



Dorpsstraat 86
Winkel

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

333 m²

INHOUD

1358 m³

BOUWJAAR

1926

PERCEELOPPERVLAKE

670 m²

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

11

Verwarming

vloerverwarming (ged.),
pelletkachel

Warm water

geiser eigendom, elektrische
boiler eigendom

Omschrijving

In het hart van Winkel, tegenover het Regthuis, staat dit multifunctionele pand met een inhoud van maar liefst 1.358 m³. Aan de voorzijde is een winkel-/bedrijfsruimte, in gebruik als fotostudio, en de rest van het pand is ingedeeld met twee fraaie wooneenheden. Een van de wooneenheden is op de begane grond, perfect om gelijkvloers te wonen. De wooneenheid op de eerste verdieping heeft een spectaculaire woonkamer met zicht tot in de nok.

Het bestemmingsplan biedt niet alleen de mogelijkheid voor wonen met een aan-huis-verbonden beroep, maar eventueel ook voor een B&B tot maximaal 4 personen.

Over de ligging en de buurt:

De ligging is fantastisch; in het hart van het dorp. Tegenover het Regthuis, het voormalige Raadhuis, en aan de kruising van de Dorpsstraat met de Bosstraat. Het dorp heeft een goed voorzieningsniveau met een basisschool (incl. BSO), een winkelcentrum en diverse sportverenigingen. Aan de rand van het dorp ligt Golfbaan Regthuys en de N242 zorgt voor een snelle verbinding met Middenmeer, Heerhugowaard, Alkmaar en de snelwegen A7/A9.

Indeling van de winkelruimte (thans fotostudio):

Begane grond:

Bewonder de voorgevel van dit prachtige pand en loop naar de rode deur, die toegang geeft tot de winkelruimte. Fraaie elementen zijn de groene tegels en de oude brievenbus van de posterijen, waar bewoners uit het dorp vroeger hun brieven verstuurden.

Eenmaal binnen sta je in een fraaie, multifunctionele ruimte met lichtinval vanaf twee kanten. De grenen vloer toont karakter en een deel van de wanden is afgewerkt met hout. Boven de etalageruit zijn de kleurrijke glas-in loodramen behouden en er is een spoelement geplaatst, met een dik aanrechtblad en een gootsteen in klassieke stijl.

Achter de dubbele deuren is een fijne werkruimte, met een grote kastenwand en inpandige toegang tot de meer dan 25 meter lange aanbouw.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de tuin loop je naar de entree van het woonhuis, dat gerust verrassend en veelzijdig genoemd mag worden. In de ruime ontvangsthal zijn de trapopgang, een toiletruimte en een kast met de wasmachine opstelling. Het tweede deel van de hal biedt ruimte aan een tweede toiletruimte, op een paar stappen van de werkruimte en fotostudio.

De eetkeuken is het hart van het woonhuis, met openslaande deuren naar de tuin. Er is genoeg plek voor een 6-persoonstafel en de keukenopstelling, met eiland, is uitgevoerd met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, twee heteluchtovens, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Meer dan compleet, lekker ruim en met de juiste looks!

In de aanbouw heb je de beschikking over een woonkamer, slaapkamer, badkamer, twee bergingen en een tuinkamer. De woonkamer heeft, net als de eetkeuken, openslaande deuren naar de tuin. Je oog valt op de parketvloer, de houten balken en de blauwe schuifdeuren naar de naastgelegen slaapkamer. Groot genoeg voor een tweepersoonsbed en een dubbele kastenwand, waardoor het gerust als master bedroom beschouwd kan worden.

Aan het einde van een lange gang zijn de bergingen, beiden met een deur naar de tuin. Vanuit de achterste berging is er toegang tot de tuinkamer, met een lichtkoepel en schuifdeuren naar de tuin met overdekt terras. In de tuinkamer staat een klassiek keukenblok met een geblokt gordijntje, een broodplank en een gootsteen.

