



1e Landdwardsstraat 8
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

85 m²

BOUWJAAR

1907

ENERGIELABEL

E

Verwarming

Warm water

Overige inpandige ruimte

INHOUD

326 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

74 m²

AANTAL KAMERS

4

Intergas kombi kompakt hre/18a

Cv ketel

3 m²

Omschrijving

Karakter van buiten en modern van binnen. Op een rustige plek, net buiten de binnenstad, staat deze charmante woning met twee slaapkamers, een ruime badkamer en een in 2022 vernieuwde keuken.

Dankzij de dakopbouw aan de achterzijde is de eerste verdieping fors vergroot en in 2024 is de berging verbouwd tot thuiswerkplek.

Alles klopt aan deze woning, van de mooie vloeren tot de kleurrijke glas-in loodramen en de trendy wandlijsten in de woonkamer. Het is een plaatje, waar je zonder te verbouwen kunt gaan stylen en inrichten.

Over de ligging en de buurt:

Via een van de bruggen over de Nieuwlandersingel loop je zo de binnenstad in. Je favoriete winkels, speciaalzaken, restaurants, cafés en zomerse terrassen zijn binnen handbereik. Daar beleef je de gezellige drukte, terwijl thuis de rust overheerst. Het is overigens ook een hele gezellige en sociale buurt, waar het fijn wonen is. Met de auto is het circa 5 minuten naar de A9, richting Haarlem en Amsterdam. Liever met de trein? Met de fiets is het maar 2 kilometer naar het treinstation!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Niet alleen de straat, maar ook dit huis heeft ongekend veel charme. Het metselwerk, de donkergroene voordeur en de glas-in-loodramen zorgen voor een huis met de juiste looks. Eenmaal binnen sta je in een lichte hal, met stijlvolle wandtegels en vloertegels met een terrazzo-look. Deze elementen zie je ook in de toiletruimte, met een wandcloset en een zwart fonteintje.

De woon-/eetkamer, met het eetgedeelte aan de voorzijde en het zitgedeelte aan de achterzijde, heeft een lengte van bijna 9 meter. Fraaie elementen zijn de houten vloer, trendy wandlijsten, houten wandpanelen en de kleurrijke glas-in-loodramen. Dubbele deuren met grote ramen zorgen voor een optimale verbinding met de stadstuin.

In de aanbouw is de keuken geplaatst, welke in 2022 is vernieuwd. Strak stucwerk, inbouwverlichting, de terrazzo-look tegelvloer en de zwarte keukenopstelling met marmerlook aanrechtblad vormen een fraai geheel. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast.

Aan de achterzijde van de keuken zijn een kleine overkapping en de werkkamer, die vanuit de stadstuin te bereiken is. Deze ruimte, in 2024 verbouwd en geïsoleerd, is een heerlijk rustige plek om te werken of sporten.

Eerste verdieping:

De dakopbouw aan de achterzijde zorgt voor veel extra ruimte op de eerste verdieping. Aan deze kant is de master bedroom, met zwarte balken en zicht op het schuine dak. De hoogte van de nok maakt deze slaapkamer tot een fantastische ruimte. De inbouwkast biedt praktische bergruimte, net als de grote kast met schuifdeuren op de overloop.

Aan de voorzijde zijn de tweede slaapkamer en de ruime badkamer, die in 2022 merendeels is vernieuwd. De slaapkamer is in gebruik als superleuke kinderkamer en de badkamer is ingedeeld met een bad, inloofdouche, toilet en een wastafelmeubel. Je ziet meerdere zwarte elementen, van kranen tot dubbele douchekop en de rand van de ronde spiegel. In beide slaapkamers en op de overloop ligt een parketvloer.

Zolder:

Vanaf de overloop is er toegang tot een zolder, met de opstelling van de HR-ketel.

Tuin:

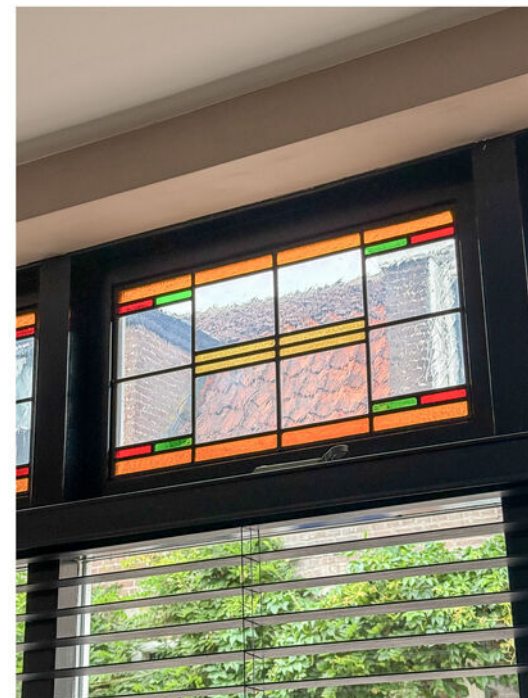
De stadstuin op het oosten is een plek met sfeer, waarvoor je geen groene vingers nodig hebt. Het metselwerk en een deel van de erfafscheiding zijn geschilderd, waardoor de tuin heel ruimtelijk oogt. Aan de achterzijde, bij de werkkamer, is een doorgang naar de steeg.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 85 m²
- Houten kozijnen met dubbel glas
- Schilderwerk buitenzijde periodiek uitgevoerd
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (2023)
- Nieuwe keuken en renovatie badkamer (beide in 2022)
- De berging is in 2024 verbouwd tot thuiswerkplek (met isolatie)
- Sfeervolle stadstuin met achterom
- Ruime parkeergelegenheid (vergunninghouders)
- Energielabel E
- Volledige eigendom

















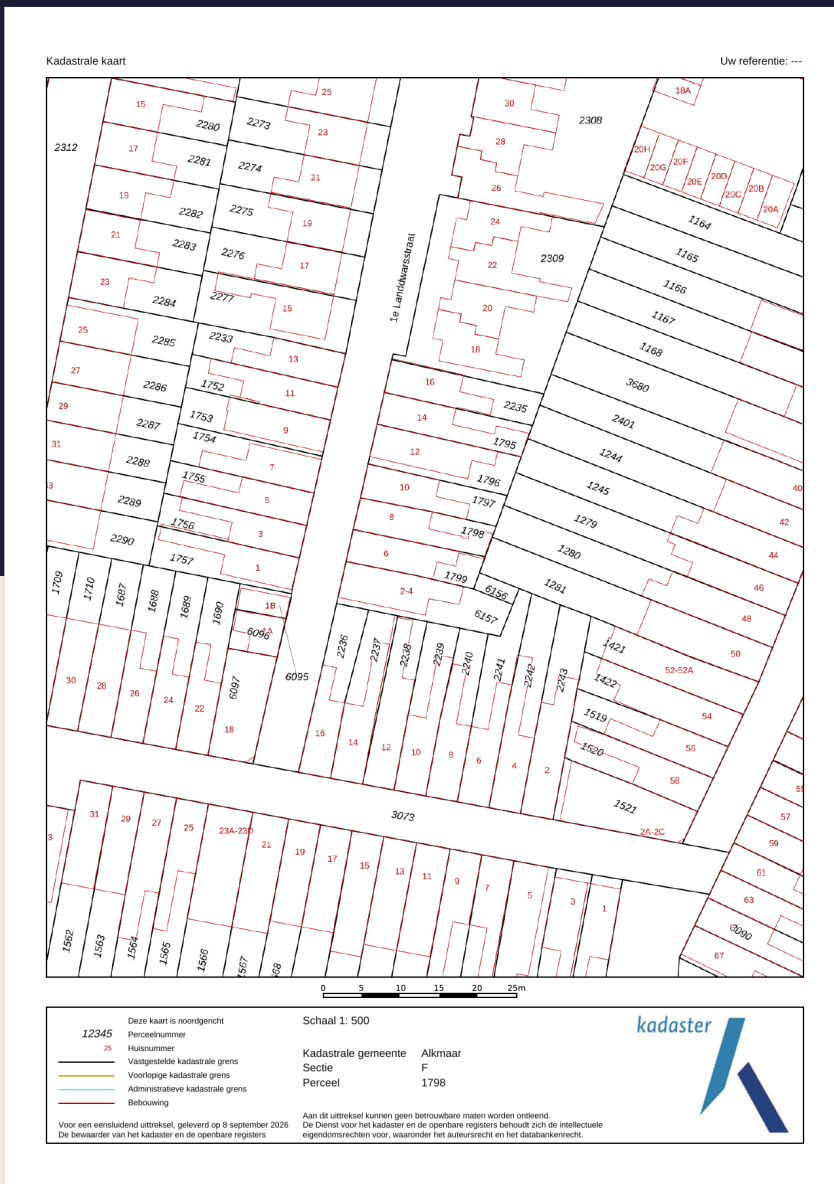








Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

74 m²

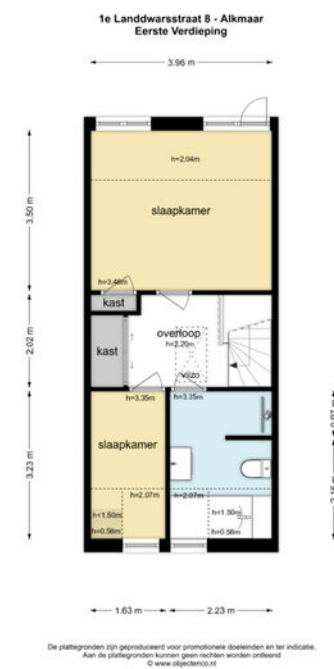
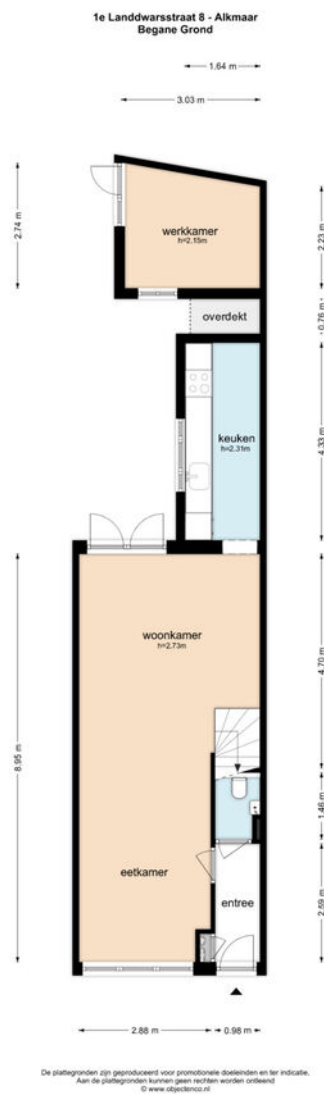
Kadastraal perceelnummer

1798

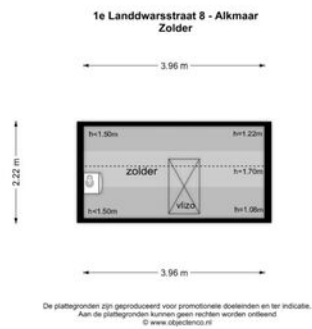
Kadastraal sectie

F

Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Lamellen	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Interieur			
Radiatorafwerking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

