



Visweg 6
Egmond-Binnen

) **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

131 m²

INHOUD

467 m³

BOUWJAAR

1965

PERCEELOPPERVLAKTE

133 m²

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

5

Verwarming
Warm water
Isolatie

Cv ketel Intergas 2026
Cv ketel
Grotendeels dubbelglas

Omschrijving

In het rustige Egmond-Binnen staat deze lichte woning met een ruime woonkamer en vier slaapkamers. Het is een woning waar je direct het thuisgevoel hebt en wat zomaar jouw nieuwe thuis kan worden. De keuken, toiletruimte en badkamer zijn zeer netjes uitgevoerd. De tuin, zowel voor als achter, heeft een goede zonligging. Met de duinen, het strand en de polder in de buurt is dit een fantastische plek voor de natuur- en rustzoeker!

Over de ligging en de buurt:

Egmond Binnen is misschien minder bekend dan Egmond aan den Hoef en Egmond aan Zee. Het is een dorp met een prachtige abdij, supermarkt en basisschool. Langs de doorgaande weg stopt de bus, met Egmond aan Zee als eindpunt. Met de fiets ben je zo in Heiloo met een treinstation en winkelcentrum. In westelijke richting loop of fiets je zo het duingebied in, met de strandopgang op circa 2,5 kilometer. Dat wordt genieten.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Bij binnenkomst sta je in een lange hal, welke is voorzien van een eiken vloer, en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een handige bergkast en de toiletruimte, met een wandcloset en een fonteintje, is uitgevoerd in een lichte kleur. De woon-/eetkamer heeft een fijne oost-westligging, waardoor de Egmondse zon een groot deel van de dag naar binnen valt. Het zitgedeelte is aan de voorzijde, waar de deur naar de hal is weggehaald om de ruimte optimaal te kunnen indelen. Aan de achterzijde, vlak naast

de keuken, is het eetgedeelte met genoeg plek voor een grote tafel. In de keuken staat een lange wandopstelling met hoge bovenkasten en een stijlvol aanrechtblad, die de keuken net dat beetje extra geeft. Er is een lichtkoepel in het platte dak geplaatst en ook aan de kant van de tuin valt het licht naar binnen. Met een ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie is deze keuken zeer compleet uitgevoerd.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping tellen we drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde. In een van deze kamers hangt een wastafel. De derde slaapkamer heeft een inloopkast, perfect voor je hele garderobe en meer. In alle kamers ligt laminaat op de vloer en zijn de wanden voorzien van een lichte kleur. De badkamer heeft een optimale indeling, met een ligbad bij het raam en een aparte douche. Verder zijn er een toilet, handdoekenradiator en groot wastafelmeubel. Aan bergruimte is geen gebrek in deze badkamer!

Tweede verdieping:

De laatste slaapkamer is op de tweede verdieping, over de hele lengte van de woning. Extra ruim dankzij de dakkapel en groot genoeg om in te richten als master bedroom. Erg handig is de wastafel, vlak naast de berging waar de wasmachine en droger kunnen staan. Boven een deel van de tweede verdieping is een bergvliering met een nokhoogte van circa 1.50 meter.

Tuin:

'Oost west, thuis best'. De voortuin met een terras en leuke beplanting, is gelegen op het westen. Dit betekent dat de onderhoudsvriendelijke achtertuin op het oosten is. Grote tegels maken de tuin optisch groter en het kunstgras is een prima speelplek voor de jongste bewoner(s) van deze woning.

Kenmerken

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 131 m²
- Merendeels kunststof kozijnen met dubbel glas
- Recent vernieuwde HR-ketel (april 2026, eigendom)
- Dakisolatie en een grote dakkapel
- Vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping
- Energielabel C
- Rustige ligging in Egmond-Binnen, nabij dagelijkse voorzieningen





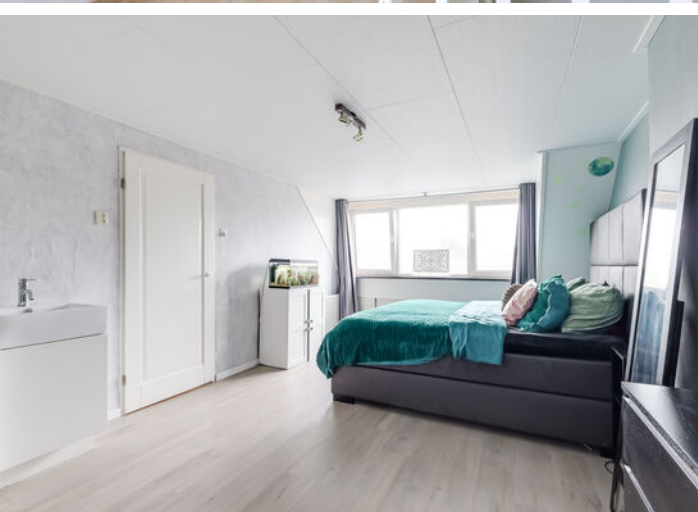












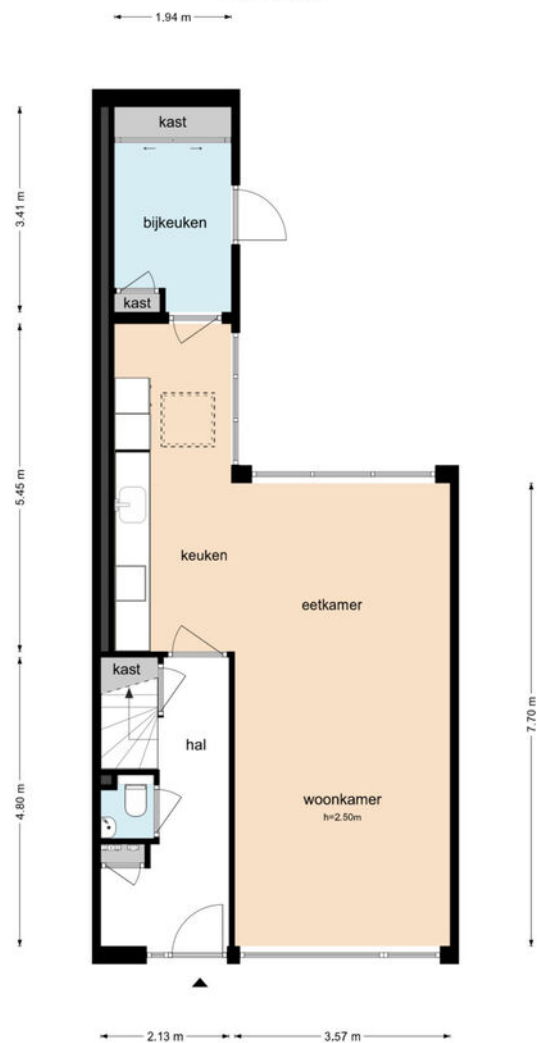






Plattegrond

Visweg 6 - Egmond-Binnen
Begane Grond



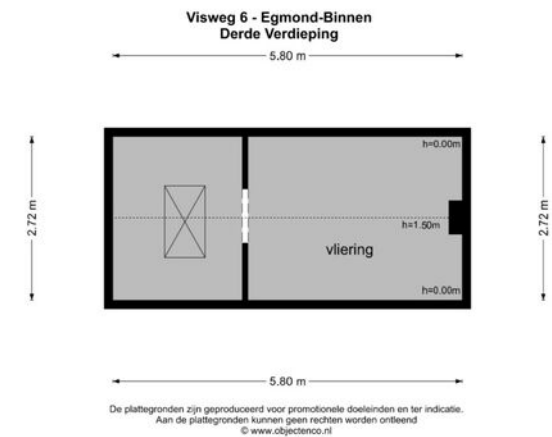
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Visweg 6 - Egmond-Binnen
Eerste Verdieping



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

Plattegrond



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Egmond-binnen

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

133 m²

Kadastraal perceelnummer

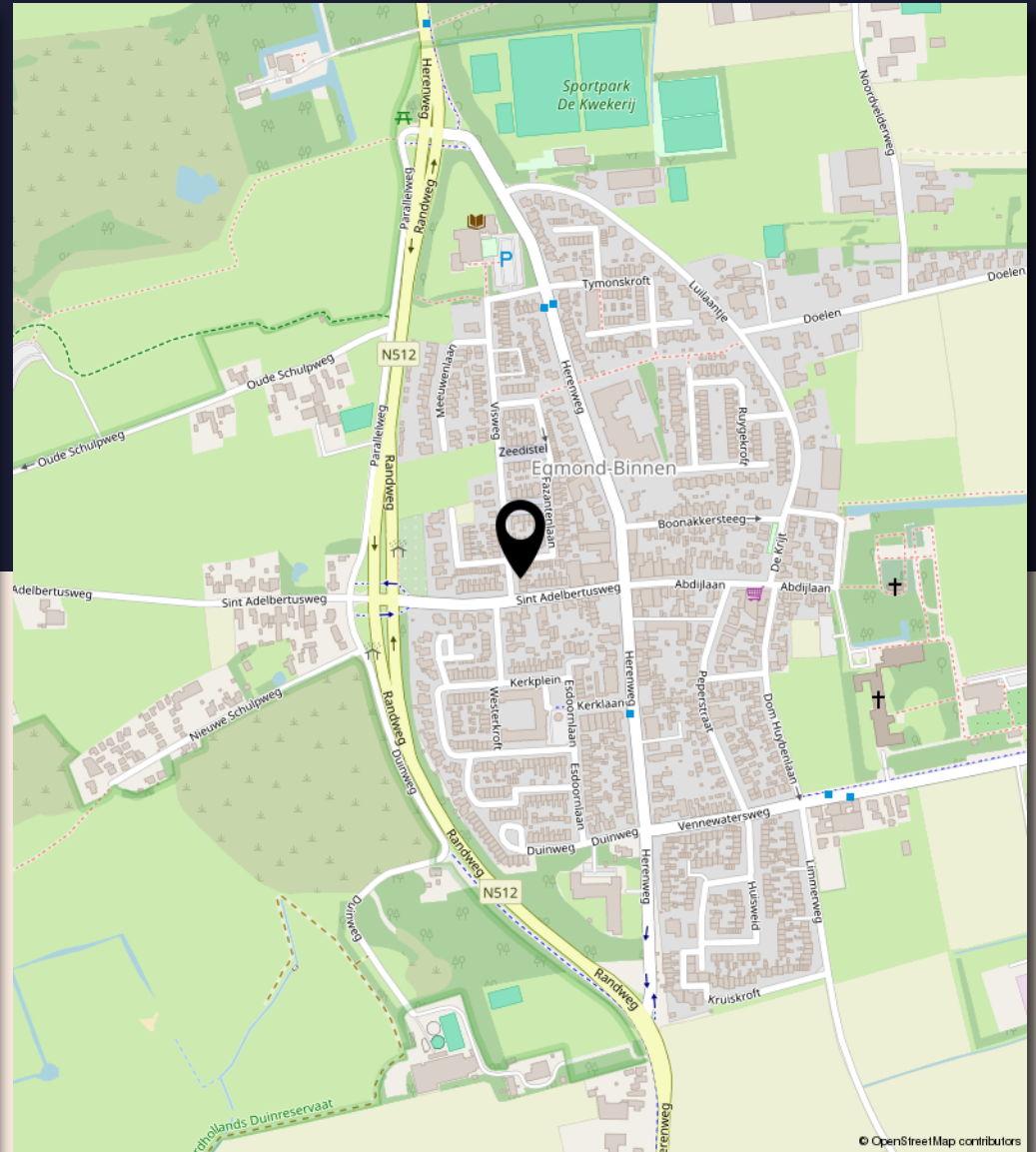
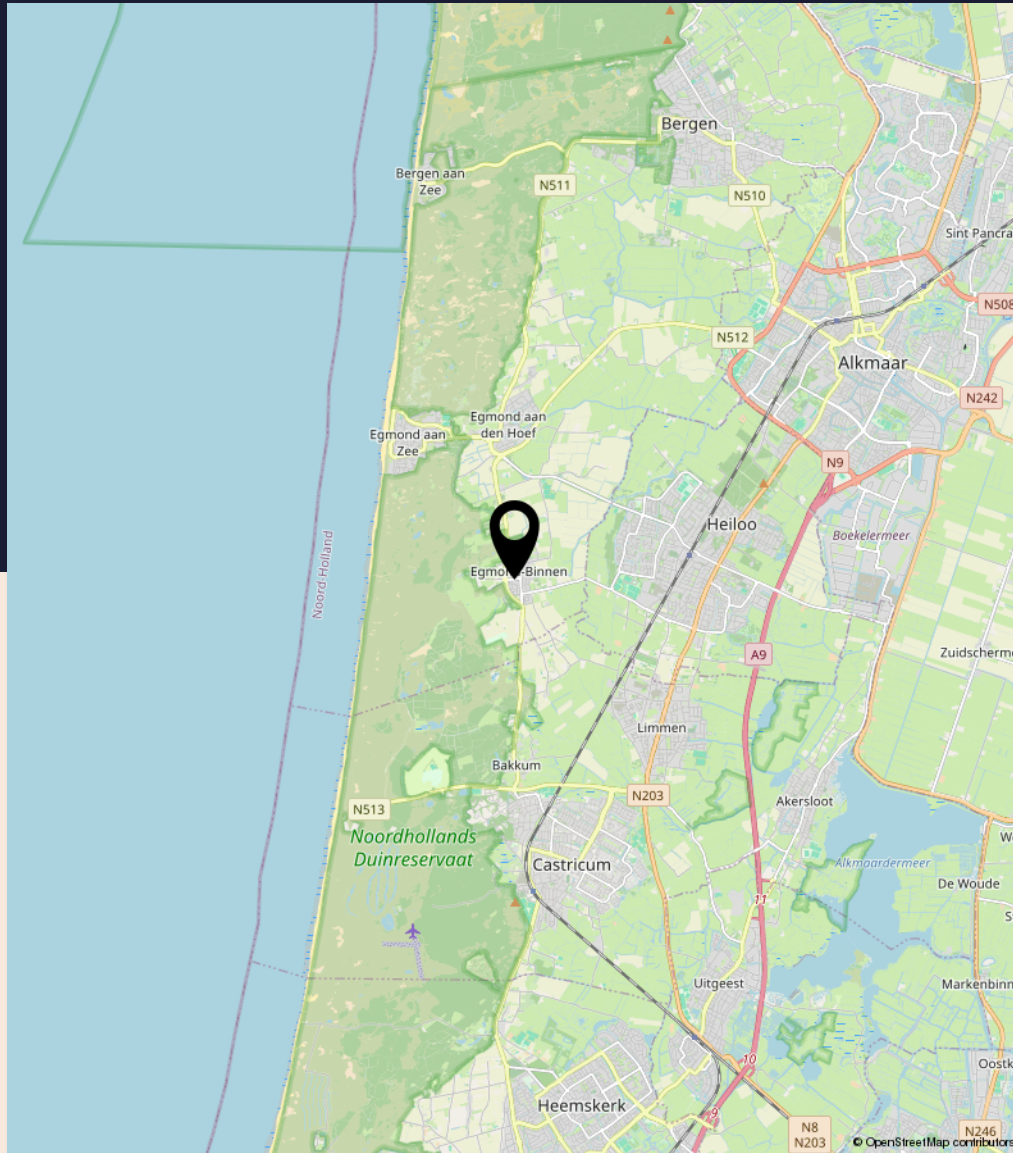
1540

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							
Inbouwspots/dimmers	x			Kookplaat	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Afzuigkap	x		
Losse (hang)lampen	x			Combi-oven/combimagnetron	x		
				Koel-vriescombinatie	x		
				Vaatwasser	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen							
Gordijnrails	x			Toilet			
Gordijnen	x			Toilet	x		
Overgordijnen	x			Toiletrolhouder	x		
Vitrages	x			Toiletborstel(houder)	x		
Rolgordijnen	x			Fontein	x		
Jaloezieen	x						
(Losse) horren/rolhorren	x			Badkamer			
				Ligbad	x		
Vloerdecoratie				Douche (cabine/scherf)	x		
Houten vloer(delen)	x			Wastafelmeubel	x		
Laminaat	x			Planchet	x		
				Toiletkast	x		
Keuken				Toilet	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x			Toiletrolhouder	x		
				Toiletborstel(houder)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur							

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



Inge Groet
Office Manager Verkoop



Mireille Adelaar
Commercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



Daphne Groen-Blom
Commercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



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

