



Pieter Langendijkstraat 18
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

125 m²

BOUWJAAR

1963

ENERGIELABEL

B

Verwarming
Warm water
Isolatie

Externe bergruimte

INHOUD

452 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

285 m²

AANTAL KAMERS

5

Intergas 2021
Cv ketel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie
46 m²

Omschrijving

Op een mooie plek in Alkmaar-Zuid, slechts een paar minuten van de A9 richting Haarlem/Amsterdam, staat deze uitzonderlijk ruime en instapklare hoekwoning met drie slaapkamers, een grote woonkeuken en een fraai aangelegde tuin boordevol privacy. Dankzij de royale uitbouw aan twee zijden, gecombineerd met een erker aan de voorzijde, is er een bijzonder ruime en lichte leefruimte ontstaan. De keuken is in 2021/2022 gerenoveerd, er zijn 12 zonnepanelen met micro-omvormers geplaatst en de HR-ketel is vernieuwd. In diezelfde periode is de prachtige maatwerk veranda in de tuin gebouwd, vlak naast de garage/hobbyruimte.

Na hier met veel plezier te hebben gewoond, bieden de huidige eigenaren de woning te koop aan vanwege een veranderde werkafstand. Dit is een niet te missen kans!

De ligging op een paar autominuten van de snelweg A9 is een pluspunt. Ook de Ring Alkmaar is in no-time te bereiken. Met de fiets ben je zo bij Albert Heijn XL en het winkelcentrum aan het Geert Groteplein. Basis- en middelbaar onderwijs zijn in de nabijheid, net als sportvoorzieningen en openbaar vervoer. En ga je graag naar een wedstrijd van AZ kijken, dan kun je lopend naar het prachtige stadion! Maar ook het historische centrum is niet ver. Op de fiets ben je nog geen 10 minuten onderweg om het bruisende centrum te bereiken met de vele restaurantjes, terrassen, boetiekjes en speciaalzaken.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Aan de buitenzijde is goed te zien dat dit huis net dat beetje extra heeft. Maar ook binnen is er veel moois te zien! Je komt binnen in de ruime hal. Hier zijn de gerenoveerde trapopgang, een handige bergkast en de meterkast. De mooie laminaatvloer ligt niet alleen in de hal, maar op bijna de hele begane grond.

De lichte, verrassend grote woonkamer is heel sfeervol ingericht. Blikvanger is de gashaard, die tijdens koude dagen voor extra warmte en ambiance zorgt. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen en openslaande deuren geven toegang tot de tuin. De woonkamer is, net als de rest van de begane grond, uitgerust met slimme (smart) verlichting en onder de laminaatvloer ligt vloerverwarming. Deze voorzieningen zorgen voor aangenaam wooncomfort.

Het eetgedeelte vormt een geheel met de keuken, die in 2021 is gemoderniseerd. De keukenfronten zijn toen professioneel gespoten, wat zorgt voor een frisse en moderne uitstraling. Het eiland en de wandopstelling aan twee kanten bieden volop bergruimte en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven en een vaatwasser.

Een praktisch pluspunt van deze hoekwoning is de indeling met een dubbele hal, aan de voor- en achterzijde. De hal aan de achterzijde biedt ruimte aan een inbouwkast, geschikt als garderobe, en de toiletruimte, uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte. De afwerking van de vloeren, wanden en plafonds is fraai en via grote ramen valt veel licht naar binnen.

De badkamer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort, en is ingedeeld met een royale douche, een wandcloset, een dubbel wastafelmeubel en een hoge wandkast. Wat vroeger de doucheruimte was, is verbouwd tot wasruimte waar de wasmachine en droger kunnen staan.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, met een hoge nok en een royaal vloeroppervlakte. De overloop, met dakraam, is riant en daarom geschikt als werk- of hobbyplek. De slaapkamer is ruim en dankzij de hoge nok een volwaardige kamer. Wat een ruimte kamer is dit!

Buiten:

Dit fantastische huis wordt aan drie kanten omringd door een fraaie, in 2022 opnieuw aangelegde tuin. Wat je niet ziet is het slimme regenwaterafvoersysteem met drainage, waarbij regenwater deels naar de plantenbakken wordt geleid. In de voortuin pronkt een oude olijfbom en de hoge haag zorgt, samen met de groene wand van hедера, voor privacy. Dankzij de dubbelzijdig te openen poort kun je zo met een auto op eigen terrein rijden.

