



Iepenlaan 36
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

139 m²

INHOUD

537 m³

BOUWJAAR

1957

PERCEELOPPERVLAKTE

232 m²

ENERGIELABEL

B

AANTAL KAMERS

7

Verwarming

Cv ketel Atag 2014

Warm water

Cv ketel Atag 2014

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie

Overige inpanidige ruimte

12 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

34 m²

Omschrijving

Met de stadse natuur, het centrum, het ziekenhuis en het treinstation in de nabijheid is dit een fantastische plek om te wonen. Met de stadse natuur bedoelen we de Westerhout en Cultuurpark de Hout, waar je kunt wandelen, hardlopen en een bezoek kunt brengen aan de stadsboerderij.

Aan de Iepenlaan staat deze fraaie hoekwoning met vier slaapkamers, een ruime badkamer, aparte wasruimte en een grote leefruimte op de begane grond. Wat vroeger de garage was, is nu een fantastische ruimte met een eigen entree. Perfect als thuiswerkplek!

Over de ligging en de buurt:

De mooi aangelegde achtertuin, op het westen, grenst aan een stuk groen en de spoorlijn. Je kunt parkeren op eigen terrein en in de straat is vergunninghoudersgebied, een bezoekersregeling is voor een nieuwe eigenaar eenvoudig aan te vragen bij de gemeente. Met de fiets, of lopend, ben je zo in het centrum en bij het treinstation. Basis- en middelbaar onderwijs is maar een paar minuten fietsen, net als het ziekenhuis en winkelcentrum De Hoef.

Over de ligging en de buurt:

De mooi aangelegde achtertuin, op het westen, grenst aan een stuk groen en de spoorlijn. Je kunt parkeren op eigen terrein en in de straat is vergunninghoudersgebied, een bezoekersregeling is voor een nieuwe eigenaar eenvoudig aan te vragen bij de gemeente. Met de fiets, of lopend, ben je zo in het centrum en bij het treinstation. Basis- en middelbaar onderwijs is maar een paar minuten fietsen, net als het ziekenhuis en winkelcentrum De Hoef.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Rechts van de oprit is de voordeur van deze woning, die uitblinkt in sfeer en lichtinval. In de lange hal zijn de trapopgang, een handige bergkast en de prachtige toiletruimte met fonteintje. De afwerking is top, met stucwerk en een houten vloer. Deze visgraat vloer, met een zwarte bies, ligt ook in de woonkamer en keuken.

Een zwarte deur met glas verbindt de hal met de woon-/eetkamer, waar een gaskachel het centrale punt vormt. Het zitgedeelte is aan de voorzijde, met de fijne ochtendzon, en het eetgedeelte is aan de westkant. Loop rond en geniet, want dit is een woonkamer met de juiste vibe!

Vlak naast het eetgedeelte is een brede doorgang naar de keuken, die via een overkapping in verbinding met de bijkeuken staat. De keuken is ingedeeld met een fantastische keuken in een hoekopstelling, met bronskleurige elementen en een lichtgrijze pvc vloer. Met een ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koelkast heeft deze keuken alles wat je zoekt.

De bijkeuken, bereikbaar via een eigen ingang, heeft niet alleen een spoelbak met (koud) water, maar ook een deur naar een kleurrijke overkapping met aansluitende berging. De voormalige garage, met een eigen entree, is daarom heel geschikt als thuiswerkplek of hobbyruimte. Of je nu hybride werkt in loondienst of als zelfstandig ondernemer vanuit huis, dit is de perfecte ruimte!

1e verdieping:

Vanaf de lichte overloop zijn twee slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte te bereiken. Aan de achterzijde is de master bedroom, met een grote kastenwand en een balkon. De eveneens ruime slaapkamer aan de voorzijde is thans in gebruik als logeerkamer, met mooi uitzicht op de rustige straat. Beide kamers hebben veel sfeer, mede dankzij het behang en de lichte vloer. Het pronkstuk van deze etage is de moderne badkamer, met grijze wand-/vloertegels en een dubbel raam in de buitengevel. Deze ruimte is ingedeeld met een inloopdouche, wandradiator, toilet, een tweepersoons badmeubel met hoge kast en een stijlvolle spiegel. Wat vroeger de badkamer was, is nu een handige wasruimte met een wastafel en een hoge kast.

2e verdieping:

Een brede dakkapel zorgt voor veel extra ruimte op de tweede verdieping, waar nog twee slaapkamers zijn. In een van de slaapkamers hangt een wastafel en ook hier ligt laminaat op de vloer. In een aparte berging is de opstelling van de HR-ketel.

Tuin:

Zowel de voor- als achtertuin, op het oosten en het westen, zijn fraai aangelegd en goed onderhouden. In de diepe achtertuin zie je een dubbele overkapping, in gebruik als terras en (fietsen)berging. Verder is er veel groen in de tuin, met twee palmbomen als sfeermakers.

Kenmerken:

Woonoppervlakte circa 139 m², inhoud circa 639 m³

Parkeergelegenheid op eigen terrein

Multifunctionele (werk)ruimte met separate/eigen entree (voorheen garage)

Vier slaapkamers

Mooi aangelegde, groene tuin op het westen

11 zonnepanelen aan de oostkant

Toplocatie nabij de Westerhout en Cultuurpark de Hout

Energielabel B

Volledige eigendom

















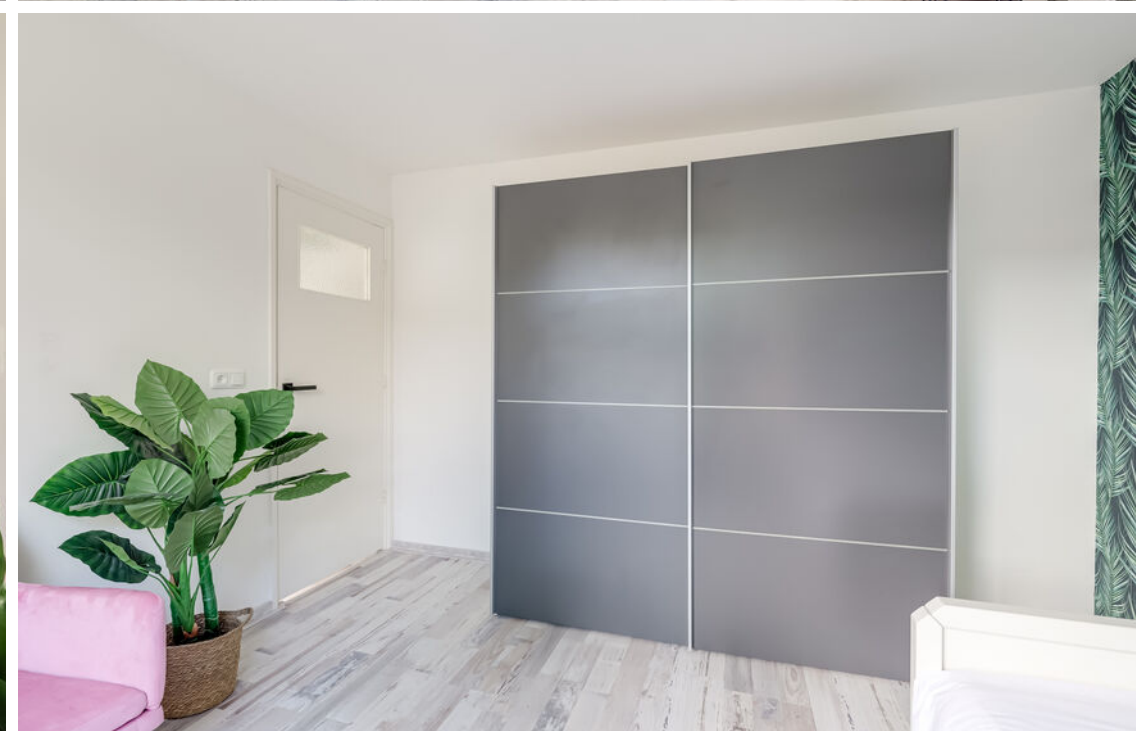






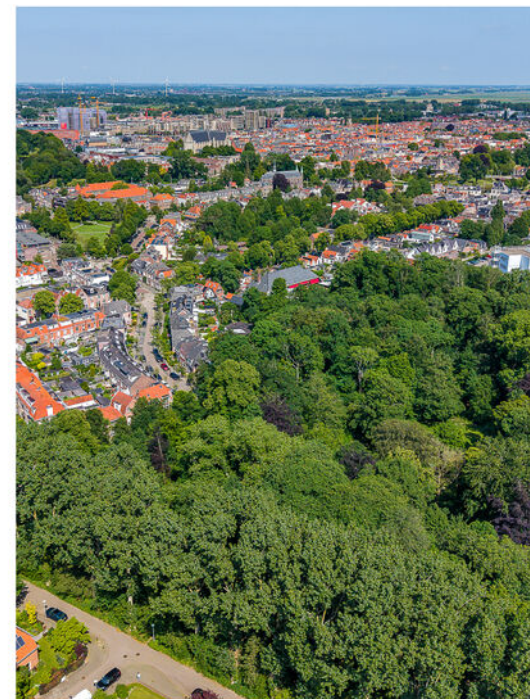
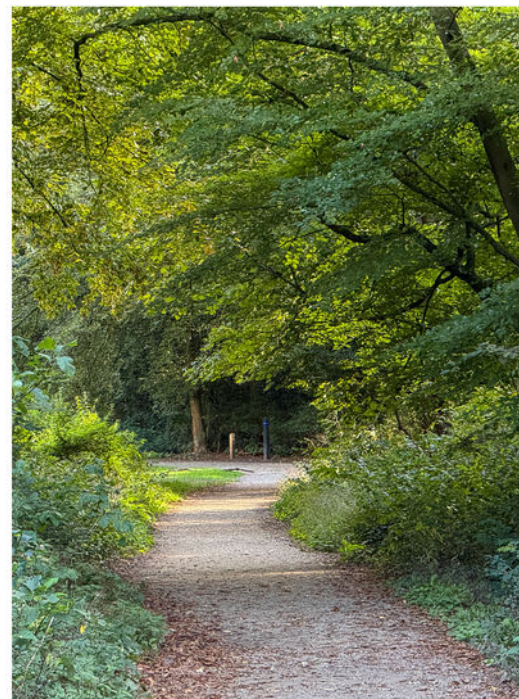














Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

232 m² (woning) en 15 m² (erf/tuin)

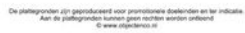
Kadastraal perceelnummer

4583 (woning) en 6892 (erf/tuin)

Kadastraal sectie

E

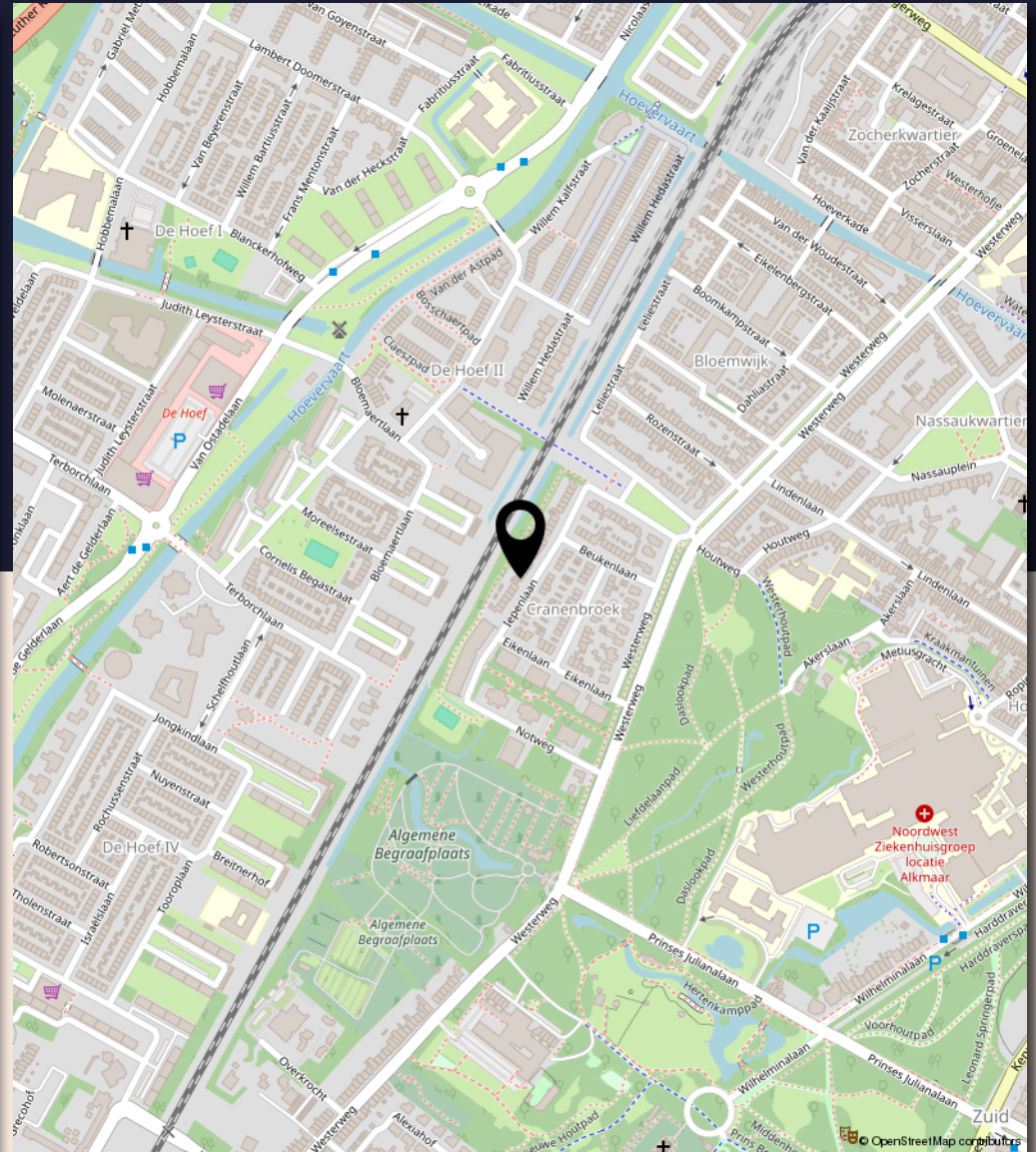
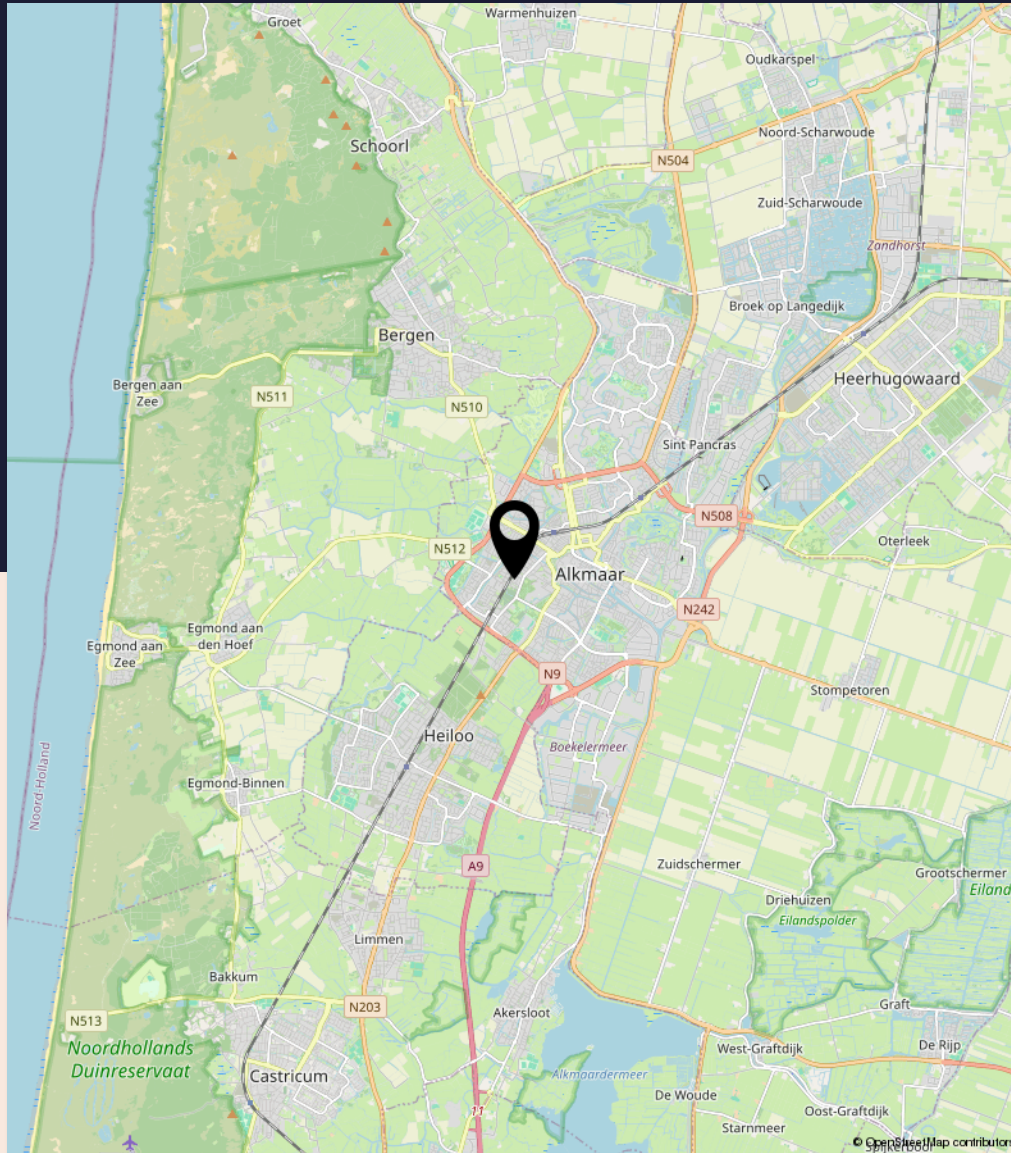




Plattegrond



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting							
Inbouwspots/dimmers	x			Kookplaat	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Afzuigkap	x		
Losse (hang)lampen		x		Magnetron	x		
				Combi-oven/combimagnetron	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				Koel-vriescombinatie	x		
Gordijnrails	x			Vaatwasser	x		
Gordijnen		x		Quooker	x		
Rolgordijnen		x					
(Losse) horren/rolhorren	x			Toilet			
				Toilet	x		
Vloerdecoratie				Toiletrolhouder	x		
Houten vloer(delen)	x			Toiletborstel(houder)		x	
Laminaat	x			Fontein	x		
Interieur				Badkamer			
(Gas)kachels	x			Douche (cabine/scherf)	x		
				Wastafel	x		
Keuken				Wastafelmeubel	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x			Toiletkast	x		
				Toilet	x		
Keuken (inbouw)apparatuur				Toiletrolhouder	x		
				Toiletborstel(houder)		x	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	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

