraat 31 - Alkmaar
Eerste Verdieping



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

Julianastraat 31 - Alkmaar
Begane Grond



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

Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Kadastraal perceelnummer

6620

Kadastraal sectie

F

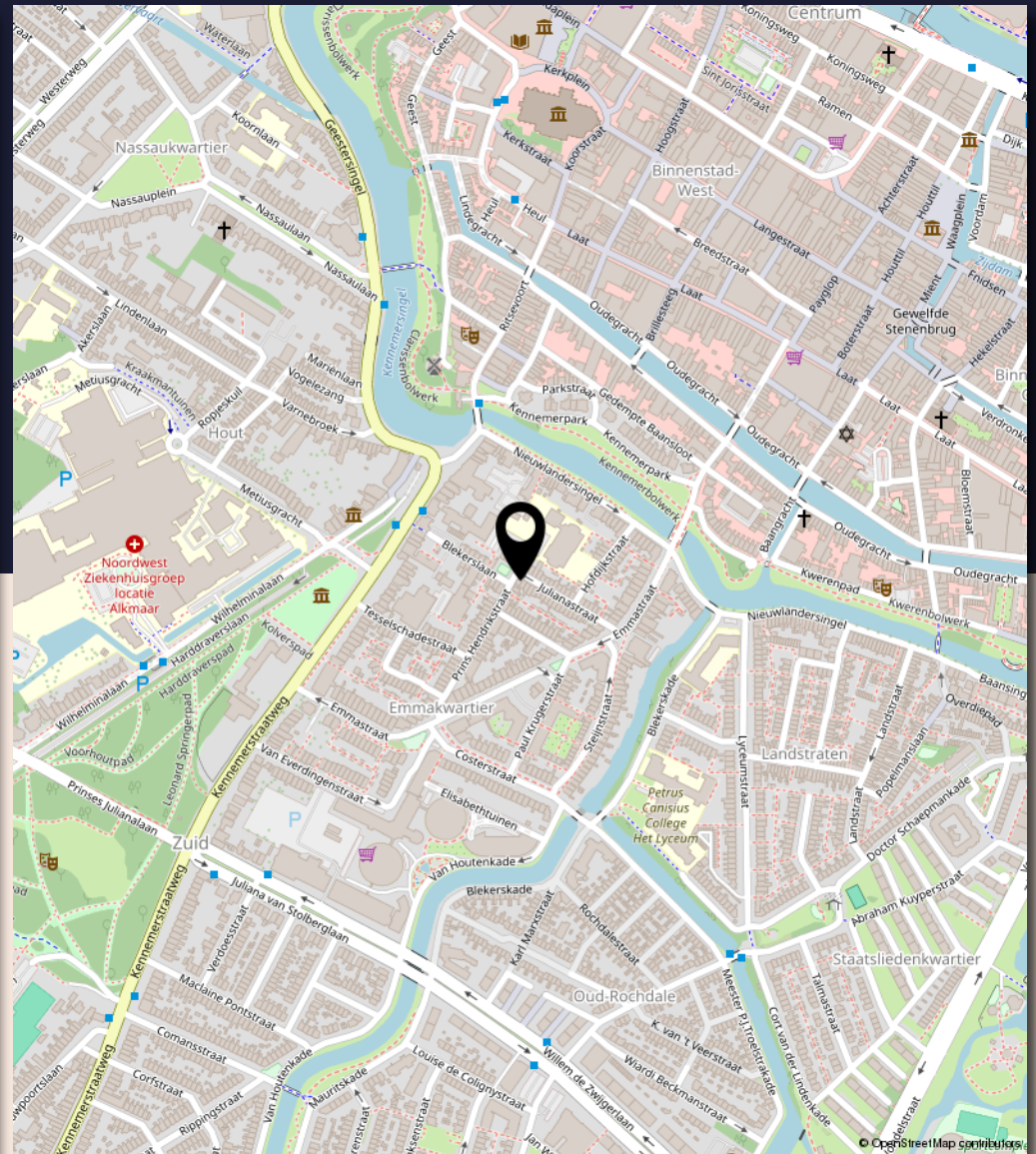
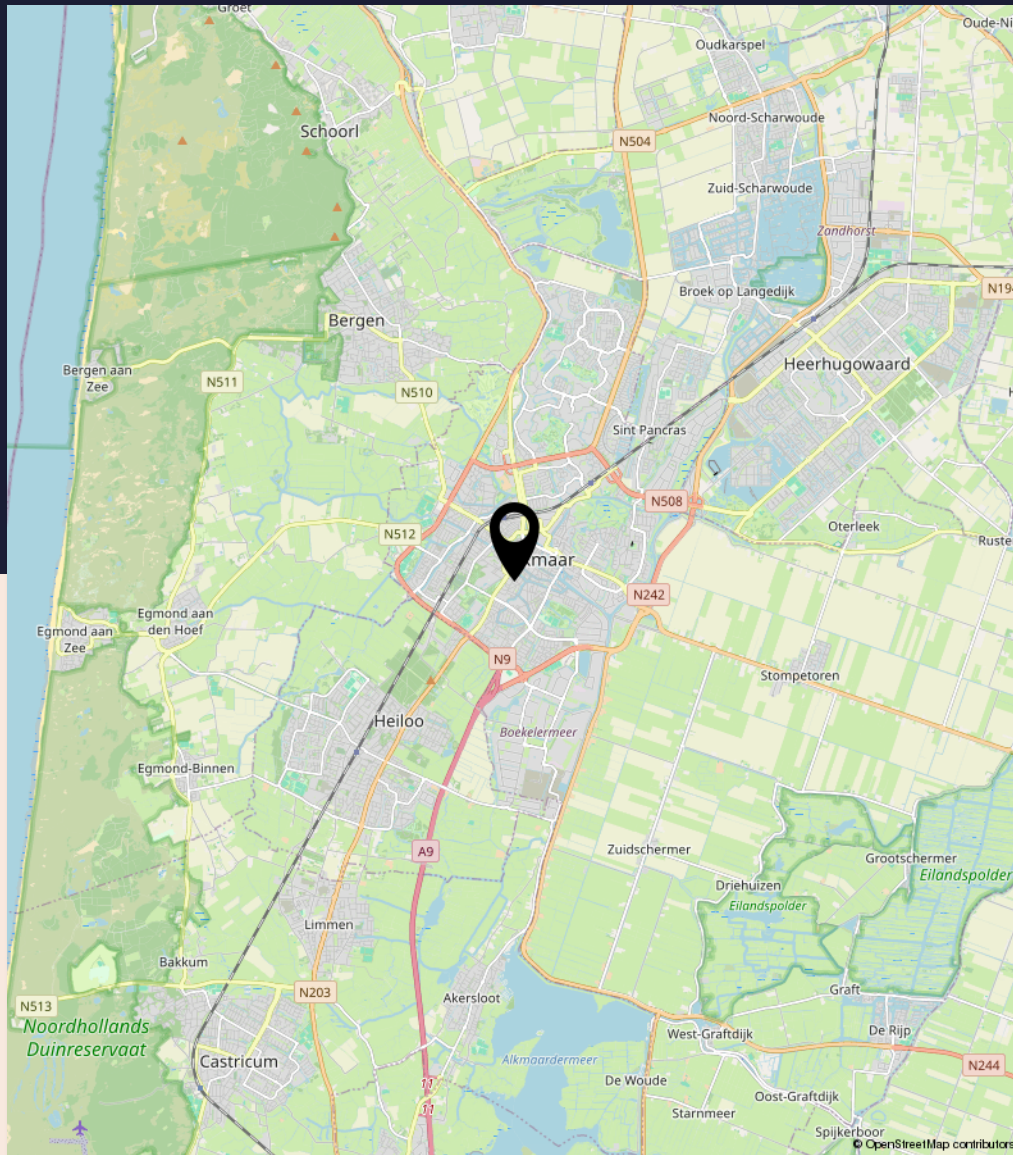
Appartement index

4

Aandeel

50/128

Locatie op de kaart



Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



Inge Groet
Office Manager Verkoop



Cynthia Breed
Office Manager Verkoop



Sanne Doornekamp
Operational Manager



Thomas Balk
Medewerker
Verhuur en Beheer



Jacqueline Smit
Vastgoed Beheerder



Anila Costers
Vastgoed Beheerder



Ricky Mol
Commercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



Aafke Faber
Administratief
Medewerker



Mart Verbeem
Technische Dienst



Erwin Jonas
Monteur
Technische Dienst

Algemene voorwaarden

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar van de VBO 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. Op dat moment kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toe-zeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een VBO-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende VBO-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiks-mogelijkheden van de woning.

De VBO-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de VBO-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in.

Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende VBO-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koop-overeenkomst hebben

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorboud
- Geen huisvestingsvergunning
- Bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen

Heeft u meer vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met ons makelaarskantoor.

Wij helpen u graag!

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.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