Omschrijving (vervolg)

Eerste verdieping:

De witte trap in de hal geeft toegang tot de eerste verdieping, boordevol sfeer en met veel lichtinval. De spectaculaire woonkamer met open keuken is een plek om verliefd op te worden, met de houten dakconstructie in vol ornaat. Het zitgedeelte is bij de pelletkachel en het eetgedeelte is maar een paar stappen van de keuken, waar een witte wandopstelling met een spoelbak staat.

Naast de keuken is een toiletruimte en aan de gang grenzen maar liefst drie slaapkamers, waarvan twee met inbouwkasten. De slaapkamers zijn kleurrijk, licht en sfeervol en in de badkamer heb je de beschikking over een doorloopdouche, met regendouche en handdouche, en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de vide, met een circa 2,30 meter hoge nok en een groot dakraam. Deze ruimte is voor diverse doeleinden geschikt, van atelier tot logeerkamer of werk-/studeerplek. Achter de witte, houten deur is een praktische berging.

Buiten:

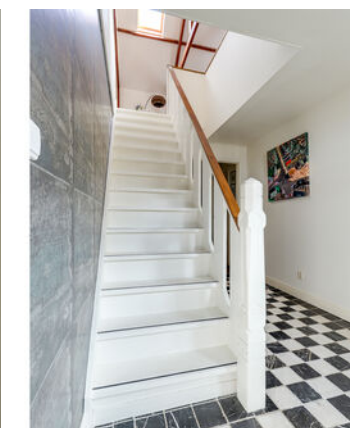
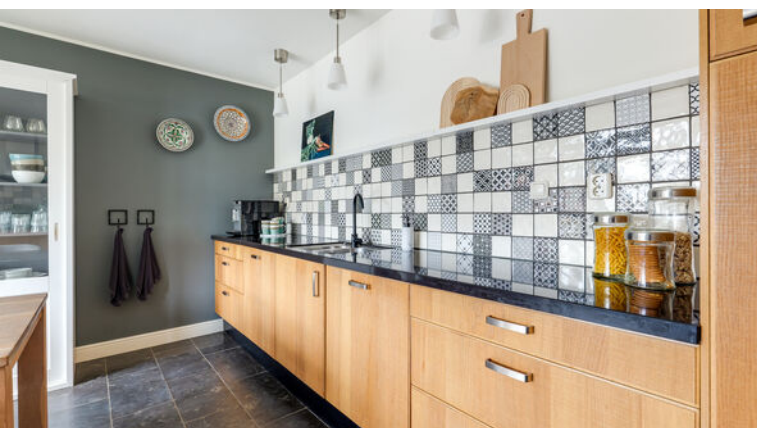
De grotendeels bestrate zijtuin grenst aan de keuken, woonkamer, een van de slaapkamers en de bergingen. De brede poort biedt de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren en het terras, met houtlook tegels en pergola, is een fantastische plek om buiten te zitten. In het achterste deel, ter hoogte van de berging, is een overkapping gemaakt die deels als terras wordt gebruikt. Als laatste zie je de achtertuin, met een overdekt terras op het zonnige zuidoosten. Dit multifunctionele pand heeft alles wat je zoekt, zowel binnen als buiten...

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 333 m²
- Bestemming Gemengd (o.a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf)
- Mogelijkheid voor een B&B (max. 4 personen), dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen
- Meerdere wooneenheden en een bedrijfs-/winkelruimte (thans fotostudio)
- Buitenschilderwerk in 2024/2025
- Dak-, gevel- en vloerisolatie
- 20 zonnepanelen op het platte dak van de aanbouw
- Energielabel C (woonhuis) en D (bedrijfs-/winkelruimte)
- Volledige eigendom

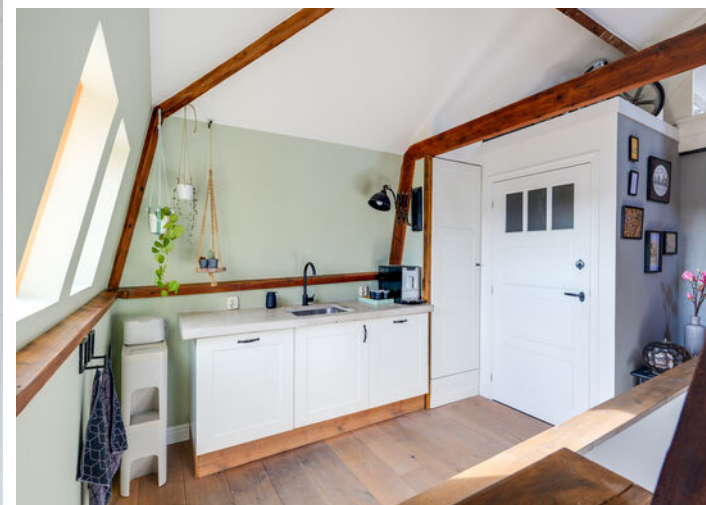
















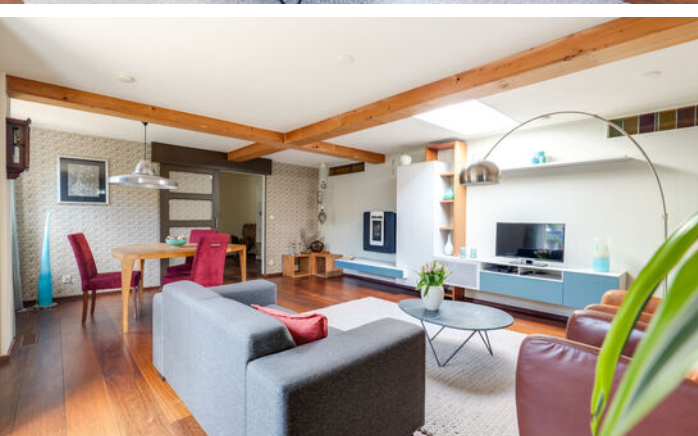


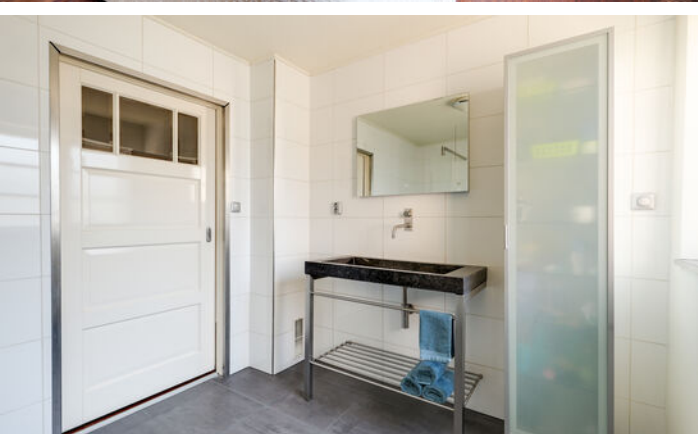








