



Ietje Kooistratuin 51
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
108,5 m²

INHOUD
363,39 m³

BOUWJAAR
1999

PERCEELOPPERVLAKTE
118 m²

ENERGIELABEL
A +

AANTAL KAMERS
6

Verwarming

centrale voorziening,
stadsverwarming

Warm water

centrale voorziening,
stadsverwarming

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

Omschrijving

Welkom bij deze verrassend ruime en duurzame woning in het mooie Huygenhoek, met een aanbouw op de begane grond, een dakopbouw waardoor er drie volwaardige verdiepingen zijn en energielabel A+. Deze sfeervolle woning heeft maar liefst vijf slaapkamers, een badkamer met inloopdouche, een keuken met alle benodigde inbouwapparatuur en een zeer royale woonkamer. Een grote schuifpui geeft toegang tot de tuin, met een (fietsen)berging en een overdekt terras. Wordt dit jouw nieuwe thuis?

Over de ligging en de buurt:

Huygenhoek is een kindvriendelijke wijk aan de zuidkant van Heerhugowaard. Hier wonen starters, gezinnen en doorstromers in een mooie woonomgeving met veel groen en water. Vlak om de hoek zijn een Albert Heijn, een medisch centrum en een cafetaria voor die momenten dat je geen zin hebt om te koken. Basisscholen en kinderopvang zijn op loopafstand gelegen, en in de nabijheid zijn er ook sportclubs te vinden, zo ook het winkelcentrum Middenwaard is op fietsafstand gelegen. Heerhugowaard heeft goede ov-verbindingen met Den Helder, Hoorn, Alkmaar en Amsterdam. Met de auto kan uiteraard ook, via verschillende uitvalswegen in alle richtingen.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Op de foto's is de blauweregen kaal, maar binnenkort zal deze weer volop in bloei staan. Zo krijgt de voorgevel van deze verrassend ruime woning een geweldige uitstraling!

In de hal zie je dat dit een huis boordevol sfeer is, met zwarte paneeldeuren en een groene kleur op het onderste deel van de wanden. Links in de hal is de toiletruimte, uitgevoerd met een wandcloset en een fontein.

De gehele begane grond is voorzien van een sfeervolle massief eikenhouten vloer.

De uitgebouwde woonkamer is de perfecte plek om te zitten, eten en te ontspannen. Bij het zitgedeelte hangt een airco-unit (koelen en verwarmen) en het plafond bij de aanbouw is voorzien van inbouwverlichting. Een grote schuifpui zorgt voor veel lichtinval en het eetgedeelte grenst aan de keuken.

Of je nu een kookliefhebber bent of niet, deze keuken is perfect voor jou. Je oog valt op de moderne wandopstelling en de hoge kastenwand, waardoor er volop bergruimte is. Het marmerlook aanrechtblad past perfect in het geheel en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een vaatwasser, combi-oven, koffiemachine, koelkast en een vriezer. Loop rond, kijk en geniet van al het moois in de keuken en woonkamer...

Eerste verdieping:

Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers, in gebruik als royale kinderkamer en kleed-/wasruimte. De master bedroom, over de hele breedte van de woning, bevindt zich aan de achterzijde.

Op bijna de hele verdieping ligt een laminaatvloer en een deel van de wanden is geschilderd in fraaie kleuren.

De badkamer, met witte wandtegels en een opvallend zwart plafond, is ingedeeld met een inloopdouche, wandcloset en een breed wastafelmeubel. Het zijn details die de badkamer heel aantrekkelijk maken: inbouwverlichting, een nis boven het toilet, een grote spiegel en een heerlijke regendouche.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar nog twee slaapkamers zijn. Op de overloop hangt een airco-unit en op de hele verdieping ligt laminaat op de vloer. Beide slaapkamers zijn uitgevoerd met vrolijke kleuren op de wanden en het plafond, waar de kinderen veel plezier van hebben. Liever een neutrale kleur? Ga zelf aan de gang of schakel hulp in van familie of vrienden. Voor je het weet is alles geschilderd.

Tuin:

Het terras aan de voorzijde is gesitueerd op het zuidoosten en de onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noordwesten. Een plekje in de zon of is zo gevonden, naar keuze aan de voor- of achterzijde. Boven de schuifpui hangt een elektrisch bedienbaar zonnescherm en aan de (fietsen)berging is een overdekt terras gebouwd. Bij het overdekte terras is een poort naar de steeg, die de kinderen kunnen gebruiken om naar de speeltuin in de achtergelegen straat te lopen.

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 109 m²
- Tuin op westen circa 55 m²
- Drie volwaardige verdiepingen dankzij de dakopbouw
- Aanbouw op de begane grond (woonkamer)
- Moderne keuken, badkamer en toiletruimte
- Airco op de begane grond en tweede verdieping
- Vijf slaapkamers, waarvan één in gebruik als kleed- en wasruimte
- Energielabel A+
- Oplevering in overleg



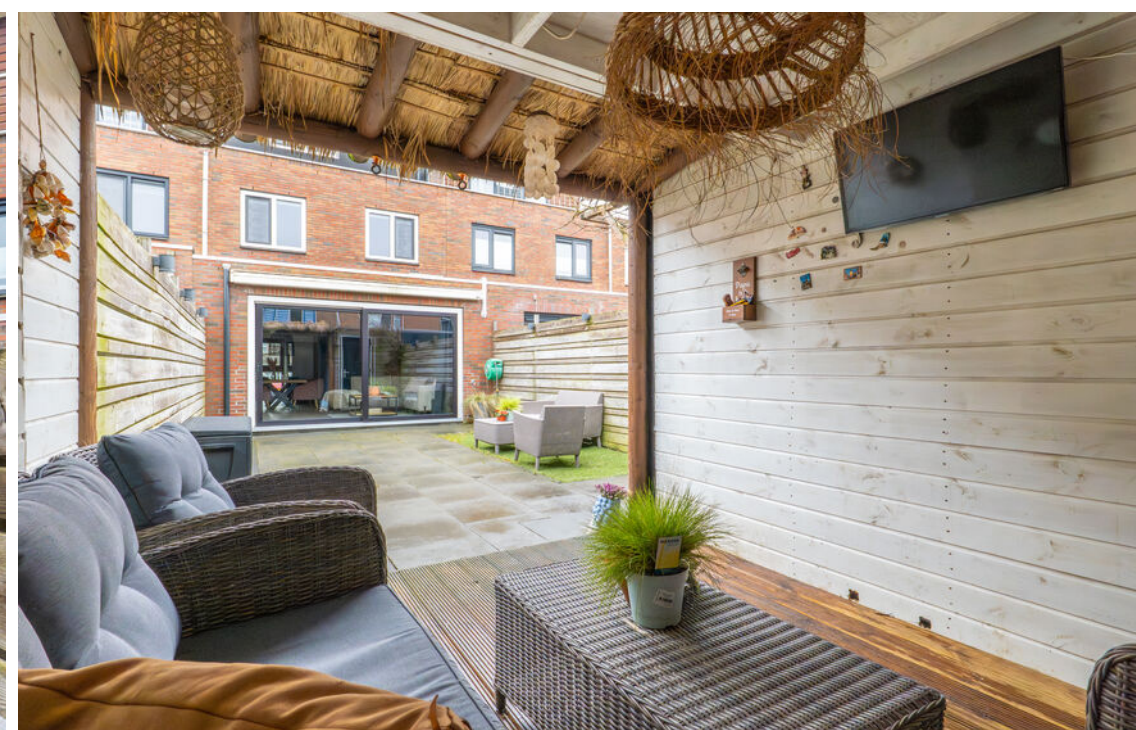














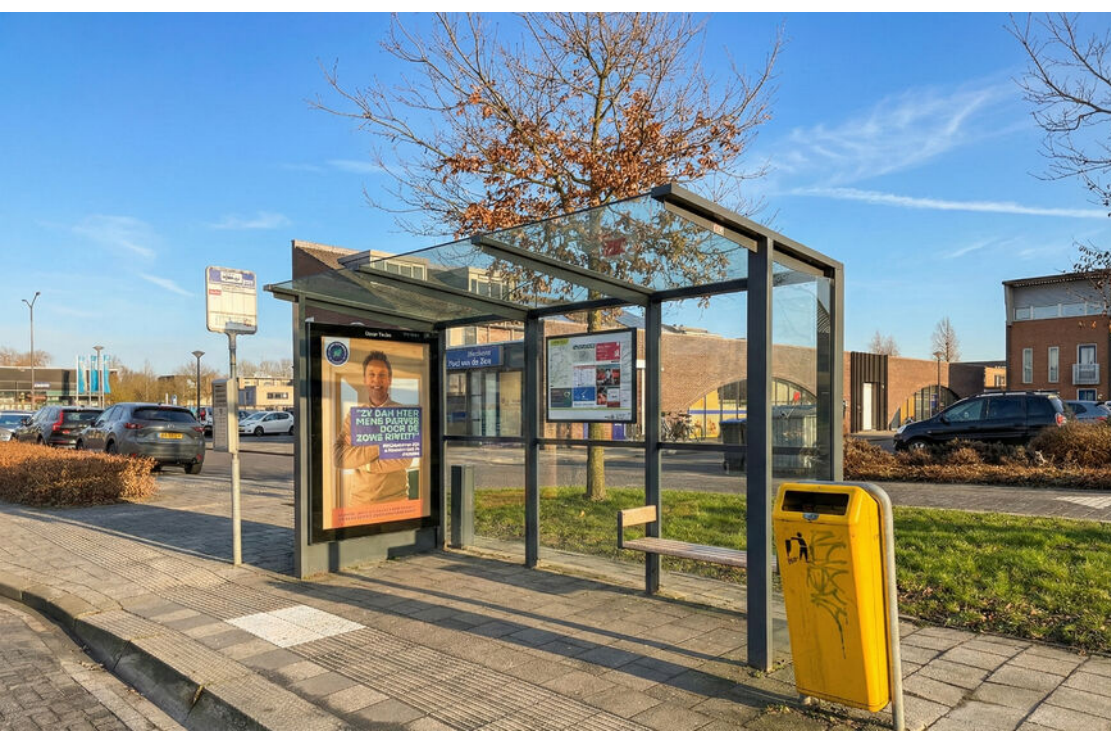




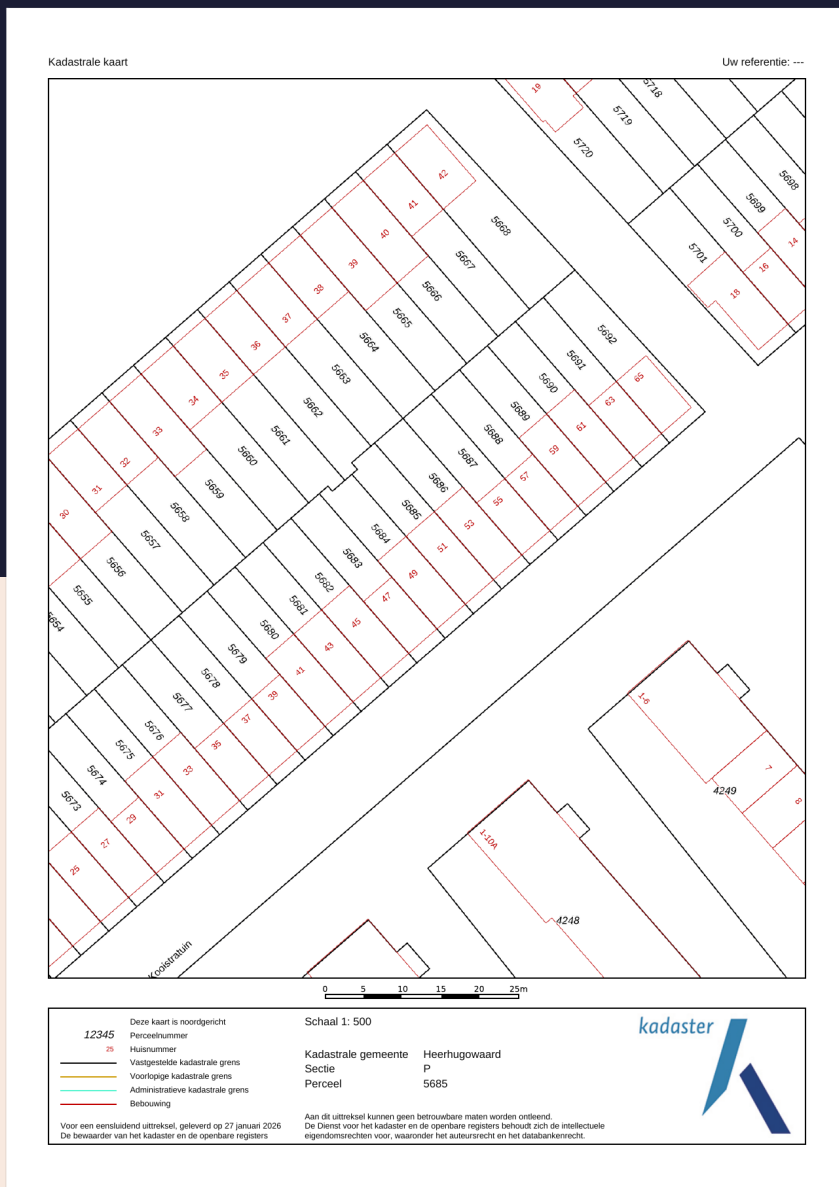








Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Heerhugowaard

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

118 m²

Kadastraal perceelnummer

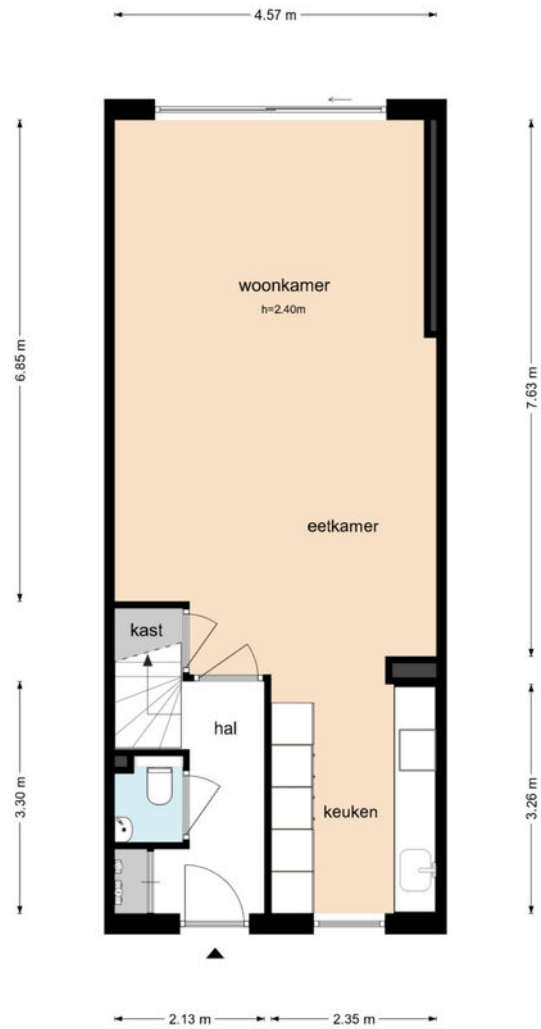
5685

Kadastraal sectie

P

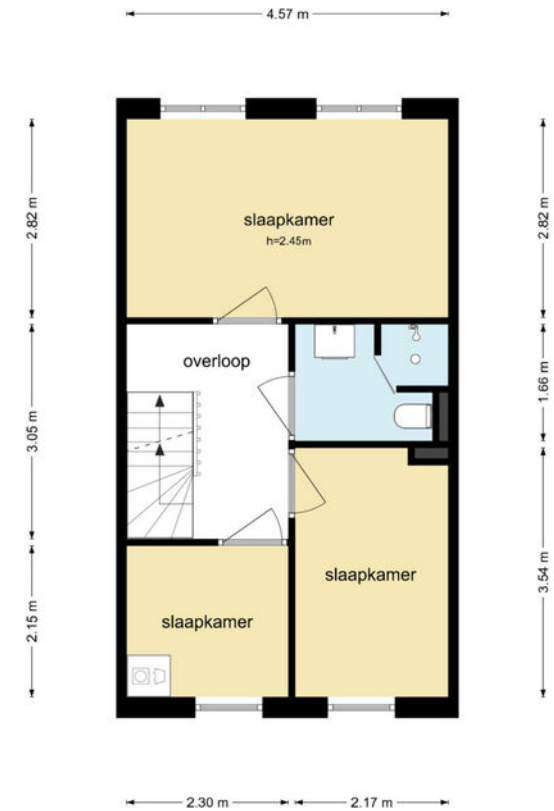
Plattegrond

letje Kooistratuin 51 - Heerhugowaard
Begane Grond



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

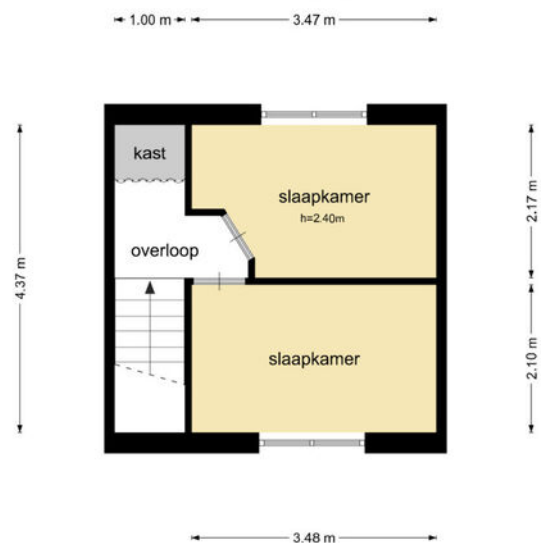
letje Kooistratuin 51 - Heerhugowaard
Eerste Verdieping



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

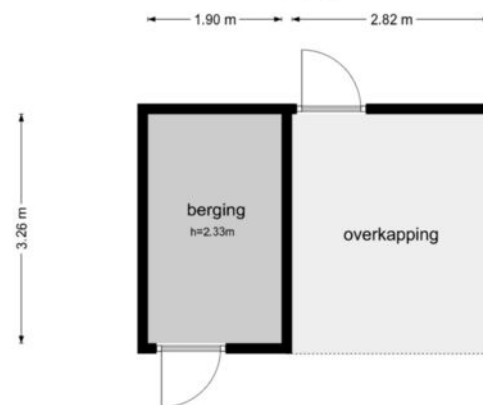
Plattegrond

letje Kooistratin 51 - Heerhugowaard
Tweede Verdieping



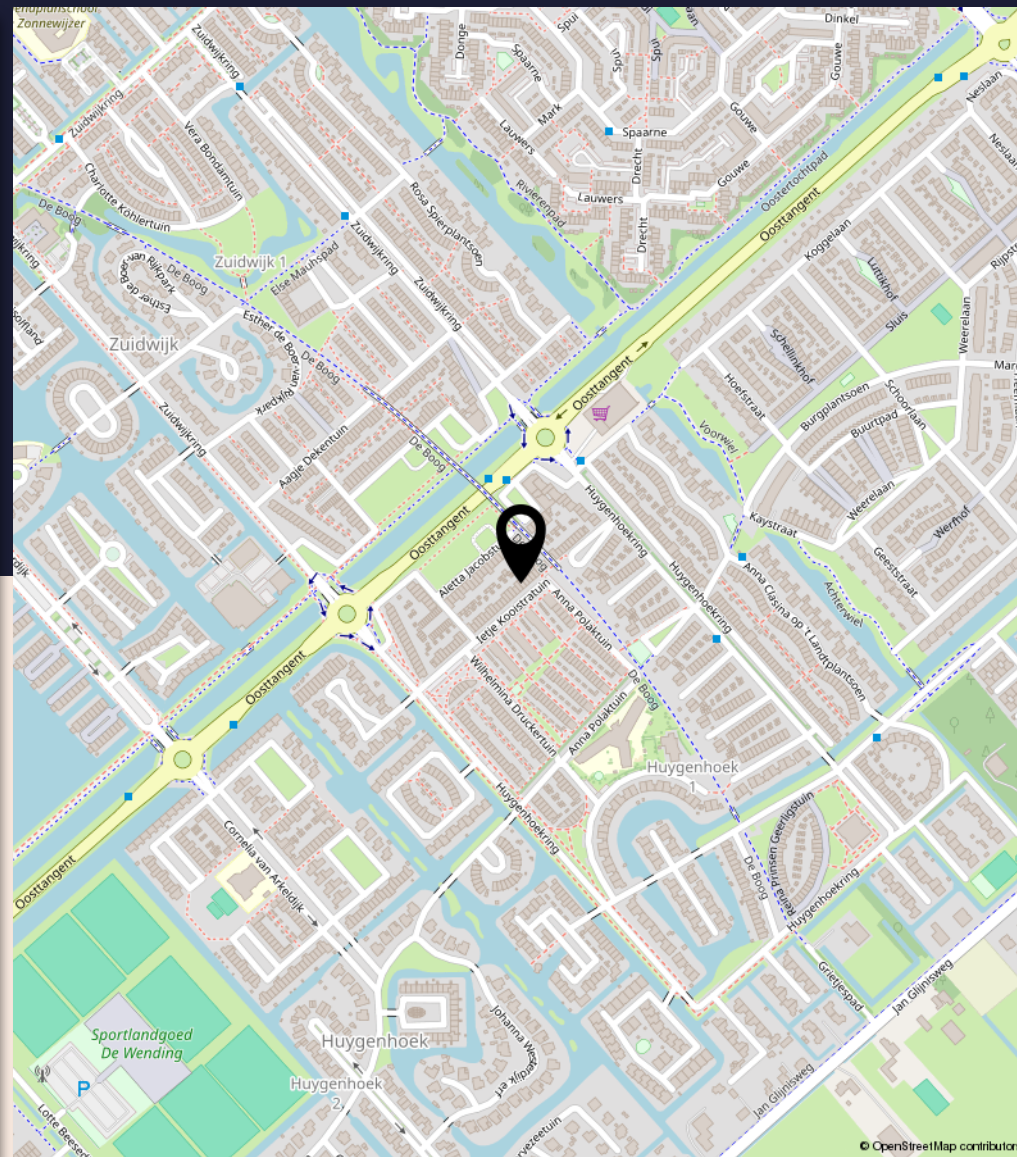
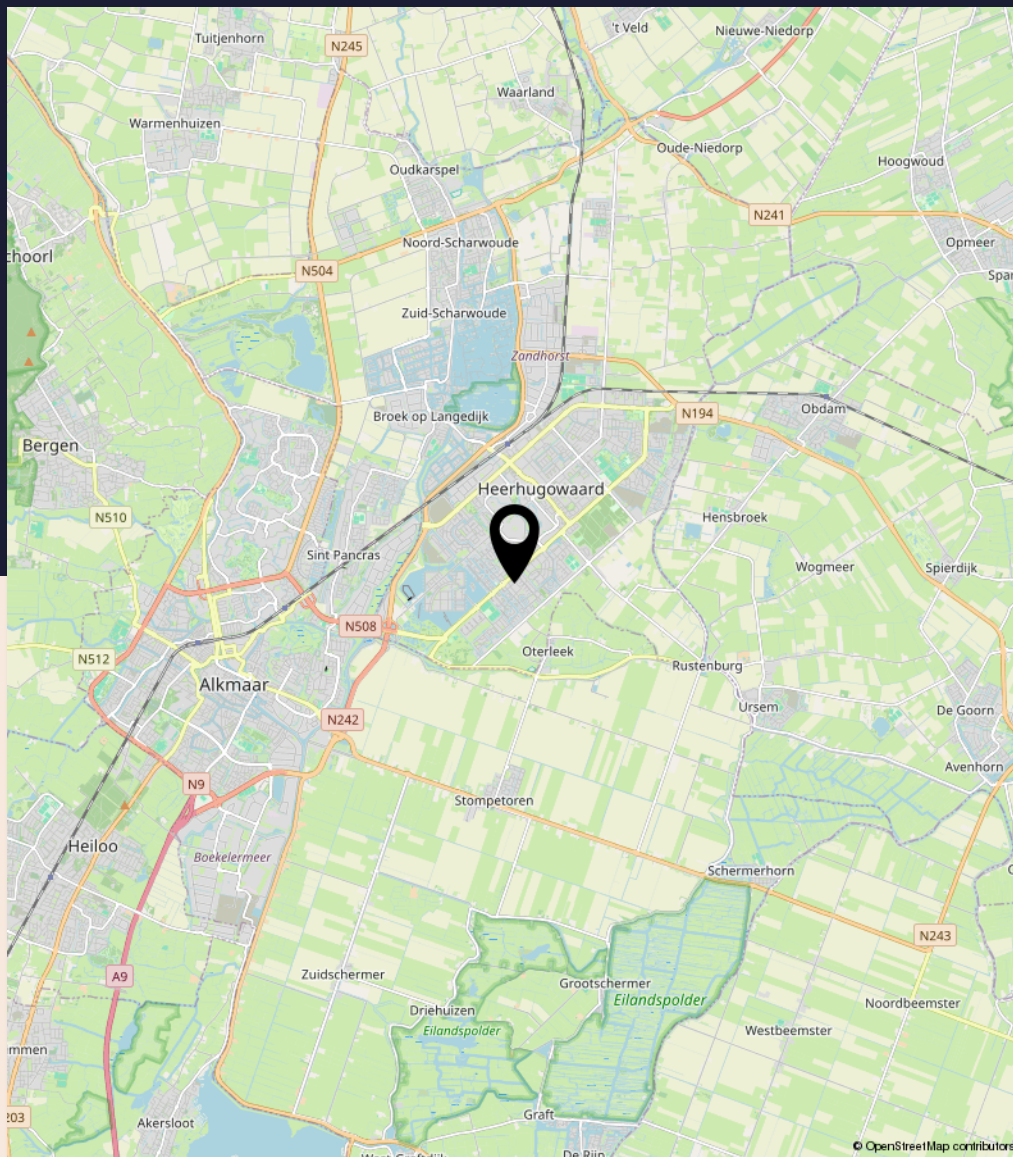
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

