



**Korte Lyceumstraat 3**  
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

120 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1935

ENERGIELABEL

C

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte

INHOUD

455 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

202 m<sup>2</sup>

AANTAL KAMERS

3

Cv ketel

Cv ketel

dakisolatie, muurisolatie,

vloerisolatie, dubbel glas

schuur

# Omschrijving

De Lyceumstraat in het Lyceumkwartier, op een paar minuten lopen van de binnenstad, is voor veel mensen een bekende straat. Minder bekend, maar niet minder mooi, is de Korte Lyceumstraat met prachtige erkerwoningen uit de geliefde jaren '30. Op nummer 3 staat dit lichte familiehuis met 4 slaapkamers, een ruime badkamer, aangebouwde serre en een handige bijkeuken. De achtertuin met berging en achterom is, net als het balkon, gesitueerd op het zonnige zuiden. Het karakter van deze woning wordt versterkt door de paneeldeuren, glas-in loodramen en de exclusieve parketvloer op de begane grond. Het gevelornament met de afbeelding van een schip verdient ook de aandacht, want dat kom je in deze buurt zelden tegen...

Over de ligging en de buurt:

Kinderen kunnen lopend naar de basisschool en PCC Het Lyceum, waar kinderen additioneel een taal cursus met een internationaal erkend diploma kunnen volgen. Via het groene Kennemerbolwerk loop je binnen een paar minuten naar het historische centrum met vele winkels, speciaalzaken, restaurants en cafés. Verder woon je in de nabijheid van stadspark Oosterhout en met de fiets is het een paar minuten naar kwaliteitscentrum 'Willem de Zwijger' met een bakker, slager, groente- en kaaswinkel. Via de Vondelstraat is het circa 5 minuten naar de A9, richting Haarlem en Amsterdam. Liever met de trein? Met de fiets is het maar 2 kilometer naar het treinstation!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Wat maakten ze toch mooie woningen in de jaren '30... Bewonder de buitenzijde van deze erkerwoning en loop vervolgens naar de voordeur, met aan beide kanten een glas-in loodraam. In de lange hal ligt, net als op de hele begane grond, een exclusieve parketvloer van Panga Panga hout, vergelijkbaar met het meer bekende wengéhout. Op de trap ligt zacht tapijt, er is een handige trapkast en de toiletruimte met hoekfonteintje is uitgevoerd in lichte kleuren.

De circa 8.50 meter lange woonkamer met erker is een fraaie leefruimte, met het zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde. Het plafond met subtiele lijst is gestuct en aan beide kanten zijn de kleurrijke glas-in loodramen behouden. Openslaande deuren geven toegang tot de serre, wat een fijne zit- en werkplek is met openslaande deuren naar de tuin.

In de dichte keuken staat een lichte wandopstelling met een granieten aanrechtblad, hoge bovenkasten en enige inbouwapparatuur: een gaskookplaat, afzuigkap en een oven. De aangebouwde bijkeuken biedt genoeg ruimte om een koelkast, vriezer, de wasmachine en droger neer te zetten.

Eerste verdieping:

Kies je slaapkamer met erker als master bedroom, of de grote slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon. Beide kamers zijn ruime tweepersoonskamers, die klaar zijn om te moderniseren naar eigen smaak. De derde slaapkamer is onder andere geschikt als babykamer, werkkamer of kleedruimte. Wat opvalt zijn de paneeldeuren, met het oude glas en mooie deurklinken. De badkamer, met een dubbel raam in de voorgevel, is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, een toilet, handdoekenradiator en een wastafel. Het geheel is uitgevoerd in lichte kleuren, functioneel voor de komende jaren. Of kies je toch voor een volledig nieuwe badkamer?

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, met een dakkapel aan de voor- en achterzijde. Op de overloop hangt de HR-ketel en er is een bergvliering gemaakt. De vierde slaapkamer, met een berging in de schuif van het dak, heeft een nokhoogte van circa 3 meter.

Tuin:

Dit fraaie huis heeft een ruime voor- en achtertuin, waarbij de achtertuin op het zuiden gesitueerd is. Perfect voor de zonliefhebber, met een groot terras en een breed zonnescherm. In het achterste deel van de tuin staat een L-vormige berging met een dubbele toegang, elektra en water. Een achterom is er ook, waardoor je zo met de fiets op pad kunt!

