



Borinagestraat 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

105 m²

INHOUD

390 m³

BOUWJAAR

1986

PERCEELOPPERVLAKE

134 m²

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

5

Verwarming

Warm water

Isolatie

Overige inpandige ruimte

Externe bergruimte

Intergas 2012

Cv ketel

dakisolatie, dubbel glas

6 m²

8 m²

Omschrijving

Heerlijk wonen aan doorgaand vaarwater in Alkmaar, wie wil dat niet? In een rustige straat, zonder doorgaand verkeer, staat deze goed onderhouden woning met 4 slaapkamers en een diepe tuin op het westen.

De woning heeft een mooie keuken met inbouwapparatuur, een badkamer met bad én douche, veel lichtinval en een fantastisch vlonderterras aan het water. Dit is een huis dat alles heeft wat u zoekt, in een kindvriendelijke wijk en nabij vele voorzieningen.

Over de ligging en de buurt:

De ligging is fantastisch, in een wijk met veel groen en water. Park De Groene Voet, met een skatepark en een speeltuin, is in de nabijheid. Dit geldt ook voor de bushalte, vele sportverenigingen en winkelcentrum Daalmeer.

Een rondje hardlopen kan rondom de Oudieplas en het omliggende park, waar ook een scoutingvereniging is. Via de Laan van Parijs is er een goede verbinding met de N245, richting de Ring Alkmaar en Schagen. De afstand tot de snelweg A9, richting Haarlem en Amsterdam, bedraagt circa 10 kilometer. Met de fiets is het slechts 5 kilometer naar Bergen en na iets meer dan een halfuur loopt u met de voeten in het zand bij het strand in Bergen aan Zee.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Aan de buitenzijde ziet u niet één, maar twee deuren. De deur aan de linkerkant geeft toegang tot een berging (met vliering) en de deur aan de rechterkant leidt naar de ruime hal. Hier zijn de meterkast, een garderobekast, de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

Op de trap ligt donker tapijt en de lichte laminaatvloer vindt u op bijna de hele begane grond.

De tuingerichte woonkamer, met grote ramen aan de westkant, staat in open verbinding met de keuken. Zo valt in de ochtend de zon via de keuken naar binnen, en vanaf de middag tot in de avond via de woonkamer. Dankzij het elektrisch bedienbare gevelbrede zonnescherm blijft het overdag heerlijk koel in de woonkamer. Het zitgedeelte heeft een ruime opzet en het eetgedeelte is op een mooie plek, vlak naast de keuken.

Lekker koken of de allerlekkerste taarten bakken, dat doet u in deze keuken. De lichte hoekopstelling heeft een aanrechtblad van graniet en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een vriezer. Let ook op de vele kasten en lades, want deze keuken heeft veel bergruimte!

Eerste verdieping:

Aan de achterzijde zijn drie slaapkamers, die dankzij de brede dakkapel heel licht en ruim zijn. Deze kamers, van gelijke grootte, zijn perfecte kinderkamers of geschikt om vanuit huis te werken. Je vindt in deze kamers ook een praktische bergruimte in het schuine dakvlak. Aan de voorzijde is de master bedroom, met een grote schuifdeurkast voor al uw kleding. In alle kamers en op de overloop ligt een mooie laminaatvloer.

De badkamer, met een raam in de voorgevel, is ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, tweede toilet en een wastafelmeubel met spiegelkast.

De kleuren zwart en wit zijn van tijdloze schoonheid, waardoor deze badkamer ook in de komende jaren nog een mooie uitstraling heeft.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de 2e verdieping, met 2 dakramen aan de achterzijde en een circa 3.60 meter hoge nok. Hier is tevens een vliering waar je flink wat spullen kunt opbergen. Op de overloop, bij de HR-ketel, is de opstelling van de wasapparatuur en je vindt hier in het schuine dakvlak een praktische bergruimte. De derde slaapkamer, met wastafel, is een heerlijk lichte en ruime kamer. In het schuine dakvlak aan de achterzijde is praktische bergruimte, te bereiken vanuit beide ruimtes.

Tuin:

De voortuin, op het oosten, is geheel bestraat, waardoor er genoeg plek is om de auto te parkeren. De fiets en eventueel andere (tuin)spullen kunnen veilig in de berging worden gestald.

Vanuit de woonkamer is de diepe achtertuin op het westen te bereiken. De foto's zijn in de ochtend gemaakt, als het achterste deel van de tuin volop in de zon staat. Vanaf de middag tot in de avond biedt de hele tuin volop ruimte om in de zon te zitten. Erg handig is de houten berging, voor het tuin-/klusgereedschap en andere spullen. Naast de berging is een trap, die naar het in 2017 gerealiseerde vlonderterras aan het water leidt. Hier beseft u dat wonen aan het water een unieke beleving is.