Omschrijving

De bestrating onder de veranda is verzaaid en geschikt voor autobelasting, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is. Niet alleen voor een auto, maar bijvoorbeeld ook voor een aanhanger of een kleine bedrijfsauto. Blikvanger in de achtertuin is de in 2022 op maat gerealiseerde veranda, multifunctioneel ontworpen en ook te gebruiken als carport. De veranda heeft een glazen dak en een brede glazen schuifwand aan de kant van de tuin. In het verlengde van de woning is een overkapping gebouwd, waardoor je droog naar de garage kan lopen. De garage is niet alleen geschikt als bergruimte, maar ook een fantastische plek voor de echte huis-, tuin- en klusliefhebber. Perfect voor een werkbank met gereedschap, voor fietsen en voor andere (tuin)spullen.

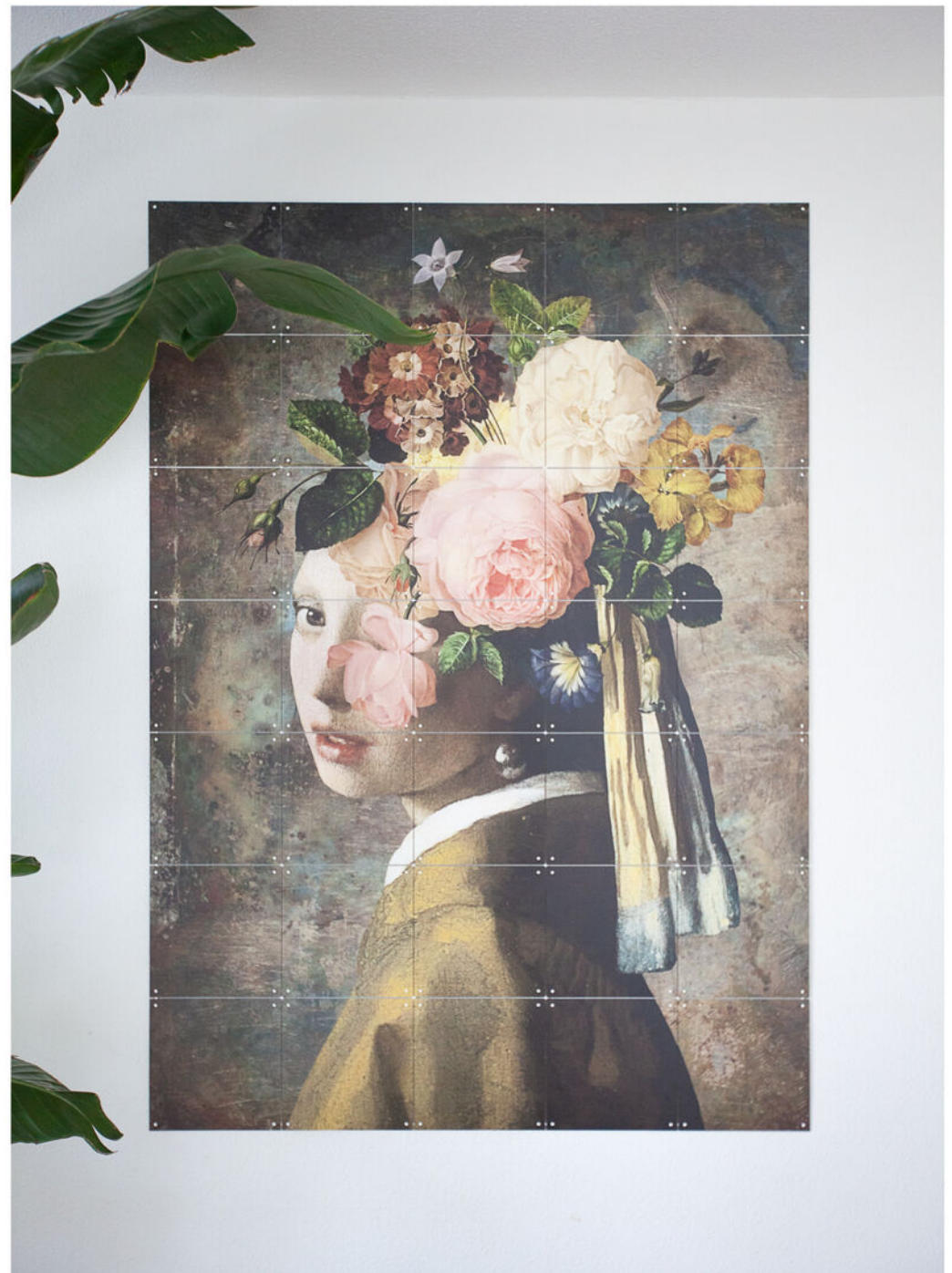
Kortom, een sfeervolle, goed onderhouden en instapklare gezinswoning met uitzonderlijk veel leefruimte, maatwerk buitenruimte, veel privacy en een uitstekende centrale ligging in Alkmaar klaar voor nieuwe bewoners!

