



Ribesplantsoen 27
Schoorl

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

109 m²

INHOUD

373 m³

BOUWJAAR

1970

PERCEELOPPERVLAKTE

147 m²

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

4

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte

Vloerverwarming gedeeltelijk

Cv ketel

Dubbel glas

8 m²

Omschrijving

Heerlijk wonen in een rustig woonhofje, in een kindvriendelijke wijk aan de rand van Schoorl. Geliefd vanwege het uitgestrekte duingebied met het Klimduin, en met een prachtige ligging ten opzichte van de stad en het strand. Wie wil hier nu niet wonen?

Deze fraaie woning aan het Ribesplantsoen is in 2023 grondig verbouwd, met een prachtig resultaat. De woonkamer vormt een geheel met de keuken, en de tuin heeft een gunstige ligging op het zuidwesten. Boven zijn drie slaapkamers, een tweede toiletruimte, een wasruimte en een prachtige badkamer met een apart kleedgedeelte. Dat is anders dan de oorspronkelijke indeling, en geheel volgens de hedendaagse woonwensen.

Over de ligging en de buurt:

Schoorl staat bekend om zijn prachtige natuur en de hoogste duinen van Nederland. Dit schilderachtige dorp biedt een rustige en groene woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Zo vind je in het gezellige dorpscentrum een divers aanbod aan winkels, horecagelegenheden en een supermarkt. Voor de sportliefhebber zijn er talloze fiets- en wandelroutes door de duinen en bossen, en het strand is slechts een korte fietstocht verwijderd. Met meerdere scholen en sportverenigingen is Schoorl ideaal voor gezinnen.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Zodra je het hofje bereikt, besef je dat dit een fantastische plek is om te wonen. Bij huisnummer 27 loop je het pad op, richting de voordeur. Ben je klaar om je droomhuis te ontmoeten?

In de hal ligt een taupe tegelvloer, die goed matcht met de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een bergkast en de naastgelegen toiletruimte is, net als de rest van het huis, in 2023 verbouwd.

Wat tijdens de verbouwing is gebleven, is de parketvloer in de woonkamer. Deze is gerestaureerd, en ziet er fantastisch uit. Aan de voorzijde is het zitgedeelte en het eetgedeelte is, net als de keuken, aan de achterzijde. Waar je ook staat, het uitzicht op het groen is prachtig.

Bij het eetgedeelte valt je oog op de keuken, met een ziteiland en een hoekopstelling. Bij het eiland is plek voor de koffiemachine en het kookgedeelte is vlak naast de deur naar de tuin. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een Quooker, vaatwasser, oven en een koel-/vriescombinatie. Dit is de perfecte keuken voor een kook- en bakliefhebber!

Eerste verdieping:

Heb je beneden alles gezien, dan is het tijd om naar boven te gaan. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers, de badkamer met apart kleedgedeelte, een toiletruimte én een wasruimte te bereiken. Deze nieuwe indeling is veel beter dan voorheen, toen er een kleine badkamer was.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde is in gebruik als master bedroom, met mooi uitzicht op het groen. Aan de

achterzijde is de tweede, tevens grootste slaapkamer die nu als kleed- en sportruimte in gebruik is. De afwerking van de vloeren, wanden en het plafond is top.

Via een kleedruimte loop je de badkamer in, waar de kleuren wit, bruin en zwart elkaar hebben gevonden. De inloopdouche met glazen wand is van xl-formaat, net als het badkamermeubel met wastafel. Naast het meubel hangt een hoge radiator en via het raam valt er veel licht naar binnen. Een groot pluspunt is de aparte toiletruimte, uitgevoerd in rustige kleuren.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar een overloop en een leuke slaapkamer zijn. Het dak is geïsoleerd, bij de overloop is een dakraam geplaatst en de slaapkamer heeft een dakkapel aan de achterzijde.

Tuin:

Bij aankomst heb je de voortuin al gezien, met veel groen en gesitueerd op het oosten. Deze richting betekent dat de achtertuin op het westen is, met zon vanaf de middag tot in de late uurtjes. In de stenen berging is ruimte voor de (kinder)fietsen en er is een poort naar een autovrij pleintje. Als je de boom met schommel ziet, bestaat de kans dat je jezelf weer even kind voelt.

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 109 m²
- Zonnige achtertuin (zuidwest)
- Grootschalige verbouwing in 2023
- Drie ruime slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping
- Badkamer, wasruimte en een aparte toiletruimte op de eerste verdieping
- Mooie en rustige ligging in een hofje
- Energielabel C
- Volledige eigendom
- Oplevering in overleg

















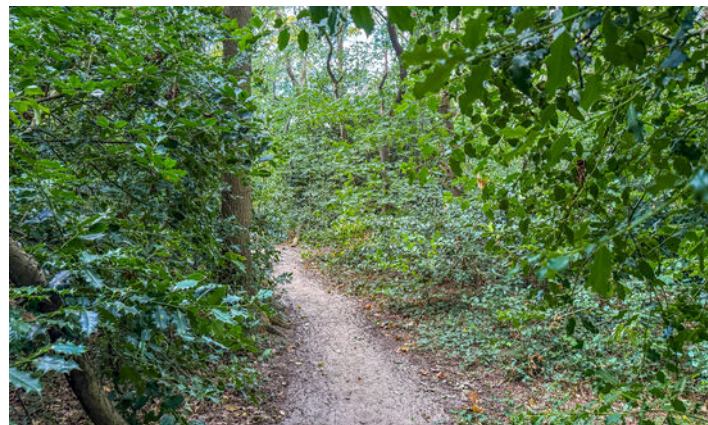
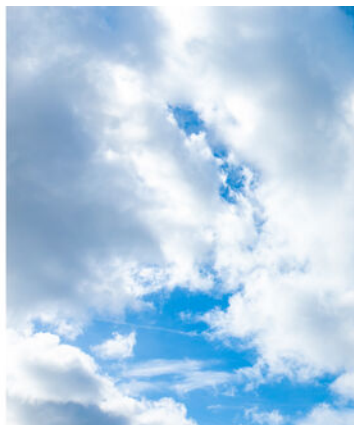






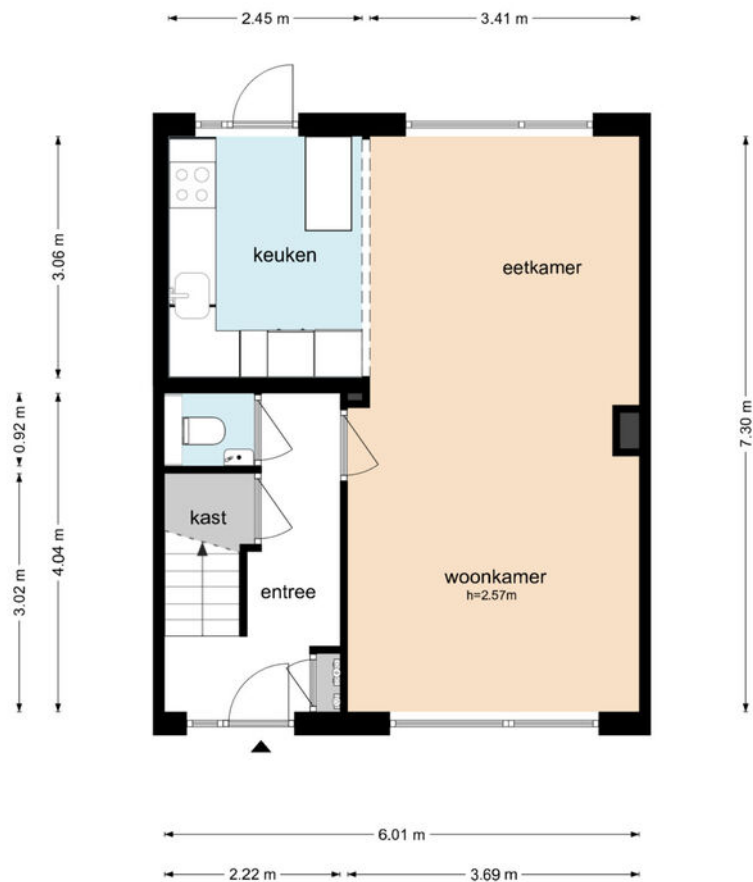






Plattegrond

Ribesplantsoen 27 - Schoorl
Begane Grond



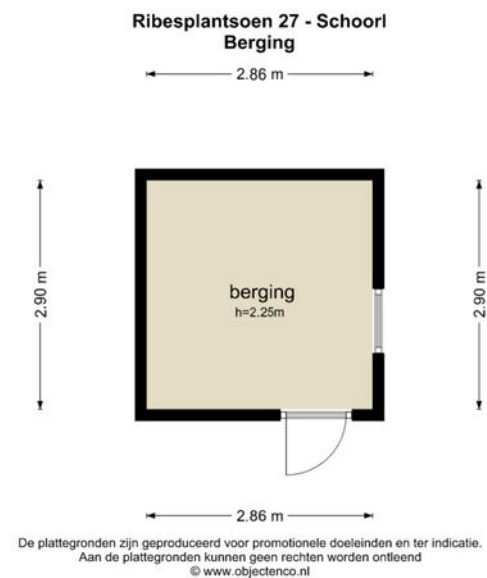
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Ribesplantsoen 27 - Schoorl
Eerste Verdieping



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

Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Schoorl

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

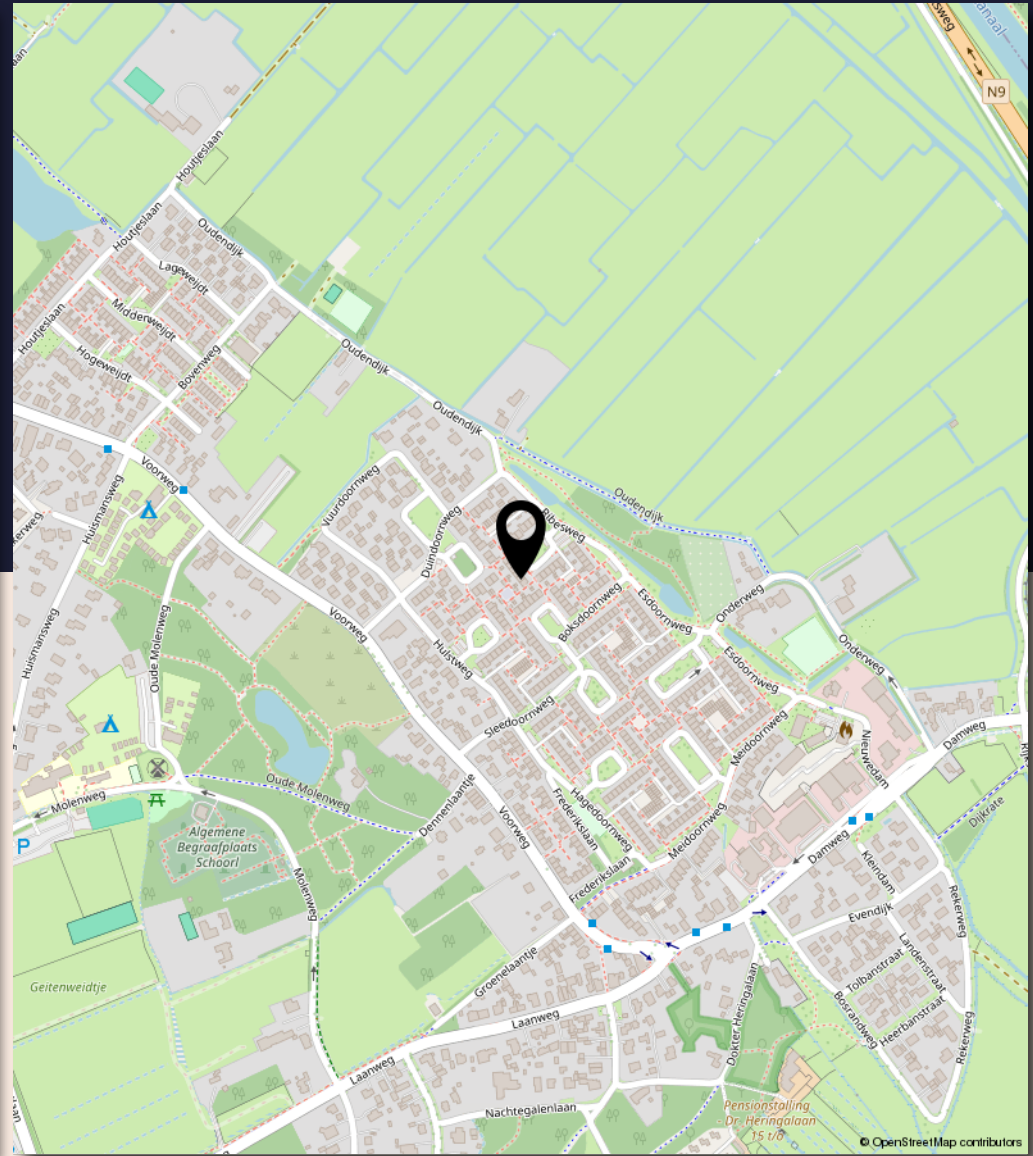
147 m²

Kadastraal perceelnummer

2063

Kadastraal sectie

C



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting				Keuken (inbouw)apparatuur			
Inbouwspots/dimmers	x			Kookplaat	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			(Gas) fornuis	x		
Losse (hang)lampen		x		Afzuigkap	x		
				Magnetron		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen				Oven	x		
Gordijnrails	x			Koel-vriescombinatie	x		
Overgordijnen		x		Vaatwasser	x		
Rolgordijnen	x			Quooker	x		
Vloerdecoratie				Toilet			
Vloerbedekking	x			Toilet	x		
Parketvloer	x			Toiletrolhouder	x		
Laminaat	x			Fontein	x		
Interieur				Badkamer			
Designradiator(en)	x			Douche (cabine/schermb)	x		
Radiatorafwerking	x			Wastafelmeubel	x		
				Toilet	x		
Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	x			Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
				(Voordeur)bel	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
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:

- 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 area.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

