



Kennemerstraatweg 55
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

175 m²

INHOUD

687 m³

BOUWJAAR

1901

PERCEELOPPERVLAKTE

171 m²

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

6

Verwarming

Nefit hr 2011

Warm water

Cv ketel

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, hr glas

Zonnepanelen

11 stuks

Gebouwgebonden buitenruimte

11 m²

Omschrijving

Exclusief wonen op een prachtige plek aan de rand van het Emmakwartier, in een huis met veel luxe en karakter. Op de hoek van de Kennemerstraatweg en de Tesselschadestraat staat dit fantastische huis met een sfeervolle woonkamer, riante woonkeuken, vier slaapkamers en een badkamer die zo uit een luxe hotel lijkt te komen. Het woonhuis is in 2011 verbouwd en sindsdien zeer goed onderhouden, met een dakrenovatie in 2023 en recent vernieuwde kozijnen in de woonkamer. De sfeervolle achtertuin met achterom is gesitueerd op het zuidoosten en in de voortuin staat een houten fietsenberging. Dit huis biedt alles wat u zoekt en misschien wel meer dan dat!

Over de ligging en de buurt:

Welkom in het Emmakwartier, een zeer geliefde wijk net buiten de binnenstad van Alkmaar. Het ziekenhuis is op loopafstand en de winkels en supermarkt, restaurants en cafés in de binnenstad zijn binnen handbereik. Voor een rondje hardlopen, joggen of wandelen kunt u terecht in het Cultuurpark de Hout, de Westerhout en het Singelpark. Voor een avondje uit, winkelen of genieten op een van de terrassen in de binnenstad woont u hier op de perfecte plek. De snelweg A9, richting Haarlem/Amsterdam, goed bereikbaar via de Ring Alkmaar.

Indeling van de woning:

Begane grond:

De entree, met een donkergroene voordeur en een kleurrijk bovenraam, nodigt u uit voor een nadere kennismaking. In de lange hal, die uit twee delen bestaat, vormt de donkere granieten tegelvloer een mooi geheel met de sierlijke trap naar de eerste verdieping. Het circa 3.20 meter hoge plafond en de paneeldeuren geven de hal een statige uitstraling. Aan het einde van de meer dan 8 meter lange hal is de fraaie toiletruimte.

Het hart van de begane grond wordt gevormd door de tuingerichte woonkeuken, met grote ramen aan twee kanten en een prachtig ornamentenplafond. De oorspronkelijke eetkamer en keuken zijn samengevoegd tot een grote ruimte, waar genoeg plek is voor een grote tafel. Het brede kook-/spoeleiland en de hoge kastenwand (2011) zijn uitgevoerd met alle benodigde inbouwapparatuur van topkwaliteit: een inductie kookplaat met wokbrander, een Quooker (2021), vaatwasser, combi-oven, koelkast en een vriezer.

Achter de schuifdeuren bij de en-suite verdeling is de woonkamer, die geheel als zitkamer gebruikt kan worden. Het uitzicht is fraai, op het park en de bunker aan de overzijde van de weg. Het klassieke ornamentenplafond vormt een mooie combinatie met de moderne tegelvloer, de kleurrijke bovenramen, grote glas-in loodramen en de inbouw gashaard.

Eerste verdieping:

Op deze etage zijn twee ruime slaapkamers, de badkamer en een aparte toiletruimte. Beide kamers zijn over de hele breedte van het huis en hiermee heel geschikt als master bedroom. In beide slaapkamers hangt een airco-unit en vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is er toegang tot het brede balkon op het zuidoosten. Hier hangt ook de buitenunit van de airco, nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg.

Een grote verrassing is de badkamer, in het hart van deze etage. Niet alleen luxe en groot van formaat, maar ook met een fraaie indeling. Het whirlpoolbad bevindt zich in het midden van deze ruimte en de inloopdouche is vanaf twee kanten toegankelijk. Het badmeubel met twee wastafels, spiegels en lades is van topkwaliteit.

Tweede verdieping:

De sierlijke trap gaat verder naar de tweede verdieping, waar nog twee ruime slaapkamers zijn. Lichte kleuren bepalen de sfeer en in beide kamers is er zicht tot in de hoge nok. Vanaf de overloop is er ook toegang tot een berging en een wasruimte. Vanuit de slaapkamers is er onder andere uitzicht op de Grote Kerk en de toren van het voormalige Elisabeth ziekenhuis.

Tuin:

In de diepe voortuin ziet u niet alleen veel groen, maar ook een berging voor de fietsen. Grote tuintegels en grind geven deze tuin een stoere uitstraling. De achtertuin, op het zuidoosten, heeft de uitstraling van een lounge. Strakke plantenbakken, siergrassen, witte tegels, flagstones en hout

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 175 m²
- Sfeervolle woonkamer met originele elementen
- Grote woonkeuken met een eiland en alle benodigde inbouwapparatuur
- Vier royale slaapkamers
- Exclusieve badkamer met hoogwaardig sanitair
- Granieten tegelvloer op de begane grond
- Dakrenovatie in 2023
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023, kozijnen woonkamer in 2025 vervangen
- 11 zonnepanelen
- Energielabel C
- Volledige eigendom
- Oplevering in overleg





































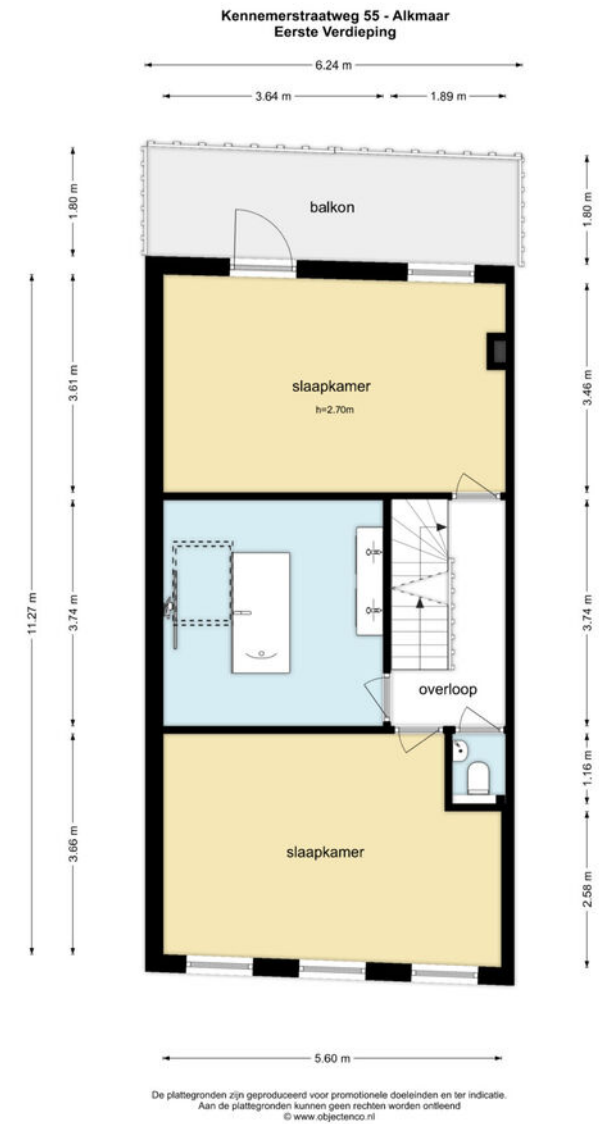
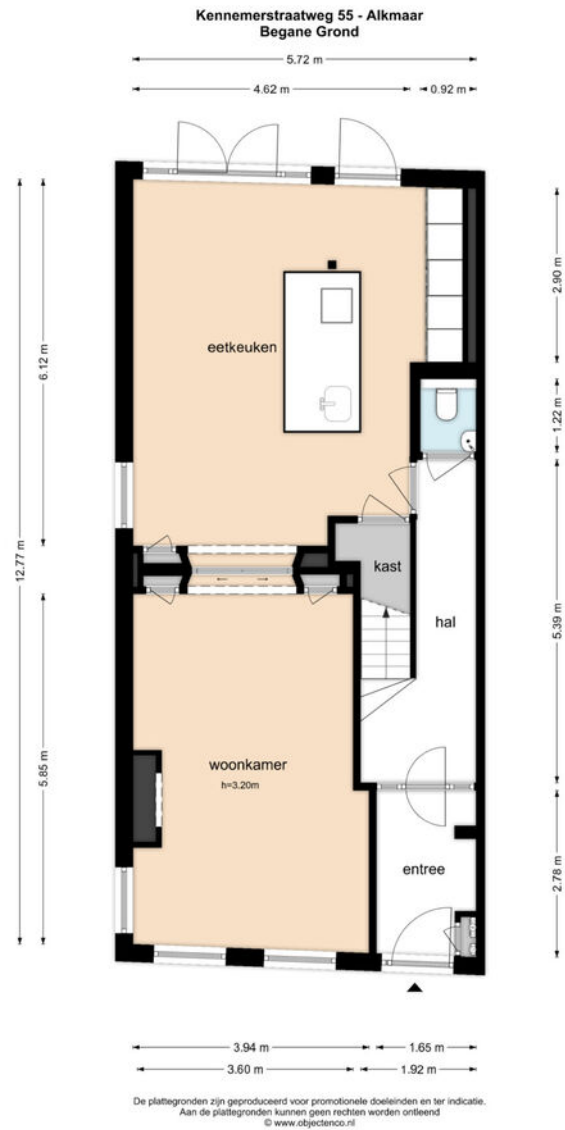




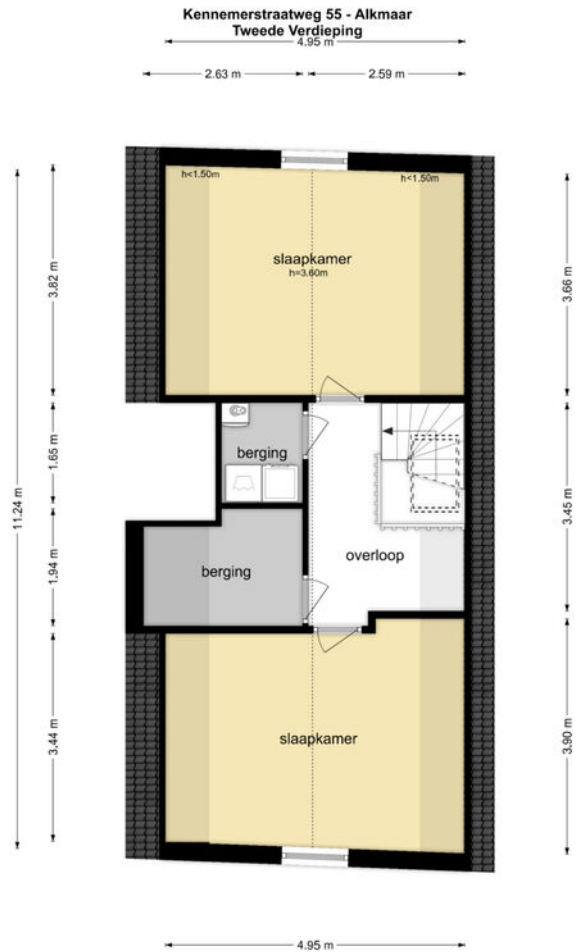




Plattegrond



Plattegrond



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

171 m²

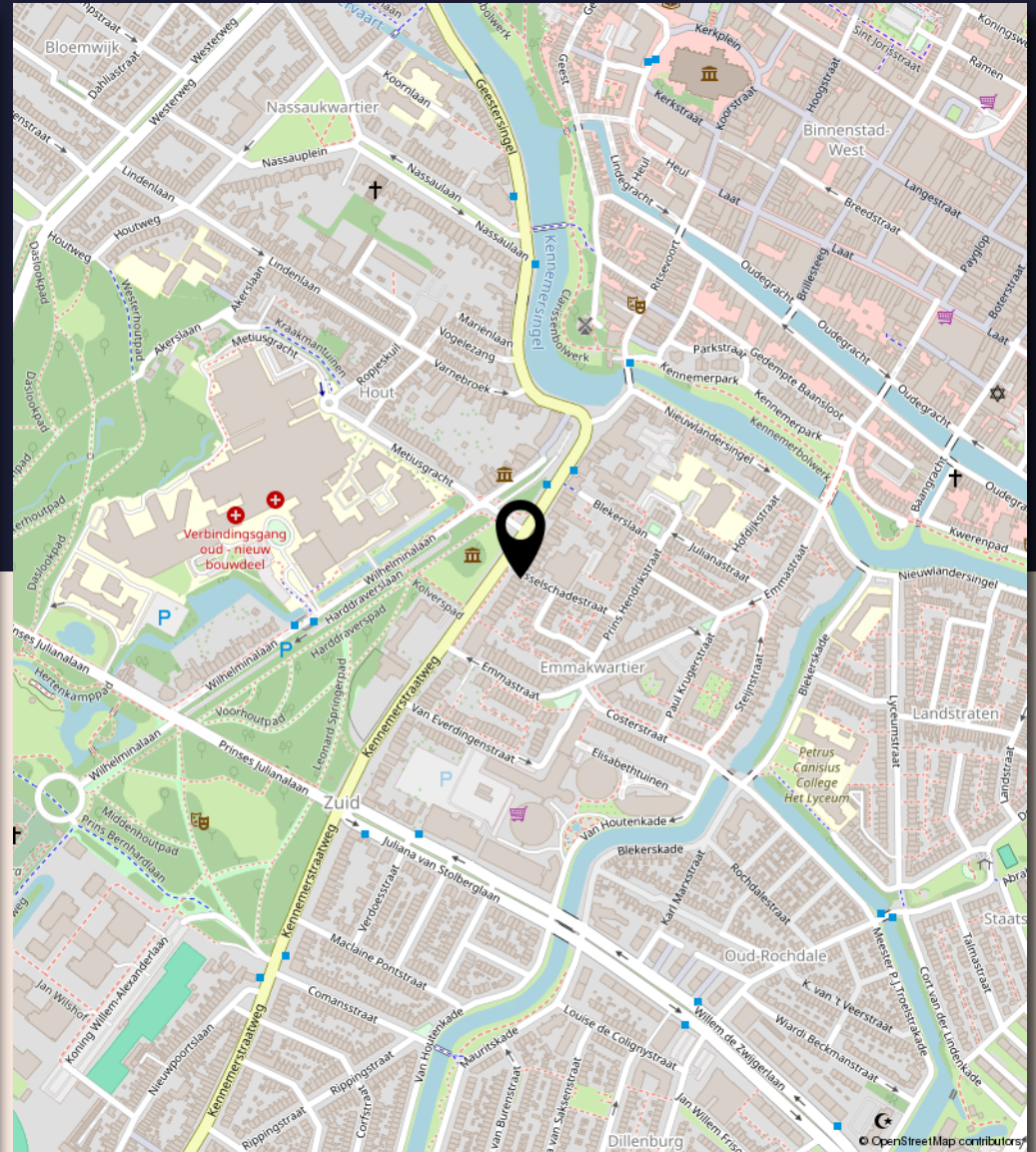
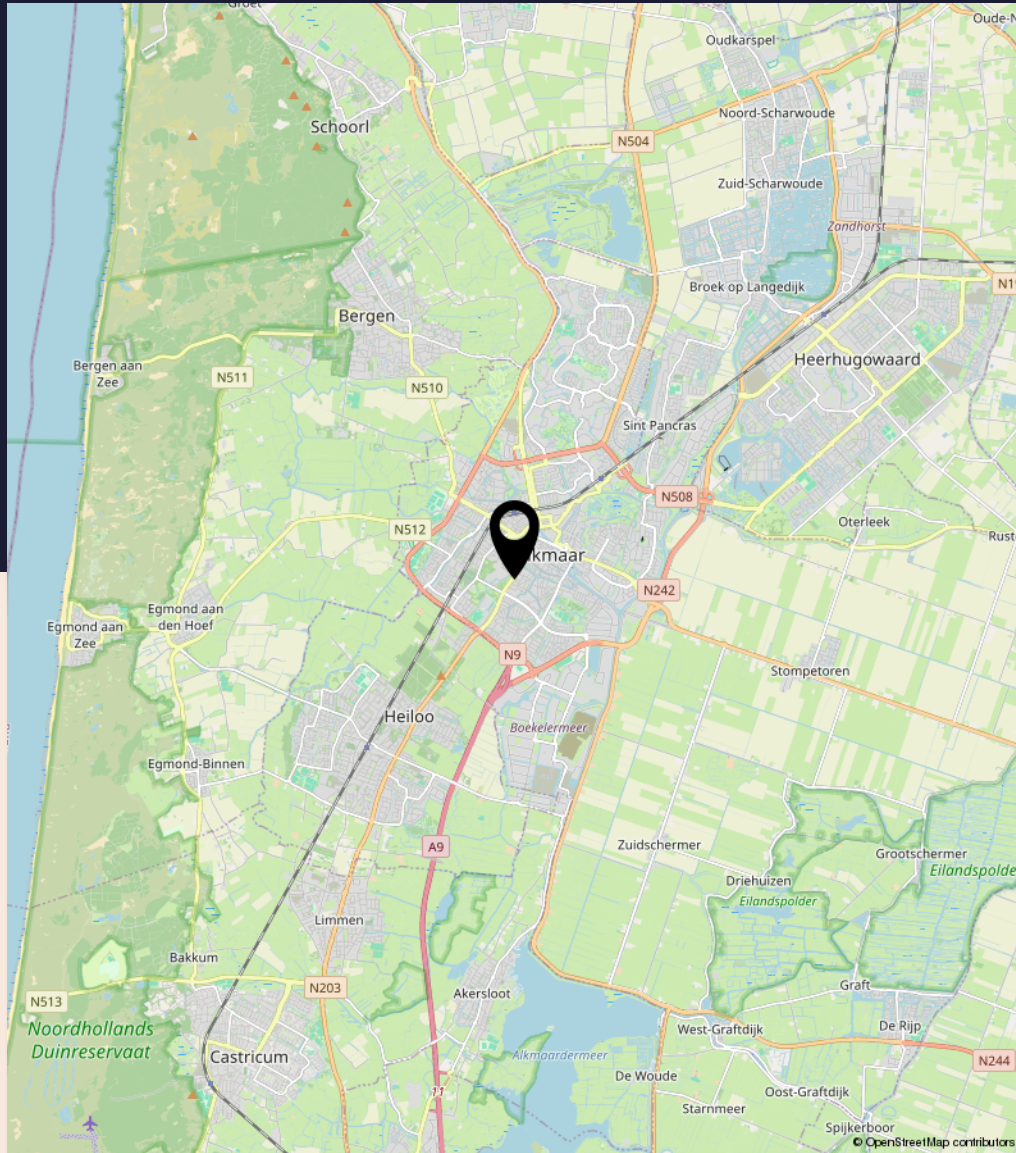
Kadastraal perceelnummer

7969

Kadastraal sectie

F

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting				Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x			(Gas)kachels	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x						
Losse (hang)lampen	x			Overige			
Kroonluchters	x			Schilderij ophangstelsel	x		
(/losse) kasten, legplanken				Keuken			
Televisie meubel			x	Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kledingkast			x				
				Keuken (inbouw)apparatuur			
Raamdecoratie/zonwering binnen				Kookplaat	x		
Gordijnrails	x			Afzuigkap	x		
Gordijnen	x			Combi-oven/combimagnetron	x		
Overgordijnen	x			Koelkast	x		
Vitrages	x			Vriezer	x		
Rolgordijnen	x			Vaatwasser	x		
(Losse) horren/rolhorren	x			Quooker	x		
				Koffiezetapparaat		x	
Vloerdecoratie							
Laminaat	x			Toilet			
Plavuizen	x			Toilet	x		
				Fontein	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinmeubilair			x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	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

