



Reijersgroet 117
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

152 m²

BOUWJAAR

2023

ENERGIELABEL

A ++

Verwarming

Warm water

Isolatie

Overige inpandige ruimte

INHOUD

625 m³

PERCEELOPPERVLAKE

340 m²

AANTAL KAMERS

6

Vloerverwarming gedeeltelijk

Stadsverwarming

dakisolatie, muurisolatie,

vloerisolatie, hr glas

17 m²

Omschrijving

Dit is écht een fantastische plek om te wonen! Op een unieke locatie aan het water, met vrij uitzicht over het groen, staat deze uitgebouwde halfvrijstaande woning in een rustige, autoluwe straat. Een huis waar luxe, ruimte en comfort op een bijzonder hoog niveau samenkomen.

De woning beschikt over 4 slaapkamers, een royale woonkeuken, een stijlvolle badkamer en een inpandig bereikbare, geïsoleerde en verwarmde garage. Ook op het gebied van duurzaamheid is aan alles gedacht. Zo zijn er zonnepanelen, een eigen laadpaal voor de elektrische auto en zijn zowel de voor- als achterzijde voorzien van screens en rolluiken.

De huidige bewoners hebben bij de bouw en afwerking bewust gekozen voor hoogwaardige materialen, maatwerk en een sfeervolle uitstraling. Het resultaat is een woning die tot in detail klopt en waar je als nieuwe bewoner vrijwel direct van kunt gaan genieten. Tel daarbij het fantastische uitzicht aan de voorzijde op en je begrijpt waarom dit zo'n bijzondere woonplek is.

Over de ligging en de buurt:

Vroonermeer-Noord is vanwege het vele groen en water een geliefde woonomgeving. Vanuit de woning kijk je prachtig uit over het water en het park. Via het bruggetje loop je rechtstreeks naar het speeleiland, een fijne ontmoetings- en speelplek voor jong en oud.

Meerdere basisscholen en kinderdagverblijven liggen op slechts enkele fietsminuten afstand. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je eenvoudig naar de supermarkt en ook winkelcentrum De Mare is snel bereikbaar. Station Alkmaar Noord ligt op circa tien minuten fietsen. Met de auto bereik je via de N245 eenvoudig Heerhugowaard, Schagen en de Ring Alkmaar.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Nog voordat je binnenstapt, valt de bijzondere ligging op. De rustige straat, het water en het vrije uitzicht over het groen maken direct duidelijk dat dit geen alledaagse woonplek is. Naast de brede oprit loopt een pad naar de voordeur. In de hal krijg je meteen een voorproefje van het afwerkingsniveau van de woning. Een fraaie walvisgraat pvc-vloer, luxe binnendeuren en zorgvuldig gekozen materialen bepalen hier de sfeer. Links bevindt zich de toiletruimte, stijlvol afgewerkt met metallic stucwerk en visgraattegels.

De royale woonkeuken vormt zonder twijfel één van de favoriete plekken in huis. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, direct aansluitend op het royale kook-/speeleiland met zitgelegenheid. De keuken is uitgevoerd in een smaakvolle kleurstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een BORA inductie-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Siemens stoomoven, AEG koelkast, Siemens vaatwasser en wijnklimaatkast.

Een stijlvolle glazen pui met softclose schuifdeuren vormt de verbinding met de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen, deels tot aan de vloer, is dit een heerlijk lichte ruimte. Het maatwerk tv-meubel met bio-ethanolhaard vormt een echte blikvanger. De walvisgraat pvc-vloer, het verlaagde plafond met inbouwverlichting en de luxe wandafwerking zorgen samen voor een rustige en hoogwaardige uitstraling.

Tussen de houten wandpanelen bevindt zich een subtiel weggewerkte secret deur naar de inpandige garage. Deze ruimte is volledig geïsoleerd, voorzien van infraroodverwarming en beschikt over dubbele deuren richting de oprit en een aparte deur naar de achtertuin. Hierdoor is de garage niet alleen geschikt voor parkeren of opslag, maar bijvoorbeeld ook uitstekend te gebruiken als hobby-, sport- of werkruimte.

Omschrijving (vervolg)

Eerste verdieping:

Aan de voorzijde ligt de master bedroom met inloopkast en prachtig vrij uitzicht over het water en het groen. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en momenteel ingericht als kinderkamer.

Ook op deze verdieping is veel aandacht besteed aan de afwerking. De wanden zijn gestuct en delen van het plafond zijn verlaagd en voorzien van inbouwverlichting.

De badkamer is ten opzichte van de oorspronkelijke indeling aanzienlijk vergroot en opnieuw ingedeeld.

Hierdoor is een royale inloopdouche ontstaan.

De ruimte beschikt verder over vloerverwarming, een toilet, breed wastafelmeubel met zijkast, een ronde verwarmde spiegel, een regendouche met drie standen en een stijlvolle designradiator. Ook is hier een aparte bediening voor de WTW-installatie aanwezig voor optimale ventilatie.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Van origine was dit een open zolderruimte, maar tijdens de bouw is hier door de aannemer een volwaardige slaap-/werkkamer gerealiseerd.

De kamer beschikt over een raam aan de voorzijde en een extra dakraam aan de achterzijde, waardoor er prettig veel daglicht binnenvalt. Ook deze verdieping is verzorgd afgewerkt met onder andere inbouwspots. Daarnaast is er een aparte toegang tot de technische ruimte.

Tuin:

Ook buiten is de woning bovengemiddeld ruim. Het huis staat op één van de grootste percelen in dit deel van de wijk, met een totale perceeloppervlakte van maar liefst 340 m².

Met name de achtertuin is opvallend royaal. Met een afmeting van circa 12 bij 12 meter is deze aanzienlijk groter dan veel andere tuinen in de omgeving. Een tuinarchitect heeft een fraai ontwerp gemaakt met veel groen, verschillende borders en een verhoogde vlonder.

De tuin ligt heerlijk op het zuidwesten, waardoor je hier tot laat op de dag van de zon kunt genieten. Tegelijkertijd biedt de tuin opvallend veel privacy. Zodra in de avond de tuinverlichting aangaat, ontstaat hier een sfeervolle plek waar het in ieder seizoen prettig vertoeven is.

Kenmerken

- Unieke ligging aan het water met vrij uitzicht over het groen
- Uitgebouwde halfvrijstaande woning met vier slaapkamers
- Royale en luxe woonkeuken met kook-/spoeleiland
- Hoogwaardig afgewerkt en tot in detail verzorgd
- Inpandig bereikbare, geïsoleerde en verwarmde garage
- Groot perceel van circa 340 m² met achtertuin van circa 12 x 12 meter
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met veel privacy
- Voorzien van zonnepanelen en een eigen EV-laadpaal
- Screens en rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde
- Rustige, autoluwe en kindvriendelijke ligging in Vroonermeer-Noord























