

De Wielen 33
Sint Maarten

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
84 m²

INHOUD
320 m³

BOUWJAAR
1995

PERCEELOPPERVLAKTE
338 m²

ENERGIELABEL
C

AANTAL KAMERS
4

Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Overige inpandige ruimte	5 m²

Omschrijving

Rust, ruimte en het strand binnen handbereik. Op een prachtige plek in het Noord-Hollandse landschap, aan het einde van een autovrij straatje en grenzend aan uitgestrekte weilanden, treft u deze sfeervolle recreatiewoning aan De Wielen 33 in Sint Maarten. De woning, bekend als 'zon in de duinen', is volledig gerenoveerd en afgewerkt met veel aandacht voor sfeer en comfort. Met drie slaapkamers, een moderne badkamer, een royale woon-/eetkamer met open keuken en een groene tuin met ruim terras is dit een heerlijke plek om zelf van te genieten en een aantrekkelijke woning voor recreatieve verhuur.

De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de tuin. Binnen vormen rustige kleuren, natuurlijke materialen en een fraaie visgraatvloer een warm en eigentijds geheel. Op zonnige dagen staat het buitenleven centraal, terwijl de open haard ook op koelere avonden voor een aangename sfeer zorgt. Hier begint het vakantiegevoel direct bij binnenkomst.

Over de ligging en de omgeving:
De recreatiewoning ligt op het kleinschalige en groene recreatiepark De Wielen in het landelijk gelegen Sint Maarten. U geniet hier van een rustige omgeving, terwijl het strand en de zee op circa zes kilometer afstand liggen. De omgeving nodigt uit tot lange fiets- en wandeltochten door het weidse polderlandschap, langs karakteristieke dorpen en richting de duinen en de kust. Schagen, Callantsoog en Sint Maartenszee zijn eenvoudig bereikbaar.

Ook op het park zelf is volop gelegenheid voor ontspanning en vermaak. Neem een duik in het gezamenlijke buitenzwembad, laat de kinderen spelen in de speeltuin of geniet samen van een potje jeu de boules. Daarnaast beschikt het park over een sportterrein en grenst het aan twee meertjes. Golfliefhebbers vinden de golfbaan van Dirkshorn op circa twee kilometer afstand.

Voor een dagje uit bieden het nabijgelegen Schagen en de historische binnenstad van Alkmaar volop mogelijkheden. Ook natuurgebied Het Zwanenwater is een heerlijke bestemming voor een wandeling. Zo combineert u de rust van uw eigen vakantieplek met alles wat Noord-Holland te bieden heeft.

Indeling van de recreatiewoning:

Begane grond:
Via de entree komt u binnen in de woning. De woonkamer, eetkamer en open keuken vormen samen een royale en uitnodigende leefruimte. De lichte visgraatvloer en rustige wandafwerking geven het geheel een verzorgde uitstraling. In het zitgedeelte is volop ruimte voor een comfortabele zithoek rondom de open haard. Aan de andere zijde bevindt zich het eetgedeelte, waar een royale eettafel uitnodigt tot uitgebreid tafelen met familie of vrienden. De grote raampartijen bieden een mooi zicht op de omliggende tuin. De moderne open keuken sluit aan op de leefruimte en is uitgevoerd met donkere fronten, een licht werkblad en een ruim schiereiland. U beschikt hier over veel werk- en kastruimte en diverse voorzieningen, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Dankzij de open opstelling blijft u tijdens het koken in contact met uw gezelschap.
De badkamer bevindt zich eveneens op de begane grond en is stijlvol afgewerkt met grote tegels en goudkleurige kranen en accessoires. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche, een modern wastafelmeubel en een toilet.

Eerste verdieping:
Via de open trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een separaat tweede toilet. De slaapkamers hebben ieder hun eigen karakter door de schuine daklijnen en de sfeervolle afwerking. De rustige kleuren en de doorlopende visgraatvloer zorgen ook op deze verdieping voor een samenhangend en verzorgd geheel.

Buiten:
Rondom de woning ligt een ruime, groene tuin met volwassen beplanting. Hagen, bomen en sierbeplanting zorgen voor beschutting en veel privacy. De ligging aan het einde van het autovrije straatje, grenzend aan de weilanden, draagt bij aan het ontspannen karakter van deze plek.
Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het royale terras, waar voldoende ruimte is voor een comfortabele loungeset en een gezellige plek om buiten te eten. Of u nu rustig wilt ontbijten, met een boek van de zon wilt genieten of uitgebreid wilt natafelen: hier vindt u alle ruimte om het buitenleven op uw eigen manier in te vullen.

Kenmerken

• Sfeervolle en volledig gerenoveerde recreatiewoning in Sint Maarten;
• Rustige ligging aan het einde van een autovrij straatje, grenzend aan weilanden;
• Drie slaapkamers op de eerste verdieping
• Royale, lichte woon-/eetkamer met open haard;
• Moderne open keuken met schiereiland, inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser en koel-vriescombinatie;
• Stijlvolle badkamer op de begane grond met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet;
• Separaat tweede toilet op de eerste verdieping;
• Fraaie visgraatvloer en verzorgde afwerking;
• Ruime, groene tuin met royaal terras en veel privacy;
• Berging met ruimte voor twee fietsen en een opgestelde was-droogcombinatie;
• Kleinschalig recreatiepark met buitenzwembad, speeltuin, sportterrein en jeu-de-boulesbaan;
• Strand en zee op circa zes kilometer en golfbaan Dirkshorn op circa twee kilometer;
• Geschikt voor eigen recreatief gebruik en recreatieve verhuur;
• Aanvaarding in overleg.





PINEDO
MAKELAARDIJ





PINEDO
MAKELAARDIJ











PINEDO
MAKELAARDIJ





PINEDO
MAKELAARDIJ









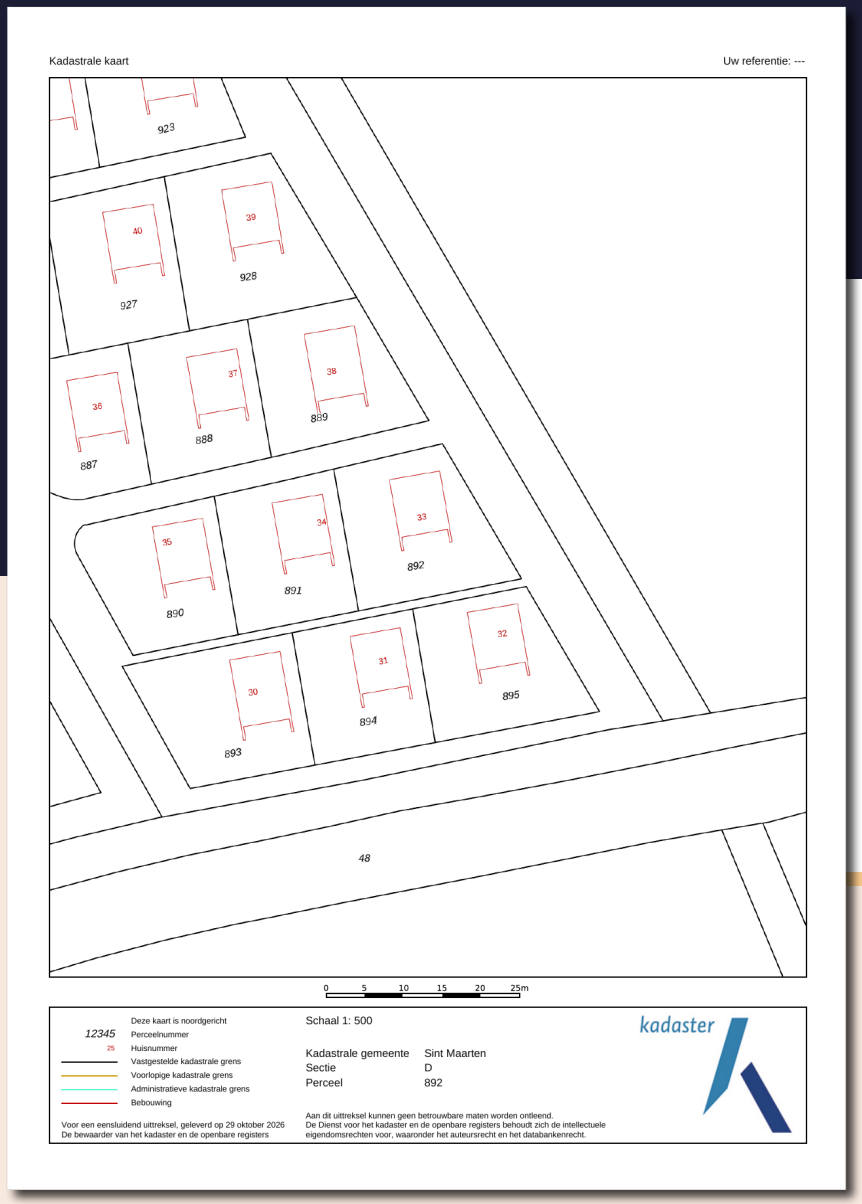






PINEDO
MAKELAARDIJ

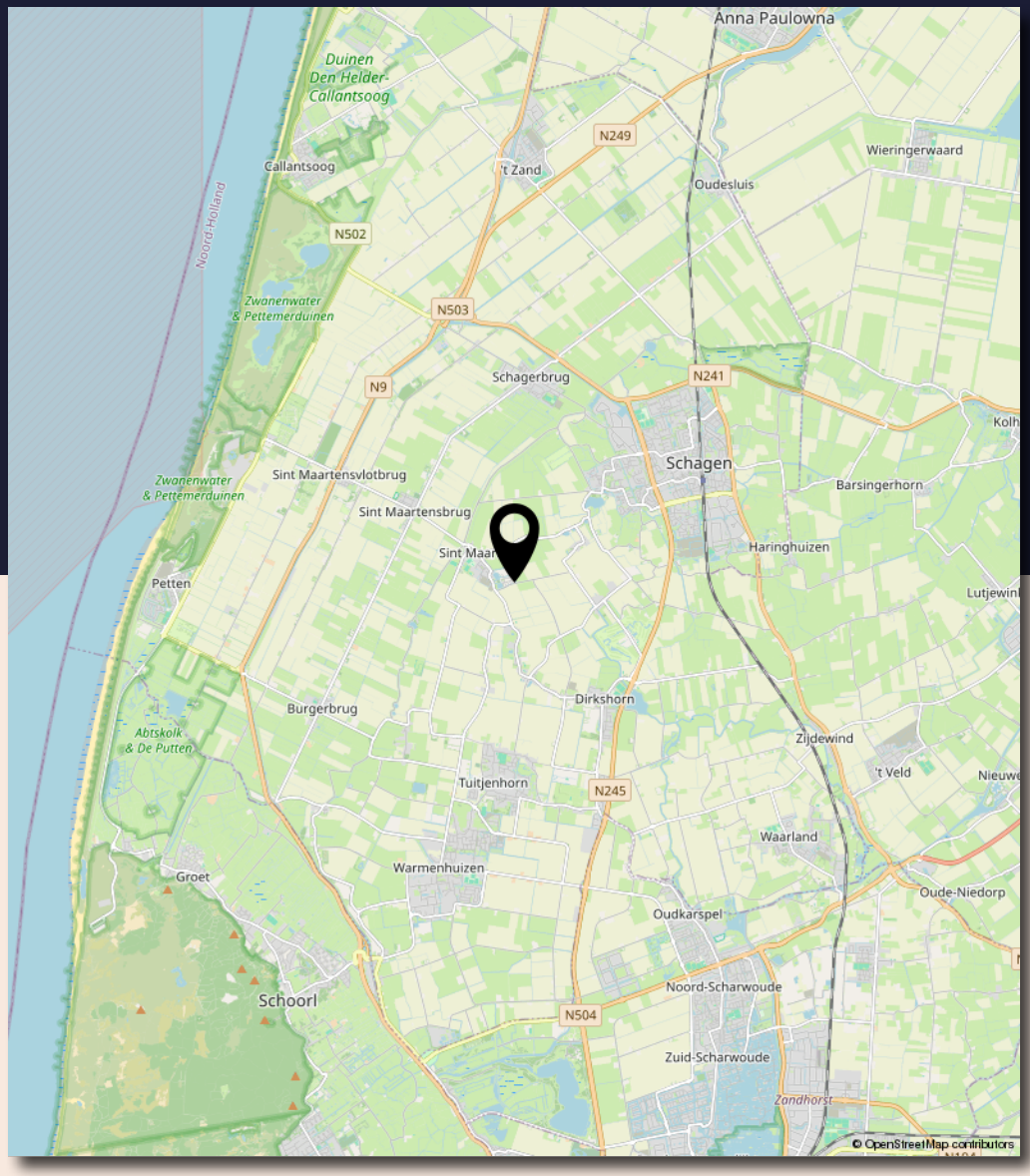
Kadastrale kaart

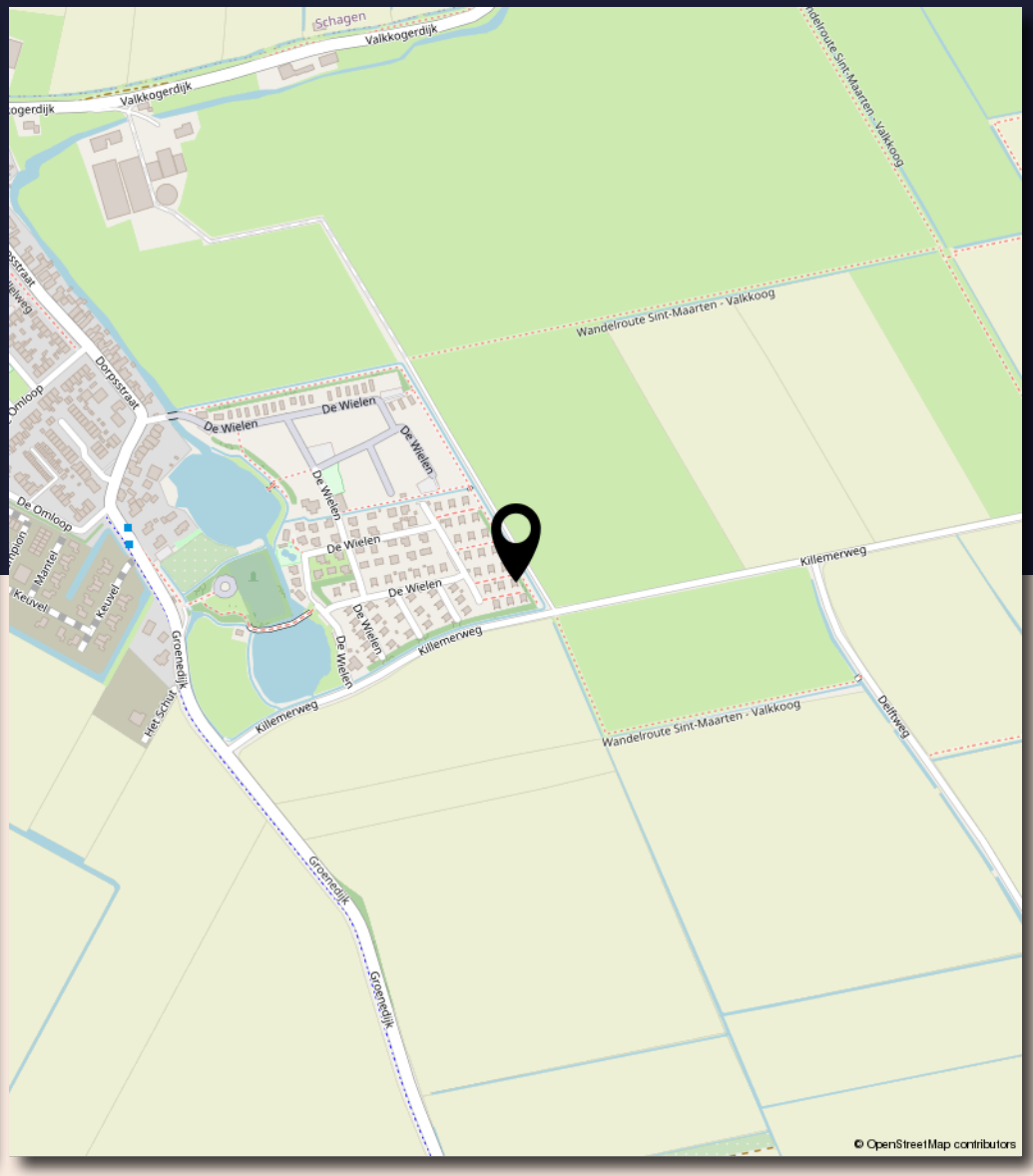


Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sint maarten
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	338 m²
Kadastraal perceelnummer	892
Kadastraal sectie	D

Locatie op de kaart





PINEDO MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Schilderij ophangsysteem	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat			x

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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
Comercieel Medewerker Binnendienst Verkoop



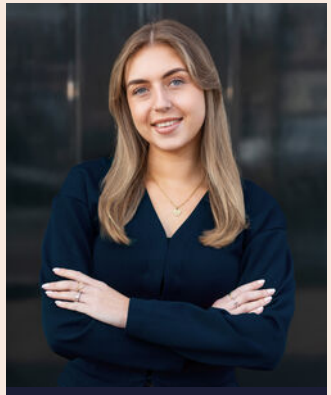
Thomas Balk
Financieel Manager



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 bieders 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 bedenk-tijd. 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:
- Financieringsvoorbehoud
- 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

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs
funda
vastgoedcert gecertificeerd
pararius
SCVM REGISTER VOOR MAKELAARS