



**Tienenwal 14 B**  
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

49 m<sup>2</sup>

INHOUD

189 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1905

VVE-BIJDRAGE

154.59

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

2

Verwarming  
Warm water  
Isolatie

Intergas 2025  
Cv ketel  
dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas  
1 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte

# Omschrijving

Wonen op het Schermereiland was nog nooit zo leuk! Deze populaire en karakteristieke buurt kan jouw nieuwe thuis worden! Het appartement, gelegen op de eerste én tweede verdieping, is lekker licht en goed ingedeeld. De plafondhoge ramen geven de woning karakter en maken het nog ruimer aanvoelen. Verbouwen hoeft niet, dus je kunt al snel de verhuizing gaan plannen. En als je dan voor de eerste keer met het pontje naar de Bierkade vaart, ben je op slag verliefd!

Over de ligging en de buurt:

Vanaf de Bierkade loop of fiets je, via een van de grachten, de binnenstad in. Winkels, restaurants, cafés, het theater en andere voorzieningen zijn binnen handbereik. En als het pontje niet vaart, dan is er een snelle fiets-/looproute via de Friesebrug. Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht in de binnenstad, in Oudorp en bij Overstad. Met de auto rij je, via de Nieuwe Schermerweg, zo naar de Ring Alkmaar.

In de vroege 20e eeuw liep er een stoomtramlijn langs de Tienenwal, die onder andere goederen en passagiers vervoerde tussen Purmerend en Alkmaar. Deze tramlijn eindigde bij een vlotbrug over het kanaal, vlak bij de huidige locatie van Tienenwal 14.

Er waren destijds scheepswerven, opslagplaatsen voor zand en grind, en kleine werkplaatsen. Veel van deze bedrijvigheid is inmiddels verdwenen, maar de structuur van de wijk en enkele oude panden herinneren nog aan die tijd. Aan het einde van de straat staat de Schermerpoort: een van de oude stadspoorten van Alkmaar.

VvE in oprichting:

In 2014/2015 is deze woning verbouwd/gerenoveerd tot de huidige 4 appartementen. Na verkoop van alle appartementen zullen de nieuwe eigenaren de VvE verder oprichten en een meerjarenonderhoudsplan opstellen in samenwerking met Smart VvE Beheer.

Indeling van het appartement:

Op de eerste verdieping kom je de woning binnen middels een gang met veel daglicht. De toon is dan ook al gelijk gezet, wat een heerlijk licht appartement! De gezellige woonkamer biedt voldoende ruimte voor een fijne zit- en eethoek en dankzij de plafondhoge ramen voelt het nog ruimtelijker aan. De keuken in hoekopstelling is voorzien van de nodige bergruimte en inbouwapparatuur zoals gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast. Vanuit de kamer kun je middels een klein trapje buiten genieten van de zon op het terras.

Een charmante wenteltrap brengt je naar de tweede verdieping. Deze slaapverdieping heeft deels nog een karakteristiek balkenplafond en een ingebouwde bergkast. De slaapkamer is riant en licht dankzij de ramen aan 2 zijden. Daarnaast geeft deze toegang naar de inloopdouche en een strak wastafelmeubel. Er is een separaat toilet op de overloop.

# Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 49m<sup>2</sup>
- Maisonnette
- Energielabel A
- Volledig gerenoveerd in 2014/2015
- Toplocatie nabij het centrum
- VvE bijdrage € 154,59 per maand
- VvE nog aan het opstarten, MJOP nog niet opgesteld
- Oplevering in overleg, kan snel

















