



Verdronkenoord 105
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

39 m²

BOUWJAAR

1977

ENERGIELABEL

D

Verwarming

Warm water

Inpandige bergruimte

INHOUD

149 m³

VVE-BIJDRAGE

200

AANTAL KAMERS

2

C.V.-Ketel

Centrale voorziening

3 m²

Omschrijving

Het is een droom die uitkomt: wonen in de historische binnenstad van Alkmaar. Op een paar stappen van de Platte Stenenbrug vind je dit superleuke stadsappartement op de begane grond. Met uitzicht op het water, waar bootjes voorbij komen en eendjes langs zwemmen. Door de grote ramen valt veel licht in de woonkamer naar binnen, die groot genoeg is voor een zit- en een eethoek. Verder zijn er een tweepersoons slaapruiimte, een superhandige berging en een ruime badkamer met een bad. Als je eenmaal aan de gracht hebt gewoond, wil je nooit meer anders...

Over de ligging en de buurt:

Het Verdronkenoord, ontstaan aan het begin van de 16e eeuw, is een van de oudste grachten van Alkmaar. Voordat de gronden gereed werden gemaakt voor bebouwing bestonden ze uit ondergelopen land, wat de naam van de gracht en de straat verklaart. De gracht is altijd een drukke vaarroute geweest, tot het moment dat het Noord-Hollands kanaal in gebruik werd genomen. Zo was aan het Verdronkenoord ooit de opstapplaats voor de trekschuit vanuit Alkmaar naar Amsterdam, en de gracht was onderdeel van de vaarroute van de Alkmaar Packet dienst.

Nu wordt er met veel plezier gewoond langs de gracht. Er staan nostalgische grachtenpanden en monumentale gebouwen, je ziet water en bruggetjes. Historische pleinen en sfeervolle kronkelstraatjes zijn in de nabijheid, net als de Platte Stenenbrug en het Waagplein met cafés en andere horecagelegenheden. Met de fiets is het ongeveer vijf minuten fietsen naar het centrale bus- en treinstation van Alkmaar. Liever met de auto? De uitvalswegen rondom de stad zijn goed bereikbaar.

Indeling van het appartement:

Begane grond:

Via de gemeenschappelijke entree loop je naar de voordeur van dit gelijkvloerse appartement, gesitueerd op de begane grond. Achter deze deur is de hal, met een lichte laminaatvloer en een nis voor de kapstok.

De hal staat in open verbinding met de woonkamer, fraai gesitueerd aan de kant van de gracht. Twee grote ramen met roedeverdeling zorgen voor veel lichtinval in de woonkamer, die met een slimme indeling groot genoeg is voor een zit- en een eethoek.

In de halfopen keuken staat een lichte hoekopstelling met een houtlook aanrechtblad en een ronde spoelbak. De keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak en een oven staan klaar voor gebruik.

Niet alleen de woonkamer, maar ook de slaapkamer is aan de kant van de gracht. Een tweepersoonsbed kan hier prima staan, en de witte kast met lades en een roede kan worden gebruikt voor je kleding. Ook hier ligt laminaat op de vloer, waardoor je geen nieuwe vloer hoeft te leggen.

De laatste ruimte is de badkamer, te bereiken vanuit de hal. Het gebruik van lichte kleuren maakt de badkamer heel ruimtelijk, en alles wat je nodig hebt is aanwezig: een bad-/douchecombinatie, een toilet, een wastafel met onderkast en een spiegelkast. Naast het toilet is plek voor de wasmachine en een eventuele droger. Een optimale indeling!

Kenmerken

- Superleuk stadsappartement op de begane grond, met uitzicht op de gracht
- Optimale indeling met een ruime woonkamer, halfopen keuken, een badkamer met bad en een tweepersoons slaapruijnte
- Eigen bergingsruimte op de bovenste verdieping van het gebouw en een fietsenstalling
- VVE bijdrage: € 200,- per maand (excl. voorschot schatting stookkosten)
- Energielabel: D
- Volledige eigendom

























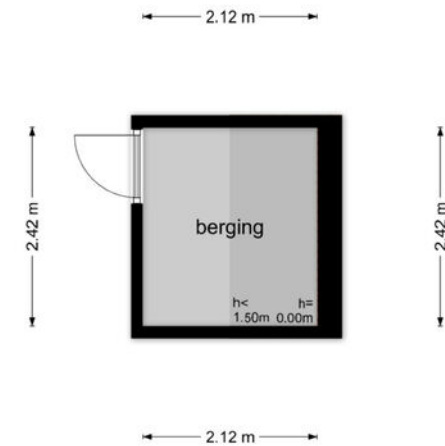
Plattegrond

Verdrunkenoord 105 - Alkmaar
Begane Grond



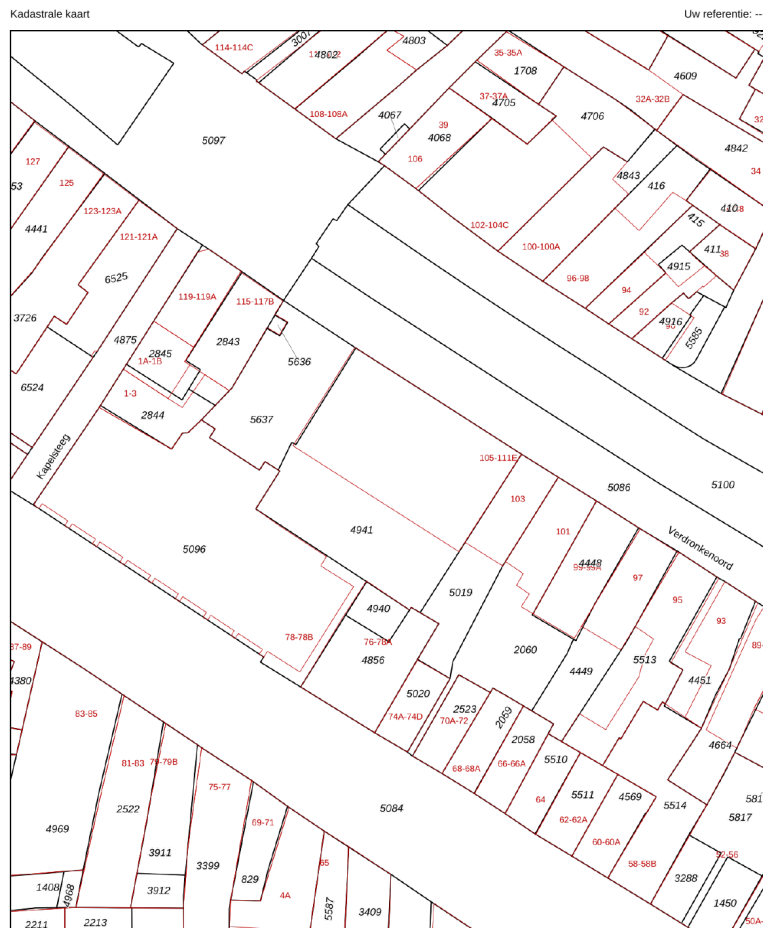
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Verdrunkenoord 105 - 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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkmaar

Sectie B

Perceel 4941

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.

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

-

Kadastraal perceelnummer

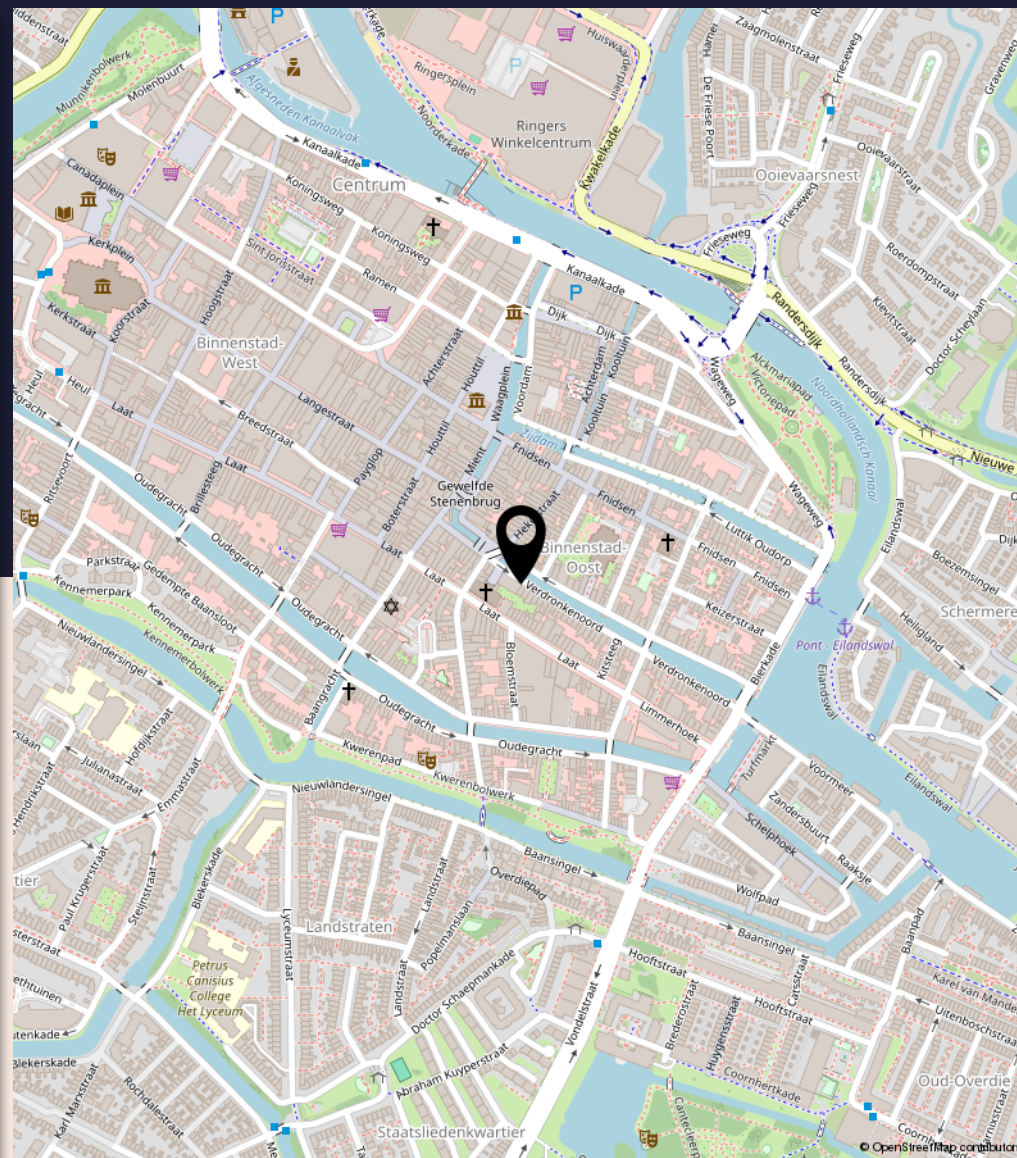
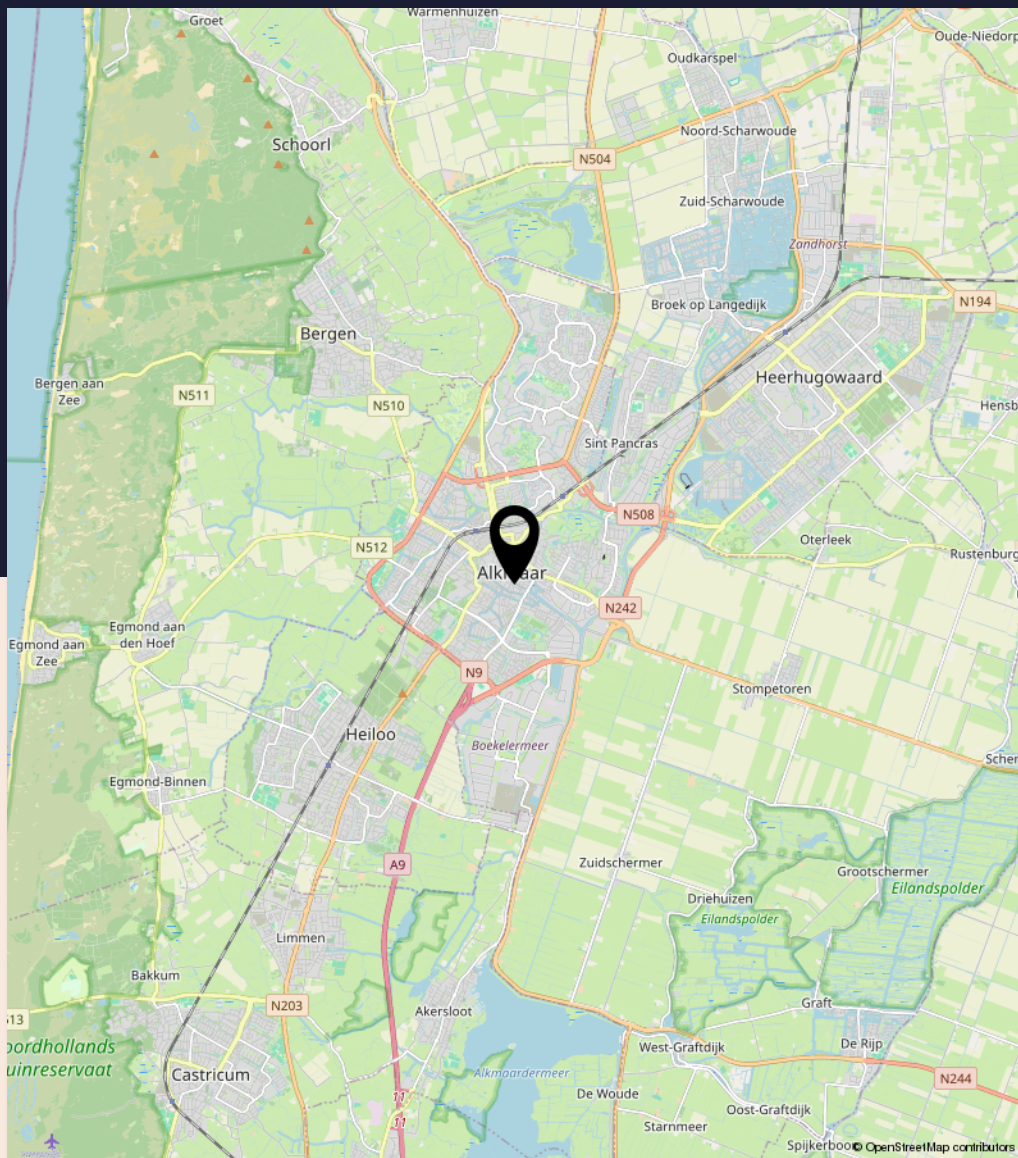
4942

Kadastraal sectie

B

Appartement index

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				(Voordeur)bel	x		
Inbouwspots/dimmers			x	Rookmelders	x		
Lamellen	x						
Laminaat	x						
Woning - Keuken				Tuin			
Keukenblok (met bovenkasten)	x						
Kookplaat		x					
Afzuigkap	x						
Magnetron	x						
Koelkast		x					
Vaatwasser	x						
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet		x					
Ligbad	x						
Douche (cabine/scherm)	x						
Wastafel	x						
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Brievenbus	x						

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



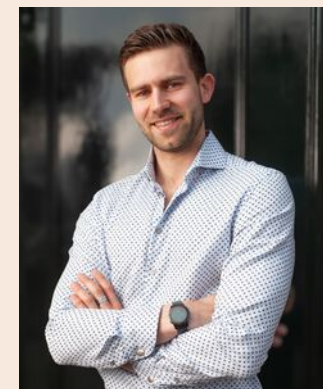
Inge Groet
Office Manager Verkoop



Cynthia Breed
Office Manager Verkoop



Sanne Doornekamp
Operational Manager



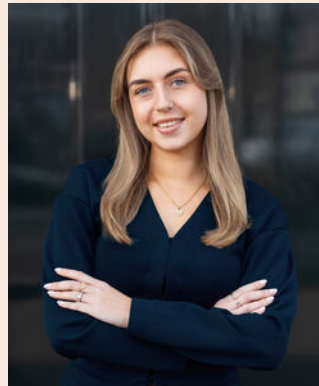
Thomas Balk
Financieel Manager



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.

Aantekeningen

A large white rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the area, leaving a small margin at the top and bottom. The background of the page is a dark blue color.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl