



Luttik Oudorp 49 B
Alkmaar

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

92 m²

BOUWJAAR

1979

ENERGIELABEL

B

Verwarming

Warm water

Externe bergruimte

INHOUD

287 m³

VVE-BIJDRAGE

256

AANTAL KAMERS

3

c.v.-ketel, deels vloerverwarming

c.v.-ketel

8 m²

Omschrijving

Appartement met zonnig dakterras aan één van de mooiste grachten van Alkmaar

Sommige appartementen hebben nét dat beetje extra. Dit is zo'n plek. Een karakteristiek appartement van circa 91 m², instapklaar en in 2023 nagenoeg geheel gerenoveerd. Met als absolute pluspunt: een heerlijk zonnig dakterras op het zuiden waar je de dag begint met koffie in de zon en na een lange dag nog volop geniet van de rust en privacy.

Gelegen in een sfeervol grachtenpand genaamd "Alkmaars Piano Atelier", aan één van de mooiste grachten van Alkmaar, woon je hier midden in de historische binnenstad maar met verrassend veel rust. De combinatie van karakter, comfort en een zonnige buitenruimte maakt dit appartement bijzonder.

Ligging en buurt:

Wonen aan de gracht betekent hier genieten van het beste van Alkmaar. Je woont in de geliefde binnenstad aan de rand van het Fnidsen en de "d'Oude Stad", met de gezelligheid van terrassen, restaurants, winkels en culturele voorzieningen letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd ligt het appartement heerlijk rustig, in de luwte van de stad.

Vanaf de woning wandel je binnen enkele minuten naar het Waagplein, de sfeervolle winkelstraten en de gezellige Alkmaarse horeca. De historische binnenstad met haar grachten, monumentale panden en karakteristieke straatjes vormt iedere dag opnieuw een prachtig decor. Ook het NS-station en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Indeling van het appartement:

Bij binnenkomst valt direct de prettige sfeer op. Via de hal bereik je de verschillende vertrekken van de woning. De ruime en lichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en is met circa 5 meter breed een heerlijke leefruimte. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en bieden een fraai uitzicht over de gracht. De combinatie van het karakter van het pand en de moderne afwerking geeft de woonkamer een stijlvolle uitstraling. De vaste kast zorgt voor extra sfeer en praktische bergruimte.

De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van een 6-pits gasfornuis, vaatwasser en een separate koel-/vriescombinatie. Een fijne plek om te koken en tegelijkertijd in verbinding te blijven met de leefruimte.

Via de centrale hal bereik je het separate toilet en de badkamer, die in 2023 volledig vernieuwd zijn. De moderne badkamer beschikt over een comfortabel ligbad met douche, een stijlvol wastafelmeubel en een designradiator.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers hebben openslaande deuren naar het zonnige dakterras. Eén van de slaapkamers beschikt daarnaast over een praktische inloopkast. Het besloten terras ligt op het zuiden en biedt een heerlijke plek om buiten te leven met volop zon en privacy.

Daarnaast is er een gedeelde berging aan het Fnidsen aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen.

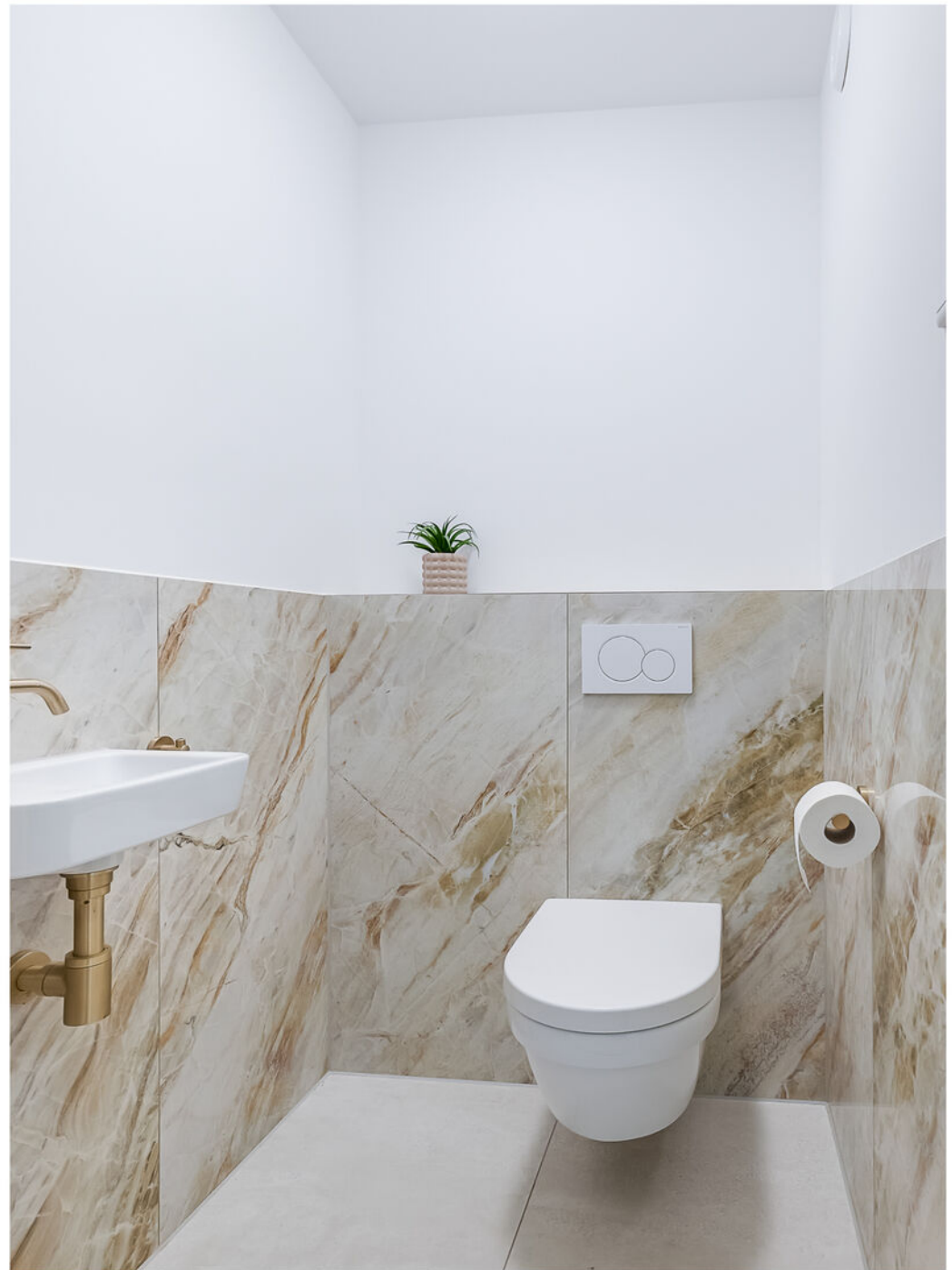
Een appartement voor wie houdt van de charme van de binnenstad, maar ook waarde hecht aan rust, comfort en een fijne buitenruimte.

Hier woon je op één van de mooiste plekken van Alkmaar, met alles wat de stad te bieden heeft binnen handbereik.

Kenmerken

- wonen aan één van de mooiste grachten van Alkmaar
- nagenoeg volledig gerenoveerd in 2023: nieuwe badkamer en toilet, nieuwe paneel binnendeuren, vloer en vloerverwarming, volledig gestuurd en geschilderd
- lichte en brede woonkamer met prachtig uitzicht over het water
- karakteristieke raampartijen en moderne afwerking
- twee slaapkamers én een ruime inloopkast
- zonnig en besloten dakterras op het zuiden
- gedeelde berging aan het Fnidsen
- kleinschalig en rustig complex midden in de binnenstad
- gedeelde berging voor je fiets
- alle voorzieningen op loopafstand
- actieve VvE
- servicekosten € 256,- per maand
- aanvaarding in overleg
- energielabel B





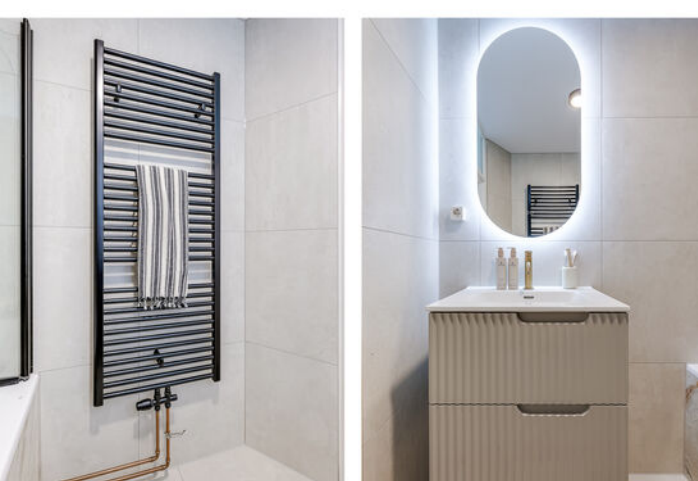












Luxe badkamer





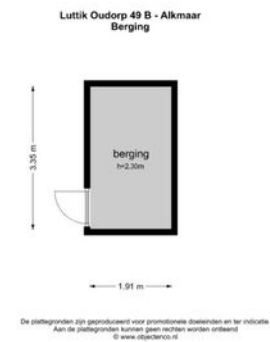








Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Kadastraal perceelnummer

5052

Kadastraal sectie

B

Appartement index

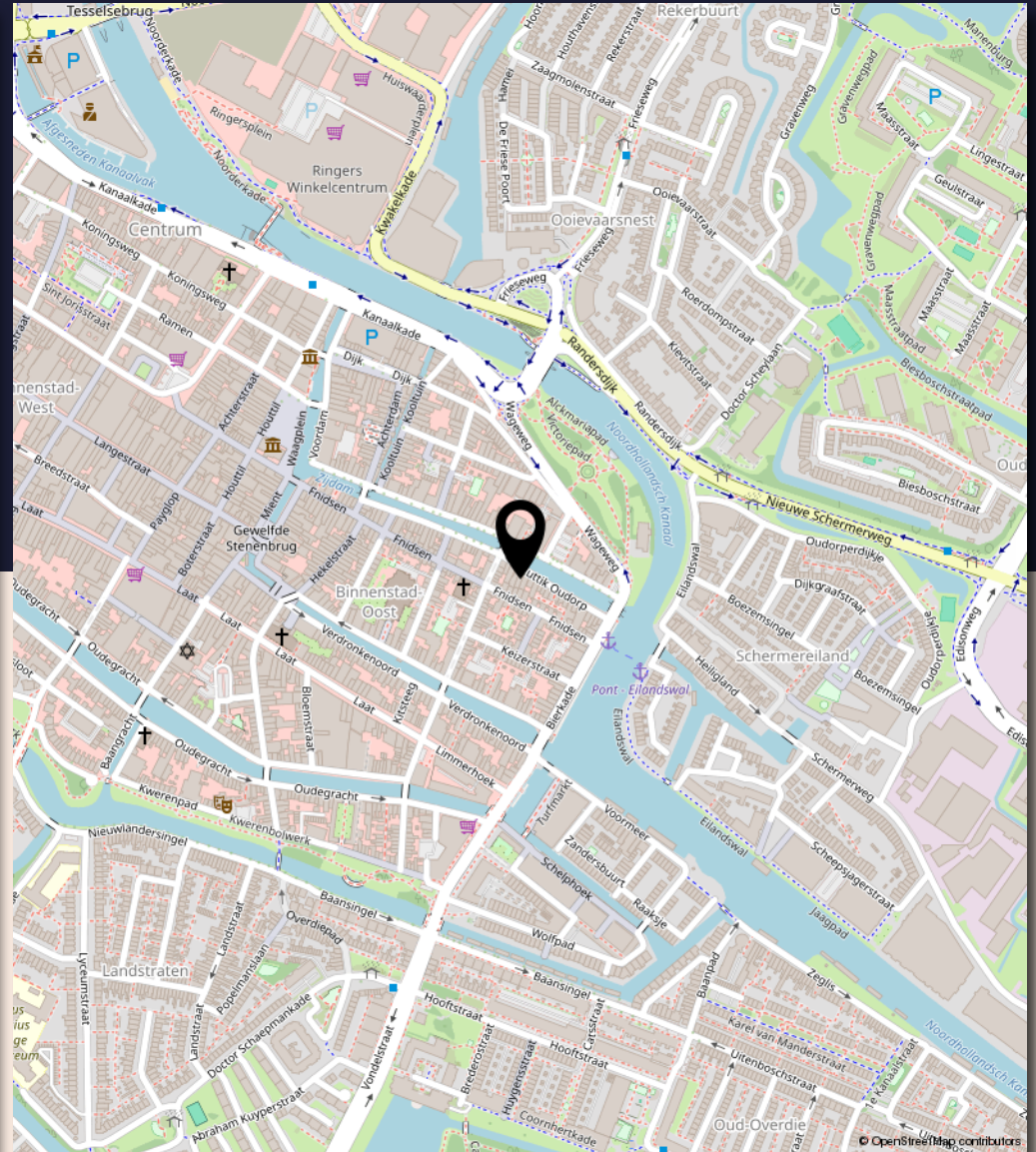
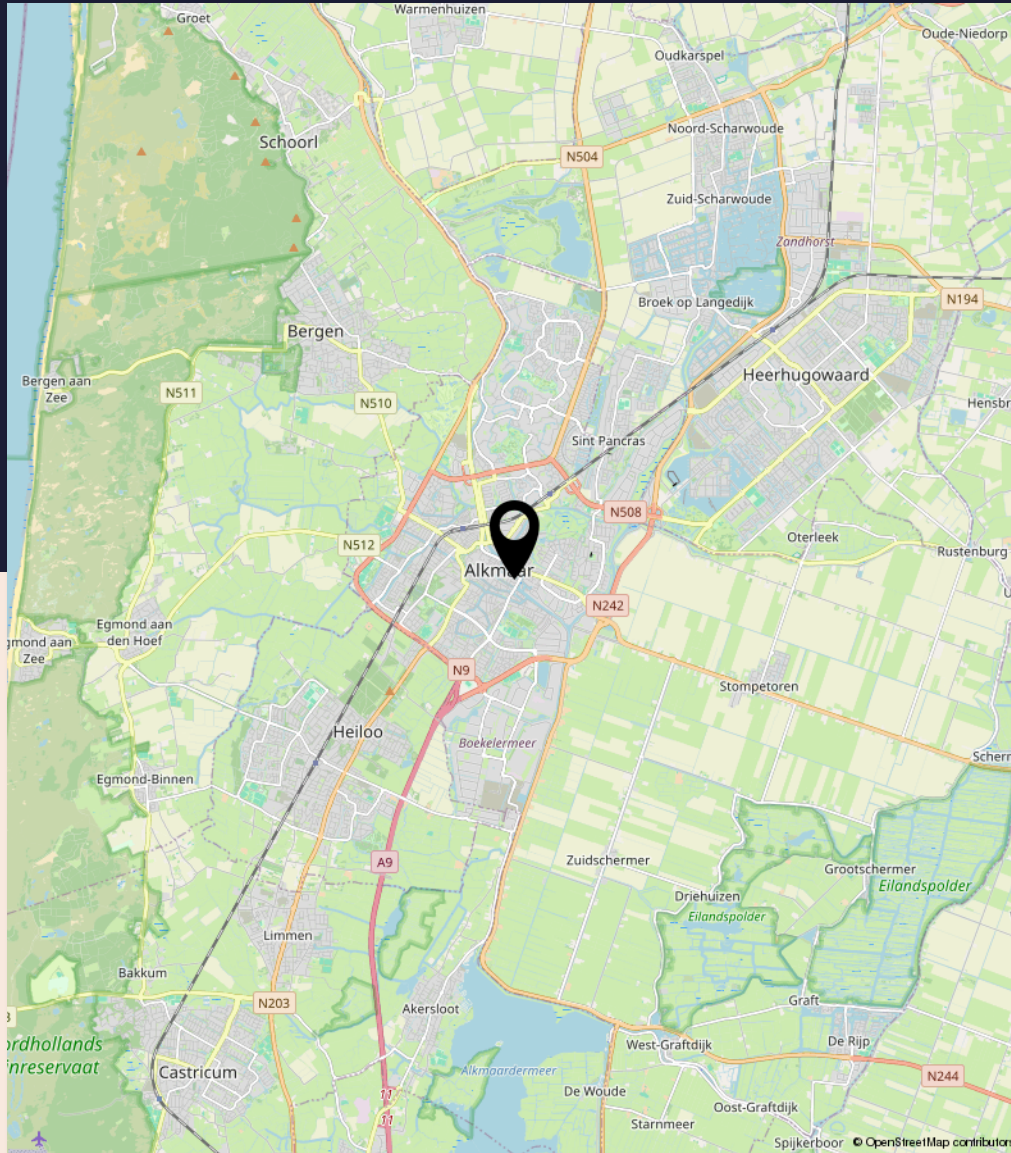
2

Aandeel in vve

550/2200e deel



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Inbouwspots/dimmers	x			Toiletrolhouder	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Fontein	x		
Losse (hang)lampen		x		Ligbad	x		
Gordijnrails	x			Douche (cabine/scherf)	x		
Rolgordijnen	x			Wastafel	x		
Laminaat	x			Wastafelmeubel	x		
Radiatorafwerking	x			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Spiegelwanden	x			Brievenbus	x		
Schilderij ophangstelsm	x			(Voordeur)bel	x		
				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Woning - Keuken				Rookmelders	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x			(Klok)thermostaat	x		
(Gas) fornuis	x			CV-installatie	x		
Afzuigkap	x			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Oven	x			Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Koel-vriescombinatie	x						
Vaatwasser	x			Tuin			
Koffiezetapparaat		x		Vlonderterras buiten	x		
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet	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:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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:

- a) 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.
- b) 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:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) 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:

- Financieringsvoorboud
- 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
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

