



Sweelincklaan 54
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

137 m²

BOUWJAAR

1974

ENERGIELABEL

B

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte/garage

INHOUD

468 m³

PERCEELOPPERVLAKE

204 m²

AANTAL KAMERS

5

Gedeeltelijk vloerverwarming,
gaskachel

Cv ketel - Intergas 2023
dakisolatie, muurisolatie, hr glas
19 m²

Omschrijving

In de Bergermeer, een zeer geliefde wijk in Alkmaar, staat deze zeer royale woning met vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een garage. Van top tot teen is dit een huis met sfeer, comfort en veel lichtinval. Aan de voorzijde kijk je op een autovrije straat met een plantsoen, waar kinderen veilig kunnen spelen. De diepe achtertuin grenst aan een parkeerterrein, waardoor je nooit ver hoeft te lopen met de boodschappen. Als je deze woning van binnen en buiten hebt gezien, is de kans groot dat je op slag verliefd bent!

Over de ligging en de buurt:

De Bergermeer is een groene en kindvriendelijke wijk aan de westkant van Alkmaar. De binnenstad en het treinstation zijn binnen handbereik, net als de Ring Alkmaar en het mooie Bergen. In de wijk vind je een basisschool, supermarkt en een vijver waar tijdens een goede winter wordt geschaatst. Als je de locatie cijfermatig bekijkt: centrum Alkmaar op circa 2 kilometer, hartje Bergen op 4 kilometer en het strand op net minder dan 10 kilometer. Cijfers om trots op te zijn!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de autovrije straat, waar kinderen heerlijk kunnen spelen, loop je naar deze fantastische woning. De dakopbouw trekt de aandacht, net als de entree met een mooie luifel. Eenmaal binnen sta je in een hele lichte en ruime hal, met de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een onmisbare bergkast en in het eerste deel van de hal is genoeg plek voor een garderobe.

De grijze tegelvloer met vloerverwarming ligt niet alleen in de hal, maar ook in de woonkamer en keuken. In de lichte woonkamer is meer dan genoeg ruimte voor een grote tv-hoek, een fijn zitgedeelte bij de haard en een lange eettafel. Door de grote ramen aan de oost- en westkant valt veel licht naar binnen en het uitzicht op de tuin is prachtig. In de keuken staat een mooie U-opstelling (2020) in een trendy donkergrijze kleur, met een licht marmerlook aanrechtblad en een fijne zitgelegenheid voor twee personen. Deze keuken heeft niet alleen de juiste looks, maar ook alle benodigde inbouwapparatuur: een Bora inductie kookplaat, vaatwasser, combi-oven, koel-/vriescombinatie, Quooker en een wijnkoelkast. Dat wordt genieten van een goed glas wijn, bij de haard of tijdens het eten!

Eerste verdieping:

Met drie slaapkamers en een badkamer heeft deze etage de perfecte indeling voor een gezin. Er zijn twee ruime slaapkamers aan de achterzijde en de derde slaapkamer, met een meer dan 3 meter lange kastenwand, is in gebruik als werk- en kleedruimte. De afwerking is top, met onder andere laminaat op de vloer.

De badkamer, uitgevoerd in een neutrale kleur, is ingedeeld met een ligbad/douche, een badmeubel met wastafel, een spiegelkast, toilet en een grote inloopdouche. Perfect voor de kinderen, en om zelf te genieten van een warm bad.

Tweede verdieping:

De oplettende lezer en kijker heeft gezien dat er geen master bedroom op de eerste verdieping is. Dat klopt, want die is op de tweede verdieping! Hier heb je de beschikking over een hele lichte kamer, met een eigen badkamer en een aparte toiletruimte. De eiken vloer met whitewash zorgt voor een etage met sfeer en stijl, waar ook een fijne thuiswerkplek is gecreëerd. Dankzij de airco die kan koelen en verwarmen is de slaapkamer altijd behaaglijk en de elektrische rolluiken met afstandsbediening zorgen er voor dat het licht van buiten je niet zal wekken.

In de badkamer zie je grote marmerlook tegels, een breed badmeubel met wastafel en een grote spiegel voor het perfecte zicht.