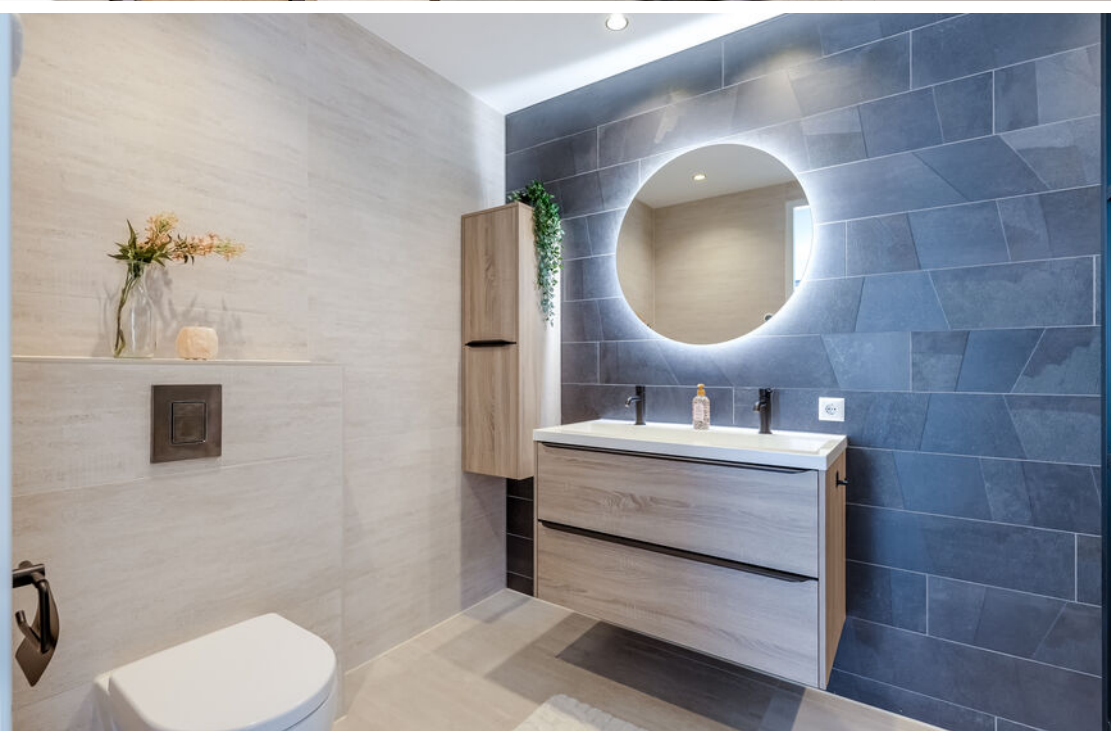










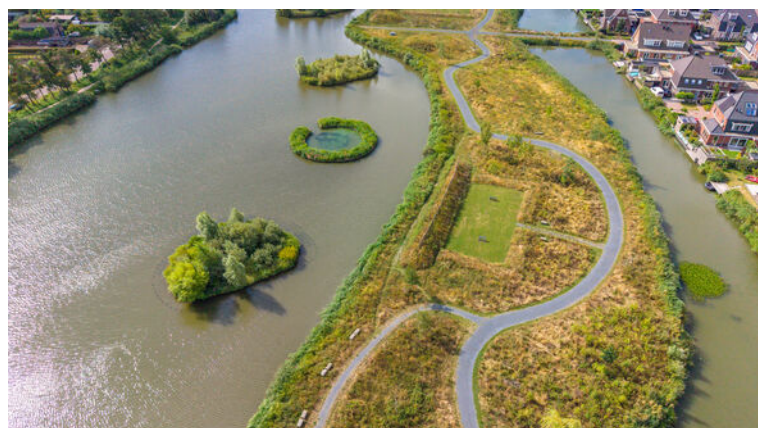


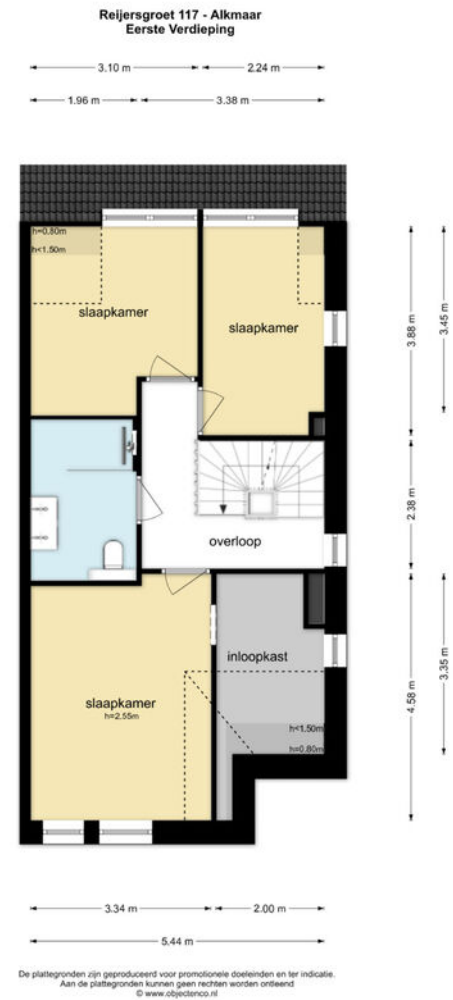












Reijersgroot 117 - Alkmaar
Tweede Verdieping

5.44 m
3.01 m 2.33 m

8.37 m
4.60 m

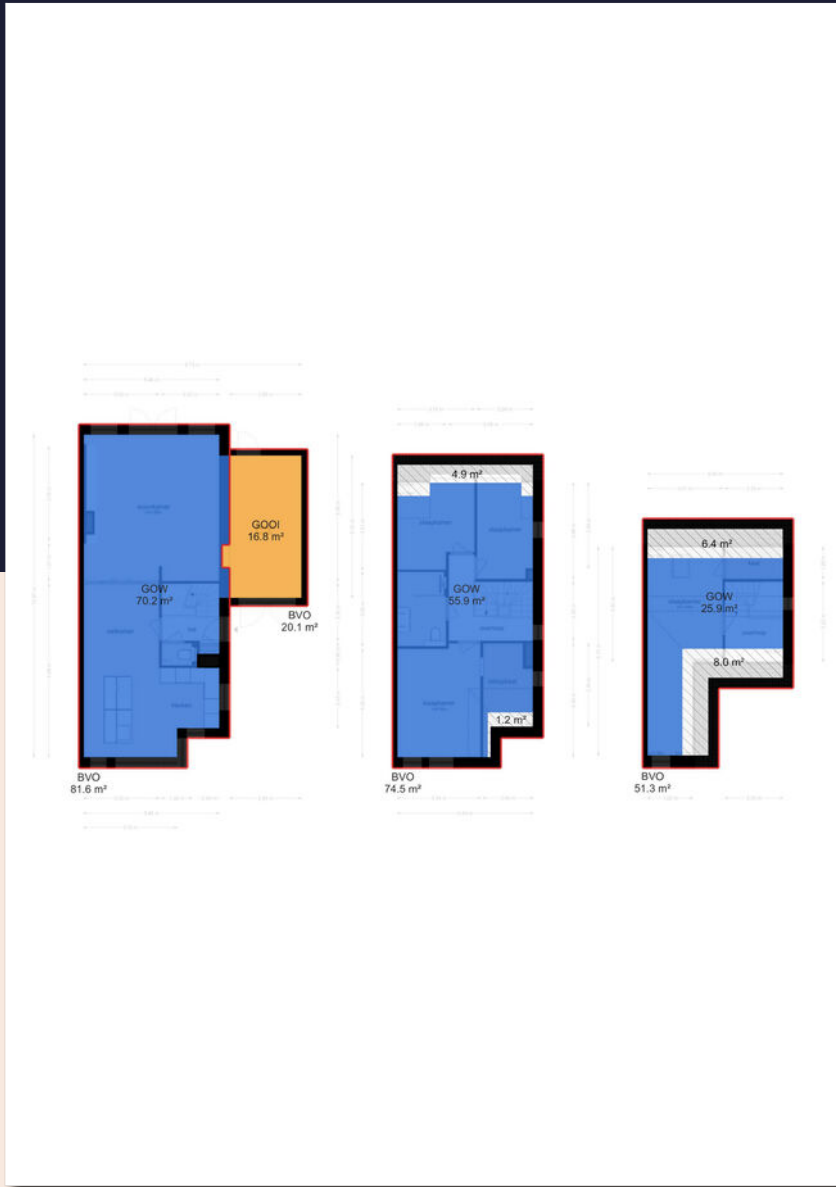
h=0.90m
h<1.50m
h<1.50m
h=1.30m
h=0.90m
h<1.50m
h<1.50m
h=3.30m
h=1.50m

slaapkamer
overloop
kast

1.62 m 2.33 m

3.22 m
1.29 m

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



Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

340 m²

Kadastraal perceelnummer

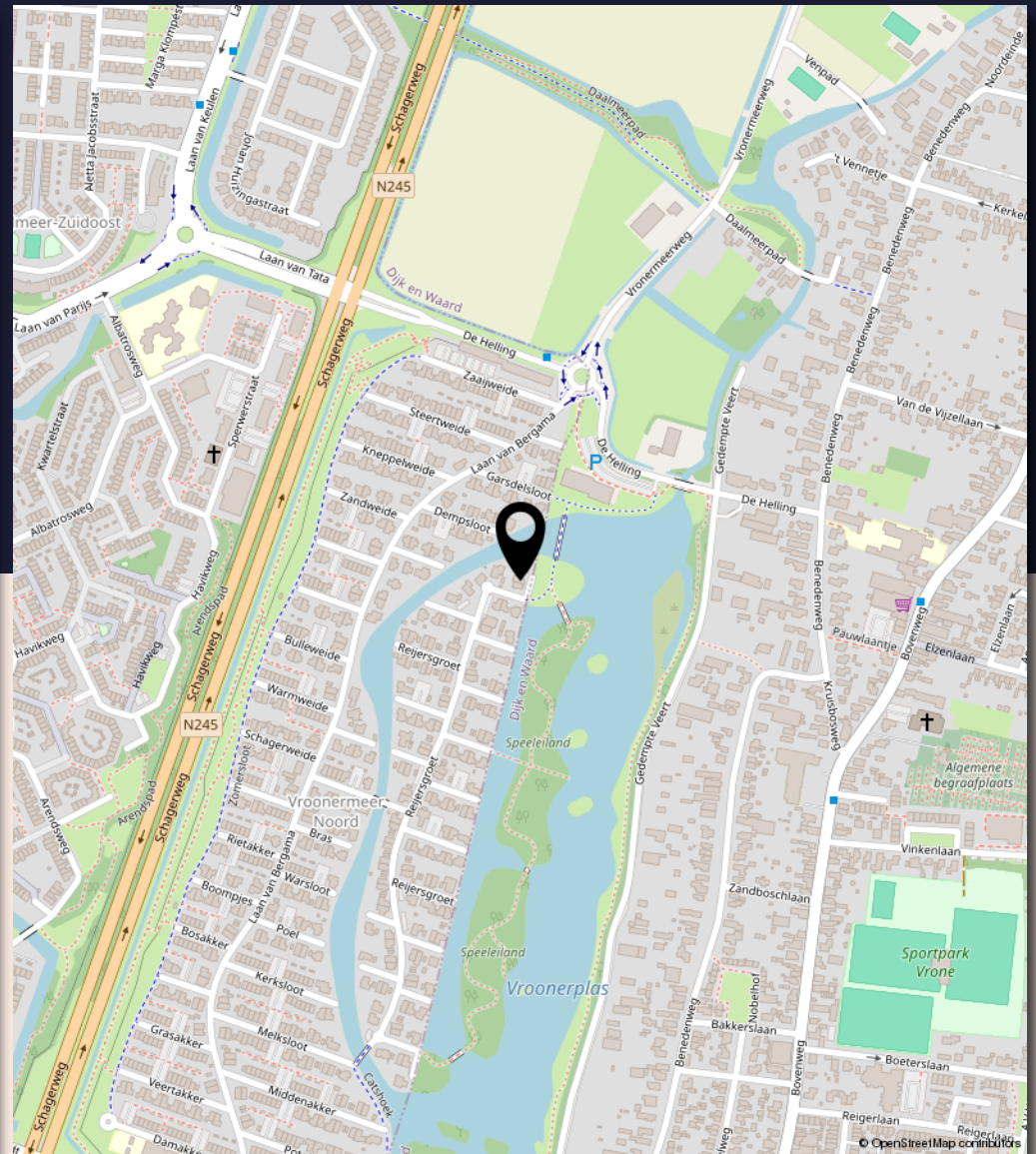
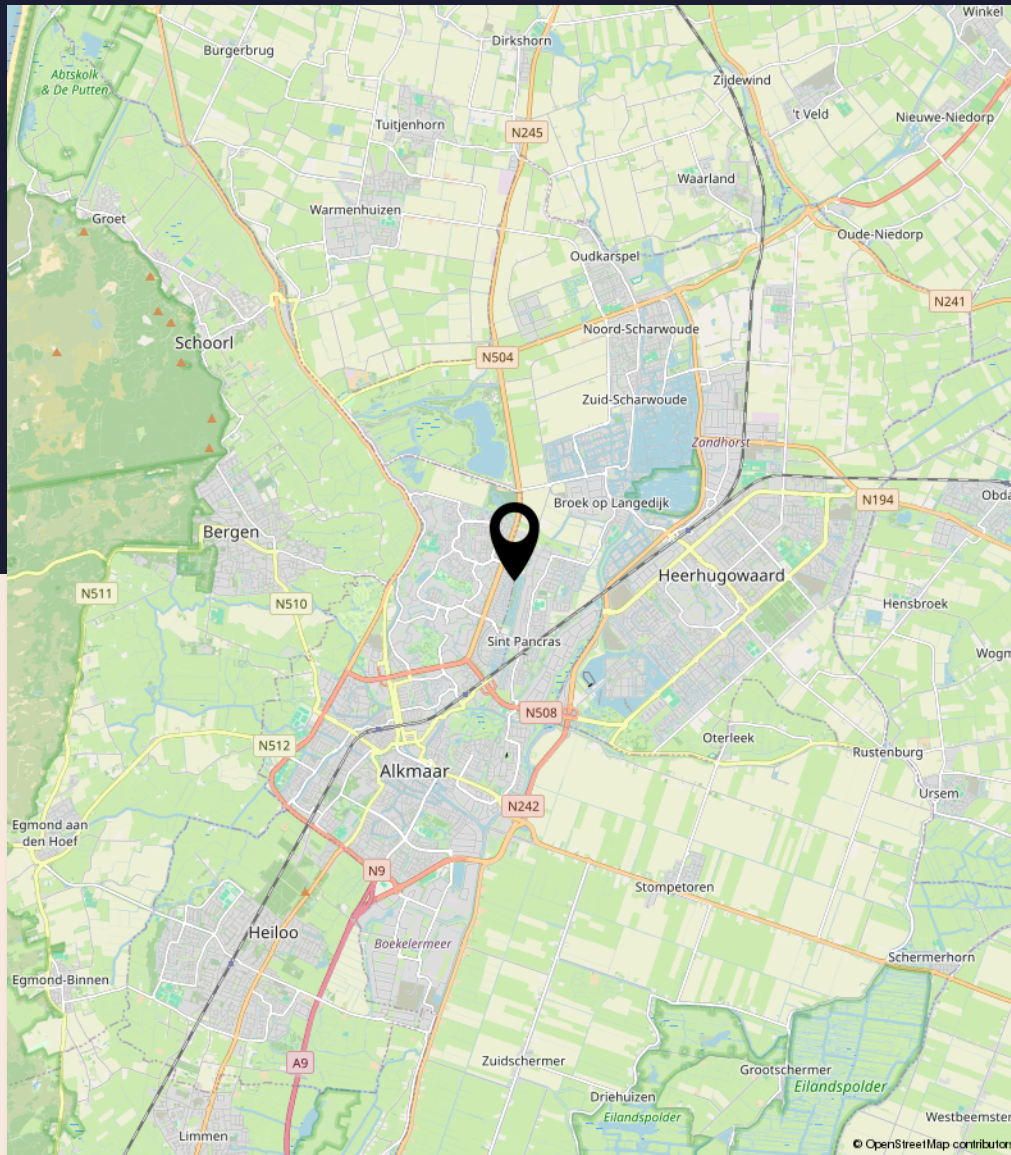
4587

Kadastraal sectie

L



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting				TV voorzetwand en zwevend meubel			
Inbouwspots/dimmers	x				x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Keuken			
Losse (hang)lampen		x		Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(/losse) kasten, legplanken				Keuken (inbouw)apparatuur			
Inbouwkast slaapkamer 1			x	Kookplaat	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				Oven	x		
Gordijnrails	x			Koel-vriescombinatie	x		
Gordijnen			x	Vaatwasser	x		
Rolgordijnen	x			Quooker	x		
Jaloezieen	x			Koffiezetapparaat		x	
Vloerdecoratie				Wijnklimaatkast	x		
Laminaat	x			Toilet			
Interieur				Toilet	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			Toiletrolhouder	x		
Overige				Toiletborstel(houder)	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x			Fontein	x		
				Badkamer			
				Douche (cabine/schermb)	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Warmwatervoorziening			
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Palm		x	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting			x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			x
Vlaggenmast(houder)	x		

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



Inge Groet
Office Manager Verkoop



Mireille Adelaar
Commercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



Sanne Doornekamp
Operational Manager



Thomas Balk
Financieel Manager



Samuel Pinedo
Verhuur makelaar



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 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:

- 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 bedenktijd. 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:

- 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

