



Stuartstraat 82
Alkmaar

) **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

71 m²

INHOUD

274 m³

BOUWJAAR

1906

PERCEELOPPERVLAKTE

64 m²

ENERGIELABEL

G

AANTAL KAMERS

4

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte

Intergas 2021

Cv ketel

Dubbel glas

5 m²

Omschrijving

In een supergezellige buurt, tussen het historische centrum en het treinstation, staat deze instapklare woning met een heerlijke patio en drie slaapkamers. Achter de gevel boordevol karakter gaat een huis verscholen met veel lichtinval, een ruime woonkamer en een aanbouw. Hier zijn de keuken en de badkamer gesitueerd, terwijl er vanuit de patio toegang is tot een berging. Als u op zoek bent naar een sfeervol huis in een karakteristieke buurt, dan is dit een niet te missen kans!

Over de ligging en de buurt:

De Spoorbuurt heeft al vele jaren een grote aantrekkingskracht. Na een paar minuten staat u op het perron of bij het busstation, perfect voor de forens die naar zijn of haar werk reist. Via een van de bruggen over de Singelgracht loopt u zo het historische centrum in. Het theater, de bioscoop, restaurants, cafés en winkels zijn binnen handbereik! Via de Helderseweg is er een goede verbinding met de Ring Alkmaar en het ziekenhuis is iets meer dan 1,5 kilometer fietsen.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Niet alleen de voorgevel, maar ook de entree van deze woning is fraai. Loop naar binnen en u staat in de hal, met de meterkast en de toiletruimte. Hier ziet u een wandcloset, fonteintje en witte wandtegels met een sierlijke rand. De woon-/eetkamer lijkt zo uit een woonmagazine te komen. Verrassend ruim, met veel lichtinval en fraai afgewerkt. Lichte kleuren bepalen de sfeer, samen met de

laminaatvloer, en de witte bordestrap is een subtiel element. Het eetgedeelte is aan de voorzijde en het zitgedeelte vindt u aan de achterzijde, bij de schouw met open haard.

In de aanbouw zijn de keuken en badkamer. Grote ramen in de keuken maken de ruimte optisch groter en de wandopstelling heeft een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koelkast. De aansluitende badkamer, in dezelfde stijl als de toiletruimte, is ingedeeld met een inloofdouche en een wastafel. Via de patio is de berging te bereiken, met de opstelling van de HR-ketel. Gezien de korte afstand tot de keuken is de berging onder andere geschikt als provisieruimte en bijkeuken.

Eerste verdieping:

De ruimte op de eerste verdieping is optimaal benut, met een overloop en drie slaapkamers. Aan de voorzijde is de master bedroom die, net als de slaapkamer aan de achterzijde, over de hele breedte van het woonhuis is. Ook de derde slaapkamer, met grote ramen in de zijgevel, is heel geschikt als kinderkamer of werkkamer.

Vliering:

In de nok van de woning is een vliering, met een maximale hoogte van 0.88 meter, wat fijne extra bergruimte geeft.

Tuin:

Wel een plek om buiten te zitten, maar geen onderhoud. Vanuit de keuken is er toegang tot de patio, gesitueerd op het noordoosten. Dit is een heerlijke plek om buiten te zitten, met een hapje en een drankje in de Alkmaarse zon.

Omschrijving

Kenmerken:

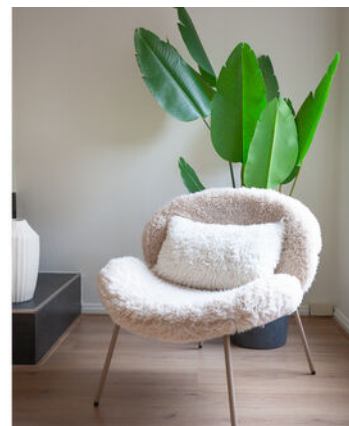
- Woonoppervlakte circa 71 m²
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (2021)
- Drie slaapkamers
- Fijne buitenruimte met ochtendzon
- Energielabel G
- Volledige eigendom









