



**Kerkelaan 19**  
Bergen (nh)

**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

284 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1925

ENERGIELABEL

C

Verwarming

Warm water

Isolatie

Overige inpandige ruimte

Gebouwgebonden buitenruimte

INHOUD

899 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

779 m<sup>2</sup>

AANTAL KAMERS

9

Cv ketel, open haard

Cv ketel

dakisolatie, muurisolatie,

vloerisolatie, dubbel glas

8 m<sup>2</sup>

17 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

Op loopafstand van het gezellige centrum van Bergen staat deze charmante familie villa. Omringd door groen en rust van het Bergerbos, de duinen en een eigen royale tuin, kun je hier helemaal tot jezelf komen. Het heerlijke woonhuis met maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers en een riante walk-in closet zorgt voor veel woongenot en geeft je het ware thuis gevoel. De woning staat op een perceel van 779 m<sup>2</sup> met een mooi aangelegde tuin en ook nog een gezellig guesthouse. Dit kan wel een droomwoning genoemd worden!

De ligging van deze villa is ideaal. Het levendige Bergen heeft alle voorzieningen op loopafstand en biedt tegelijkertijd natuur en rust. Het Bergerbos om de hoek staat in directe verbinding met het uitgestrekte duingebied waar u fantastisch kunt wandelen, onder andere naar de Parnassia Vallei en het strand van Bergen aan Zee. De supermarkten, winkels, restaurants en terrassen in het gezellige centrum zijn vlakbij en met alle dagelijkse voorzieningen in de nabijheid, kan de auto vaak op de oprijlaan blijven staan.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de villa betreedt je een bijzonder ruime hal met een fraaie trap. Direct valt het overvloedige daglicht op dat door de hele woning aanwezig is. In combinatie met de hoge plafonds en de stijlvolle afwerking zorgt dit voor een warme, uitnodigende sfeer.

Vanuit de hal heb je toegang tot een gastentoilet, een royale werkkamer en een zeer ruime woonkamer. Deze bestaat eigenlijk uit twee kamers, een zit- en eetkamer die in open verbinding met elkaar staan, maar door de L-vorm tevens als separate grote ruimtes aanvoelen. Ook hier geniet je van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen, waardoor de zon op elk moment van de dag naar binnen schijnt. De vele tuindeuren versterken de verbinding tussen binnen en buiten en geven toegang tot de omsloten tuin met meerdere terrassen. Deze tuin biedt veel privacy en oogt bovendien ruimer dan het daadwerkelijke oppervlak doet vermoeden. In de woonkamer vindt je altijd een fijne plek om te ontspannen of om met een groter gezelschap te dineren bij de centraal geplaatste open haard. De woning is flexibel en past zich moeiteloos aan verschillende woonwensen aan: van rustig wonen aan de bosrand tot het ontvangen van gezelschap in een royale setting.

Eerste verdieping

De villa beschikt in totaal over zes ruime slaapkamers, waarvan vier op de eerste verdieping. Alle kamers zijn licht en ruim, ideaal voor een groot gezin. De master bedroom vormt een echte rustplek en beschikt over een riante walk-in closet en een luxe en-suite badkamer. Via de openslaande deuren stap je zo het balkon op, waar je in alle rust kunt genieten van het ochtendlicht en het geluid van vogels.

Daarnaast zijn er nog twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer met ligbad en inloopdouche, en een kamer die momenteel is ingericht als wasruimte maar gemakkelijk ook als slaapkamer in te richten is.

Tweede verdieping

De zolder verdieping biedt nog eens twee royale slaapkamers en een ruime berging, perfect voor spullen die u niet dagelijks gebruikt. De kamers zijn veelzijdig inzetbaar, bijvoorbeeld als kinder-, gasten- of werkkamer, en maken de woning geschikt voor iedere levensfase.

Tuin met guesthouse

De rondom aangelegde tuin vormt een groen en beschermt geheel, met een verzorgd gazon, volwassen bomen en weelderige beplanting. Hier kun je in alle rust genieten van lange zomerdagen. Achter in de tuin staat een vrijstaand bijgebouw, ideaal als atelier, praktijkruimte of hobbyruimte. Dit guesthouse is stijlvol en comfortabel ingericht, met hoge plafonds en grote ramen die zorgen voor een lichte en serene sfeer. De indeling is doordacht, met een lichte woonkamer, een moderne badkamer en een vide met slaapgedeelte. Aansluitend bevindt zich een fraaie veranda van circa 13 m<sup>2</sup>, waar je al vroeg in het jaar van de zon kunt genieten.

De lange oprijlaan loopt over de volledige diepte van het perceel en leidt langs de villa naar het bijgebouw. Hier is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, naast de drie plaatsen aan de voorzijde van de woning. Dit biedt niet alleen praktisch gemak, maar ook extra comfort en privacy.

# Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 284 m<sup>2</sup>
- Guesthouse circa 41 m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- 6 Slaapkamers
- 2 Badkamers
- Riante walk-in closet
- Eigen oprijlaan met parkeergelegenheid
- Bergen centrum slechts 5 minuten lopen
- Strand Bergen aan zee slechts 15 minuten fietsen
- Oplevering in overleg































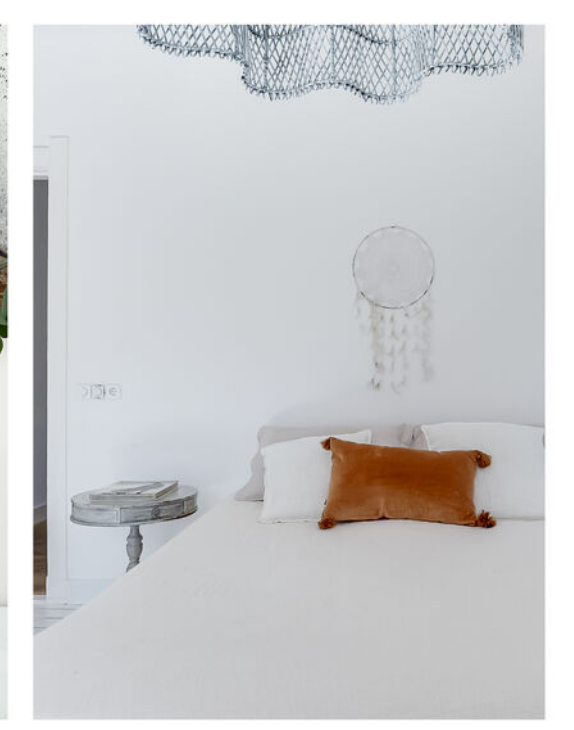


























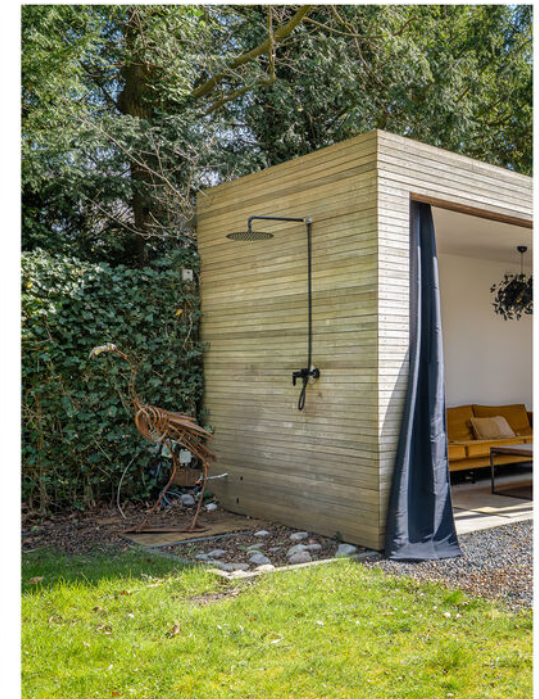












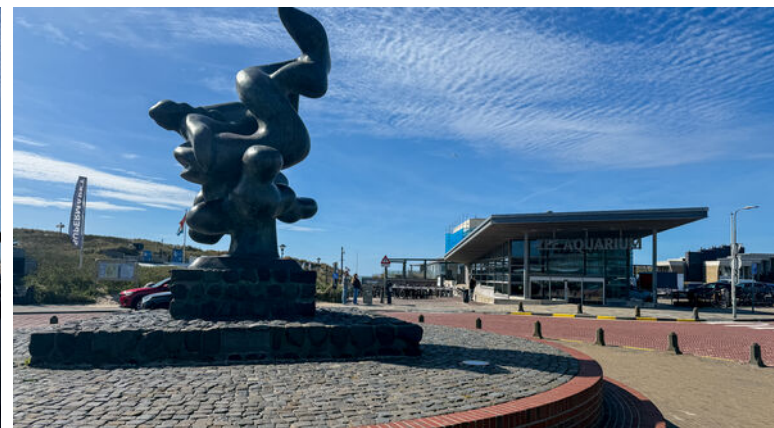








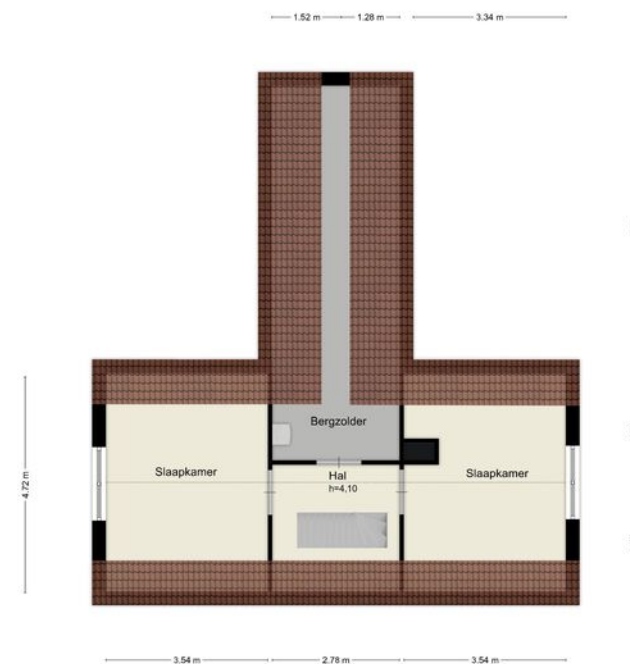




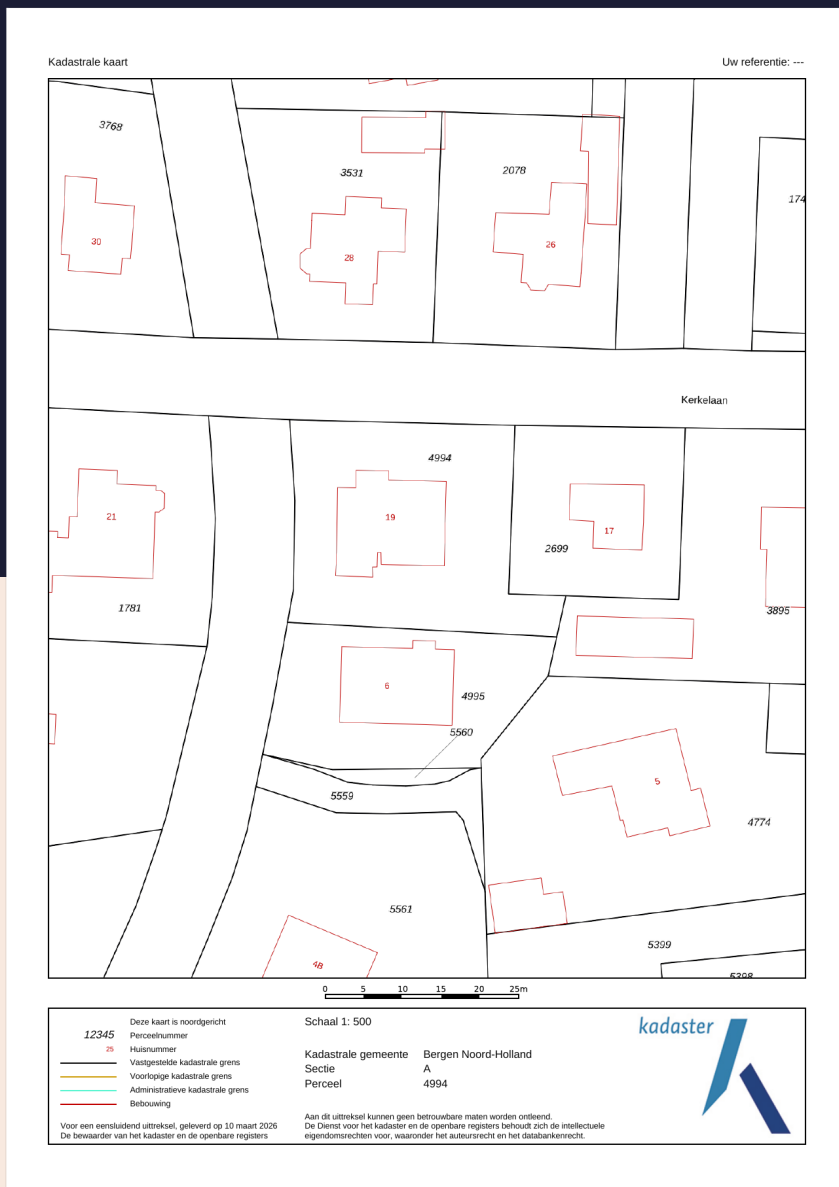
# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart



## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Bergen noord-holland

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

779 m<sup>2</sup>

Kadastraal perceelnummer

4994

Kadastraal sectie

A



# 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



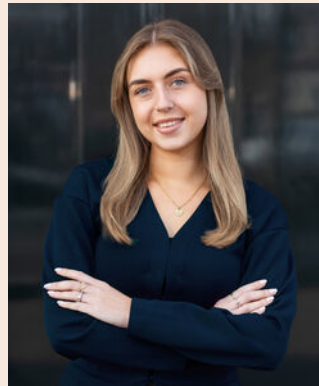
**Mireille Adelaar**

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](mailto:info@pinedomakelaardij.nl)  
[www.pinedomakelaardij.nl](http://www.pinedomakelaardij.nl)