



Baljuwweide 11
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

152 m²

BOUWJAAR

2019

ENERGIELABEL

A ++

Verwarming

Warm water

Isolatie

Overige inpandige ruimte

Externe bergruimte

INHOUD

674 m³

PERCEELOPPERVLAKE

256 m²

AANTAL KAMERS

5

Stadsverwarming, gedeeltelijk
vloerverwarming

Stadsverwarming

Dak-, muur en vloerisolatie

9 m²

17 m²

Omschrijving

Droom je van een huis met een verwarmd zwembad, buitenbar en een romantische veranda? Dit vind je vaak rondom de Middellandse Zee of op de Antillen, maar het kan ook in Alkmaar! In Vroonermeer-Noord staat deze fantastische twee-onder-een kapwoning met drie (mogelijk vier) slaapkamers, werkkamer, luxe keuken, stijlvolle badkamer en een oprit voor twee auto's. Maar de tuin, gelegen op het zuiden, is echt heel bijzonder. Zwemmen, loungen, borrelen en barbecueën ... hier kan het allemaal. Waarom zou je nog op vakantie gaan?

Over de ligging en de buurt:

Vroonermeer-Noord is een zeer populaire wijk om te wonen, Groen en water zijn volop aanwezig, net als speelplekken voor de kinderen. Meerdere basisscholen en kinderdagverblijven bevinden zich op slechts enkele fietsminuten afstand.

Winkelcentrum De Mare, met meerdere supermarkten en vele winkels, is maar een paar minuten fietsen. Dit geldt ook voor de supermarkt en andere voorzieningen in Sint Pancras, aan de andere kant van de waterplas van Vroonermeer-Noord. Reis je met de trein naar je werk? Dan fiets je in ongeveer tien minuten naar station Alkmaar-Noord. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar: via de N245 rij je eenvoudig richting Schagen, Heerhugowaard of de Ring Alkmaar.

Begane grond:

Dit is een huis met de juiste looks en wooncomfort van hoog niveau! De entree is aan de linkerkant bij de oprit en de garage/berging. Naast de garage/berging is een overdekte doorgang naar de achtertuin gebouwd. Dit is een goed begin, maar dan heb je binnen nog niet gezien!

Zwart, wit en beige zijn de kleuren die de sfeer in de hal bepalen. Aan de linkerkant is de trap en aan de rechterkant, naast de meterkast, is de fraaie toiletruimte. De visgraatvloer met vloerverwarming ligt niet alleen in de hal, maar ook in de woonkamer en keuken.

Een stijlvolle schuifdeur met glas geeft toegang tot de woonkamer en leefkeuken, met een totale oppervlakte van circa 50 m². Het zeer royale zitgedeelte is aan de achterkant, met een grote pui en dubbele deuren aan de zuidkant. Alles klopt, van de aansluitingen voor wandverlichting tot het strakke stucwerk en de zwarte gordijnrails.

De fantastische keuken is ingedeeld met een eiland, met een kook- en een eetgedeelte, en een hoekopstelling met het spoelgedeelte. Bergruimte is volop aanwezig en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer. Wat oorspronkelijk is gebouwd als garage is nu verdeeld in een kantoor/studio en een garage/berging. Zo is er plek voor fietsen en andere tweewielers, maar is er ook een fijne thuiswerkplek met uitzicht op de tuin.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping zijn twee zeer ruime slaapkamers en een luxe badkamer. Beide slaapkamers zijn over de hele breedte van het huis, met de mogelijkheid om een extra kamer te realiseren. Dat hoeft niet per sé een slaapkamer te zijn; een kleedruimte of werkkamer kan ook.

De badkamer heeft een fantastische uitstraling en een ruimtelijke indeling, versterkt door de lichte wandtegels. Sfeermakers zijn de houten wandpanelen, douchekraan en andere zwarte elementen. De ruimte is ingedeeld met een inloopdouche, toilet en badmeubel met twee waskommen.

Tweede verdieping:

De master bedroom, met een dakkapel, aan de koele noordkant, bevindt zich op de tweede verdieping. Het zachte tapijt en het grijze behang zorgen voor een hotel chic sfeer. Verder zijn er twee bergingen op deze verdieping, waarvan een met de opstelling van de wasapparatuur.

Tuin:

Dit huis heeft niet zomaar een tuin, maar een echte droomtuin. Met een verwarmd, onderhoudsarm en energiezuinig zwembad, buitenbar, veranda met glazen schuifwanden en zonneterras is dit de ultieme plek om van het buitenleven te genieten. Je ziet palmbomen, zwarte schuttingen en nog veel meer moois. Drink je hier straks een drankje aan de bar of met je voeten in het water?

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 152 m2
- Drie (mogelijk vier) slaapkamers en een kantoor/ werkkamer
- Uitstekend onderhouden 2-onder-1 kapwoning in de geliefde jaren '30 stijl
 - Schilderwerk buitenzijde professioneel uitgevoerd in 2025
 - 12 zonnepanelen (zuid)
 - Oprit voor twee auto's, met laadpaal
- Energielabel A++

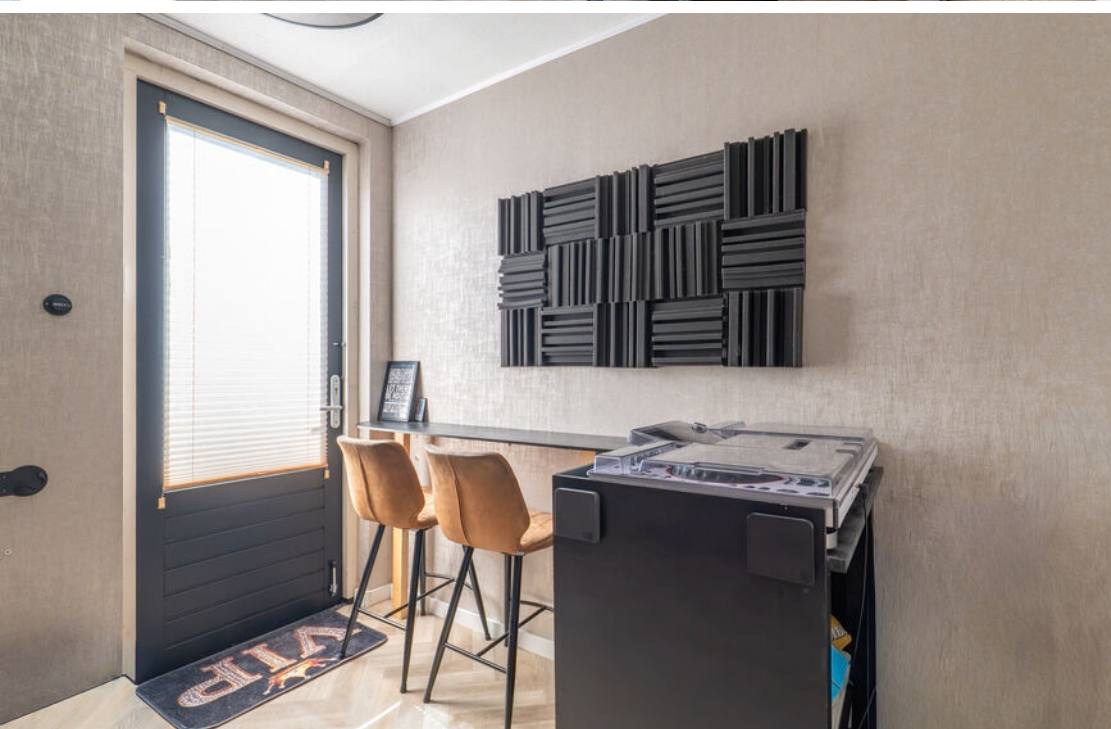


























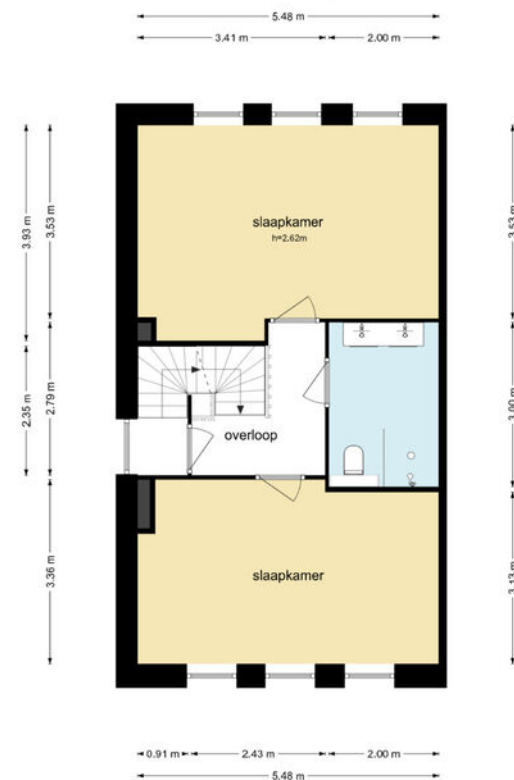
Plattegrond

11 Baljuwweide - Alkmaar
Begane Grond



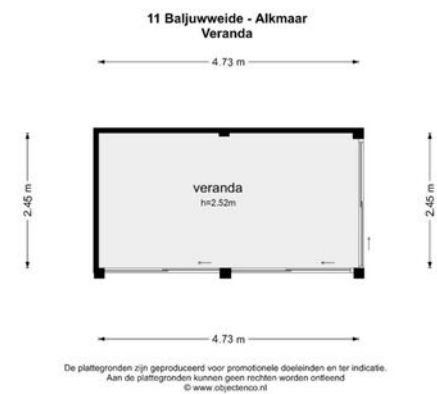
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

11 Baljuwweide - Alkmaar
Eerste Verdieping



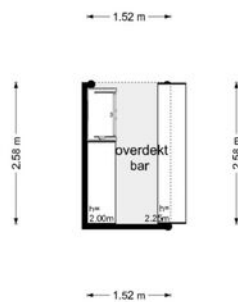
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond



Plattegrond

11 Baljuwweide - Alkmaar
Overdekt



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

Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

256 m²

Kadastraal perceelnummer

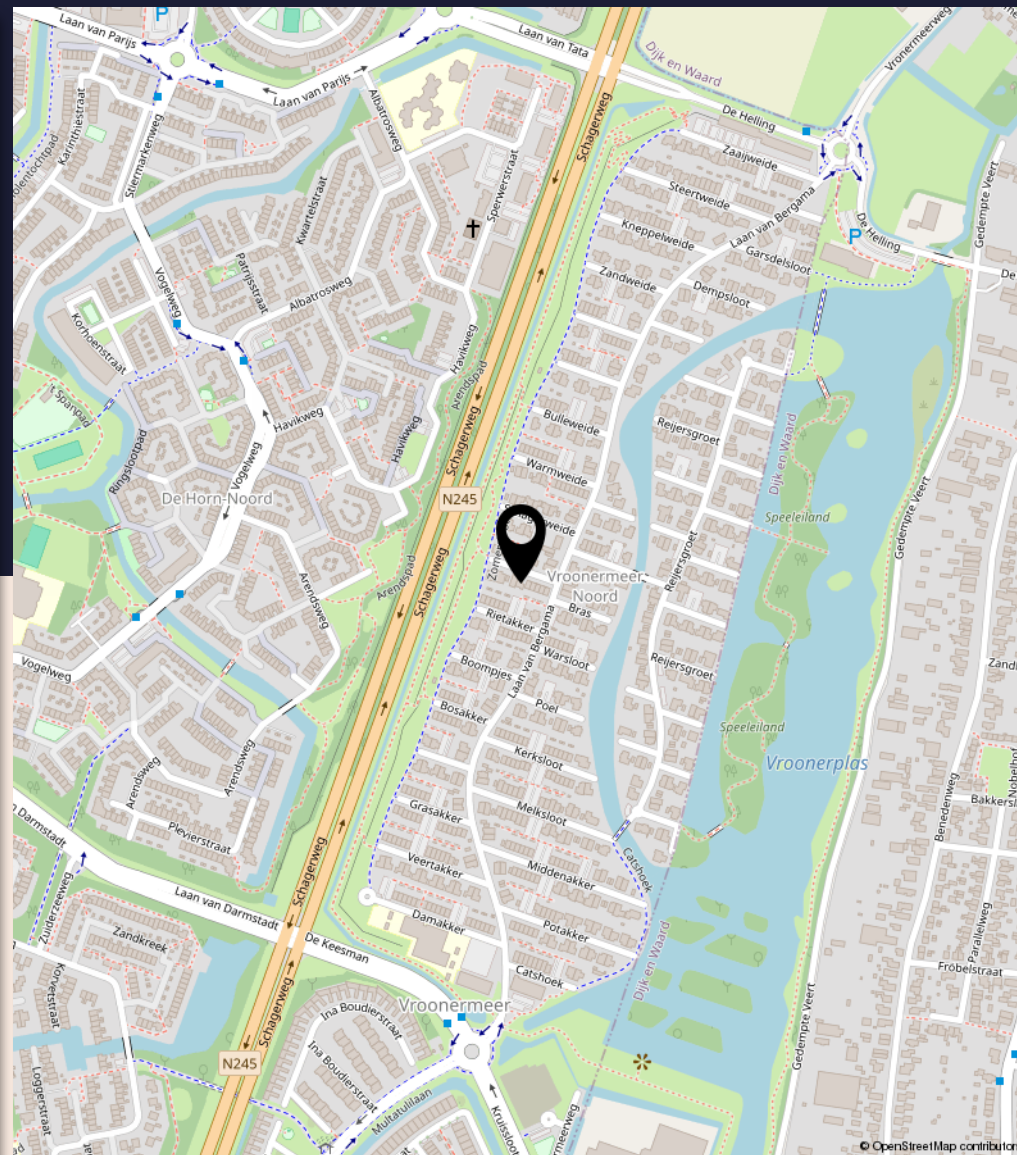
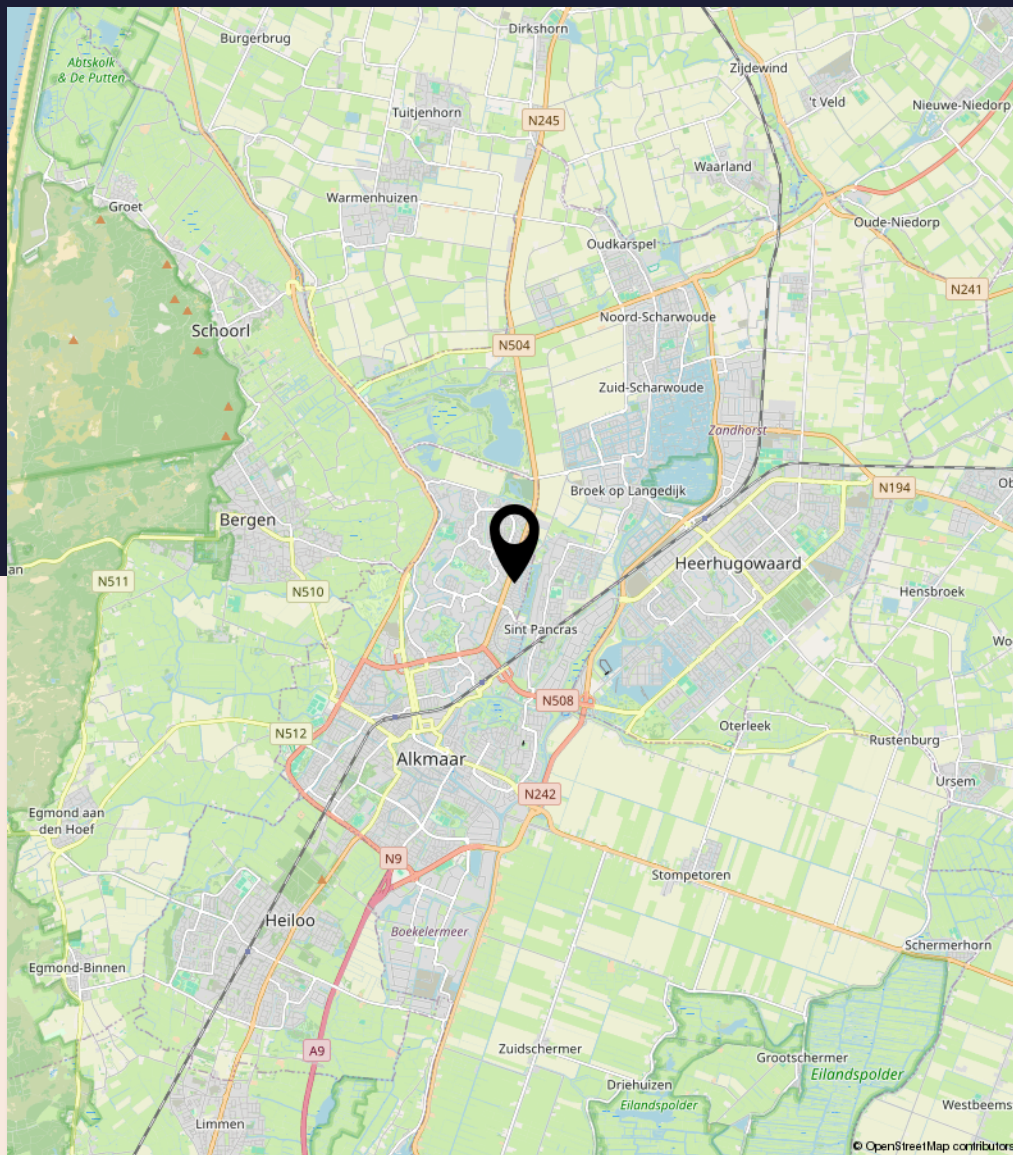
4135

Kadastraal sectie

L



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen	x		
hanglampen keuken blijven achter, rest gaat mee	x		
(/losse) kasten, legplanken			
kledingkasten zolder	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
PVC vloer beneden en vloerbedekking 1e en 2e etage	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Keukenaccessoires			
6 barstoelen			x
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Zwembad, apparatuur en afdekking	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
tuin bar	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



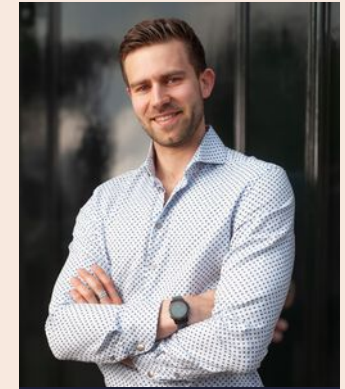
Inge Groet
Office Manager Verkoop



Mireille Adelaar
Commercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



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:

- 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.

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 rectangle. The rectangle is set against a dark blue background.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl



pararius

