



Achterweg 1
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

441 m²

BOUWJAAR

1972

ENERGIELABEL

A

Verwarming

Warm water

Isolatie

Overige inpandige ruimte

Voorzieningen

INHOUD

1939 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

1943 m²

AANTAL KAMERS

12

Remeha Tzerra 2008

Elektrische boiler eigendom

Muur- & vloerisolatie, HR-glas

103 m²

Zwembad, zonnepanelen,
schuifpui

Omschrijving

Tussen stad en dorp, in een rustige straat en met alle voorzieningen binnen handbereik. Deze villa aan de Achterweg, vlakbij Oudorp en Sint Pancras, is een droomvilla van ongekennde schoonheid.

Met een inbandig zwembad, sauna, een master slaapkamer met luxe badkamer op de begane grond, twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping, twee grote gastenverblijven en een zeer royale tuin is dit de perfecte thuisbasis, om vanuit huis te werken, om opgroeiende kinderen hun eigen ruimte te bieden, om gasten royaal te ontvangen en waar (klein)kinderen kunnen logeren in een unieke ambiance. Laat u verrassen en verleiden, op deze unieke plek in Alkmaar.

Over de ligging en de buurt:

De villa ligt op een eeuwenoude zandrug aan de noordrand van Alkmaar, waar voorheen de stad overging in het open polderland. Eeuwenlang was dit gebied een lappendeken van hooiland en akkers, doorsneden door de Achterweg. Een landelijke weg die al in de middeleeuwen werd gebruikt door boeren, reizigers en handelaren.

Het perceel waarop de villa staat, maakte tot ver in de 20e eeuw deel uit van een groot agrarisch blok. Pas toen Alkmaar Noord zich begon te ontwikkelen en bedrijventerrein de Beverkoog vorm kreeg, werd het land verkaveld. In de jaren '70 werd hier een vrijstaande woning gebouwd, omringd door een open landschap.

Hier woont u op een exclusieve plek, tussen Oudorp en Sint Pancras. Scholen, winkels en andere voorzieningen liggen binnen handbereik, net als de Ring Alkmaar.

Via de prachtige Oudorperhout is het slechts 10 minuten fietsen naar de historische Alkmaarse binnenstad. Station Alkmaar Noord bevindt zich op circa 1,5 kilometer fietsen, vanwaar u op de trein richting Amsterdam (45 minuten), Hoorn (20 minuten) en Den Helder (35 minuten) kan stappen. Gaat u met de auto, via de Ring Alkmaar bereikt u snel en effectief diverse uitvalswegen en de snelweg A9 (circa 5 minuten).

Indeling van de woning:

Begane grond:

Nadat u de auto op de oprijlaan heeft geparkeerd, loopt u via het pad in de voortuin naar de overdekte entree. Achter de voordeur, met een zware deurklopper, is de fraaie ontvangsthall met een hoge vide en een sierlijke trap naar de bovenverdieping. Aan de rechterzijde zijn de meterkast, garderobekast en het gastentoilet.

De zeer ruime, modern ingerichte woon-/eetkamer biedt prachtig op zicht op het groen in de eigen omringende tuin en is in de loop der jaren kundig gerenoveerd en uitstekend onderhouden. U ziet grote ramen, schuine dakvlakken, strak stucwerk en een lichte tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

Naast een royaal tv-gedeelte en een eetgedeelte is er ook een indrukwekkende zitkamer, met een inbouwhaard en een houten spantenconstructie van ongekennde schoonheid. Er is een schuifpui naar een besloten terras aan de voorzijde, gesitueerd op het zuiden.

Vlak naast het eetgedeelte ligt de open keuken, ingedeeld met een luxe opstelling in een lichte kleur. Het aanrechtblad, de tegels bij het kookgedeelte en de afzuigschouw geven deze keuken een fraaie uitstraling. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een brede gaskookplaat, een dubbele combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een Quooker. Erg fijn is de toegang tot een balkon aan de achterzijde, met zicht op de mooi aangelegde tuin.

Op de begane grond bevindt zich ook een zeer royale slaapkamer, met een slaap- en kleedgedeelte en lichtinval vanaf drie kanten. Aansluitend is er een moderne en-suite badkamer met een XL-inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een separate toiletruimte.

De badkamer en toiletruimte bevinden zich vlak naast het inbandige, middels zonneboilersysteem verwarmde zwembad van circa 10 x 6 meter, met een relaxruimte en een heerlijke infraroodsauna. Dit is de ultieme plek om tot innerlijke rust te komen; niet in een druk wellnesscentrum, maar gewoon vertrouwd thuis.

Omschrijving (vervolg)

Souterrain:

Vanuit de zwembadruimte en de keuken heeft u toegang tot het zeer ruime en multifunctionele souterrain. Onder het zwembad ligt een kleine technische ruimte met daarnaast een badkamer van het eerste gastenverblijf, die is ingedeeld met een inloopdouche, toilet en een wastafel.

Dit royale eerste gastenverblijf bevindt zich onder het woongedeelte van de villa, en omvat een woon-/slaapkamer, een toiletruimte en een hal die in directe verbinding met de tuin staat. Er staat een complete keukenopstelling (gasfornuis, aanrecht en koelkast) en de eerdergenoemde badkamer is binnen handbereik.

Aan de andere zijde van de hal is een grote, multifunctionele ruimte die nu wordt gebruikt als gym en entertainmentruimte. Ook hier bevindt zich een aanrecht en aan de achterzijde, bij de deur naar de tuin, is de opstelling van de was- en droogapparatuur.

Er is een inpandige toegang tot de zeer royale garage met een tegelvloer, een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en een laadstation voor de elektrische auto. Met een garage van dit formaat is er niet alleen ruimte voor twee auto's, maar ook voor (kinder)fietsen en andere spullen.

Eerste verdieping:

Volg de trap vanuit de hal, die naar de eerste verdieping leidt. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee sfeervolle slaapkamers, een badkamer en een berging. Beide slaapkamers hebben zicht tot in de hoge nok en grote ramen, wat het gevoel van ruimte optimaal versterkt. Een van de kamers heeft een kleedruimte en een speelse verhoging, perfect als chillplek voor thuiswonende kinderen.

De badkamer op deze verdieping, ook met vloerverwarming en met een groot dakraam, is ingedeeld met een ligbad, aparte inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel. Lichte en donkere kleuren bepalen de sfeer, samen met subtiel gebruik van graniet.

Bijgebouw:

Aan het einde van de oprijlaan staat een stijlvol bijgebouw met zwarte, houten gevels en witte kozijnen. Het voorste deel is te gebruiken als berging en aan de achterzijde, met een eigen entree, bevindt zich het tweede fraaie gastenverblijf. Op de begane grond heeft deze een comfortabele woonkamer met open keuken en een badkamer, ingedeeld met een douche, toilet en wastafel.

De volledige bovenverdieping is te gebruiken als grote slaapkamer en/of ontspanningsruimte, met een circa 2.70 meter hoge nok en mooie spanten in het zicht.

Tuin:

De villa wordt omringd door een fraai aangelegde, uitstekend onderhouden tuin, inclusief een kleine boomgaard met negen fruïbomen.

Hoge hagen zorgen voor privacy, u ziet een grote variatie aan beplanting en er zijn meerdere terrassen. Zowel op het noorden als het zuiden, waardoor u kunt kiezen tussen zon of schaduw. Op de grote, gefundeerde veranda of in de schommelboot in de achtertuin kunt u, volledig beschermd, eindelijk van het zonnetje genieten.

Het bijgebouw heeft een klein terras aan de achterzijde bij het water.

Deze droomvilla biedt alles wat u zoekt, en misschien wel meer dan dat ...

Kenmerken:

- * Exclusieve villa op een rustige locatie, tussen Oudorp en Sint Pancras
- * Inpandig zwembad (10 x 6 meter) en een sauna
- * Vloerverwarming en koeling (via aardwarmtepomp) en radiatoren (via HR-ketel)
- * 58 zonnepanelen
- * Zonneboilersysteem met 6 panelen voor verwarming van het zwembad
- * Vrijstaand bijgebouw (gastenverblijf) met eigen HR-ketel
- * Zeer royale, fraai aangelegde tuin
- * Perfect voor dubbele bewoning, mantelzorg en combinatie van wonen/werken
- * Energielabel A
- * Volledige eigendom





Begane grond





















Eerste verdieping









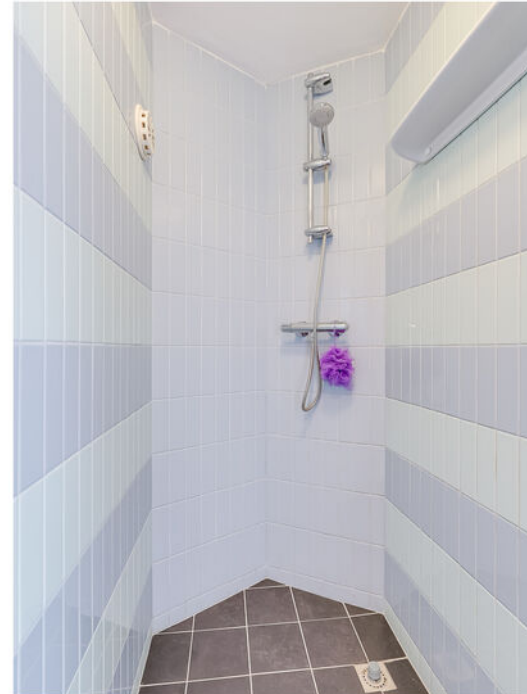




Royale tuin



Souterrain





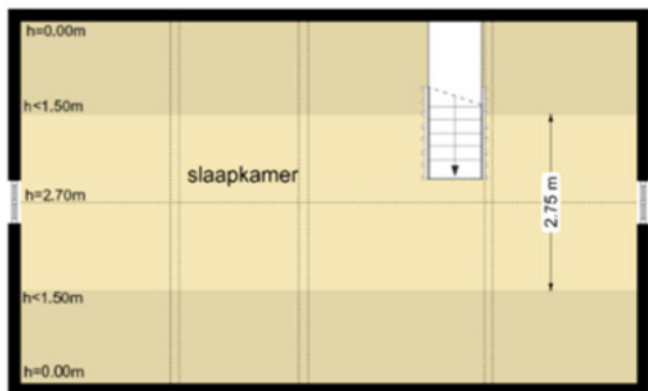








Tuinhuis















De woning is gelegen op een royaal perceel met veel privacy



Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

1943 m²

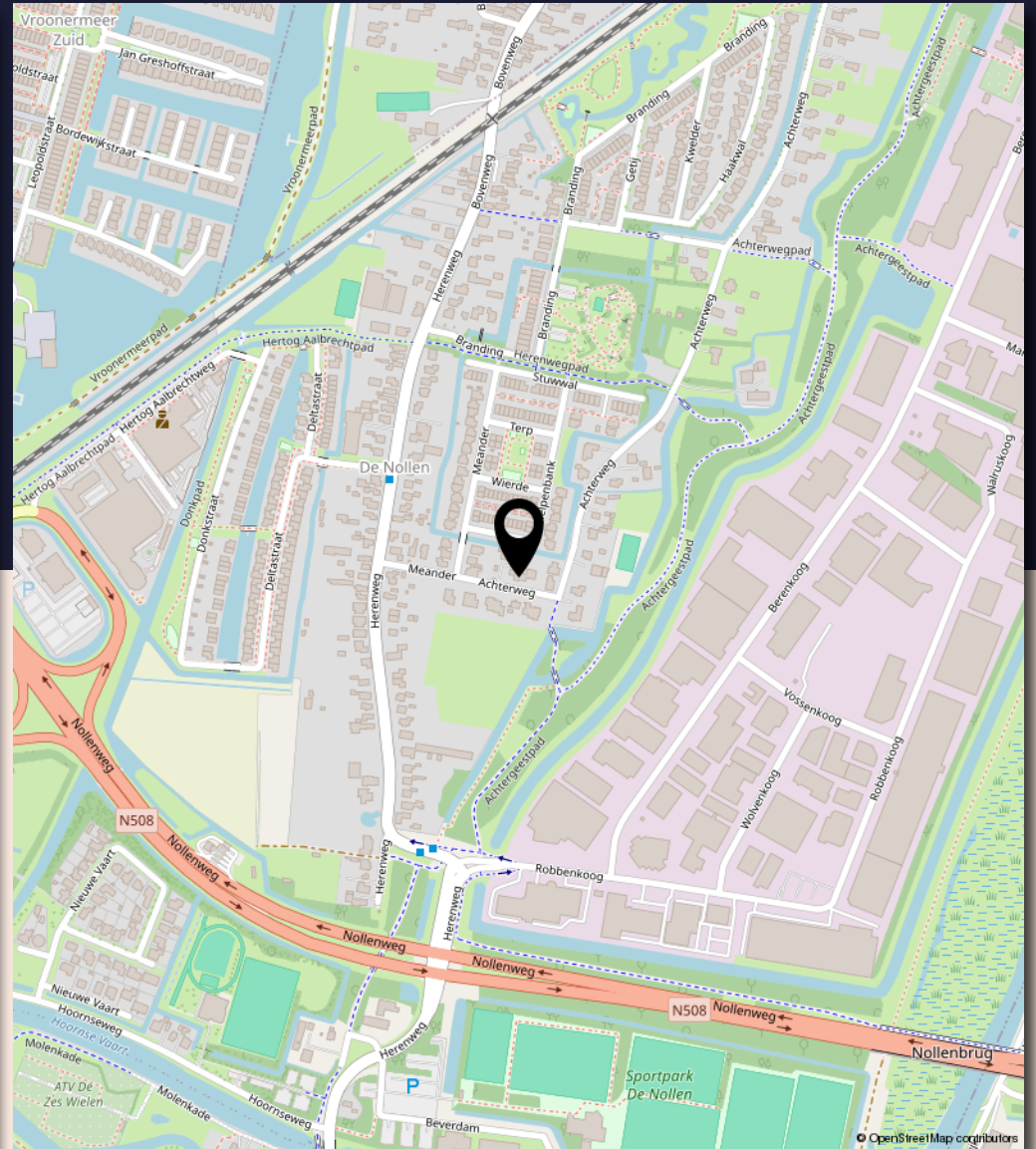
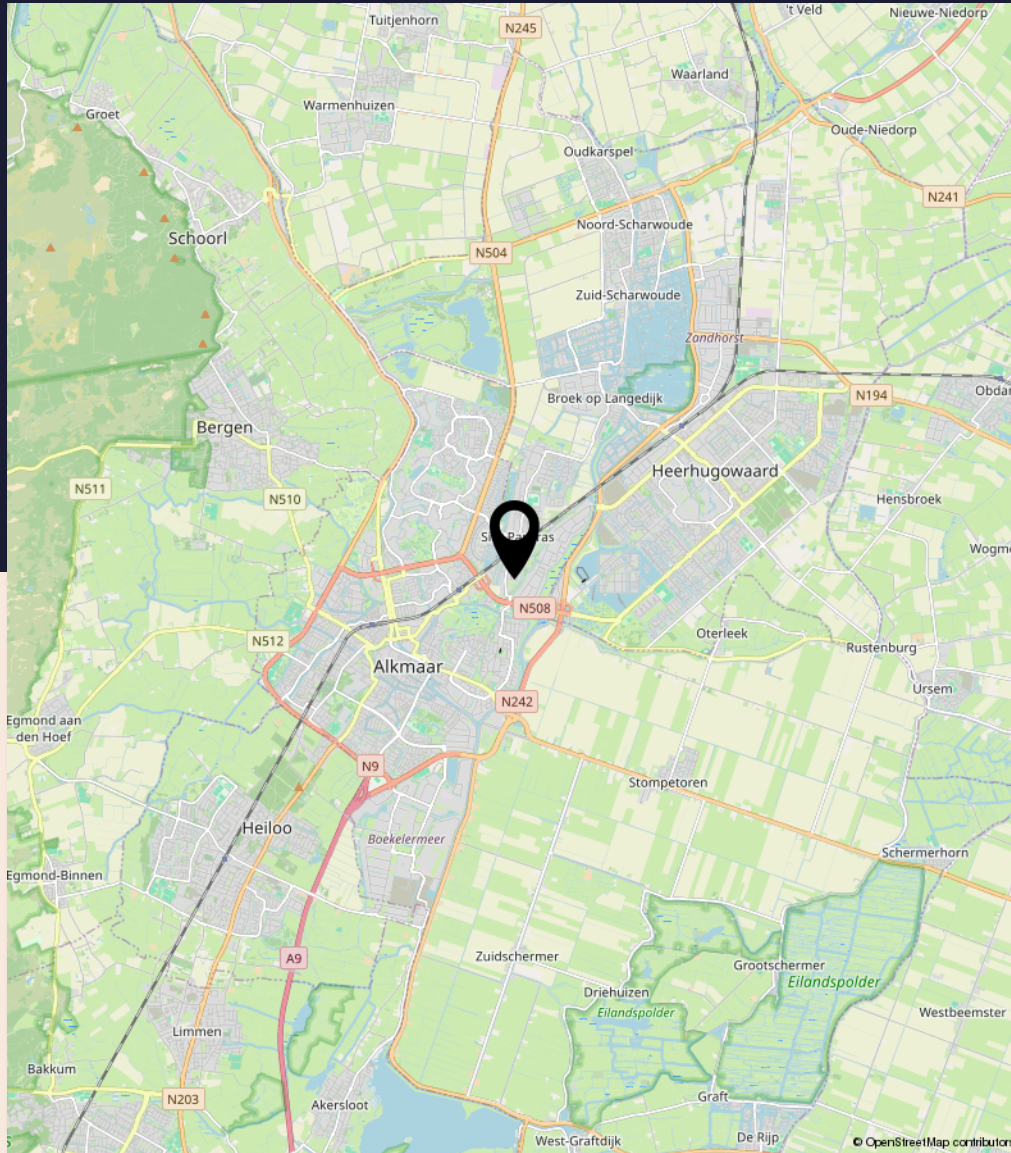
Kadastraal perceelnummer

4053

Kadastraal sectie

L

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		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Stoomdouche (cabine)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Sauna met toebehoren	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Aardwarmtepomp	x		
Tweede CV appartement	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
4 persoons schommelboot	x		
Parkbank achtertuin	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
3 grote permanente buitentafels	x		

Ons team



Joshua Pinedo

Directeur & makelaar



Thomas de Vos

Assistent Makelaar



Inge Groet

Office Manager Verkoop



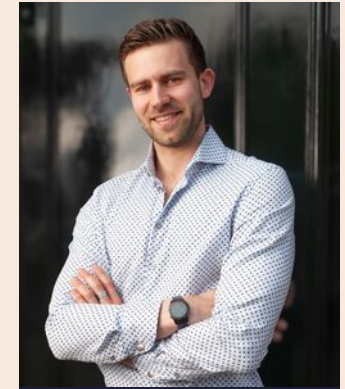
Cynthia Breed

Office Manager Verkoop



Sanne Doornekamp

Operational Manager



Thomas Balk

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 area.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl