



De Stolp 9
Hoogwoud

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

186 m²

BOUWJAAR

1979

ENERGIELABEL

A

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte

INHOUD

664 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

587 m²

AANTAL KAMERS

6

Remeha 2020

Elektrische boiler eigendom

dakisolatie, muurisolatie,

vloerisolatie, dubbel glas, hr glas

22 m²

Omschrijving

DROOMWONING IN HOOGWOUD – instapklare, duurzame vrijstaande woning met luxe woonkeuken, 4 slaapkamers en een heerlijke tuin!

Op een rustige locatie in Hoogwoud staat deze royale vrijstaande woning met maar liefst ca. 184 m² woonoppervlakte, een ruime externe stenen berging van ca. 35 m², een overdekt terras van ca. 24 m² een heerlijke tuin rondom en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning is de afgelopen twee jaar vrijwel volledig gerenoveerd en verduurzaamd, waardoor u kunt genieten van het comfort van een moderne woning met de ruimte en charme van een vrijstaand huis.

Wonen met ruimte en licht

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal met vernieuwde meterkast. Een ruim toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime woonkamer en open keuken zijn dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en bieden een prachtig uitzicht op de tuin.

De luxe woonkeuken met kookeiland geplaatst in 2025 vormt het hart van de woning. De keuken is voorzien van hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, stoomoven, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, hotfill-boiler en een waterzuiveringssysteem.

De sfeervolle houtkachel, geplaatst in 2024, maakt de woonkamer extra warm en gezellig.

Volledig gemoderniseerde begane grond

De gehele begane grond is vernieuwd en voorzien van een geïsoleerde basisvloer met vloerverwarming als hoofdverwarming, afgewerkt met een moderne PVC – vloer. Daarnaast zijn het leidingwerk, de elektra en de riolering vernieuwd en zijn de muren en plafonds strak gestuukt en geschilderd. Aan de zij- en achterzijde van de woning zijn nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ beglazing geplaatst, waaronder een prachtige schuifpui, openslaande deuren en grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en een mooie verbinding met de tuin.

De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan een op de begane grond, voorzien van ingebouwde kastenwand naast de stijlvolle, in 2026 vernieuwde badkamer. Hierdoor is de woning niet alleen ideaal voor gezinnen maar ook uitstekend geschikt voor levensloop bestendig wonen.

Moderne badkamer

De in 2026 vernieuwde badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een tegelvloer van Villeroy & Boch, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, toilet en een elektrische handdoek radiator.

Ruime eerste verdieping

De grote overloop met een nokhoogte van ruim drie meter zorgen voor een heerlijk gevoel van ruimte. De verdieping beschikt over drie slaapkamers waaronder een riante master bedroom voorzien van een wastafel en een ruime inloopkast.

Op de overloop bevindt zich een extra toiletruimte met wastafel en nieuw toilet. Dankzij de aanwezige ruimte en voorbereidingen is het bovendien mogelijk om deze ruimte uit te breiden en een tweede badkamer op de verdieping te realiseren.

Op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal van deze tijd. Met een energielabel A, 14 zonnepanelen, uitgebreide isolatie, twee energiezuinige decentrale WTW-units, een vernieuwde meterkast met 3-faseaansluiting en alle voorbereidingen voor een all-electric warmtepomp is de woning klaar voor de toekomst.

Buiten geniet u van een fraai aangelegde tuin rondom de woning, met meerdere terrassen en altijd wel een plekje in de zon of schaduw. De tuin biedt veel privacy en is met zorg onderhouden. Daarnaast beschikt het perceel over een ruime berging en een sfeervolle overkapping die perfect is voor lange zomeravonden.

Kenmerken

- Vrijstaande woning met ca. 184 m² woonoppervlak;
- Vrijwel volledig gerenoveerd en verduurzaamd;
- Luxe woonkeuken met kookeiland en Siemens-inbouwapparatuur;
- Vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- Nieuwe badkamer en sanitair (beneden);
- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- 14 zonnepanelen en energielabel A;
- Grote raampartijen en veel lichtinval;
- Voorbereidingen voor 2e badkamer op 1e verdieping;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Externe berging van ca. 35 m² en overdekt terras van ca. 24 m²;
- Ruime, zonnige tuin rondom;
- Scholen, supermarkten, sportvoorzieningen, park en zwembad op loopafstand.















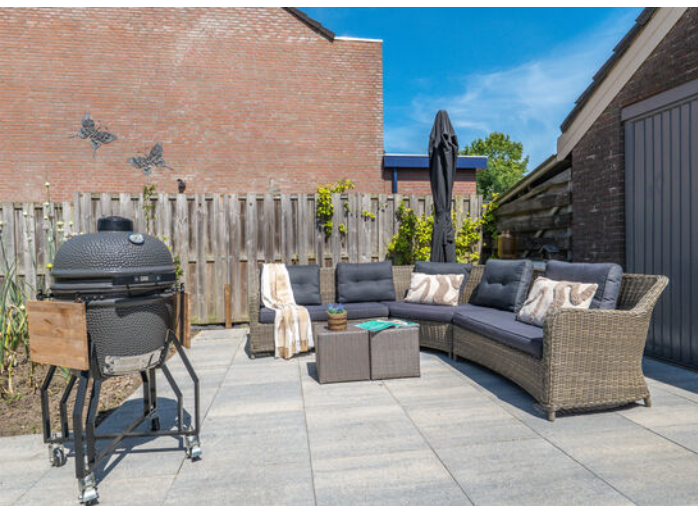












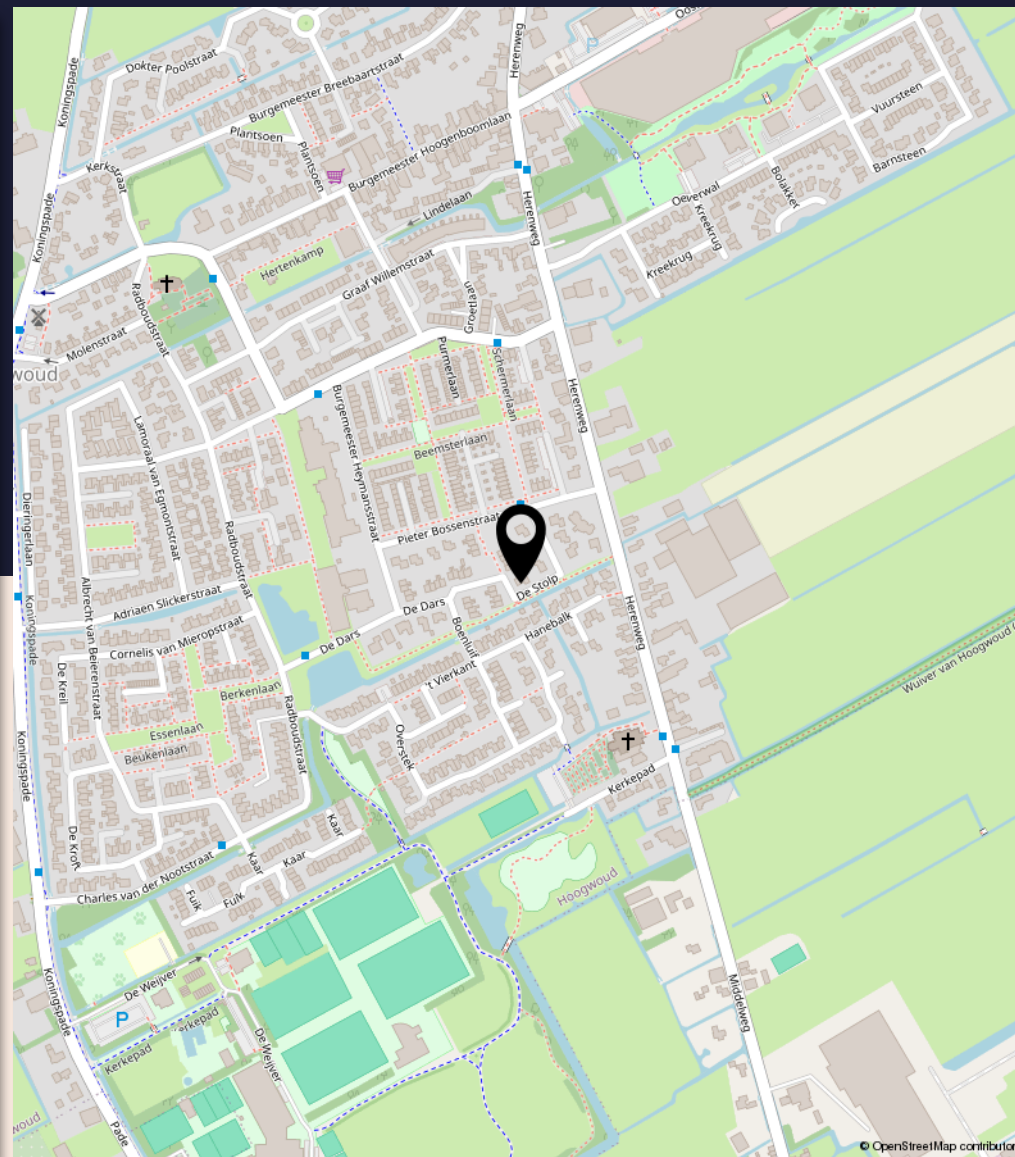
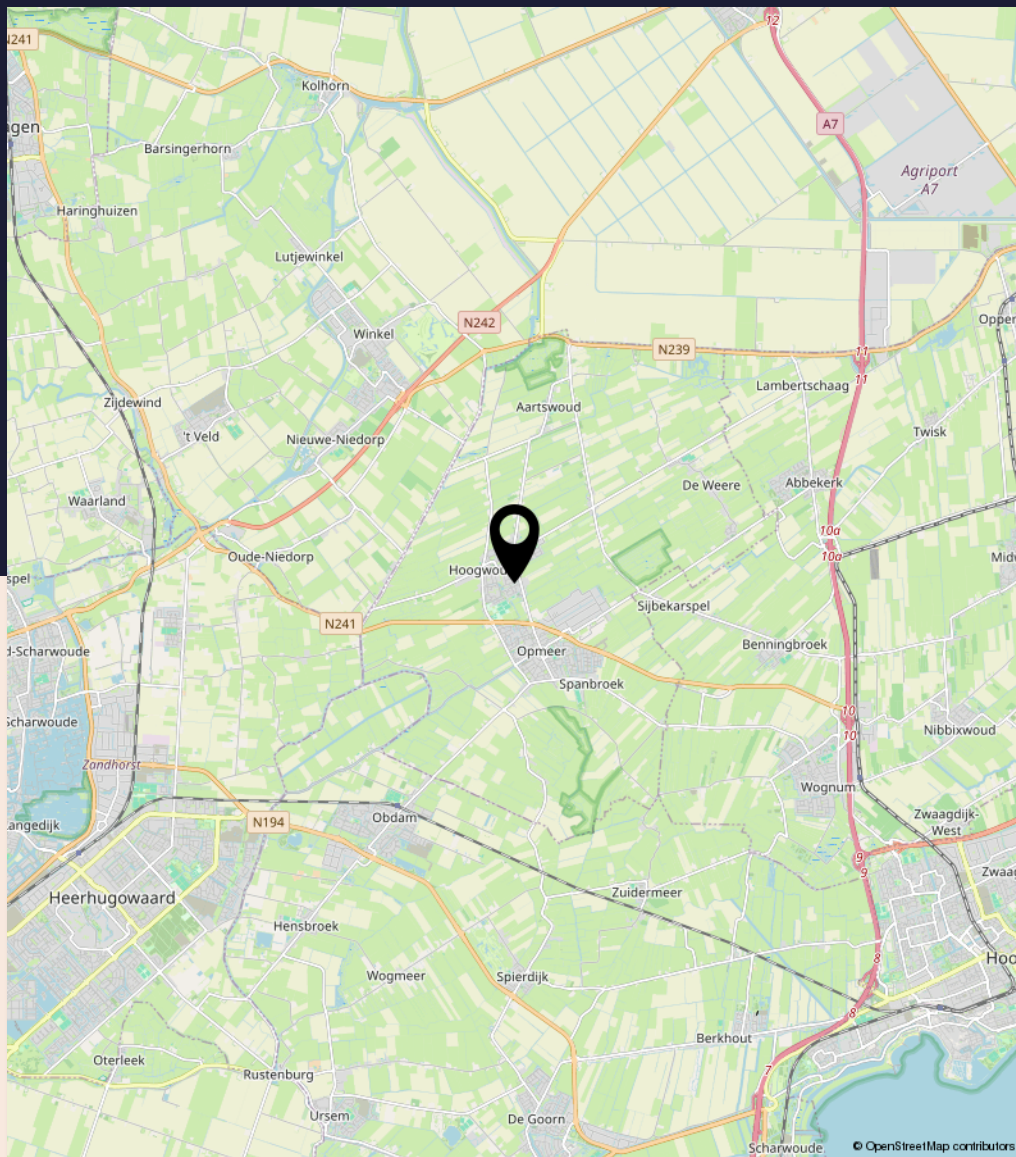




Plattegrond



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Interieur - Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Bovenverdiepin: Rotan hanglampen 2 slaapkamers en overloop 3 totaal			x
3 lampen boven het kookeiland			x
Interieur - Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Interieur - Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
PVC vloer	x		
Woning - Interieur			
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Interieur - Overige			
Spiegel met verlichting in badkamer	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Waterzuiverings systeem incl keuken kraan	x		
Hotfill boiler	x		
Keuken - Keukenaccessoires			
Extra stoom oven	x		
Sanitairsauna - Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sanitairsauna - Badkamer			
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Regendouche met losse hand douche	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel			x
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Exterieurinstallatiesveiligheidenergiebesparing - Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Decentrale warmte-terug-win systeem met 2 units	x		
Zonwering buiten	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Exterieurinstallatiesveiligheidenergiebesparing - Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Losse kasten, planken in berging		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Ons team



Joshua Pinedo

Directeur & makelaar



Thomas de Vos

Assistent Makelaar



Inge Groet

Office Manager Verkoop



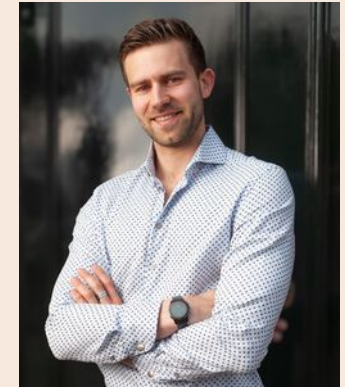
Cynthia Breed

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 area.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl