



**Luttik Oudorp 18**  
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

58 m<sup>2</sup>

INHOUD

212 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1930

VvE-BIJDRAGE

€ 218,00

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

2

Verwarming  
Warm water  
Isolatie

Intergas 2010  
Cv ketel  
muurisolatie, vloerisolatie,  
dubbel glas

Renovatie

2020

# Omschrijving

Wonen aan misschien wel de mooiste gracht van Alkmaar? Aan het geliefde Luttk Oudorp ligt dit compleet gerenoveerde appartement waar sfeer, comfort en locatie naadloos samenkomen. Een instapklare woning met karakter, veel lichtinval en uitzicht waar je iedere dag opnieuw van geniet.

Het appartement bevindt zich op de begane grond van een verzorgd en kleinschalig complex midden in de historische binnenstad. Zodra je binnenkomt valt direct de rustige en stijlvolle afwerking op. Grote raampartijen en openslaande deuren aan de voorzijde zorgen niet alleen voor een prachtige lichtinval, maar halen ook het uitzicht op de gracht volledig naar binnen. De warme houten vloer en strakke afwerking geven het geheel een moderne en sfeervolle uitstraling.

Hier woon je letterlijk om de hoek van het Waagplein, gezellige terrassen, speciaalzaken en restaurants. Alles wat de Alkmaarse binnenstad zo geliefd maakt ligt op loopafstand, terwijl je thuis juist rust en comfort ervaart.

Indeling van het appartement:  
Entree, meterkast, kastruimte en toegang tot de woonkamer op de begane grond.

De woonkamer vormt het hart van het appartement en voelt door de grote ramen heerlijk licht en ruim aan. Vanuit hier kijk je prachtig uit over de gracht en dankzij de openslaande deuren geniet je optimaal van de levendige maar sfeervolle omgeving. De ruimte is strak afgewerkt en voorzien van een fraaie houten vloer.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd met witte fronten en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, inductiekookplaat, koelkast en vriezer. Aansluitend vind je de modern betegelde toiletruimte met zwevend toilet.

Via de keuken bereik je de ruime slaapkamer aan de rustige achterzijde van het appartement. Ook hier zorgen de houten vloer en strakke afwerking voor een verzorgde uitstraling. De slaapkamer beschikt over openslaande deuren naar buiten en biedt toegang tot de moderne open badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche, wastafel en sfeervolle inbouwspots. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

Over de omgeving:

Luttk Oudorp is zonder twijfel één van de meest karaktervolle plekken van Alkmaar. Je woont hier midden in de historische binnenstad, direct aan het water en op loopafstand van winkels, horeca, speciaalzaken en supermarkten. Binnen enkele minuten wandel je naar het Waagplein of pak je een terras aan de gracht.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het station van Alkmaar ligt op korte fietsafstand en biedt snelle verbindingen richting onder andere Amsterdam en Haarlem. Daarnaast bereik je de uitvalswegen binnen enkele minuten.

# Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 57,5 m<sup>2</sup>
- Compleet gerenoveerd appartement (2020)
- Fantastisch uitzicht over de gracht
- Gelegen op de begane grond
- Veel lichtinval dankzij grote raampartijen
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Ruime slaapkamer met aansluitende badkamer
- Strakke afwerking en veel lichtinval
- Gelegen in hartje Alkmaar met alle voorzieningen op loopafstand
- Energielabel C
- VvE bijdrage € 218,- per maand inclusief nutsvoorzieningen
- Opstartende VvE, MJOP moet nog opgesteld worden
- Volledige eigendom
- Oplevering medio oktober 2026









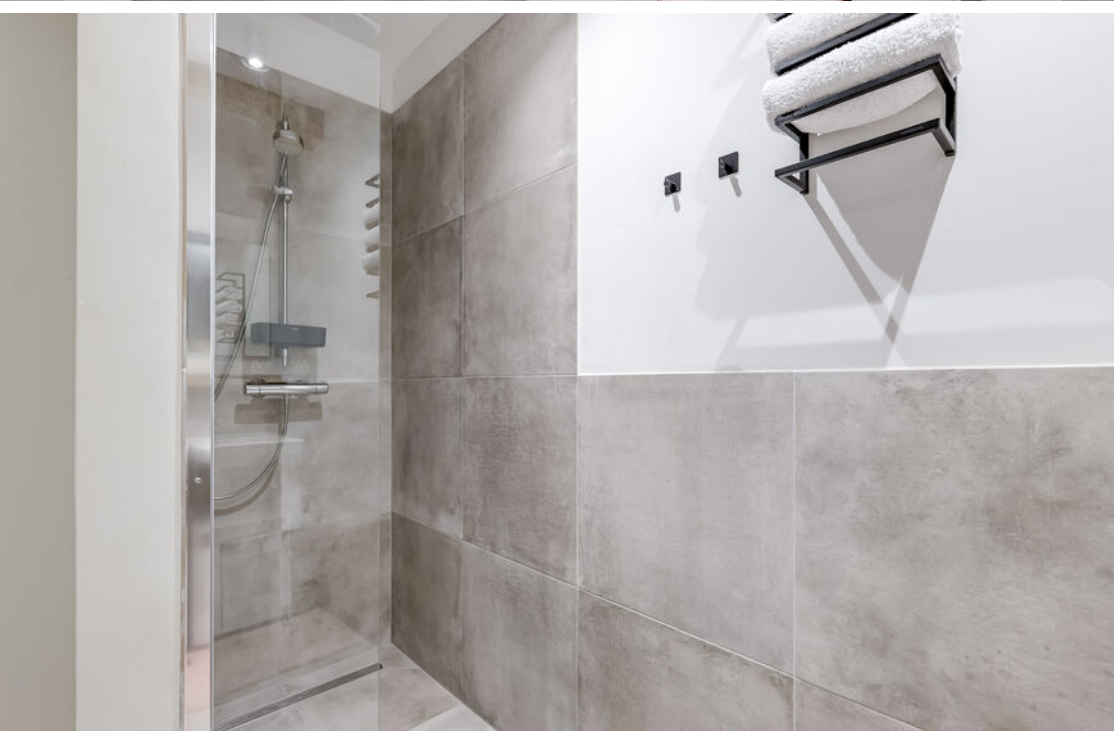












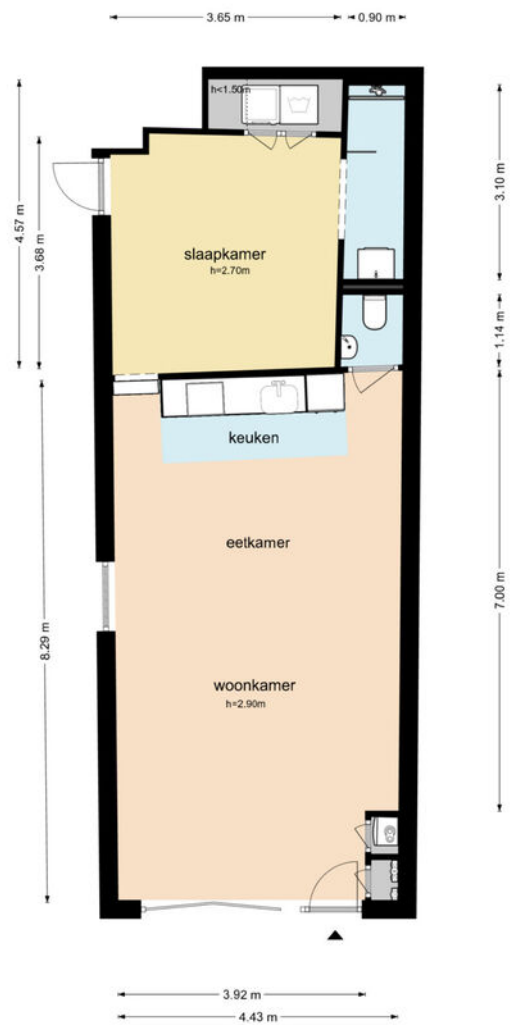




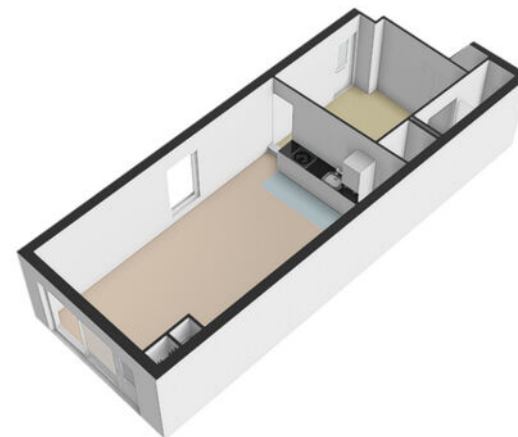


# Plattegrond

Luttik Oudorp 18 - Alkmaar  
Appartement



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



# Kadastrale kaart



## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Alkmaar
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Kadastraal perceelnummer	6469
Kadastraal sectie	B
Appartement index	1
Aandeel	1/3



# 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
Hangende wandkast wit	x		
Jaloezieen	x		
Houten vloer(delen)	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat			x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)			x
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel			x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Geiser	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Bepanting			x
Buitenverlichting	x		

# Ons team



**Joshua Pinedo**

Directeur & makelaar



**Thomas de Vos**

Assistent Makelaar



**Inge Groet**

Office Manager Verkoop



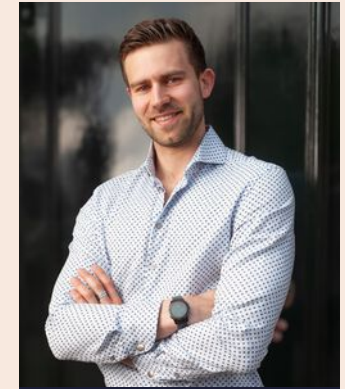
**Cynthia Breed**

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](mailto:info@pinedomakelaardij.nl)  
[www.pinedomakelaardij.nl](http://www.pinedomakelaardij.nl)