



**Hallstein-Nes 21**  
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

202 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1966

ENERGIELABEL

C

Verwarming

Warm water

Isolatie

Overige in pandige ruimte

INHOUD

790 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

791 m<sup>2</sup>

AANTAL KAMERS

6

Intergas 2016

Cv ketel

dakisolatie, muurisolatie, dubbel  
glas

23 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

Met het centrum, de uitgestrekte polder, het duin- én bosgebied in de directe nabijheid woont u hier op een fantastische plek in het mooie Bergen. Vanuit deze villa wandelt u zó de prachtige polder in en binnen vijf minuten staat u midden in het bos – een unieke combinatie van rust, natuur en comfort.

Deze goed onderhouden villa aan de Hallstein Nes heeft een woonoppervlakte van bijna 200 m<sup>2</sup> en biedt volop sfeer en leefruimte.

Er zijn 4 slaapkamers en 2 badkamers, waaronder een royale master bedroom met walk-in closet en eigen badkamer. De stijlvolle woonkamer, aparte lounge-ruimte en royale woonkeuken zorgen ervoor dat het u aan niets ontbreekt. In de rondom gelegen tuin geniet u optimaal van zon, privacy en veel groen. Verrassend is bovendien de multifunctionele berging/hobbyruimte, die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, atelier of praktijkruimte.

Over de ligging en de buurt:

Momenteel bevindt de Europese School zich in de wijk, die mogelijk in de toekomst (men spreekt over 2028) zal verhuizen naar Alkmaar. Basis- en middelbaar onderwijs bevinden zich op korte fietsafstand, net als diverse sportverenigingen en het geliefde centrum van Bergen met restaurants, terrassen, winkels en speciaalzaken. Het uitgestrekte polder-, duin- en bosgebied ligt letterlijk om de hoek en ook Bergen aan Zee, Schoorl en Egmond zijn eenvoudig bereikbaar.

Indeling van de villa:

Begane grond:

De fraai aangelegde voortuin en de moderne architectuur van deze villa spreken direct tot de verbeelding. Aan de buitenzijde vermoedt u niet hoeveel ruimte dit familiehuis biedt, dus stap snel naar binnen.

In de hal bevinden zich de meterkast, het stijlvolle gastentoilet en de bordestrap naar de eerste verdieping. De eikenhouten vloer en de dubbele glazen deuren naar de woonkamer zorgen direct voor een warme en uitnodigende sfeer.

Dankzij de grote raampartijen aan drie zijden geniet de woonkamer van veel lichtinval en een fraai uitzicht op de tuin. Strakke lijnen en lichte kleuren creëren een rustige en stijlvolle leefomgeving.

In de woonkamer vormt de moderne gashaard een stijlvol middelpunt — een heerlijke plek om te ontspannen of in alle comfort gasten te ontvangen. De aparte lounge-ruimte vormt een mooie verbinding tussen de woonkamer en de woonkeuken en is tevens perfect te gebruiken als thuiswerkplek, speelkamer of tv-kamer.

In de royale aanbouw bevinden zich de woonkeuken en de praktische bijkeuken/provisieruimte. De woonkeuken beschikt, net als de woonkamer, over een schuifpui naar de tuin én een sfeervolle gashaard. Het schuine dak, de stoere betonvloer en de royale keukenopstelling met kookeiland geven deze ruimte een eigentijdse uitstraling.

De keuken is uitgevoerd in hoogwaardige materialen en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur van gerenommeerde merken.

Via de bijkeuken/provisieruimte met maatwerkkasten bereikt u de achtertuin. Hier bevindt zich de ruime berging/hobbyruimte voor fietsen en overige spullen. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een atelier, praktijkruimte of kantoor aan huis.

Eerste verdieping:

Een grote lichtkoepel zorgt voor aangenaam daglicht bij de trapopgang en op de ruime overloop. Hier ligt, net als in de slaapkamers, een eikenhouten vloer en zijn de wanden en plafonds uitgevoerd in neutrale tinten.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers van vrijwel gelijke afmetingen. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over maatwerk garderobekasten en naastgelegen bevindt zich een van de badkamers. Het rechterdeel van deze verdieping is ingericht als comfortabele master suite met walk-in closet en een eigen badkamer.

