



Oudegracht 218 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

70 m<sup>2</sup>

INHOUD

264 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1573

VVE-BIJDRAGE

528

ENERGIELABEL

E

AANTAL KAMERS

3

Verwarming

Cv ketel, vloerverwarming

Warm water

Cv ketel

Isolatie

Vloerisolatie

Gebouwbonden buitenruimte

5m<sup>2</sup>

# Omschrijving

Aan de Oudegracht in Alkmaar staan vele prachtige panden en woonhuizen, maar Het Huis met de Dolfijnen is van uitzonderlijke klasse. De voorgevel, met sierlijke dolfijnen bij de entree, dateert uit 1716 maar de kern is van een eerder bouwjaar. In 1799 werd het als een van de mooiste huizen van de stad beschouwd, en misschien wel daarom sloeg de leiding van het Frans-Bataafse leger hier haar hoofdkwartier op. Het Huis met de Dolfijnen is tevens de plek waar de wapenstilstand werd getekend, waarmee in 1799 De Slag bij Callantsoog tot een einde kwam.

Het indrukwekkende pand kent een rijke geschiedenis, waarvan veel is vastgelegd. In 1783 werd de gevel verbouwd, waarbij de oude Lodewijk XIV-stijl werd vervangen door de toen moderne Lodewijk XVI-stijl. Gedurende de 19e eeuw heeft het pand dienstgedaan als rooms-katholieke kostschool voor Jonge Juffrouwen, en later was hier de Jozefschool gevestigd. In 2000 is het pand verbouwd tot exclusieve appartementen, doordrenkt met historie en karakter.

Over de ligging en de buurt:

Wonen in de historische binnenstad van Alkmaar is een droom van velen. En al helemaal aan de Oudegracht, waar kleine bootjes en kano's langzaam voorbijvaren. Hier overheerst rust, terwijl de Laatsgracht en de andere winkelstraten om de hoek zijn. Het Kennemerbolwerk, een groen park aan de Singel, is maar een paar minuten lopen. Dit geldt ook voor het theater en de vele restaurants, cafés en andere voorzieningen in de binnenstad.

Indeling van het appartement:

Begane grond:

De entree van Het Huis met de Dolfijnen is indrukwekkend. Niet alleen de voordeur, maar ook de rest kent een rijke detaillering. In de aansluitende ontvangsthall wordt de sfeer bepaald door een prachtige vloer, hoge lambriseringen, hoge plafonds en een indrukwekkende trappartij.

Eerste verdieping:

Open de voordeur naar dit fraaie appartement en loop de keuken in, die grenst aan de woon-/eetkamer en een hal. Deze ruimte is ingedeeld met een fraaie keukenopstelling, met een L-vorm in een antracietkleur en een koffiecokorner in stijlvol zwart. De aanrechtbladen zijn van beton en alle benodigde apparatuur is ingebouwd.

Aan de kant van de gracht is de woon-/eetkamer, twee ramen breed en met een historisch stijlplafond van 3 meter hoog. De donkere parketvloer in visgraatmotief past perfect in het geheel, net als het betonstuc bij het eetgedeelte. Het uitzicht op het water, vele grachtenpanden en de Molen van Piet is van ongekennde schoonheid.

Via de hal loopt u naar de badkamer en beide slaapkamers, die aan de achterzijde gesitueerd zijn. De hotelchique master bedroom biedt, via een verhoging en het raam, toegang tot het balkon en de tweede slaapkamer is ingericht als kleedruimte. Er staat een meer dan 4 meter lange kastwand van vloer tot plafond, met ruimte voor al uw kleding en schoenen.

Ook de badkamer is het toonbeeld van luxe. U ziet marmer op de wanden, bij de inloopdouche is een glazen wand met schuifdeuren geplaatst en onder de donkere vloertegels ligt vloerverwarming. Het badmeubel met twee wastafels is fraai, net als de wandkranen en brede spiegel. Ook het toilet, uitgevoerd als wandmodel, bevindt zich in de badkamer.

Balkon:

De aanwezigheid van een balkon is niet gebruikelijk in de binnenstad, en zeker niet bij een rijksmonument. Maar dit appartement biedt een fijne buitenruimte, aan de achterzijde van Het Huis met de Dolfijnen. Verrassend is dat je hier meerdere bomen ziet, en dat in hartje Alkmaar!

# Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 70 m<sup>2</sup>
- Balkon circa 5 m<sup>2</sup>
- Rijksmonument (nummer 7370)
- Toplocatie in het centrum
- Vloerverwarming in badkamer en keuken
- Karakteristieke details
- Energielabel E
- VvE bijdrage: € 528,- per maand, waarvan € 128,- stookkosten
- Oplevering in overleg





















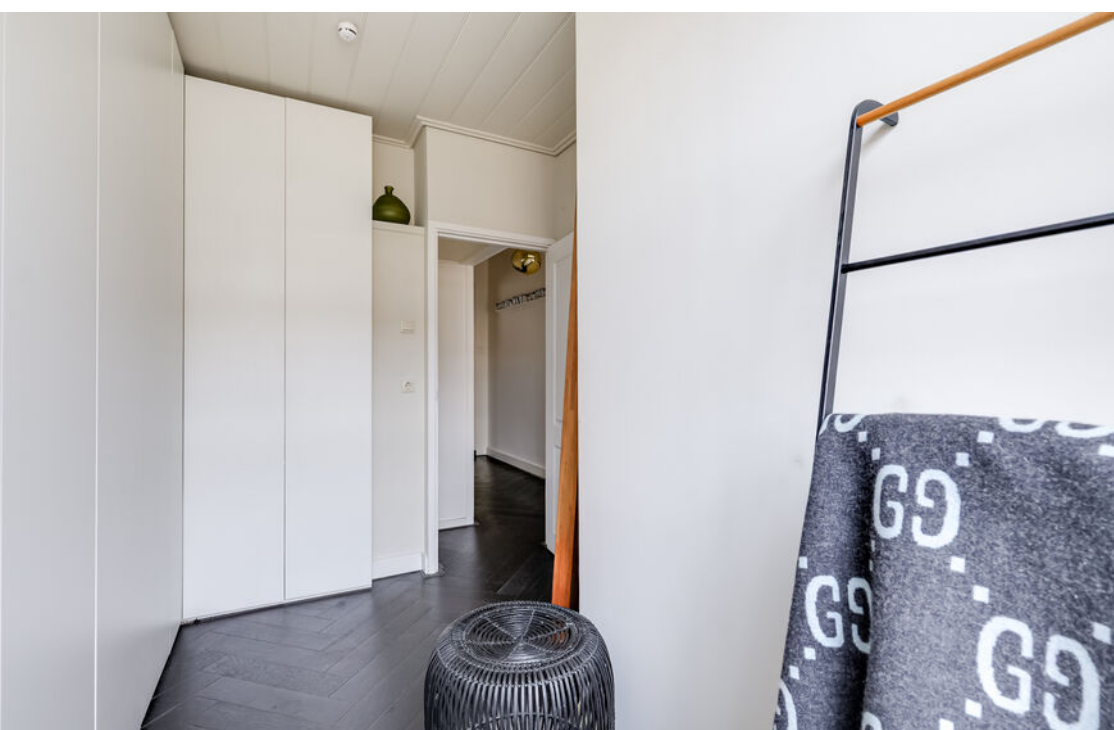








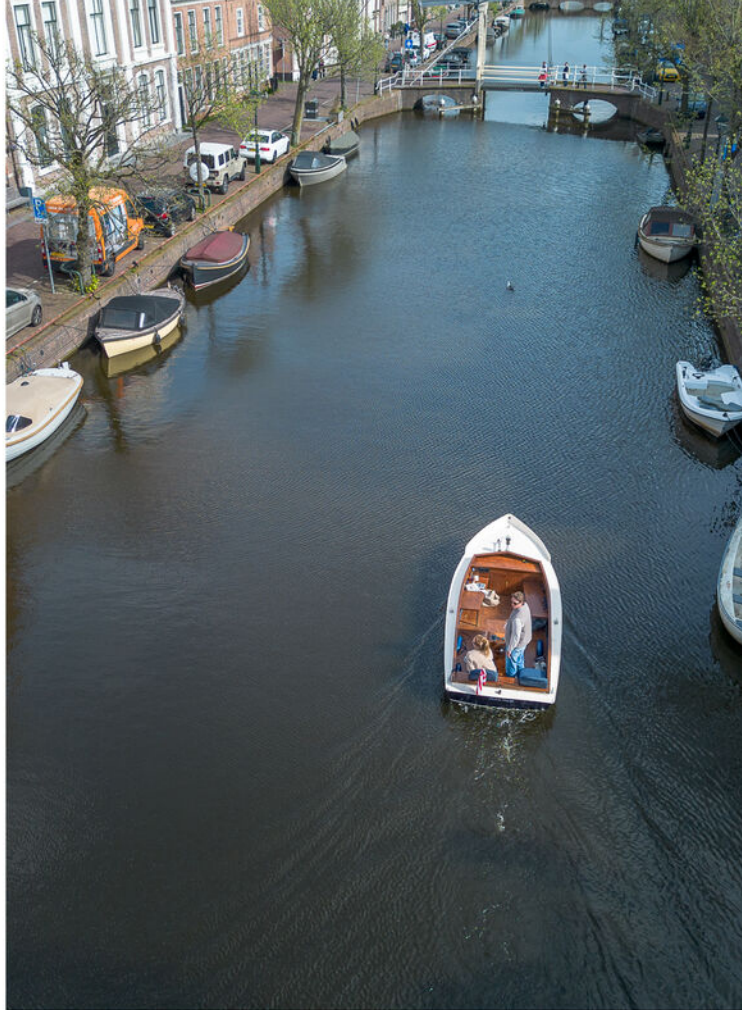






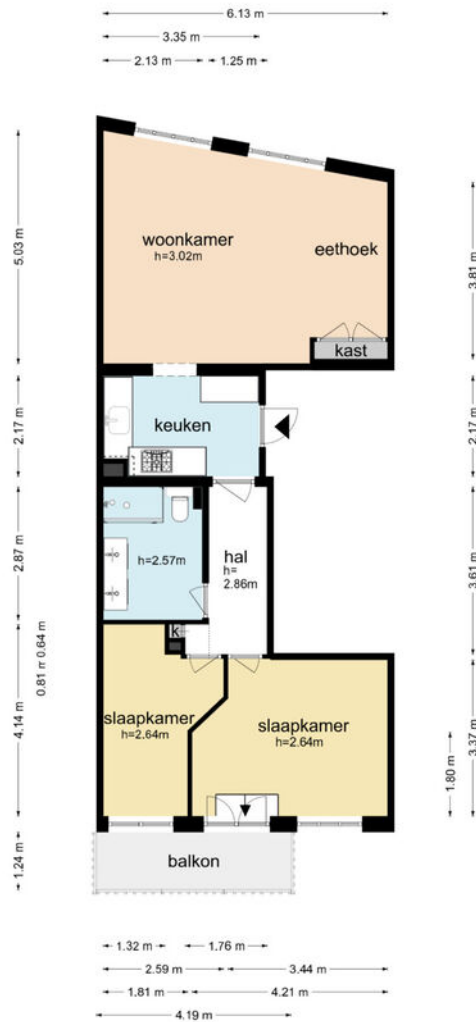




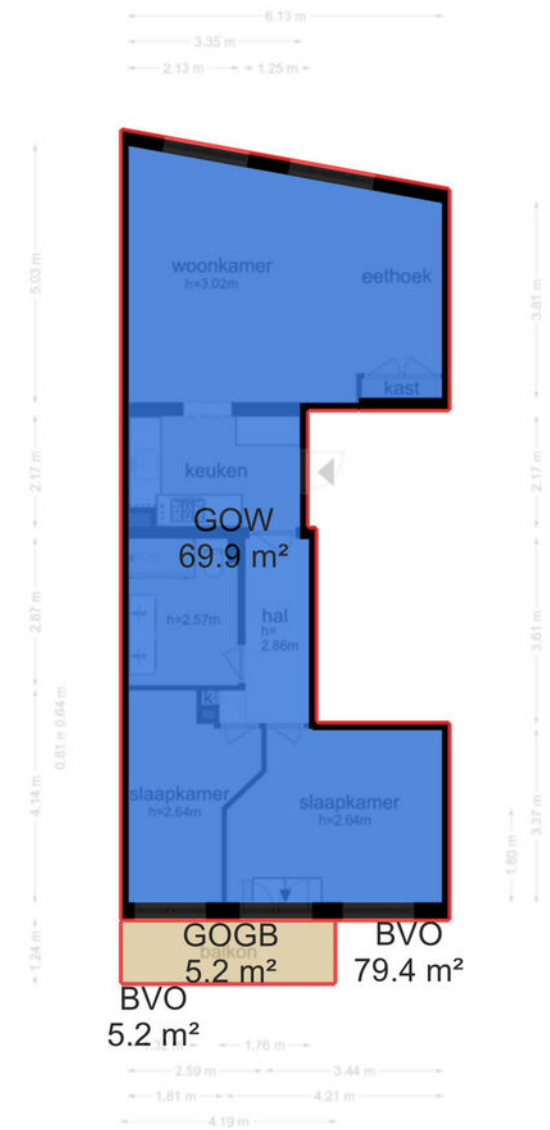


# Plattegrond

Oudegracht 218 B - Alkmaar  
Appartement



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



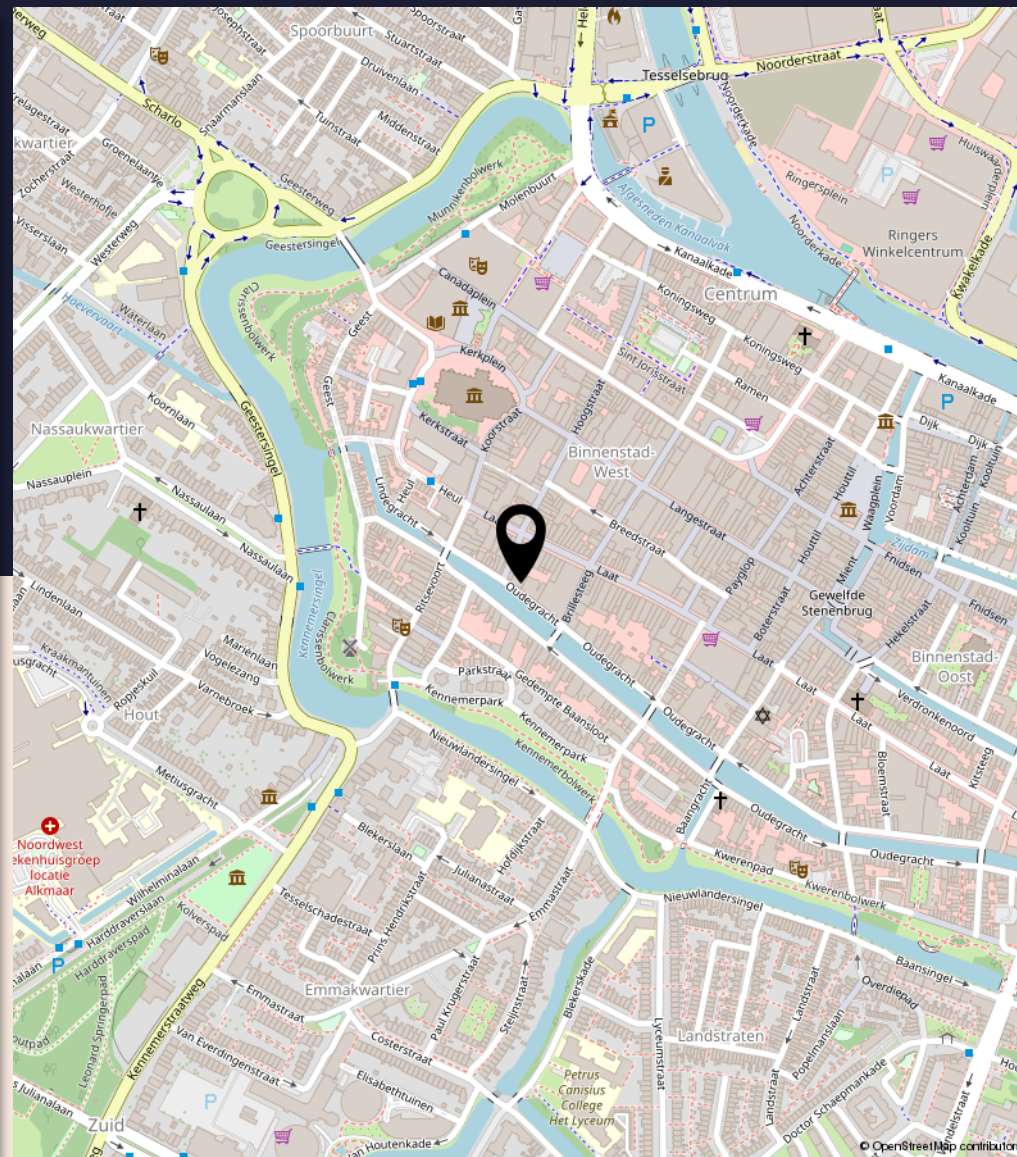
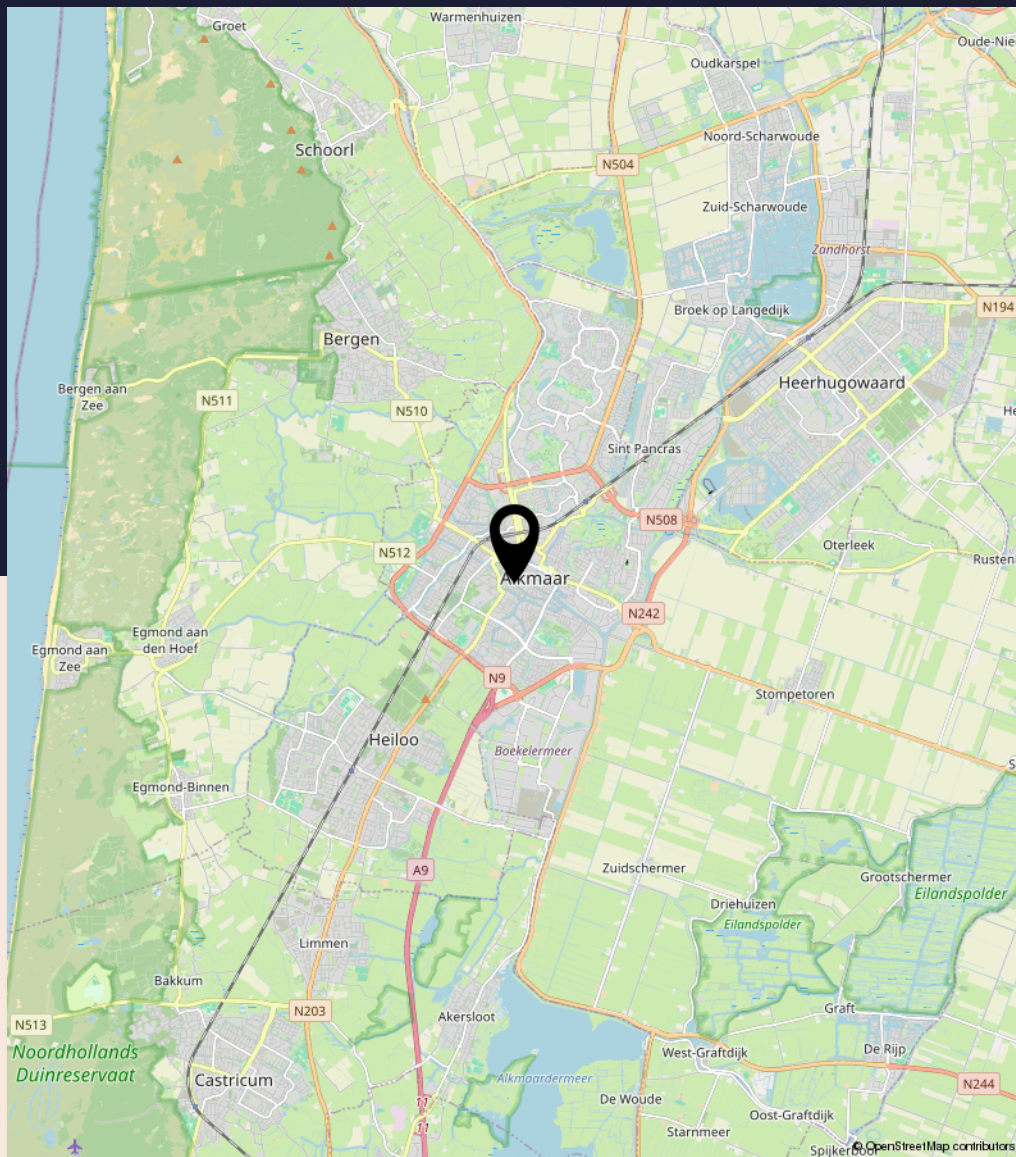
# Kadastrale kaart



## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Alkmaar
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Kadastraal perceelnummer	5223
Kadastraal sectie	A
Appartement index	12
Aandeel	1/6

# 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
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
Parketvloer	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron		x	
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Witte keukenplankjes boven aanrecht en koffiecormer	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
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](mailto:info@pinedomakelaardij.nl)  
[www.pinedomakelaardij.nl](http://www.pinedomakelaardij.nl)