Tuin en garage:

In de voortuin, op het westen, is een terras gemaakt waar je heerlijk buiten kunt zitten terwijl de kinderen veilig voor de deur spelen. En het westen betekent zon tot in de late uurtjes, met een hapje en een drankje binnen handbereik. De diepe achtertuin, op het oosten, is ingedeeld met een terras en een overdekt terras. Zon is er volop, van 's ochtends tot in de avond. De beplanting heeft weinig onderhoud nodig en in het achterste deel, naast de garage, is een berging voor de afvalcontainers gebouwd. Via de poort kom je op een rustig parkeerterrein, waar genoeg parkeergelegenheid is. In de ruime garage, met vliering, kun je veel spullen kwijt. Van fietsen tot supboard, de dakkoffer

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 137 m²
- Dakopbouw uit 2023
- Twee badkamers en vier slaapkamers
- Airco in de master bedroom
- Vloerverwarming op de begane grond
- Garage met vliering
- Eigen parkeerplek op het achtergelegen terrein
- Energielabel B
- Volledig eigendom
- Oplevering in overleg











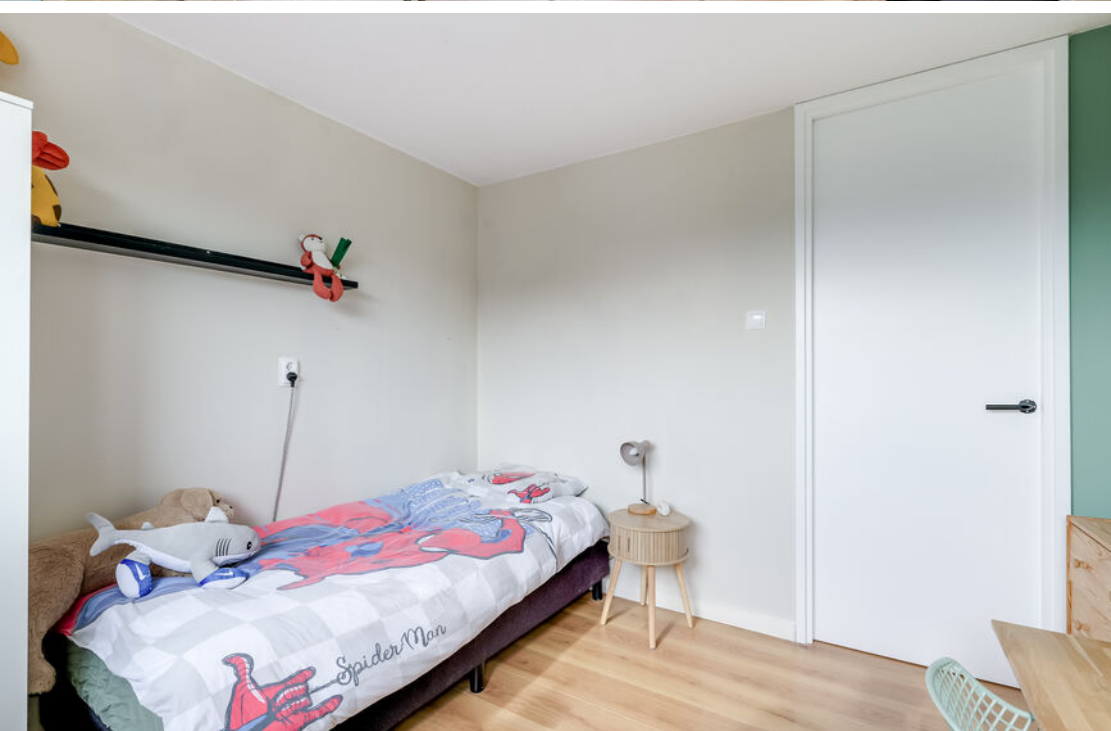




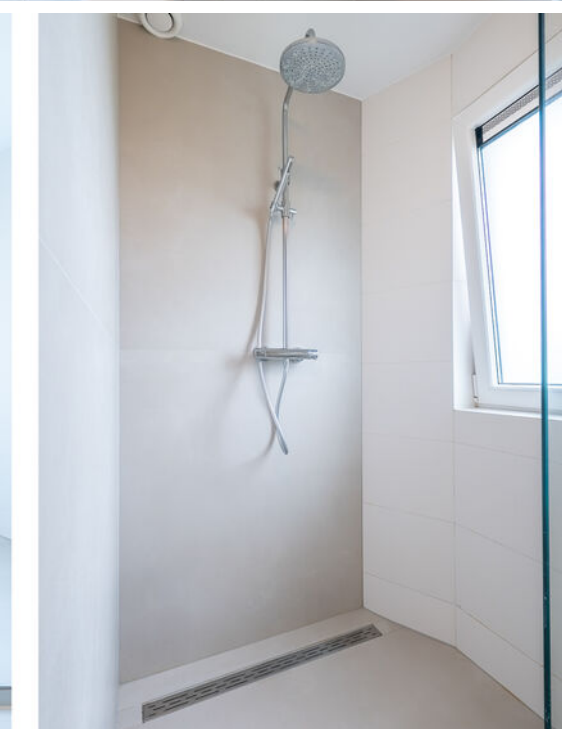
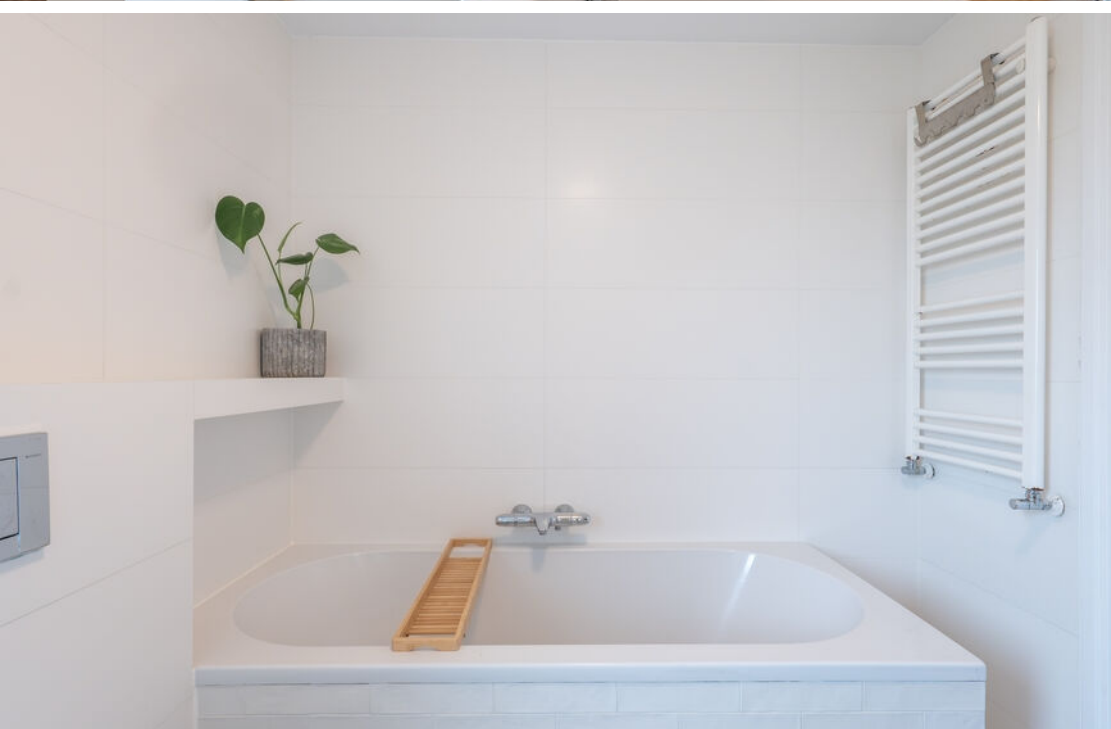


















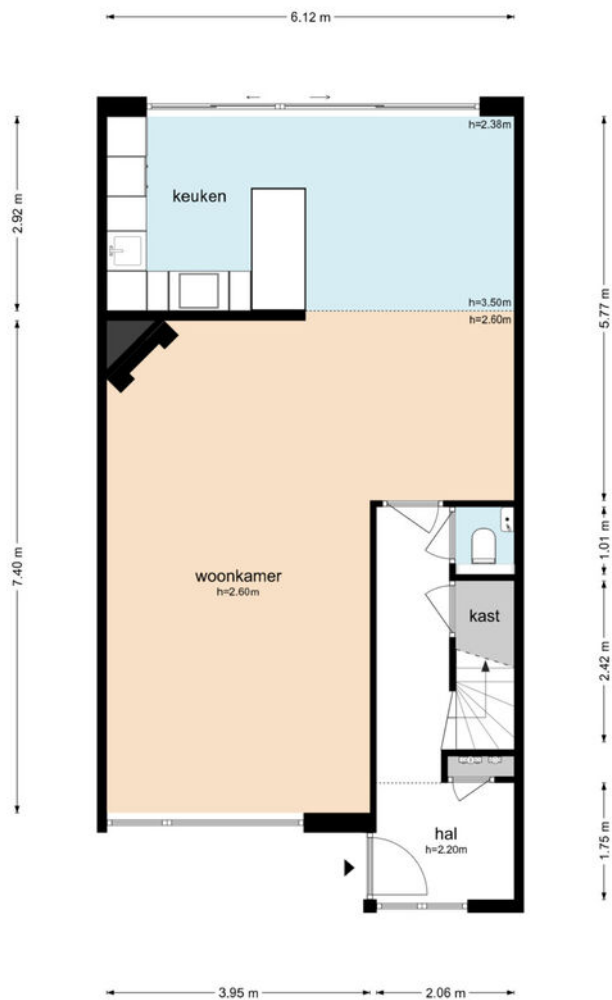






Plattegrond

Sweelincklaan 54 - Alkmaar
Begane Grond



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

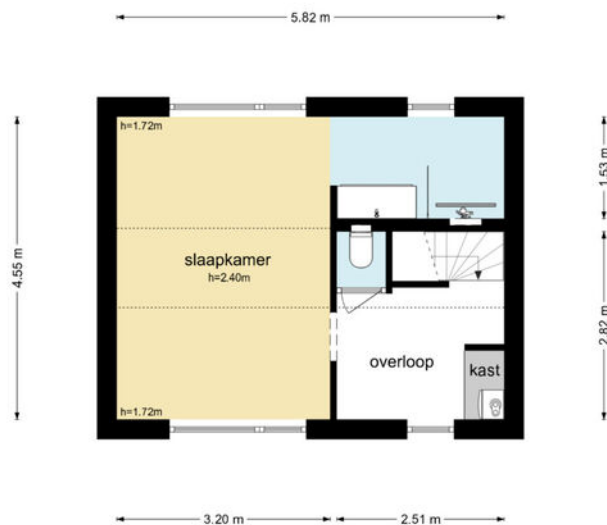
Sweelincklaan 54 - Alkmaar
Eerste Verdieping



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

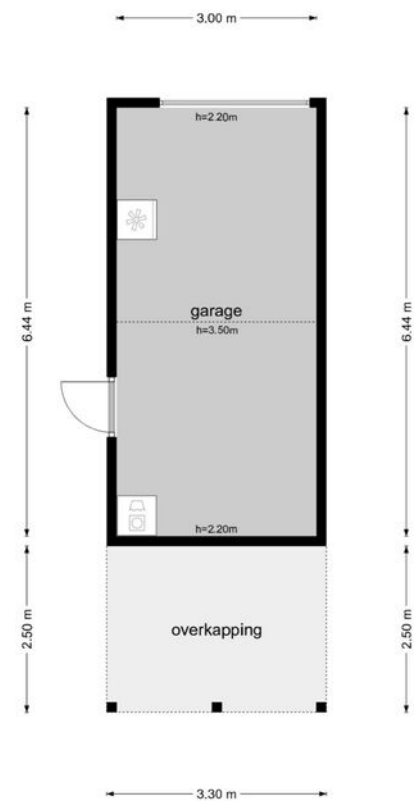
Plattegrond

Sweelincklaan 54 - Alkmaar
Tweede Verdieping



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

Sweelincklaan 54 - Alkmaar
Garage



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

Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

204 m²

Kadastraal perceelnummer

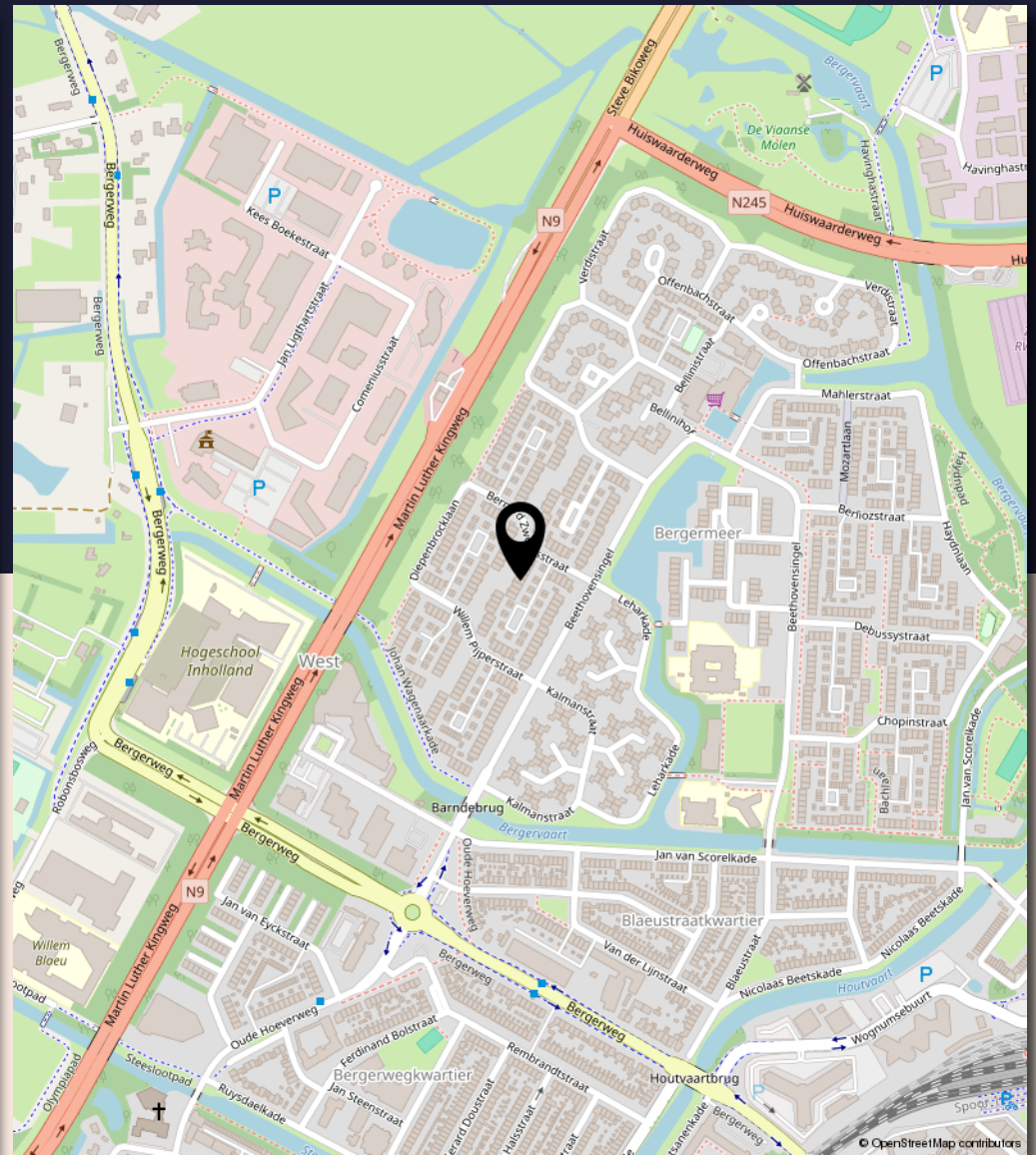
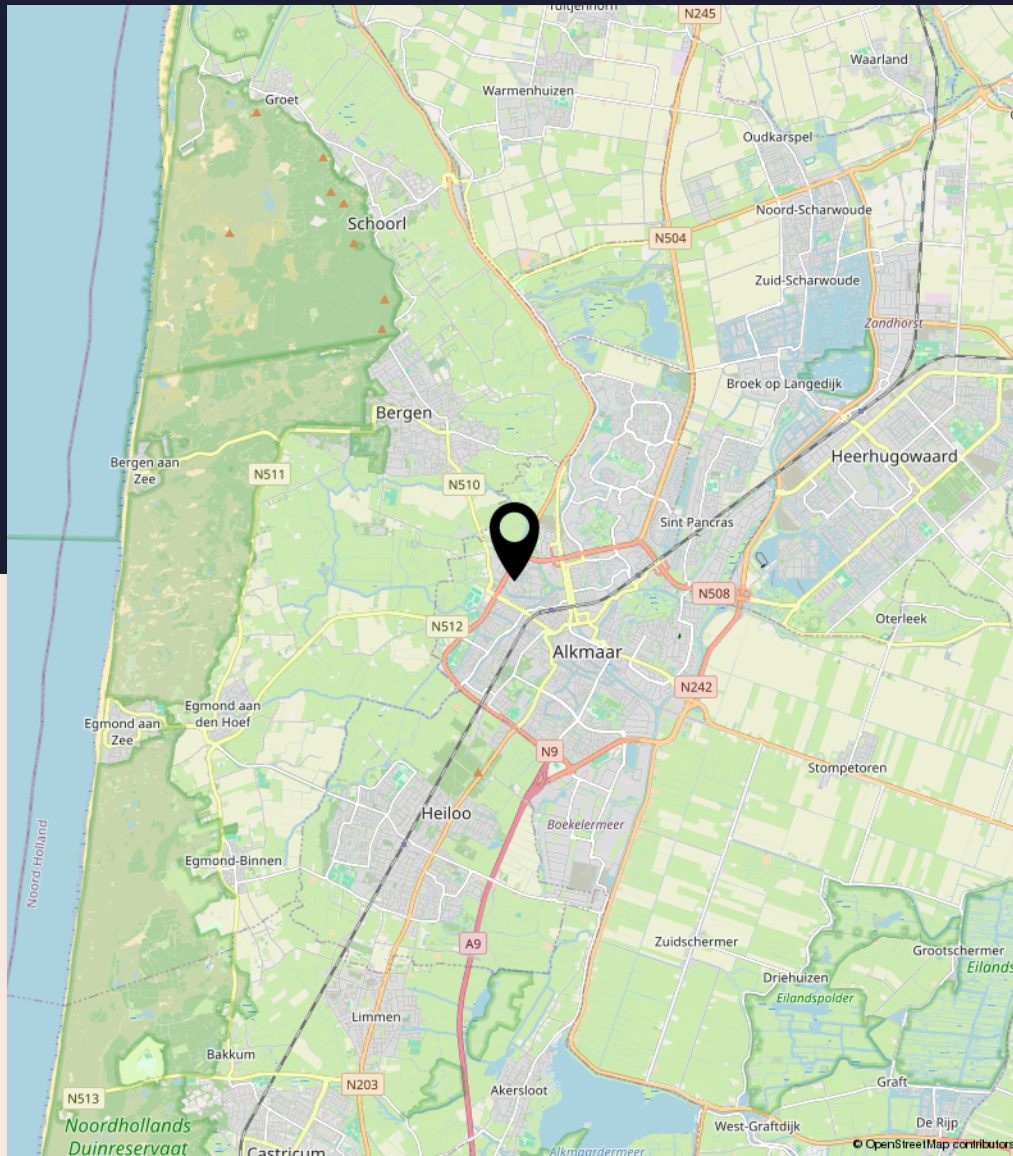
6278

Kadastraal sectie

C



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting				Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Inbouwspots/dimmers	x						
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Keuken (inbouw)apparatuur			
Losse (hang)lampen		x		Kookplaat	x		
				(Gas) fornuis	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				Afzuigkap	x		
Gordijnrails	x			Magnetron	x		
Gordijnen	x			Oven	x		
Vitrages	x			Combi-oven/combimagnetron	x		
Rolgordijnen	x			Koelkast	x		
(Losse) horren/rolhorren	x			Koel-vriescombinatie	x		
				Vaatwasser	x		
Vloerdecoratie				Quooker	x		
Parketvloer	x			Koffiezetapparaat		x	
Plavuizen	x						
				Toilet			
Interieur				Toilet	x		
(Gas)kachels	x			Fontein	x		
Overige				Badkamer			
				Ligbad	x		
Keuken				Douche (cabine/scherf)	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
In potten gaat me		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	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:

- 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.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

