



Stationsplein 35
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

145 m²

BOUWJAAR

2007

ENERGIELABEL

A

Verwarming
Warm water
Isolatie

Externe bergruimte

INHOUD

482 m³

VvE-BIJDRAGE

€ 455,61

AANTAL KAMERS

4

Intergas 2026

Cv ketel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas
19 m²

Omschrijving

In het hart van het prachtige Heiloo treft u dit zeer ruime penthouse van maar liefst 145 m2, omringd door de gezelligheid van winkels, terrassen en het treinstation. De ligging op de twee bovenste verdiepingen is fantastisch, met volop lichtinval en een circa 33 m2 groot dakterras. Er zijn 3 slaapkamers, 2 luxe badkamers, 2 toiletruimtes en een zeer royale woon-/eetkamer met luxe keuken. Bij het penthouse horen een eigen berging en een vaste parkeerplek in de parkeergarage. Comfort en ruimte zijn volop aanwezig!

Over de ligging en de buurt:

Heiloo is niet voor niets al vele jaren een geliefde plek om te wonen. Alle dagelijkse voorzieningen zijn aanwezig en de stad Alkmaar is, net als Egmond, op fietsafstand. Het Heilooër bos en het prachtige buitengebied nodigen u uit om te gaan wandelen en fietsen door een gevarieerd landschap. Met het treinstation aan uw voeten bent u zo in Amsterdam, Utrecht, Alkmaar, Hoorn en Den Helder. Liever met uw voeten in het zand? De strandopgang van Egmond aan Zee is maar 6,6 kilometer fietsen!

Indeling van het penthouse:

Begane grond:

Aan het Stationsplein, tegenover de Vomar supermarkt, is de centrale entree. Er is een aparte deur die naar de bergingen leidt en met een druk op de knop van de videofooninstallatie opent u de deur voor bezoek. In de gezamenlijke hal hangen mooie afbeeldingen van het oude stationsgebouw, dat helaas in 1931 werd gesloopt. Met de trap of lift kunt u het penthouse, gesitueerd op de twee bovenste verdiepingen, bereiken. De entree van het penthouse is op de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Op deze etage zijn de royale ontvangsthallen met een gastentoilet, maar liefst drie slaapkamers en twee badkamers. De afwerking en sfeer zijn van hoog niveau, onder andere met een lichte visgraatvloer en strak stucwerk. Grote ramen aan twee zijden zorgen voor een royale tweepersoonskamer met een fantastische sfeer en mooi uitzicht op het stationsgebied. De naastgelegen slaapkamer is onder andere geschikt als werkkamer of kleedruimte. Verrassend is de grootte van de master bedroom, die goed ingedeeld kan worden met een slaap- en een kleedgedeelte. Vanuit de master bedroom is de eerste badkamer te bereiken, uitgevoerd in meerdere grijs tinten. U heeft de beschikking over een grote inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en een toilet. De tweede badkamer is ingedeeld met een luxe wastafelmeubel en een ruime inloopdouche. Grote, lichte tegels zijn gecombineerd met een marmeren wastafelblad,

stijlvolle kranen en een fraai vormgegeven spiegel met verlichting. Vanuit de ontvangsthallen zijn ook het gastentoilet en de wasruimte te bereiken.

Derde verdieping:

Op de bovenste verdieping zijn de zeer ruime woon-/eetkamer, een prachtige keuken en een toiletruimte met marmeren wastafelblad. Er ligt een fraaie massief eiken visgraat parket vloer. Grote ramen aan drie zijden zorgen voor veel lichtinval en bij het zitgedeelte is een deur naar het dakterras. Wat opvalt is het bijna 3 meter hoge plafond, dat bij het eet- en het zitgedeelte tot een hoogte van 4,10 meter reikt.

De woonkamer kent een goede indeling met een ruim tv-gedeelte, een eetgedeelte vlak naast de keuken en een zitgedeelte bij de toegang tot het dakterras. In de open keuken (van Poggenpohl) staat een luxe opstelling met een groot kook-/spoeleiland en een kastenwand. Alle denkbare apparatuur van topkwaliteit (o.a. Miele) staat klaar voor jaren kookplezier.

Dakterras:

Het circa 33 m2 grote dakterras is de ultieme plek om van het buitenleven te genieten. De verhoogde houten vloer zorgt voor mooi uitzicht en het glazen scherm biedt een aangename plek in de luwte van de wind. Daarnaast is de beplanting ook nog eens voorzien van een druppelslang met tijdschakelaar waardoor je terras er altijd groen bij zal staan.

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 145 m²
- Dakterras circa 33 m²
- Exclusief penthouse op de 2e en 3e verdieping
- Drie slaapkamers, twee luxe badkamers en twee separate toiletruimtes
- Vaste parkeerplek in de parkeergarage en een berging
- Interieurontwerp door Michelle Hooijen
- Maandelijks bijdrage VvE (incl. parkeerplaats) € 455,61
- Energielabel A
- Volledige eigendom
- Aanvaarding in overleg







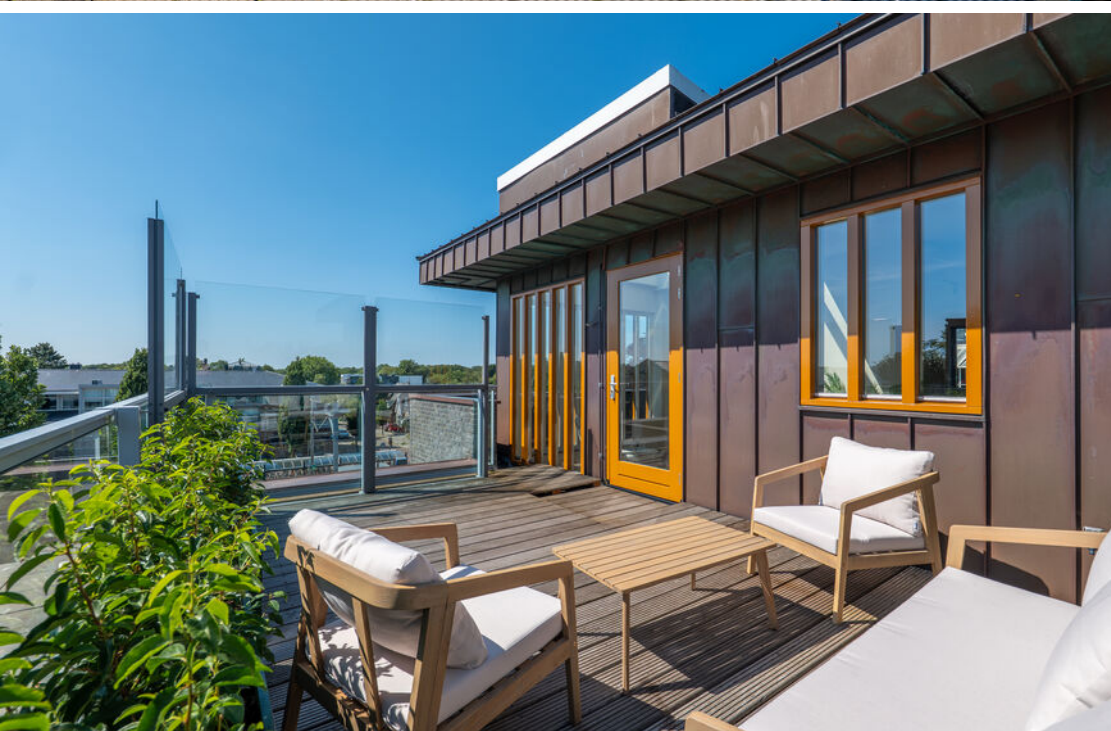
















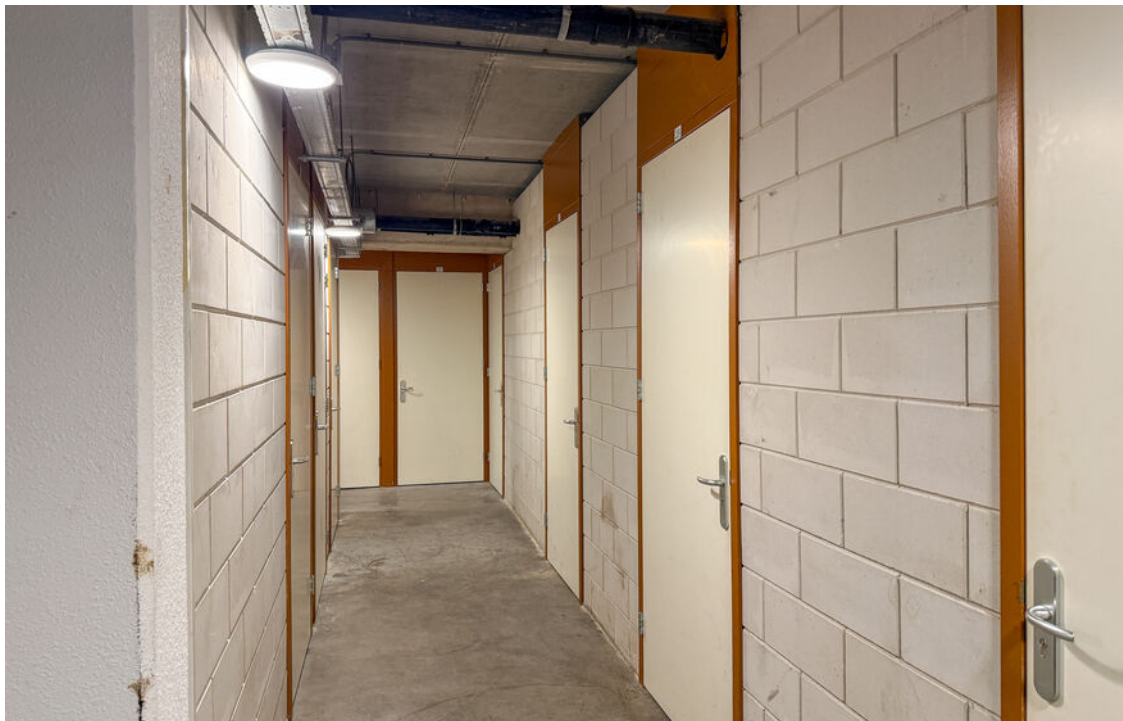










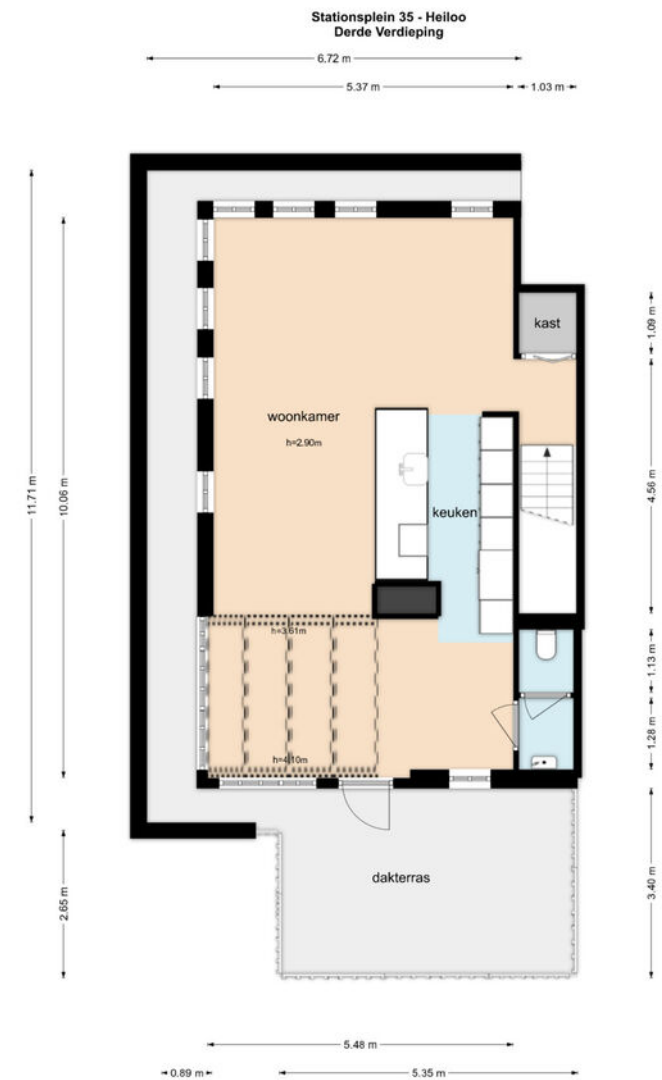




Plattegrond

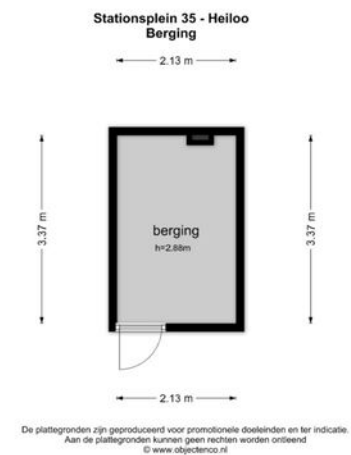
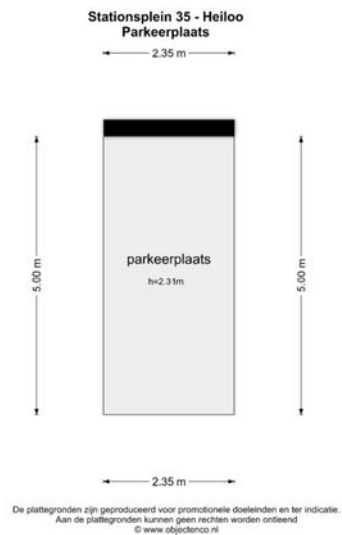


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl



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

Plattegrond



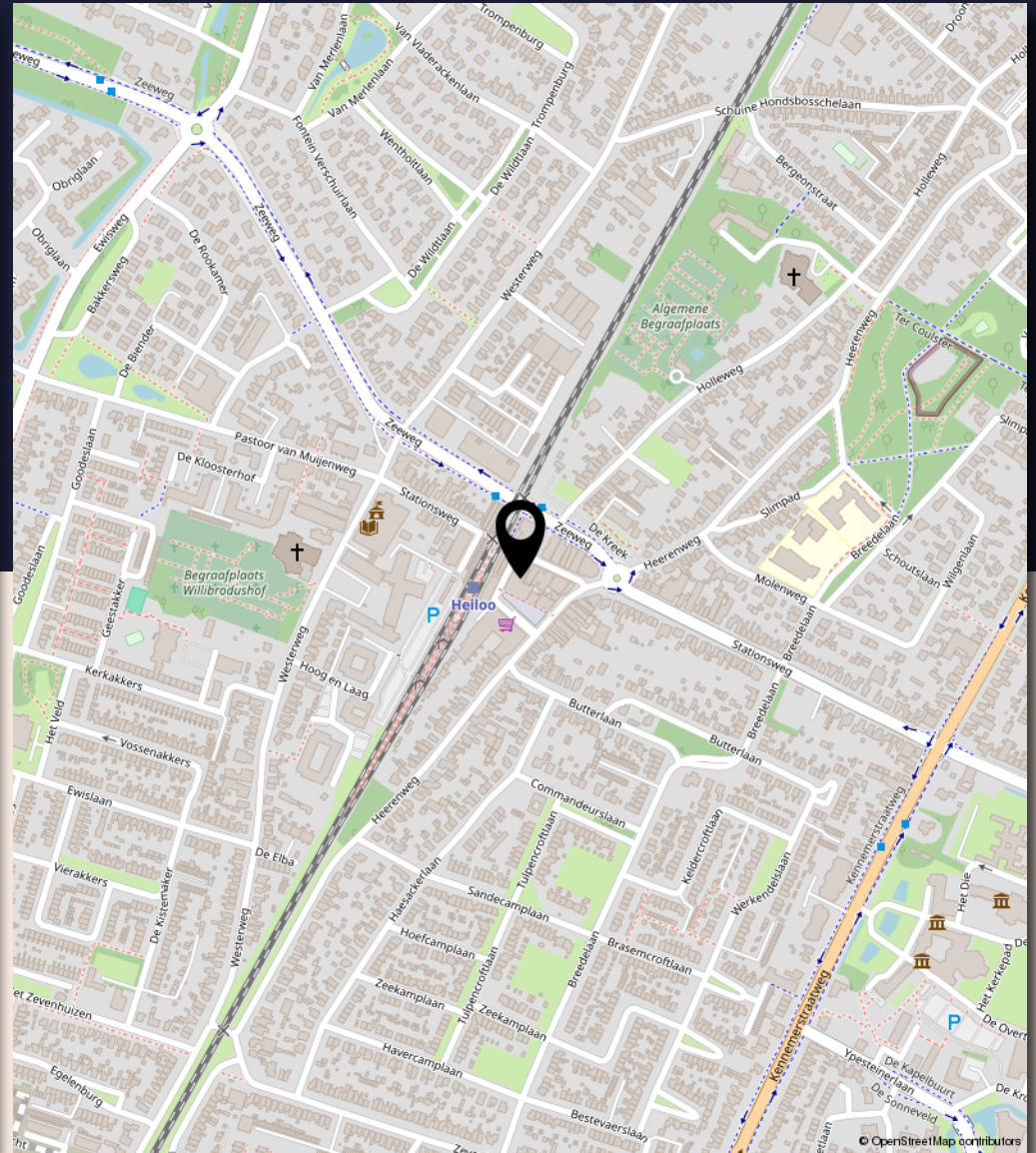
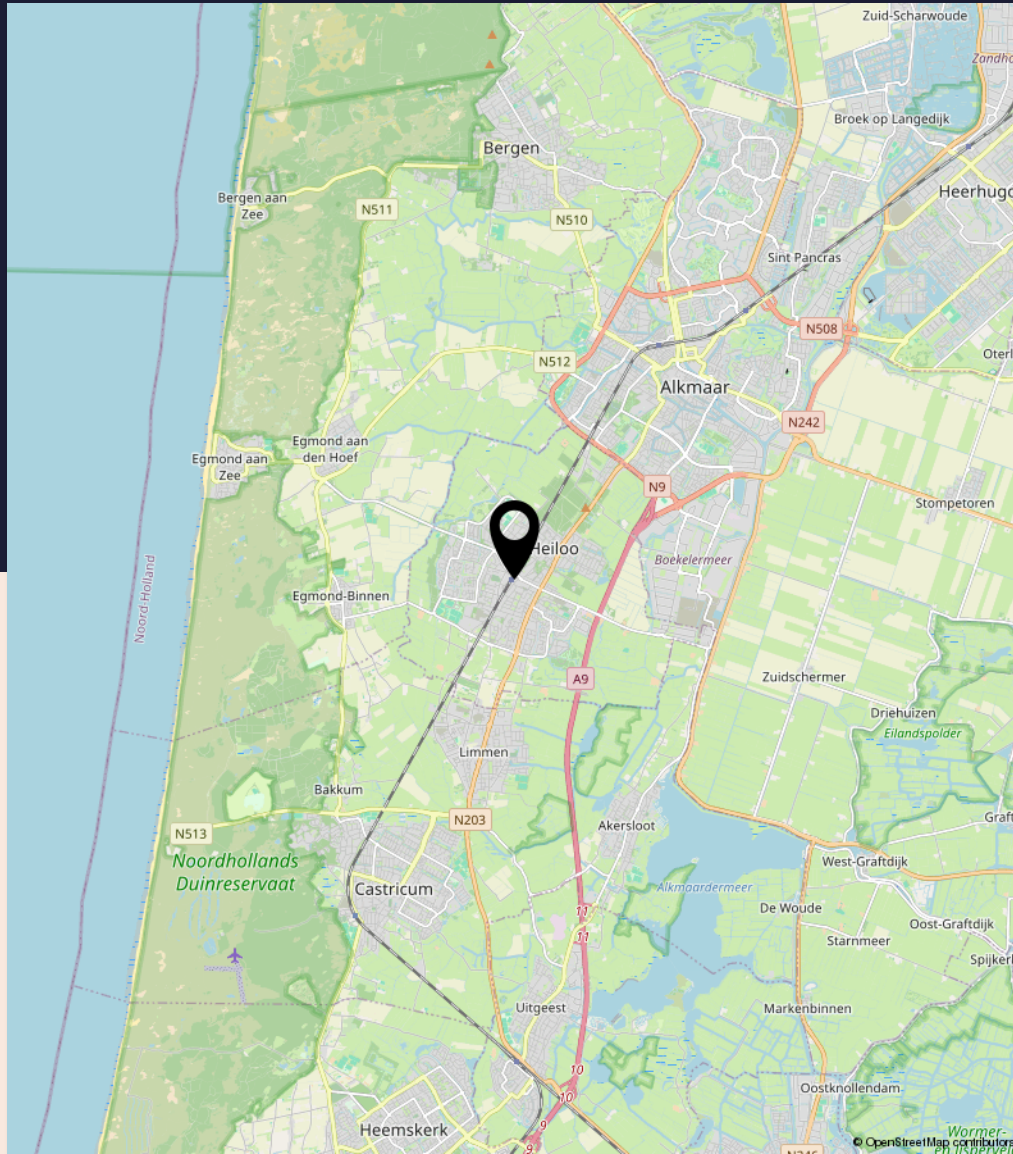
Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Heiloo
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Kadastraal perceelnummer	4733
Kadastraal sectie	D
Appartement index	67
Aandeel in de VVE	191/2897



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting							
Inbouwspots/dimmers	x			Kookplaat	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			(Gas) fornuis	x		
Losse (hang)lampen	x			Afzuigkap	x		
				Magnetron	x		
				Oven	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				Combi-oven/combimagnetron	x		
				Koelkast	x		
Vloerdecoratie				Vriezer	x		
Parketvloer	x			Koel-vriescombinatie	x		
Houten vloer(delen)	x			Vaatwasser	x		
PVC Vloer	x			Quooker	x		
				Koffiezetapparaat	x		
Interieur							
Designradiator(en)	x			Toilet			
				Toilet	x		
Overige				Toiletrolhouder	x		
Spiegelwanden	x			Toiletborstel(houder)	x		
				Fontein	x		
Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	x			Badkamer			
				Douche (cabine/scherf)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur				Wastafel	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Beplanting	x		
Buitenverlichting	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:

- 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.

Aantekeningen

A large white rectangular area with horizontal orange lines, intended for notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the area, leaving a small margin on the left side.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

