



Nachtegaalstraat 30
Heerhugowaard

PINEDO
MAKELAARDIJ

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

119 m²

INHOUD

441 m³

BOUWJAAR

2019

PERCEELOPPERVLAKTE

112 m²

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

5

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte

Intergas 2019

Cv ketel

volledig geïsoleerd, hr glas

7 m²

Omschrijving

Wil je duurzaam wonen in de jonge, kindvriendelijke wijk De Draai? Aan de Nachtegaalstraat staat deze fraaie woning met 4 slaapkamers, een zonnige tuin en energielabel A. Gebouwd in 2019, instapklaar en boordevol sfeer. Het wonen in dit fraaie huis heeft veel voordelen: er is veel lichtinval, er is vloerverwarming op alle verdiepingen, de keuken met inbouwapparatuur is een plaatje en de inloopdouche in de badkamer is heerlijk ruim. De achtertuin van deze instapklare woning is ingedeeld met maar liefst 3 terrassen, waardoor je volop van de zon kunt genieten!

Over de ligging en de buurt:

De Draai is een nieuwbouwwijk met een rijke historie. Deze plek vormt het oudste en meest karakteristieke stukje van de voormalige polder. Uniek is ook de ligging: iets hoger dan de rest van de omgeving, ingesloten door de schilderachtige molensloot De Kolk en de Ringvaart.

In de wijk zie je rustige straten, veel openbaar groen en water. Dagelijkse voorzieningen als een basisschool en een supermarkt zijn in de buurt, net als natuurgebied Waarderhout, waar je kunt wandelen en hardlopen. Via de Rustenburgerweg is het maar 2 kilometer fietsen naar winkelcentrum Middenwaard en Heerhugowaard heeft goede treinverbindingen richting Alkmaar, Amsterdam, Hoorn, Schagen en den Helder.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Het straatbeeld is fraai, met duurzame woningen in verschillende bouwstijlen. Ook de woning op nummer 30, met 5 zonnepanelen en metselwerk in twee kleuren, heeft een mooie uitstraling. Achter de voordeur is de lichte hal, met de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Naast de trap is de toiletruimte, uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.

De tuingerichte woonkamer heeft een groot raam tot vloerhoogte en dubbele tuindeuren met glas, waardoor veel licht naar binnen valt. Het zitgedeelte heeft een breedte van ruim 5.10 meter en de ruimte onder de trap is grotendeels open, wat het ruimtelijk effect vergroot. Er ligt, net als in de hal en keuken, een laminaatvloer met vloerverwarming. Naast het eetgedeelte is de keuken, waar een stijlvolle U-opstelling staat. De donkere kleur van de keuken past goed bij het marmerlook blad, de zwarte spoelbak en de bijpassende kraan. Alle benodigde apparatuur, klaar voor jarenlang woonplezier, is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Zie jij jezelf hier al koken?

Eerste verdieping:

Op deze verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde. Een van deze kamers is in gebruik als kinderkamer, en de andere kamer heeft een nis waar een grote garderobekast kan staan. De slaapkamer, met groen patroonbehang op een van de wanden, heeft een open kast voor kleding. Je oog valt op de lichte laminaatvloer met

vloerverwarming, met een regeling per ruimte.

De badkamer is een fraai afgewerkte ruimte, met lichte wandtegels en grijze tegels op de vloer. Ook bij het toilet zijn grijze tegels geplaatst en de zwarte douchewand met glas geeft de badkamer een trendy look. Boven het brede wastafelmeubel hangt een brede spiegel met verlichting, waardoor de badkamer meer dan af is.

Tweede verdieping:

De vierde slaapkamer, met een dakraam en een meer dan 4 meter (!) hoge nok, vind je op de tweede verdieping. Nu is deze kamer in gebruik als master bedroom, met een inloopkast en bergruimte in de schuinten van het dak. Je kunt deze kamer bereiken vanaf de overloop, die verder toegang biedt tot een berging/wasruimte.

Tuin:

Openslaande deuren in de woonkamer geven toegang tot de achtertuin, gesitueerd op het noordoosten. Er zijn maar liefst drie terrassen, waardoor er gedurende de hele dag een plekje in de zon te vinden is. In de houten berging kunnen de fietsen staan en er is een poort naar de steeg.

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 119 m²
- * Energielabel A
- Dak-, gevel- en vloerisolatie
- Vloerverwarming op alle verdiepingen, per ruimte in te stellen
- 5 zonnepanelen aan de voorzijde (zuidwest)
- Vier slaapkamers, waarvan een met een inloopkast
- Mogelijkheid voor een aanbouw
- Volledige eigendom









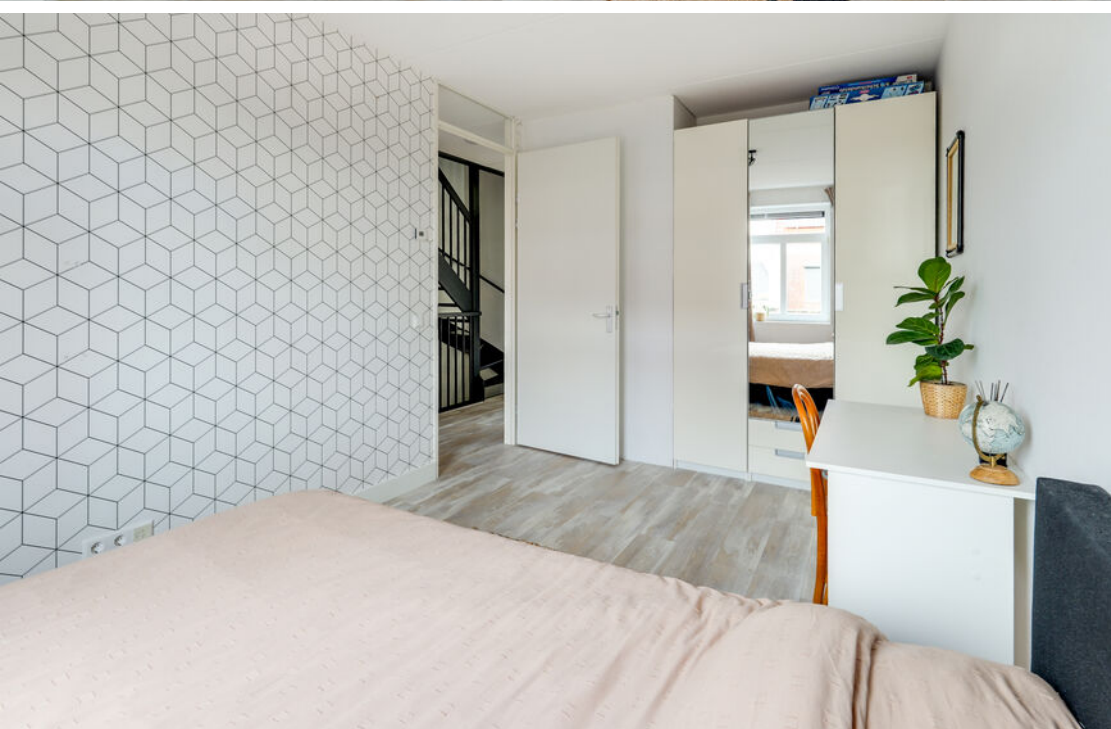








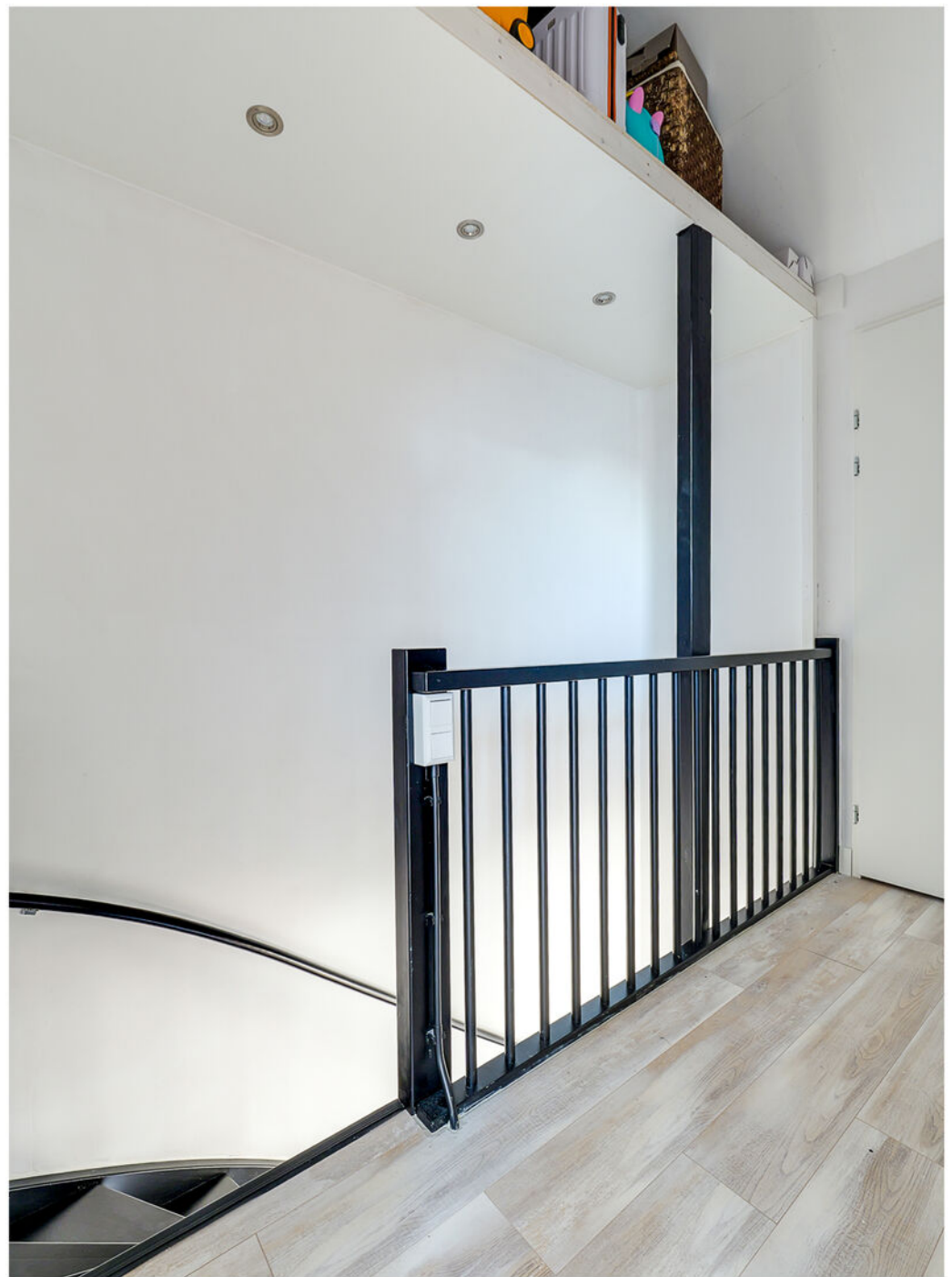














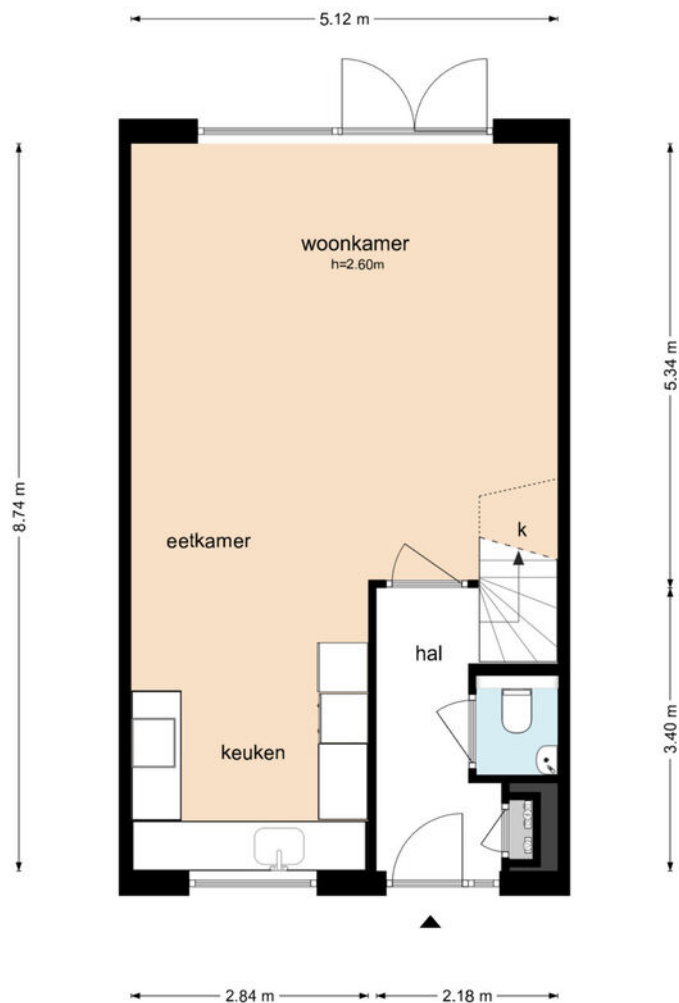






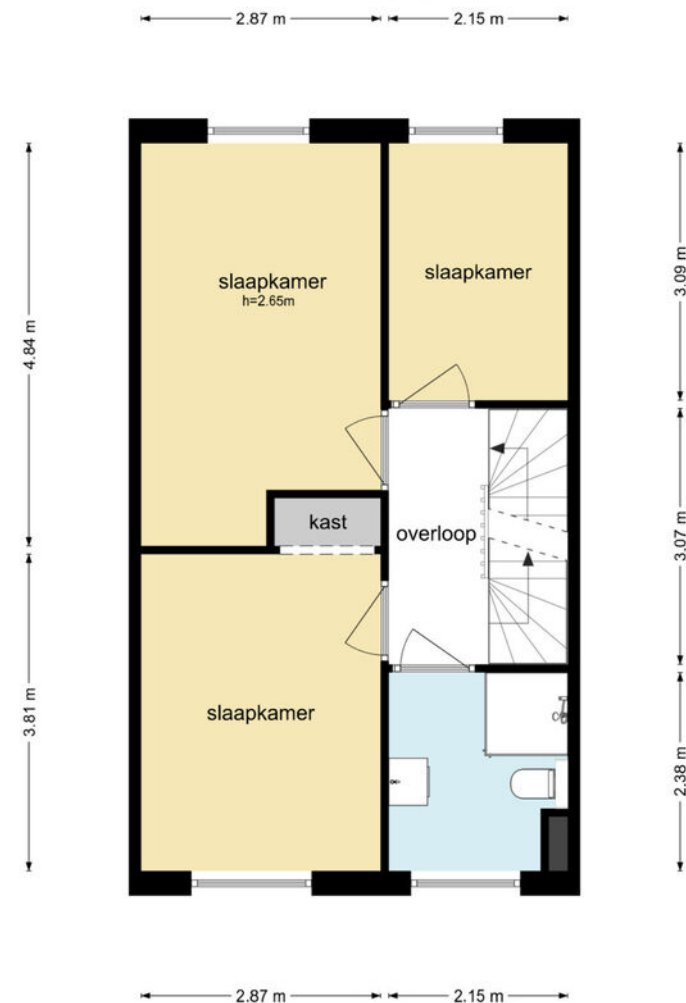
Plattegrond

Nachtegalstraat 30 - Heerhugowaard
Begane Grond



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

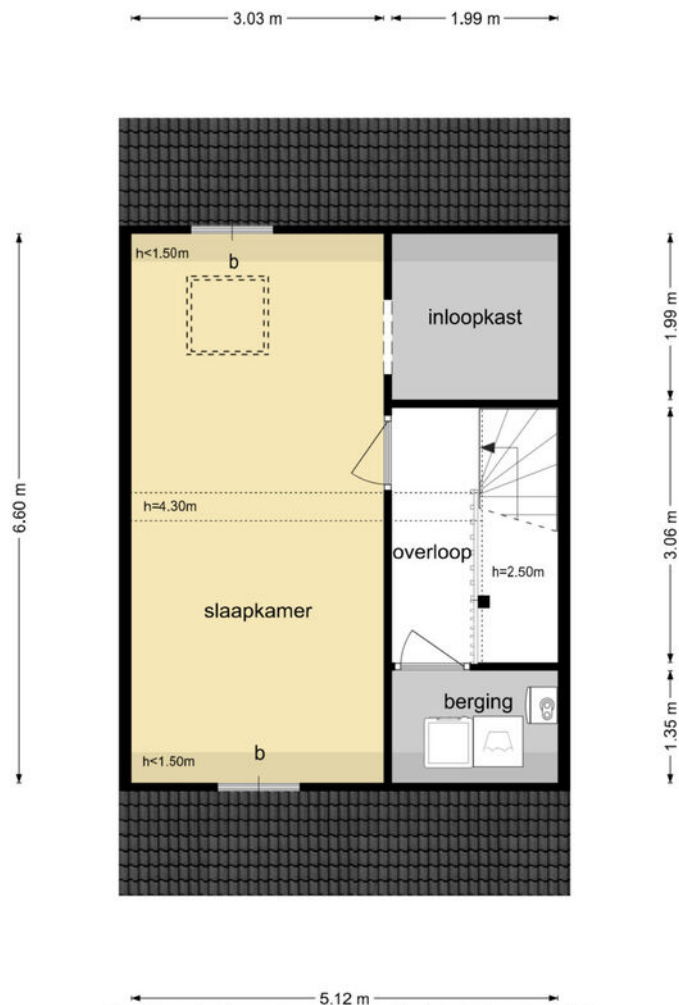
Nachtegalstraat 30 - Heerhugowaard
Eerste Verdieping



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

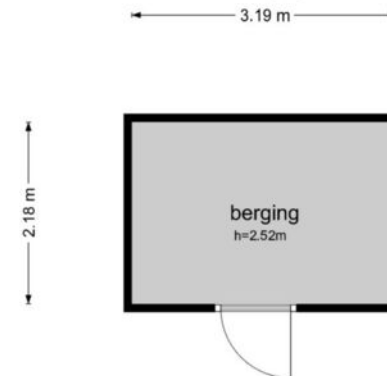
Plattegrond

Nachtegalstraat 30 - Heerhugowaard
Tweede Verdieping



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

Nachtegalstraat 30 - Heerhugowaard
Berging



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

Heerhugowaard

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

112 m²

Kadastraal perceelnummer

10690

Kadastraal sectie

P





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Toiletrolhouder	x		
Inbouwspots/dimmers	x			Toiletborstel(houder)	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Fontein	x		
Losse (hang)lampen		x		Douche (cabine/scherf)	x		
Gordijnrails	x			Wastafel	x		
Gordijnen	x			Wastafelmeubel	x		
Rolgordijnen	x			Badkamer Toilet	x		
Jaloezieen	x			Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Laminaat	x						
Woning - Keuken				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Keukenblok (met bovenkasten)	x			(Voordeur)bel	x		
Kookplaat	x			Rookmelders	x		
(Gas) fornuis	x			(Klok)thermostaat	x		
Afzuigkap	x			CV-installatie	x		
Combi-oven/combimagnetron	x			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Koelkast	x			Zonnepanelen	x		
Vaatwasser	x						
Koffiezetapparaat		x		Tuin			
Woning - Sanitair/sauna				Tuinaanleg/bestrating	x		
Toilet	x			Beplanting	x		
				Buitenverlichting	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast(houder)	x		

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



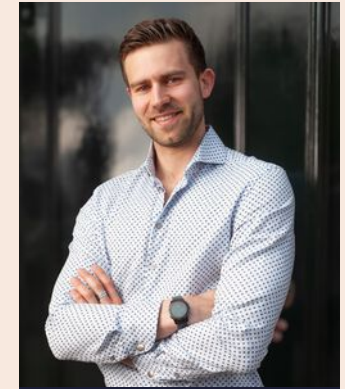
Inge Groet
Office Manager Verkoop



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:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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:

- a) 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.
- b) 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:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) 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.

Aantekeningen

A large white rectangular area with horizontal ruling lines, intended for notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the area.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl



pararius

