



Varnebroek 53
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

-

BOUWJAAR

2010

ENERGIELABEL

A

Verwarming

Warm water

Isolatie

Overige inpanidige ruimte

Externe bergruimte

INHOUD

-

PERCEELOPPERVLAKTE

79 m²

AANTAL KAMERS

0

Omschrijving

In 1948 opende aan het Varnebroek een fietsenwinkel, en ruim 60 jaar later werd dit prachtige herenhuis op deze plek gebouwd. Welkom in deze prachtige straat, net buiten de historische binnenstad. Grofweg gezegd woon je tussen de Molen van Piet en stadspark de Alkmaarder Hout, in een geliefd stukje Alkmaar. Dit prachtige huis is in 2021/2022, onder leiding van een binnenhuisarchitect en een interieurontwerpster, verbouwd tot een droomhuis van hoog niveau.

Er zijn vier slaapkamers en op de tweede verdieping is de mogelijkheid voor een tweede badkamer, wat dit huis perfect maakt voor een gezin. De woonkamer en woonkeuken zijn van ongekende schoonheid, met de maatwerkkeuken als pronkstuk. Zowel de stadstuin met berging als het dakterras zijn op het zonnige zuidwesten.

Over de ligging en de buurt:

Je kunt de Molen van Piet net niet zien, maar deze is wel heel dichtbij. Dit betekent dat het maar een paar minuten lopen is naar de bekende winkelstraten, je favoriete restaurant of café, de bibliotheek en het theater. Verder woon je op korte afstand van Park Westerhout en Cultuurpark De Hout, waar je kunt wandelen en hardlopen.

Werk je in het ziekenhuis? Dan kun je de auto en fiets laten staan, want het ziekenhuis is maar een paar minuten lopen. Werk je elders? Met de bus of fiets ben je zo op het station, en via de Kennemerstraatweg bereik je al snel de ring Alkmaar en de snelweg A9.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Vanaf het moment dat je in de hal staat, ben je op slag verliefd. Hier zijn de meterkast, een op maat gemaakte garderobekast en het luxe gastentoilet. Twee handgemaakte stalen taatsdeuren verbinden de hal met de woonkamer.

De microcementvloer, gemaakt van natuurlijke materialen, ligt op de hele begane grond. Verder zie je dat zowel de wanden als plafonds zijn gestuct. De woonkamer vormt een geheel met de woonkeuken, met een fantastische sfeer en een gemiddelde lengte van ruim 10 meter. Bij het zitgedeelte bevindt zich een maatwerk tv-meubel en onder de trap is een ruime bergkast.

Je oog valt op de woonkeuken, met een gietijzeren houtkachel en een maatwerk Tudo pui met dubbele deuren naar de tuin. Deze woonkeuken is meer dan een plek om te koken en te eten; bezoek schuift aan voor een hapje en een drankje, er worden spelletjes aan tafel gespeeld en kinderen kunnen hier huiswerk maken terwijl het avondeten wordt gemaakt. De maatwerkkeuken, merendeels van notenhout, is een prachtige verschijning en uitgevoerd met inbouw-apparatuur van topkwaliteit: een inductie kookplaat met afzuiging, een Quooker Cube, vaatwasser, wijnkoelkast, oven, combimagnetron, koelkast en een vriezer.

Eerste verdieping:

Aan de achterzijde is de zeer royale master bedroom, met een circa 4,50 meter lange maatwerk kastenwand en een prachtige parketvloer van brede delen.

Deze vloer ligt ook op de overloop en in de slaapkamer aan de achterzijde, die als kinderkamer in gebruik is. Beide slaapkamers zijn over de hele breedte van het huis. De verrassend ruime badkamer is ingedeeld met een inloopdouche, toilet, ligbad en een dubbel wastafelmeubel. Witte en donkergrijze tegels zijn gecombineerd met wit sanitair en een glazen douchewand.

Tweede verdieping:

Slaapkamer nummer drie en vier zijn op de tweede verdieping, waardoor dit huis genoeg kamers heeft voor een gezin en om vanuit huis te werken. De slaapkamer aan de voorzijde is ingericht als logeerkamer en de kamer aan de achterzijde als werkkamer. Vanuit deze kamer is er toegang tot het dakterras.

