



Limmerhoek 45

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

139 m²

INHOUD

334 m³

BOUWJAAR

2006

VvE-BIJDRAGE

€ 264.68

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

5

Verwarming
Warm water
Isolatie

Vaillant 2015
Cv ketel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, hr glas

Gebouwgebonden buitenruimte
Eigen parkeerplaats

13 m²
12 m²

Omschrijving

Ruim wonen in de historische binnenstad, in een modern herenhuis met eigen parkeergelegenheid. Aan de Limmerhoek staat deze zeer ruime woning van 140 m², met maar liefst 4 slaapkamers en de mogelijkheid voor een tweede badkamer. De woonkamer en woonkeuken, met een gezamenlijke grootte van circa 50 m², grenzen aan het gezamenlijke dakterras. Verder zijn er twee privé balkons, waarvan een op het zonnige zuiden. De vaste parkeerplek is op de begane grond, op korte afstand van de tweede entree die deze fantastische woning heeft.

Over de ligging en de buurt:

De Limmerhoek is een gezellige straat, op een paar stappen van de Turfmarkt en de Laat. De terrassen aan het water van de Turfmarkt nodigen uit voor een hapje en een drankje in de Alkmaarse zon. Voor een ijsje loopt u naar Delano, aan de overkant van de Limmerhoek, en het levendige Waagplein is maar 500 meter lopen. Wilt u wonen in de binnenstad van Alkmaar, dan is dit een unieke kans!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Links van de parkeergarage is de gezamenlijke entree van de woningen. Eenmaal binnen gaat u met de trap of lift naar de eerste verdieping, om vervolgens via het gezamenlijke dakterras naar de voordeur van deze fantastische stadswoning te lopen.

Komt u met de auto of de fiets thuis, dan is er een eigen entree op de begane grond. Achter de voordeur is een ruime hal, met aansluitend een trapportaal en een toiletruimte. Via een inpandige trap loopt u zo naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

De woonkamer en woonkeuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 50 m². In 2020 is er een waterbestendige laminaatvloer (Aqua+) gelegd en door de grote ramen aan twee zijden valt veel licht naar binnen. Aan de kant van de Limmerhoek is de woonkamer, met een erker en genoeg plek voor een grote zithoek. In de woonkeuken is genoeg plek voor een lange eettafel en de keukenopstelling, met kookeiland, staat klaar voor vele jaren kook- en bakplezier. Brede lades en meerdere kasten bieden genoeg bergruimte en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een koelkast, vriezer, Quooker, vaatwasser en een combi-oven.

Tweede verdieping:

Een verdieping hoger zijn een zeer ruime overloop, twee slaapkamers, de badkamer en een balkon op het zonnige zuiden. De laminaatvloer ligt op bijna de hele etage en vlak naast de trap staat een grote kast, voor kleding en andere spullen.

De slaapkamer aan de balkonzijde is in gebruik als kinderkamer en de andere kamer als master bedroom, met een slaap- en een kleedgedeelte. In de ruime badkamer valt uw oog op de grote inloopdouche, met een stijlvolle douchewand en een regendouche. Verder is de badkamer ingedeeld met een toilet, een zwarte handdoekenradiator, een hoge kast en een dubbel wastafelmeubel met brede spiegel. Strak, modern en fraai.

Derde verdieping:

Op de bovenste verdieping zijn nog twee slaapkamers, een overloop, een wasruimte en een balkon. Er ligt laminaat op de vloer en er is een grote tweedeurskast gemaakt, te bereiken vanaf de overloop. De slaapkamers zijn in gebruik als kinderkamer en als fantastische werkkamer, met een balkon om even te pauzeren.

Terras en balkons:

Vanuit de woonkeuken is er toegang tot het gezamenlijke dakterras, met de mogelijkheid om een bankje of een stoel neer te zetten. Op de tweede verdieping is het privé balkon op het zonnige zuiden, met een zonneschermbeschermer voor privacy. Het balkon op de derde verdieping biedt mooi uitzicht over de binnenstad met de herkenbare Accijnstoren, Sint Laurentiuskerk en de Waagtoren.

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 139 m²
- Energielabel A
- Algehele verbouwing in 2020
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Vaillant, 2015)
- Vaste parkeerplek met voorbereiding voor een laadpaal
- VvE bijdrage € 264,68 per maand
- Volledige eigendom
- Aanvaarding in overleg







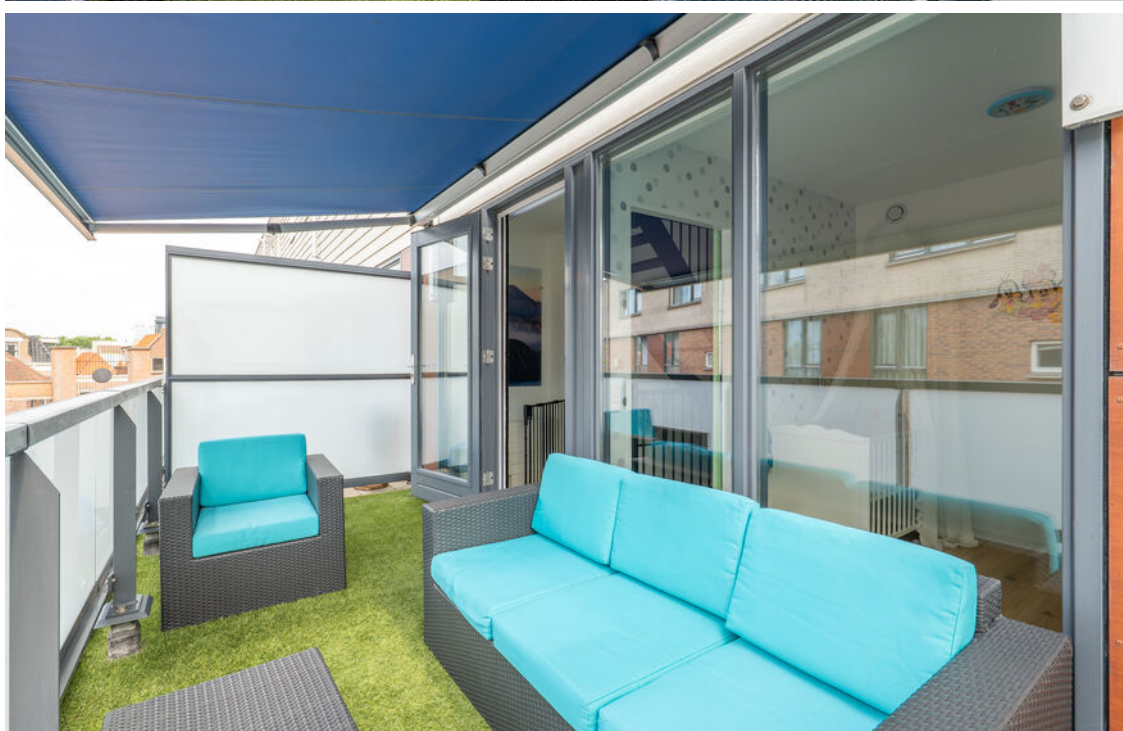


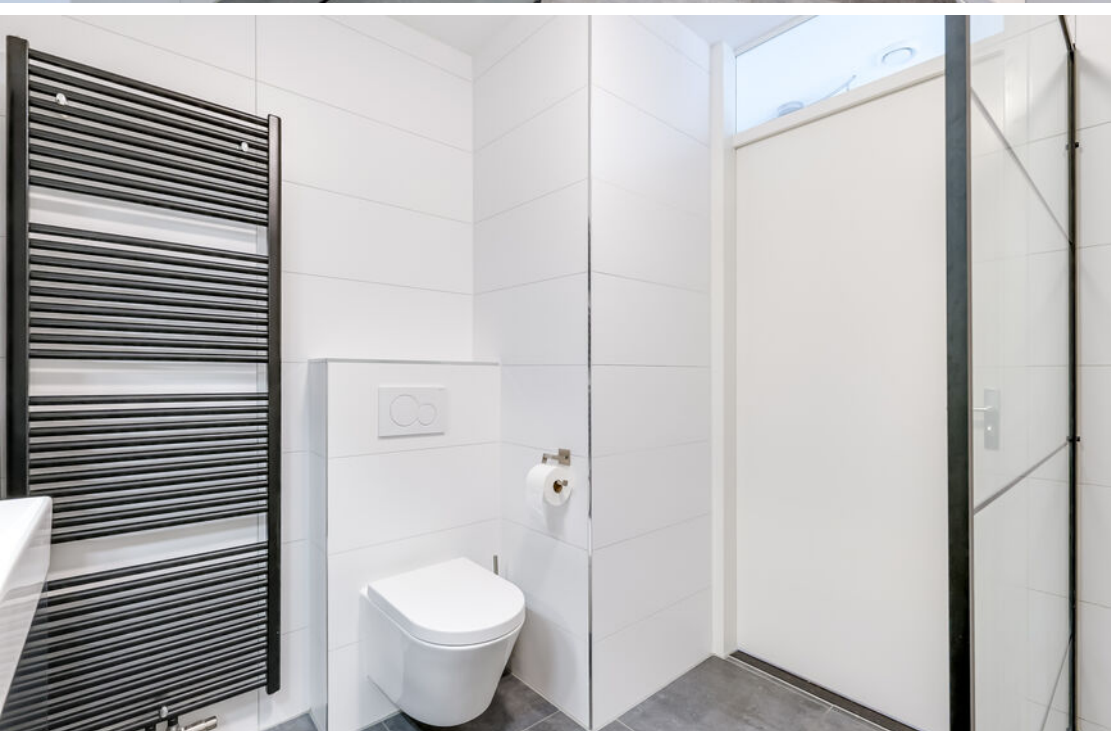






















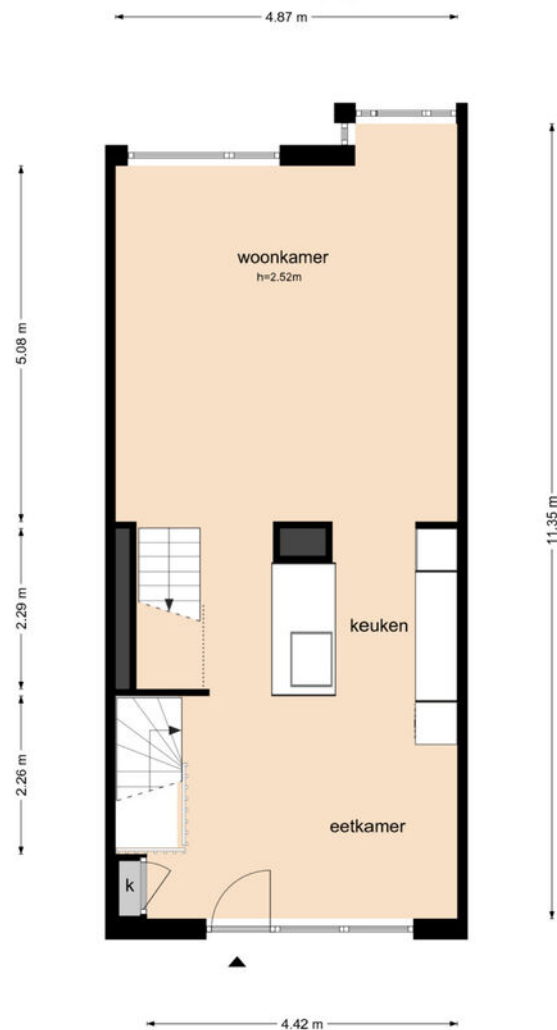






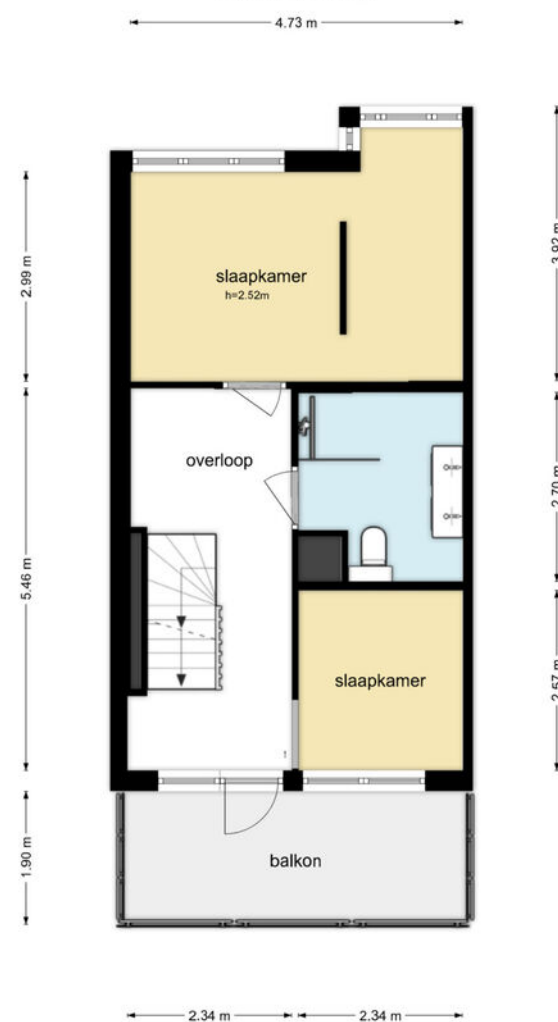
Plattegrond

Limmerhoek 45 - Alkmaar
Eerste Verdieping



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

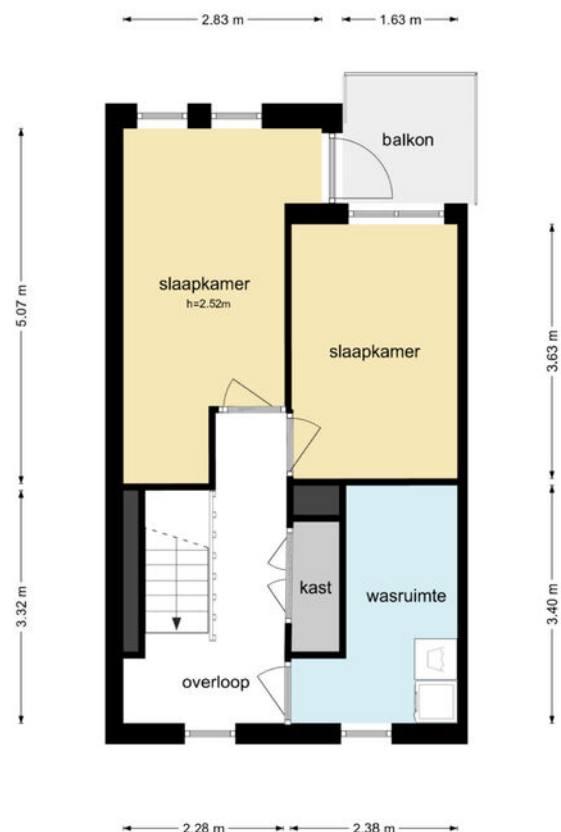
Limmerhoek 45 - Alkmaar
Tweede Verdieping



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

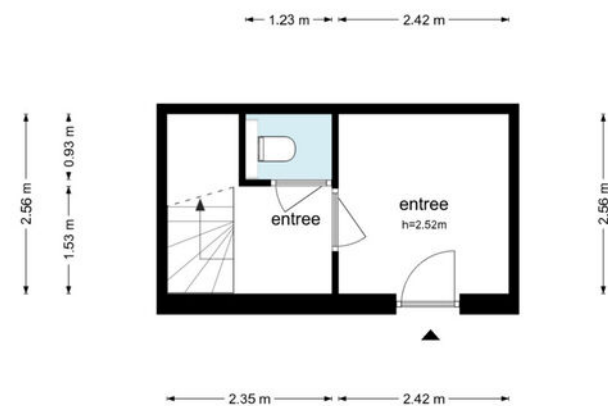
Plattegrond

Limmerhoek 45 - Alkmaar
Derde Verdieping



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

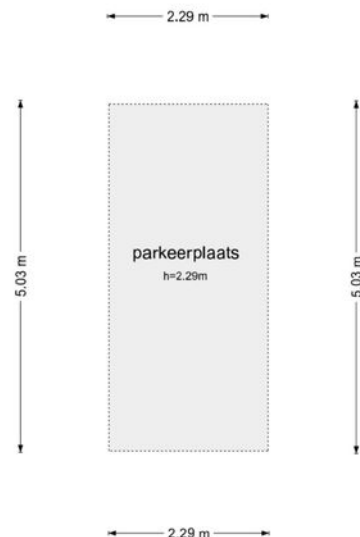
Limmerhoek 45 - Alkmaar
Begane Grond



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

Plattegrond

Limmerhoek 45 - Alkmaar Parkeerplaats



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

Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Kadastraal perceelnummer

5766

Kadastraal sectie

B

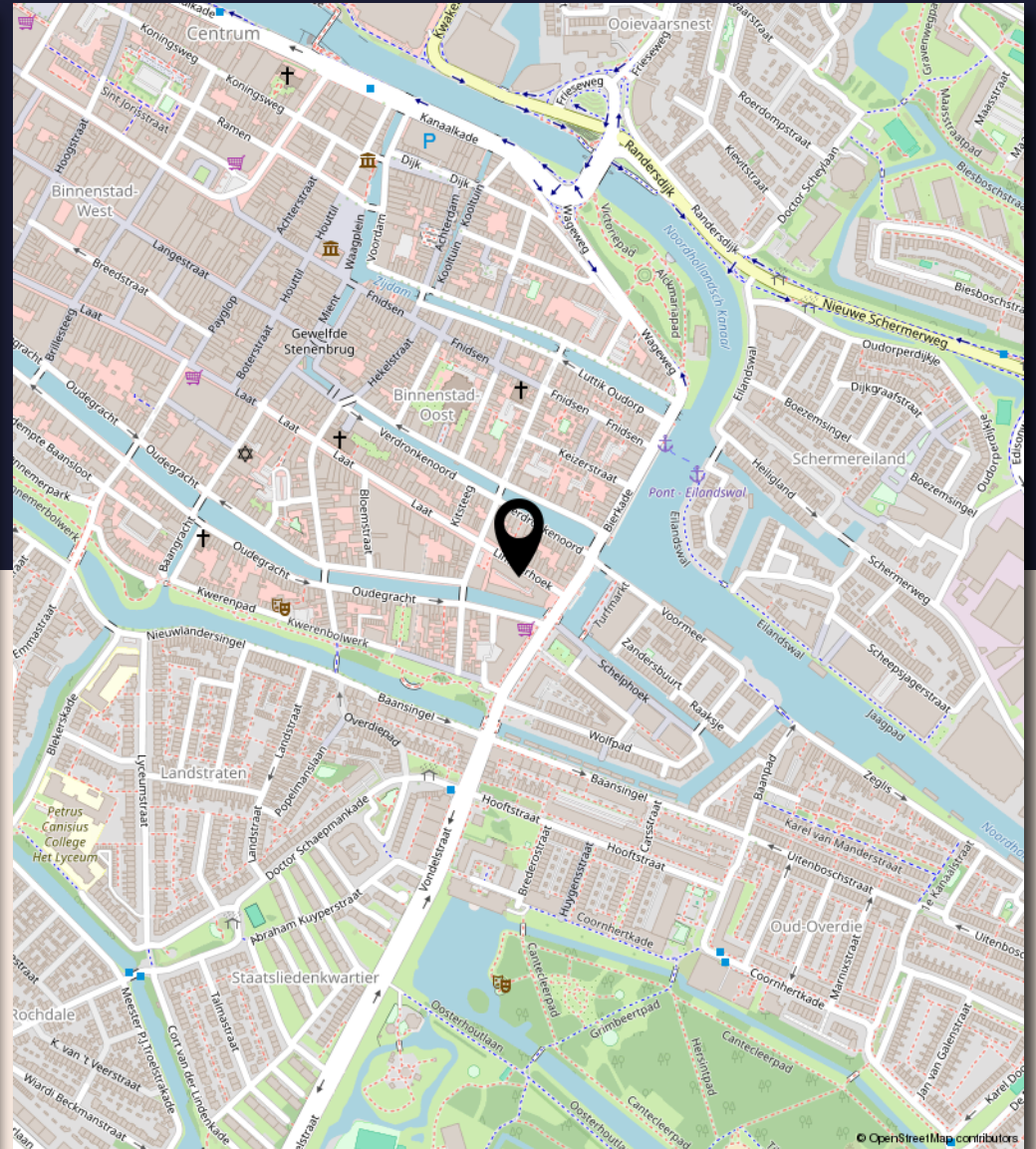
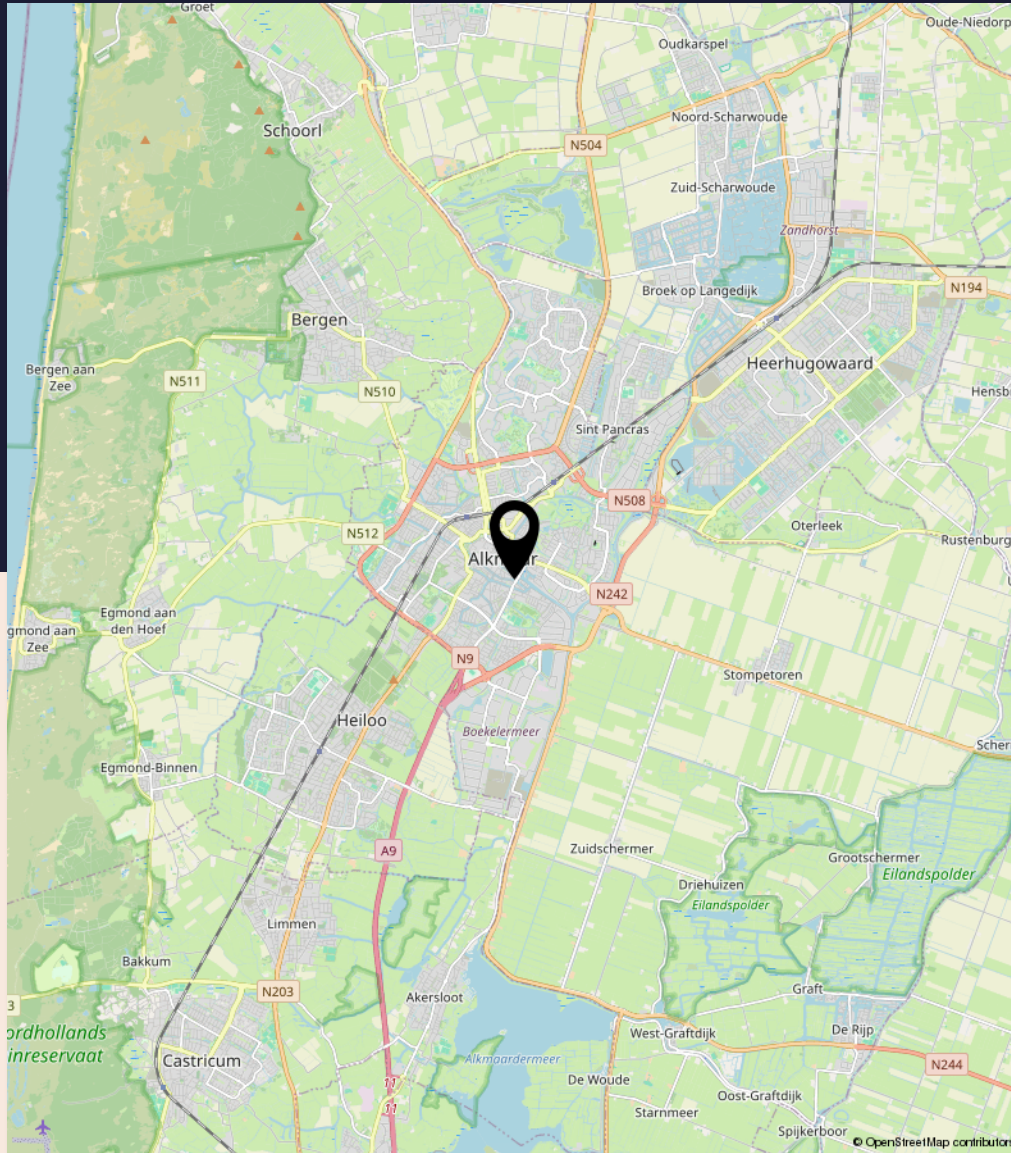
Appartement index

21

Aandeel

57/1686

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Zeil	x		
Interieur			
Overige			
Spiegelwanden	x		
Eettafel met stoelen en bank			x
Banken			x
Salontafel			x

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamerkast	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders			x
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	x		
Vlaggenmast(houder)		x	

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



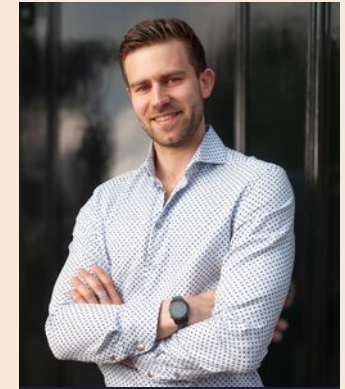
Inge Groet
Office Manager Verkoop



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 toezeggingen 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:

- 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



pararius

