Oudegracht 232
Alkmaar

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
99 m²

INHOUD
377 m³

BOUWJAAR
1901

PERCEELOPPERVLAKTE
49 m²

ENERGIELABEL
C

AANTAL KAMERS
4

Verwarming	Intergas 2016
Warm water	Cv ketel
Isolatie	muurisolatie, grotendeels dubbelglas

Omschrijving

Aan de autoluwe Oudegracht, in hartje Alkmaar, staat dit prachtige grachtenpand dat in zijn geheel te koop wordt aangeboden. Het is een veelzijdig pand met 3 volwaardige etages, een terras op de eerste verdieping en 2 (mogelijk 3) slaapkamers. De woonkeuken is op de begane grond, op de eerste verdieping is de woonkamer en onder het prachtige dak zijn de slaapkamers en de badkamer.
Dit is een grachtenpand met karakter en sfeer, smaakvol verbouwd en met veel lichtinval vanaf de zuidkant.

Over de ligging en de buurt:
Wonen in de historische binnenstad van Alkmaar is een droom van velen. En al helemaal aan de Oudegracht, waar kleine bootjes en kano's langzaam voorbijvaren.
Hier overheerst rust, terwijl de Laat en de andere winkelstraten om de hoek zijn. Het Kennemerbolwerk, een groen park aan de Singel, is maar een paar minuten lopen. Dit geldt ook voor het theater en de vele restaurants, cafés en andere voorzieningen in de binnenstad.
De Oudegracht is sinds een aantal jaar autoluw, waar alleen belanghebbenden mogen rijden. Woont u straks aan deze mooie gracht?

Indeling van de woning:
Begane grond:
Achter de voordeur is de hal, met de meterkast en de toiletruimte. Door het grote raam boven de voordeur valt veel licht naar binnen. Dit zorgt, samen met het hoge plafond, dat de hal heel ruimtelijk oogt. De tegelvloer met vloerverwarming ligt niet alleen in de hal, maar op de hele begane grond.

Op de begane grond is een riante woonkeuken, met grote ramen aan de zuidkant en een fraai balkenplafond.
Het voorste deel is in gebruik als zit-/tv-gedeelte en het achterste, tevens grootste deel biedt ruimte aan een grote eettafel. Achter de schuifdeuren is volop bergruimte en in een aparte kast is plek voor de wasmachine en droger.

De moderne keukenopstelling, met een kook-/spoelgedeelte en een aparte kastenwand, is de perfecte plek voor een kookliefhebber.
Het aanrechtblad is van graniet en de inductie kookplaat met afzuiging, de vaatwasser, oven, magnetron en koelkast met vriesvak zorgen ervoor dat het aan niets ontbreekt. Zet de hapjes en de drankjes maar koud, want je kunt al snel de housewarming inplannen!

1e verdieping:
Het merendeel van deze etage biedt ruimte aan een riante woonkamer, met prachtig uitzicht op de gracht en dubbele deuren naar het terras aan de achterzijde. De wanden en het plafond zijn gestuct, er is inbouwverlichting geplaatst en de eikenhouten vloer zorgt voor een woonkamer met karakter. Het is mogelijk om (een deel van) de woonkamer te gebruiken als extra slaapkamer, werkkamer, sportruimte of atelier. Een pluspunt is dat er ook op deze verdieping een toiletruimte is.

2e verdieping:
Onder het prachtige dak, met een nokhoogte van circa 3.10 meter, zijn twee slaapkamers en de badkamer. Ook op deze verdieping ligt een eikenhouten vloer en de wanden zijn, net als de schuine dakvlakken, gestuct.

De slaapkamer aan de voorzijde, met een dakkapel en vaste kastenwand, is in gebruik als master bedroom. Stel je voor dat je hier wakker wordt, en uitkijkt op de Oudegracht en de Molen van Piet...

Vanaf de overloop is ook de badkamer te bereiken, met fraai tegelwerk en modern sanitair. De lades van het wastafelmeubel bieden veel bergruimte, er is een toilet (de 3e in de woning!) en de douche met stijlvolle deur is van goed formaat. Aan de achterzijde is nog een mooie slaapkamer, met veel lichtinval en een mooi doorkijkje naar de Laat en de Grote Kerk.

Terras:
Vanuit de woonkamer is het terras te bereiken, met veel privacy en genoeg plek om met een paar mensen buiten te zitten. En wil je de zon op je huid voelen? Aan de kant van de gracht kan een bankje staan, op het zuiden. De straat is autoluw en met water voor de deur is er genoeg te zien...

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 99 m², inhoud circa 377 m3
- Fantastische woonkeuken op de begane grond
- Ruime woonkamer met terras op de eerste verdieping
- Twee slaapkamers op de tweede verdieping
- Fraaie badkamer en twee toiletruimtes
- Mogelijkheid voor een derde slaapkamer, werkkamer of sportruimte (eerste verdieping)
- Verwarming en warm water via twee HR-ketels (2015 en 2019)
- Dakisolatie en merendeels dubbel glas
- Energielabel C
- Volledige eigendom

PINEDO
MAKELAARDIJ

PINEDO
MAKELAARDIJ

PINEDO
MAKELAARDIJ

OUDEGRACHT

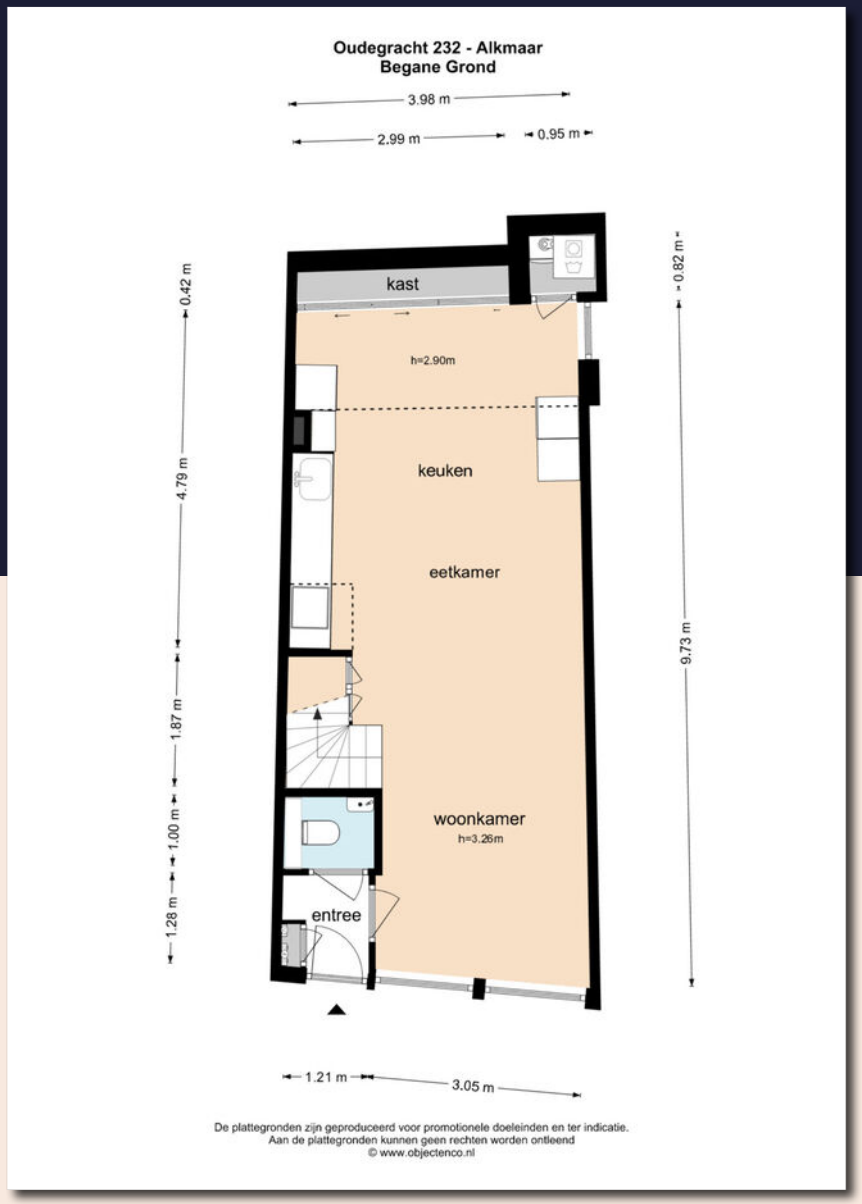
BAR & KITCHEN
ICONIC

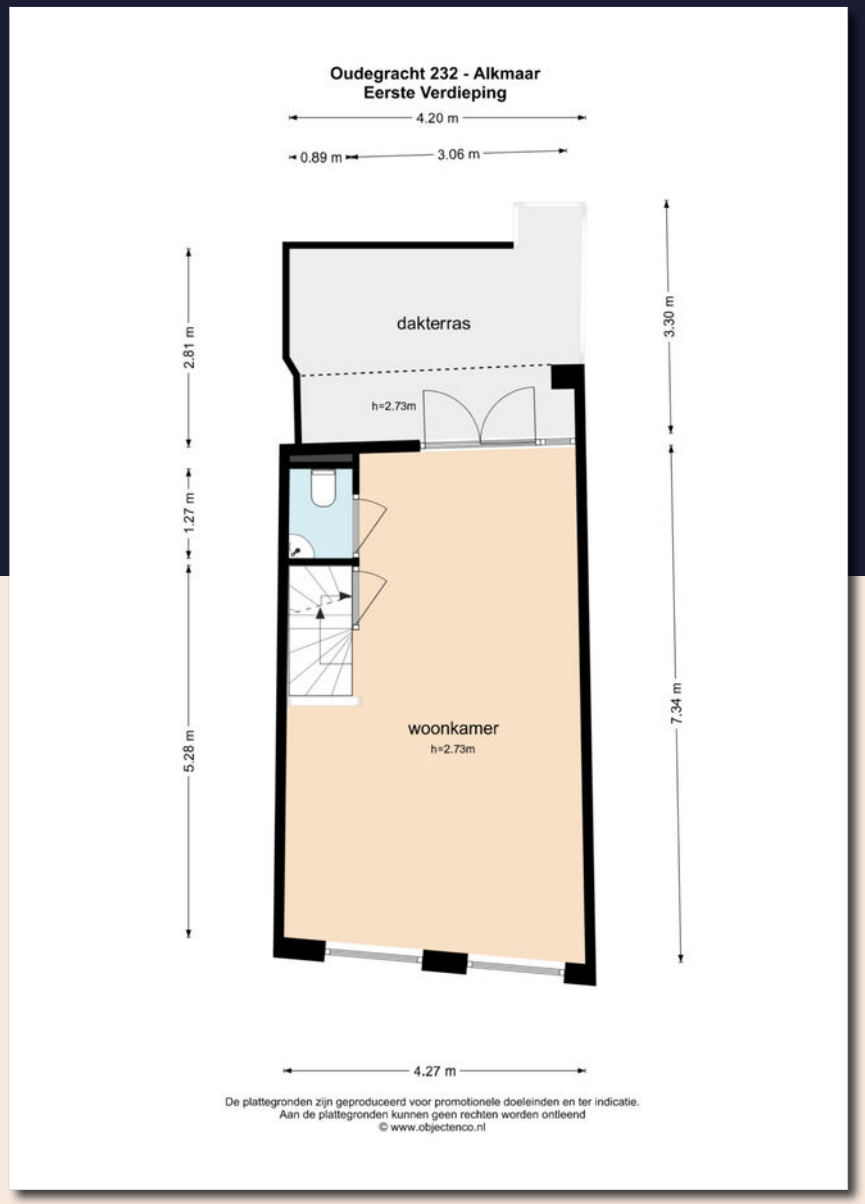
Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

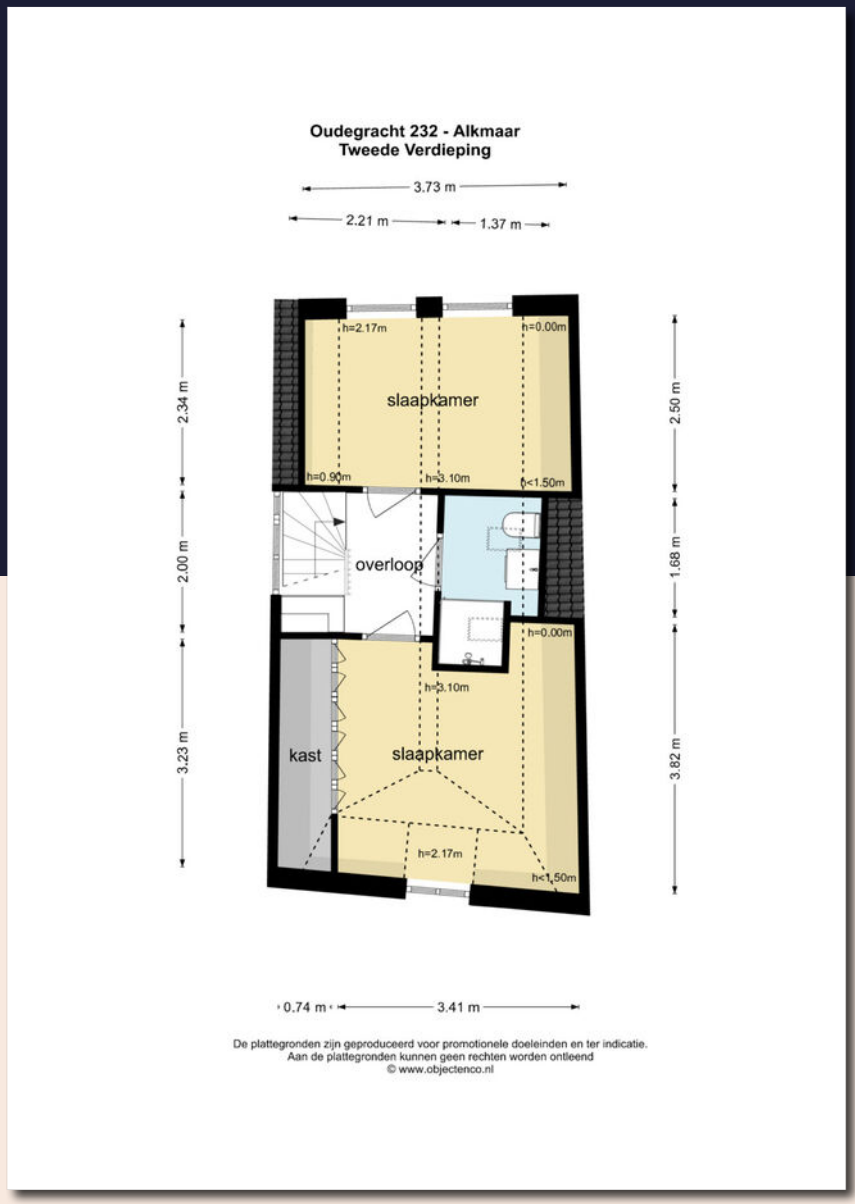
Kadastrale gemeente	Alkmaar
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	49 m²
Kadastraal perceelnummer	3383
Kadastraal sectie	A

Plattegrond

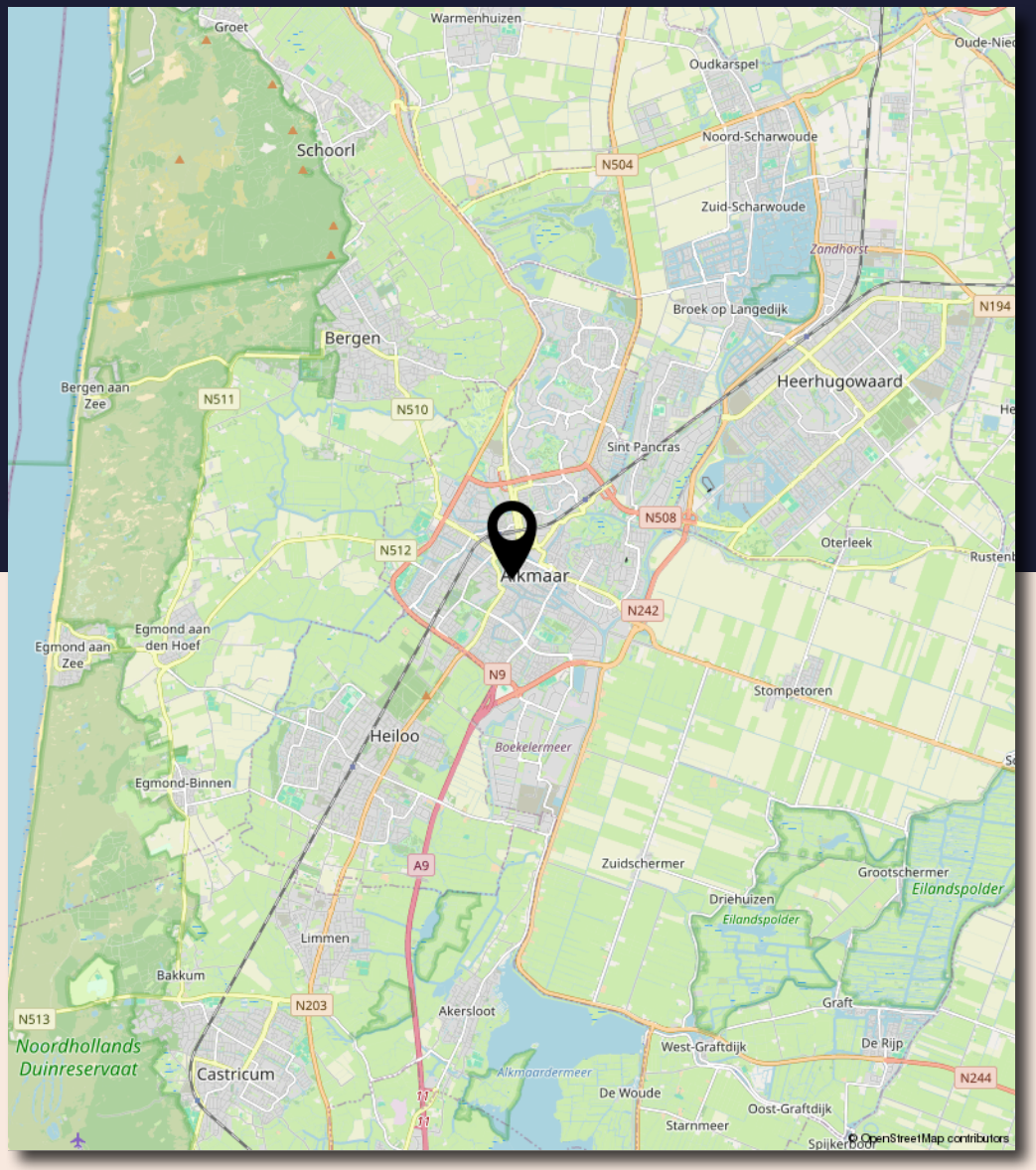


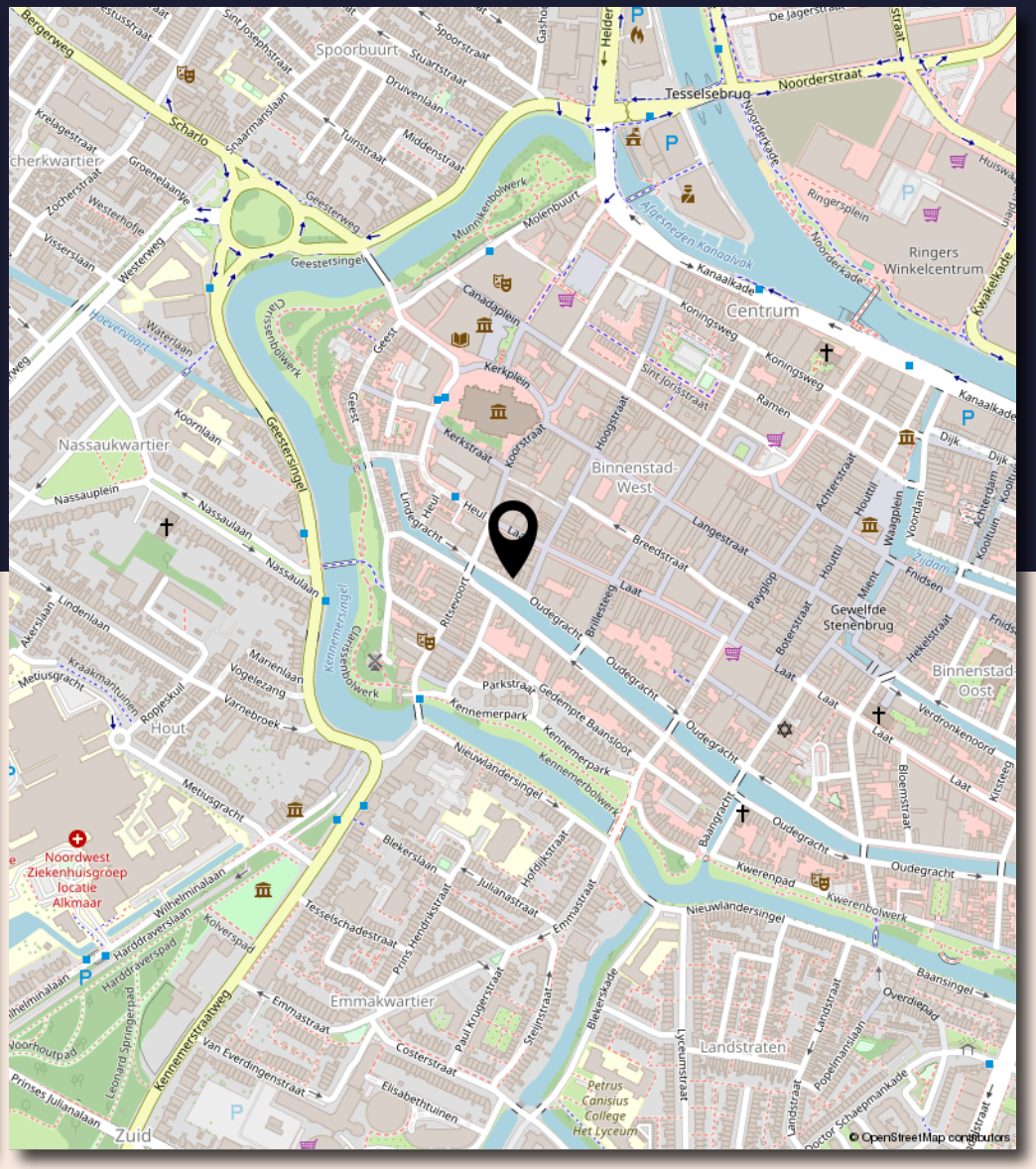


Plattegrond



Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			

Ons team

Joshua Pinedo
Directeur & makelaar

Thomas de Vos
Assistent Makelaar

Inge Groet
Office Manager Verkoop

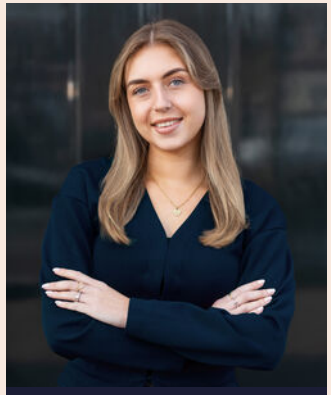
Cynthia Breed
Office Manager Verkoop

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:
a) Een tegenbod te doen.
b) 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 bieders 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:
a) 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 bedenk-tijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) 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:
a) Overdrachtsbelasting.
b) 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
www.pinedomakelaardij.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs
funda
vastgoedcert gecertificeerd
pararius
SCVM REGISTER VOOR MAKELAARS