



Westknollendam 60
Westknollendam

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

151 m²

INHOUD

599 m³

BOUWJAAR

1898/2020-2024

PERCEELOPPERVLAKTE

334 m²

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

4

Verwarming

Remeha 2022

Warm water

Cv ketel

Isolatie

muurisolatie, vloerisolatie

Overige inpandige ruimte

13 m²

De woning is volledig gerenoveerd in 2020-2024

Omschrijving

In het charmante Westknollendam, direct aan de Zaan, ligt deze exclusieve woning op een van de mooiste plekken van het dorp. Met uitzicht op de jachthaven aan zowel de voor- als achterzijde en omringd door een straat vol karakter, vormt dit groene houtbouwhuis een bijzonder geheel. Binnen komen design en authenticiteit naadloos samen. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, biedt de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen en wordt compleet gemaakt door een eetkeuken met vide van uitzonderlijke allure. En dat alles op slechts 15 kilometer van zowel de Ring A10 als Alkmaar.

Over de ligging en de buurt:

Voor watersporters en natuurliefhebbers is Westknollendam een droomplek om te wonen. Een basisschool en het dorpshuis zijn op loopafstand, net als de voetbalvelden van CvV Blauw Wit. Voor dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in Krommenie, Wormerveer en Assendelft. Hier woont u buiten de stad, omringd door prachtige natuur en met de zon die over het kabbelende water schijnt. Magisch mooi ...

Indeling van de woning:

Begane grond:

Komt u met de auto, dan is er genoeg plek om op eigen terrein te parkeren. Voor de (kinder)fietsen is er een houten berging, vlak achter de prachtige boom. Deze berging is gebouwd in dezelfde stijl als de woning; adembenemend mooi en boordevol karakter.

De fraai gedecoreerde, donkergroene voordeur met deurklopper geeft toegang tot de ruime hal. Hier ziet u witte paneeldeuren, een subtiel balkenplafond en een fantastische vide. Achter een van de paneeldeuren is de toiletruimte, met een wandcloset en een fonteintje.

Aan de voorzijde van deze verdieping zijn een ruime slaapkamer en de badkamer, beiden met een ruime opzet. De badkamer is ingedeeld met een ligbad, een grote inloofdouche, een badmeubel met wastafel en goudkleurige kranen. Groene, geglazuurde wandtegels geven de badkamer een chique uitstraling en de vaste kast biedt praktische bergruimte. In deze vaste kast kunnen droger en wasmachine worden geplaatst. In de slaapkamer, met lichtinval vanaf twee kanten, is genoeg plek voor een fullsize tweepersoonsbed.

In het hart van de begane grond is de eetkeuken, kleurrijk en badend in het licht. De hoge vide met loopbrug is spectaculair en de maatwerk keuken met hardstenen aanrechtblad is de droom van elke kookliefhebber. Boven de inductie kookplaat ziet u een schouw met afzuiging en verder zijn er een vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en een vriezer.

De eetkeuken staat in halfopen verbinding met de woonkamer, uitgevoerd in rustige kleuren en met fraaie lichtinval vanaf twee kanten. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin en omdat de eettafel in de keuken staat, kan de woonkamer worden ingedeeld met een dubbele zithoek.

Eerste verdieping:

Licht, transparantie en sfeer zijn volop aanwezig op de eerste verdieping. De overloop met loopbrug is een spectaculaire ruimte, uitgevoerd in een fraai kleurenpalet. Achter de schuifdeuren is praktische bergruimte, net als in de kast naast de toiletruimte.

Aan deze kant van de eerste verdieping is een ruime slaapkamer, met twee dakkapellen en prachtig uitzicht op de jachthaven en de Zaan. De loopbrug, deels uitgevoerd in staal, brengt u vanaf de overloop naar de master bedroom. Deze kamer, met een vleugje romantiek, is het toppunt van sfeer en biedt eveneens uitzicht om in te lijsten. Neem gerust even plaats in de stoel en voel direct dat dit een zeer bijzonder huis is ...

Buiten:

Aan de linkerzijde van het woonhuis is een mooi aangelegde tuin met een imposante boom, gevarieerde beplanting en sierbestrating in visgraatmotief. Er kunnen meerdere auto's op eigen terrein staan, waardoor het zoeken naar een plek tot het verleden behoort.

De achtertuin, te bereiken vanuit de woonkamer en de berging, is een heerlijke plek om buiten te zitten. Er zijn twee terrassen, de zon is volop aanwezig en ook hier is het uitzicht van ongekende schoonheid. Dit is een droomhuis op een droomplek, met Amsterdam op minder dan 20 autominuten ...

