



Kanaaldijk 219
Koedijk

) **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

176 m²

INHOUD

717 m³

BOUWJAAR

2004

PERCEELOPPERVLAKTE

540 m²

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

5

Verwarming

Warm water

Isolatie

Intergas hre a 36/30 2022

Cv ketel

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, hr glas

Overige inpandige ruimte

9 m²

Externe bergruimte

20 m²

Omschrijving

Op een toplocatie staat deze hoogwaardige, onder architectuur gebouwde stolpvilla met uitzicht op het Noordhollands kanaal en de uitgestrekte polder richting Bergen. Gebouwd in 2004 op een zeer onderscheidende dorpse locatie, waar landelijk wonen wordt gecombineerd met stadse voorzieningen binnen handbereik.

Wat u aan de voorzijde niet ziet, is de prachtige tuin aan het vaarwater en uitzicht op een bospartij. Een unieke plek aan de Kanaaldijk, waar het goed wonen is.

De stolpvilla heeft drie ruime slaapkamers, een hobbyzolder en een kantoorruimte op de begane grond. Perfect voor een gezin en om vanuit huis te werken, met uitzicht op het kanaal. Verder zijn er een sfeervolle woonkamer en een woonkeuken, klaar voor vele jaren woonplezier.

Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en de garage, met berging voor een kano of roeiboot, maakt het plaatje meer dan compleet. Wil je wonen met vrij uitzicht aan de voorzijde, relaxen in een groene private tuin, vanuit je tuin gaan varen en genieten van zon- en schaduwplekken? Dan is dit een niet te missen kans.

Over de ligging en de buurt:

Alkmaar heeft een zeer omvangrijk voorzieningenniveau, van scholen tot winkel- en uitgaansgelegenheden. Na 5 kilometer fietsen sta je op het Waagplein of bij het station, waar je op de trein stapt naar je werk of de hogeschool/universiteit. Bergen en Schoorl zijn 20 tot 30 minuten fietsen vanaf deze unieke plek in Koedijk. Kanaaldijk 219 is een woning om prettig in te leven en dagelijks te ontspannen, met de natuur en de stad in de nabijheid.

Indeling van de woning:

Begane grond:

De hoofdentree is aan de linkerkant, bij de lange oprit, van deze bijzondere stolpvilla. Achter deze deur is de ontvangsthall met mooie hoge paneeldeuren, een grote inbouw garderobekast, het gastentoilet en de meterkast.

Aan de rechterzijde bevindt zich een tweede entree.

In de hal zijn de donkergrijze trapopgang, een ruime trapkast, een kast met de CV-installatie en een bergkast. Deze laatste entree wordt het meest gebruikt door de bewoners, geeft toegang tot de tuin en via een afgesloten poort bereikt men de parkeerplek voor een auto.

Een groot deel van het dagelijks leven vindt plaats in de woonkeuken, met lichtinval vanaf twee kanten. Een grote eettafel en een servieskast kunnen hier prima staan, zonder dat de ruimte vol oogt. De keukenopstelling, met een graniet-look werkblad en een rvs-spoelgedeelte, is uitgevoerd met merendeels losse apparatuur.

Aan de achterzijde is de bijna 8 meter brede woonkamer, met twee karakteristieke stalramen en dubbele deuren naar de tuin. Deze woonkamer kan worden omschreven als licht, stijlvol en met een warme sfeer. Deze leefruimte is recent geschilderd en de houten vloer is gereinigd, waardoor je direct kan gaan inrichten.

Eerste verdieping:

Niet alleen de begane grond, maar ook de eerste verdieping heeft een ruimtelijke indeling. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en een wasruimte te bereiken.

Aan de achterzijde is de master bedroom, met een dakkapel en een inloopkast. Vanuit de ruime slaapkamers aan de voorzijde is er prachtig uitzicht op het kanaal en de polder Zanegeest richting Bergen. In de verte zie je zelf de contouren van het bos- en duingebied...

De speels vormgegeven badkamer is ingedeeld met een ruime douche, een ligbad, wastafel en een toilet. Zowel de wanden als de vloer zijn geheel betegeld en de ramen in de dakkapel maken de badkamer tot een heerlijk lichte ruimte.

Zolder:

Een vlizotrap geeft toegang tot een ruime hobbyzolder. Deze ruimte is voorzien van elektra, verwarming en twee Velux-dakramen. Een multifunctionele ruimte overigens, met een nokhoogte van maar liefst 2.40 meter.

Garage:

Aan het einde van de lange oprit staat een garage/berging met een groot vloerluik ("smeerkuil") in de betonnen vloer. De onderbouw van de garage is gemetseld, er zijn dubbele deuren naar de oprit en er is een deur naar de tuin. Ook aan de achterzijde, bij het overdekte terras, zijn dubbele deuren geplaatst. Achter deze deuren is een berging (hoogte circa 1,45 meter) om bijvoorbeeld een kano of een roeibootje op te bergen.

Omschrijving (vervolg)

Tuin:

Zowel de voor- als achtertuin is fraai aangelegd met gevarieerde beplanting, die goed past bij de stijl van de stolpvilla. Het grote terras bij de woonkamer biedt volop zon en het overdekte terras, met een houtkachel, verlengt de seizoenen in de tuin. Vanaf het vroege voorjaar tot het late najaar is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Het uitzicht op het vaarwater en een groene bospartij is van ongekennde schoonheid.

Kenmerken:

- Aanvaarding in overleg
- Woonoppervlakte circa 176 m²
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Drie ruime slaapkamers, een hobbyzolder en een kantoor/werkkamer
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Prachtige tuin aan vaarwater
- Uitzicht op het kanaal en polder Zanegeest/Bergen aan de voorzijde
- Energielabel A
- Volledige eigendom





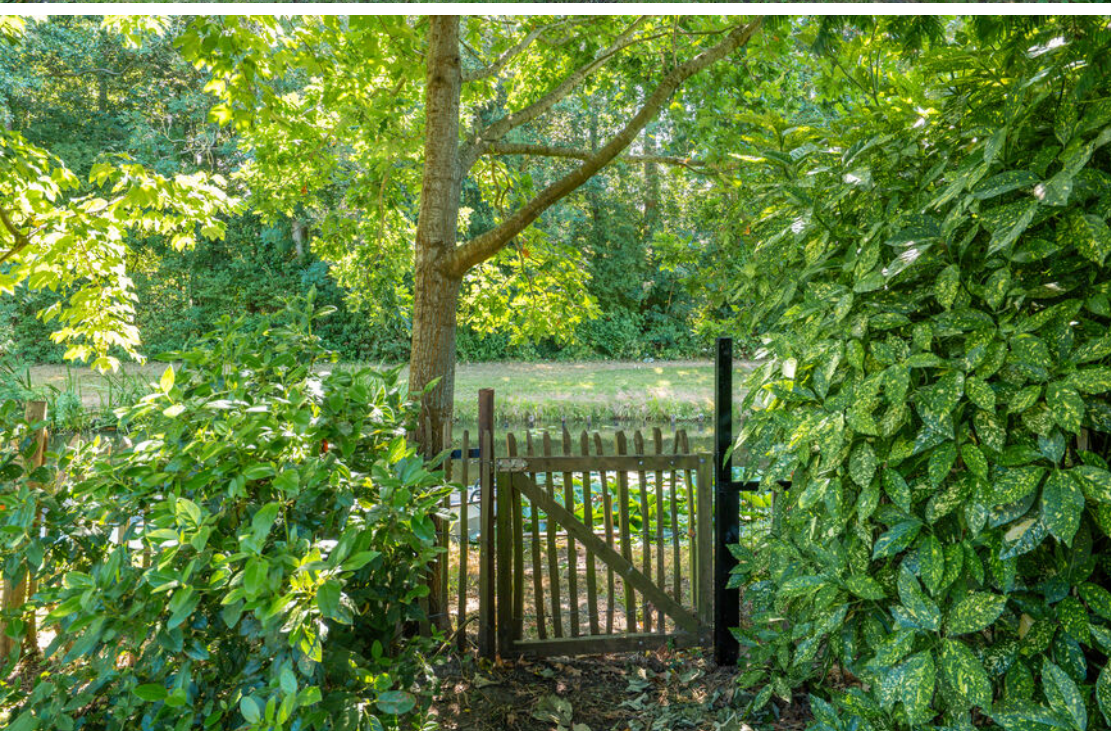
















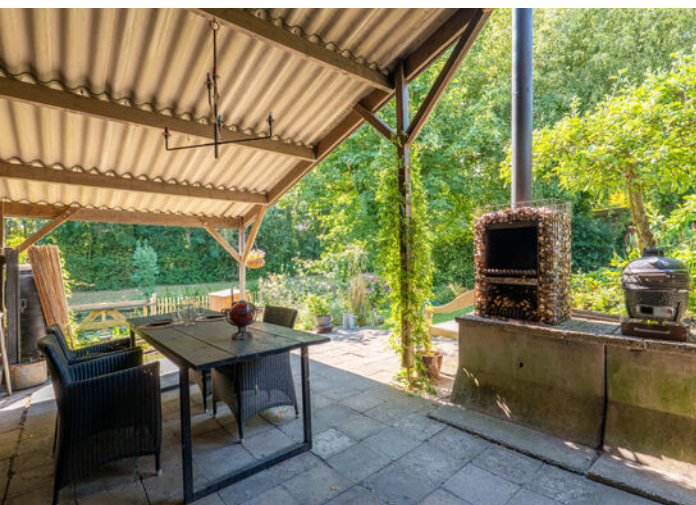


Ruime en lichte badkamer
met vloerverwarming









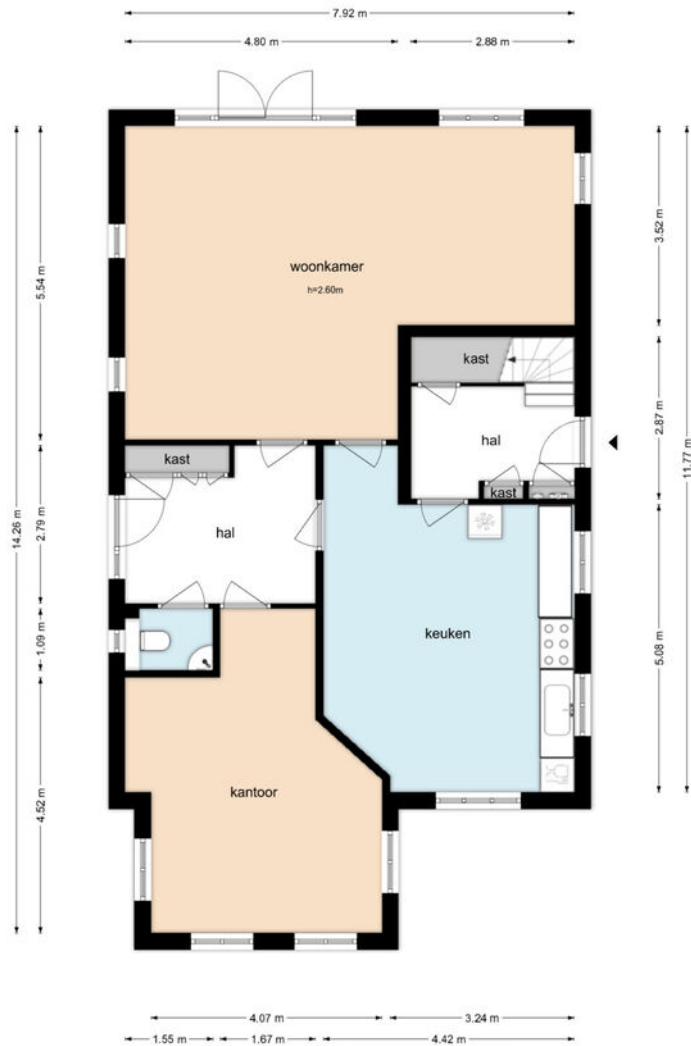






Plattegrond

Kanaaldijk 219 - Koedijk
Begane Grond



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

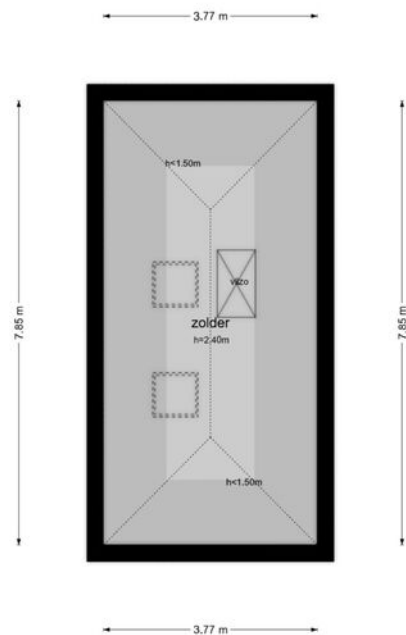
Kanaaldijk 219 - Koedijk
Eerste Verdieping



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

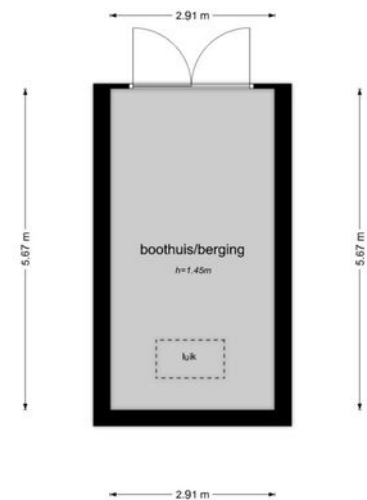
Plattegrond

Kanaaldijk 219 - Koedijk
Tweede Verdieping



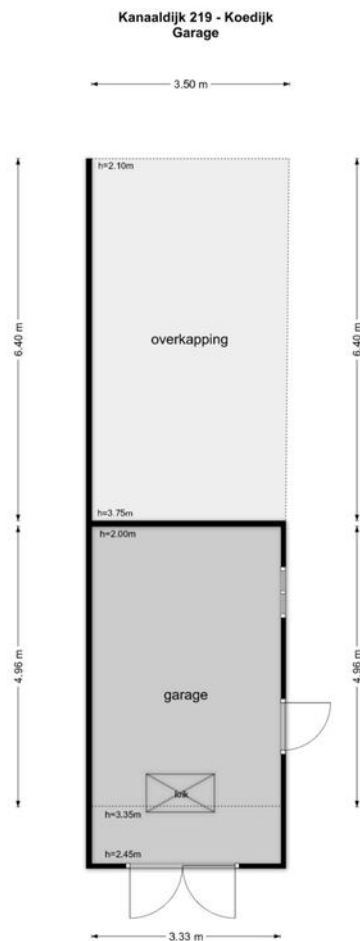
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl

Kanaaldijk 219 - Koedijk
Kelder

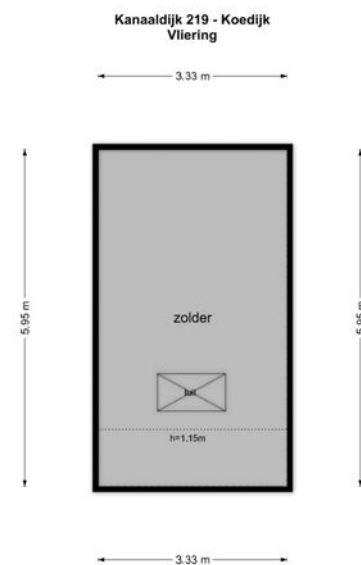


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl

Plattegrond



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



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

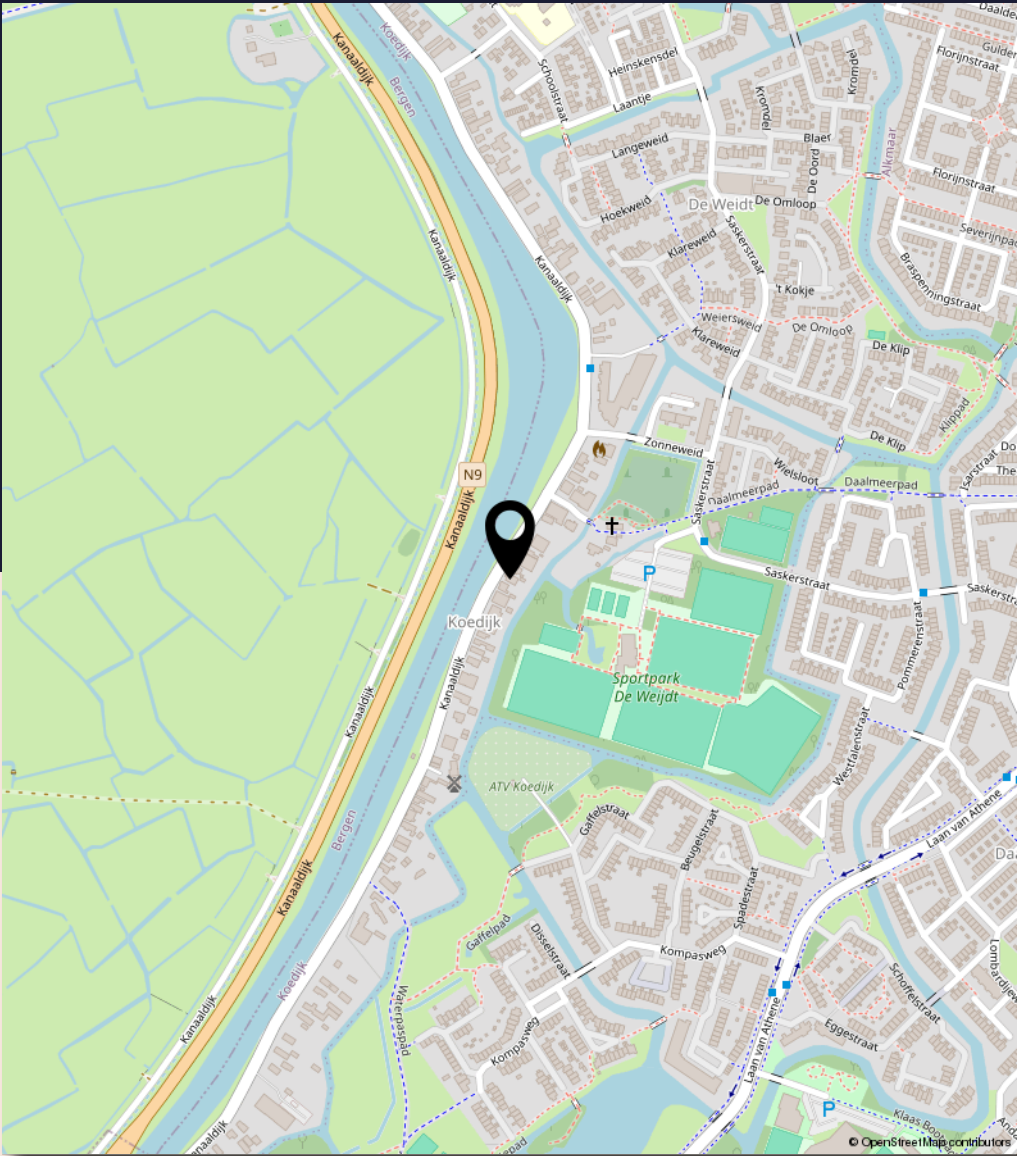
Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Alkmaar
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	540 m ²
Kadastraal perceelnummer	1952
Kadastraal sectie	I

A detailed map of the Alkmaar region in the Netherlands. The map shows the city of Alkmaar in the center, with a black location pin placed in its middle. Surrounding Alkmaar are several other towns and villages, including Bergen to the west, Heiloo to the southwest, Heerhugowaard to the east, and Schoorl to the northwest. The map features a network of roads, with major routes like the N510, N512, N504, N242, and A9 clearly marked. Water bodies, such as the Egmond aan Zee and the Boekelermeer, are shown in blue. Green spaces and parks are depicted in green. The map also includes labels for various smaller locations and landmarks, such as the Abtskolk & De Putten and the Grootschermer. The overall layout shows a mix of urban, suburban, and rural areas.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			x
Designradiator(en)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige			
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafel	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			
CV			x
Contract bijlage 1			

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 rectangle. The rectangle is set against a dark blue background.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

