



Ropjeskuil 4
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

111 m²

INHOUD

402 m³

BOUWJAAR

1901

PERCEELOPPERVLAKTE

118 m²

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

4

Verwarming

Warm water

Isolatie

Cv ketel

dakisolatie, muurisolatie, dubbel
glas

Externe bergruimte

ca. 9 m²

Achtertuint

ca. 26 m²

Omschrijving

Ogenschijnlijk bescheiden, maar groots en sfeervol. Achter de charmante gevel gaat een prachtige woning verscholen, met verrassend veel ruimte en een fijne stadstuin met eigen poort en achterom. De woonkamer met open keuken, de badkamer en drie slaapkamers op de eerste verdieping zijn allemaal zeer goed verzorgd. Dit droomhuis is van top tot teen verbouwd, van elektra tot keuken, badkamer en toiletruimte. Sfeermaker in de achtertuin is het overdekte terras, met genoeg plek om te borrelen en te eten. Al met al een heerlijke plek om je thuis te voelen!

Over de ligging en de buurt:

Het is maar een paar minuten lopen 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:

Laat je verrassen door de ruimte in deze mooie, instapklare woning. In de hal ligt, net als op bijna de hele begane grond, een donkere gietvloer met vloerverwarming. Rechts in de hal is de meterkast en recht voor je is de trap naar de eerste verdieping.

Een zwarte deur met veel glas verbindt de hal met de meer dan 10 meter lange woonkamer. Het zitgedeelte is aan de voorzijde en aan de achterzijde, bij de dubbele deuren naar de tuin, is het eetgedeelte. Fraaie elementen zijn de vloer, de gestucte wanden en het plafond met inbouwverlichting. Als dit huis naar jouw smaak is, kun je al snel beginnen met inrichten.

Het eetgedeelte vormt een geheel met de keuken, wat de sfeer van een woonkeuken oproept. De bijna 5 meter lange wandopstelling heeft een fantastische uitstraling, veel bergruimte en alle apparatuur om heerlijk te koken is aanwezig: een SMEG gasfornuis met oven, een vaatwasser, magnetron, koelkast en een vriezer.

Achter de mooie schuifdeur zijn de bijkeuken/wasruimte en de toiletruimte, die beide smaakvol zijn verbouwd. In het verlengde is een (fietsen)berging, die vanuit de tuin bereikbaar is. In deze ruimte hangt de HR-ketel, die voor verwarming en warm water in huis zorgt.

Tuin:

Het woongeluk wordt compleet dankzij de tuin, met een eigen achterom en een overdekt terras. Grote tegels zorgen voor een tuin met een stoere look, en verder zie je veel hout en een witte tuinmuur. Zo oogt de tuin niet alleen heel sfeervol, maar ook heel ruimtelijk.

Eerste verdieping:

Ook hier is verbouwd met een fraai resultaat. Verrassend is de ruimte van deze etage, met maar liefst drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde is een sfeervolle slaapkamer met de houten dakconstructie in het zicht. Voor een bed, bureau en een garderobekast is genoeg plek in deze mooie ruimte. De middelste kamer is in gebruik als master bedroom, en de kamer aan de achterzijde als kinderkamer.

In de aanbouw aan de achterzijde is de moderne badkamer, met prachtige grijze tegels gecombineerd met stucwerk.

Deze ruimte is ingedeeld met een inloopdouche, een toilet en een badmeubel met twee wastafels.

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 111 m²
- Tuin (circa 26 m²) met eigen poort en achterom
- Renovatie in 2018 (incl. elektra)
- Verrassend veel ruimte achter karakteristieke gevel
- vloerverwarming in de hal, woonkamer, keuken en bijkeuken/wasruimte
- Drie slaapkamers
- Energielabel C
- Volledige eigendom
- Oplevering in overleg





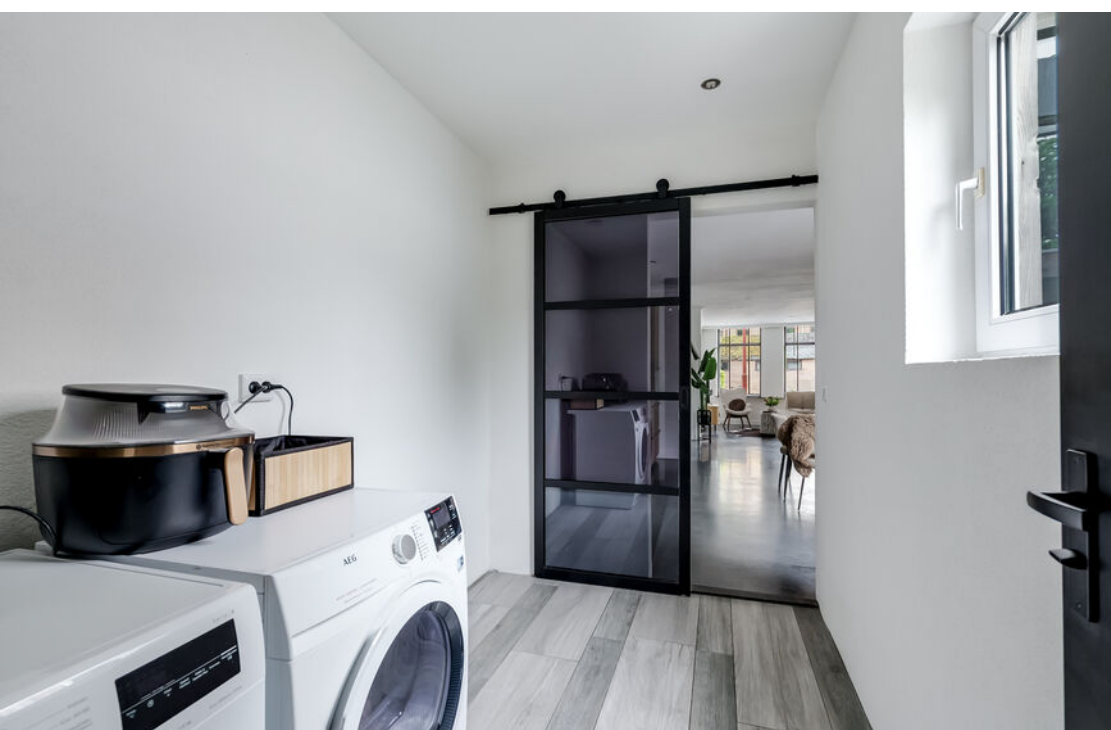










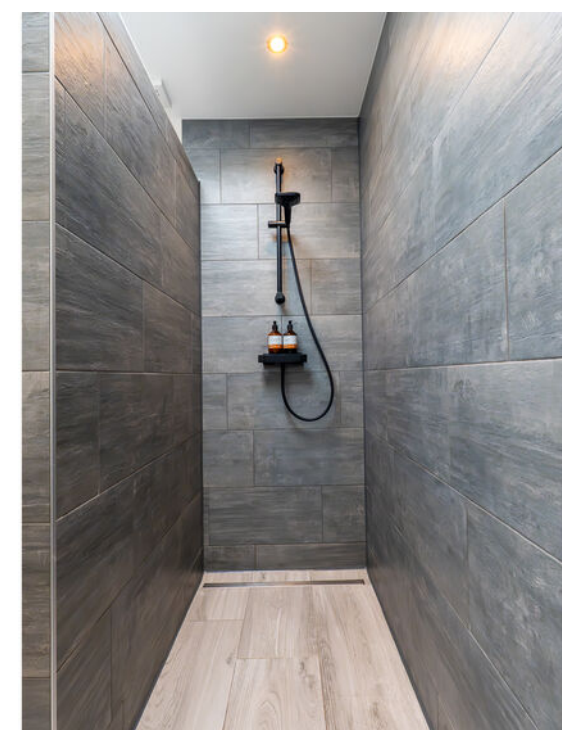










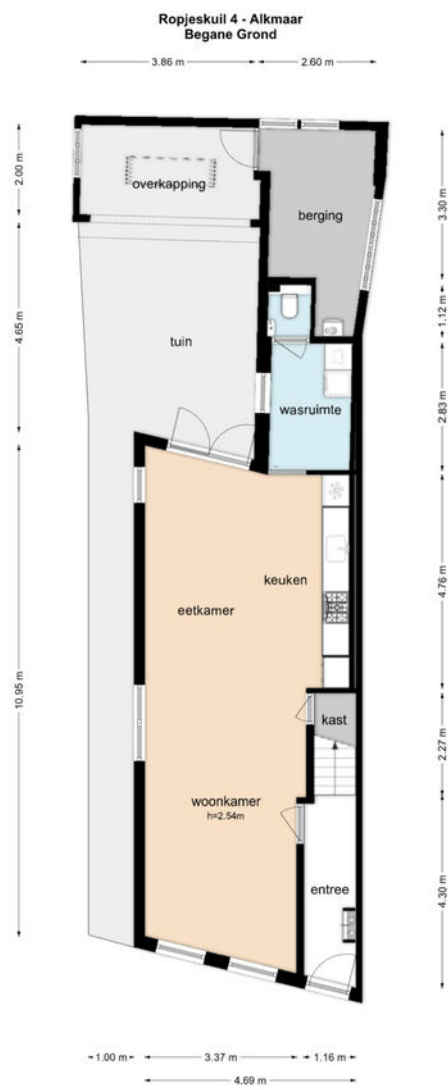




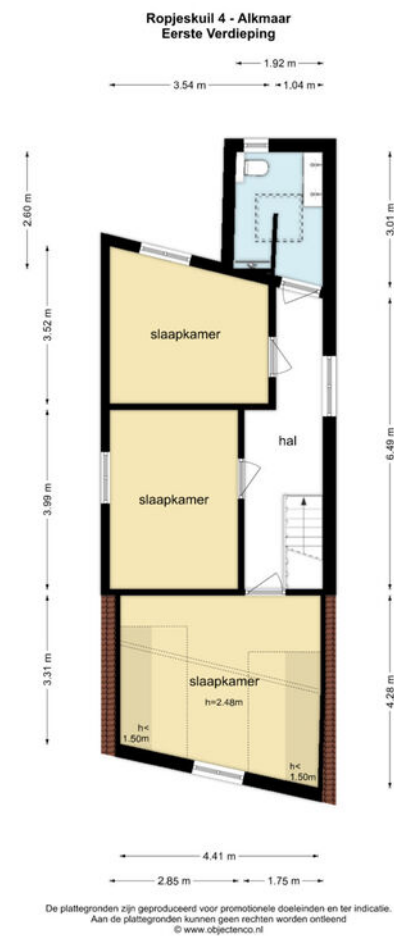




Plattegrond



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



