



Spoorstraat 44 A
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

84 m²

INHOUD

311 m³

BOUWJAAR

1910

VVE-BIJDRAGE

331.33

ENERGIELABEL

-

AANTAL KAMERS

3

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte

Voorschot water per maand

Voorschot warmte per maand

Intergas 2022

Cv ketel

dakisolatie, muurisolatie

5 m²

€ 50,-

€ 225,-



Omschrijving

Een bovenwoning met de wowfactor, op een prachtige plek in de Spoorbuurt. Al wonend tussen de binnenstad en het station geniet je hier volop van de sfeer, die deze wijk zo geliefd maakt. Deze bovenwoning in de Spoorstraat is een topper, heeft een circa 35 m² groot dakterras en twee ruime slaapkamers met zicht tot in de hoge nok. De fraaie badkamer, keuken en toiletruimte zorgen ervoor dat je niet hoeft te verbouwen. Karakter is er ook; van paneeldeuren tot houten balken die ervoor zorgen dat deze bovenwoning een onuitwisbare indruk maakt!

Over de ligging en de buurt:

De Spoorbuurt heeft al vele jaren een grote aantrekkingskracht. Na een paar minuten sta je op het perron of bij het busstation, perfect voor de forens die naar zijn of haar werk reist. Via een van de bruggen over de Singelgracht ben je zo in het historische centrum. Zo zijn het theater, de bioscoop, restaurants, cafés en winkels binnen handbereik! Via de Helderseweg is er een goede verbinding met de Ring Alkmaar en het ziekenhuis is iets meer dan 1,5 kilometer fietsen.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Op de begane grond is de gezamenlijke entree van de beneden- en bovenwoning. Het hoge plafond en het raam boven de voordeur maken de hal heel licht en ruimtelijk. Achter een van de deuren is de fraaie trap met wandverlichting, die je naar de eerste verdieping brengt.

Eerste verdieping:

Eenmaal boven sta je op de overloop, met de toiletruimte en de trap naar de tweede verdieping. De eikenhouten vloer is fraai, net als het strakke stucwerk en de wandplanken bij de trap.

De L-vormige woon-/eetkamer is een verrassende leefruimte, met een hoog balkenplafond bij het zit- en het eetgedeelte. Drie grote ramen met fraaie zonwering zorgen voor lichtinval vanaf de zuidwestkant en aan de achterzijde, bij het eetgedeelte, is een deur richting het dakterras.

In de open keuken staat een fraaie opstelling in een moderne stijl, waar elke kook- en bakliefhebber direct aan de slag wil. Het kookeiland biedt zitgelegenheid voor meerdere mensen en alle benodigde apparatuur is aanwezig: een groot gasfornuis met oven, een afzuiging in een gestucte ombouw, een Quooker, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

Tweede verdieping:

Niet alleen de eerste verdieping, maar ook de tweede verdieping is het toppunt van sfeer en stijl. Vanaf de lichte overloop is er toegang tot een berging, twee slaapkamers en de badkamer. De originele houten vloer is zichtbaar, net als de indrukwekkende dakconstructie met een meer dan 3,50 meter hoge nok.

Aan de achterzijde is de sfeervolle master bedroom met dubbele dakkapel, en de slaapkamer aan de voorzijde is geschikt als kinderkamer, thuiswerkplek en/of logeerkamer. De prachtige badkamer met een inloofdouche, toilet en wastafelmeubel is een ruimte met prachtige details; van houten wandplanken tot een marmerlook wandafwerking.

Dakterras:

Vanuit de eetkamer is er, via een 'loopbrug', toegang tot het zonnige dakterras van circa 35 m². Er zijn grastegels gelegd en er staat een kleine berging, perfect voor de tuinkussens. Als je vrienden en familie dit dakterras zien, komen ze maar al te graag op bezoek!

Kenmerken

- geheel verbouwde bovenwoning op de eerste en tweede verdieping
- lichte woon-/eetkamer en een luxe keuken met inbouwapparatuur
- twee ruime slaapkamers en een fraaie badkamer
- circa 35 m² groot dakterras
- VvE bijdrage € 331,33 per maand
- voorschot Water : € 50,- per maand
- voorschot Warmte : € 225,- per maand
- energielabel ...





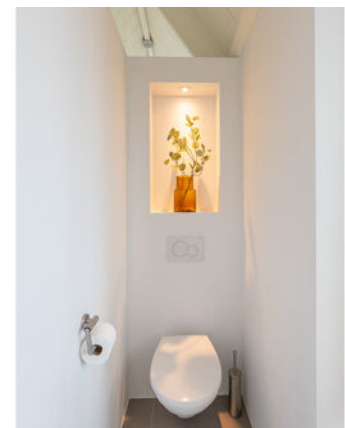




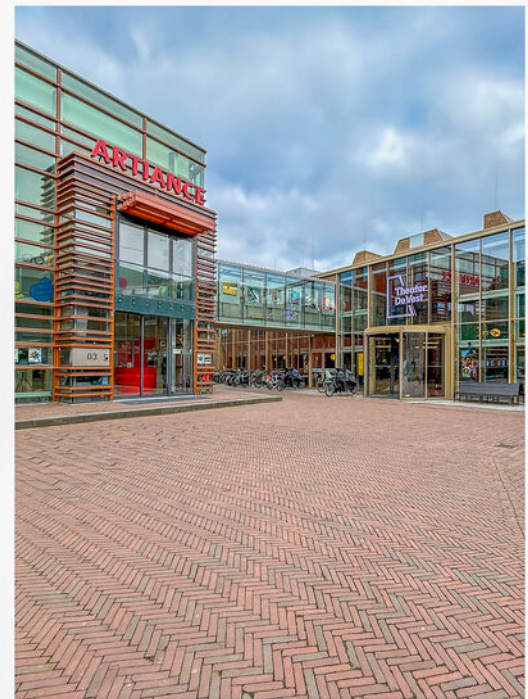


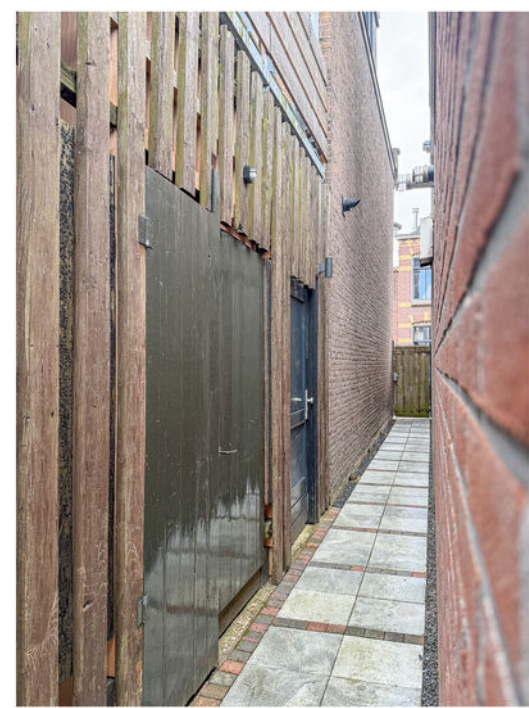




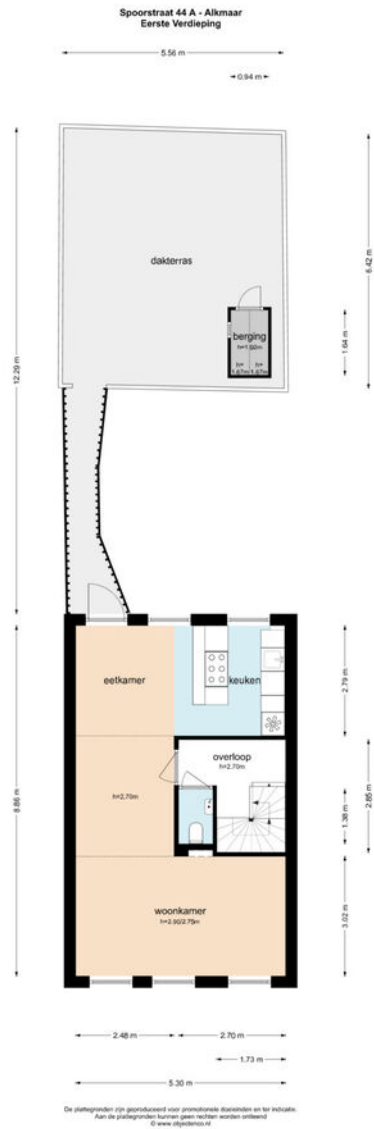




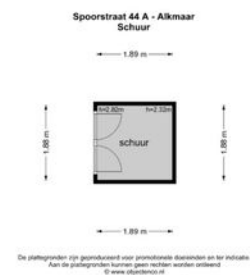
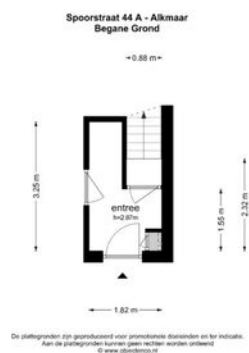




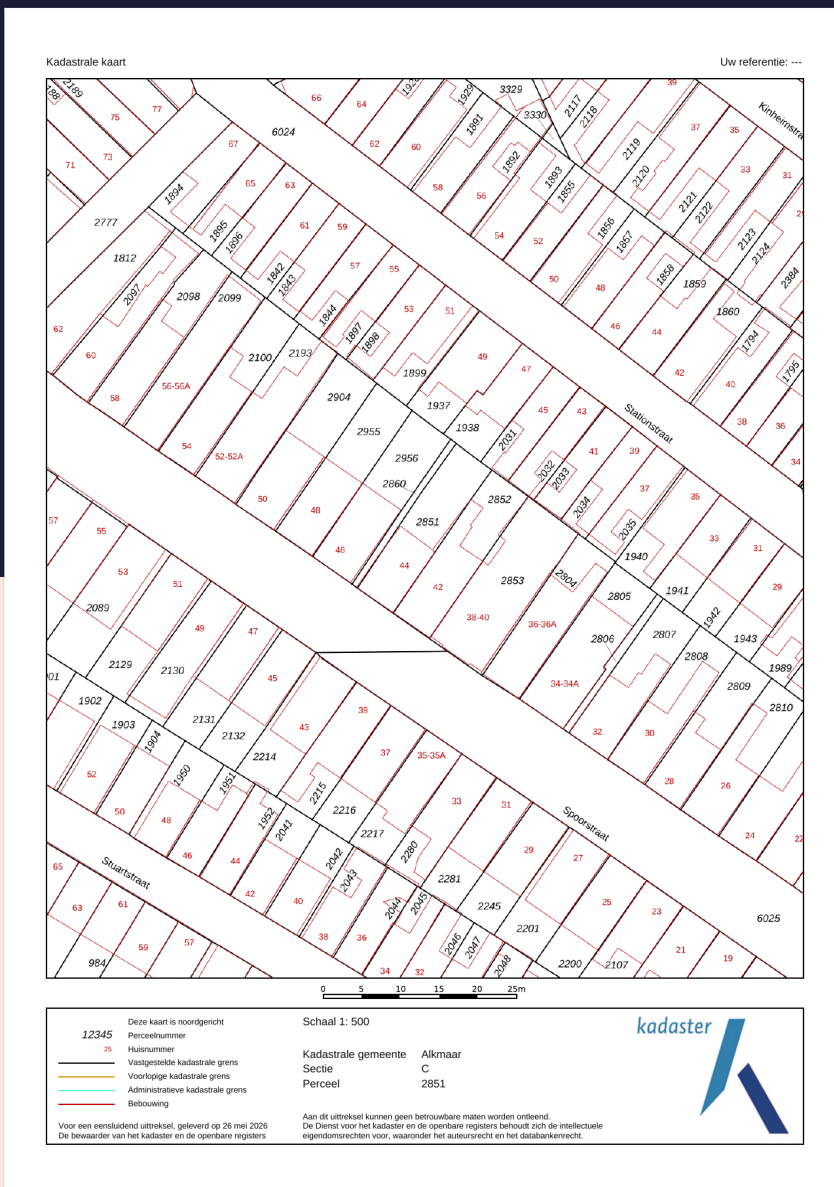
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

-

Kadastraal perceelnummer

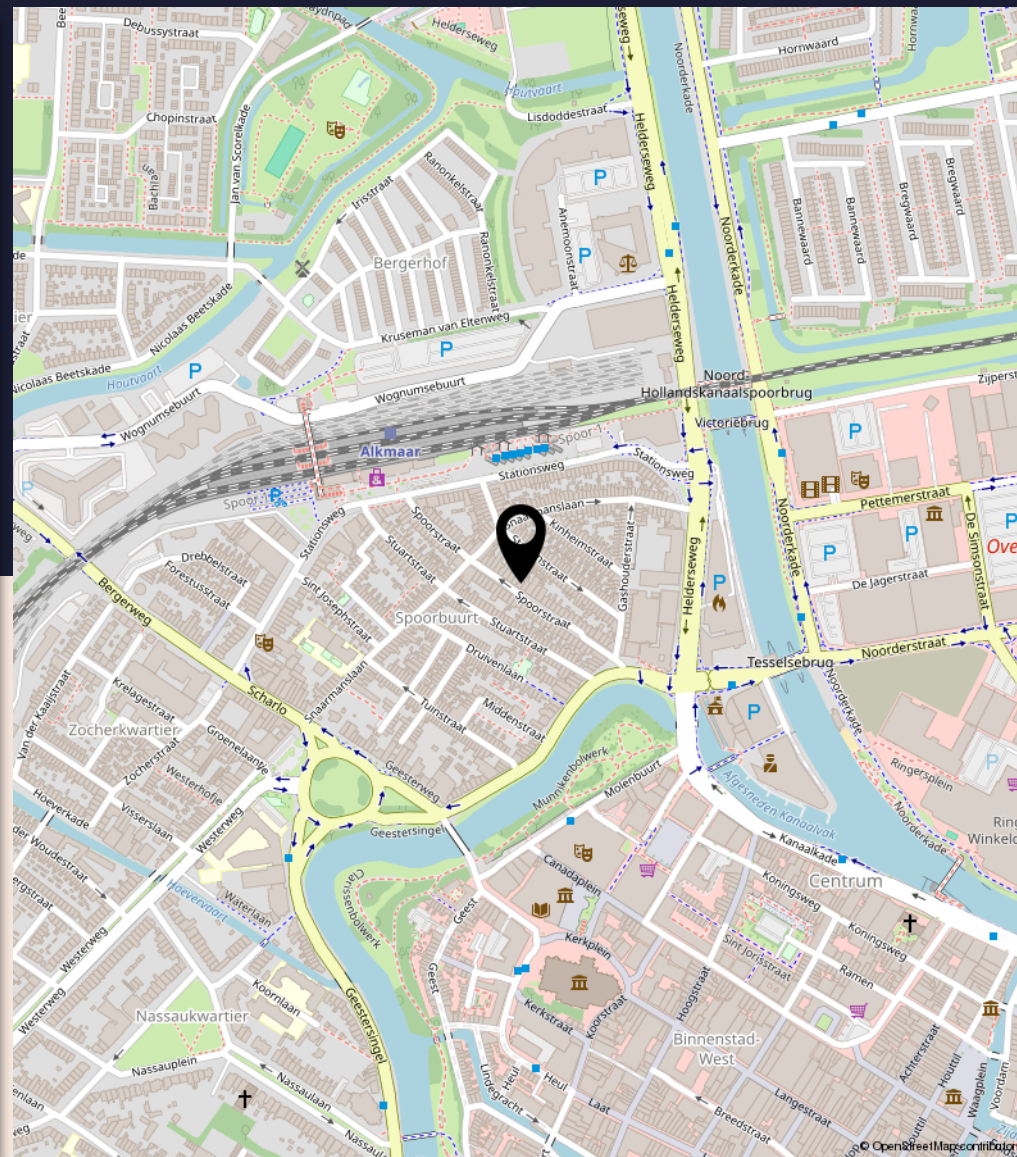
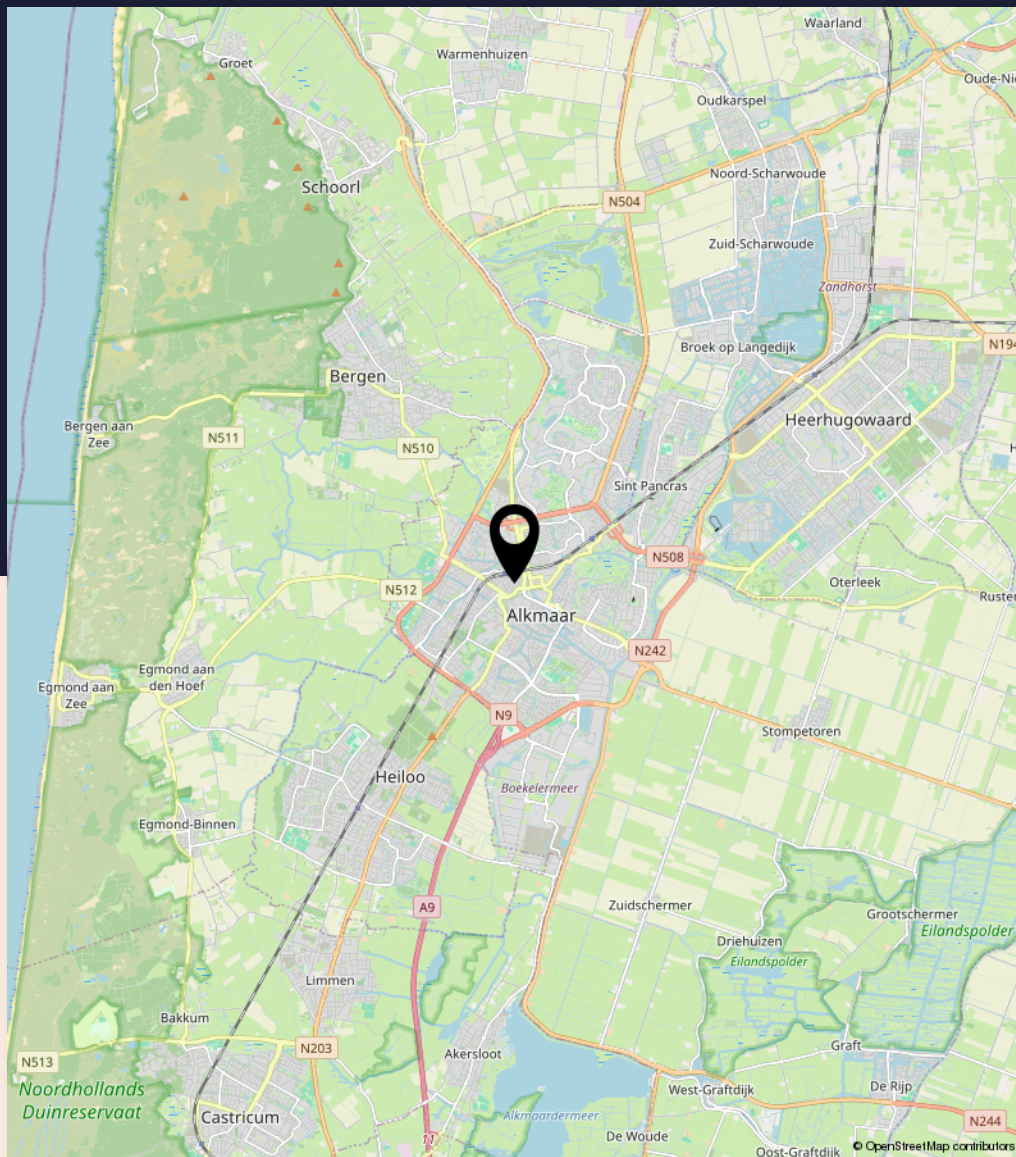
*

Kadastraal sectie

C

Appartement index

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		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Lamellen	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinhuis/buitenberging	x		

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



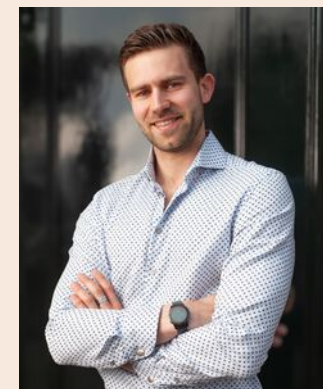
Inge Groet
Office Manager Verkoop



Cynthia Breed
Office Manager Verkoop



Sanne Doornekamp
Operational Manager



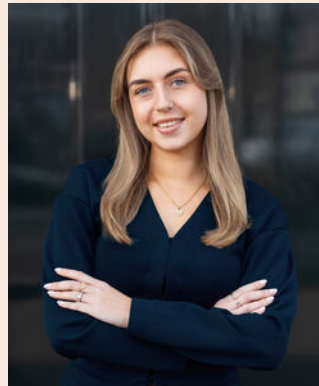
Thomas Balk
Financieel Manager



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 run across the width of the page.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl