



Koningsstraat 21
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
57 m²

BOUWJAAR
1905

ENERGIELABEL
A

Verwarming
Warm water
Isolatie
Externe bergruimte

INHOUD
209 m³

VVE-BIJDRAGE
107.26

AANTAL KAMERS
3

Intergas 2020
Cv ketel
muurisolatie, dubbel glas

-

Omschrijving

Gelijkvloers wonen in de prachtige Koningsstraat, niet te verwarren met de nabijgelegen Koningsweg in Alkmaar. Je vindt deze straat tussen de Gedempte Nieuwesloot en de Pieterstraat, in het westelijke deel van de historische binnenstad. In een van de vele historische panden bevindt zich dit appartement van circa 00 m2, met twee slaapkamers en een fijne patio. Het appartement is geheel verbouwd en opgeknapt, dus je hoeft alleen je eigen meubels neer te zetten en de verhuisdozen uit te pakken. Aan de voorzijde kun je niet zien wat dit appartement te bieden heeft, dus kom binnen en laat je verrassen!

Over de ligging en de buurt:

Of je nu kiest voor een avondje naar het theater, een etentje in een van de vele restaurants of voor een bezoek aan je favoriete café... dit appartement is de perfecte uitvalsbasis. Via de Houttil loop je zo naar het beroemde en geliefde Waagplein, waar bij mooi weer de terrassen goed gevuld zijn. Heb je geen zin om te koken, maar wil je wel thuis eten? Er is volop keuze om een maaltijd af te halen of te laten bezorgen. Elke zaterdag is er markt om de hoek, waar je terecht kunt voor groente, fruit, vlees, vis en nog veel meer. Word jij de nieuwe koning(in) van dit appartement?

Indeling van het appartement:

Begane grond:

Wat een plaatje is de entree van dit gelijkvloerse appartement! Via de voordeur loop je de verrassend ruime woonkamer in, met het eetgedeelte aan de voorzijde en het ruim 3.50 meter brede zitgedeelte aan de achterzijde. Dankzij de laminaatvloer, het plafond met inbouwverlichting en de lichte kleur op de wanden kun je al snel beginnen met inrichten. De foto's laten zien dat een grote hoekbank, een heerlijke fauteuil en een eettafel hier prima kunnen staan.

In de hoek van de woonkamer is een doorgang naar de keuken, waar een lichte hoekopstelling met inbouwapparatuur staat. Hou je van koken, of ben je een bakliefhebber? Deze keuken biedt alles wat je zoekt! Zo heb je de beschikking over een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, een koelkast met vriesvak en een combi-oven.

De keuken grenst aan een gang waaraan de master bedroom, een werkkamer, twee bergkasten en de badkamer grenzen. Ook hier hoeft je niet te verbouwen, wat dit appartement tot een uitstekende keuze maakt. De fraaie badkamer is ingedeeld met een inloopdouche, een toilet en een wastafel met spiegel en planchet.

In de werkkamer zorgt een lichtkoepel voor veel lichtinval. Deze ruimte kan ook als babykamer, kinderkamer of gameroom worden gebruikt. Aan het einde van de gang is

de master bedroom, een oase van rust en licht in de binnenstad van Alkmaar.

Patio:

Een grote schuifpui in de master bedroom geeft toegang tot de patio, fraai afgewerkt met hout. Deze plek kun je gebruiken om even lekker buiten te zitten, met een hapje en een drankje binnen handbereik. Want de terrassen op het Waagplein zijn weliswaar heel aantrekkelijk om te bezoeken, maar soms is thuis ook heel fijn...

Parkeren:

Bewoners van het centrum kunnen met een speciale bewonersvergunning parkeren, zowel op straat als in een parkeergarage. Dit is een combinatievergunning (€ 127,- per jaar).

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 57 m²
 - Verrassend ruim en gelijkvloers stadsappartement met twee slaapkamers
 - Keuken met inbouwapparatuur en een fraaie badkamer met inloopdouche
- Fantastische ligging in het historische centrum, om de hoek van het Waagplein en het Hofplein
- Vve bijdrage €107,26 per maand
 - Energielabel A



















Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

268 m²

Kadastraal perceelnummer

3715

Kadastraal sectie

A

Appartement index

Schaal 1: 500

12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voortloppige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Alkmaar

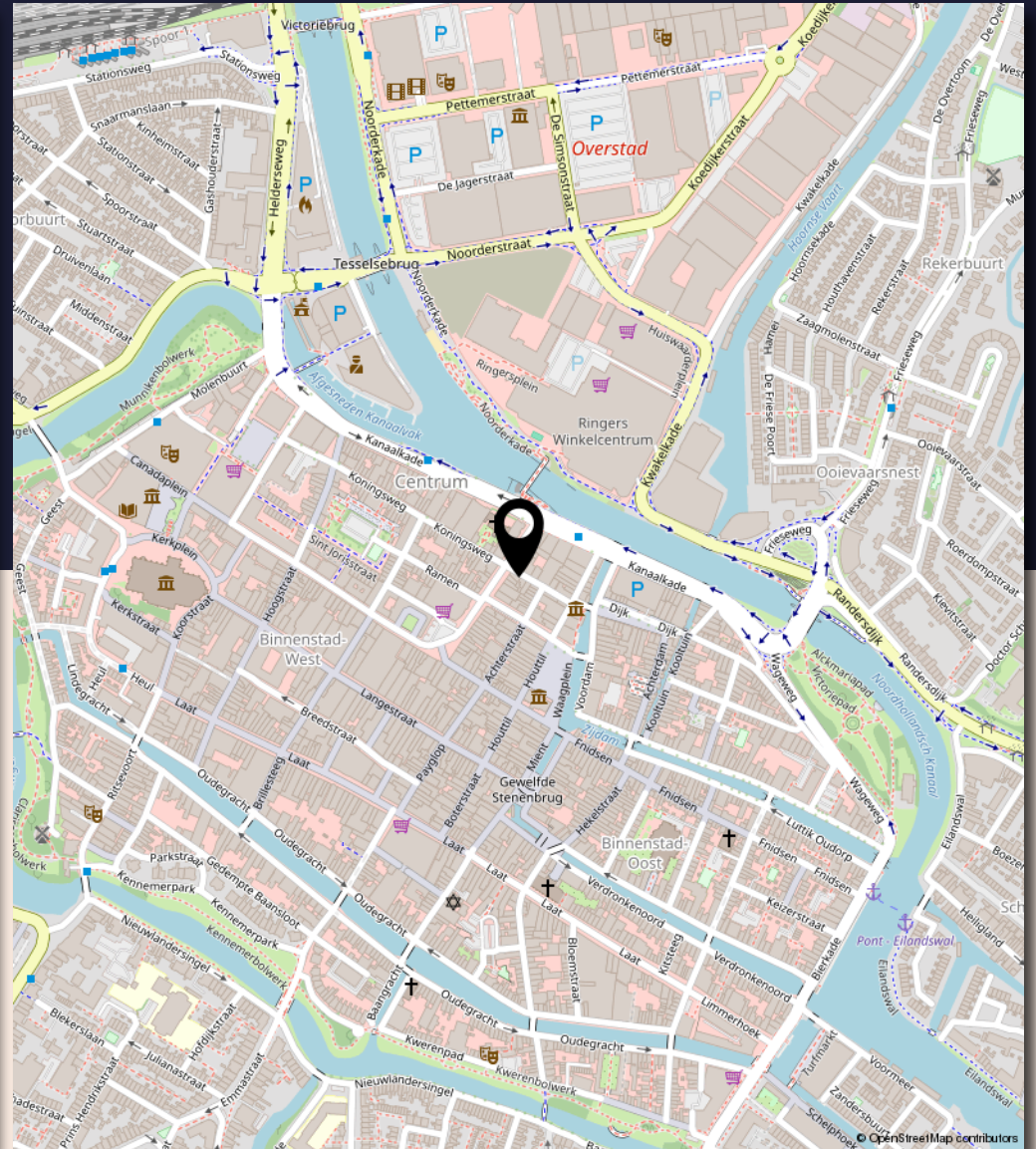
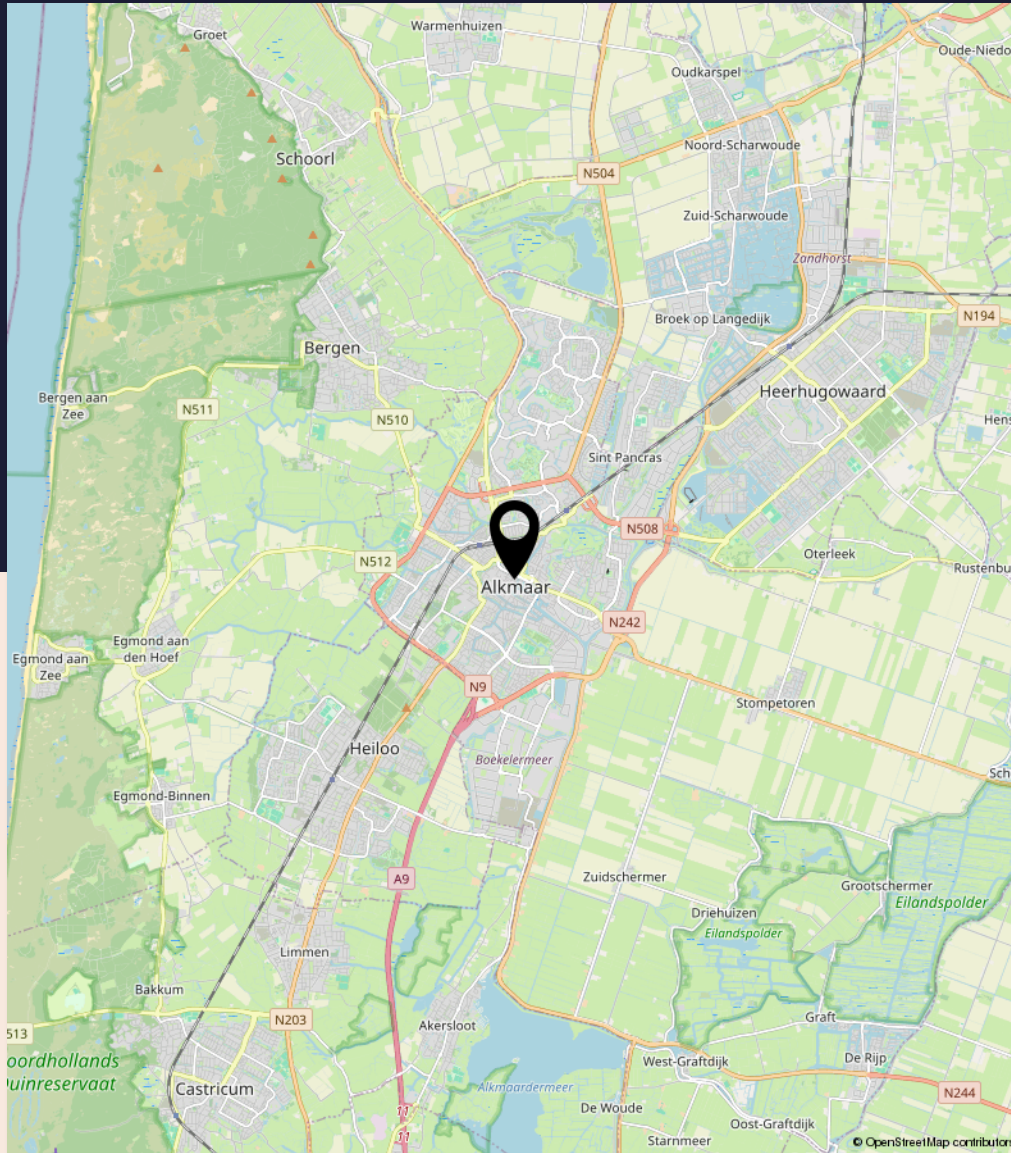
Sectie A

Perceel 3715

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Losse (hang)lampen | | x | |
| Lamellen | x | | |
| Laminaat | x | | |
| Schilderij ophangstelsysteem | | x | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| Kookplaat | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koelkast | x | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Badkamer Spiegel en plankje | x | | |

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| CV-installatie | x | | |
| Tuin | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |

Ons team



Joshua Pinedo

Directeur & makelaar



Thomas de Vos

Assistent Makelaar



Inge Groet

Office Manager Verkoop



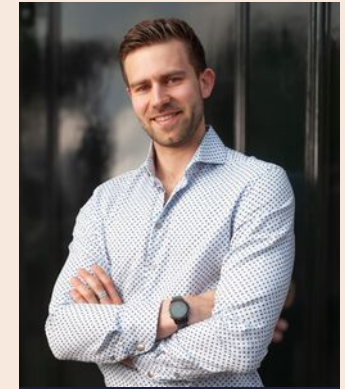
Cynthia Breed

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.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl