



Zandkreek 10
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

113 m²

INHOUD

392 m³

BOUWJAAR

1980

PERCEELOPPERVLAKTE

166 m²

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

5

Verwarming

Warm water

Isolatie

Intergas 2013

Cv ketel

dakisolatie, muurisolatie, dubbel
glas

Externe bergruimte

9 m²

Omschrijving

Op één van de mooiste locaties van deze kindvriendelijke wijk, pal aan het vaarwater, staat deze fantastische woning die misschien wel alles biedt wat je zoekt. Met vier slaapkamers, een lichte badkamer, een keuken met vernieuwde inbouwapparatuur en een tuingerichte woonkamer is dit huis een niet te missen kans! De carport biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en de tuin, zowel voor als achter, biedt volop ruimte om in de zon te zitten. De achtertuin heeft een terras met steiger aan het vaarwater, met plek voor een kano of een bootje. En het uitzicht? Om in te lijsten!

Over de ligging en de buurt:

Er zijn meerdere basisscholen in de omgeving, waardoor deze wijk perfect is voor een gezin. Winkelcentrum De Mare is maar een paar minuten fietsen, net als de Rekerhout en het wijkcentrum. Op minder dan twee kilometer afstand is station Alkmaar Noord, waardoor steden als Zaandam, Amsterdam, Schagen en Den Helder goed bereikbaar zijn. Dit kan overigens ook met de auto, want de Ring Alkmaar is maar een paar minuten met de auto.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Aan de voorzijde zijn de carport, een stenen (fietsen)berging en een houten berging, waar de afvalcontainers kunnen staan. Vervolgens loopt u, via de royale voortuin, naar de entree van deze fantastische woning.

In de hal ligt, net als in de woonkamer en keuken, een houtlook pvc-vloer. Links in de hal zijn twee paneeldeuren, die toegang bieden tot de meterkast en de toiletruimte. De derde deur, naast de trap, leidt naar de woonkamer.

Twee ramen tot vloerhoogte en dubbele deuren zorgen voor veel lichtinval in de woonkamer. De sfeer in de kamer is top en naast de inbouwkast is een houtkachel geplaatst, die de leefruimte snel op een aangename temperatuur brengt. Nu staan er twee fauteuils bij het zitgedeelte, maar een invulling met een grote hoekbank is goed mogelijk. Aan de voorzijde, vlak naast het eetgedeelte, is de halfopen keuken. De lichte hoekopstelling is in 2021 voorzien van nieuwe (inbouw)apparatuur: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koel-/vriescombinatie. Het aanrechtblad past goed bij de lichte wandtegels en het uitzicht op de voortuin maakt de keuken tot een fijne plek in huis.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Het geheel maakt een goede indruk en ook op deze verdieping zijn kunststof kozijnen geplaatst. Aan de voorzijde is de grootste slaapkamer, in gebruik als relaxruimte. Er zijn de master bedroom en een slaapkamer, die als tv-kamer/lounge in gebruik is. Het uitzicht vanuit

deze kamers is prachtig.

Naast de relaxruimte is de badkamer, met geheel betegelde wanden en donkere tegels op de vloer. Met een inloopdouche, een toilet en een wastafel met meubel is deze badkamer klaar voor gebruik.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, met een overloop en een ruime slaapkamer. De overloop is ruim en kan als multifunctionele ruimte worden gebruikt. De slaapkamer, met een dakraam aan de achterzijde, maakt dit huis meer dan af.

Tuin:

De voortuin, met veel privacy, is zodanig aangelegd dat deze bloeiend in elk seizoen is. Het is een fijne plek om lekker buiten te zitten, met zo tot in de late uurtjes. Vanuit de woonkamer is de achtertuin op het zuidoosten te bereiken. Bij het eerste terras is een trap naar het terras met steiger aan het water. Een geliefde plek is de overkapping, met een maatwerk loungebank als heerlijke plek om te zitten. Hier geniet je van het natuurleven aan het water met libellen, watervogels en zelfs een ijsvogel die hier regelmatig gespot worden. Met een kano, sup of een bootje kun je zo de Alkmaarse wateren gaan verkennen, heerlijk!

Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 113 m²
- Vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping
- Toplocatie aan vaarwater, met prachtig uitzicht op het groen
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing en deels rolluiken (2021)
- Verwarming en warm water via een HR-ketel
- 6 Zonnepanelen
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (carport)
- Energielabel C
- Woning gelegen op erfpacht, canon tijdvak tot 01-03-2029 is afgekocht
- Oplevering in overleg























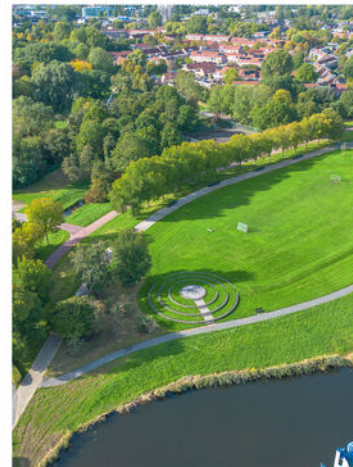






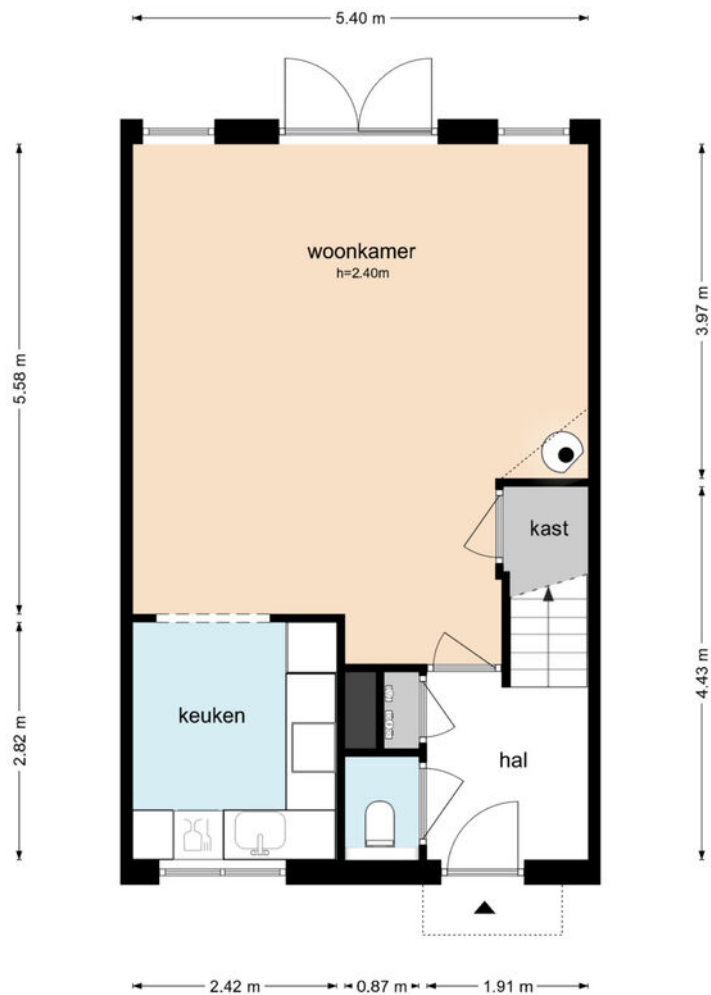






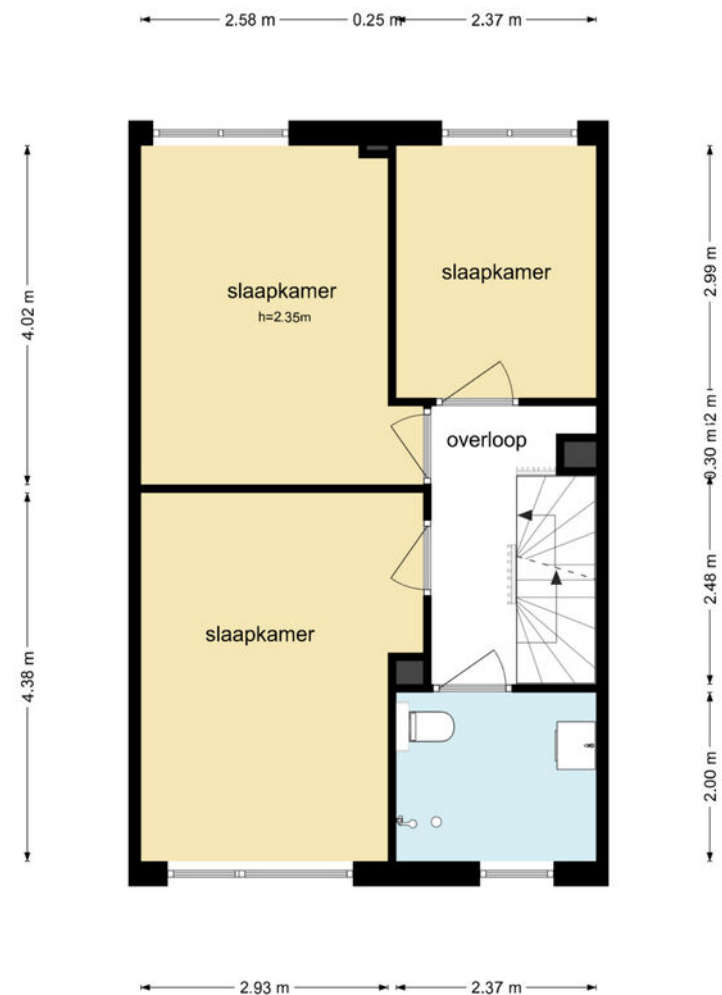
Plattegrond

Zandkreek 10 - Alkmaar
Begane Grond



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

Zandkreek 10 - Alkmaar
Eerste Verdieping

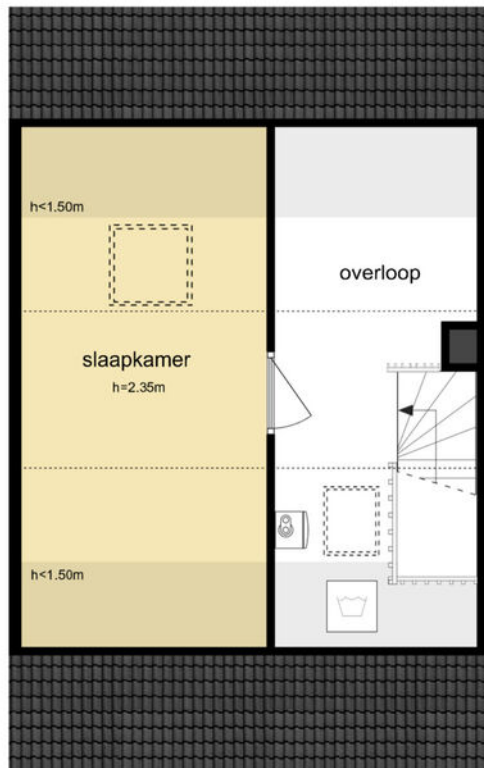


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Zandkreek 10 - Alkmaar
Tweede Verdieping

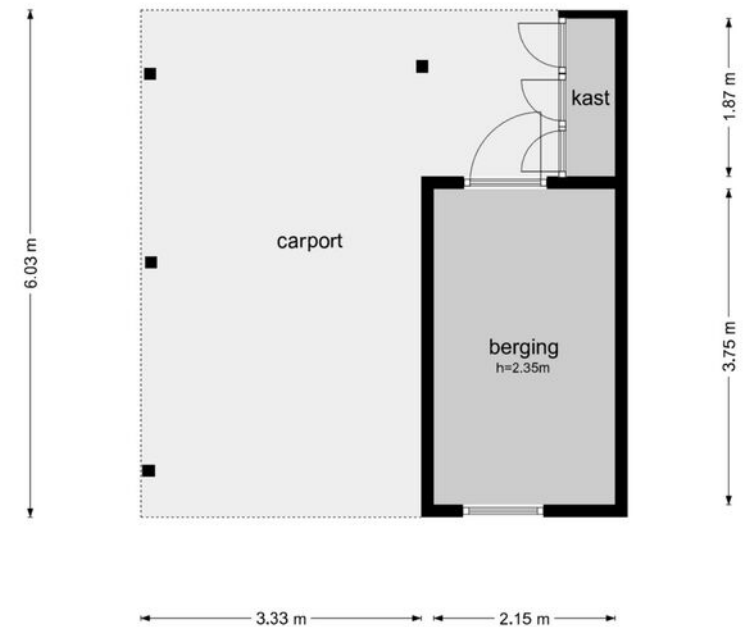
2.91 m 2.40 m



5.40 m

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

Zandkreek 10 - Alkmaar
Berging



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

Plattegrond

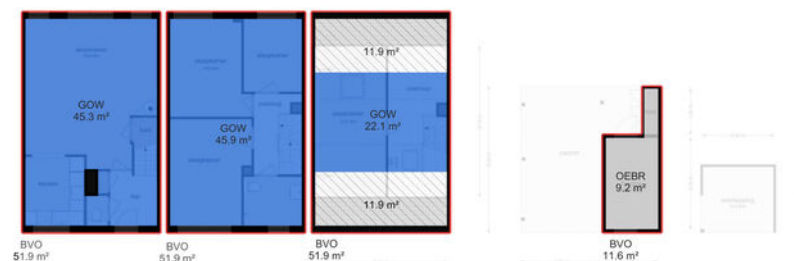
Zandkreek 10 - Alkmaar
Overkapping

2.90 m



2.70 m

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

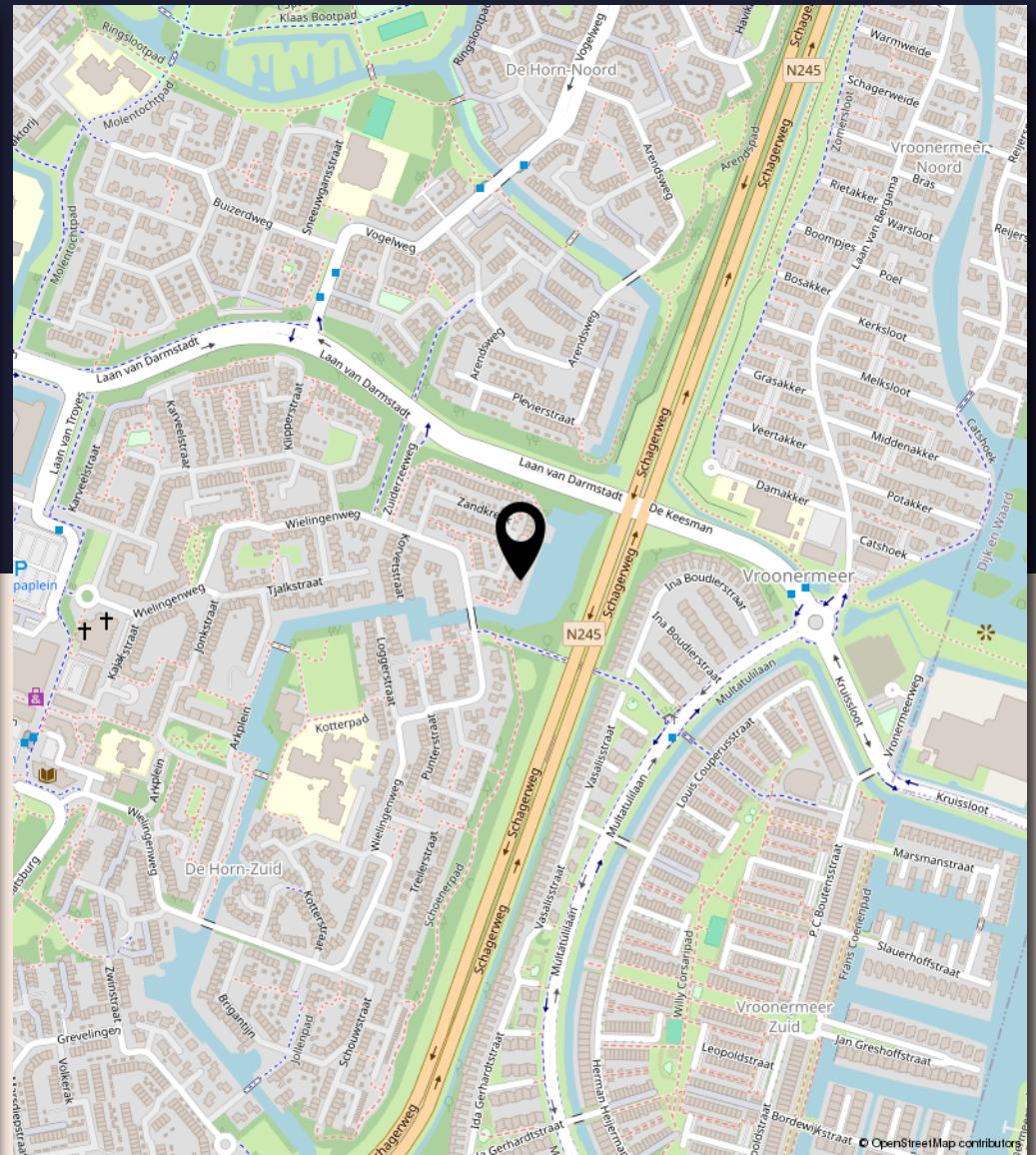


Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Alkmaar
Kadastraal eigendom	Eigendom belast met erfpacht
Perceeloppervlakte	166 m²
Kadastraal perceelnummer	4836
Kadastraal sectie	K



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			
Badkamermeubel en spiegelplank.	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	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