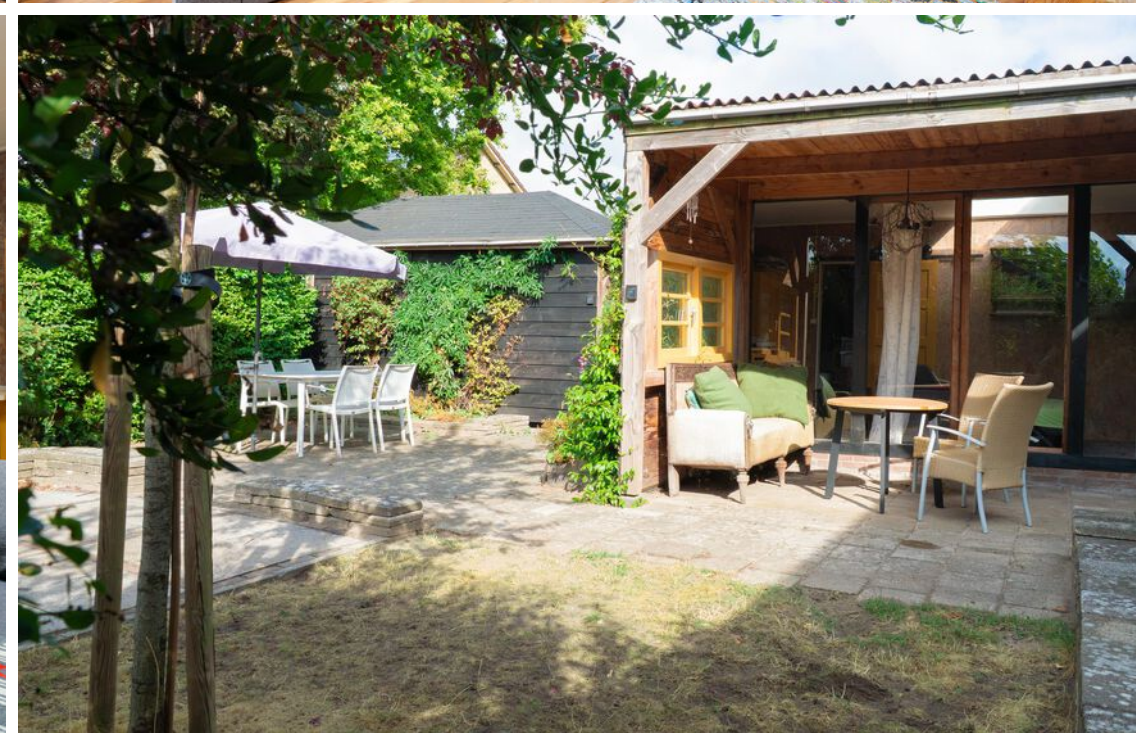


















Plattegrond

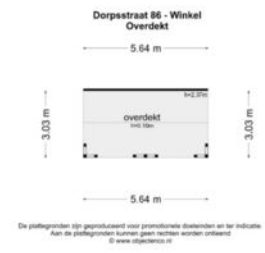
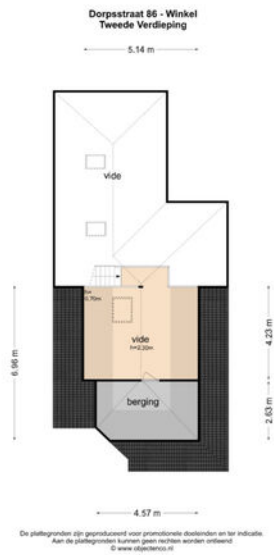


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vijgenhuis.nl

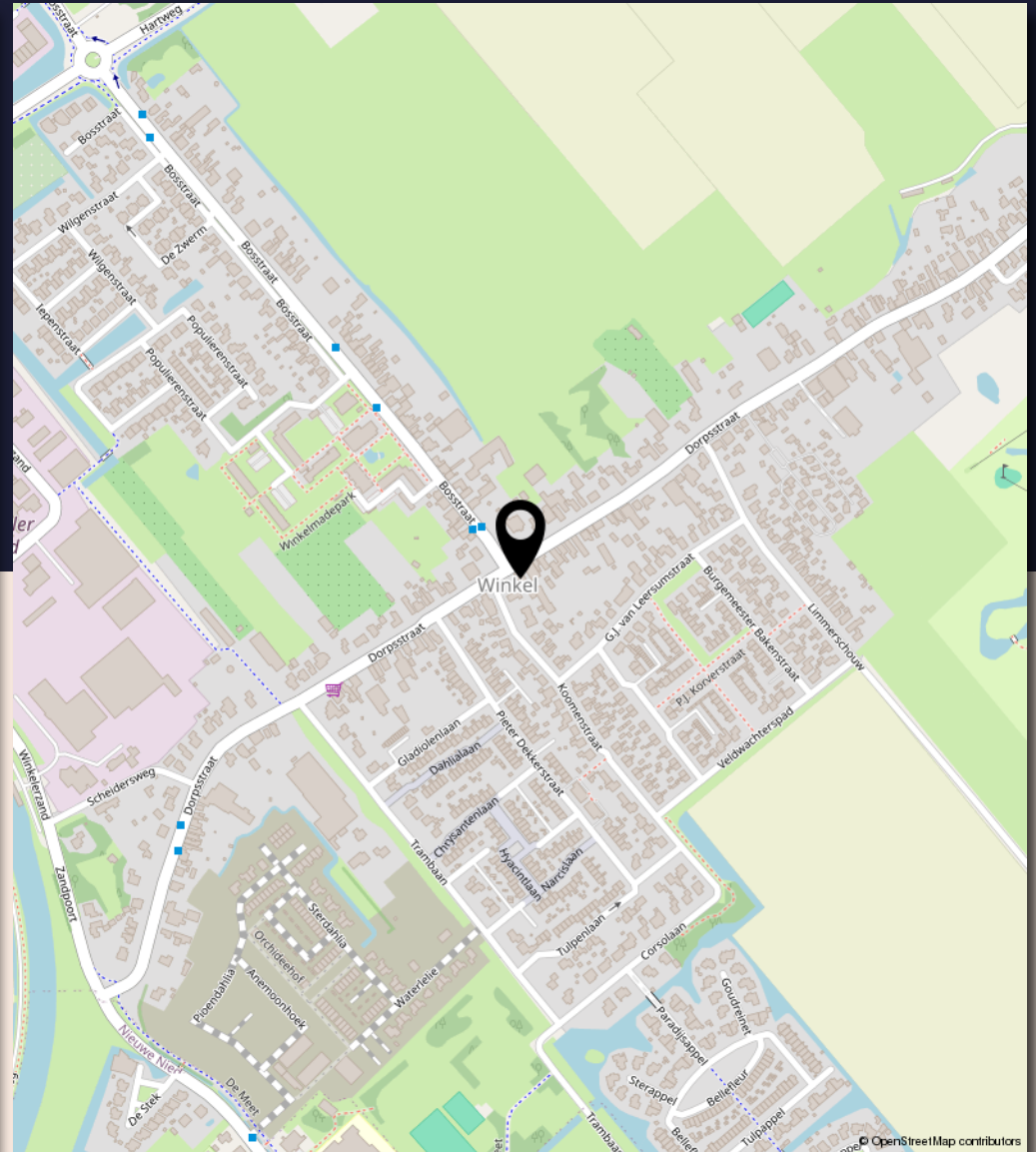
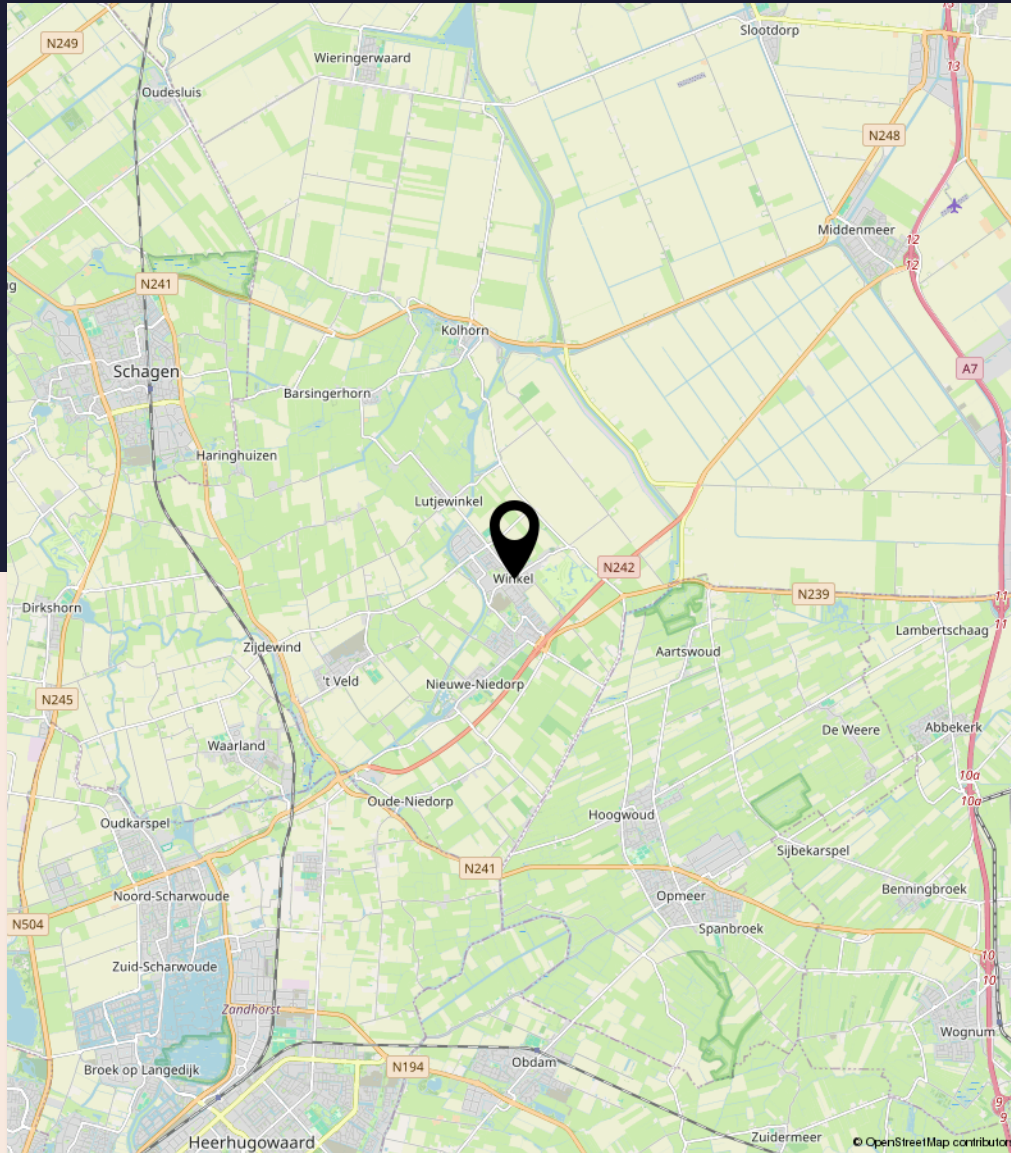


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vijgenhuis.nl

Plattegrond



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting				Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x	(Gas)kachels	x		
Losse (hang)lampen			x				
(/losse) kasten, legplanken				Overige			
Kledingkasten Slaapkamers	x			Pelletkachel benedenwoning		x	
				Pelletkachel bovenwoning	x		
				Pelletkachel tuinkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				2 plafondfans bovenwoning woonkamer	x		
Gordijnrails	x						
Gordijnen	x			Keuken			
Overgordijnen	x			Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Vitrages	x						
Rolgordijnen	x			Keuken (inbouw)apparatuur			
Jaloezieen	x			Kookplaat	x		
(Losse) horren/rolhorren	x			Afzuigkap	x		
				Oven	x		
Vloerdecoratie				Koel-vriescombinatie	x		
Parketvloer	x			Vaatwasser	x		
Houten vloer(delen)	x			Koffiezetapparaat		x	
Laminaat	x			Koel-vries combinatie tuinkamer		x	
Plavuizen	x						
				Toilet			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
Boiler	x		
Geiser	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	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:

- 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 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

