



Postiljonstraat 16  
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

111 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1983

ENERGIELABEL

B

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte

INHOUD

393 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

122 m<sup>2</sup>

AANTAL KAMERS

5

Remeha 2023

Cv ketel

dakisolatie, grotendeels  
dubbelglas

14 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

Wat een heerlijke plek om te wonen! In een rustige wijk, met veel groen en water, staat deze goed onderhouden woning met een dubbele dakkapel, vier slaapkamers, een ruime badkamer en een tuin op het oosten. De woonkamer met cinewall en eikenhouten vloer is fraai, net als de moderne keuken met alle benodigde inbouwapparatuur. Wat je aan de voorzijde niet ziet, is de ligging aan een plantsoen met speeltoestellen. Direct te bereiken vanuit de tuin, waardoor dit fijne huis extra interessant is voor een gezin.

Over de ligging en de buurt:

Ken je 't Rak-Zuid nog niet? Neem dan de tijd om even rond te lopen, nadat je de woning hebt bezichtigd. De straten zijn rustig en er is niet alleen veel groen, maar ook water. Aan de Laan van Brussel stopt de bus en met de fiets (of lopend) ben je zo bij winkelcentrum De Mare. Aan de zuidkant van het winkelcentrum is de Rekerhout waar je kunt wandelen, hardlopen of een bezoek kunt brengen aan de kinderboerderij. Je vindt er zelfs een tennisbaan en een basketbalveld!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Welkom in de hal van deze lichte woning, met de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. De eikenhouten vloer ligt op de hele begane grond en aan de linkerzijde zorgt de radiatorombouw voor een hal die heel strak oogt. Erg handig is de bergkast onder de trap, voor de stofzuiger en andere spullen.

De eetkeuken en woonkamer vormen samen een fantastische leefruimte van ruim 40 m<sup>2</sup>. Het zitgedeelte is aan de achterzijde, bij de grote pui met dubbele deuren naar de tuin. Je oog valt op de cinewall, over een lengte van meer dan 5 meter. Er is plek voor een grote tv, voor audioapparatuur en voor planten of je favoriete woonaccessoires.

Vlak naast het eetgedeelte staat een stijlvolle, zwarte keukenopstelling in een L-vorm. Het dikke houtlookblad geeft de keuken een stoere uitstraling en alle apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, close-inn boiler, koelkast en een vriezer.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer te bereiken. Er zijn twee slaapkamers met een inbouwkast en op de hele verdieping ligt laminaat op de vloer. Je oog valt niet alleen op de vloer, maar ook op de fraaie wandwerking met houten planken. In de slaapkamer aan de voorzijde geen hout, maar trendy patroonbehang als sfeermaker.

De badkamer, met een raam in de voorgevel, is ingedeeld met een inloopdouche, toilet, een handdoekenradiator en een houten wastafelmeubel. Alles klopt, van de spiegel met planchet tot de bruine wandtegels bij het toilet.

Tweede verdieping:

Een dubbele dakkapel zorgt voor extra ruimte op de tweede verdieping. Het resultaat is een vierde slaapkamer van groot formaat, met lichtinval vanaf twee kanten en meerdere kasten. De kleur van het hout, het behang, schilderwerk en de vloer passen perfect bij elkaar. In een aparte ruimte, met de HR-ketel, is plek voor de wasmachine en droger. Daarbij kun je nog een hoop opslaan op de vliering.

Tuin:

De voortuin is ruim en gelegen op het westen. Hier kun je heerlijk genieten van de middag- en avondzon. De onderhoudsvrije achtertuin is gelegen op het oosten en te bereiken via de dubbele openslaande deuren in de woonkamer of via de poort. Aan twee kanten staan houten schuttingen en de ruime berging, met een dubbele entree, biedt ruimte aan de fietsen en opslag. Dankzij de extra vliering is er zelfs extra veel opslagruimte! Naast de berging is een poort naar een plantsoen, met speeltoestellen en een picknickbank. Uiteraard kun je via deze weg ook de openbare weg bereiken.

# Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 111 m<sup>2</sup>
- Vier slaapkamers, waarvan een met een dubbele dakkapel
- Fraaie keuken en badkamer
- Woonkamer met cinewall en dubbele deuren naar de tuin
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (2023)
- Mooie ligging aan een speelplantsoen (achterzijde)
- Energielabel B
- Eigen grond
- Oplevering in overleg, kan snel







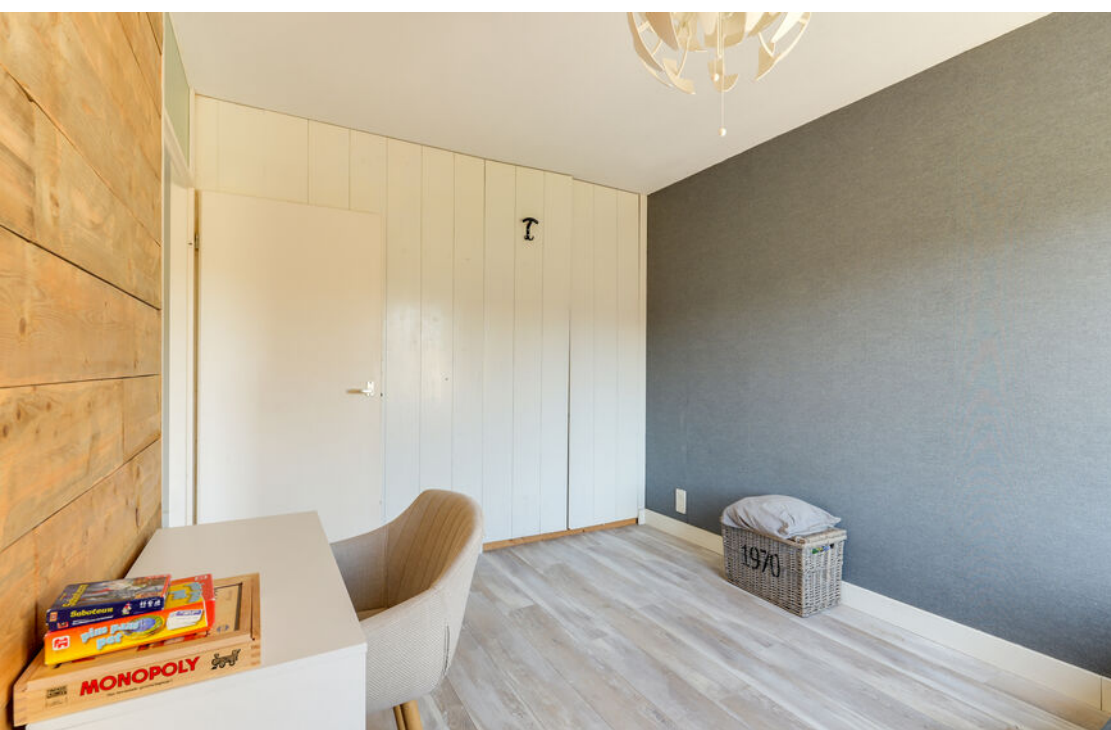
























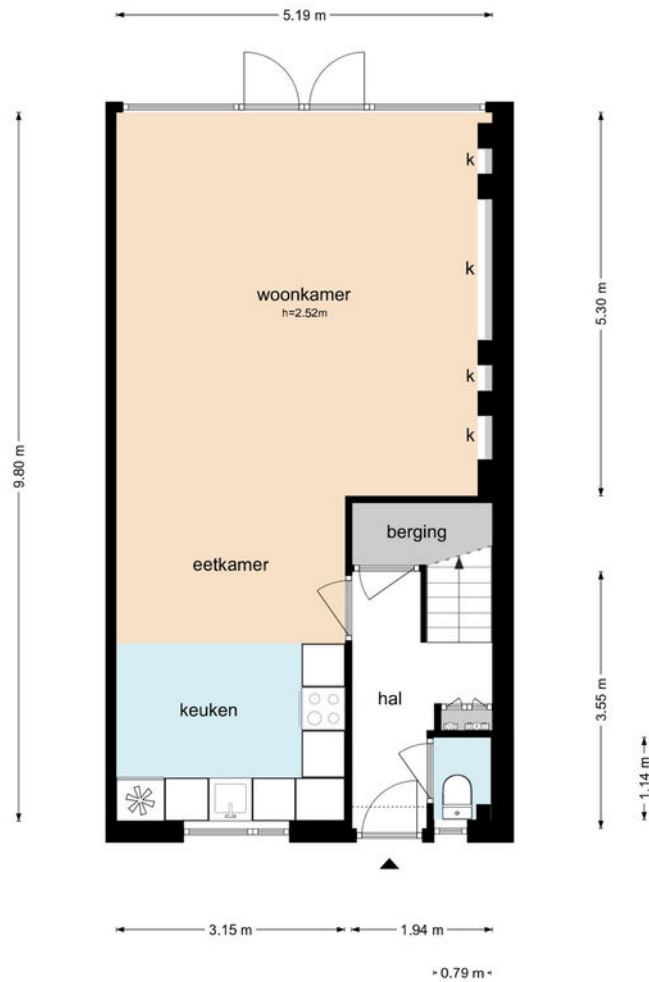






# Plattegrond

Postiljonstraat 16 - Alkmaar  
Begane Grond



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

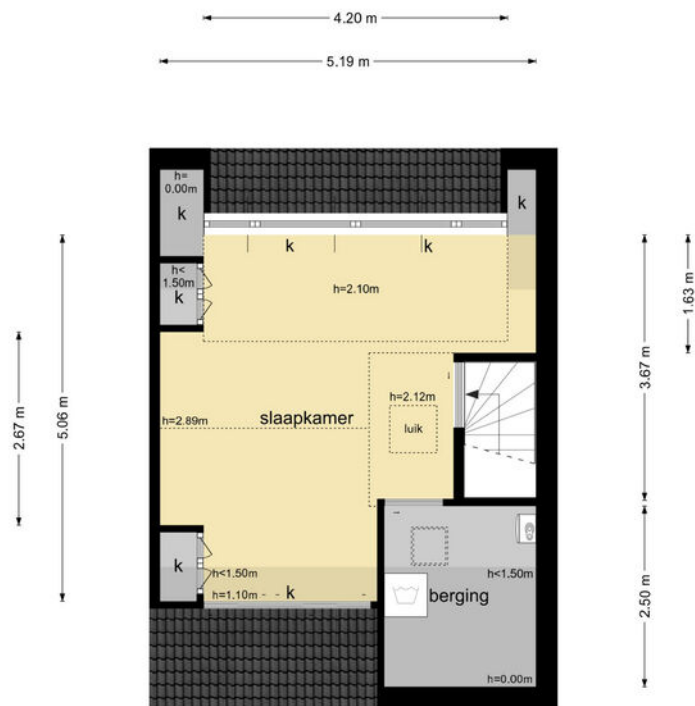
Postiljonstraat 16 - Alkmaar  
Eerste Verdieping



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

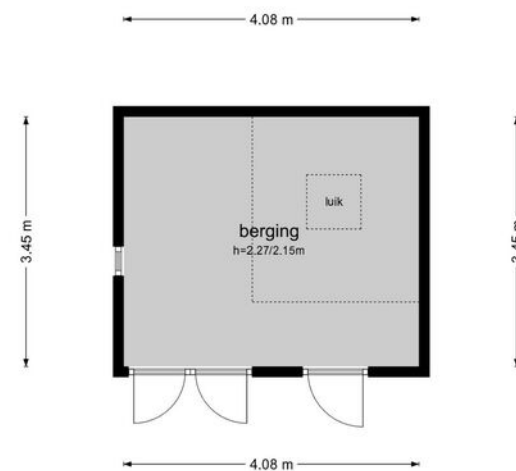
# Plattegrond

Postiljonstraat 16 - Alkmaar  
Tweede Verdieping



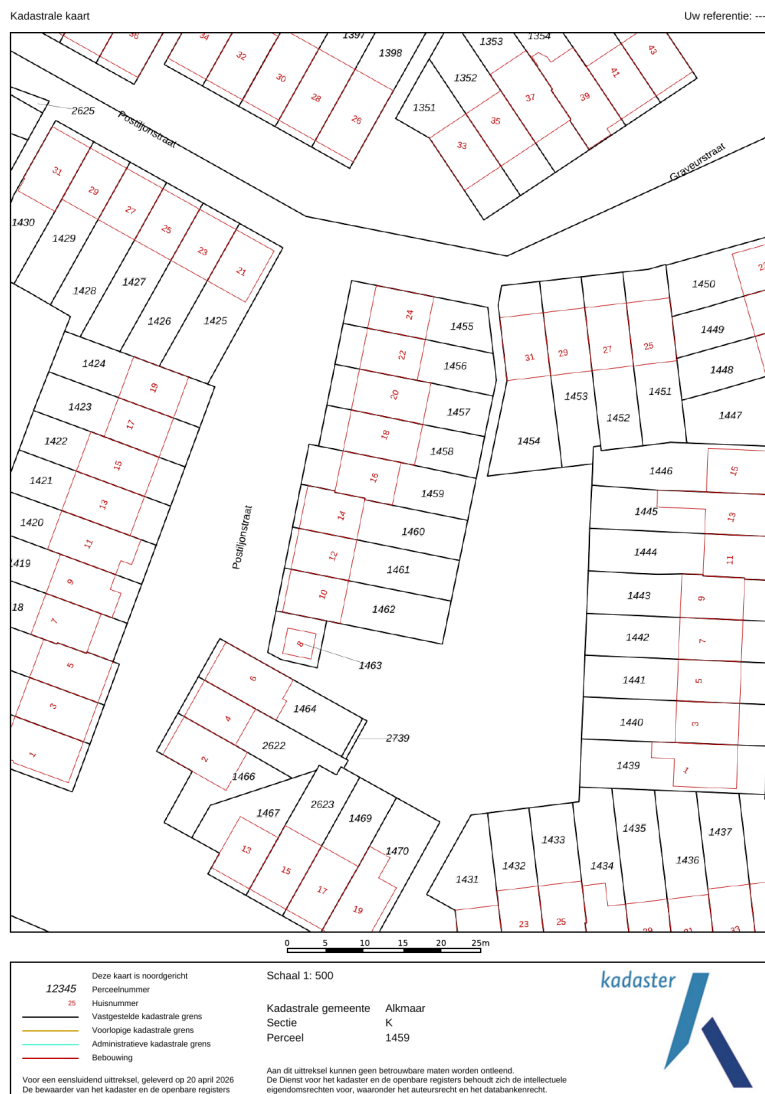
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Postiljonstraat 16 - Alkmaar  
Berging



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

# Kadastrale kaart



## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

122 m<sup>2</sup>

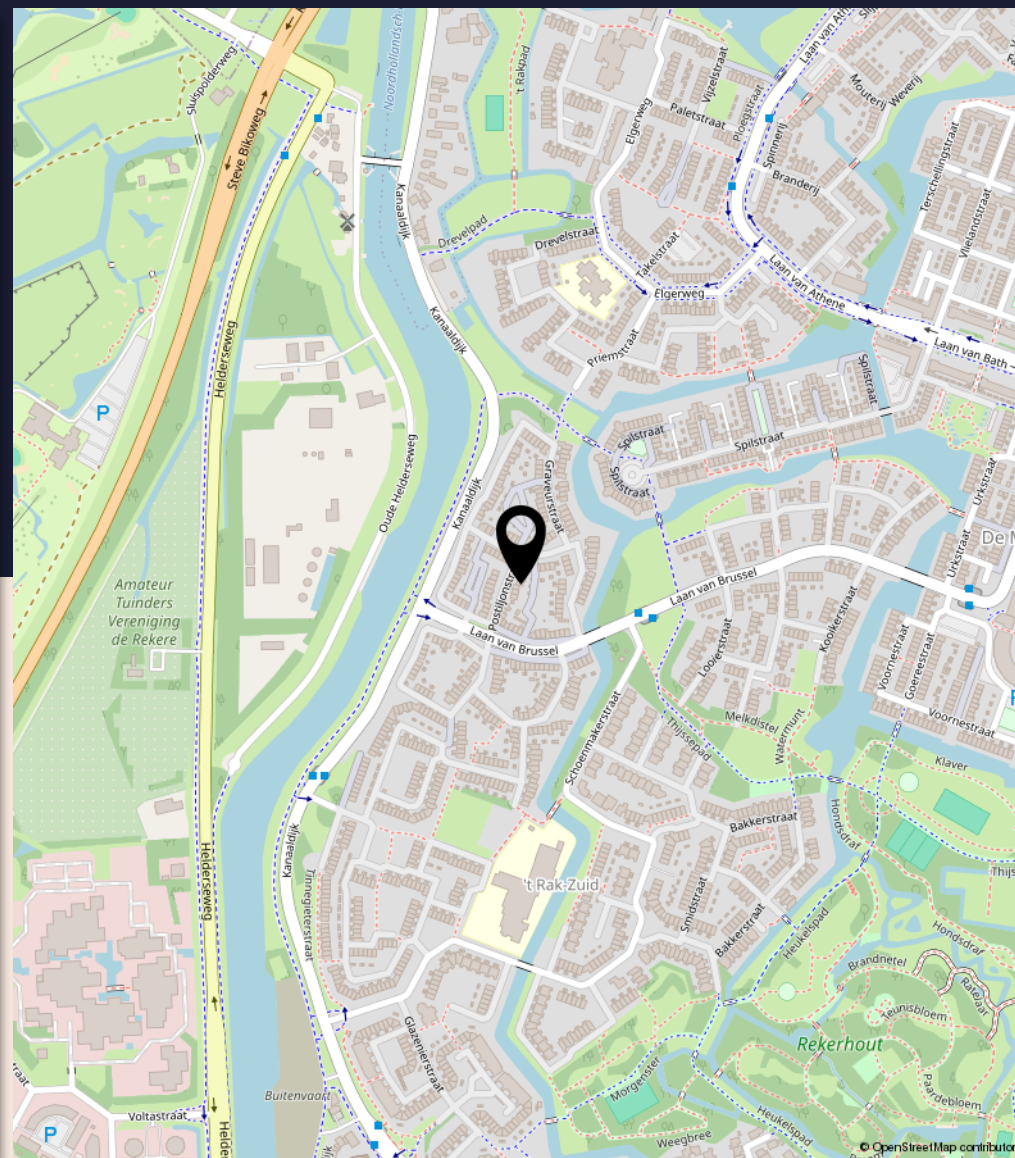
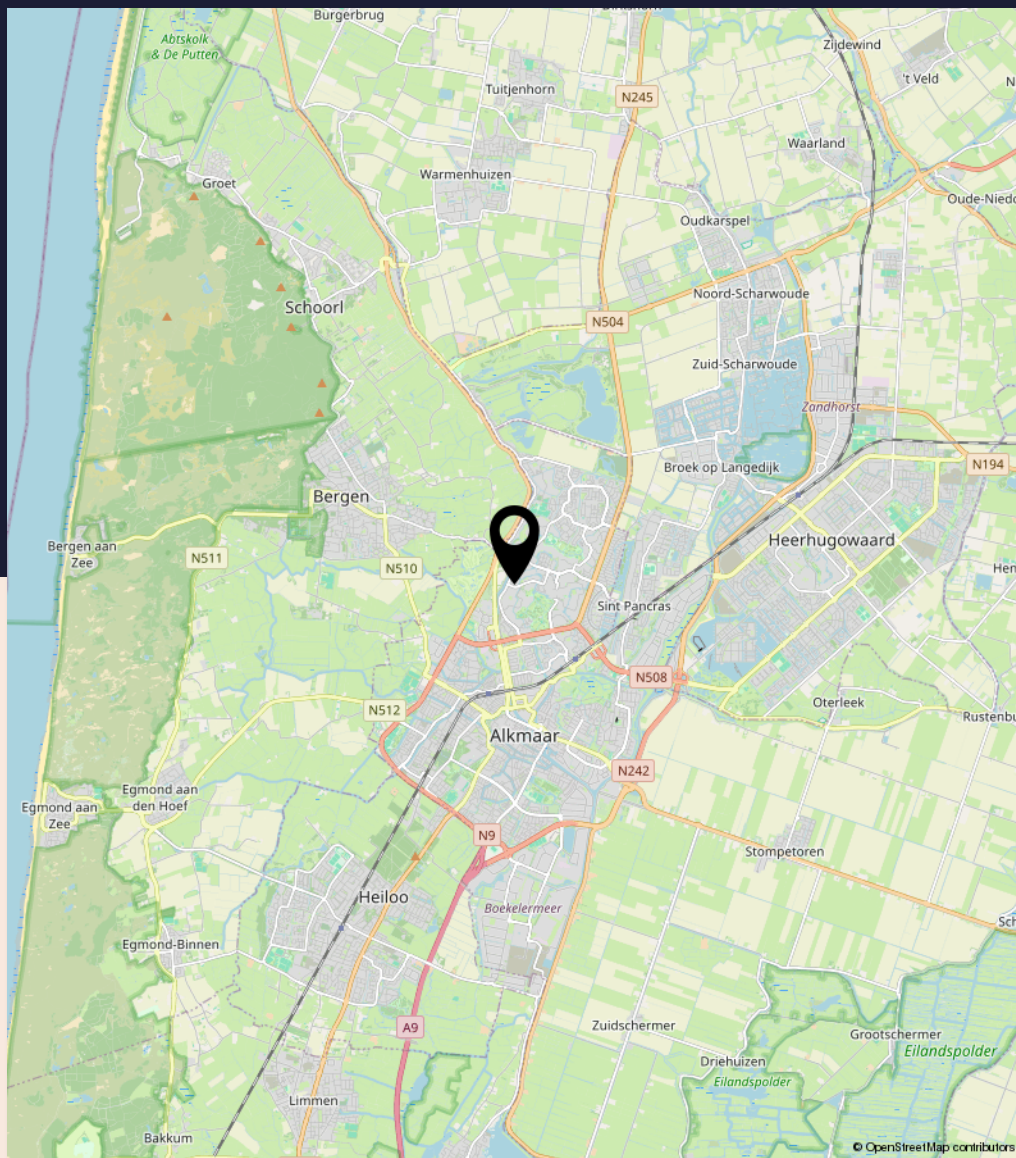
Kadastraal perceelnummer

1459

Kadastraal sectie

K

# 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	
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Close in boiler	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	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**

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.

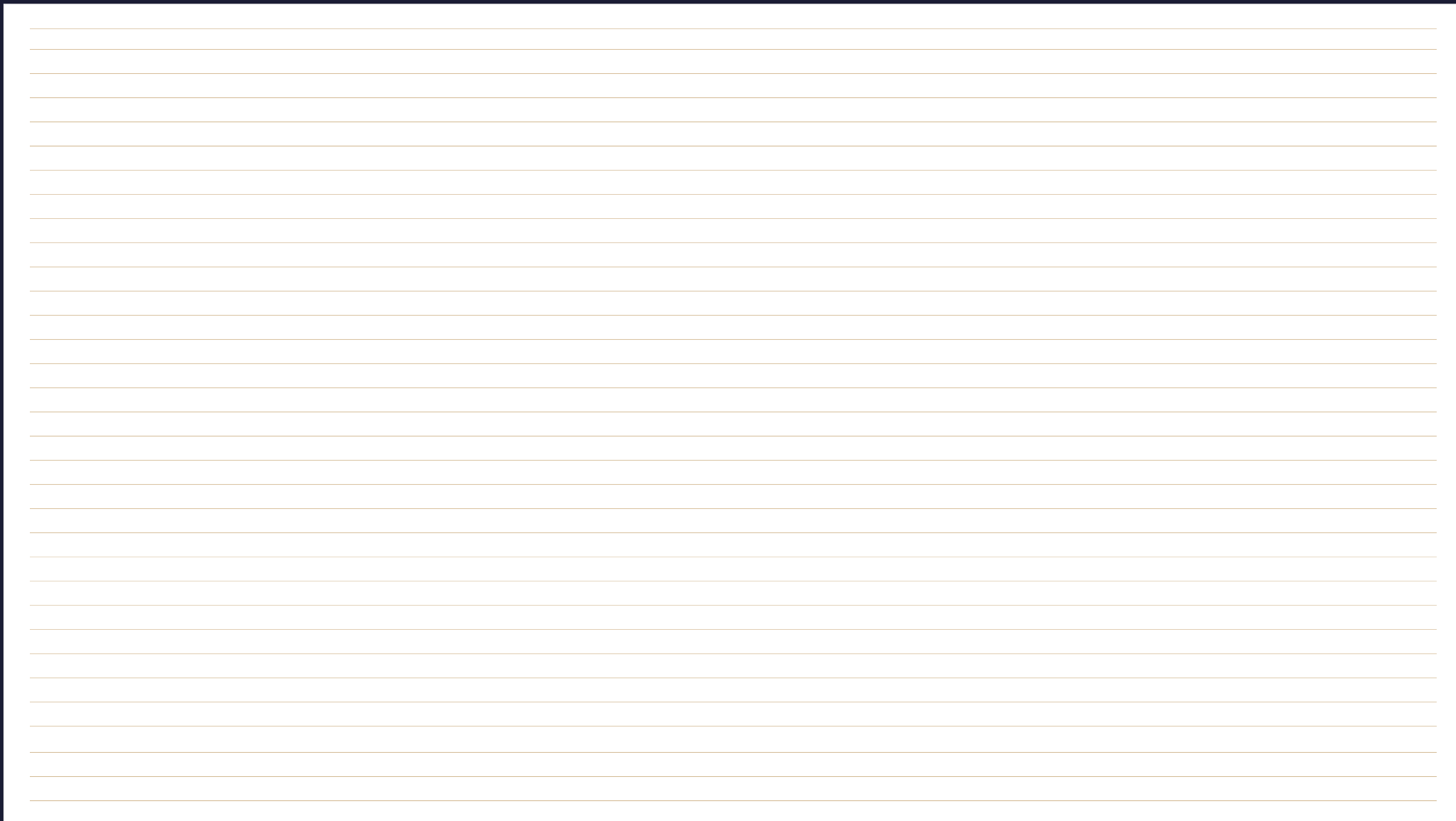
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen

## 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)