Ook op deze verdieping ligt een parketvloer van brede delen, ook in de wasruimte/berging. Hier is plek voor de wasmachine, droger, strijkplank, wasmanden en voor kasten of wandrekken. Deze ruimte kan worden verbouwd tot tweede badkamer of doucheruimte.

Tuin en balkon:

Op de tweede verdieping aangekomen bekijken we eerst het dakterras. De ligging is op het zonnige zuidwesten en er is een leuk doorkijkje op de Metiusstraat, richting de Metiusgracht. De woonkeuken grenst aan de sfeervolle en onderhoudsvriendelijke stadstuin, die dankzij de Tudor pui met dubbele deuren naadloos met elkaar verbonden zijn. Via de (fietsen)berging is er een achterom, richting de openbare weg.

Kenmerken

- Algehele renovatie en verbouwing in 2021/2022 onder leiding van een binnenhuisarchitect en een interieurontwerpster
- Hoogwaardige materialen en een uitstekend afwerkingsniveau
- Vier ruime slaapkamers
- Mogelijkheid voor een tweede badkamer
- Dakterras en een sfeervolle stadstuin op het zuidwesten
- Goede isolatie zorgt voor veel wooncomfort
- Toplocatie in een rustige straat, nabij de binnenstad en de Alkmaarder Hout
- Energielabel A
- Volledige eigendom





