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

118 m²

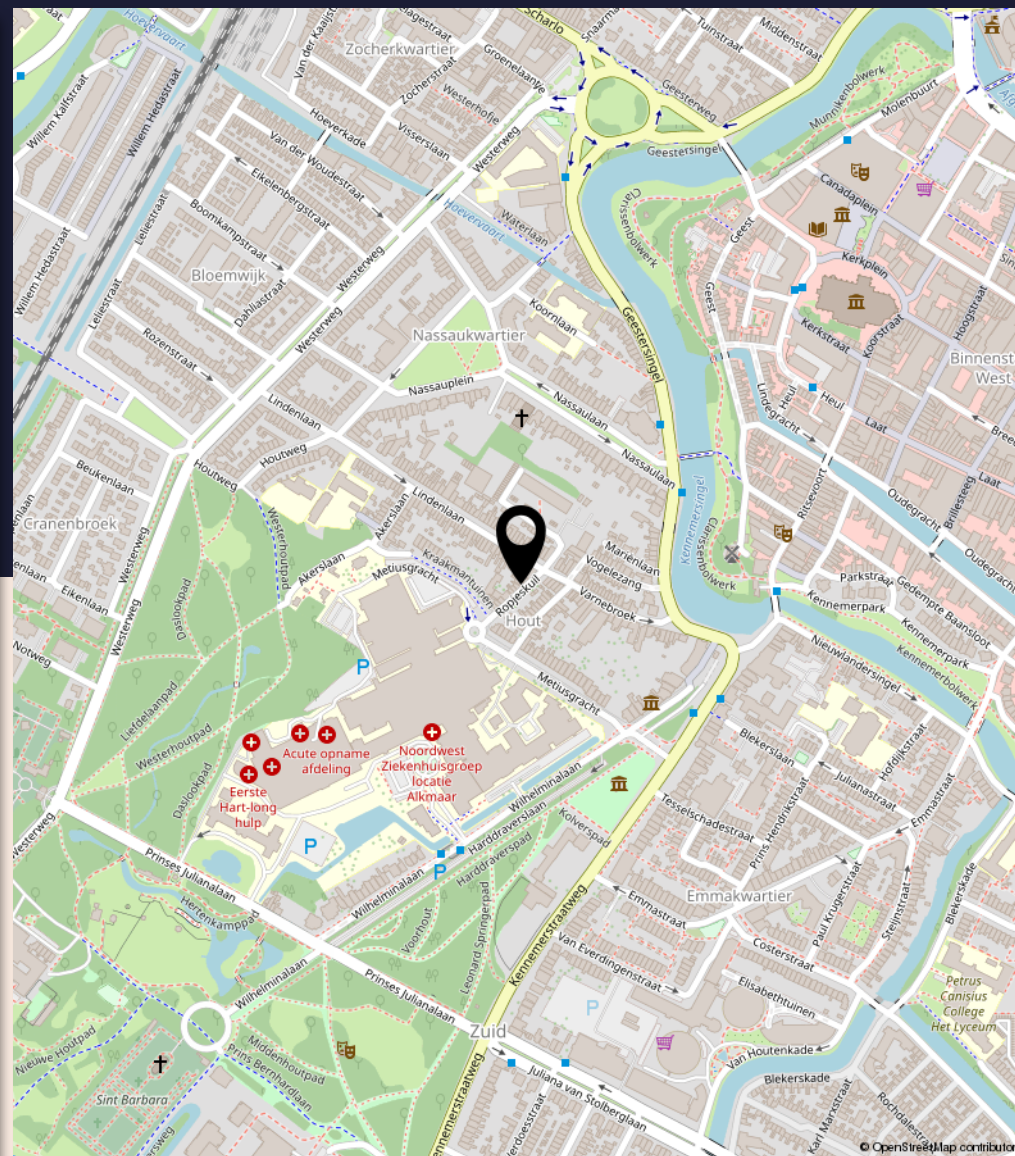
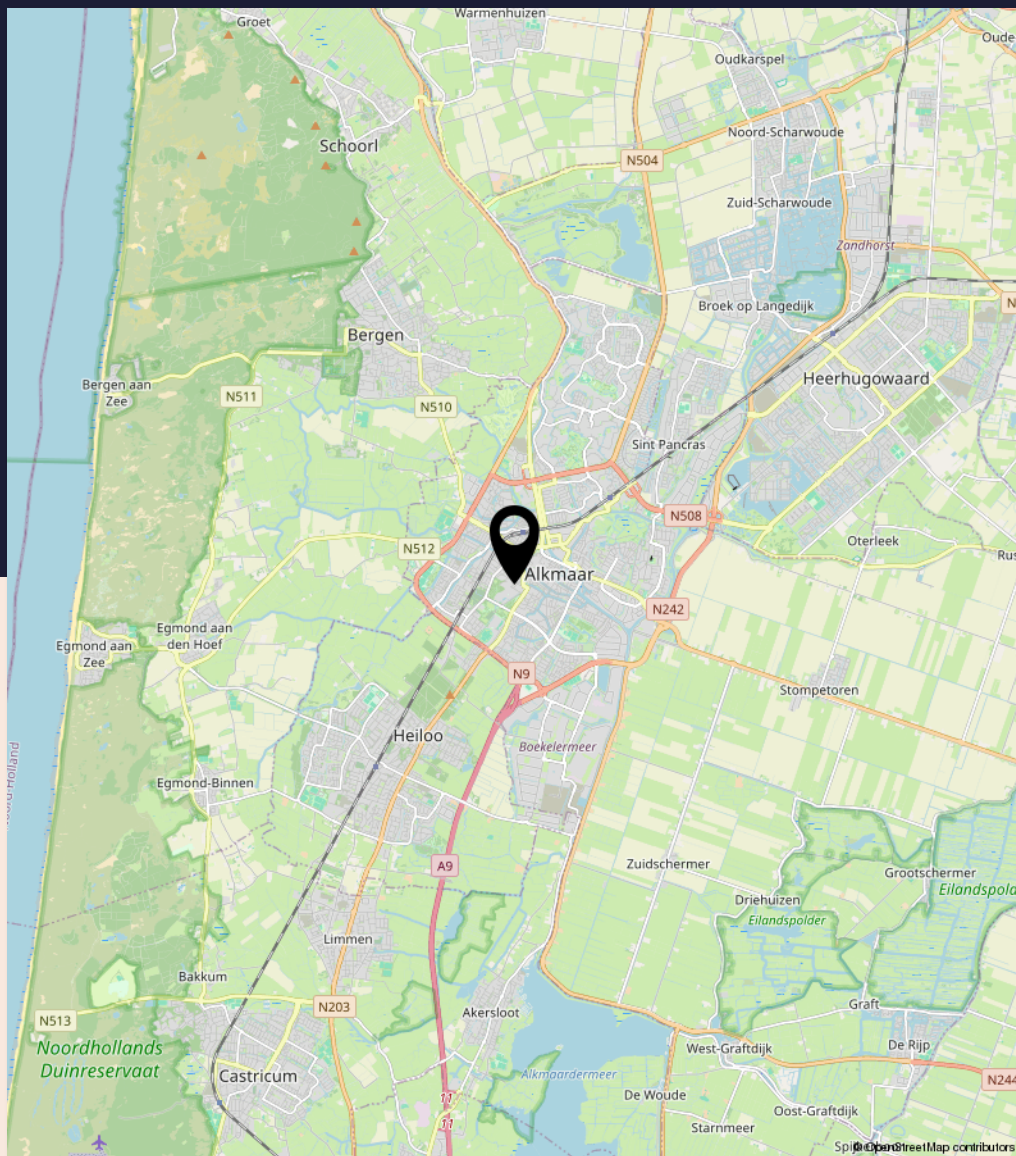
Kadastraal perceelnummer

1078

Kadastraal sectie

E

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Jaloezieen			x
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis			x
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven			x
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	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



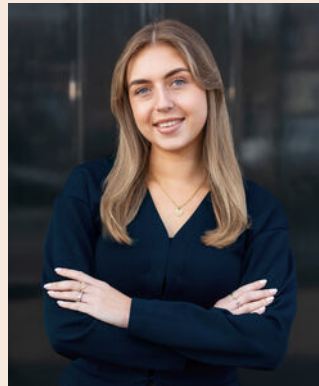
Thomas Balk
Financieel Manager



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.

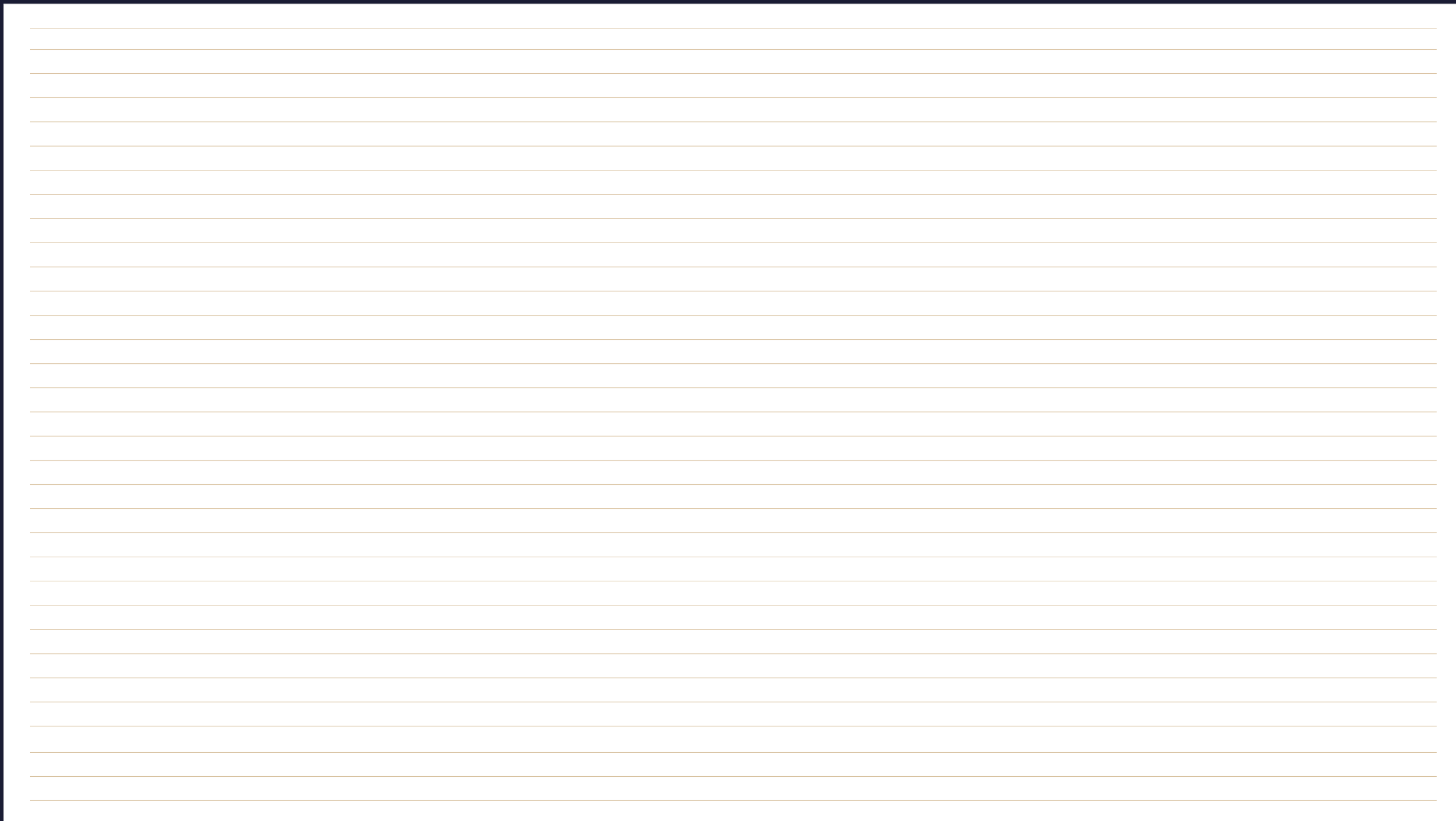
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen

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 page, leaving a small margin at the top and bottom.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl