



**Van Foreestlaan 18**  
Heiloo

**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.

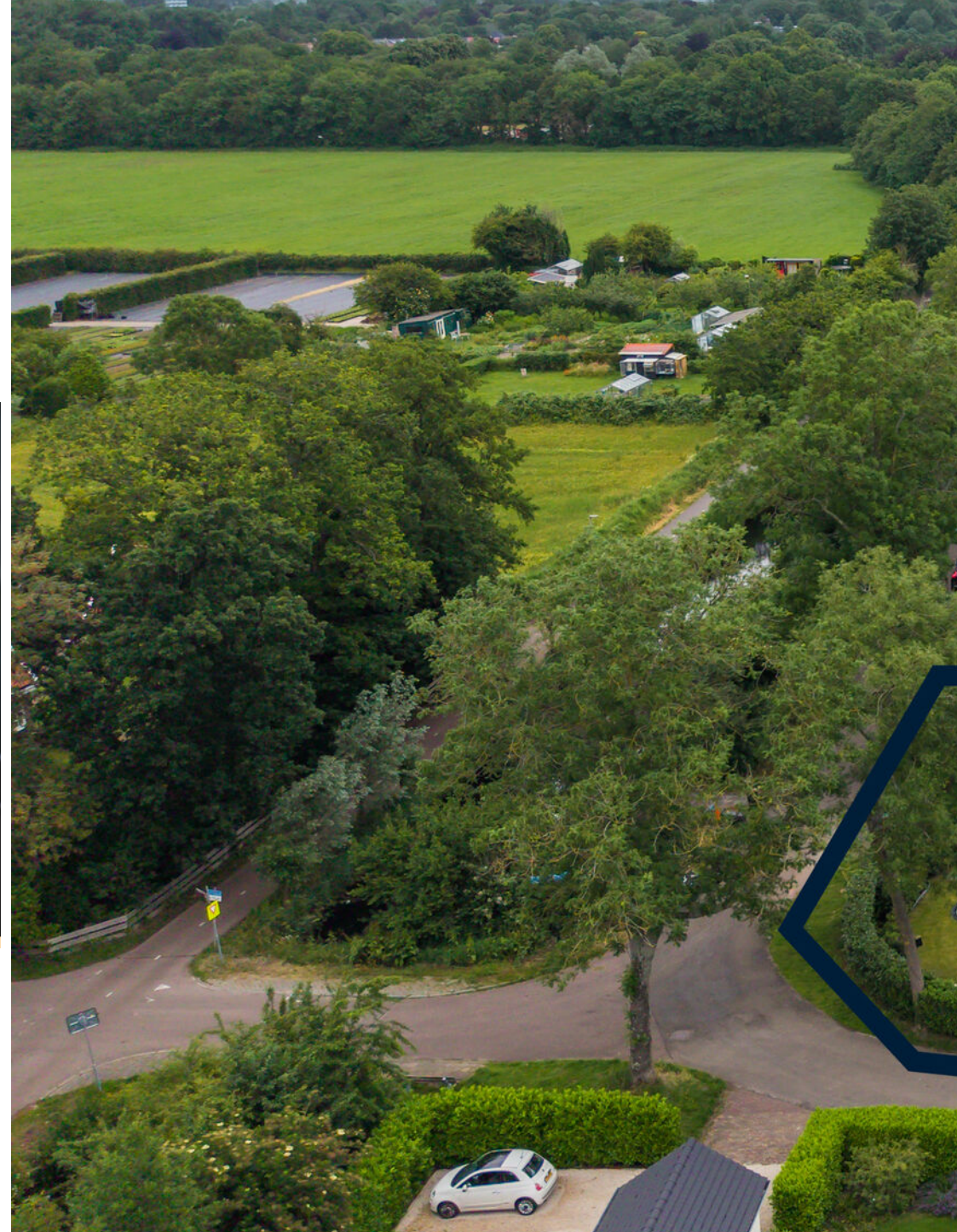


## Joshua Pinedo

MAKELAAR

info@pinedomakelaardij.nl  
072 5122129

Een **gouden** keus  
Voor aankoop, verkoop,  
(ver)huur en beheer





## Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

287 m<sup>2</sup>

INHOUD

1.009 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1955

PERCEELOPPERVLAKTE

1.088 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

7

Verwarming

cv-ketel Remeha avanta 34 2017

Warm water

boiler

Isolatie

gedeeltelijk dubbel glas

Overige inpandige ruimte

28 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

In het exclusieve Blockhovepark, een villawijk aan de rand van het Heilooërbos, staat deze designvilla met een prachtige tuin, een verwarmd zwembad, vier slaapkamers, twee luxe badkamers en een droomkeuken. Op de begane grond is er een extra lounge-ruimte met een eigen entree, onder andere geschikt als werkkamer/kantoor aan huis. Met oog voor detail is de villa in 2021 ingrijpend verbouwd en gestyled tot een droomvilla, op een perceel van maar liefst 1.088 m<sup>2</sup>. Puur genieten in het Blockhovepark, met het bos op een paar minuten lopen...

Over de ligging en de buurt:

Kies je voor een wandeling door het Heiloeërbos, bekend vanwege de Kattenberg? Of steek je de Kennemerstraatweg over en loop je de Oosterzijpolder in, richting Kooimeer en Huis Nijenburg? Hardlopen kan ook, want er zijn prachtige routes aangelegd. Het Blockhovepark heeft een strategische ligging, tussen Alkmaar-Zuid en Heiloo. Basis- en middelbaar onderwijs is op fietsafstand, en via de Ring Alkmaar is het maar een paar minuten naar de snelweg A9 (Haarlem/Amsterdam).

Indeling van de woning:

Begane grond:

Als de dubbele poort opengaat en u het terrein betreedt, ziet u direct de prachtige entree met dubbele deuren. Achter deze deuren is de prachtige hal, met een hoge vide en het luxe gastentoilet. Strak stucwerk, een visgraatvloer en de trap met wandverlichting maken van de hal een ruimte met een onweerstaanbare charme.