De badkamer bij de master bedroom is voorzien van een royale inloofdouche en een dubbel wastafelmeubel. De tweede badkamer is uitgevoerd in dezelfde stijlvolle sfeer en beschikt over een ligbad, aparte douche, toilet en wastafel.

# Omschrijving (vervolg)

## Tuin:

De villa wordt omringd door een fraai aangelegde tuin met veel groen en optimale privacy. Groenblijvende hagen en meerdere bomen zorgen aan de voorzijde voor een beschutte en sfeervolle uitstraling. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn meerdere terrassen aangelegd waar u op ieder moment van de dag van de zon of schaduw kunt genieten. Dankzij de rijke beplanting en rustige ligging vormt deze tuin een perfecte aanvulling op de villa.

## Kenmerken:

- 13 zonnepanelen op het platte dak, nauwelijks zichtbaar vanuit de tuin
- Stijlvolle woonkamer, met moderne gashaard en een aparte lounge ruimte
- Royale woonkeuken met sfeervolle gashaard en bijkeuken/provisieruimte
- Vier slaapkamers en twee badkamers
- Zeer royale tuin met veel groen, meerdere terrassen en een uitstekende zonligging
- Berging/hobbyruimte (mogelijk thuiswerkplek, atelier of praktijkruimte), te bereiken vanuit de tuin
- Toplocatie in De Nessen, nabij scholen en het duingebied
- Energielabel C
- Volledige eigendom





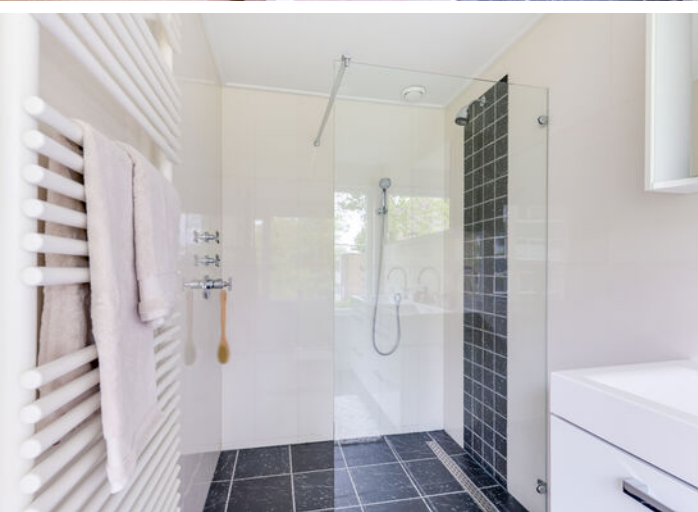










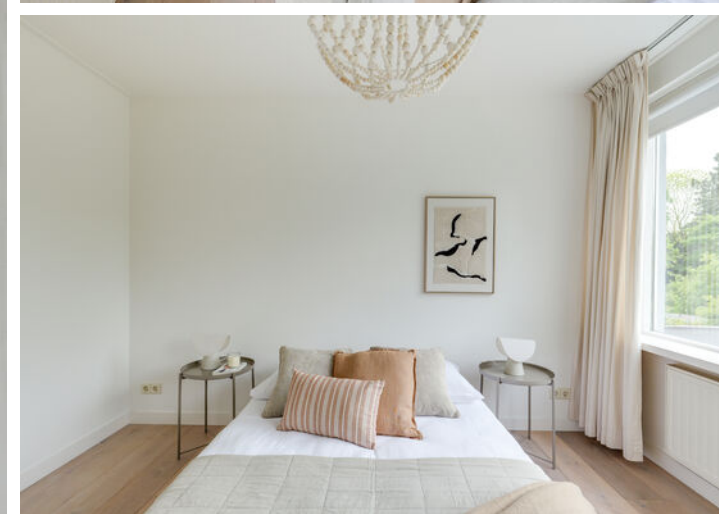














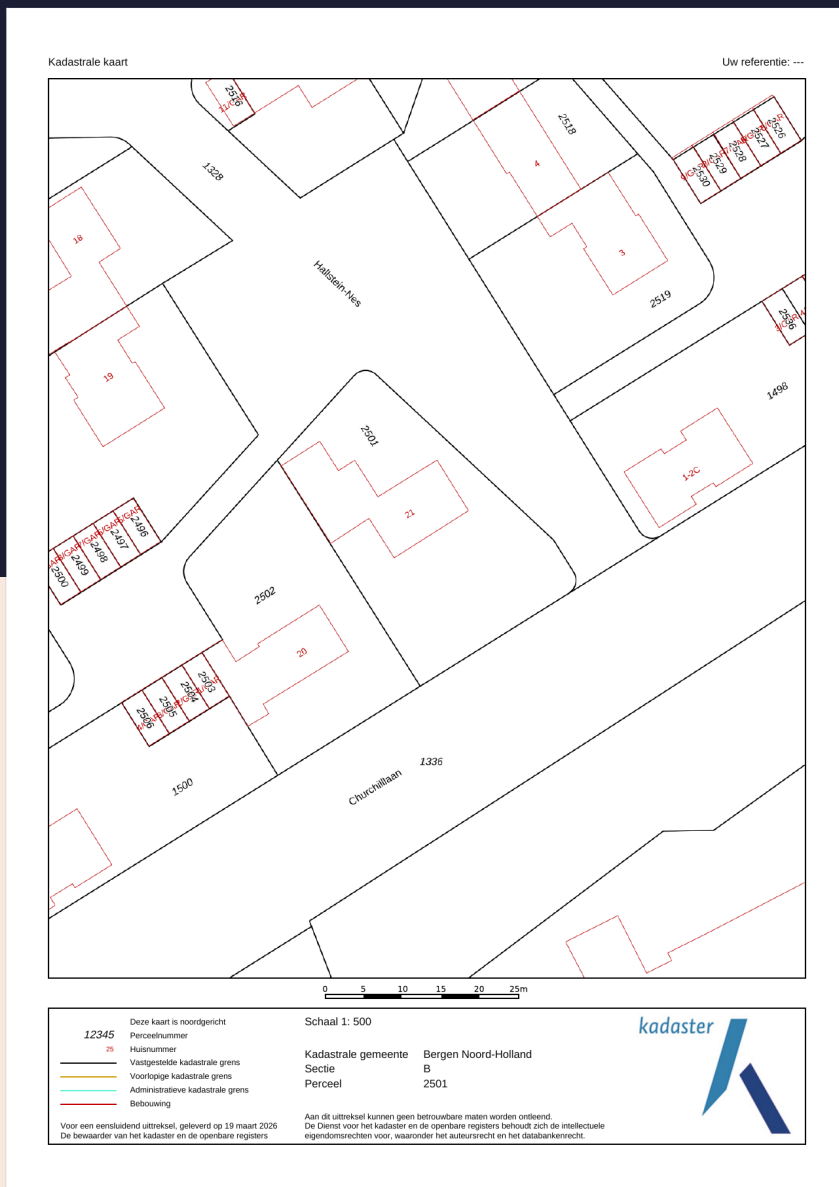




# Plattegrond



# Kadastrale kaart



## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Bergen noord-holland

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

791 m<sup>2</sup>

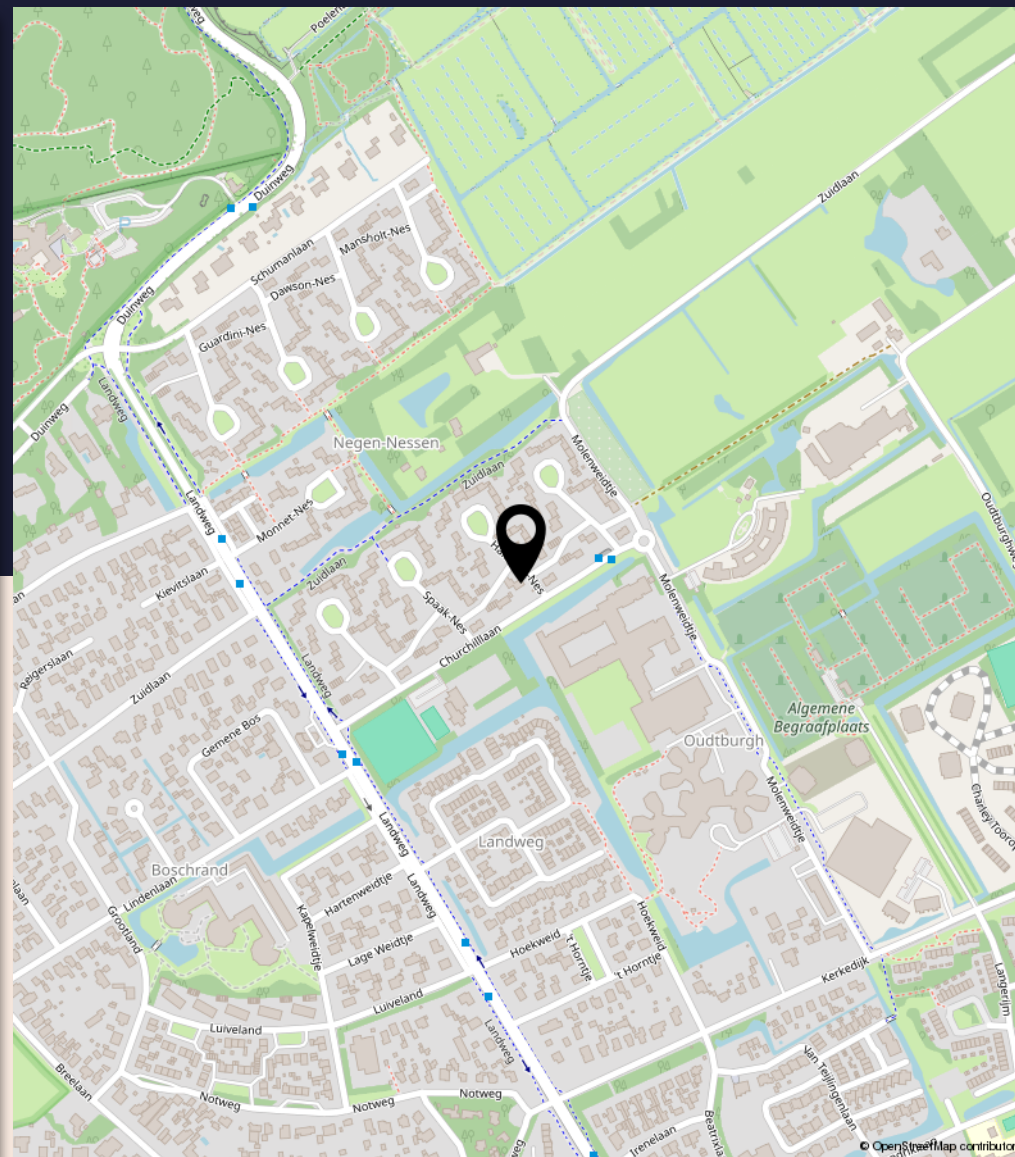
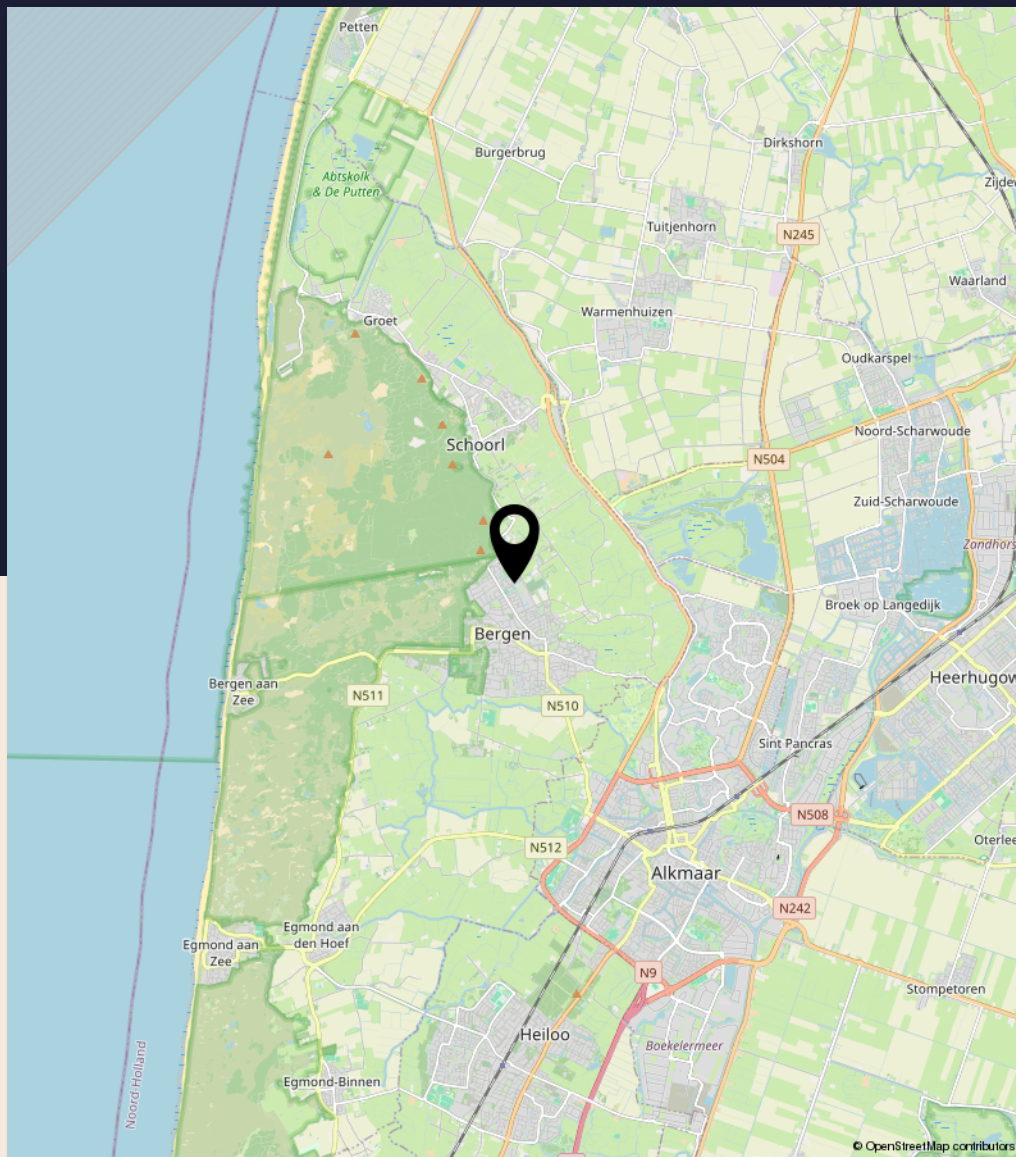
Kadastraal perceelnummer

2501

Kadastraal sectie

B

# 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
De kasten in de master bedroom, kleine slaapkamer en kinderkamer blijven achter.	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Houten vloer(delen)	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat	x		
Steamer blijft achter	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	x		
<b>Over te nemen contracten</b>			

# Ons team



**Joshua Pinedo**  
Directeur & makelaar



**Thomas de Vos**  
Assistent Makelaar



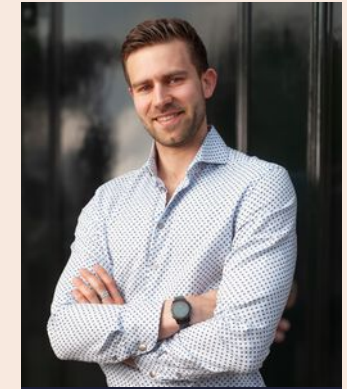
**Inge Groet**  
Office Manager Verkoop



**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.



 **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)