



Hoflaan 15
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

439 m²

BOUWJAAR

2020/2021

ENERGIELABEL

A ++

Verwarming

Warm water

INHOUD

1781 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

1255 m²

AANTAL KAMERS

12

Vloerverwarming geheel,
warmte terugwin installatie,
aardwarmte
warmtepomp met boiler
combinatie

Omschrijving

Op een exclusieve locatie in Bergen, aan de rand van het bos, staat deze high-end villa van topkwaliteit. U vindt dit juweeltje aan het einde van de Hoflaan, op loopafstand van het centrum en schuin tegenover museum Kranenburgh. Dit is een plek om iedere dag van te genieten, zowel binnen als buiten. Er zijn vier slaapkamers, vier luxe badkamers, een logeerkamer, een kantoorruimte met eigen entree en nog veel meer. In de onder architectuur aangelegde tuin heeft u de beschikking over een verwarmd zwembad, een sauna én een jacuzzi. Dit is geen villa, maar een droomvilla.

Over de ligging en de buurt:

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 begint aan de overzijde van de villa. Bergen aan Zee, Schoorl en Egmond zijn eenvoudig bereikbaar vanaf deze unieke plek in Bergen, die alles biedt wat u zoekt.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Vanaf het moment dat de poort opengaat, wordt u omringd door luxe en stijl. Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, onder andere onder de hoogwaardige schaduwdoeken. Vervolgens loopt u naar rechts, richting de prachtige entree met dubbele deuren. Deze deuren geven toegang tot de ontvangsthall, terwijl de andere buitendeur naar een representatieve kantoorruimte leidt.

De ontvangsthall met gietvloer is een stijlvolle ontvangstruimte, met de trappen naar de eerste verdieping en het souterrain. De gietvloer met vloerverwarming is fraai, net als de inbouwverlichting en de maatwerkkasten. In het linkerdeel van de hal is het luxe gastentoilet.

Achter de zwarte schuifdeur met glas is de woonkeuken, met aan drie kanten uitzicht op de tuin. Blikvangers zijn de houten vloer in Hongaarse punt, de perfecte combinatie van warme kleuren en de exclusieve keuken met eiland. Het aanrechtblad is van dik marmer, u ziet grote lades en een in de wand verzonken kastwand van groot formaat. Alle denkbare inbouwapparatuur, van een dubbele oven tot stoomoven en bordenwarmer, zorgt ervoor dat het u aan niets ontbreekt. Een overheerlijk diner begint met een goede keuken, en die is hier zeker aanwezig.

De woonkeuken grenst aan de eetkamer, met een maatwerk wandmeubel en een sierhaard. Dit is de perfecte plek om als gezin, met familie of vrienden van het goede leven te genieten. Achter de schuifdeuren is de woonkamer, eveneens met een maatwerkinterieur. De oriëntatie ten opzichte van het zwembad maakt de woonkamer tot een geliefde ruimte.

Het linkerdeel van de begane grond biedt ruimte aan het gastentoilet, een wasruimte, kantoorruimte, de garage en een tv-ruimte. Al deze ruimtes worden gekenmerkt door een afwerking van hoog niveau. Zo is er in de garage een toiletruimte gerealiseerd, gunstig ten opzichte van het zwembad in de tuin.

De tv-ruimte is een perfecte plek om van een goede film of serie te genieten, met bij mooi weer de schuifpui volledig open.

Eerste verdieping:

Volg de fraaie trap naar de overloop, waaraan drie royale slaapkamers met elk een eigen badkamer grenzen. U ziet strak stucwerk, een houten vloer in visgraatmotief en een afwerking op Poland-niveau. Er zijn twee kamers aan de voorzijde, beide met maatwerkkasten en een badkamer/doucheruimte. Vanaf de overloop is een separaat toilet te bereiken.

Aan de achterzijde is de master bedroom met een inloopkast, luxe badkamer en een groot dakterras. Hier ervaart u de luxe van een hotelsuite van wereldklasse, maar dan in uw eigen huis.

Tweede verdieping:

Onder het rieten dak is de vierde slaapkamer, met twee lichtkoepels en meerdere dakramen. Deze kamer is thans in gebruik als logeergelegte plek, want vrienden en familie blijven graag overnachten op deze magische plek...

Omschrijving (vervolg)

Souterrain:

Wat u aan de buitenzijde niet ziet, is het zeer royale en multifunctionele souterrain. Naast een hal en een technische ruimte zijn hier een fitnessruimte, een entertainmentroom met tv-kamer en een zeer royale slaapkamer met luxe badkamer. Perfect voor een zoon of dochter, die nog thuis woont en op zoek is naar een stuk privacy.

Tuin:

De villa wordt omringd door een prachtige, onder architectuur aangelegde tuin van ongekennde schoonheid. U ziet groene hagen, enkele hoge bomen, een gazon en een grote variatie aan beplanting. Blikvanger is het verwarmde zwembad met een heerlijk loungeterras, perfect gesitueerd ten opzichte van de zon. In het verlengde van de tv-ruimte is een overkapping, waar een jacuzzi en een sauna hun plek hebben gevonden.

Kenmerken:

- Prachtig perceel van 1.255 m², aan de rand van het bos
- Exclusieve villa, gebouwd in 2020/2021 door Poland Bouw
- Kantoorruimte met eigen entree
- Vier slaapkamers, vier badkamers en een logeerkamer
- Exclusieve woonkeuken en een fraaie, separate woonkamer
- Multifunctioneel souterrain, te bereiken vanuit de hal
- Onder architectuur aangelegde tuin met een verwarmd buitenzwembad, sauna en jacuzzi
- Energielabel A++
- Oplevering in overleg





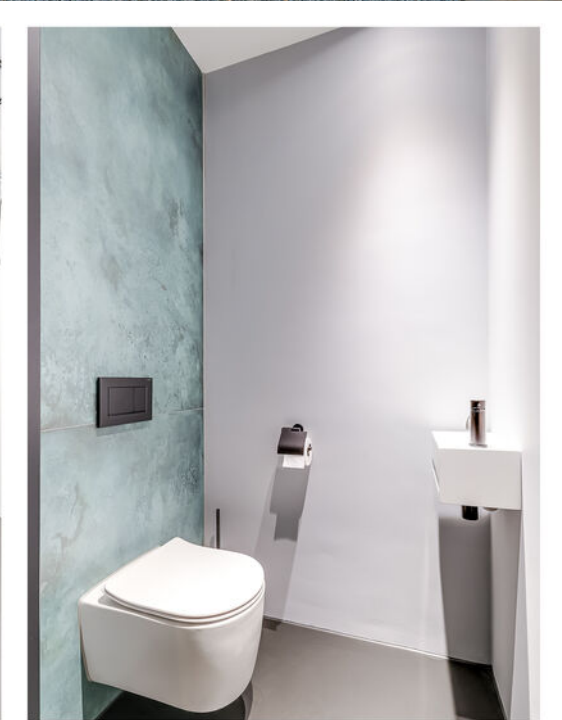








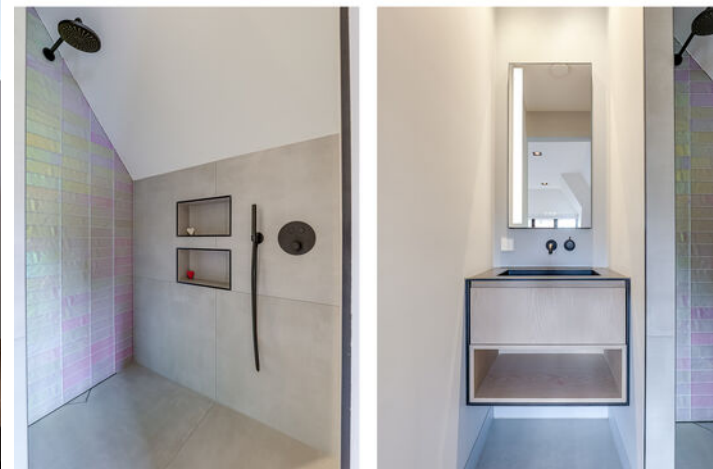














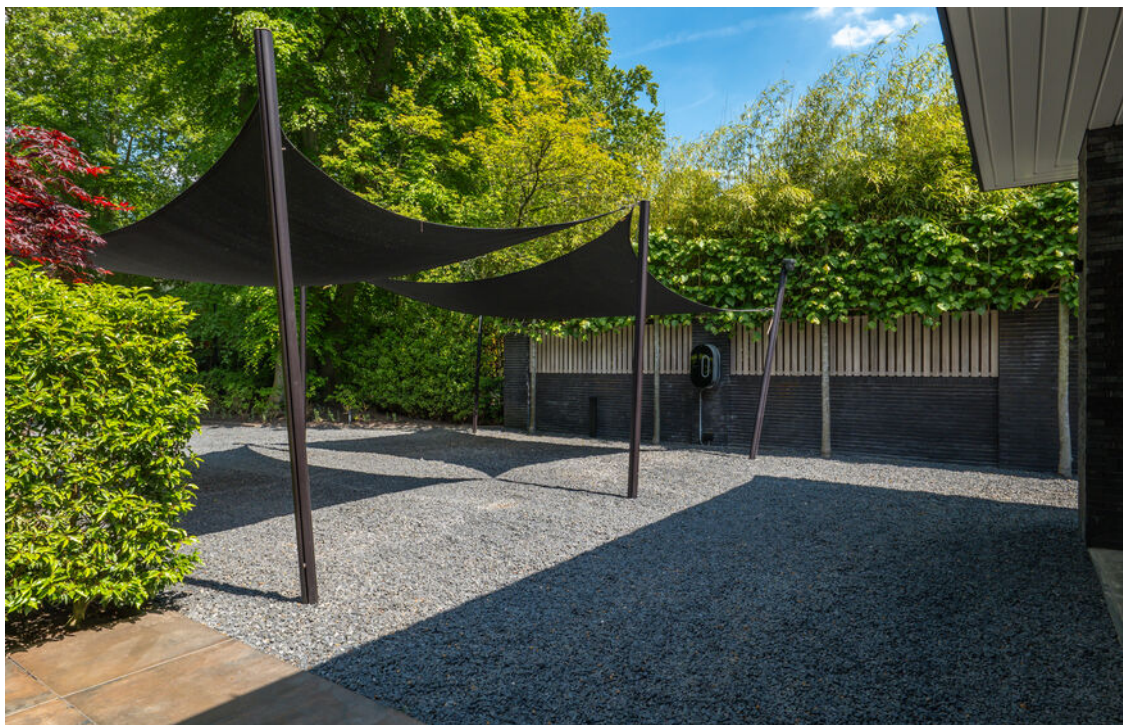
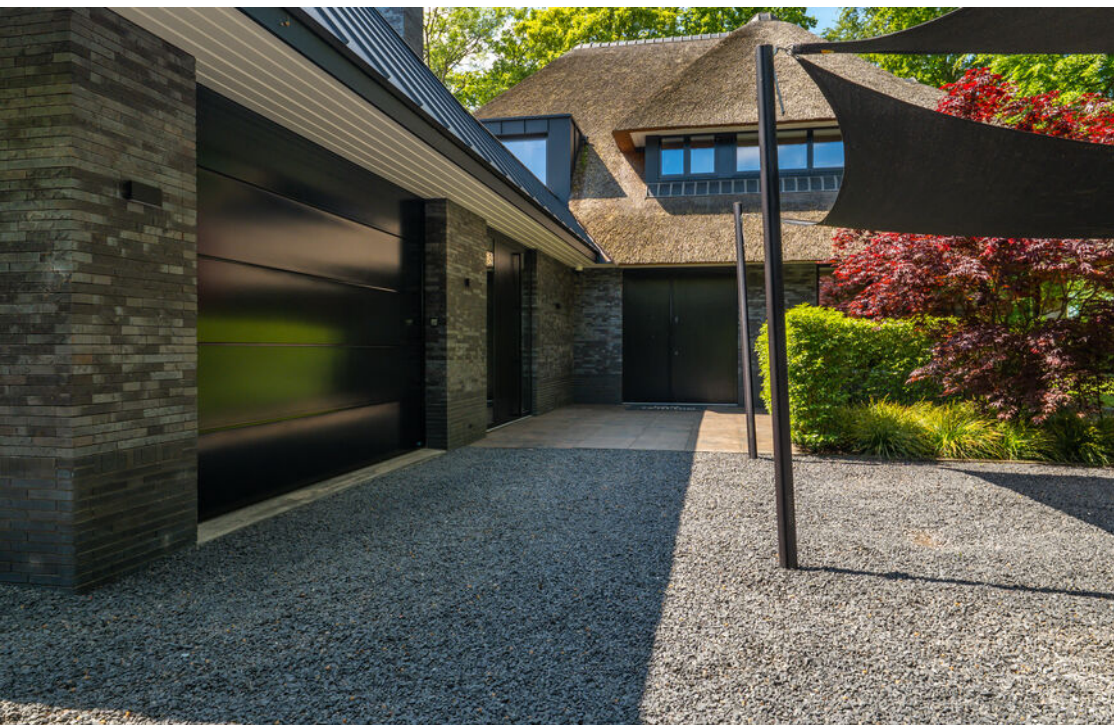












Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Bergen noord-holland

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

1255 m²

Kadastraal perceelnummer

3738

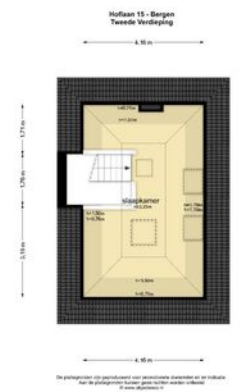
Kadastraal sectie

A

Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Houten vloer(delen)	x		
Gietvloer	x		
Houtkachel	x		
2e houtkachel	x		
elektrische haard	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Stoomoven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Jacuzzi/whirlpool			x
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren			x	Buitenberging	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Sierhek plus kentekenherkenning	x		
Brievenbus	x						
(Voordeur)bel	x						
Alarminstallatie	x						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x						
Rookmelders	x						
(Klok)thermostaat	x						
Boiler	x						
Warmtepomp (aard) 2x	x						
Folie in glas (warmtewerend)	x						
Speciaal isolatieglas (6 cm)	x						
Oplaadpunt elektrische auto (nooit gebruikt)	x						
Tuin							
Tuinaanleg/bestrating	x						
Beplanting	x						
Sproeiinstallatie	x						
Buitenverlichting	x						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x						

Ons team



Joshua Pinedo

Directeur & makelaar



Thomas de Vos

Assistent Makelaar



Inge Groet

Office Manager Verkoop



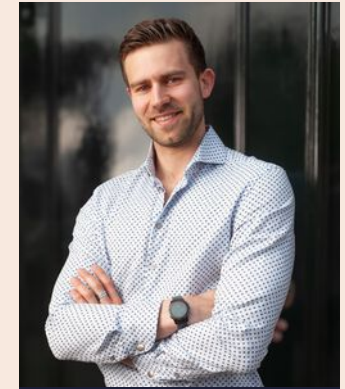
Cynthia Breed

Office Manager Verkoop



Sanne Doornekamp

Operational Manager



Thomas Balk

Financieel Manager



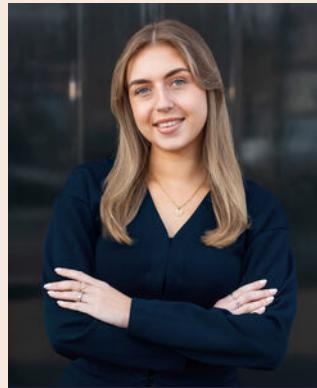
Mireille Adelaar

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