



Jan Wilshof 128
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

140 m²

INHOUD

565 m³

BOUWJAAR

2013

VVE-BIJDRAGE

€ 321,99

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

4

Verwarming

Warm water

Isolatie

Stadsverwarming

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, hr glas

Gebouwgebonden buitenruimte

37 m²

Externe bergruimte

39 m²

Omschrijving

Aan de rand van Stadspark de Hout, in een rustige en parkachtige woonomgeving, krijgt u de kans om de nieuwe eigenaar te worden van dit gelijkvloerse appartement van circa 140 m², met een groot terras en 2 parkeerplaatsen in de ondergrondse garage. De master bedroom met kleedruimte en eigen badkamer is fraai, en er zijn nog twee slaapkamers voor de (klein)kinderen of om vanuit huis te werken. Het is zelfs mogelijk om een tweede badkamer te realiseren in de huidige wasruimte. Vanaf het royale terras kijkt u naar de prachtige woonomgeving, waar wonen elke dag genieten is.

Op de plek waar vroeger voetbalstadion De Hout was, staan nu meerdere stijlvolle appartementengebouwen omringd door groen. U loopt zo het park in, het vernieuwde ziekenhuis is in de nabijheid en iets verder in de straat is een zwembad. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij Albert Heijn XL en de verswinkels bij winkelcentrum Hart van Zuid. Met de fiets of lopend bent u zo in de historische binnenstad, voor een dagje winkelen of een avondje uit. Het duingebied en het strand zijn op fietsafstand, en via de Ring Alkmaar rijdt u zo de A9 op richting Amsterdam, Schiphol en Haarlem.

Indeling van het appartement:

Via de gezamenlijke entree loopt u naar de centrale hal, met een prachtig atrium en zitgelegenheid voor de bewoners. Het trappenhuis of de lift hoeft u alleen te gebruiken om naar de privéberging en de parkeergarage te gaan. Het appartement heeft een royale en lichte ontvangsthall met de meterkast en het gastentoilet. De stijlvolle tegelvloer met vloerverwarming ligt niet alleen in de hal, maar ook in de woonkamer en keuken.

De woonkamer is een royale leefruimte, met grote ramen aan twee zijden en een schuifpui naar het terras. Het plafond heeft een aangename hoogte van circa 2,80 meter, en het uitzicht op de parkachtige omgeving is fraai. Vlak naast het eetgedeelte is de keuken, waar een hoogwaardige hoekopstelling met een granieten aanrechtblad staat. Deze keuken is uitgevoerd met een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en een vriezer. Aan de kant van het terras is de master bedroom, met een eigen kleedruimte en badkamer. In de kleedruimte staat een L-vormige maatwerk kastenwand, met schuifdeuren in een stijlvolle houtkleur. De slaapkamer, met zacht tapijt op de vloer, is een aangename en lichte slaapruijnte van groot formaat. In de luxe badkamer heeft u de beschikking over een xl-inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel met spiegel.

Vanuit de ontvangsthall zijn nog twee ruime slaapkamers te bereiken, waarvan een met een circa 4 meter lange maatwerk kastenwand. Perfect voor de (klein)kinderen en als werkkamer, zeker vanwege de rustige ligging en het uitzicht. Verder zijn er een inpandige berging en een wasruimte, met de mogelijkheid om een tweede toiletruimte of badkamer/doucheruimte te realiseren.

Terras:

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het L-vormige terras, waarvan een deel op het westen gesitueerd is. Dit betekent dat u tot de late uurtjes in de zon kan zitten, en dat u gedurende de warmste uren van de dag de verkoeling kunt opzoeken. Het uitzicht op dit mooie stukje Alkmaar, boordevol historie, is om in te lijsten.

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 140m²
- Terras circa 37m²
- Gelijkvloers appartement met drie slaapkamers
- Mogelijkheid voor een tweede badkamer
- Twee vaste parkeerplekken in de garage
- Royale, betegelde privéberging met wandplanken
- Zeer royaal terras met zon tot in de late uurtjes
- Verplicht bij te kopen parkeerplaats 1 á € 25.000,-
- Verplicht bij te kopen parkeerplaats 2 á € 25.000,-
- VvE bijdrage € 253,25 per maand
- VvE bijdrage parkeerplaatsen € 68,74 per maand
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

















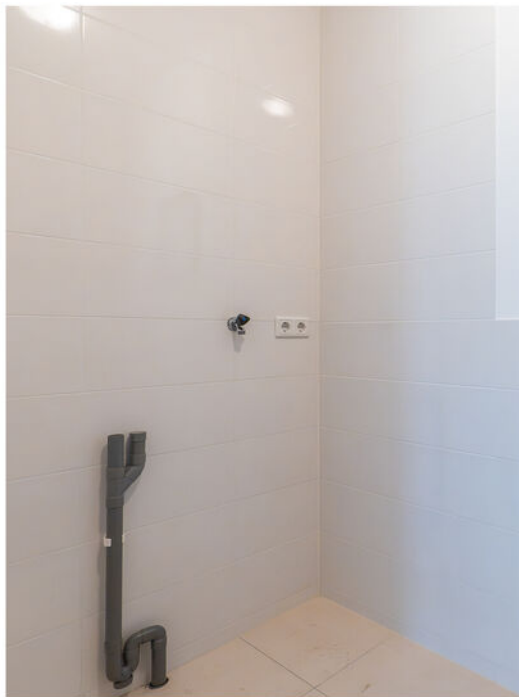




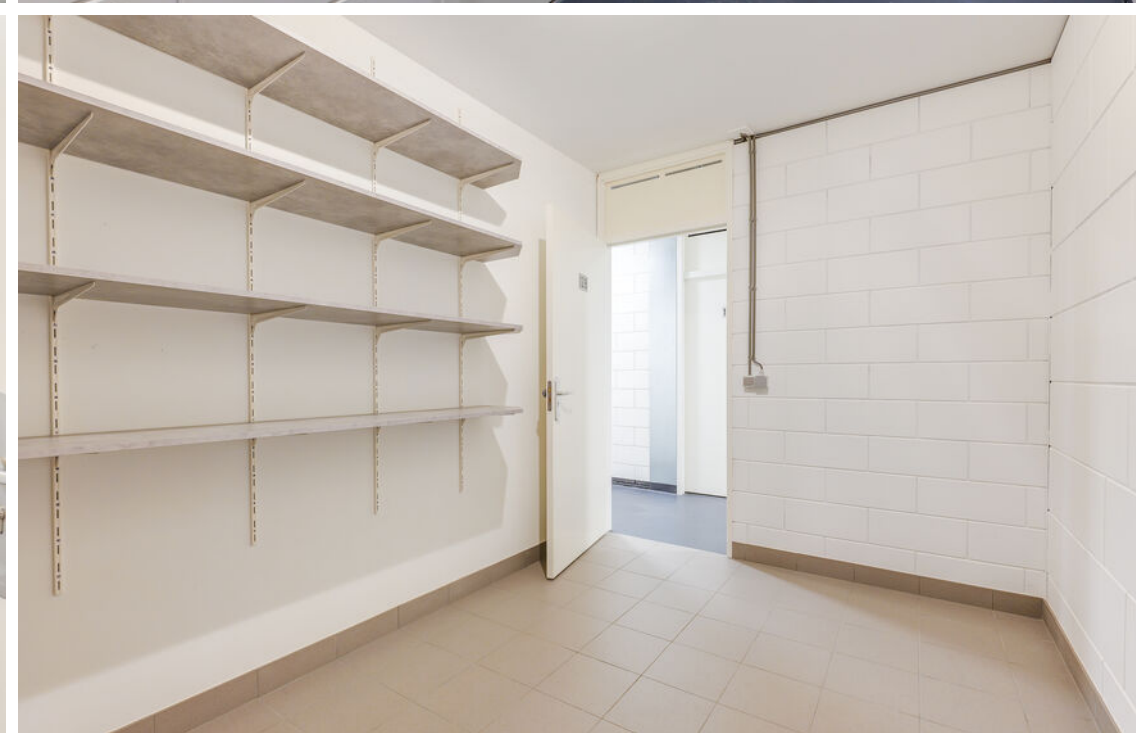


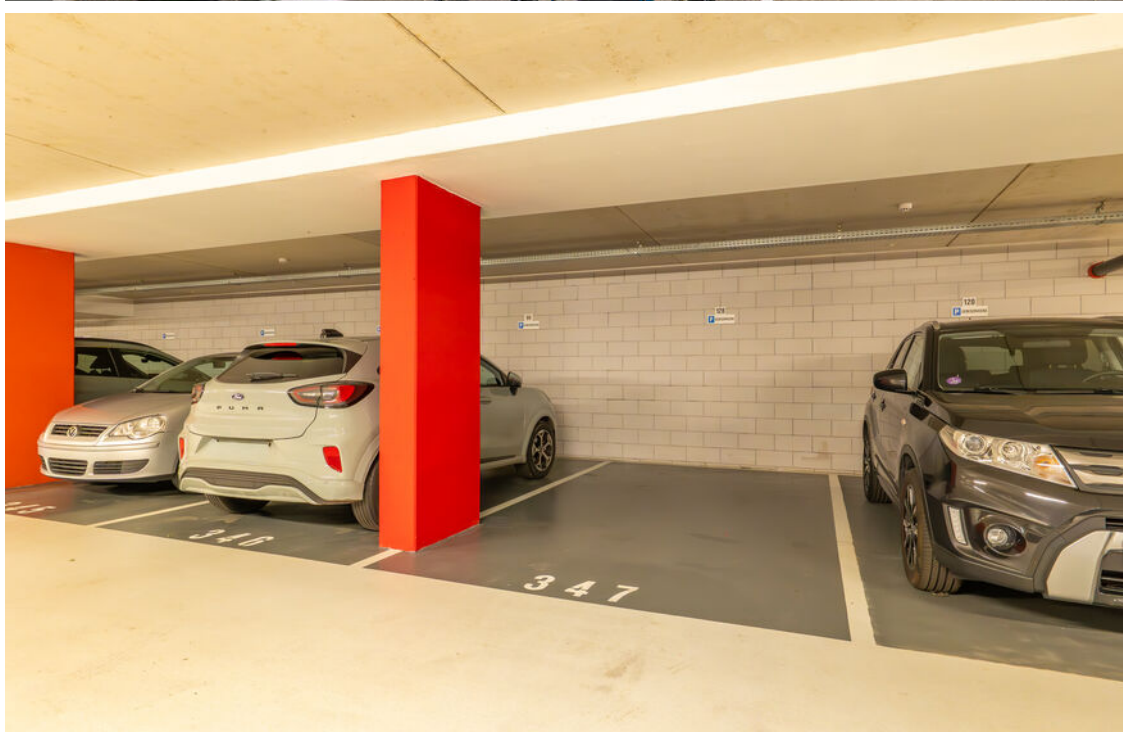














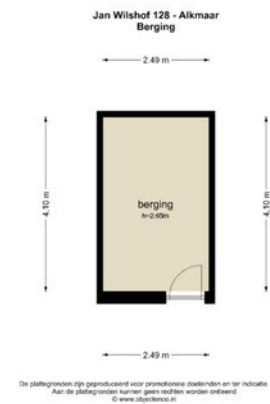




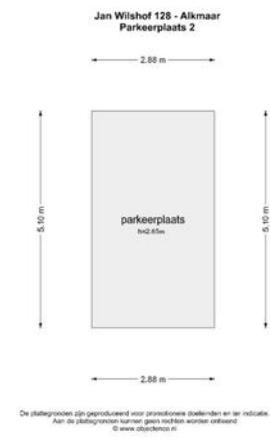
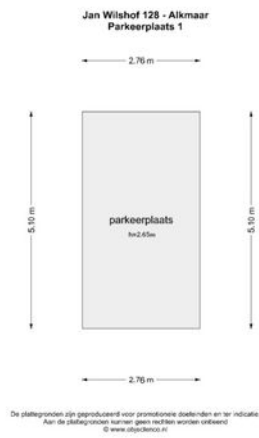
Plattegrond



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



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Kadastraal perceelnummer

6353

Kadastraal sectie

E

Appartement index

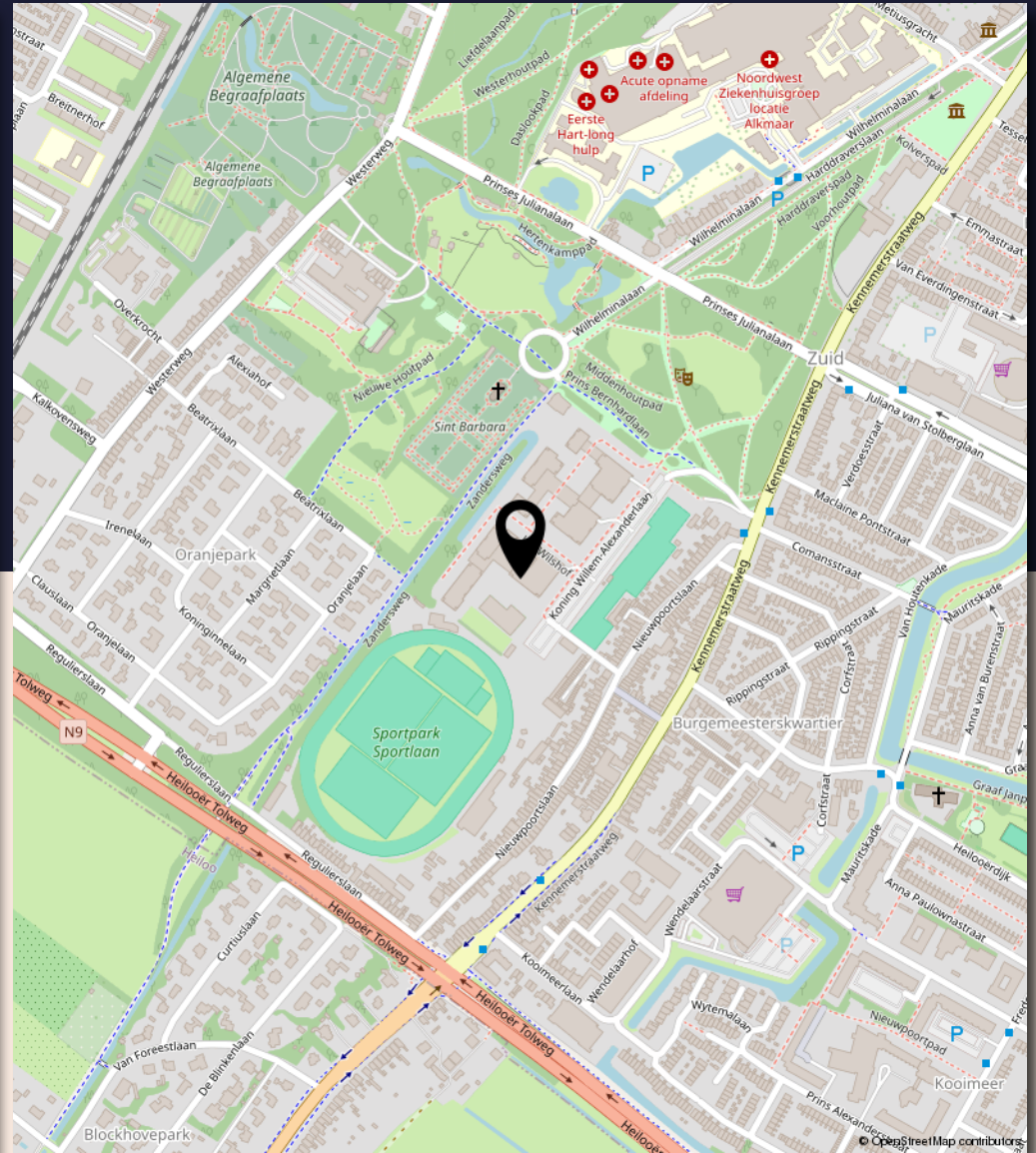
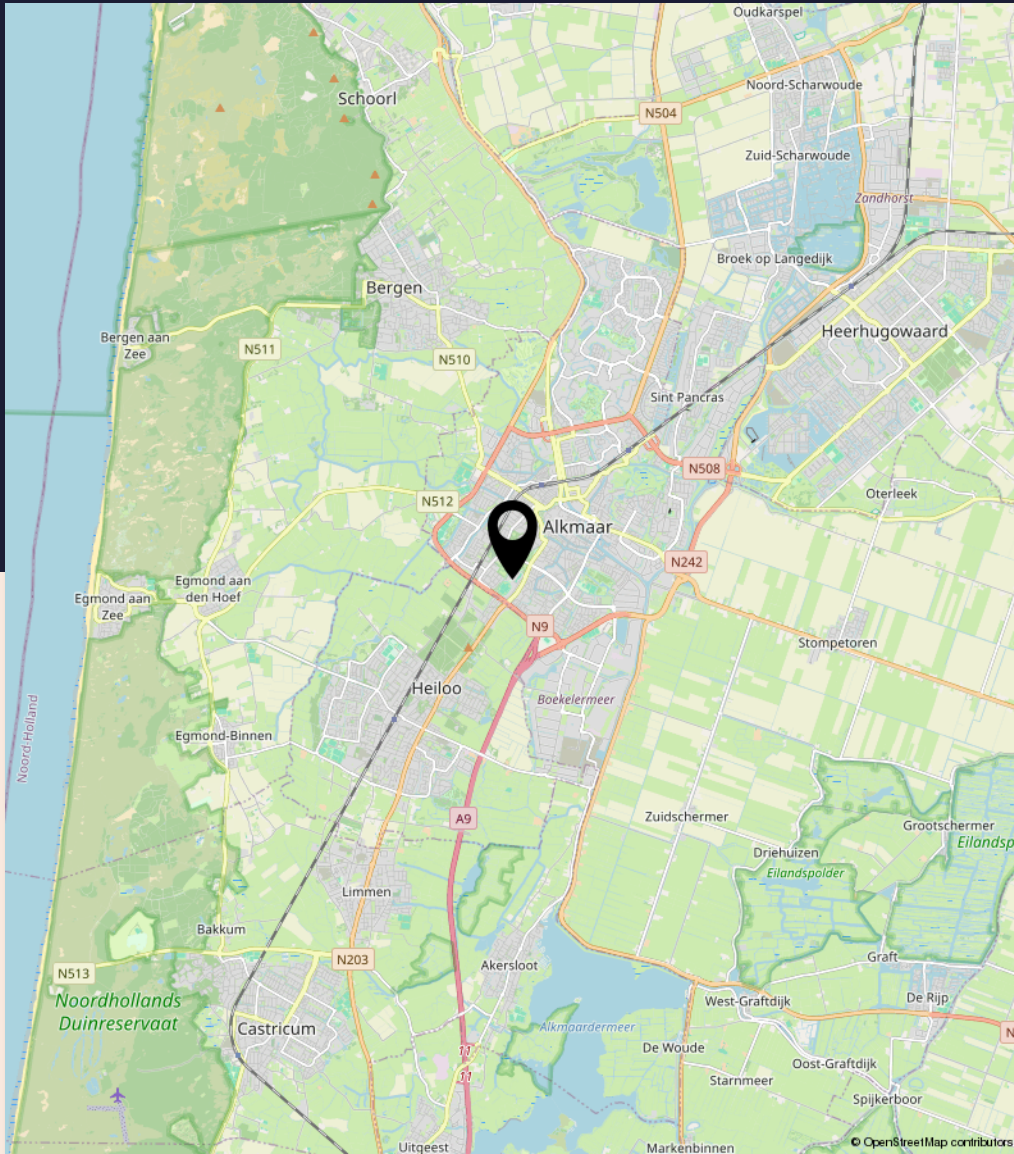
65 / 385 / 426 / 500

Aandeel

155/4208 - 10/2133 - 12/2133 -
12/2133



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Vriezer	x		
Inbouwspots/dimmers	x			Vaatwasser	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x						
Losse (hang)lampen	x			Woning - Sanitair/sauna			
Gordijnrails	x			Toilet	x		
Gordijnen	x			Toiletrolhouder	x		
Overgordijnen	x			Fontein	x		
Vitrages	x			Douche (cabine/schermb)	x		
Lamellen	x			Wastafel	x		
Jaloezieen	x			Badkamer Toilet	x		
Vloerbedekking	x						
Plavuizen	x			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Woning - Keuken				Brievenbus	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x			(Voordeur)bel	x		
Kookplaat	x			Rookmelders	x		
(Gas) fornuis	x			(Klok)thermostaat	x		
Afzuigkap	x						
Magnetron	x			Tuin			
Oven	x						
Combi-oven/combimagnetron	x						
Koelkast	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