letje Kooistratin 51 - Heerhugowaard
Berging



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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	x		
Buitenverlichting		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		

Ons team



Joshua Pinedo

Directeur & makelaar



Thomas de Vos

Assistent Makelaar



Inge Groet

Office Manager Verkoop



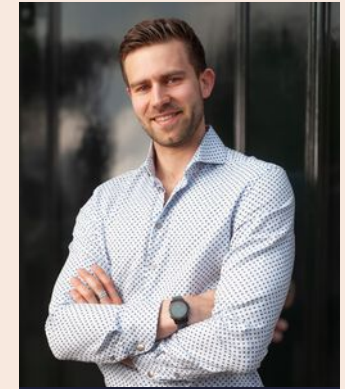
Cynthia Breed

Office Manager Verkoop



Sanne Doornekamp

Operational Manager



Thomas Balk

Medewerker
Verhuur en Beheer



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:

- 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:

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

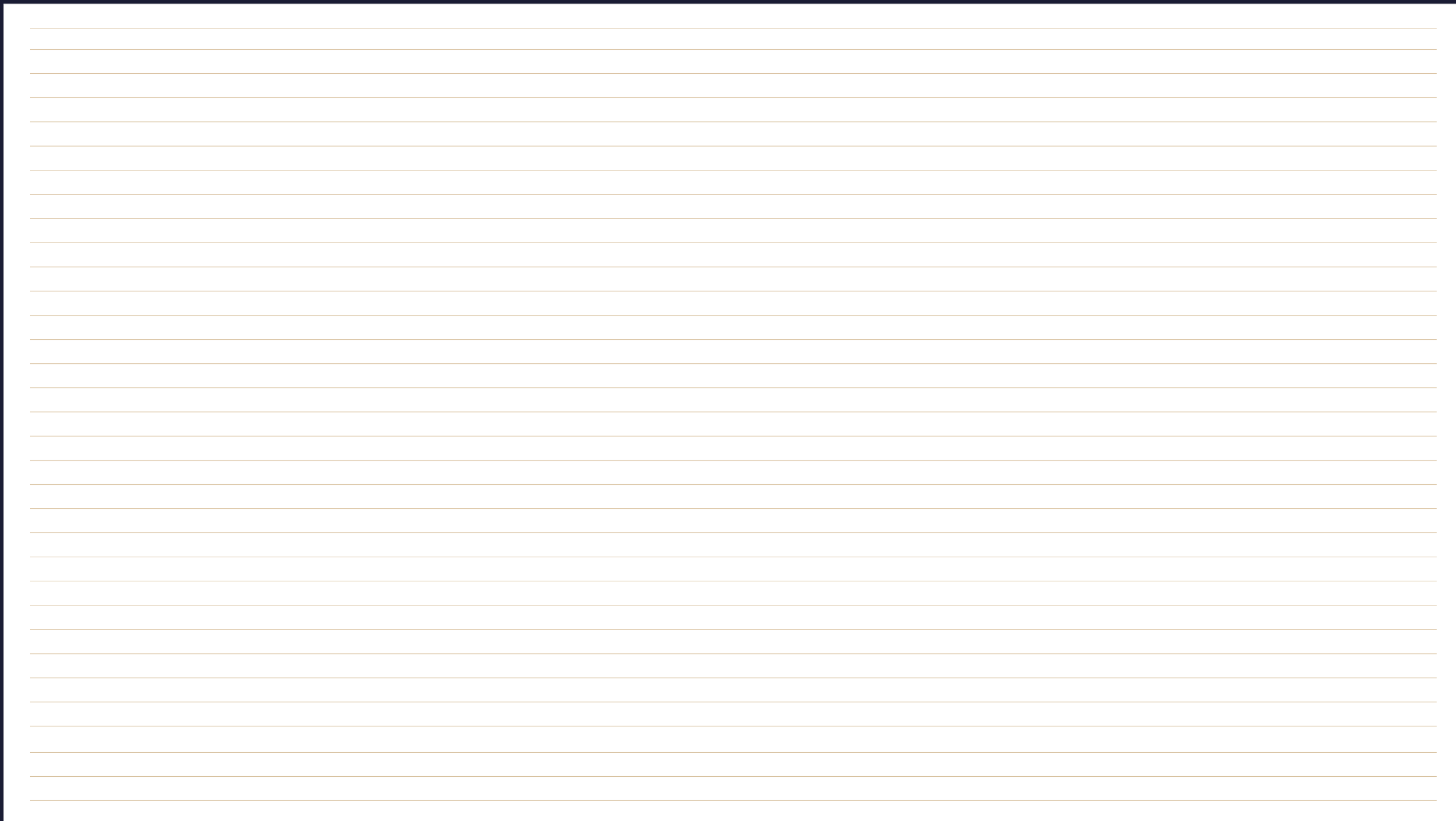
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen

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 lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the area.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl