



Wytemalaan 10
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

108 m²

INHOUD

390 m³

BOUWJAAR

1983

PERCEELOPPERVLAKTE

148 m²

ENERGIELABEL

B

AANTAL KAMERS

5

Verwarming

Hete lucht verwarming, C.V.-ketel

Warm water

C.V.-ketel

Isolatie

HR++ glas

Overige inpandige ruimte

6 m²

Omschrijving

Aan de uiterste zuidkant van Alkmaar, in een zeer populaire wijk met veel groen en water, staat deze van top tot teen verbouwde woning met vier slaapkamers en een zonnige tuin aan het water. De keuken met inbouwapparatuur is een beauty, net als de toiletruimte en de zeer complete badkamer. Loop rond, kijk en geniet, want binnen is veel moois te zien. Als je op zoek bent naar een kleurrijk en sfeervol huis, dan is dit een niet te missen kans!

Over de ligging en de buurt:

Wonen aan het water én dicht bij de stad. Hier, aan de Wytemalaan, is het realiteit. Een Albert Heijn XL en diverse andere winkels zijn op loopafstand, terwijl het bruisende centrum en het treinstation op korte fietsafstand zijn. Aan de overkant van de Ring Alkmaar fiets je Heiloo in, met het Heilooërbos en een prachtig poldergebied waar je kunt wandelen. Via Heiloo en Egmond aan de Hoef is het ongeveer een half uur fietsen naar de strandopgang in Egmond aan Zee. Dit is een ideale plek voor wie comfort, ruimte en een aantrekkelijke woonomgeving zoekt.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de voortuin loop je naar de overdekte entree van deze fraaie, instapklare woning. Maar voordat je naar binnen gaat, bekijk even de berging aan de linkerzijde. In deze ruimte is genoeg plek voor de (kinder)fietsen. Bij binnenkomst in de woning sta je in een ruime hal, met een stijlvolle tegelvloer en behang op de wanden. Een fraaie ruimte, met genoeg plek om te stylen met je favoriete woonaccessoires.

De keuken is aan de voorzijde, met uitzicht op de brede en rustige straat. De keuken in hoekopstelling heeft een betonlook aanrechtblad, zwarte greepjes en alle benodigde apparatuur is aanwezig: een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een combi-oven. Erg handig is de berging/provisieruimte onder de trap.

Een brede doorgang verbindt de keuken met de L-vormige woonkamer, die goed in te delen is met een grote eethoek en een zitgedeelte over de hele breedte van het huis. Sfeermakers zijn de houten vloer, het stucwerk en het patroonbehang. Een grote pui met dubbele deuren, aan de zuidkant, zorgt voor veel lichtinval en een optimale verbinding met de tuin. Achter de donkerblauwe deur is een portaal, met de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

1e verdieping:

Niet alleen de begane grond, maar ook de eerste verdieping is smaakvol verbouwd. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers en de derde slaapkamer, met inbouwkast, is aan de achterzijde. Meerdere wanden zijn afgewerkt met behang en op bijna de hele etage ligt een fraaie pvc-vloer. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een fraaie badkamer. De trendy badkamer is het toonbeeld van luxe en design. Met een ligbad, inloopdouche, tweede toilet en een badmeubel met twee waskommen is dit de badkamer waar je lang van hebt gedroomd. Het tegelwerk is deels uitgevoerd in een visgraatmotief, de zwarte kranen zijn fraai en de zwarte douchewand met glas maakt deze badkamer meer dan af.

2e verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, met een bijna 3,50 meter hoge nok en een dakkapel aan de voorzijde. Op de overloop is plek voor de wasapparatuur, in de berging is de opstelling van de technische installaties en de vierde slaapkamer is van groot formaat.

Tuin:

Zowel de voor- als achtertuin is fraai aangelegd, met een grote variatie aan beplanting en grote terrastegels in een lichte kleur. Het eerste deel van de achtertuin biedt ruimte aan een groot terras, met een bedienbaar zonnescerm. In het midden van de achtertuin staat een pergola, omringd door fraaie beplanting. Er hoeft geen grasmaaier in de berging te staan, want in de achtertuin ligt kunstgras van hoge kwaliteit. De houten schuttingen met betonpalen zorgen voor veel privacy en het tweede terras, met een houten vloer, grenst aan het water. Aan de overzijde van het water zijn een groenstrook en de N9, met een geluidsscherm als buffer.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 108 m², inhoud circa 390 m³
- Let op! de oppervlakte van de rechter slaapkamer is in het woonoppervlakte opgenomen, echter heeft deze ruimte geen daglicht toetreding, dus zou het beschouwd moeten worden als overige inpandige ruimte (ca. 13 m² dient van woonoppervlakte te worden afgehaald)
- Dakkapel aan de voorzijde
- Mooi aangelegde achtertuin op het zuiden, direct aan het water
- Dakkapel aan de voorzijde
- Luxe badkamer, keuken en toiletruimte
- Vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping
- Energielabel B
- Volledige eigendom







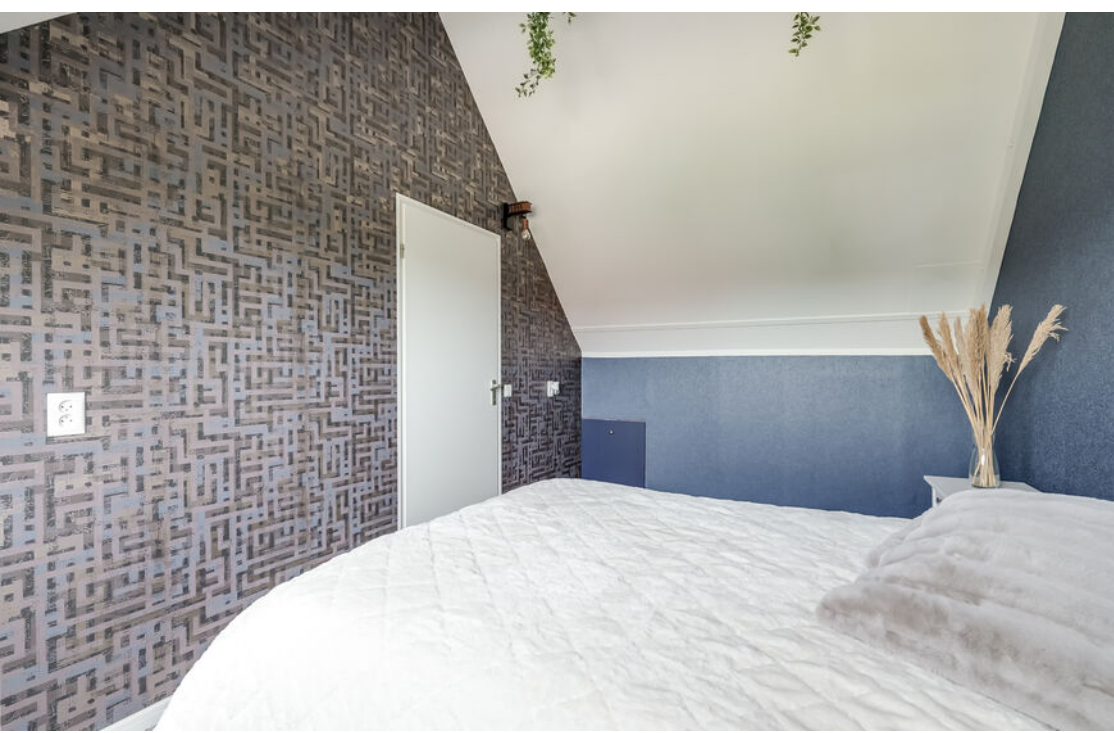














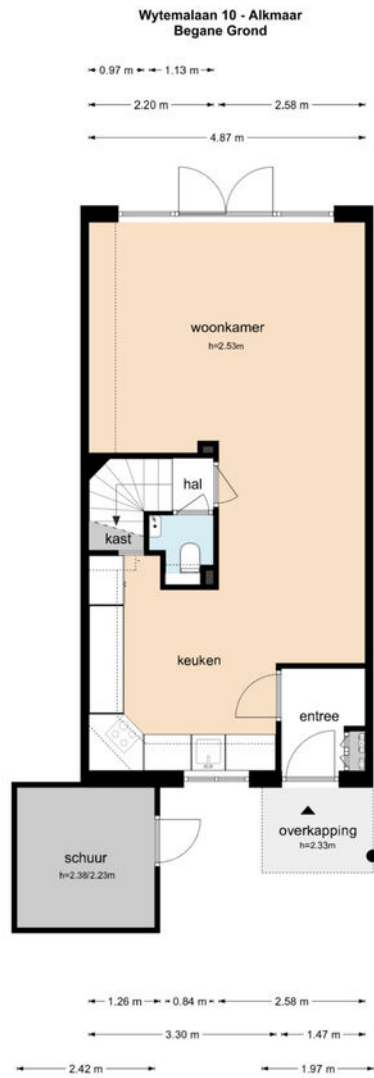






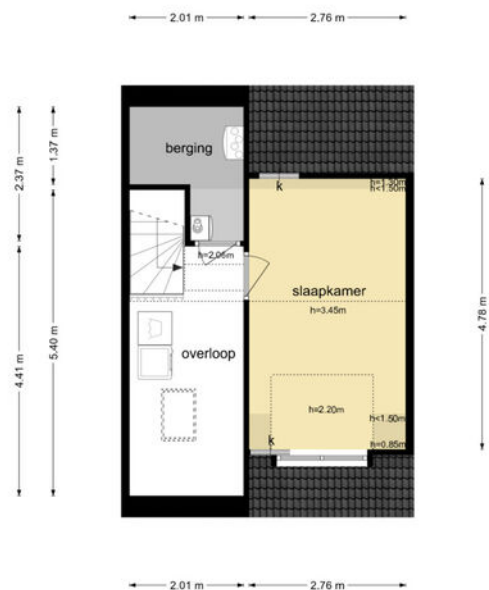


Plattegrond



Plattegrond

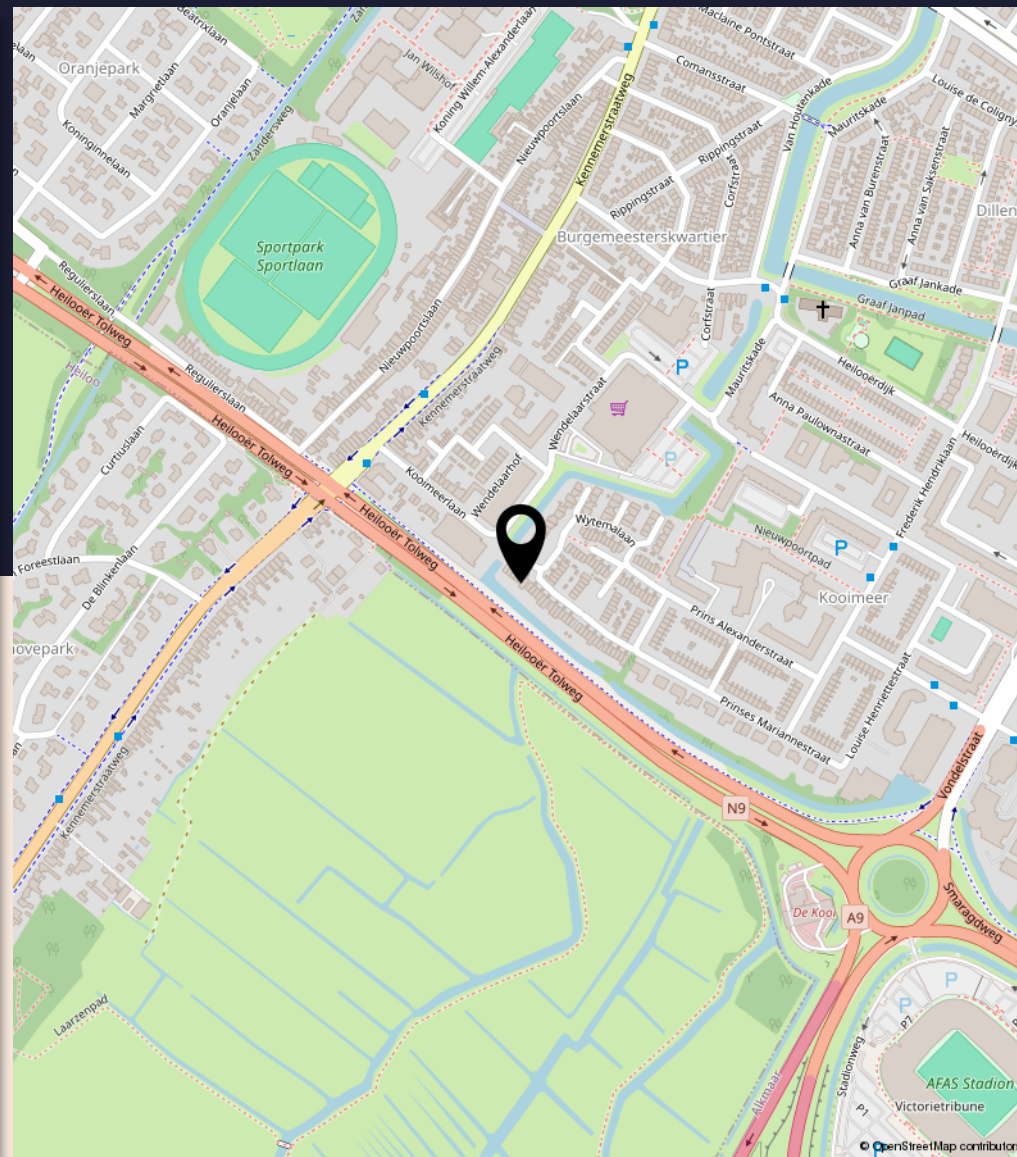
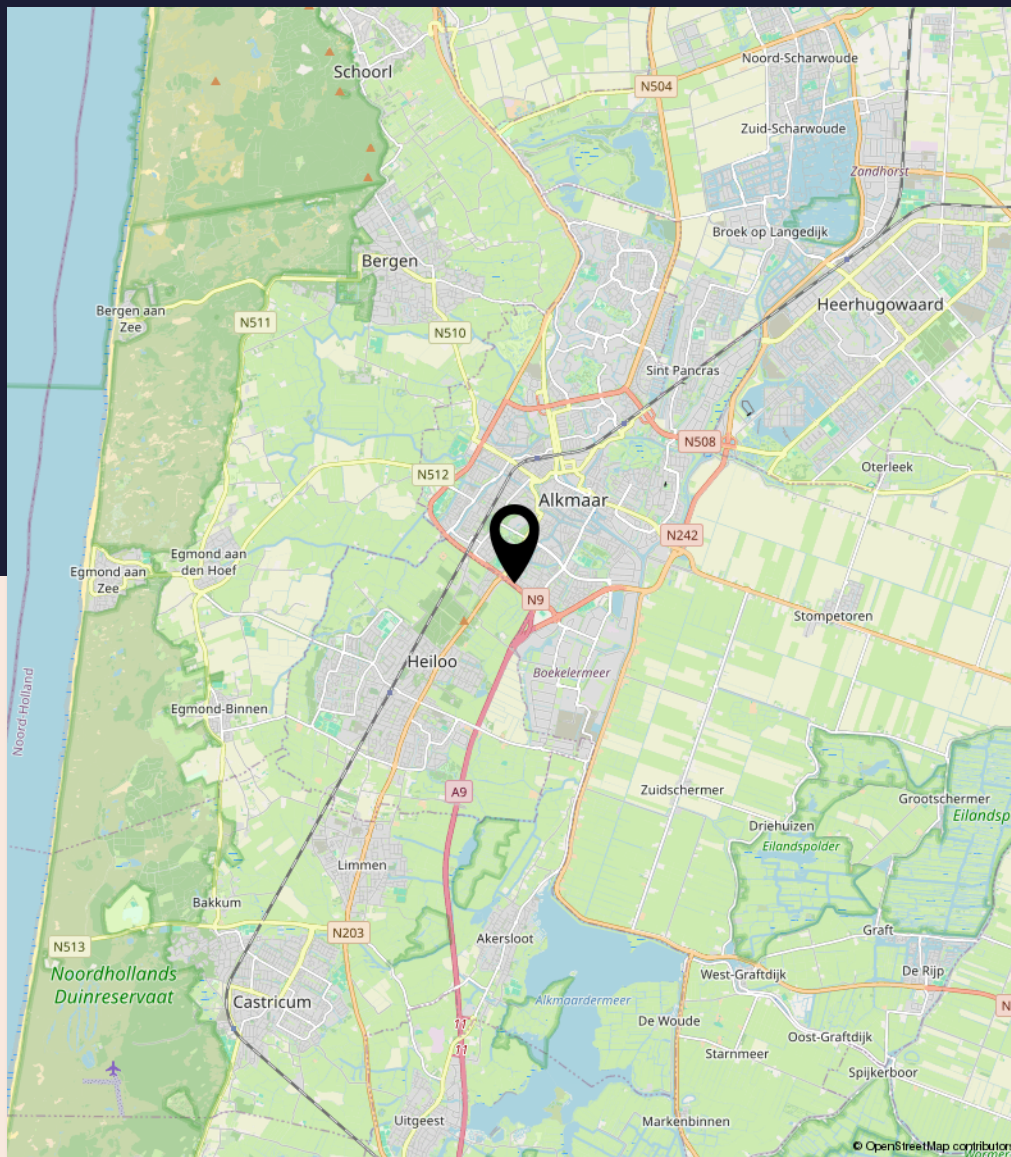
Wytimalaan 10 - Alkmaar
Tweede Verdieping



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



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
Vitrages	x		
Rol gordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieën			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Kledingkast			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder			x
Badkamer Toiletborstel(houder)			x
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders			x
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boiler	x		
Geiser	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		

Ons team



Joshua Pinedo

Directeur & makelaar



Thomas de Vos

Assistent Makelaar



Inge Groet

Office Manager Verkoop



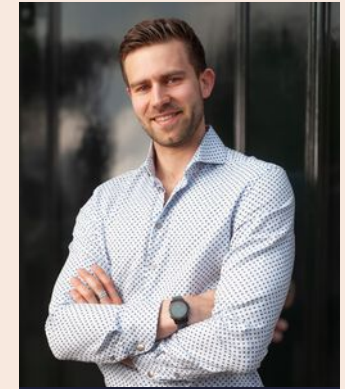
Cynthia Breed

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