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 125 m²
- Mooi aangelegde tuin aan drie zijden, met een luxe veranda voor buitenleven op hoog niveau (2022)
- Drie slaapkamers
- Veel bergruimte
- 12 zonnepanelen met micro-omvormers (2022)
- Hoekwoning
- Energielabel B
- Oplevering in overleg



















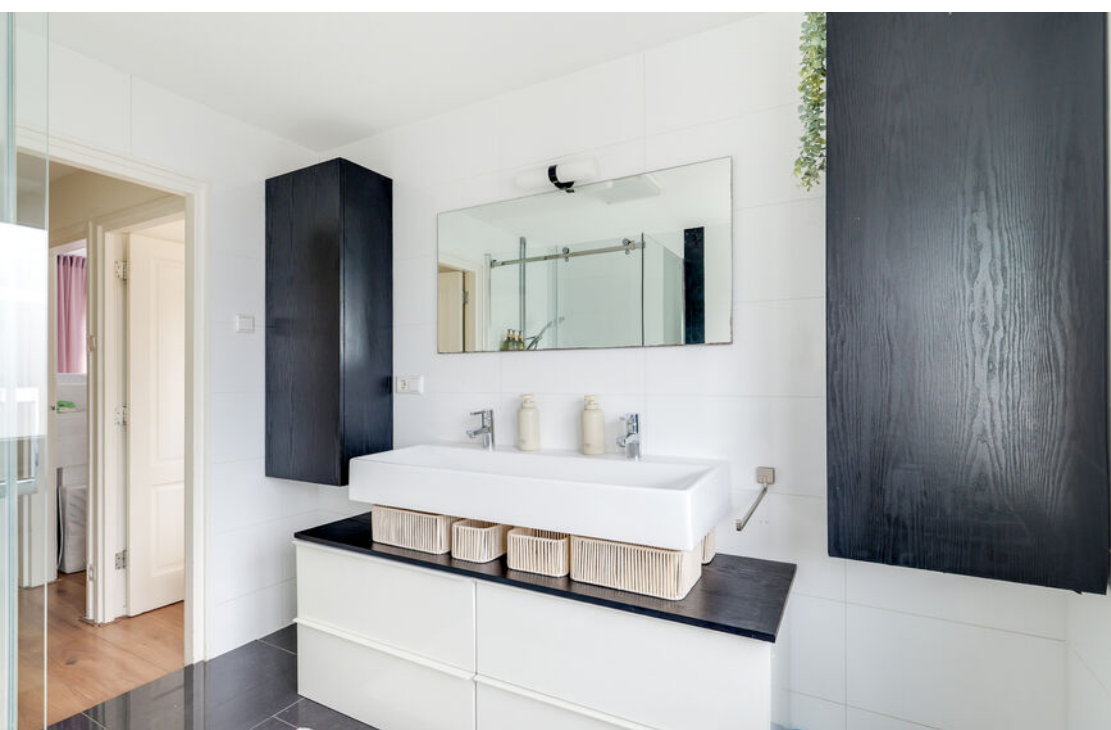










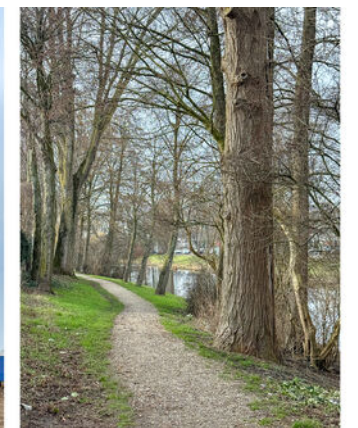




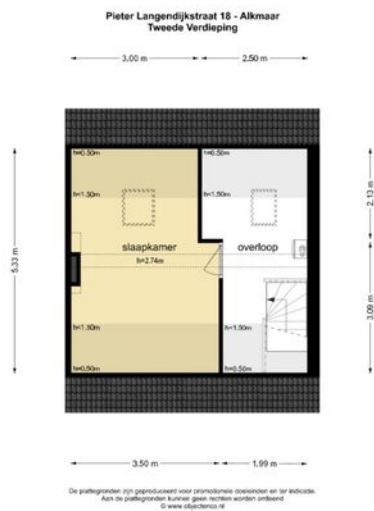








Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

285 m²

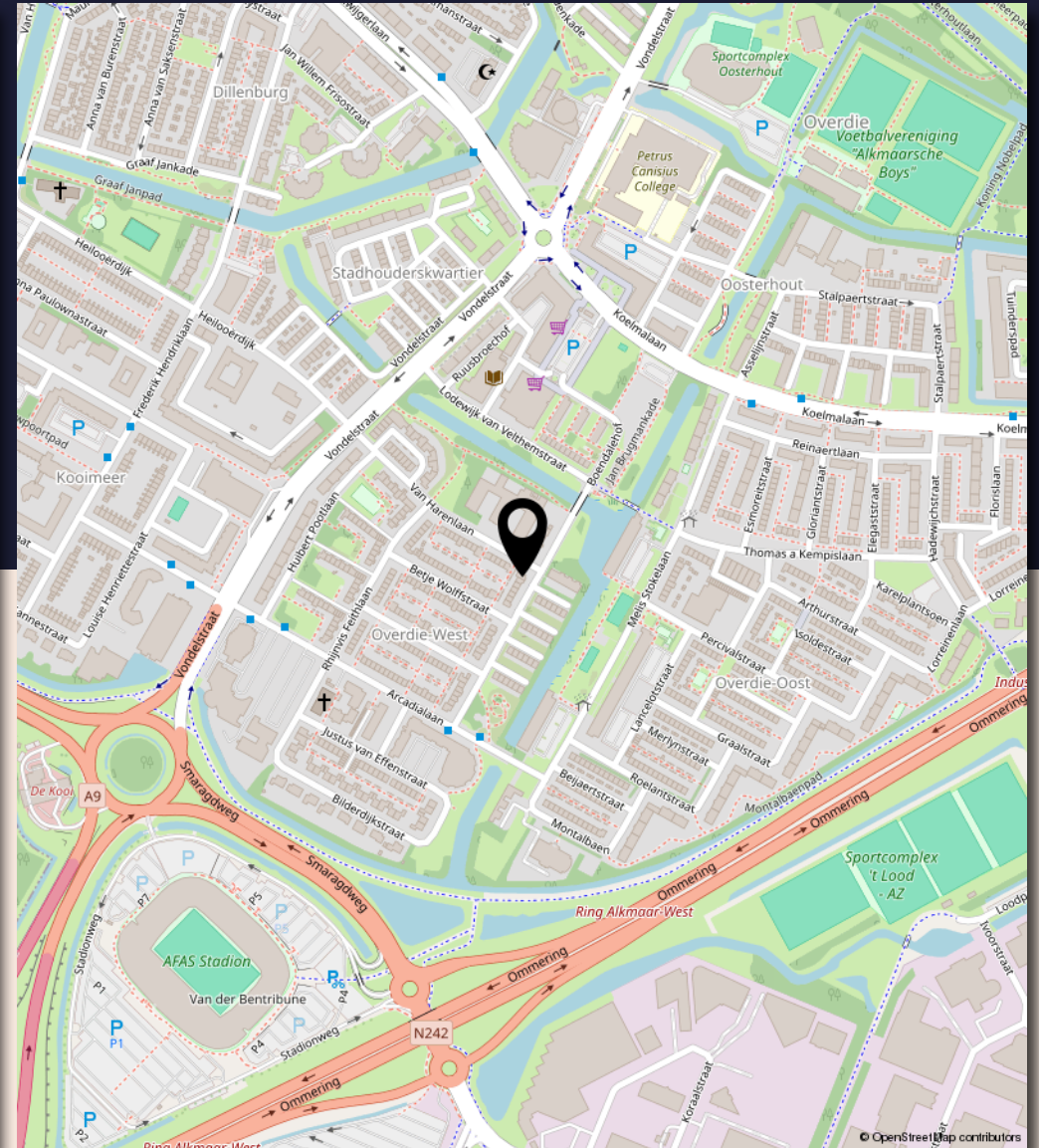
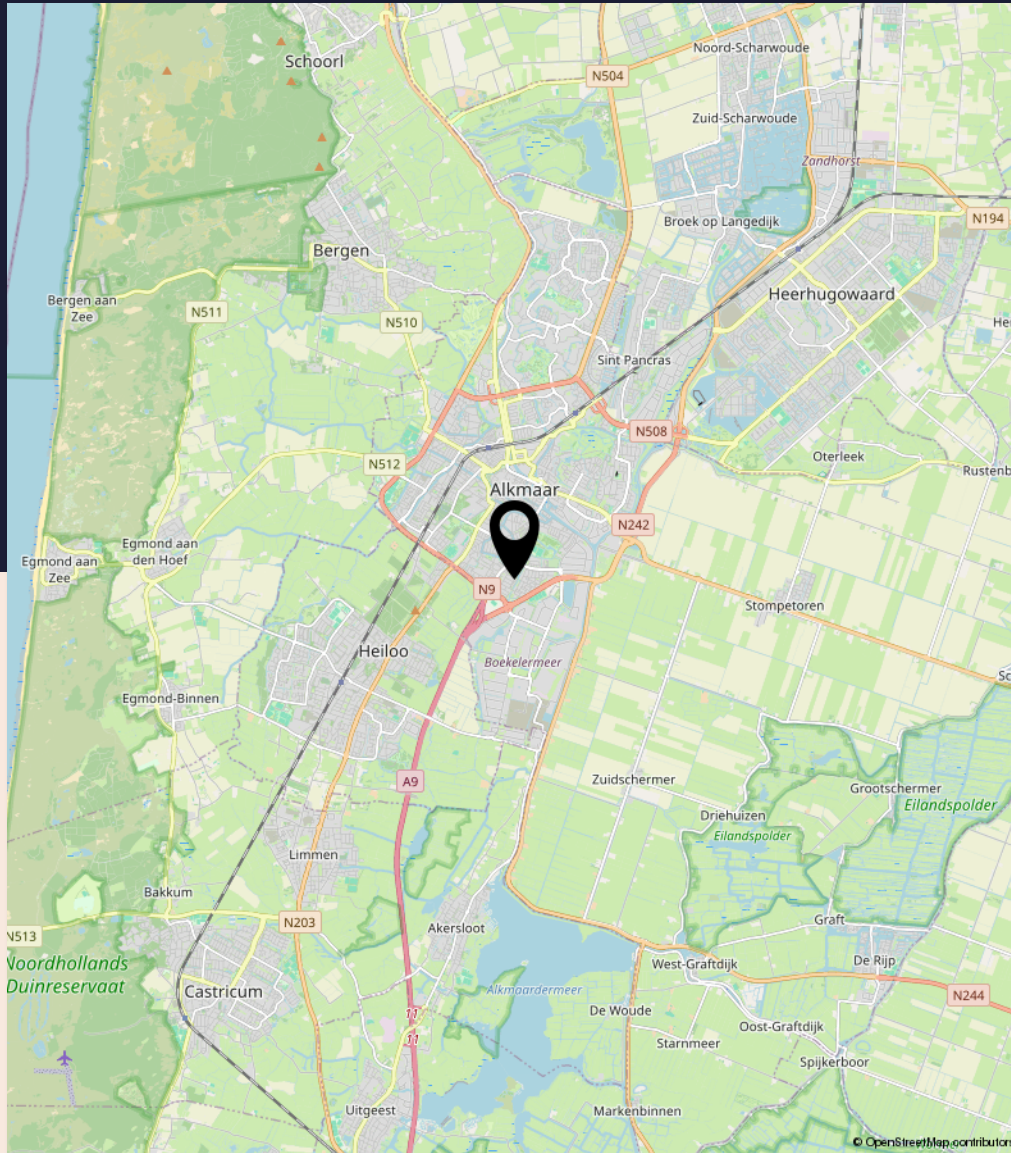
Kadastraal perceelnummer

4913

Kadastraal sectie

F

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen		x	
Jaloezieën			x
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast			x
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	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:

- 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.

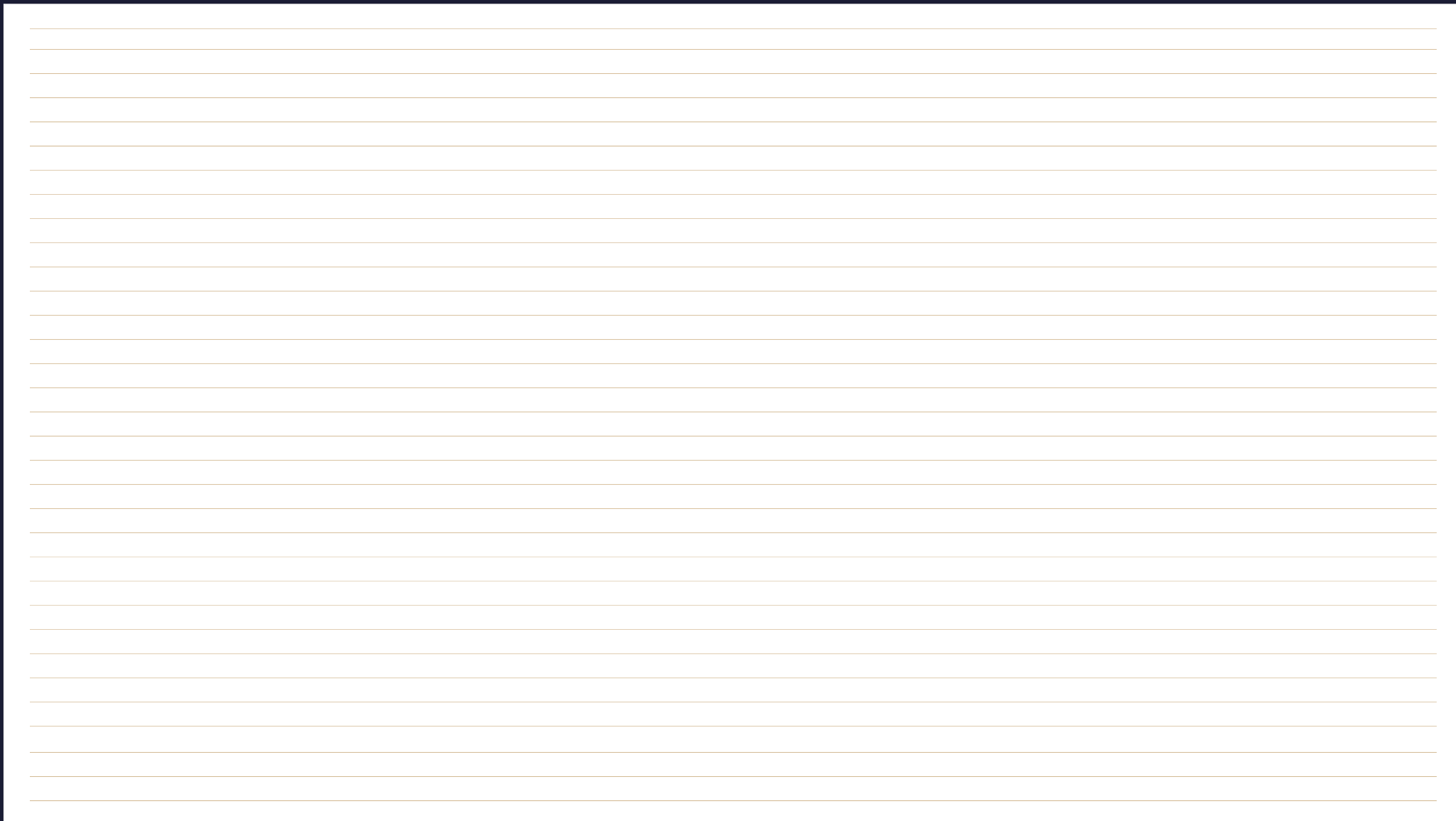
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen

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