



Sint Laurensstraat 9
Alkmaar

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

135 m²

BOUWJAAR

1931

ENERGIELABEL

A

Verwarming
Warm water
Isolatie

Externe bergruimte

INHOUD

584 m³

VVE-BIJDRAGE

208

AANTAL KAMERS

4

Intergas kompakt hre 2016
Cv ketel
muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas
6 m²

Omschrijving

Exclusief wonen op een toplocatie in de bruisende binnenstad, op de hoek van de Sint Laurensstraat en de Gedempte Nieuwslot. Hier staat het Hof van Teylingen, een indrukwekkend gebouw waarvan de poort wordt bewaakt door twee stenen leeuwen.

Dit appartement van maar liefst 135 m², op de begane grond en in het souterrain, is van topkwaliteit. De woonkamer met open keuken, voorzien van meer dan 3,20 meter hoge plafonds, geeft het appartement een unieke uitstraling. Het souterrain beschikt over drie slaapkamers, in de huidige opstelling is ervoor gekozen om één slaapkamer te gebruiken als een inloopkast naar de master bedroom toe. De overige ruimten bestaan uit een luxe badkamer, aparte wasruimte en een fijne thuiswerkplek. Het gezamenlijke terras, de eigen berging en de gezamenlijke fietsenstalling maken het plaatje meer dan compleet.

Over de ligging en de buurt:

De ligging in de bruisende binnenstad is geweldig. De winkels, het theater, de vele restaurants en andere voorzieningen liggen aan uw voeten. Dit geldt ook voor de zaterdagmarkt en voor de supermarkt, voor de dagelijkse boodschappen en meer. Als bewoner kunt u een parkeervergunning aanvragen, maar eigenlijk is een auto niet nodig. Lopend en met de fiets komt u overal, ook bij het treinstation dat op slechts een kilometer afstand is.

Indeling van het appartement:

Begane grond:

Het Hof van Teylingen heeft een prachtige entree, boordevol historie en karakter. Rechts van de voordeur zijn de brievenbussen en aan de linkerzijde hangt de intercom. Het comfort van nu, in een gebouw met historie. In de centrale hal, aan de linkerzijde, is de voordeur van dit unieke appartement.

Eenmaal binnen staat u in de hal, die via een stijlvolle glazen deur in verbinding staat met de keuken en woonkamer. Het glas in de deur zorgt dat er veel licht naar binnen valt en de pvc-vloer, met een donkere bies en vloerverwarming, zorgt voor een chique sfeer. In de hal zijn de meterkast, een kast met de HR-ketel en de toiletruimte.

De keuken en woonkamer vormen samen een indrukwekkende leefruimte. Sfeermakers zijn de wand van oud metselwerk, het meer dan 3,20 meter hoge plafond en de ramen met de originele indeling. Voor een heerlijke bank, een tv-meubel, de eettafel en de rest van uw interieur is meer dan genoeg plek.

Uw oog valt op de in visgraatmotief gelegde pvc-vloer en de keukenopstelling, uitgevoerd als eiland. Het massief houten aanrechtblad biedt zitgelegenheid voor vier personen en het merendeel van de apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven en een vaatwasser.

Souterrain:

In de hoek van de keuken is een trap naar het uitstekend afgewerkte en verrassend ruime souterrain. Tegenover de trapkast is een werk-/studeerplek en verder zijn er drie slaapkamers, waarvan er één momenteel als een royale inloopkast wordt gebruikt. Het maatwerkinterieur in de inloopkast zorgt ervoor dat u direct kunt beginnen met inrichten.

Aan de andere kant van de hal zijn de luxe badkamer en een aparte wasruimte. Blikvanger in de badkamer is het ovale designbad, dat dit appartement op vijfsterrenniveau brengt. Verder zijn er een inloopdouche, een toilet en een maatwerk badmeubel met twee waskommen in deze prachtige ruimte.

Terras:

Vanuit de VvE is er een gezamenlijk omheind terras gerealiseerd, met een loungebank en een tafel. Een verrassende plek, te bereiken via de gemeenschappelijke hal en een pad aan de buitenzijde.

Omschrijving

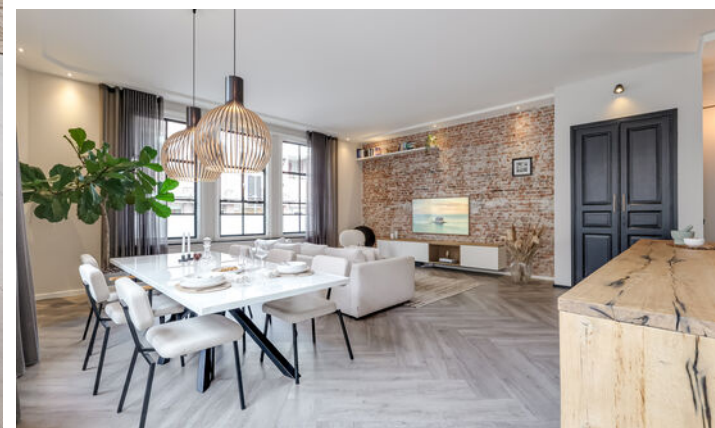
Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 135 m²
- Uniek appartement met twee woonlagen
- Drie slaapkamers
- Luxe badkamer, toiletruimte en keuken
- Eigen berging
- Gezamenlijk terras en fietsenstalling
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren
- VvE bijdrage € 208,- per maand
- Toplocatie in de historische en levendige binnenstad
- Volledige eigendom
- Oplevering in overleg























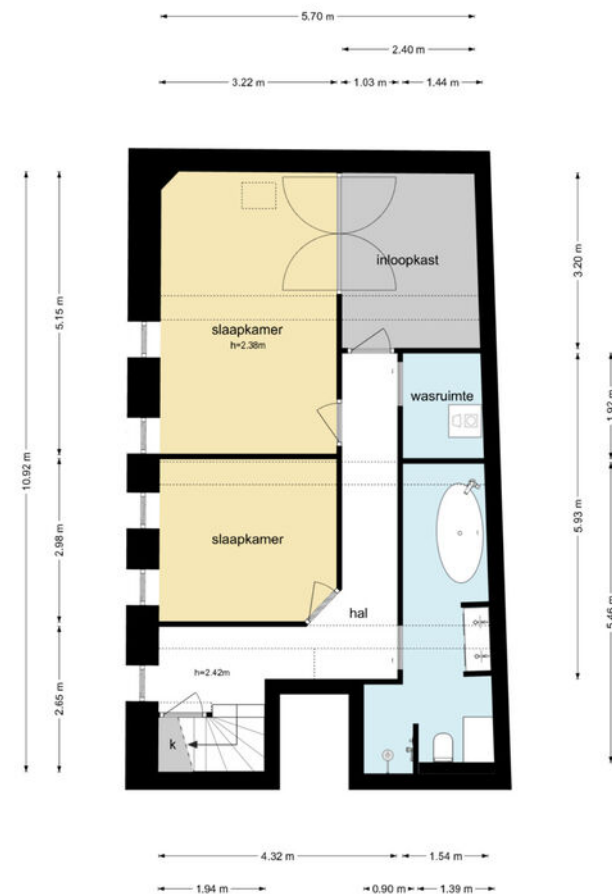
Plattegrond

Sint Laurensstraat 9 - Alkmaar
Begane Grond



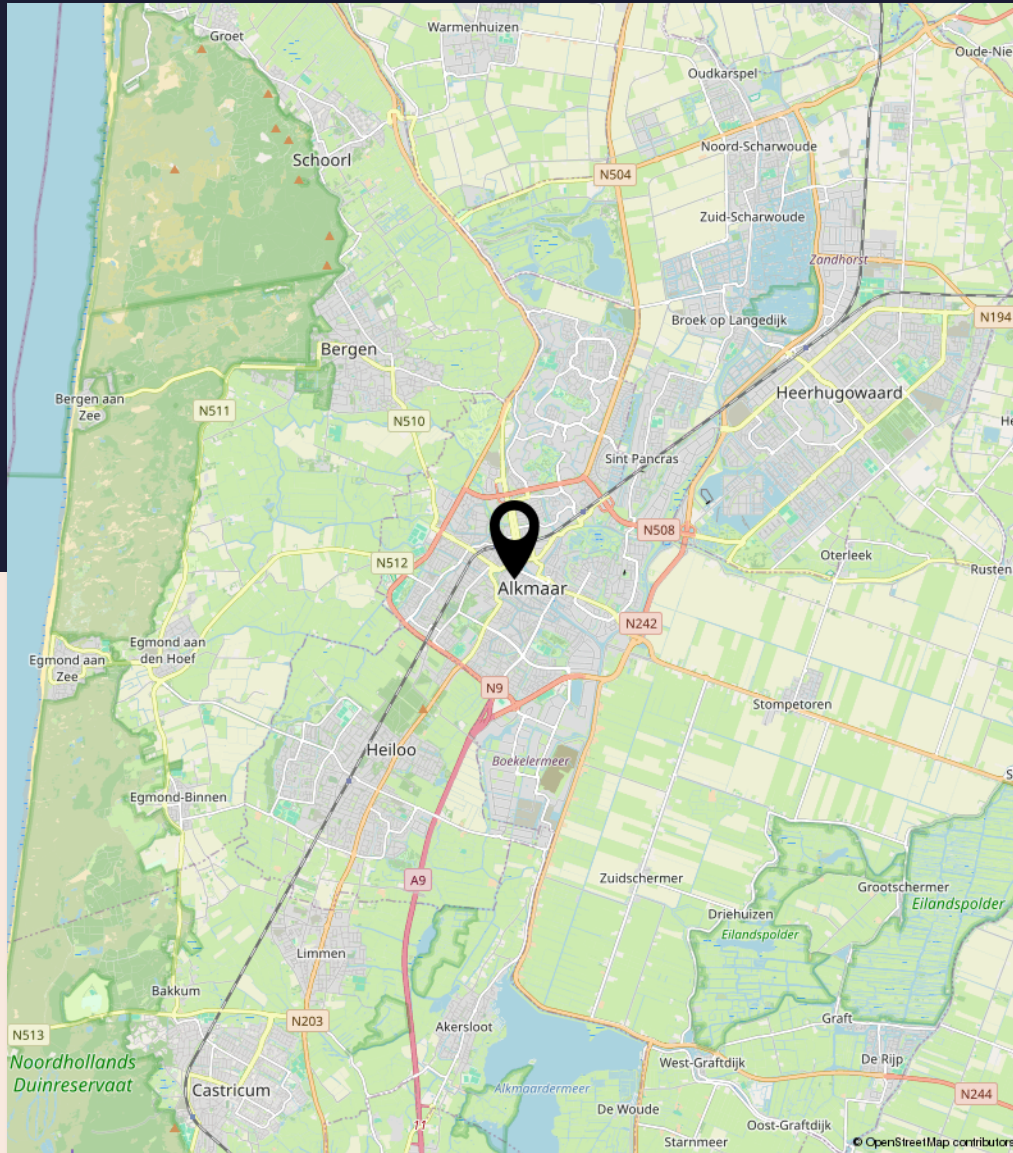
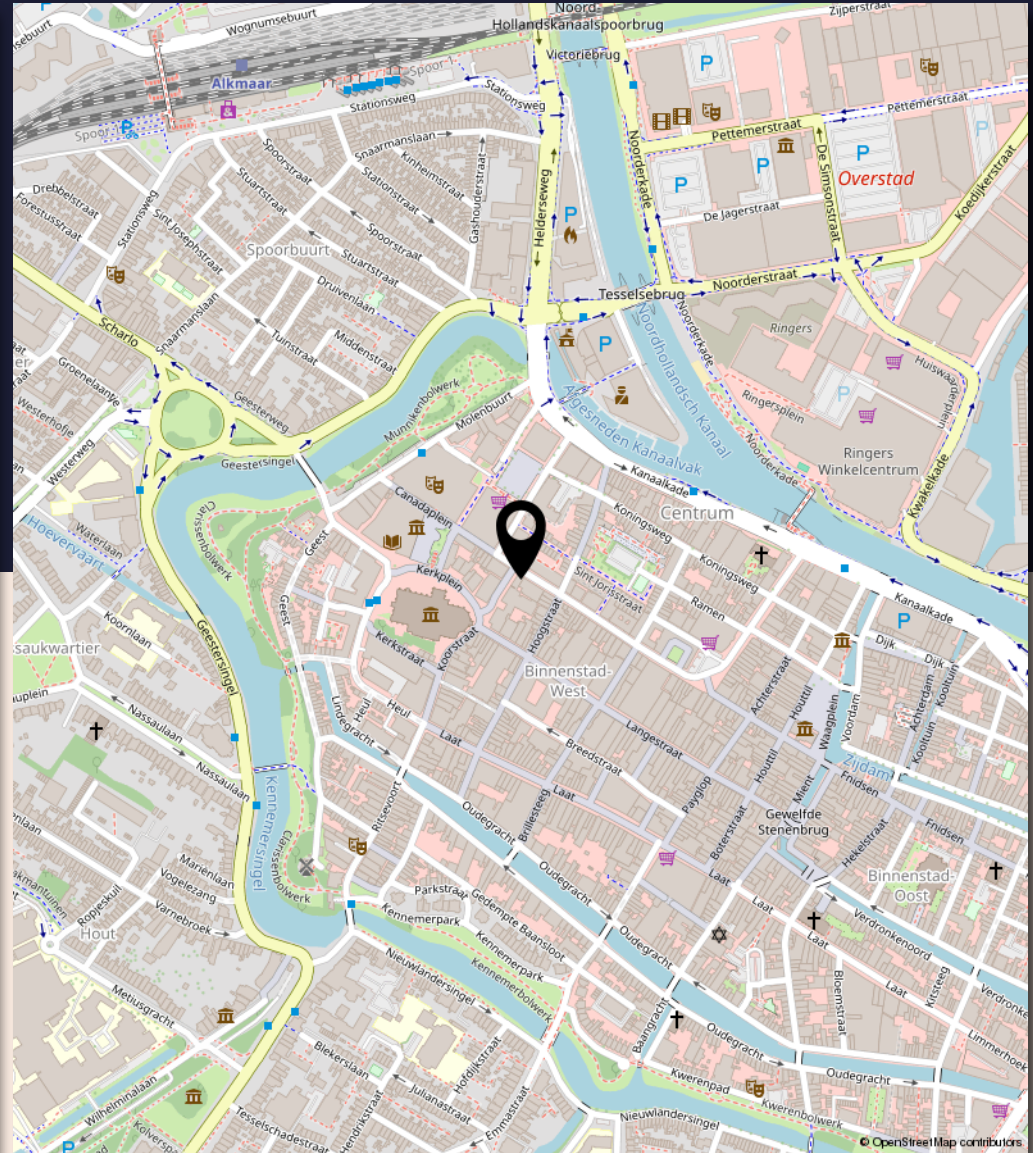
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Sint Laurensstraat 9 - Alkmaar
Souterrain



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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting				Koffiezetapparaat			
Inbouwspots/dimmers	x					x	
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x	Toilet			
Losse (hang)lampen			x	Toilet	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				Toiletrolhouder	x		
Gordijnrails			x	Toiletborstel(houder)	x		
Gordijnen			x	Fontein	x		
Keuken				Badkamer			
Keukenblok (met bovenkasten)	x			Ligbad	x		
Keuken (inbouw)apparatuur				Douche (cabine/scherf)	x		
Kookplaat	x			Wastafel	x		
Afzuigkap	x			Wastafelmeubel	x		
Magnetron	x			Toilet	x		
Oven	x			Toiletrolhouder	x		
Combi-oven/combimagnetron	x			Toiletborstel(houder)	x		
Koelkast	x			Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Vriezer	x			Brievenbus	x		
Koel-vriescombinatie	x			(Voordeur)bel	x		
Vaatwasser		x		Warmwatervoorziening			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	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 run across the 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

