

Geestersingel 4
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
95 m²

INHOUD
399 m³

BOUWJAAR
1909

PERCEELOPPERVLAKTE
75 m²

ENERGIELABEL
F

AANTAL KAMERS
3

Verwarming	Remeha Tzerra 28c 2016
Warm water	Cv ketel
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Net buiten de binnenstad, aan het begin van de Geestersingel, staat deze uitgebouwde stadswoning met drie slaapkamers, een besloten patio en een balkon aan het water. Het huis heeft karakter en sfeer, veel lichtinval en verrassend veel ruimte. Een van de slaapkamers is op de begane grond en de overige, ruime slaapkamers en de badkamer zijn op de eerste verdieping. Het uitzicht op de Singelgracht en het Clarissenbolwerk is om in te lijsten...

Over de ligging en de buurt:
Wil je wonen in de stad? Dan is dit huis de perfecte keuze! Via de Nassaubrug of de Bergerbrug loop je zo de binnenstad in, voor een dagje winkelen of een avondje uit. De auto kan vaak blijven staan, want vele voorzieningen zijn in de nabijheid. Aan de Kennemersingel stopt de bus en het treinstation is op loopafstand. Vlak om de hoek is een basisschool en middelbaar onderwijs is op fietsafstand, net als het ziekenhuis.

Indeling van de woning:

Begane grond:
Om dit huis te bewonderen, loop je naar de donkergroene voordeur. Wat als eerste opvalt is het raam boven de deur, dat voor veel lichtinval in de hal zorgt.
Een andere blikvanger is de combinatie van stucwerk en het oude metselwerk, zichtbaar in de hal. De toiletruimte is ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje.
De woon-/eetkamer heeft een lengte van circa 9.50 meter, en heeft hiermee verrassend veel ruimte.

Beide schoorsteenmantels hebben een decoratieve functie en het plafond is, net als de wanden, gestuct. Voor een zit-/tv-gedeelte, de eettafel en een heerlijke fauteuil is genoeg plek. Je oog valt op de mooie vloer, de trap en de inbouwverlichting in het plafond.

In de aanbouw is de keuken, met grote ramen aan de kant van de patio. De donkergrijze wandopstelling heeft een houtlook aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een vriezer.

Verrassend is de (mogelijke derde) slaap-/werkkamer op de begane grond, met een inbouwkast en een deur naar het balkon boven het water. Deze ruimte is perfect om vanuit huis te werken, om te studeren, om te gebruiken als slaapkamer of om in te richten als bijvoorbeeld sportruimte.

Eerste verdieping:
Niet alleen de begane grond, maar ook de eerste verdieping heeft veel sfeer. Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een ruimte voor de wasapparatuur. Sfeermakers zijn de lichte paneeldeuren, de laminaatvloer en de houten balken in de master bedroom.

De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde, met uitzicht op de Singelgracht en het Clarissenbolwerk. Je kijkt zelfs tot na de Bergerbrug! Aan de achterzijde is de tweede slaapkamer, met een vaste kastenwand en uitzicht op de Oude Hoevervaart. Dit rustige watertje wordt ook wel de Steesloot genoemd.

In het hart van deze etage is de badkamer, met mooi tegelwerk en modern sanitair. Deze ruimte heeft niet alleen een inloopdouche, maar ook een bad en een tweede toilet. De brede wastafel, op een houten meubel, en de kranen maken de badkamer helemaal af.

Zolder:
Boven een deel van de eerste verdieping is een bergvliering.

Patio en balkon:
Vanuit de woonkamer is de patio te bereiken, een plek met veel privacy en de mogelijkheid om planten in potten neer te zetten. Het balkon, aan het water, heeft een uitstekende zonligging. Het gebouw aan de overzijde van het water is de achterzijde van een basisschool.

Kenmerken

• Woonoppervlakte circa 95 m²
• Aanbouw op de begane grond
• Drie slaapkamers (twee op de eerste verdieping en een op de begane grond)
• Besloten patio en een zonnig balkon (zuidwest) aan het water
• Uitzicht op de Singelgracht en het Clarissenbolwerk
• Energielabel F
• Volledige eigendom





PINEDO
MAKELAARDIJ





PINEDO
MAKELAARDIJ











PINEDO
MAKELAARDIJ











PINEDO
MAKELAARDIJ





Slaapkamer met vide









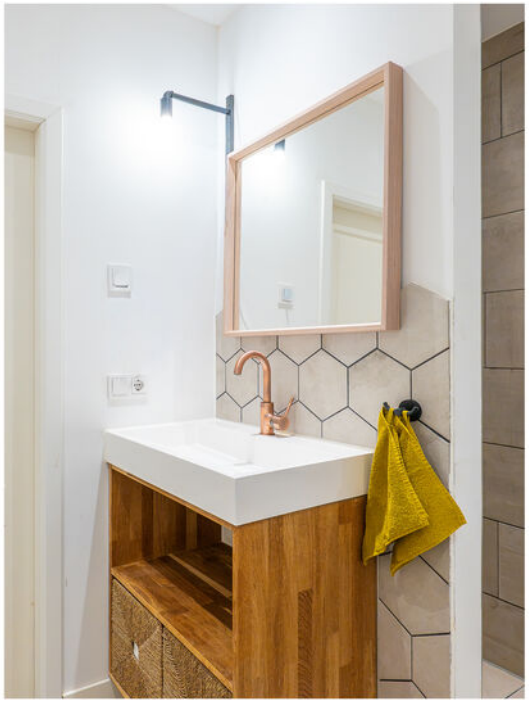
PINEDO
MAKELAARDIJ















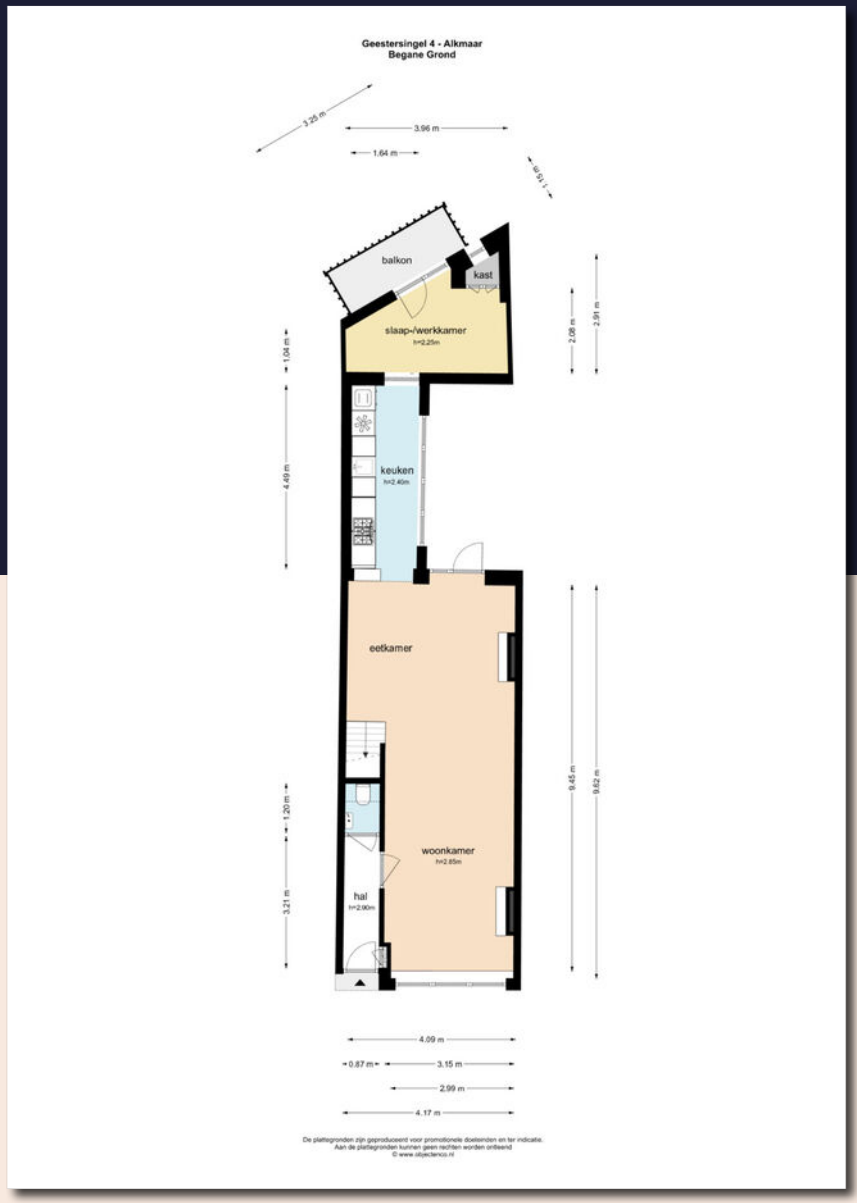


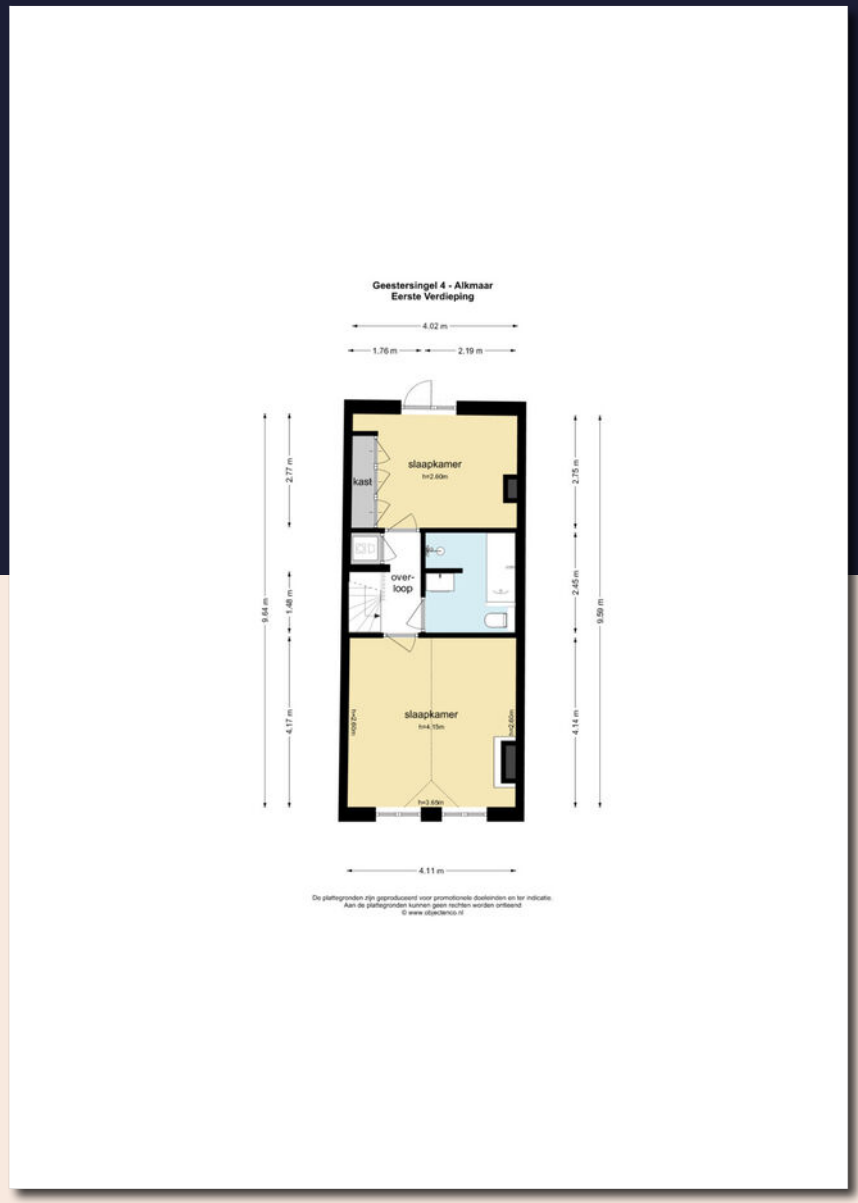




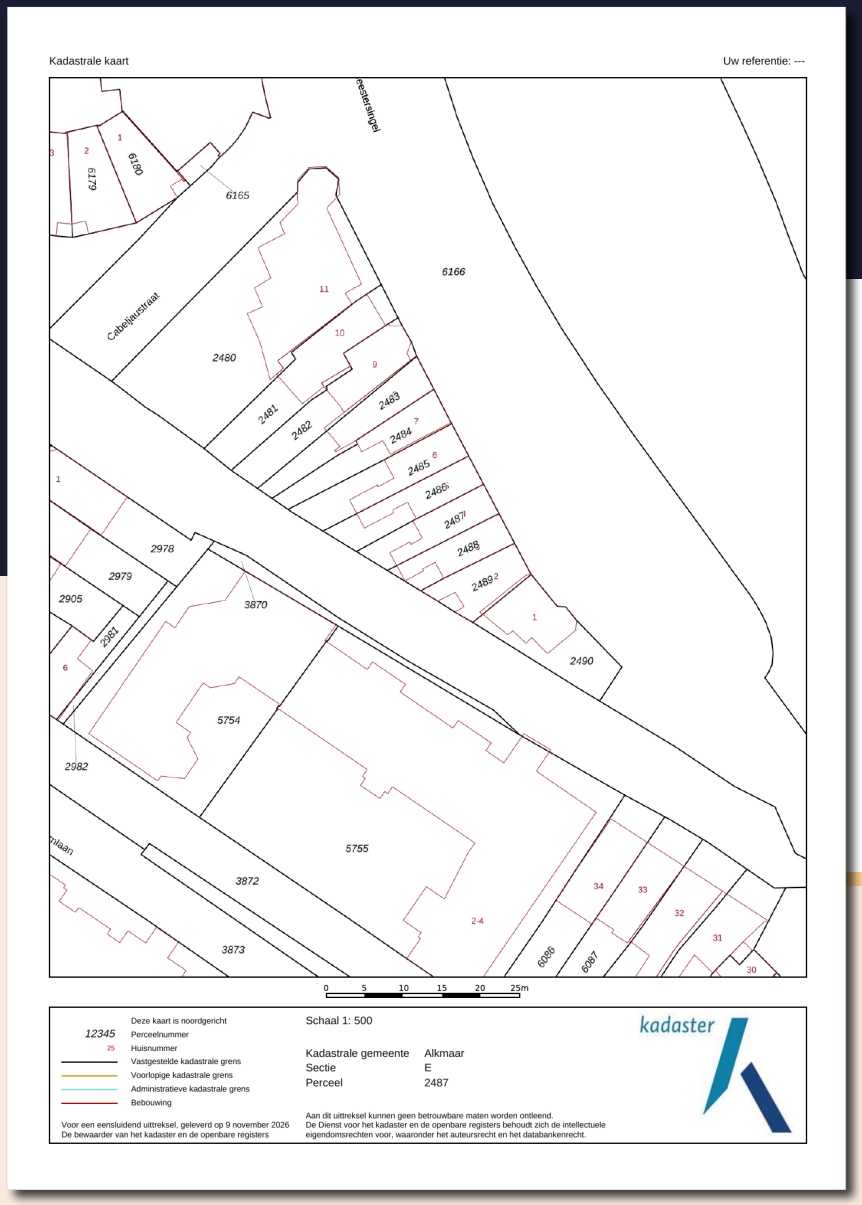
PINEDO
MAKELAARDIJ

Plattegrond





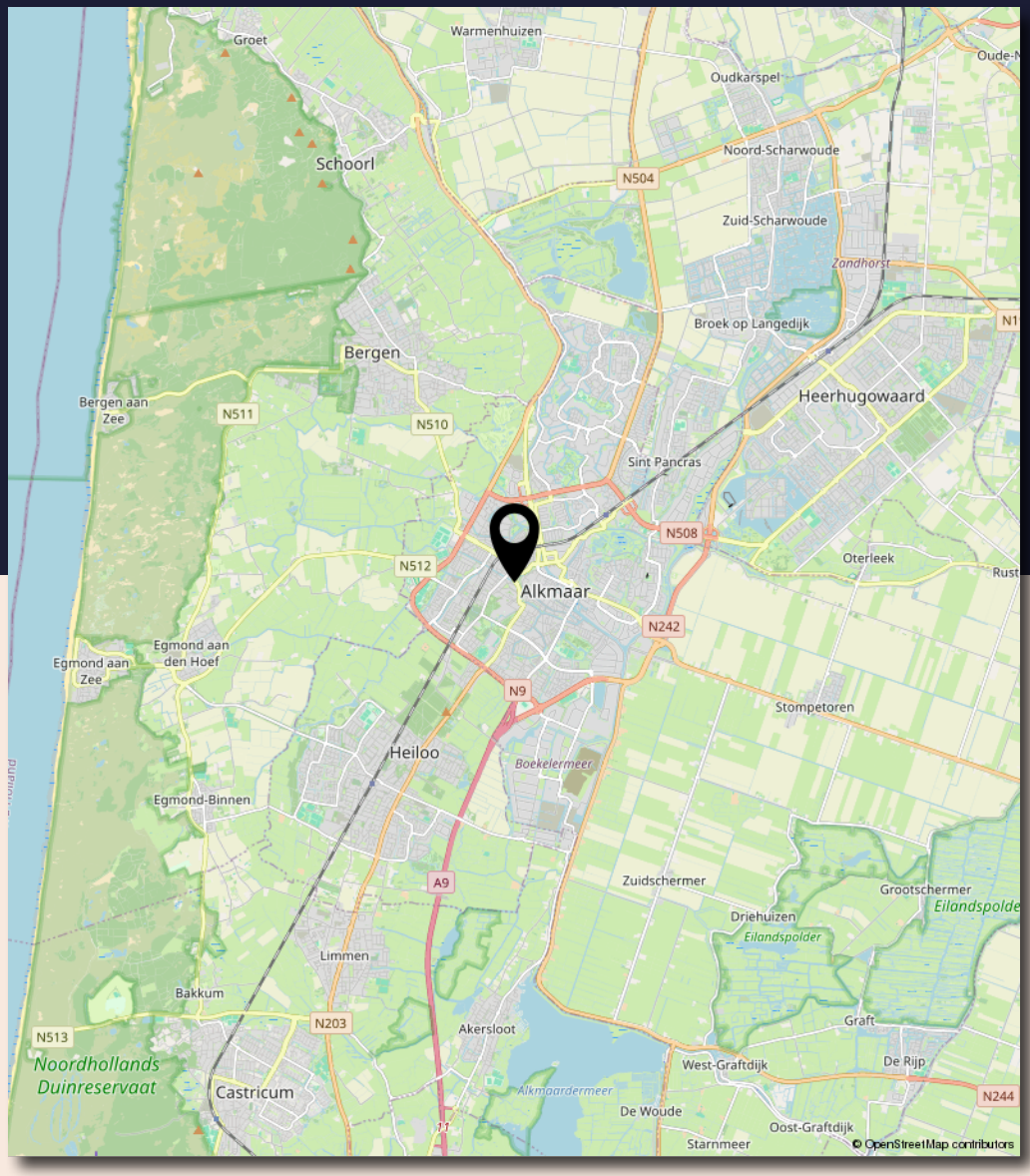
Kadastrale kaart

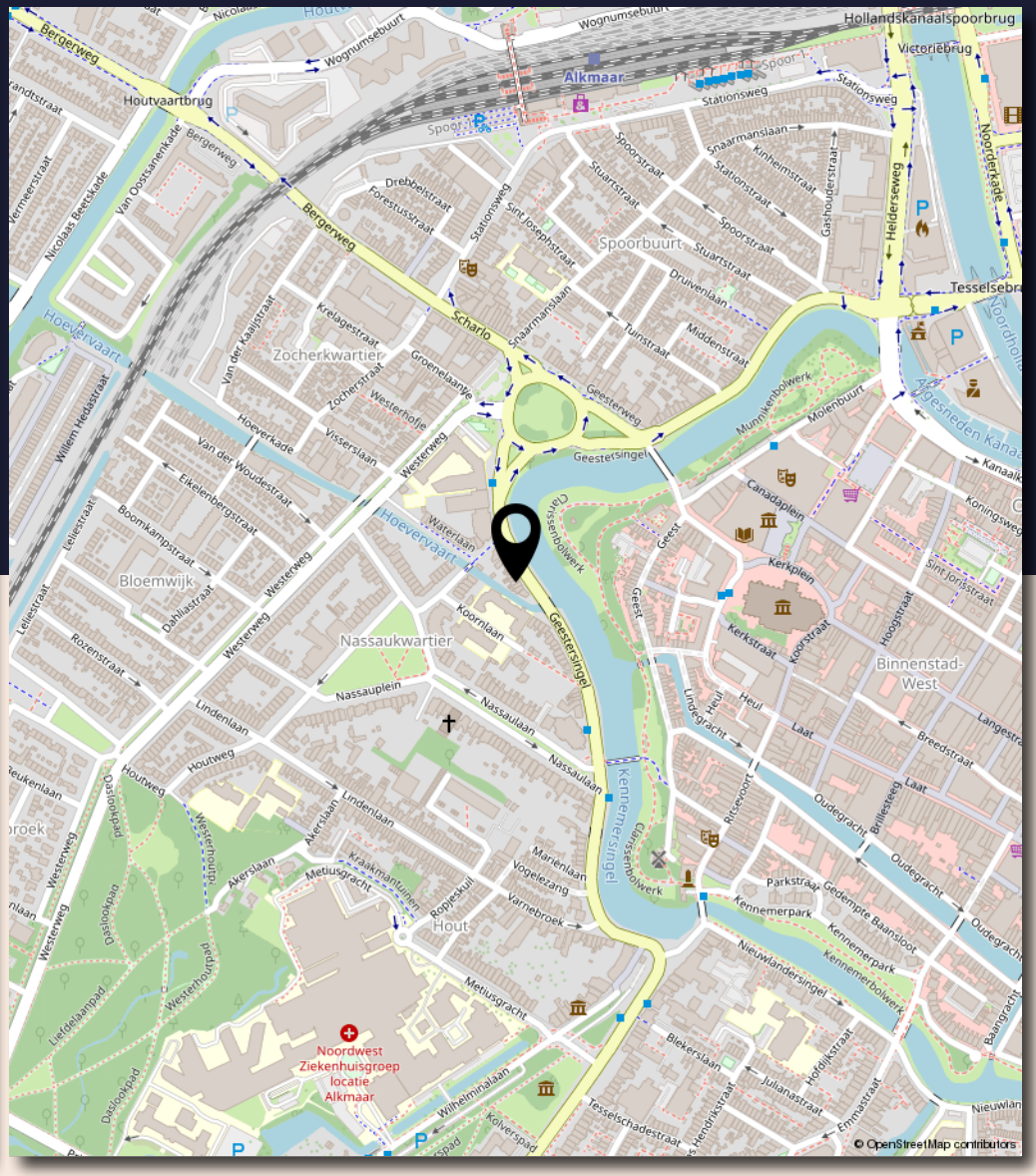


Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Alkmaar
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	75 m²
Kadastraal perceelnummer	2487
Kadastraal sectie	E

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		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden		x	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	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
Comercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



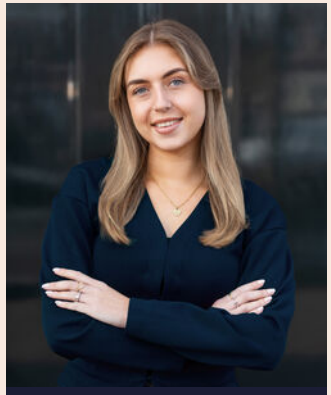
Thomas Balk
Financieel Manager



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