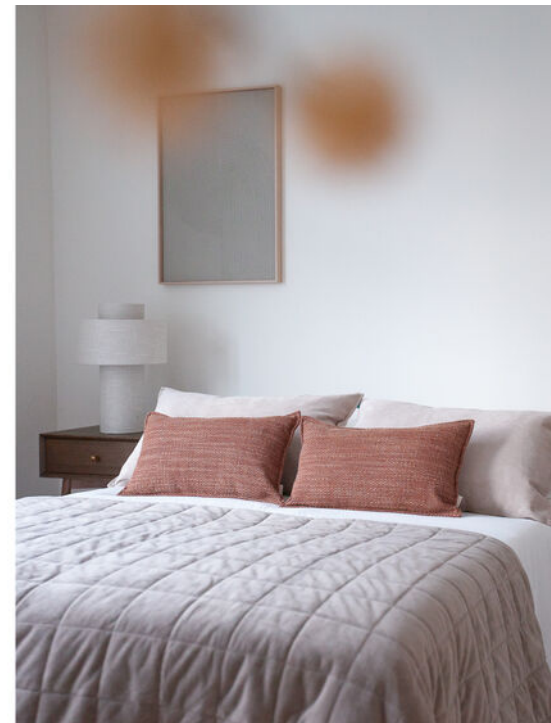














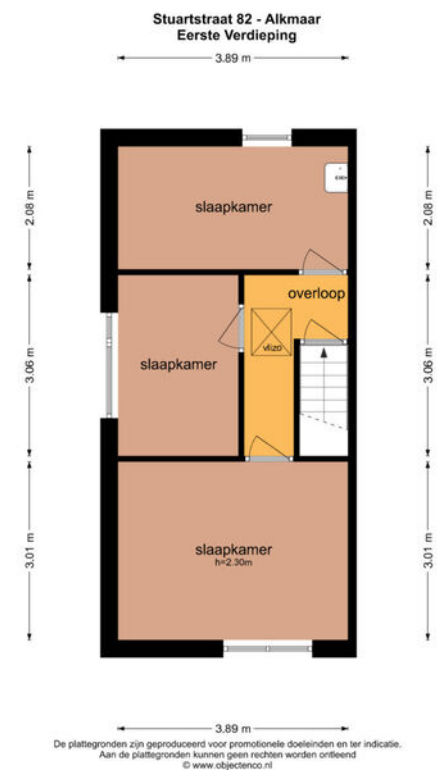
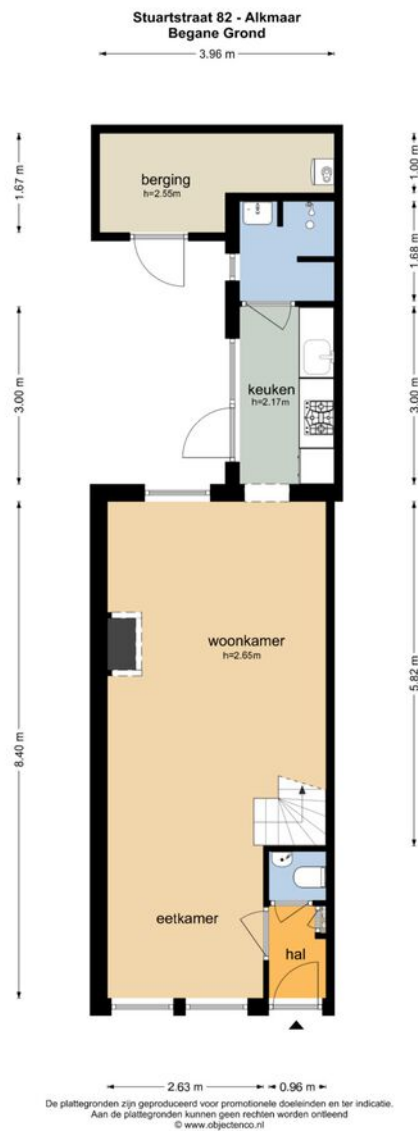




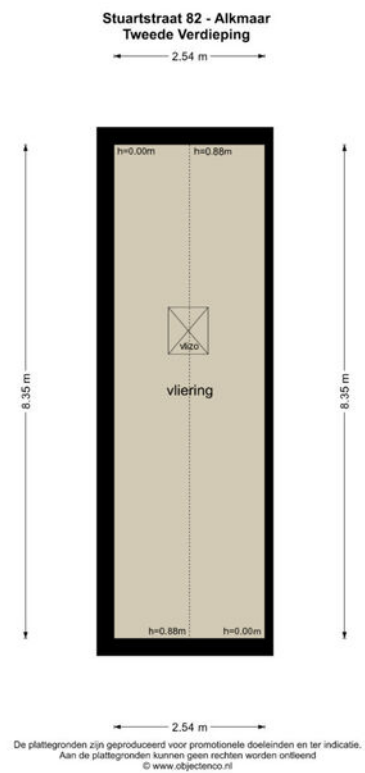




Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

64 m²

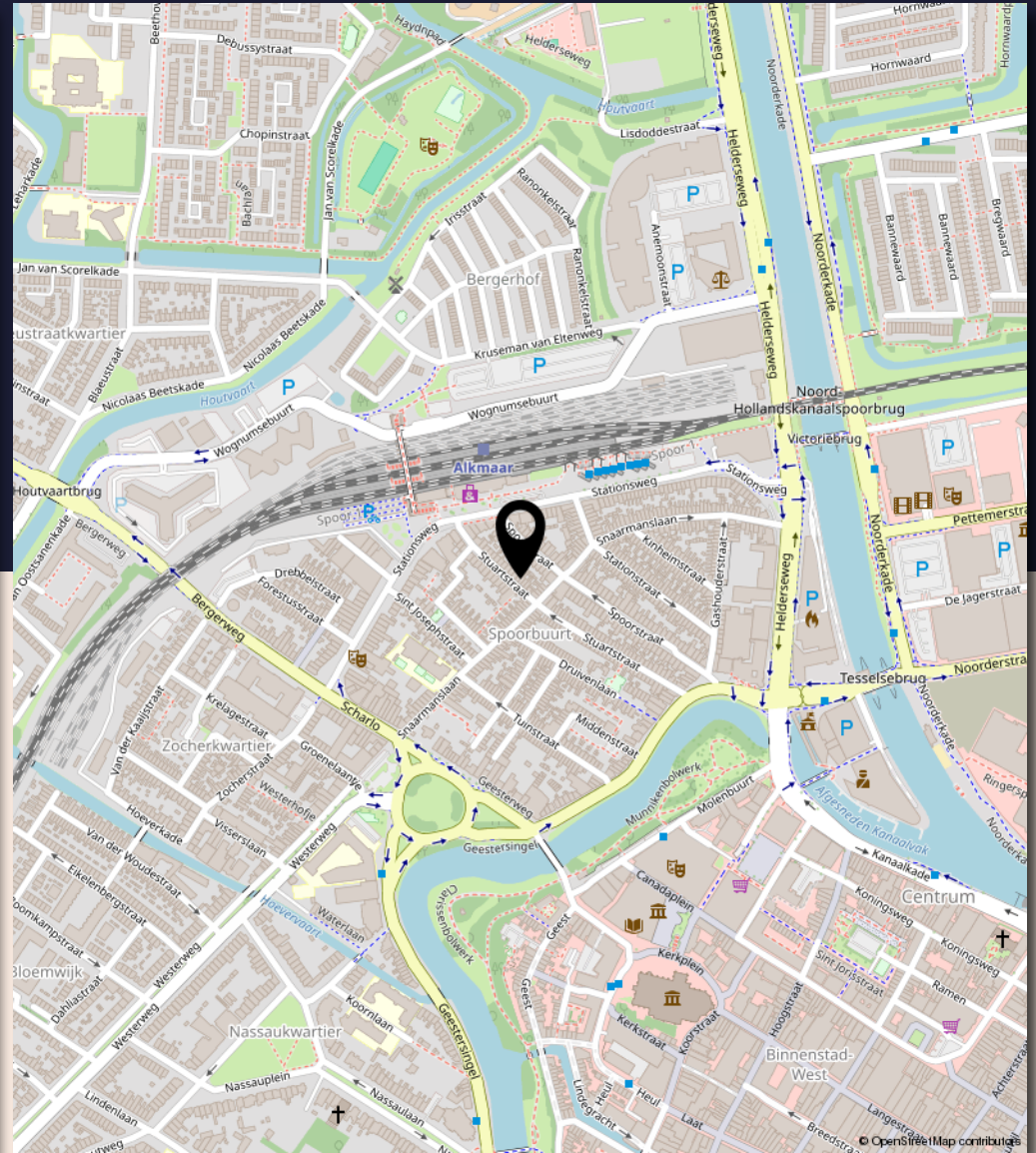
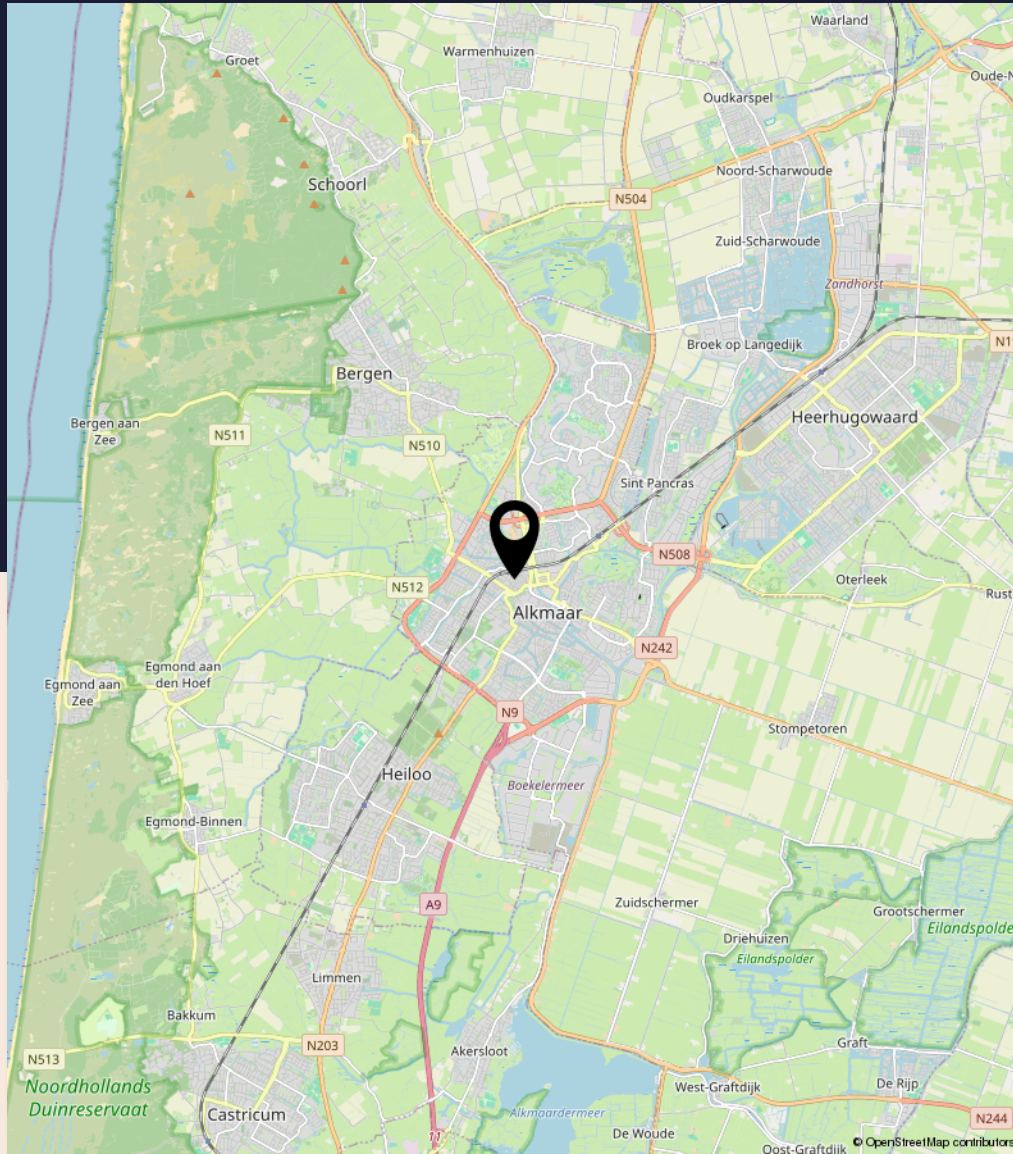
Kadastraal perceelnummer

