

# Kennemerpark 19
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
264 m²

INHOUD
1082 m³

BOUWJAAR
1901

PERCEELOPPERVLAKTE
340 m²

ENERGIELABEL
C

AANTAL KAMERS
8

| | |
|---|---|
| Verwarming | Remeha 2007 |
| Warm water | Cv ketel |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Externe bergruimte | 5 m² |

# Omschrijving

Wonen in een karaktervolle stadsvilla, met uitzicht op het groene Kennemerbolwerk én parkeren op eigen terrein? Aan het Kennemerpark, op de hoek met de Zilverstraat, staat deze indrukwekkende stadsvilla waar historische charme en hedendaags wooncomfort samenkomen.
De woning is in 2009 onder architectuur verbouwd en in 2016/2017 verder verduurzaamd.

Met een woonoppervlakte van circa 264 m², een dubbele woonkamer en-suite, een royale woonkeuken, drie slaapkamers (met mogelijkheden voor meer), twee badkamers en een sfeervolle stadstuin biedt deze villa een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte en luxe. Een bijzonder familiehuis op een van de mooiste locaties van de Alkmaarse binnenstad!

Over de ligging en de buurt
Het Kennemerpark is zonder twijfel een van de mooiste woonlocaties van Alkmaar. Hier woont u aan de rand van de historische binnenstad, met het groene Kennemerbolwerk, de Nieuwlandersingel en de karakteristieke Emmabrug als dagelijks decor. In de zomer varen de bootjes voorbij en wordt er volop gesupt, terwijl bij voldoende vorst zelfs de schaatsen kunnen worden ondergebonden.

De gezellige binnenstad ligt letterlijk om de hoek. Binnen enkele minuten wandelt u naar de vele winkels, restaurants, cafés, terrassen en culturele voorzieningen, waaronder Theater De Vest.

Ook aan scholen ontbreekt het niet: basisscholen bevinden zich op loopafstand en Alkmaar biedt een ruime keuze aan middelbare scholen en vervolgopleidingen. Hier geniet u van de levendigheid van de stad, terwijl de groene en waterrijke omgeving voor rust en ruimte zorgt.

Indeling van de woning
Begane grond:
Al bij aankomst maakt deze statige stadsvilla indruk.
De symmetrische gevel, het balkon boven de entree en de fraaie architectonische details geven de woning een voorname uitstraling. Achter de karakteristieke voordeur bevindt zich een royale ontvangsthal met vestibule.
Het bijzondere Jugendstil glas-in-lood, de marmeren vloer, de klassieke visgraatvloer en de trap met loper zorgen direct voor een stijlvolle ontvangst. Aan het einde van de hal bevindt zich het gastentoilet.

Via twee prachtige paneeldeuren met glas-in-lood bereikt u de dubbele woonkamer en-suite. Hier komen klassieke elegantie en modern wooncomfort op harmonieuze wijze samen. De voorkamer is momenteel ingericht als televisiekamer, terwijl de achterkamer met een sfeervolle gashaard in marmeren schouw dienstdoet als zitkamer.
De prachtige eikenhouten vloer is recent geschuurd en opnieuw in de olie gezet.
Hoge plafonds, royale raampartijen en de klassieke en-suite indeling geven deze leefruimtes een bijzonder karakter.
Via de dubbele tuindeuren staat de achterkamer bovendien in directe verbinding met de stadstuin.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken, bestaande uit een royale eetkamer en een luxe keuken. De eetkamer biedt volop ruimte voor een grote eettafel en beschikt over een moderne gashaard. Een heerlijke plek voor lange diners met familie en vrienden!

De keuken is een echte blikvanger. Het royale kook-/spoeleiland vormt het middelpunt en wordt gecombineerd met een strakke kastenwand met volop bergruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over diverse Miele-apparaten, waaronder een stoomoven, combi-oven, vaatwasser en koffieapparaat. Ook een recent vernieuwde Quooker en een ruime Amerikaanse koel-/vries-combinatie met dubbele deuren ontbreken niet.

Dankzij de grote raampartijen geniet u vanuit zowel de woonkamer als de woonkeuken van een prachtig uitzicht op het Kennemerbolwerk, de Nieuwlandersingel en de Emmabrug. Aan de achterzijde zorgen dubbele openslaande deuren vanuit beide leefruimtes voor een fijne verbinding met de tuin. Op zonnige dagen zet u de deuren open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over.

