



Reijersgroet 108
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

169 m²

INHOUD

647 m³

BOUWJAAR

2022

PERCEELOPPERVLAKE

313 m²

ENERGIELABEL

A +

AANTAL KAMERS

5

Verwarming

Warm water

Isolatie

Vloerverwarming gedeeltelijk

Stadsverwarming

dakisolatie, muurisolatie,

vloerisolatie, hr glas

Overige inpandige ruimte

5 m²

Externe bergruimte

19 m²

Omschrijving

Wat dit huis onderscheidt, is de prachtige ligging aan het water en het uitzicht op het groene speeleiland. Met 4 slaapkamers, een zeer royale woon-/eetkamer, een luxe keuken en een stijlvolle badkamer ontbreekt het u aan niets. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en er is een berging voor de (kinder)fietsen. Sfeermakers in de tuin zijn de veranda/tuinkamer, het Tankdd bad en het terras met steiger aan het water. Stelt u zich eens voor dat u hier woont!

Over de ligging en de buurt:

Vroonermeer-Noord is vanwege het vele groen en water een geliefde woonomgeving. Vanuit de woning kijkt u prachtig uit over het water en het park. Via het bruggetje loopt u rechtstreeks naar het speeleiland, een fijne ontmoetings- en speelplek voor jong en oud.

Via het bruggetje loopt u zo naar het speeleiland, wat voor jong en oud een fantastische plek is. Meerdere basisscholen en kinderdagverblijven bevinden zich op slechts enkele fietsminuten afstand. Voor de dagelijkse boodschappen wandelt u naar de supermarkt en winkelcentrum De Mare is binnen handbereik. Reis u met de trein naar uw werk, dan fiets u in ongeveer tien minuten naar station Alkmaar Noord. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar: via de N245 rijt u eenvoudig richting Schagen, Heerhugowaard of de Ring Alkmaar.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Vanaf de oprit leidt een pad met grote staptegels naar de entree van dit droomhuis. Aan de buitenzijde kunt u niet zien hoeveel ruimte er binnen is, dus kom binnen en laat u verrassen. In de stijlvolle hal zijn de meterkast, toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Een geweldige ruimte is de grote trapkast, die als garderobe kan fungeren.

Niet alleen in de hal, maar ook in de woon-/eetkamer en de keuken ligt een visgraatvloer met vloerverwarming. Met een totale oppervlakte van ruim 70 m² heeft u de beschikking over een fantastische ruimte, met de zitkamer aan de voorzijde en de eetkamer in het rechterdeel. Zet u de eettafel richting de keuken, dan kan de huidige eetkamer als thuiswerkplek of speelhoek fungeren. Dubbele deuren geven toegang tot zowel de zij- als de achtertuin.

In de keuken staan een groot eiland met zitgelegenheid en een 6 meter lange wandopstelling, met een dubbele kastenwand en een fraaie koffiecorner. Grote lades en hoge kasten bieden volop bergruimte en tot in detail is dit een keuken met een onweerstaanbare charme. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een wijnkoeling.

Eerste verdieping:

Welkom op de eerste verdieping, waar drie fraaie slaapkamers en de badkamer zijn. Er zijn twee kamers aan de voorzijde, waarvan een in gebruik is als gym, en de master bedroom bevindt zich aan de achterzijde. Het uitzicht op het water en het groene speeleiland doet u

beseffen dat deze woning op een unieke plek staat.

De stijlvolle badkamer, eveneens met dakkapel, is een plaatje. Het tegelwerk is fraai, net als het sanitair en de accessoires. Met een grote inloopdouche, een zwart wandcloset en een dubbel wastafelmeubel biedt de badkamer alles wat u zoekt.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, met twee dakramen en een meer dan 3 meter hoge nok. Op deze etage zijn een overloop en een superleuke slaapkamer, met mooi behang op een van de wanden. Als er een gezin in dit huis komt wonen, dan is deze kamer de absolute favoriet bij de jeugd!

Tuin:

Niet alleen de woning, maar ook de tuin is een plaatje. De ligging aan het water en het uitzicht trekken de aandacht, net als de grote veranda met berging en de Tankdd stocktank. Het terras bij het woonhuis is van groot formaat en bij de veranda zijn glazen schuifwanden geplaatst, om deze ruimte ook in het voor- en najaar te kunnen gebruiken. Het terras aan de waterkant, met de mogelijkheid om een bootje aan te leggen, maakt deze Alkmaarse woondroom meer dan compleet!