Luxe badkamer







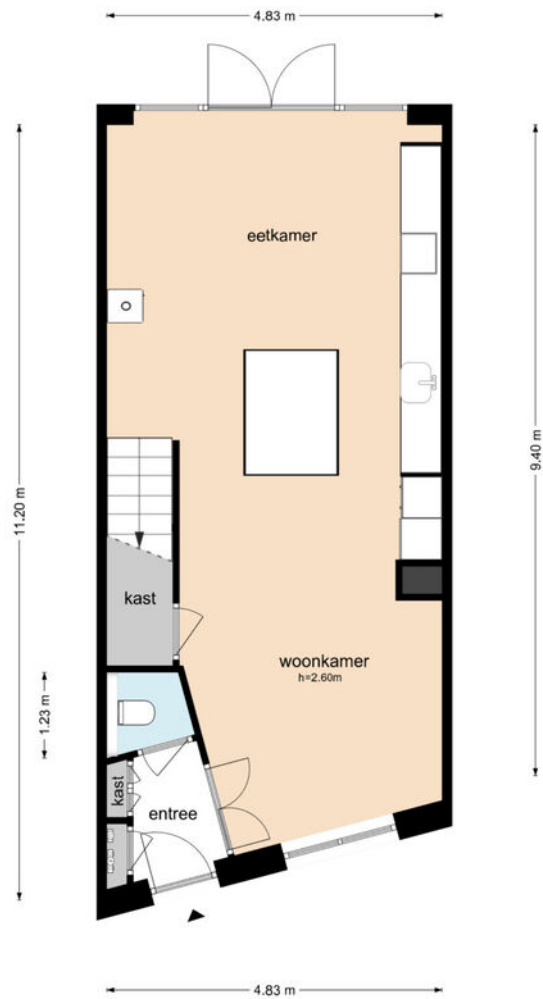






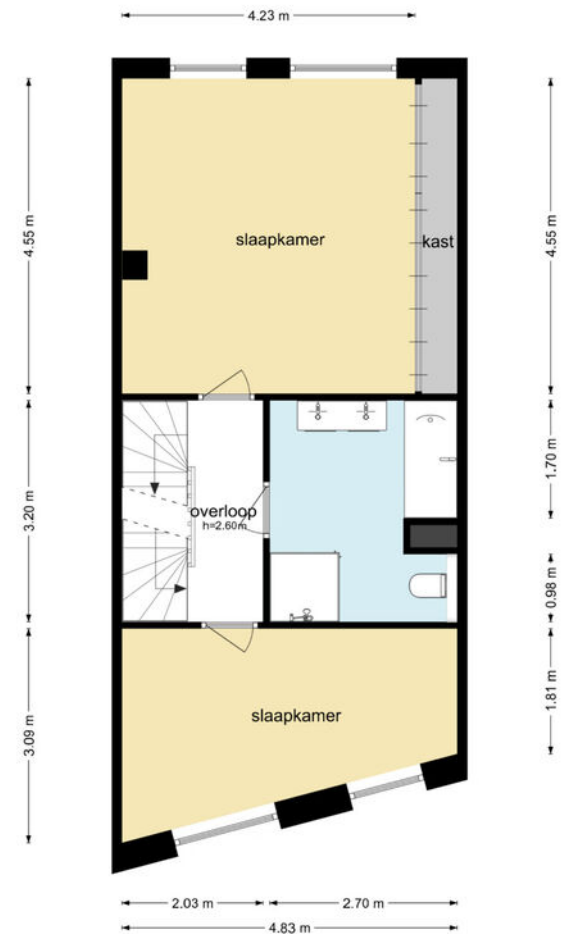
Plattegrond

Varnebroek 53 - Alkmaar
Begane Grond



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

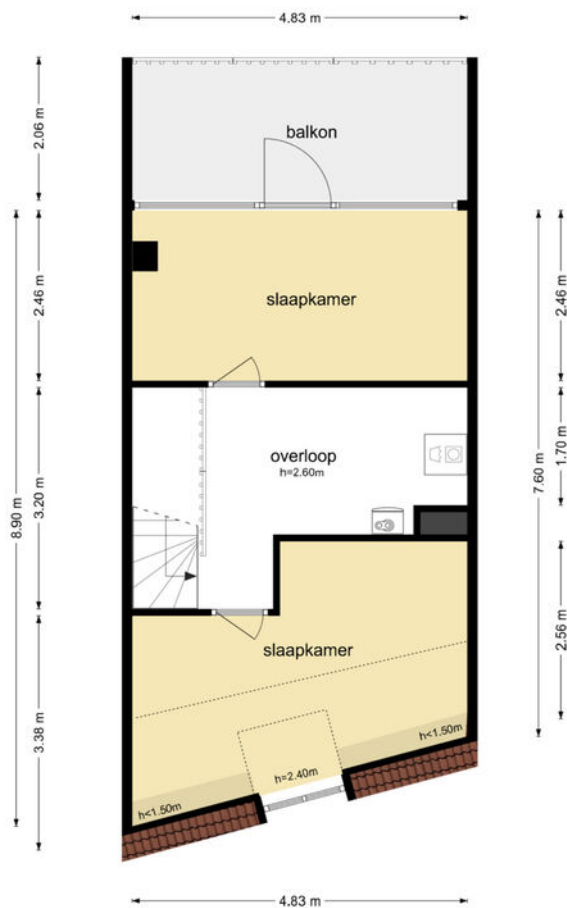
Varnebroek 53 - Alkmaar
Eerste Verdieping



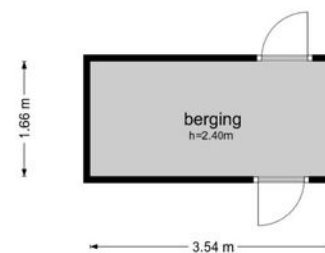
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Varnebroek 53 - Alkmaar
Tweede Verdieping