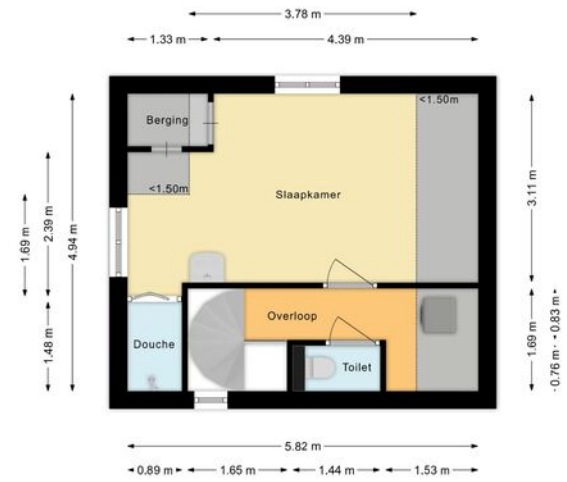
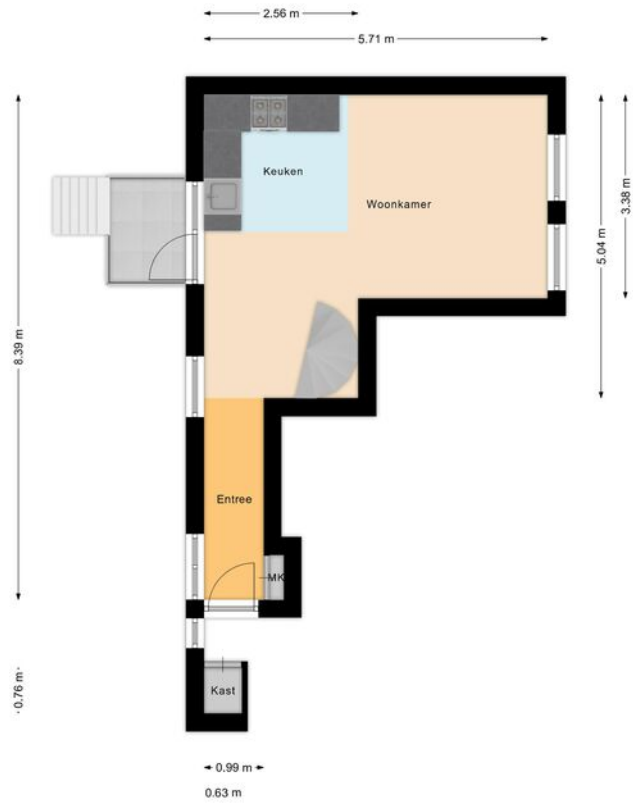








# Plattegrond



# Kadastrale kaart



## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Kadastraal perceelnummer

6576

Kadastraal sectie

B

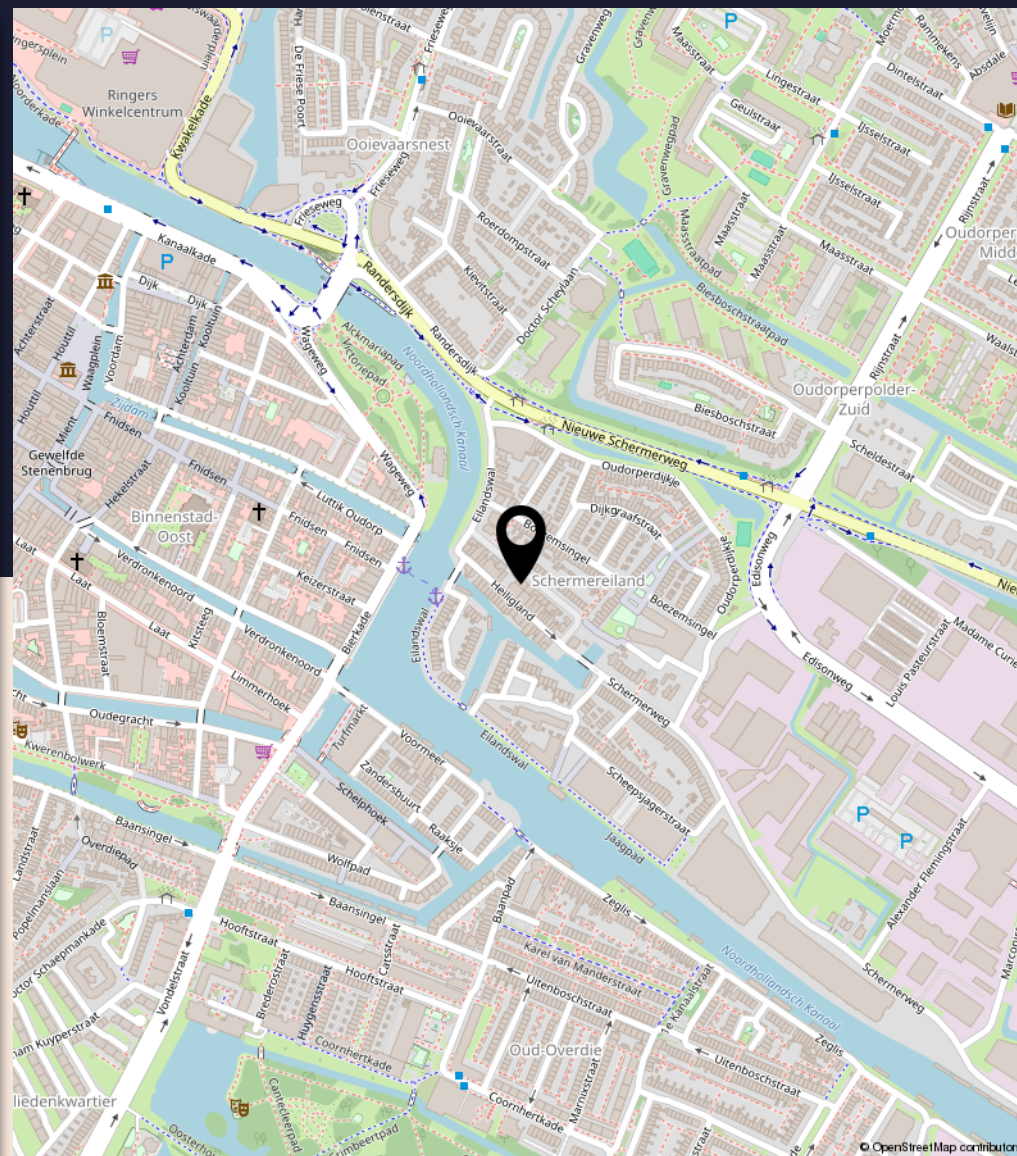
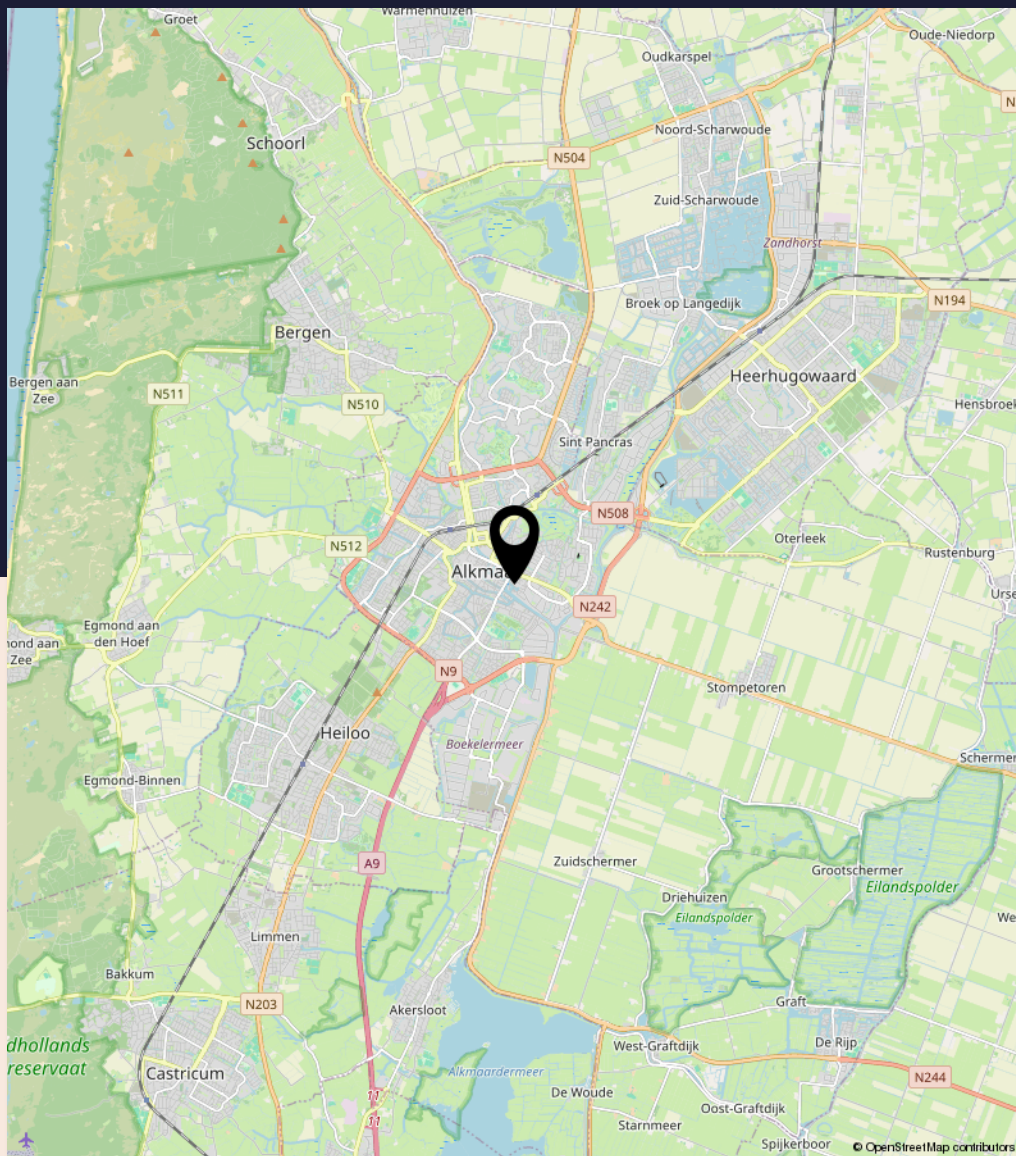
Appartement index

4

Aandeel

66/268

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Koel-vriescombinatie	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
<b>Tuin</b>			

# Ons team



**Joshua Pinedo**

Directeur & makelaar



**Thomas de Vos**

Assistent Makelaar



**Inge Groet**

Office Manager Verkoop



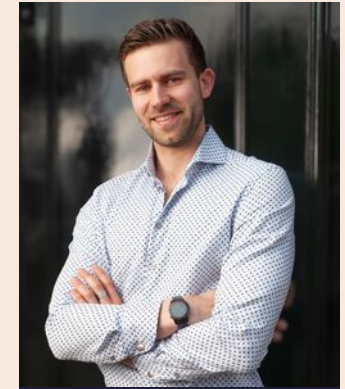
**Cynthia Breed**

Office Manager Verkoop



**Sanne Doornekamp**

Operational Manager



**Thomas Balk**

Financieel Manager



**Mireille Adelaar**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst Verkoop



**Anila Costers**

Manager verhuur & beheer



**Ricky Mol**

Medewerker Verhuur



**Erik van Manen**

Vastgoed Beheerder



**Elwin Hosmus**

Monteur  
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.

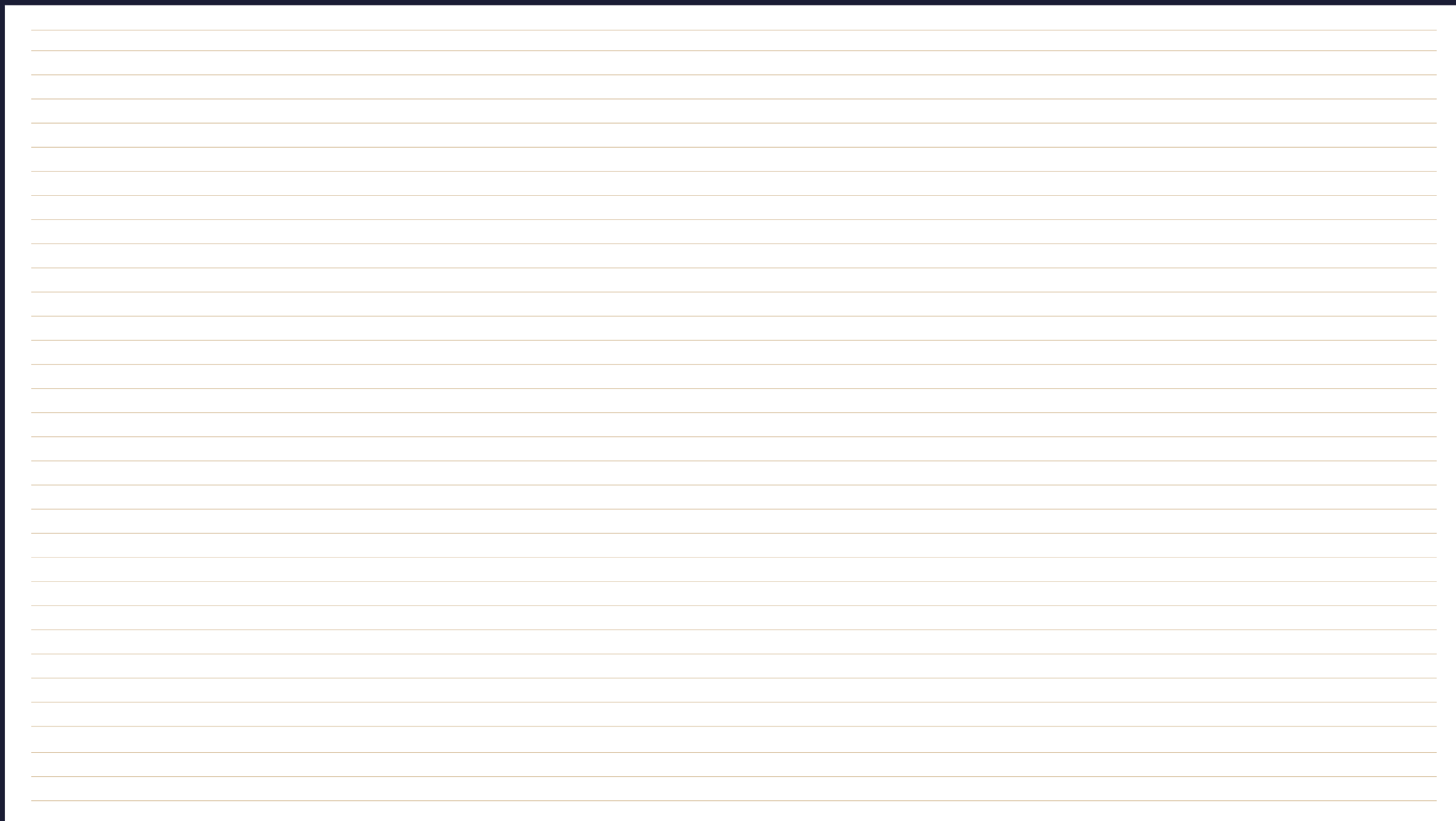
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen

## 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 page, leaving a small margin at the top and bottom.



) **PINEDO**  
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij  
Oudegracht 249  
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl  
**www.pinedomakelaardij.nl**