Een gang verbindt de hal met de keuken en de bijkeuken/wasruimte. In deze laatstgenoemde ruimte, met een eigen entree, ziet u een maatwerkinterieur met een plek voor de wasmachine en droger op een prettige hoogte. Er is een eigen entree, goed bereikbaar vanaf de oprit.

De keuken, met dubbele deuren naar een sfeervol terras, is een ruimte met een onweerstaanbare charme. Blikvangers zijn het kook-/spoeiland, met zitgelegenheid voor 6 personen, en de ingebouwde kastenwand van groot formaat. Aan berg-ruimte is geen gebrek en alle benodigde apparatuur van topkwaliteit is ingebouwd: een inductie kookplaat, een vaatwasser, combi-oven, Quooker, dubbele koelkast en een dubbele vriezer. Dit is niet alleen een keuken met de juiste looks, maar ook met de tools om fantastische gerechten op tafel te zetten.

In de aansluitende woon-/eetkamer zorgen grote ramen, merendeels tot vloerhoogte, voor veel lichtinval en een optimale verbinding met de rondom gesitueerde tuin. Ook hier is de afwerking van topkwaliteit, onder andere met een maatwerk tv-meubel en een visgraatvloer voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de keuken is er toegang tot een tussenruimte, richting een tweede toiletruimte en een zitkamer/lounge. Deze verrassende ruimte is ook heel geschikt als thuiswerkplek, werkkamer of speelkamer van de kinderen. Zo kunnen ze gamen en lego bouwwerken maken, uit het zicht van de woonkamer en toch in de buurt.

Eerste verdieping:

Volg de prachtige trap vanuit de hal, naar de overloop op de eerste verdieping. Twee dakkapellen zorgen voor veel extra ruimte en lichtinval, waardoor het u aan niets ontbreekt. Ook deze etage is van top tot teen verbouwd en gestyled, waardoor u al snel kunt gaan inrichten.

Op deze etage zijn drie slaapkamers, een badkamer, een separate toiletruimte en de master bedroom met open badkamer. De master bedroom is het toppunt van sfeer, en de bijbehorende badkamer met vrijstaand bad roept het gevoel op van een luxe hotel.

De drie overige slaapkamers, waarvan een met een berging, zijn onder andere geschikt als kinderkamer of logeerkamer. In de tweede badkamer is de dubbele inloopdouche de terechte blikvanger, ook al verdient de waskom op een boomstamplank ook de aandacht.

Tuin:

Rondom de villa is een royale tuin aangelegd, met veel groen en privacy. Er zijn meerdere terrassen om van het buitenleven te genieten en de ingegraven trampoline biedt, net als het speeltoestel, urenlang plezier voor de jongste bewoner(s). Maar het allermooiste is het in 2024 aangelegde, verwarmde zwembad (tot maar liefst 39 graden!) met een lounge-terras. Genieten met hoofdletters, op een exclusieve locatie in Heiloo...

# Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 287 m<sup>2</sup>, inhoud circa 1.009 m<sup>3</sup>
- Algehele renovatie in 2021
- Dak vernieuwd en plaatsing 16 zonnepanelen in 2023
- Verwarming via een HR-ketel, warm water via een boiler
- vloerverwarming op de begane grond
- Fantastische tuin met een zwembad (2024)
- Energielabel C
- Aanvaarding in overleg
- Volledige eigendom











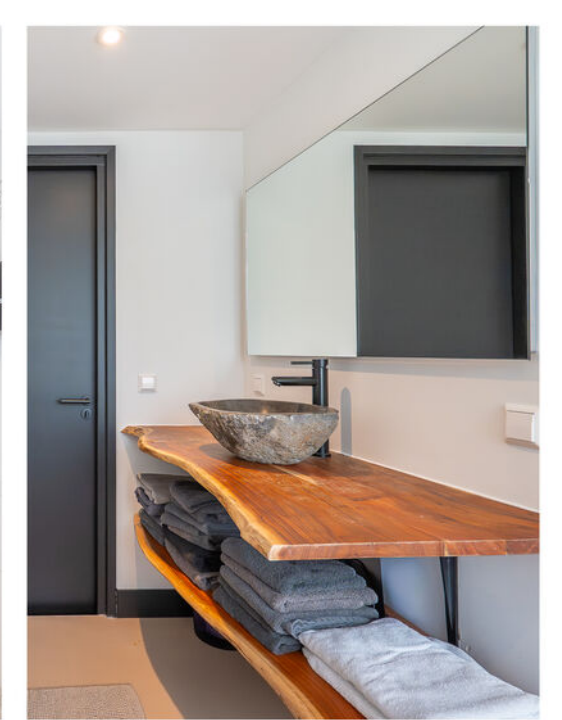
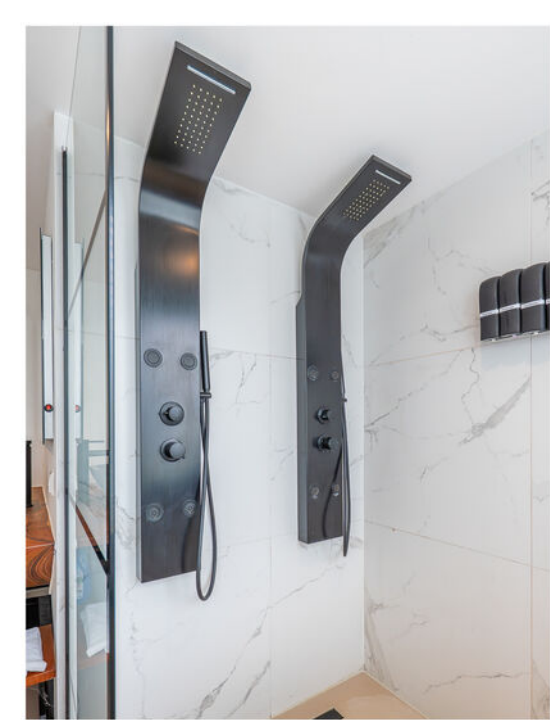


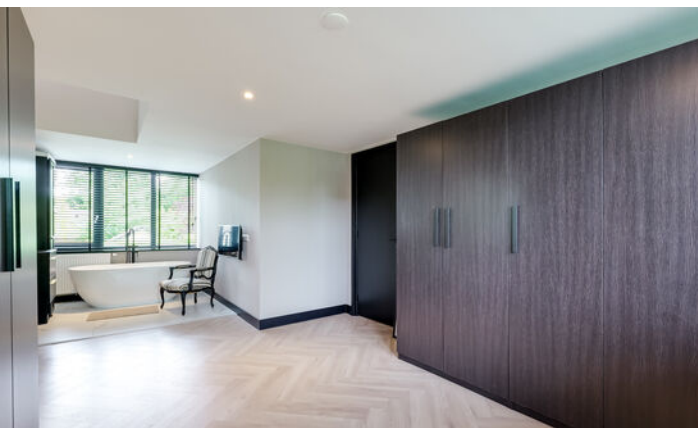
















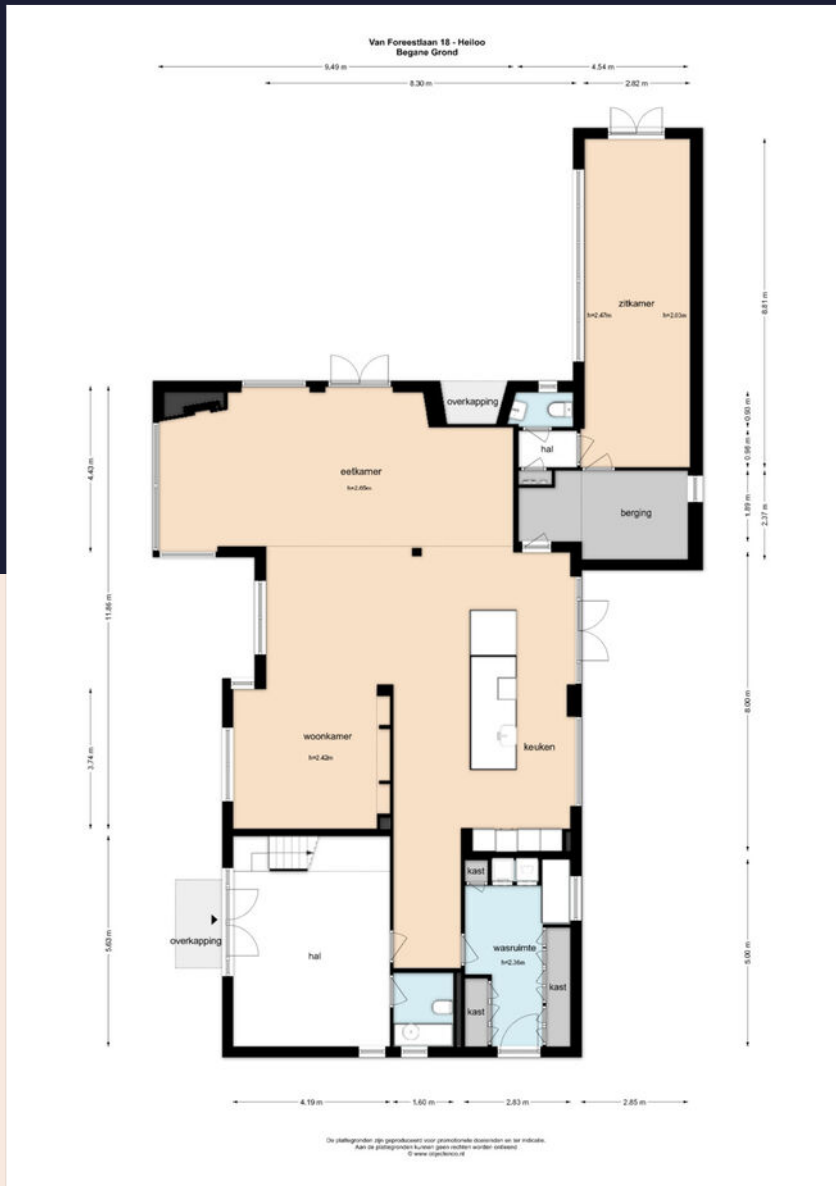




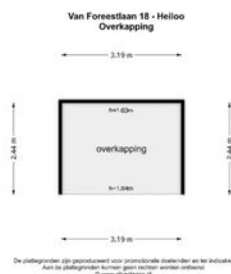




# Plattegrond



# Plattegrond



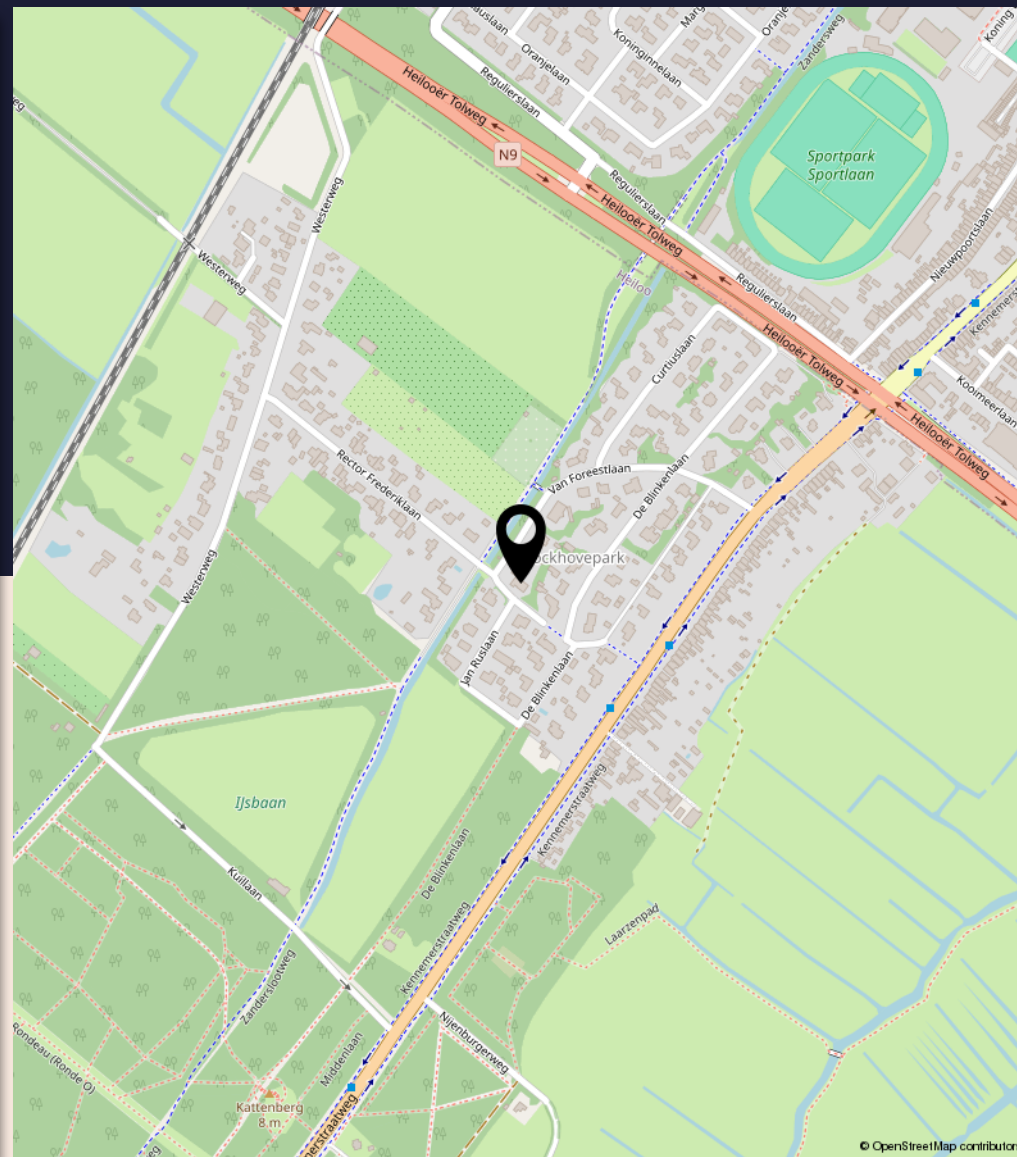
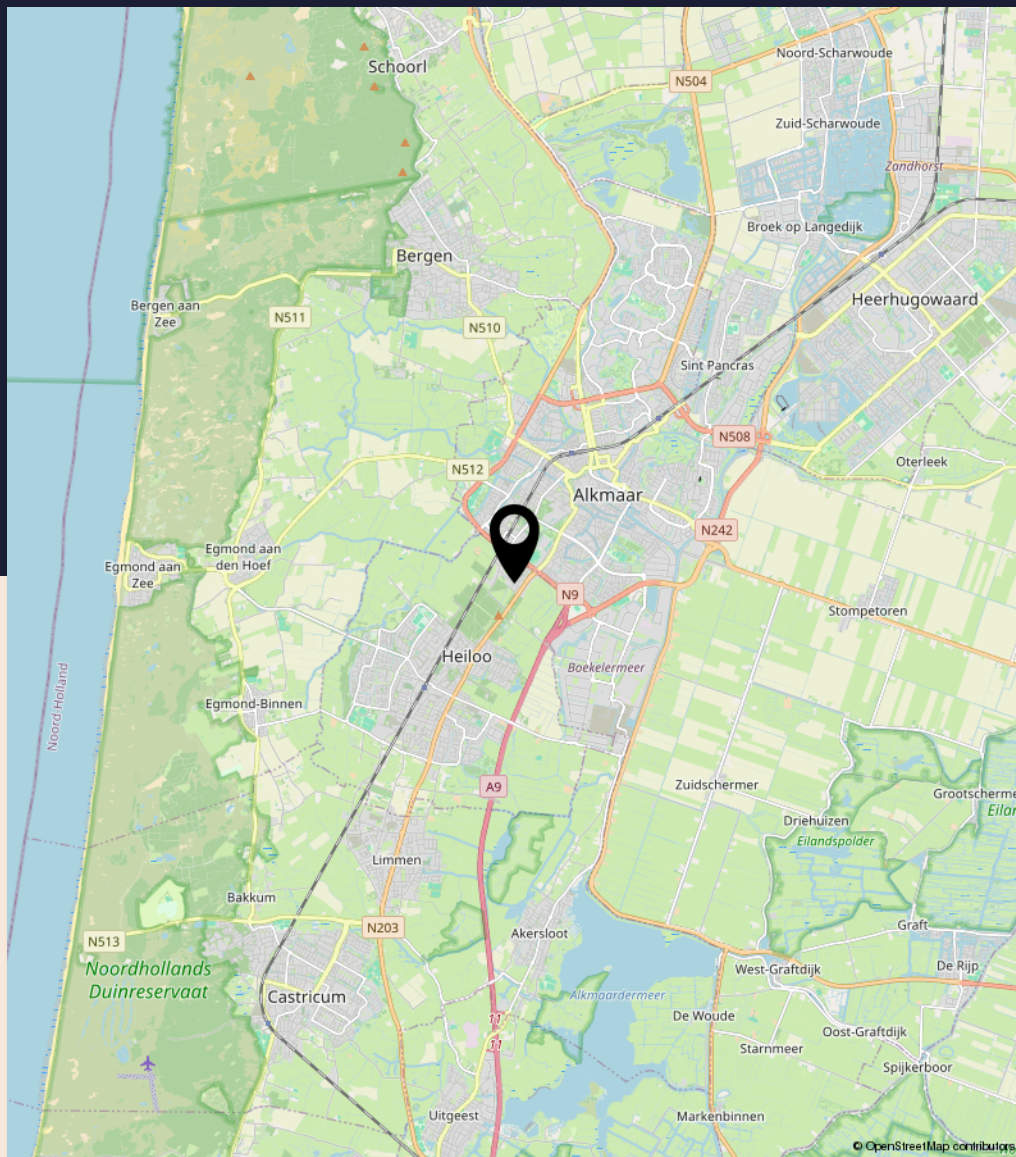
# Kadastrale kaart



## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Heiloo
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	1088 m <sup>2</sup>
Kadastraal perceelnummer	4864
Kadastraal sectie	A

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oplaadpunt elektrische auto	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Er zijn zo'n 10 boompjes/planten welke mee gaan. De rest blijft gewoon intact en achter.		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
(Sier)hek	x		

# Aantekeningen

A large white rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page.

# Ons team



**Joshua Pinedo**  
Directeur & makelaar



**Thomas de Vos**  
Assistent Makelaar



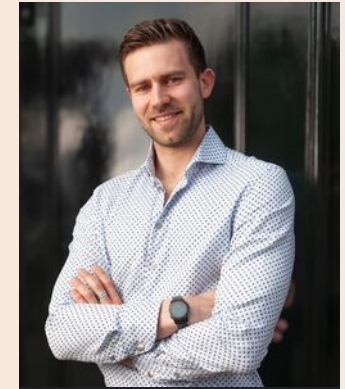
**Inge Groet**  
Office Manager Verkoop



**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.



 **PINEDO**  
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij  
Oudegracht 249  
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

[info@pinedomakelaardij.nl](mailto:info@pinedomakelaardij.nl)  
[www.pinedomakelaardij.nl](http://www.pinedomakelaardij.nl)