9215

Kadastraal sectie

C

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Toiletborstel(houder)	x		
Inbouwspots/dimmers	x			Fontein	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Wastafel	x		
Rolgordijnen	x						
Laminaat	x			Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			(Voordeur)bel	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x			CV-installatie	x		
				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	x			Tuin			
Kookplaat	x			Tuinaanleg/bestrating	x		
(Gas) fornuis	x			Bepanting	x		
Afzuigkap	x			Buitenverlichting	x		
Magnetron	x			Tuinhuis/buitenberging	x		
Oven	x			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Combi-oven/combimagnetron	x						
Koel-vriescombinatie	x						
Vaatwasser	x						
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet	x						
Toiletrolhouder	x						

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



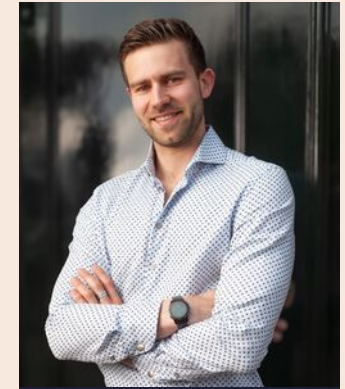
Inge Groet
Office Manager Verkoop



Cynthia Breed
Office Manager Verkoop



Sanne Doornekamp
Operational Manager



Thomas Balk
Medewerker
Verhuur en Beheer



Mireille Adelaar
Commercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



Anila Costers
Vastgoed Beheerder



Ricky Mol
Medewerker Verhuur



Erik van Manen
Vastgoed Beheerder



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 extend across the width of the area.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