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 151 m²
- Recent gebouwde, vrijstaande woning (houtbouw)
- Vrijstaande schuur/hobbyruimte met krachtstroom
- Vloerverwarming op de begane grond
- Zonnepanelen
- Airco in beide slaapkamers op de eerste verdieping
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Energielabel A
- Volledige eigendom









Badkamer

















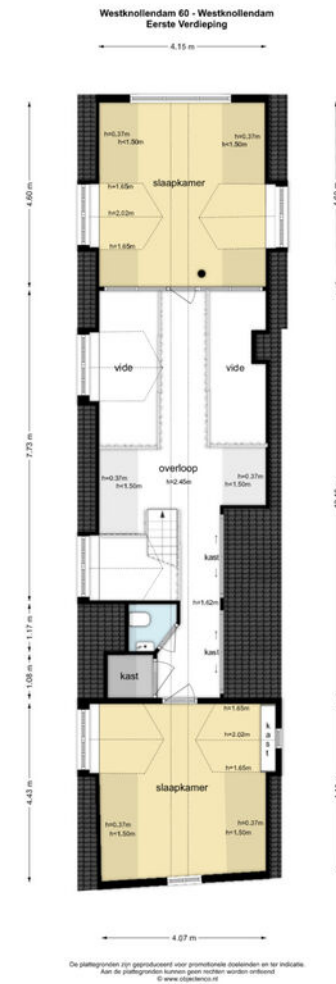








Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Wormerveer

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

334 m²

Kadastraal perceelnummer

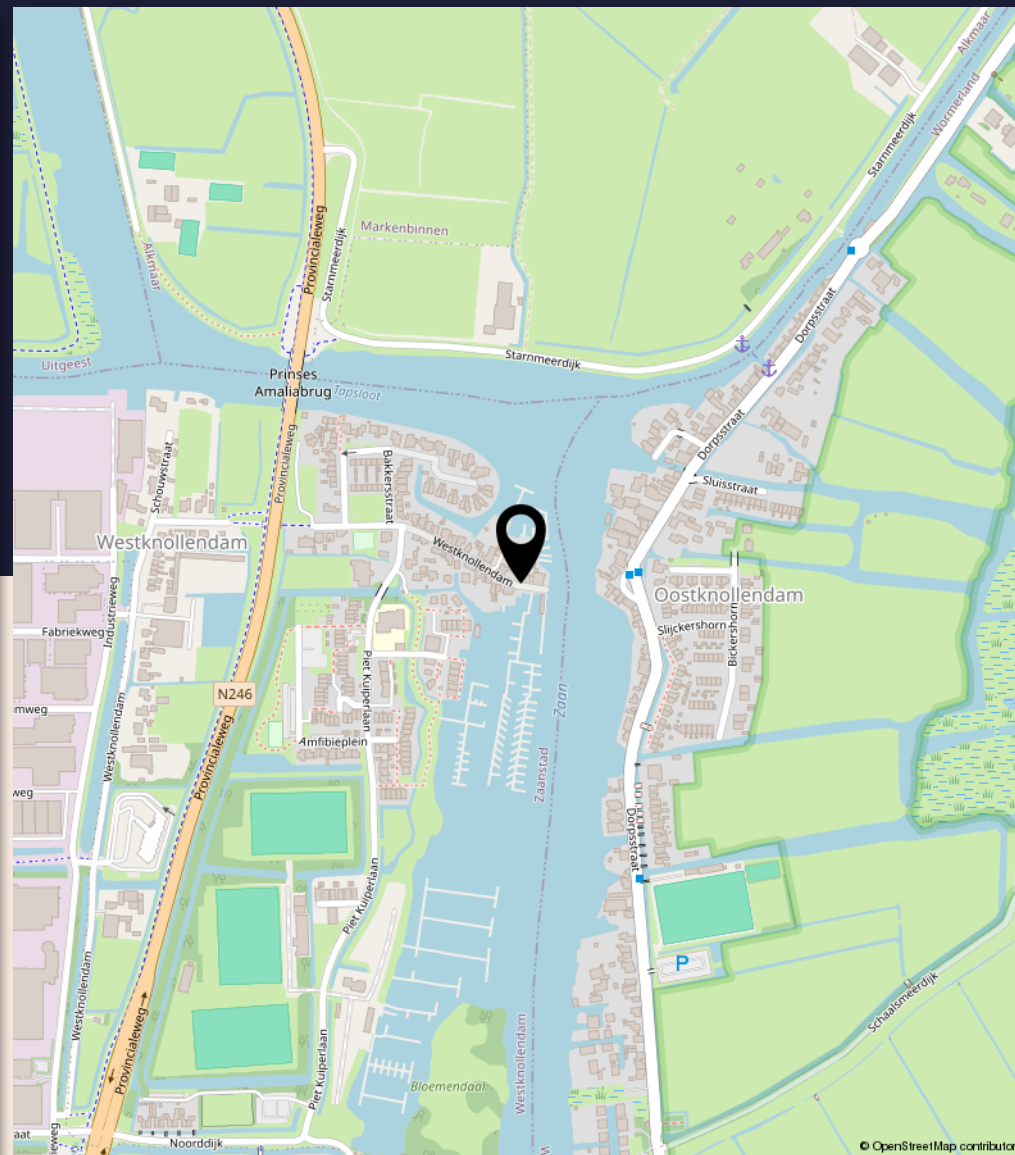
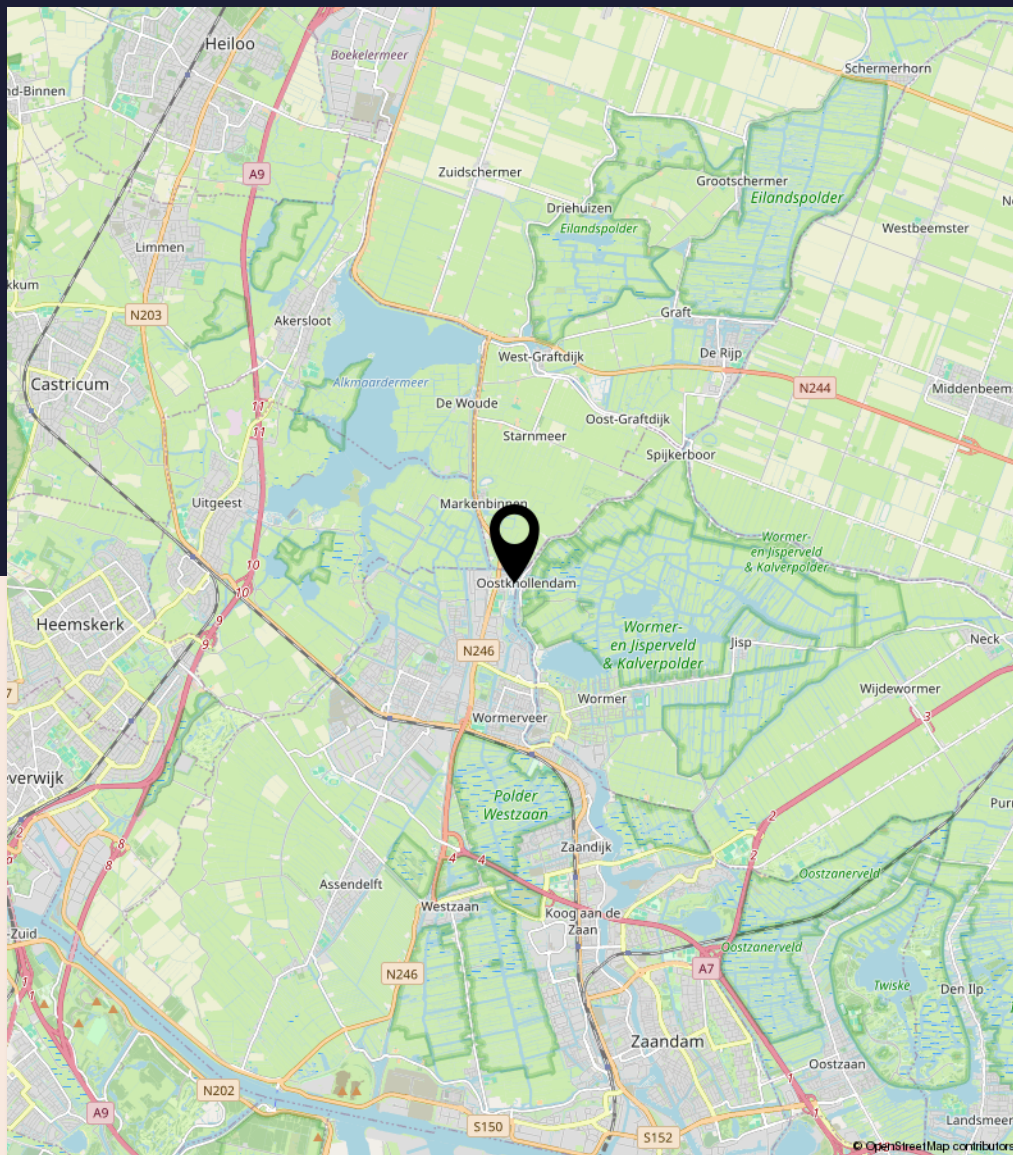
7530

Kadastraal sectie

A



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		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
linoleum	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
luiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	x		

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



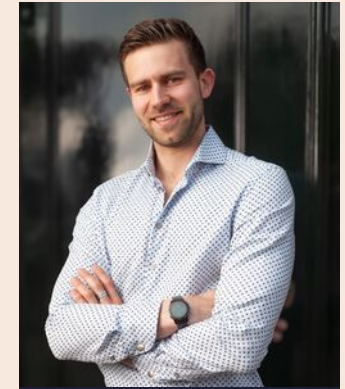
Inge Groet
Office Manager Verkoop



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 orange lines, intended for notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the area, leaving a small margin on the left side.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