Omschrijving

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen 169 m²
- Uitbouw aan de achterzijde en rechterzijde
- Vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping
- Tankdd metalen stocktank (loungebad/kinderbad) en een grote veranda in de tuin
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Toplocatie in Vroonermeer-Noord aan het water, met uitzicht op het groene speeleiland
- 8 Zonnepanelen
- Energielabel A++
- Volledige eigendom
- Oplevering in overleg













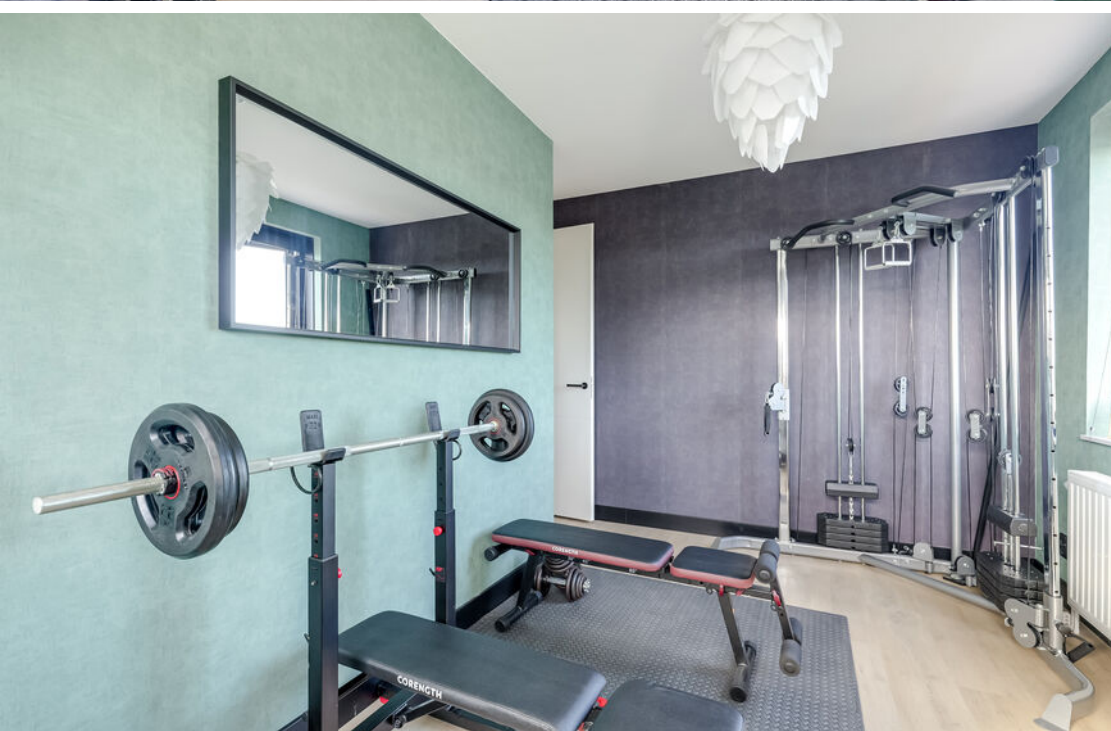


























Plattegrond

Reijersgroet 108 - Alkmaar
Begane Grond



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

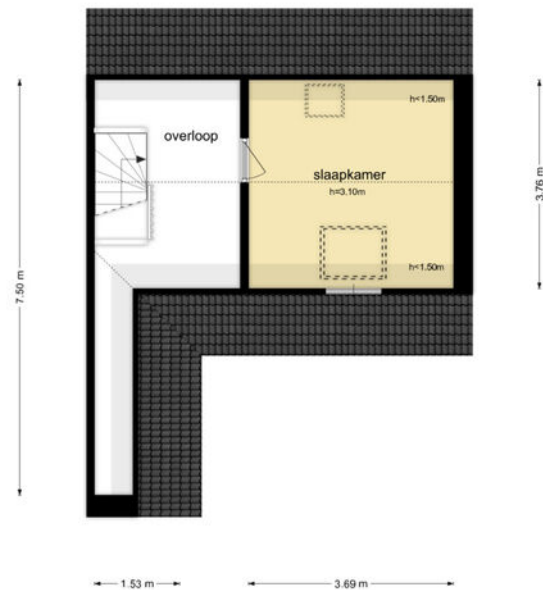
Reijersgroet 108 - Alkmaar
Eerste Verdieping



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

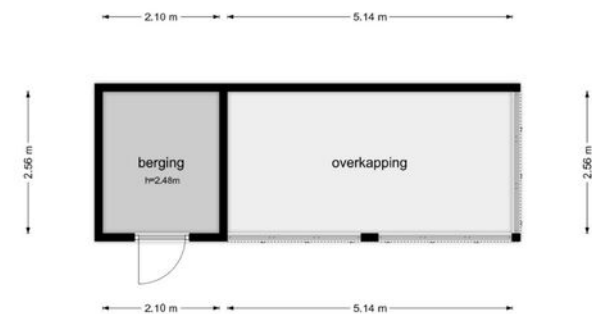
Plattegrond

Reijersgroet 108 - Alkmaar
Tweede Verdieping



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

Reijersgroet 108 - Alkmaar
Berging



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

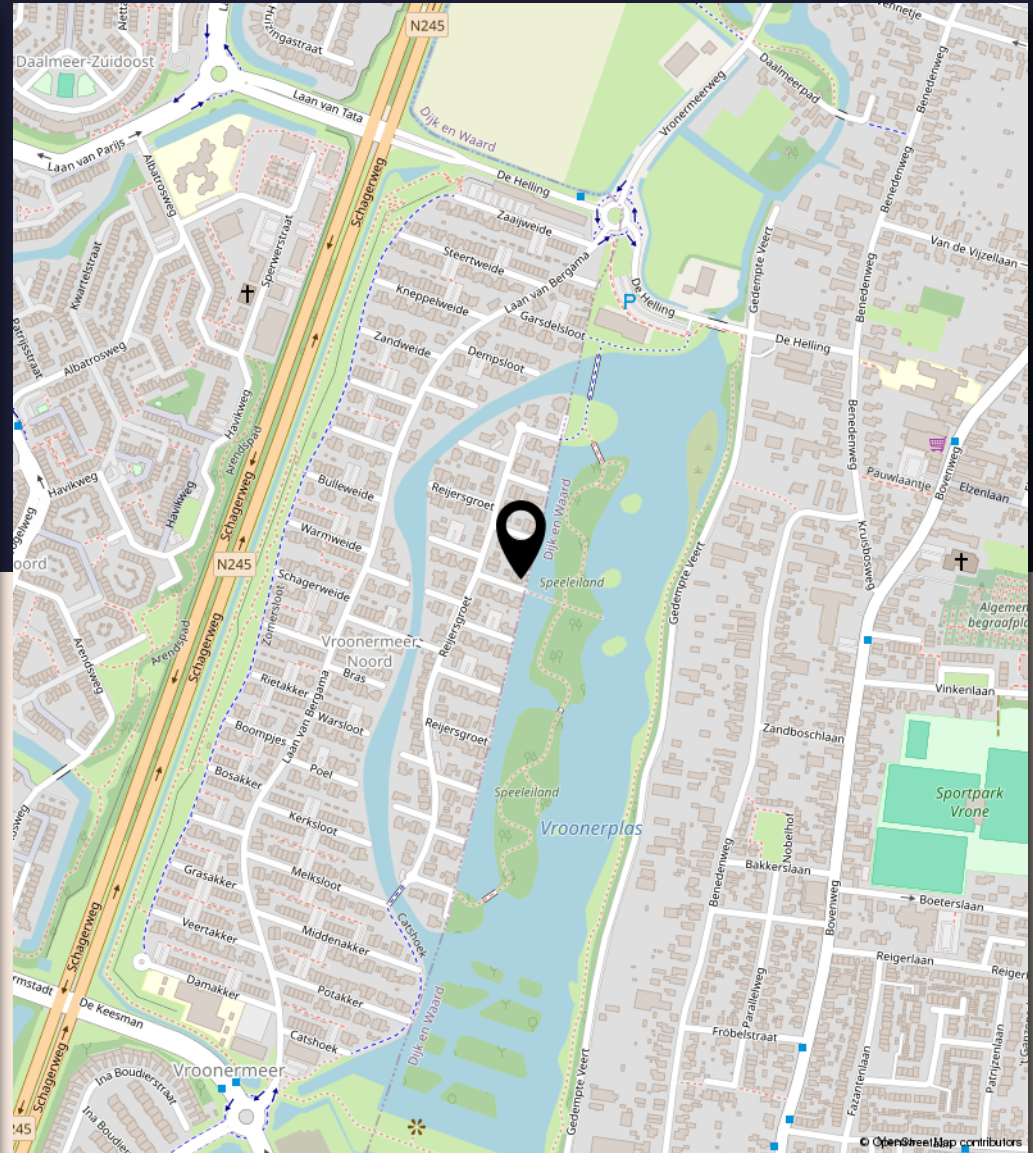
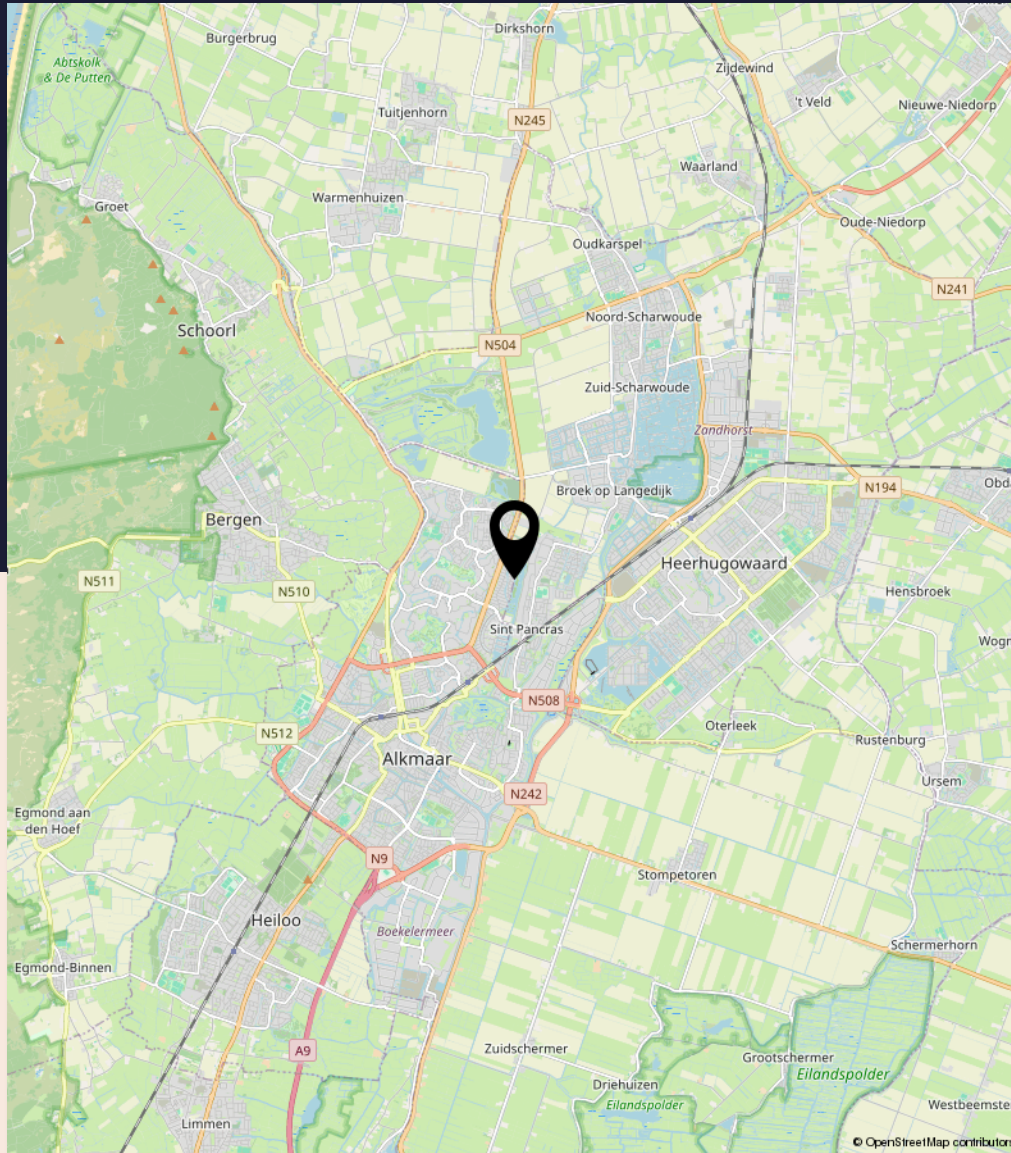
Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Alkmaar
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	313 m ²
Kadastraal perceelnummer	4554
Kadastraal sectie	L

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Hoofd slaapkamerkast			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Vitrages			x
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
PVC Vloer	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Huiskamer tv kast			x
Eettafel Huiskamer			x
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Wijnklimaatkast	x		
Toilet			
Toilet	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	x		
WVVO Betonnen buiten keuken	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
TANKD Verwarmd buitenbad			x

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



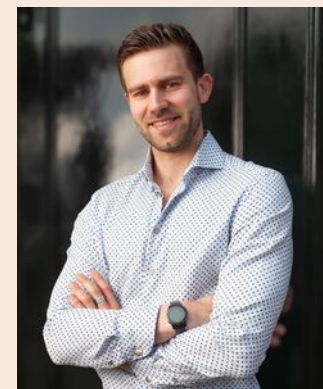
Inge Groet
Office Manager Verkoop



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