# Omschrijving (vervolg)

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, een verrassend ruime etage met volop mogelijkheden. De hoge nok en meerdere dakramen zorgen voor een prettig ruimtelijk gevoel en veel natuurlijke lichtinval.

De verdieping is momenteel verdeeld in drie ruimtes, waaronder een berging met technische installaties. De overige ruimte biedt volop mogelijkheden voor een nieuwe indeling. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van twee extra slaapkamers, een royale werkruimte of een combinatie van logeer- en hobbykamers.

Een volwaardige verdieping die nog naar eigen wens kan worden ingevuld en daarmee extra flexibiliteit biedt voor de toekomst.

Tuin:
Ook buiten heeft deze stadsvilla veel te bieden. Aan de voorzijde ligt een fraai aangelegde tuin, waarvan de groene uitstraling prachtig aansluit bij de karakteristieke architectuur van de woning en het tegenovergelegen Kennemerbolwerk.

Bijzonder voor deze locatie is de parkeergelegenheid op eigen terrein. U parkeert uw auto direct bij de woning en beschikt bovendien over een eigen laadpunt voor een elektrische auto. Een luxe die midden in de stad zeker niet vanzelfsprekend is!

Via de berging, die voldoende ruimte biedt voor fietsen en andere spullen, bereikt u de besloten achtertuin. Deze sfeervolle stadstuin wordt omsloten door muren en groene beplanting, waardoor u hier volop privacy ervaart. De verschillende kleuren van de beplanting zorgen in ieder seizoen voor een aantrekkelijk geheel.

Er is voldoende ruimte voor een royale eettafel en een comfortabele zithoek. Of u nu uitgebreid wilt dineren met vrienden of juist de rust wilt opzoeken na een drukke dag: deze stadstuin is een heerlijke plek midden in de binnenstad.

Kenmerken
- Woonoppervlakte circa 264 m²;
- Karaktervolle stadsvilla met monumentale status;
- Gelegen op een toplocatie in de binnenstad van Alkmaar;
- In 2009 onder architectuur verbouwd;
- In 2016/2017 verduurzaamd, waaronder isolatiewerkzaamheden en vervanging van beglazing;
- Prachtige authentieke details, waaronder Jugendstil glas-in-lood, paneeldeuren en klassieke vloeren;
- Dubbele woonkamer en-suite met gashaard en openslaande deuren naar de tuin;
- Fantastische woonkeuken met hoogwaardige Miele-apparatuur, kook-/spoeleiland en een royale eetkamer;
- Drie slaapkamers, met mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers;
- Twee badkamers, waaronder een luxe badkamer bij de master bedroom;



PINEDO
MAKELAARDIJ





# Luxe keuken





PINEDO
MAKELAARDIJ













PINEDO
MAKELAARDIJ





PINEDO
MAKELAARDIJ











PINEDO
MAKELAARDIJ















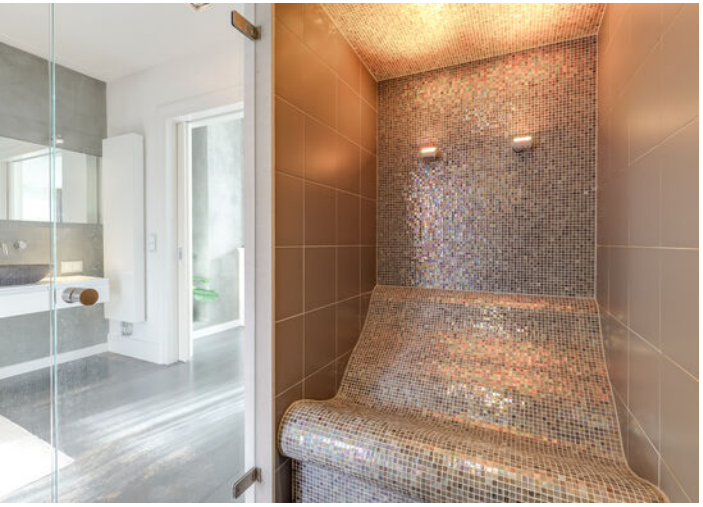
PINEDO
MAKELAARDIJ















PINEDO
MAKELAARDIJ























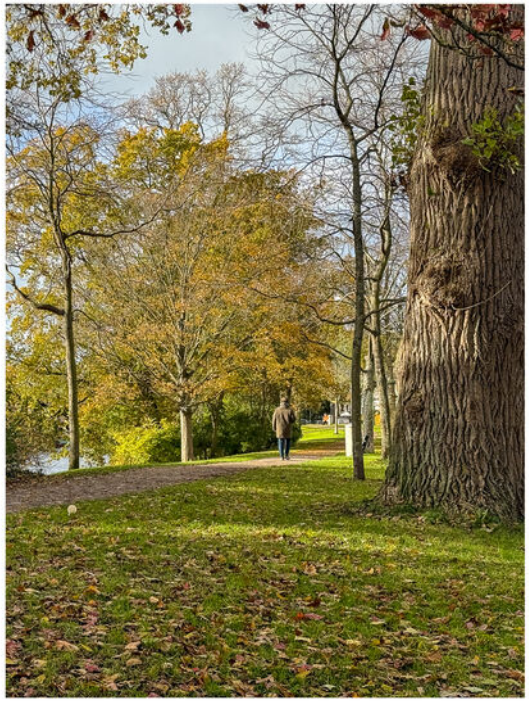


PINEDO
MAKELAARDIJ



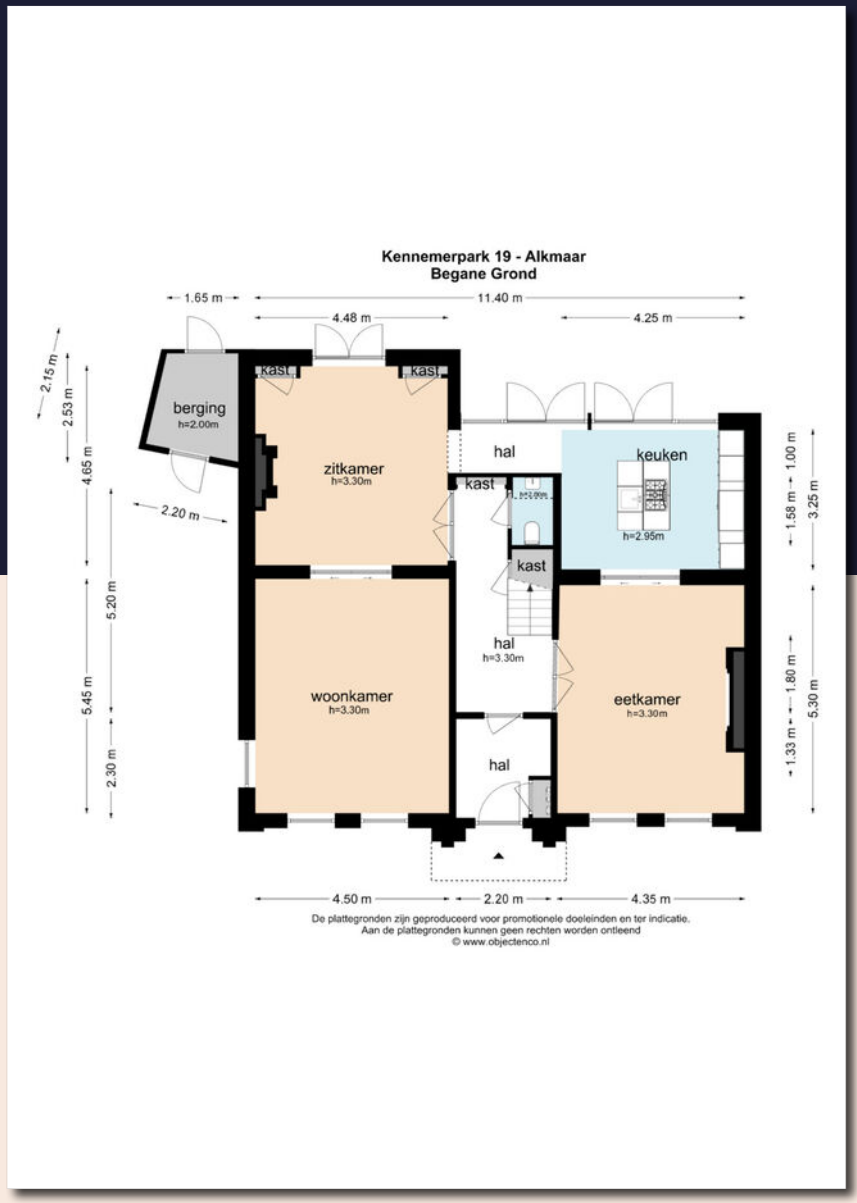


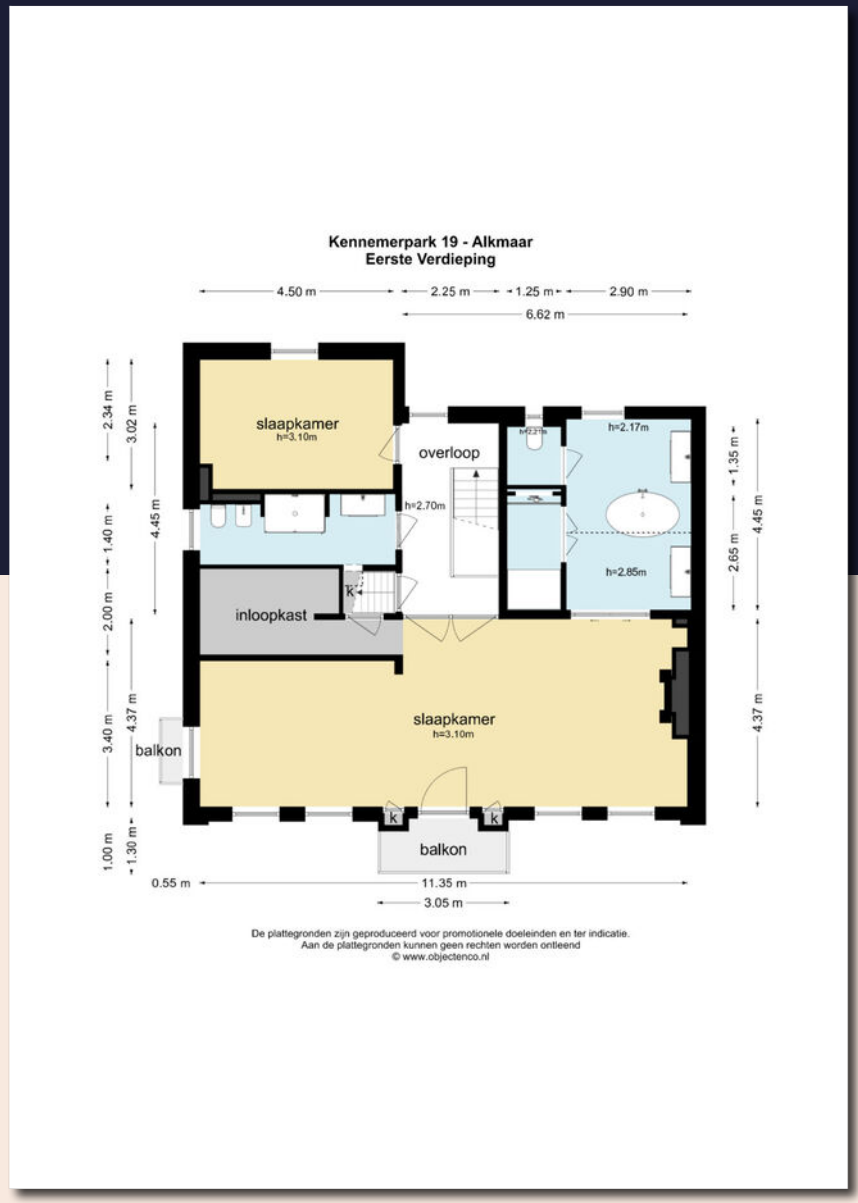

KENNEMERPARK





# Plattegrond



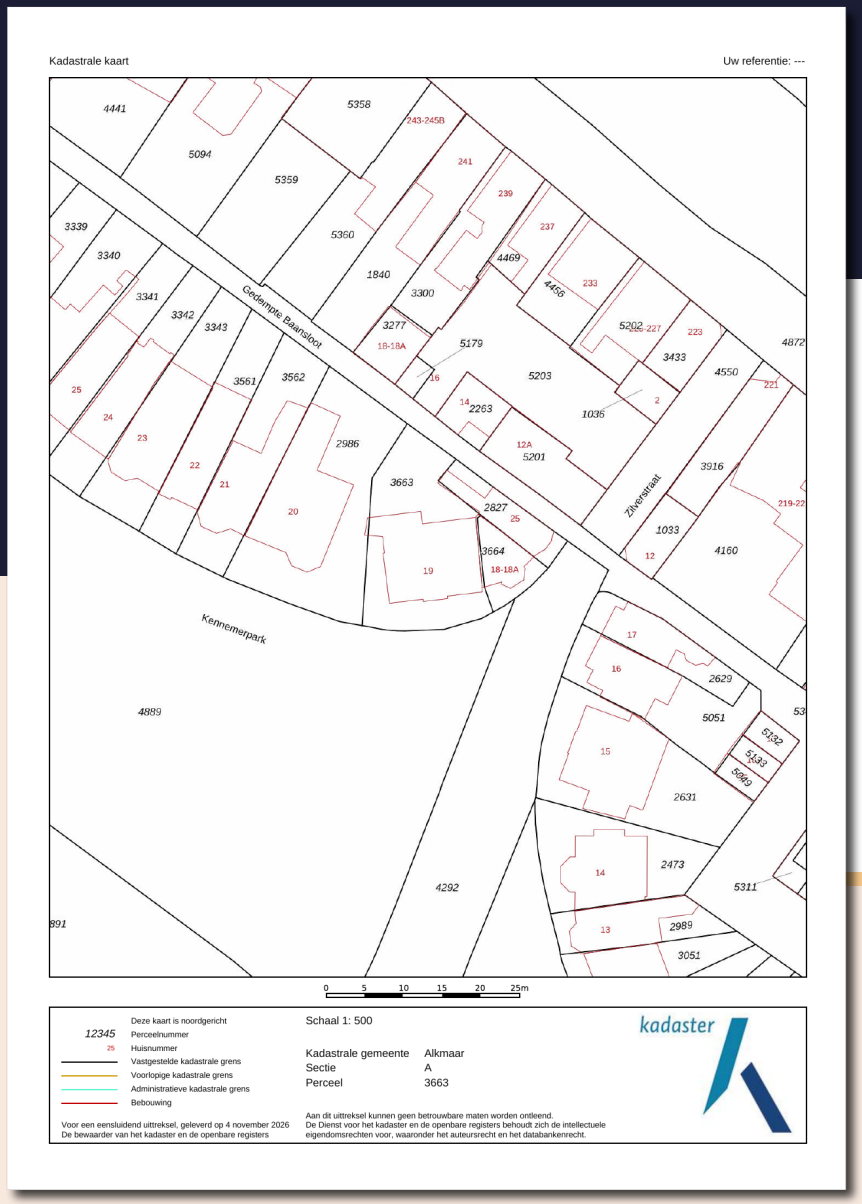



# Plattegrond





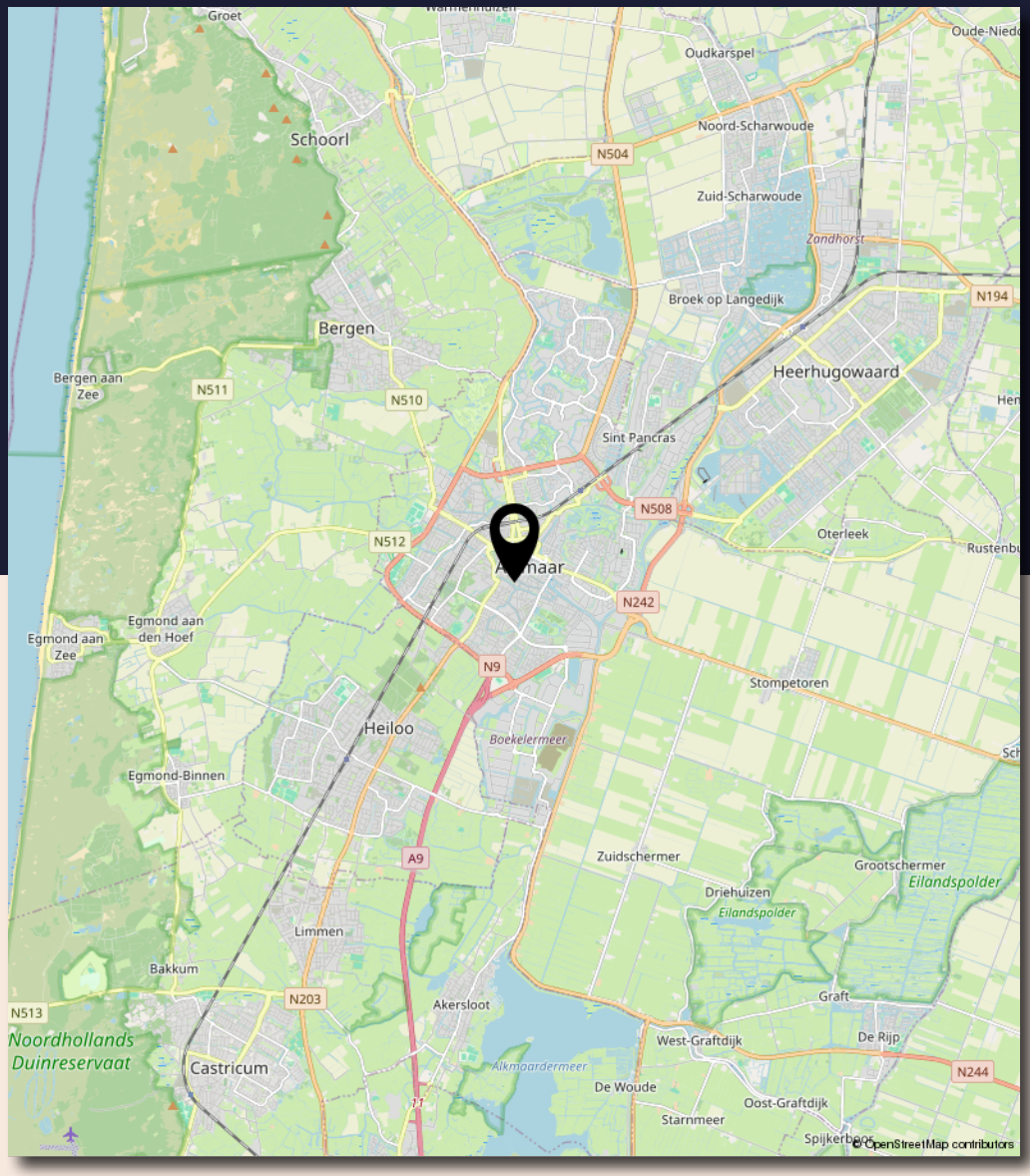

# Kadastrale kaart

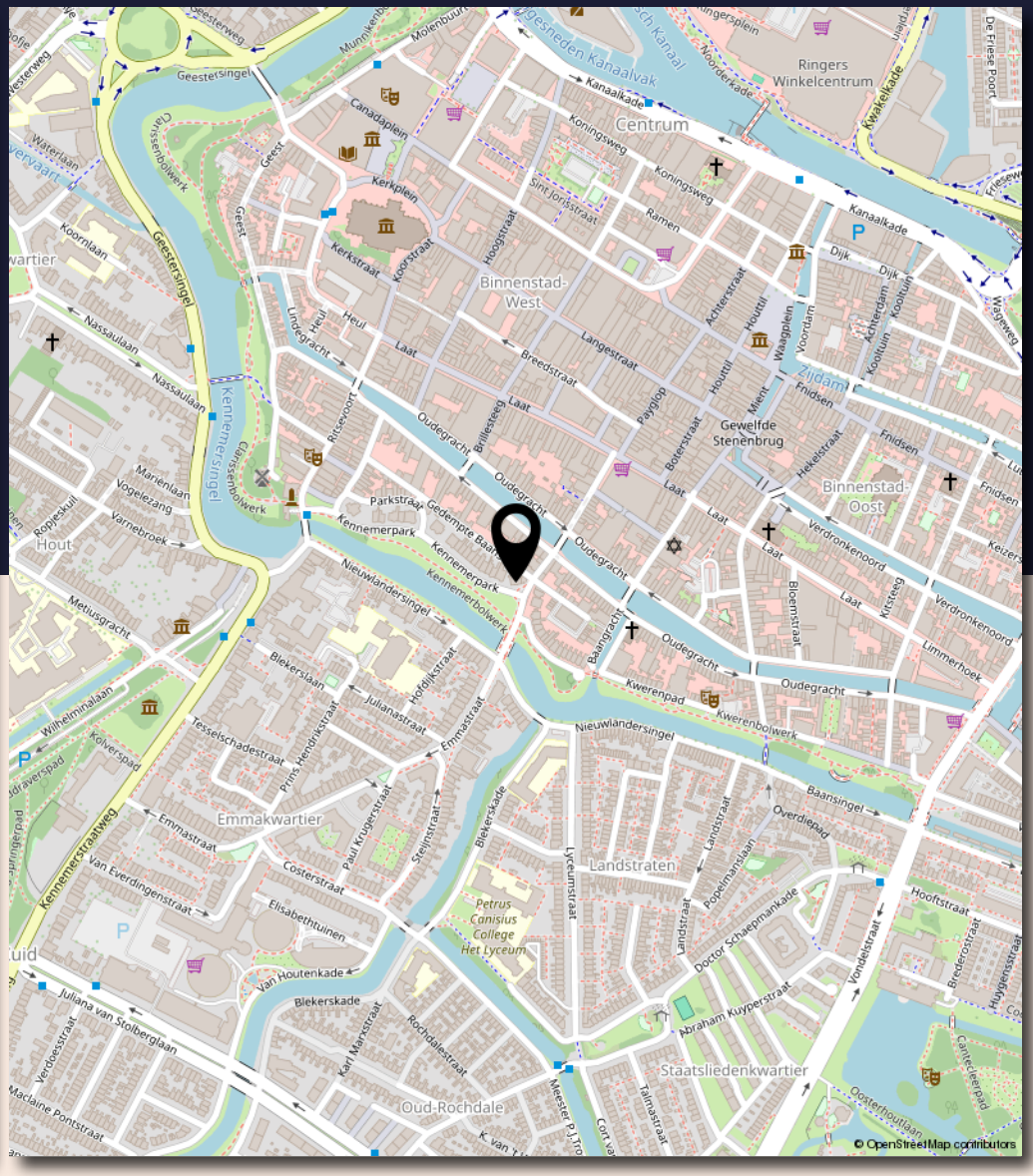



## Kadastrale gegevens

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Alkmaar |
| Kadastraal eigendom | Volle eigendom |
| Perceeloppervlakte | 340 m² |
| Kadastraal perceelnummer | 3663 |
| Kadastraal sectie | A |

# 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 | | |
| Overgordijnen | x | | |
| Vitrages | x | | |
| Jaloezieen | x | | |
| | | | |
| **Vloerdecoratie** | | | |
| Parketvloer | x | | |
| Houten vloer(delen) | x | | |
| | | | |
| **Interieur** | | | |
| (Gas)kachels | x | | |
| Designradiator(en) | 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 | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koel-vriescombinatie | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| Quooker | x | | |
| Koffiezetapparaat | x | | |
| Stoomoven | x | | |
| | | | |
| **Toilet** | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | x | | |
| Fontein | x | | |
| | | | |
| **Badkamer** | | | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Ligbad | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | x | | |
| | | | |
| **Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| Waterslot wasautomaat | | x | |
| Oplaadpunt elektrische auto | x | | |
| | | | |
| **Warmwatervoorziening** | | | |
| CV-installatie | x | | |
| Boiler | x | | |
| | | | |
| **Tuin** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Buitenverlichting | x | | |
| Tuinslang | x | | |
| Park bankjes | | | 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



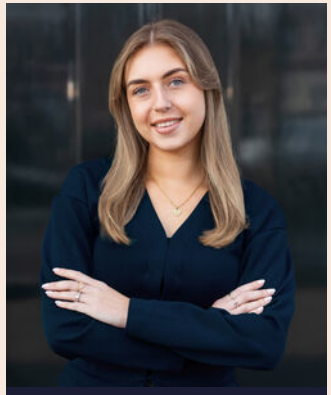
**Thomas Balk**
Financieel Manager



**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