Varnebroek 53 - 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

79 m²

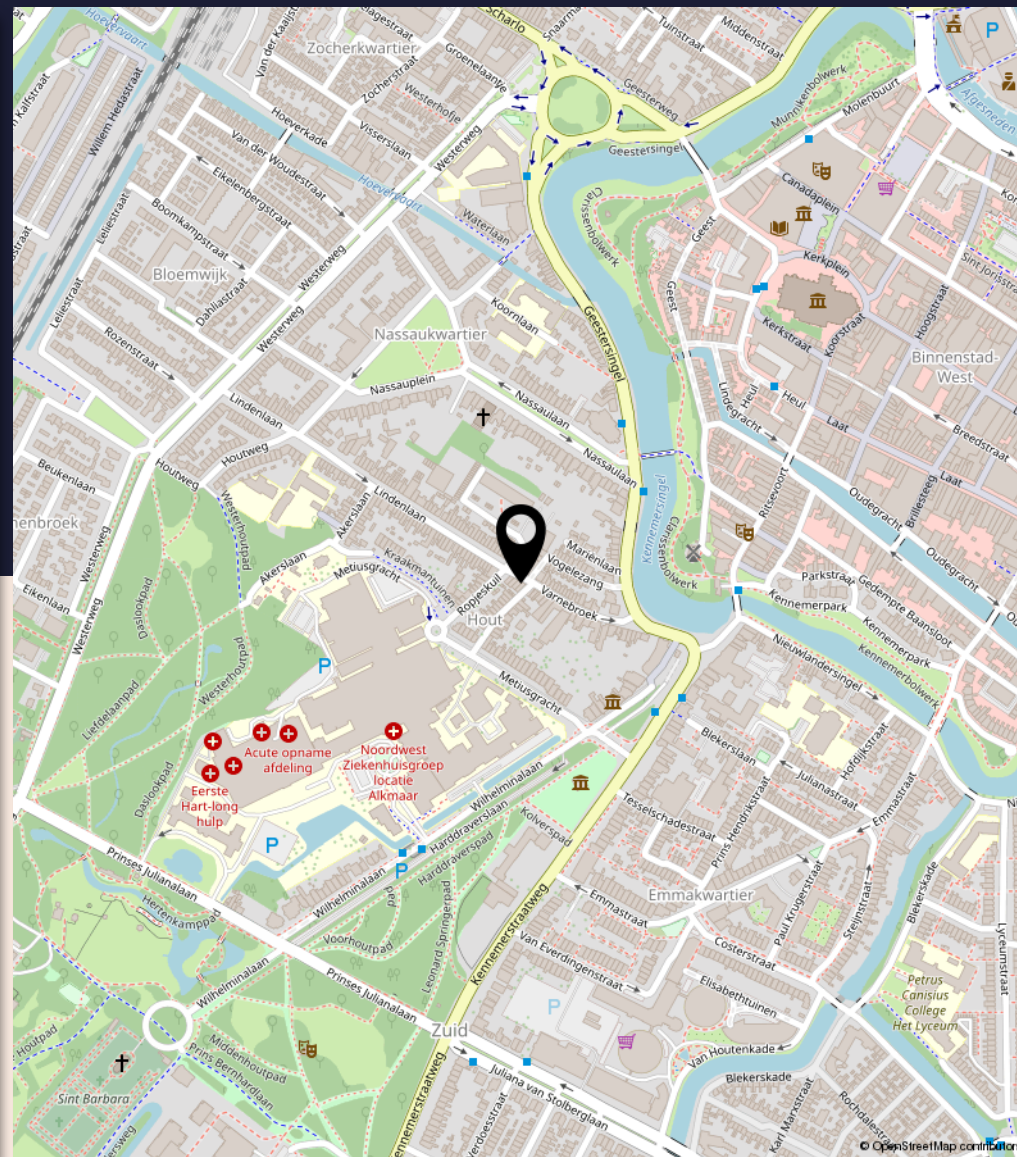
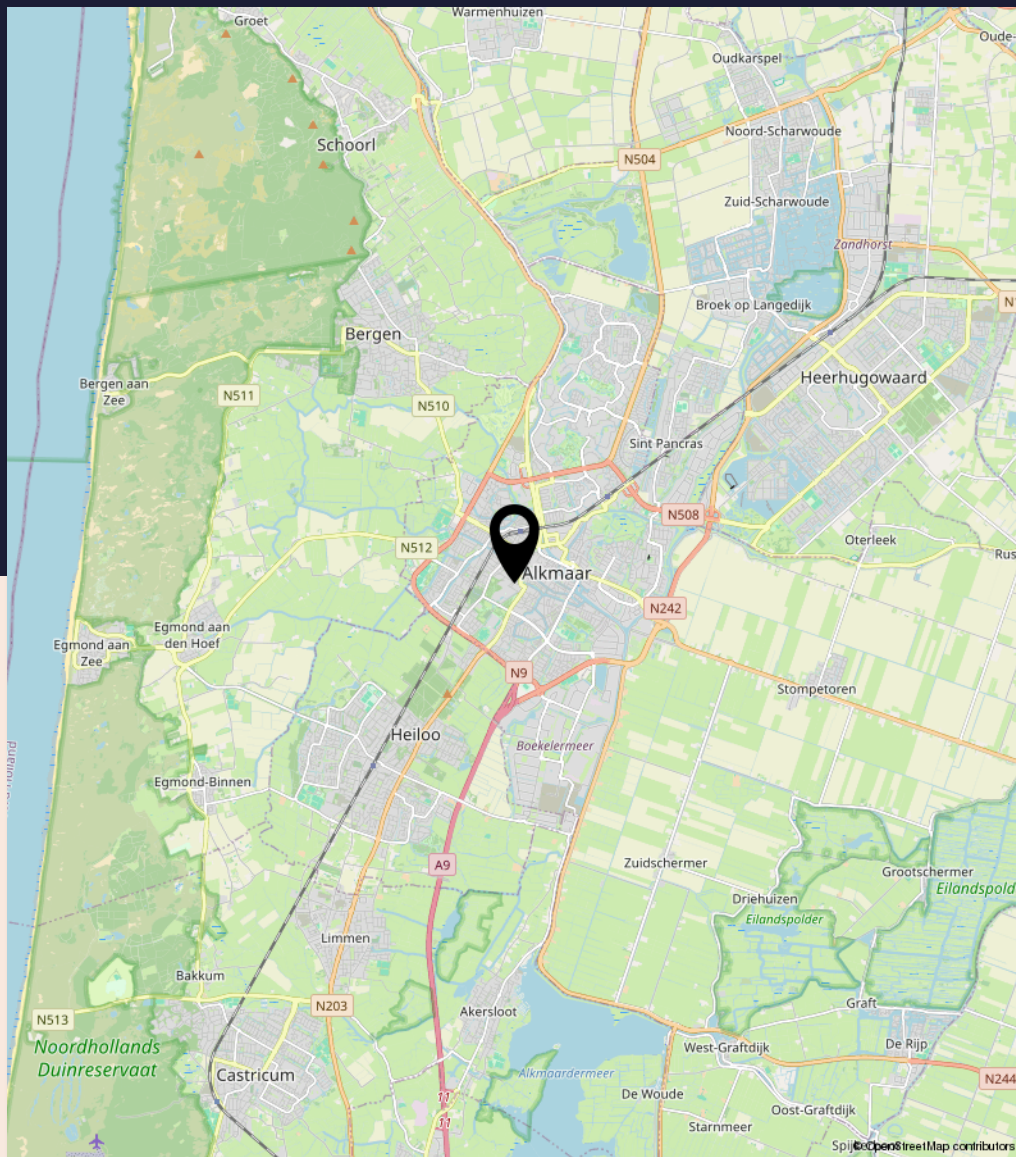
Kadastraal perceelnummer

6441

Kadastraal sectie

E

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
Inbouw pax-kast op maat master bedroom			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Vitrages			x
Parketvloer	x		
Houtkachel	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koel-vries combinatie schuur			x

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

Ons team



Joshua Pinedo

Directeur & makelaar



Thomas de Vos

Assistent Makelaar



Inge Groet

Office Manager Verkoop



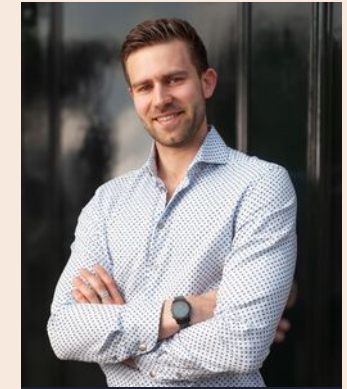
Cynthia Breed

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