



**Zevenhuizen 20**  
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

70 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1985

ENERGIELABEL

C

Verwarming  
Warm water  
Isolatie

Overige inpandige ruimte  
Externe bergruimte

INHOUD

226 m<sup>3</sup>

VVE-BIJDRAGE

164

AANTAL KAMERS

3

Bosch 29 vrc 2007  
Cv ketel

Muurisolatie, dubbel glas,  
voorzetramen

-  
4 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

Wonen midden in de binnenstad van Alkmaar, met winkels, horeca en cultuur op loopafstand, maar toch op een rustige plek. Om de hoek van Theater De Vest, het Stedelijk Museum en de Grote Kerk ligt dit appartement van circa 70 m<sup>2</sup> met twee slaapkamers en een balkon op het zuidwesten.

Het appartement beschikt over een praktische indeling, een lift in het complex en een eigen (fietsen)berging op de begane grond. Houd er rekening mee dat de woning gedateerd is, er in gerookt is en gemoderniseerd dient te worden. Daar staat tegenover dat dit de mogelijkheid biedt om het appartement geheel naar eigen smaak af te werken en in te richten.

Over de ligging en de buurt:

De ligging is zonder twijfel een van de sterke punten van het appartement. Op korte loopafstand vind je een supermarkt en de winkelstraten van de Alkmaarse binnenstad, met zowel bekende winkelketens als lokale ondernemers. Ook restaurants, cafés en terrassen bevinden zich volop in de directe omgeving.

Het trein- en busstation ligt op minder dan tien minuten lopen, waardoor de woning ook voor mensen die regelmatig met het openbaar vervoer reizen gunstig is gelegen.

Indeling van het appartement:

Naast Kaatje's Bakery Café bevindt zich de overdekte entree van het appartementengebouw, met de brievenbussen en het bellentableau met intercom. Via de trap of lift bereik je het appartement op de eerste verdieping. Vanaf de centrale entree loop je geheel overdekt naar de voordeur. De lange hal geeft toegang tot alle vertrekken. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, een separate toiletruimte, een badkamer en een woonkamer met open keuken. In een groot deel van de woning ligt een lichte tegelvloer. De woonkamer met open keuken is circa 30 m<sup>2</sup> groot en ligt aan de zuidwestzijde van het appartement. Hierdoor valt er prettig daglicht binnen. Vanuit het eetgedeelte is het balkon bereikbaar. De keuken is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. Zowel de keuken als de overige afwerking van het appartement dient naar verwachting meegenomen te worden in een modernisering.

Aan de rustige achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. In één slaapkamer is een kastenwand rondom het bed aanwezig. De tweede slaapkamer beschikt over een circa 3,50 meter lange kastenwand met schuifdeuren. Naast de toiletruimte bevindt zich de badkamer, voorzien van een bad, separate douche en wastafel met spiegel. Ook de badkamer is functioneel, maar sluit qua uitvoering niet meer aan bij de huidige maatstaven en biedt ruimte voor vernieuwing.

Balkon:

Vanuit de woonkamer bereik je het balkon op het zuidwesten. Hier kijk je uit over de straat Zevenhuizen en richting verschillende karakteristieke plekken in de binnenstad. Onder andere de Grote Kerk en historische bebouwing zijn vanuit het appartement zichtbaar.

Kortom: geen instapklaar appartement, maar wel een woning met een goede basis, twee slaapkamers, een zonnig balkon en vooral een uitstekende ligging in hartje Alkmaar. Voor wie bereid is om de handen uit de mouwen te steken en de woning naar eigen smaak te moderniseren, ligt hier een mooie kans.

# Kenmerken

Kenmerken:

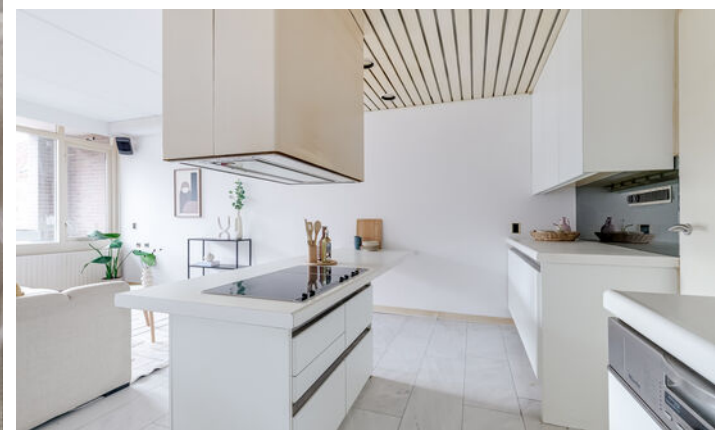
- Woonoppervlakte circa 70 m²
- Appartement dient gemoderniseerd te worden
- In de woning is veel gerookt
- Gelijkvloers wonen
- Lift in het gebouw
- Twee slaapkamers
- Balkon op het zuidwesten
- Eigen berging op de begane grond
- Gezamenlijke fietsenstalling achter een afsluitbaar hek
- Gelegen in de binnenstad van Alkmaar
- Actieve VvE
- VvE-bijdrage € 164,- per maand
- Erfpacht € 352,50 per kwartaal
- Energielabel A























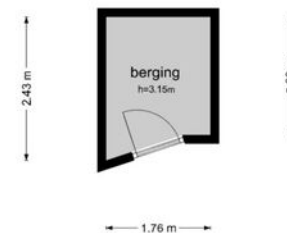
# Plattegrond

Zevenhuizen 20 - Alkmaar  
Eerste Verdieping



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

Zevenhuizen 20 - Alkmaar  
Berging



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

Eigendom belast met erfpacht

Perceeloppervlakte

-

Kadastraal perceelnummer

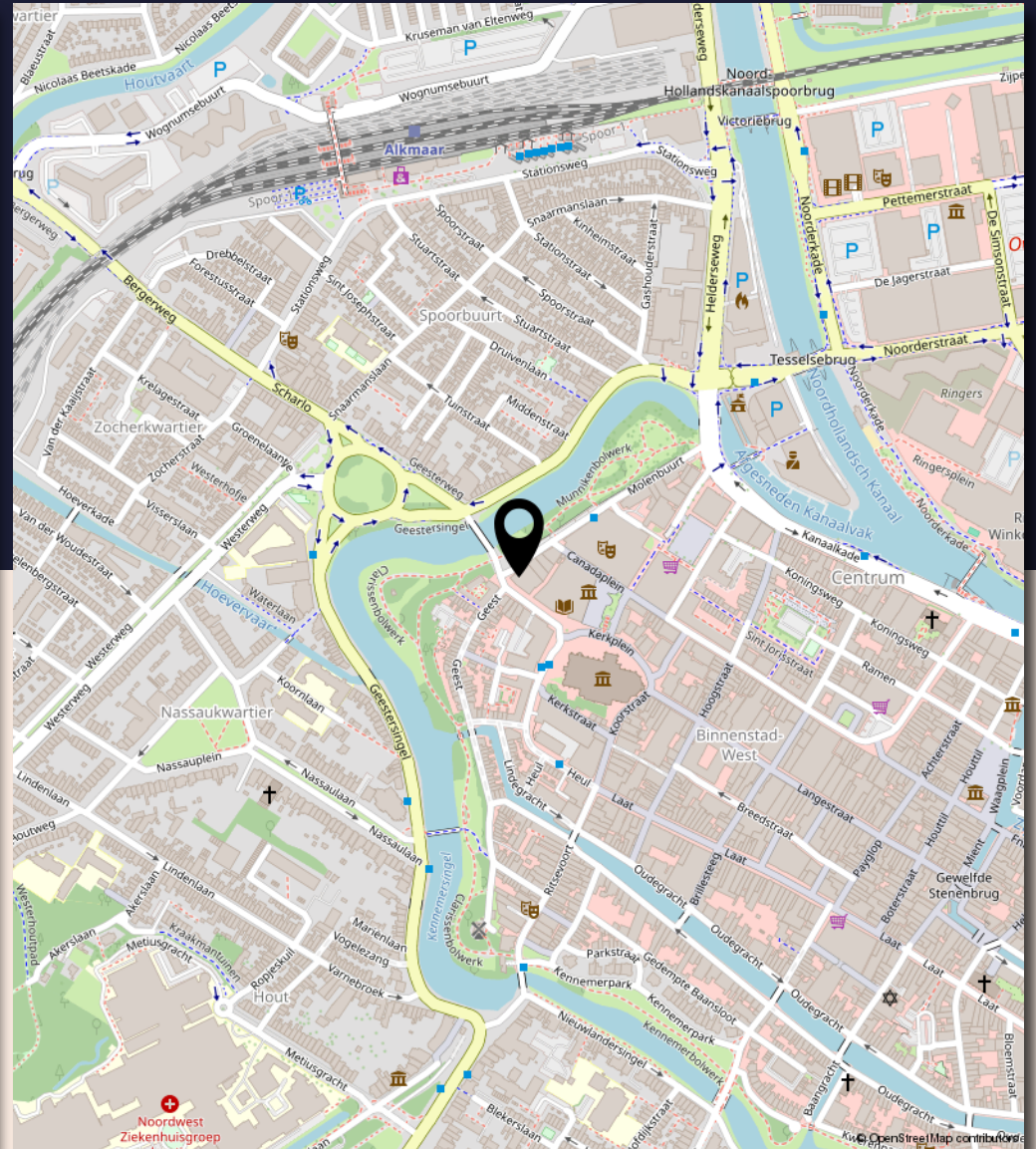
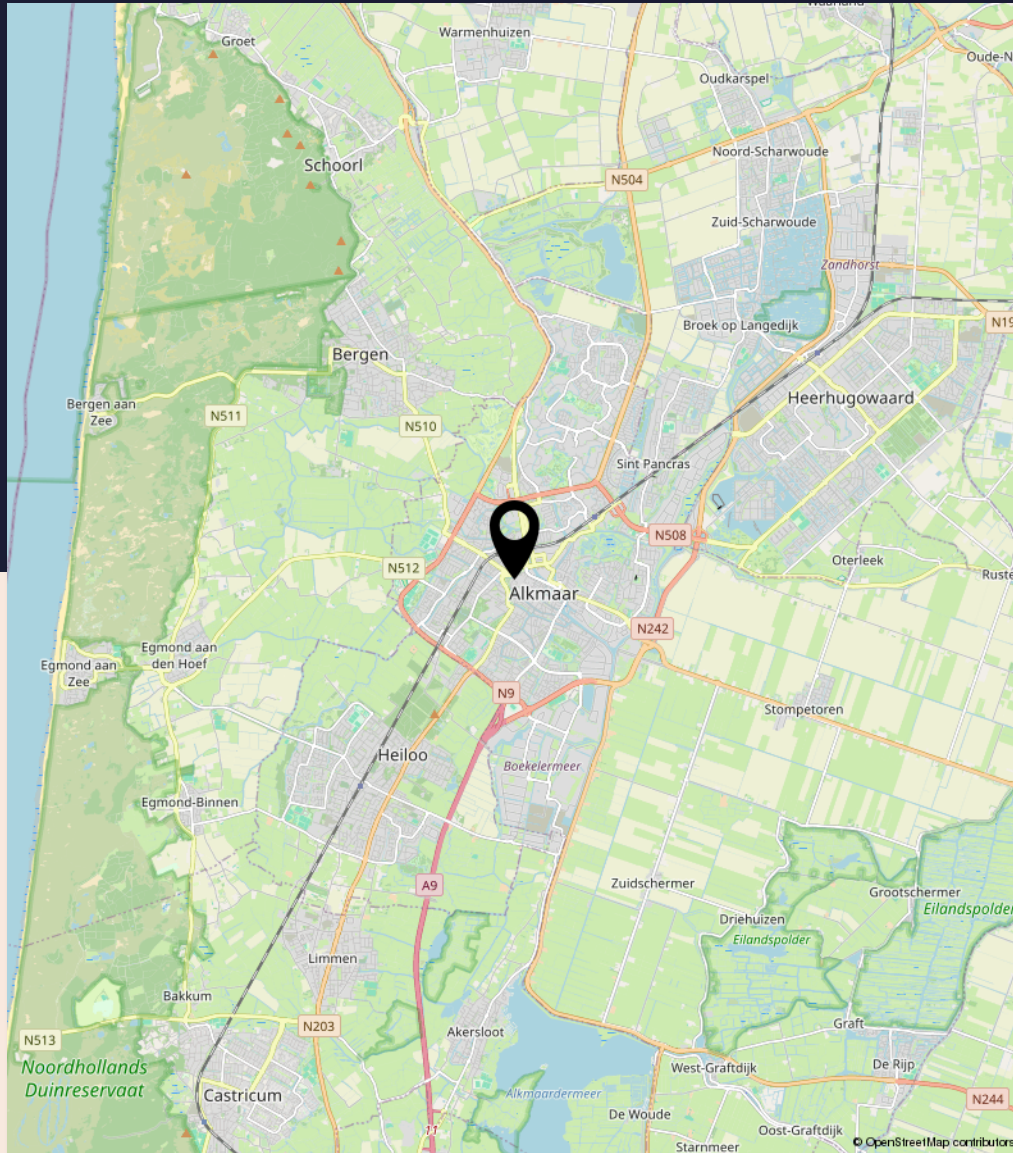
4637

Kadastraal sectie

A

Appartement index

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

| Beschrijving                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Beschrijving                                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Verlichting</b>                      |               |          |              |                                                           |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                     | x             |          |              | Vaatwasser                                                | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | x             |          |              | 2e koelkast                                               | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                      | x             |          |              |                                                           |               |          |              |
|                                         |               |          |              | <b>Toilet</b>                                             |               |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b>   |               |          |              | Toilet                                                    | x             |          |              |
| Lamellen                                | x             |          |              | Toiletrolhouder                                           | x             |          |              |
| Witte marmeren vloer gehele oppervlakte | x             |          |              | Toiletborstel(houder)                                     | x             |          |              |
|                                         |               |          |              |                                                           |               |          |              |
| <b>Overige</b>                          |               |          |              | <b>Badkamer</b>                                           |               |          |              |
| Spiegelwanden                           | x             |          |              | Ligbad                                                    | x             |          |              |
| Schilderij ophangstelsysteem            | x             |          |              | Douche (cabine/schermbord)                                | x             |          |              |
|                                         |               |          |              | Wastafel                                                  | x             |          |              |
| <b>Keuken</b>                           |               |          |              |                                                           |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)            | x             |          |              | <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
|                                         |               |          |              | Brievenbus                                                | x             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>        |               |          |              | (Voordeur)bel                                             | x             |          |              |
| Kookplaat                               | x             |          |              | Rookmelders                                               | x             |          |              |
| Afzuigkap                               | x             |          |              | (Klok)thermostaat                                         | x             |          |              |
| Oven                                    | x             |          |              | Zonwering buiten                                          | x             |          |              |
| Koelkast                                | x             |          |              | Telefoonaansluiting/internetaansluiting                   | x             |          |              |
| Vriezer                                 | x             |          |              | Waterslot wasautomaat                                     | x             |          |              |
|                                         |               |          |              |                                                           |               |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------|---------------|----------|--------------|
| Warmwatervoorziening |               |          |              |
| CV-installatie       | 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.

# 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 area, leaving a small margin on the left side.



Pinedo Makelaardij  
Oudegracht 249  
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl  
**www.pinedomakelaardij.nl**