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 105 m²
- Algehele renovatie in 2012-2015 (o.a. technische installaties, laminaatvloer, badkamer en voor-/achtertuin)
- Vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping
- Dakisolatie en houten kozijnen met dubbel glas
- Dakkapel is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik
- Diepe, zonnige tuin aan het water
- Rustige straat met openbare parkeergelegenheid en een speeltuintje
- Energielabel A
- Volle eigendom
- Oplevering in overleg























Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

134 m²

Kadastraal perceelnummer

1468

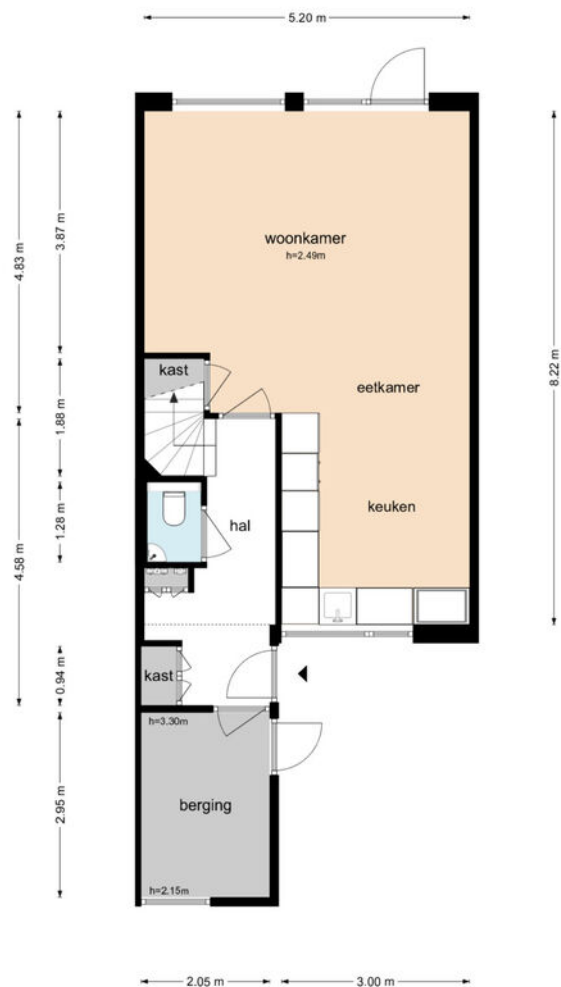
Kadastraal sectie

I



Plattegrond

Borinagestraat 8 - Alkmaar
Begane Grond



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

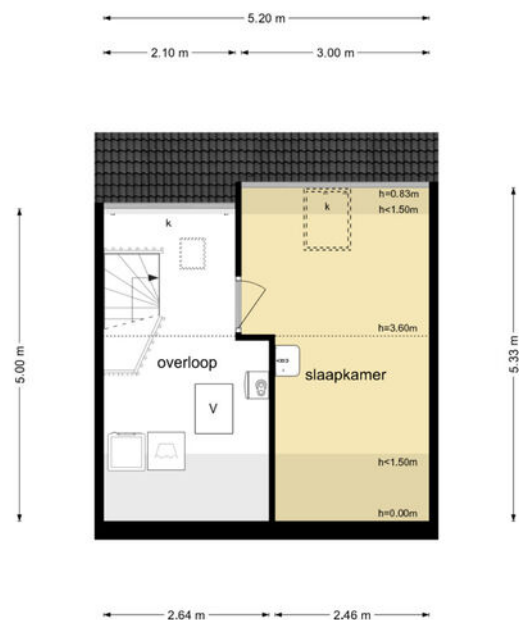
Borinagestraat 8 - Alkmaar
Eerste Verdieping



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

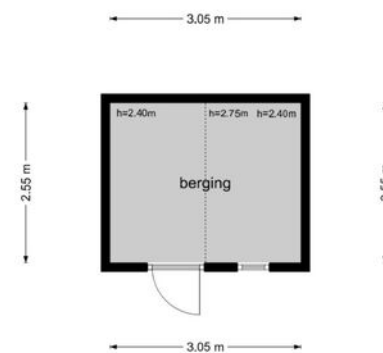
Plattegrond

Borinagestraat 8 - Alkmaar
Tweede Verdieping



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

Borinagestraat 8 - Alkmaar
Berging



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



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
(voordeur)bel	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Zonwering buiten woonkamer achter	x		
Zonwering ramen slaapkamers 1e verdieping	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Vliegenhor zolder aanwezig maar moet nog worden gemonteerd.b	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
wasmachine		x	
droger		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Warmwatervoorziening			
Combiketel, thermostaat en mechanische ventilatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Losse RMDE potten		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Legplanken plus vaste werktafel berging	x		
Vlaggenstokhouder aan voorgevel	x		
3 vierkante grote plantenbakken	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