# Kenmerken

- Exclusieve parketvloer (Panga Panga hout uit Oost-Afrika) op de begane grond
- Aangebouwde serre aan de achterzijde
- Dakkapel aan de voorzijde (origineel) en achterzijde (later geplaatst)
- Verwarming via een HR-ketel, warm water via de HR-ketel en een keukenboiler
- Vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping
- Diepe tuin op het zuiden met een ruime berging en achterom
- Toplocatie in het Lyceumkwartier, op loopafstand van de binnenstad
- Energielabel C

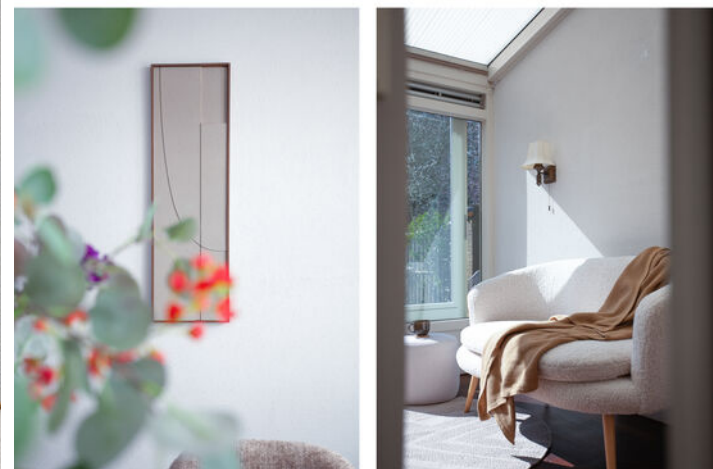


















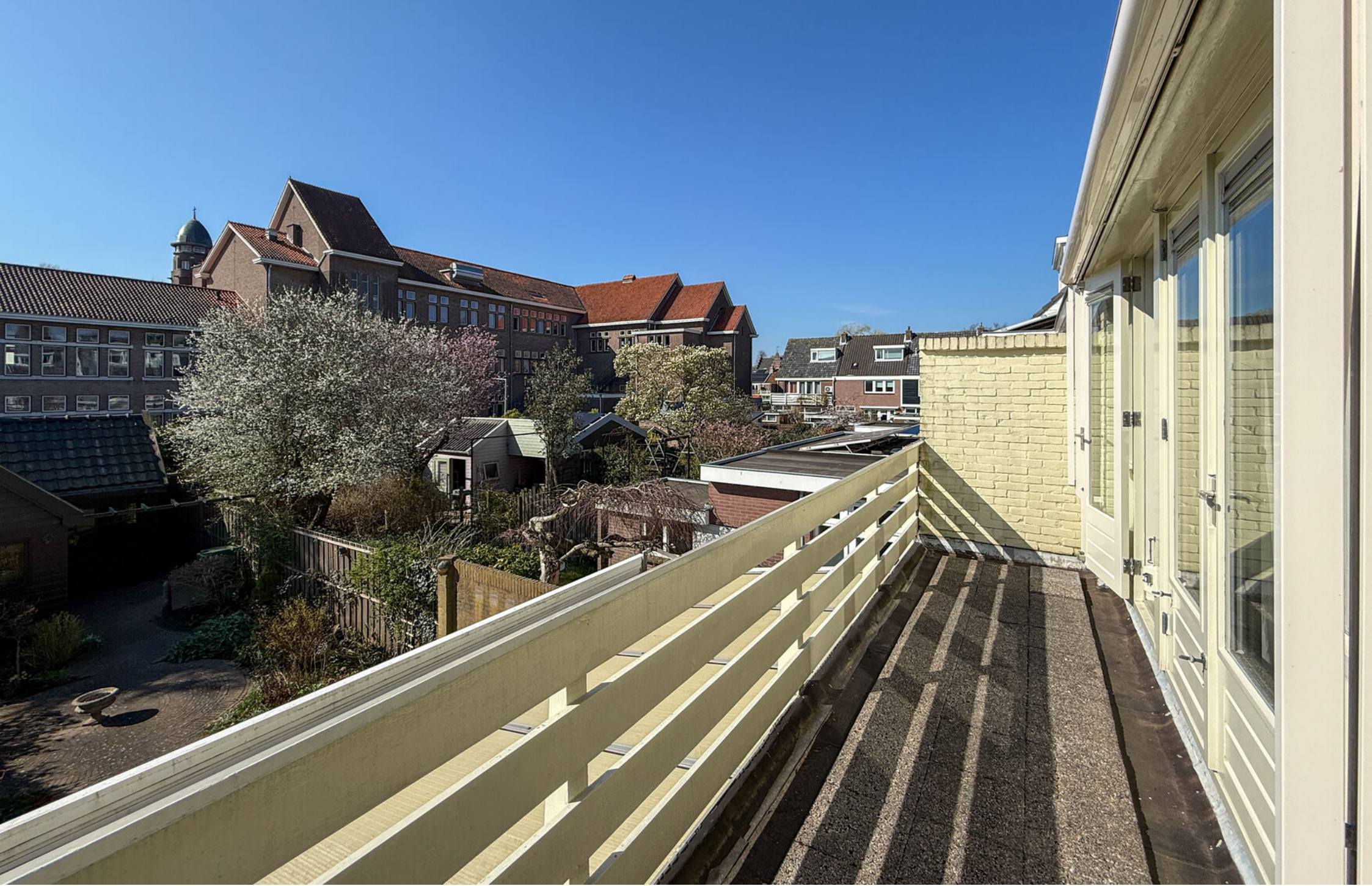








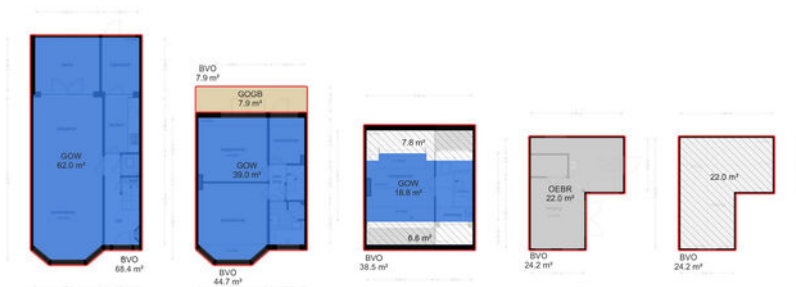




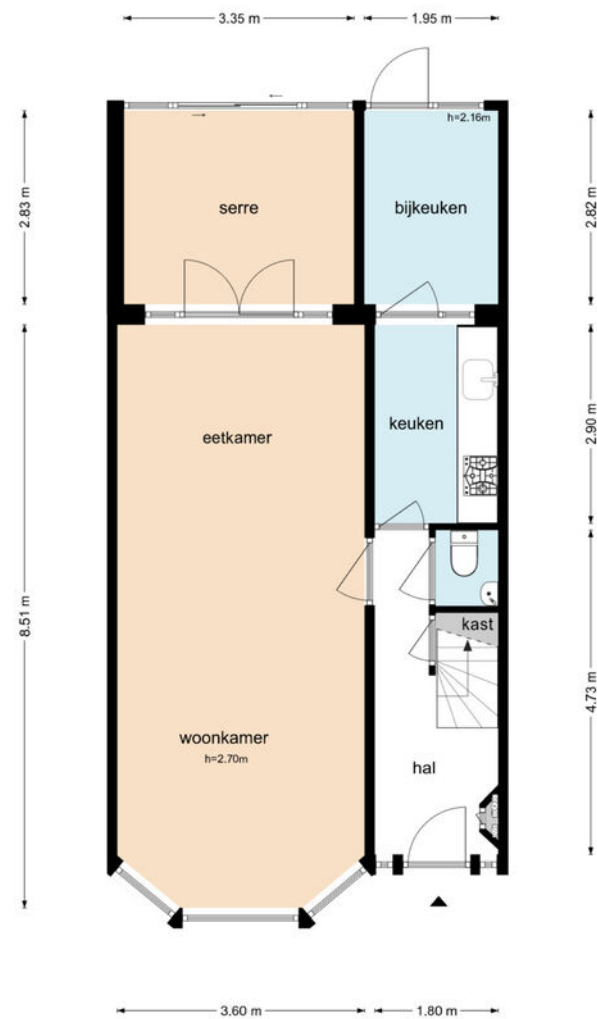




# Plattegrond



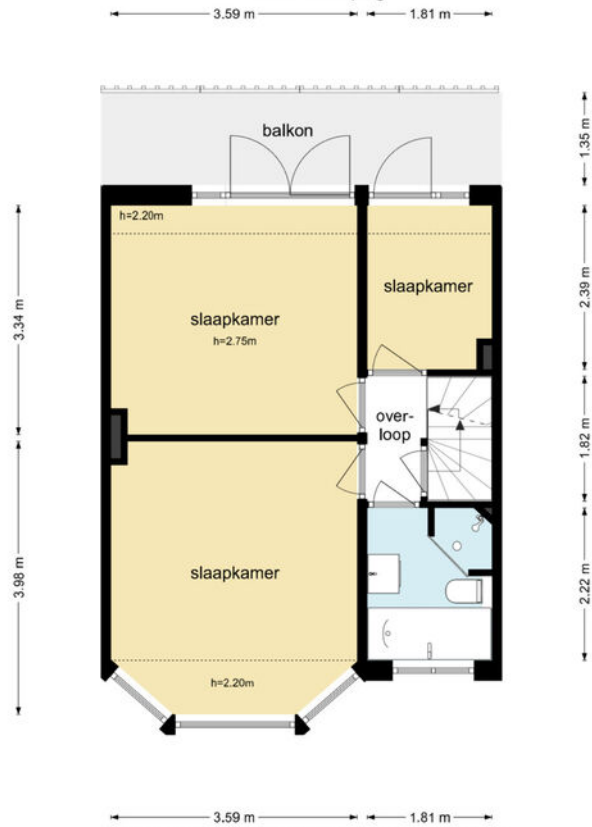
## Korte Lyceumstraat 3 - Alkmaar Begane Grond



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

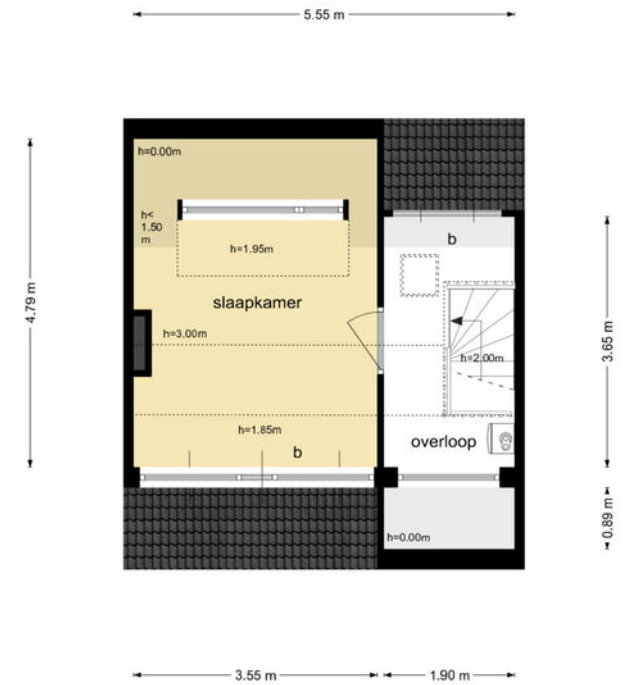
# Plattegrond

Korte Lyceumstraat 3 - Alkmaar  
Eerste Verdieping



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

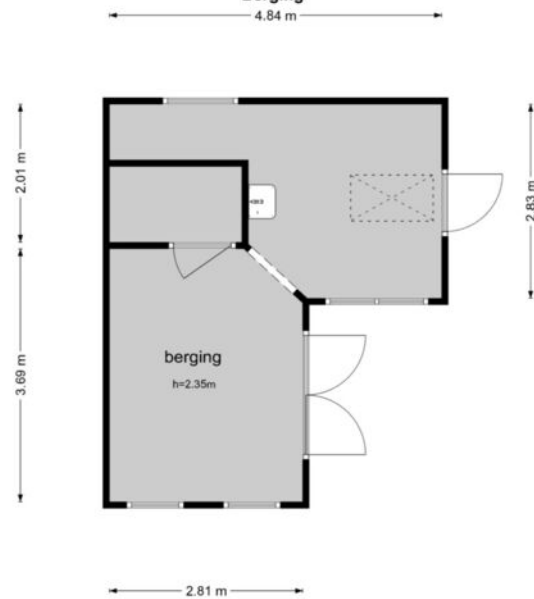
Korte Lyceumstraat 3 - Alkmaar  
Tweede Verdieping



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

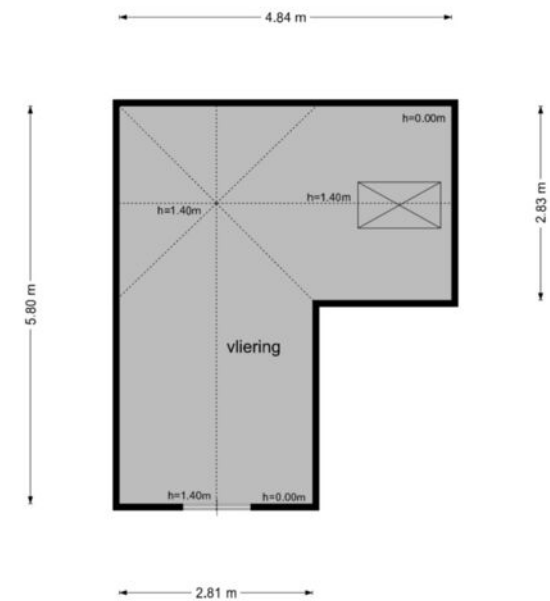
# Plattegrond

Korte Lyceumstraat 3 - Alkmaar  
Berging



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

Korte Lyceumstraat 3 - Alkmaar  
Berging Eerste Verdieping



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

# Kadastrale kaart



## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

202 m<sup>2</sup>

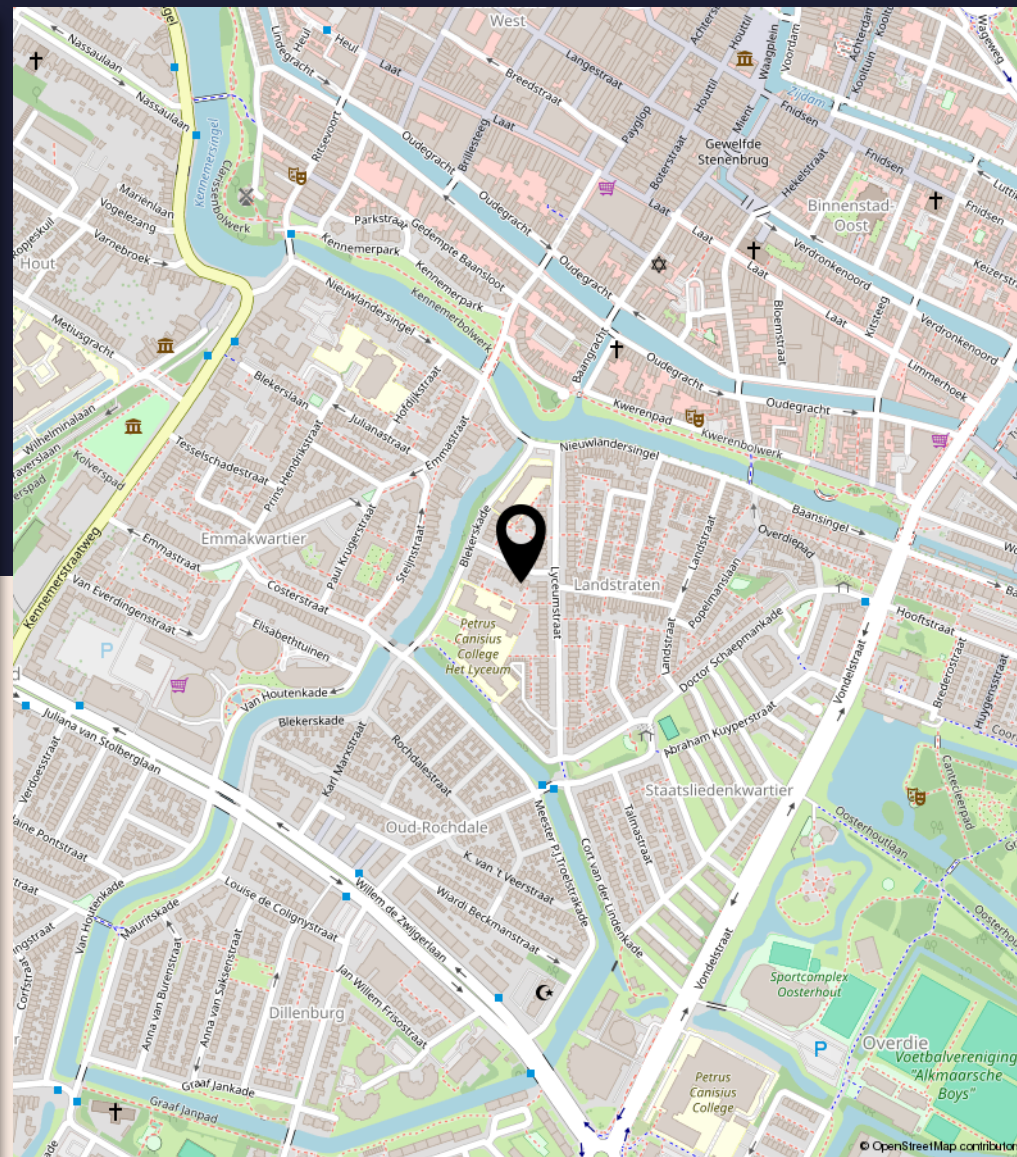
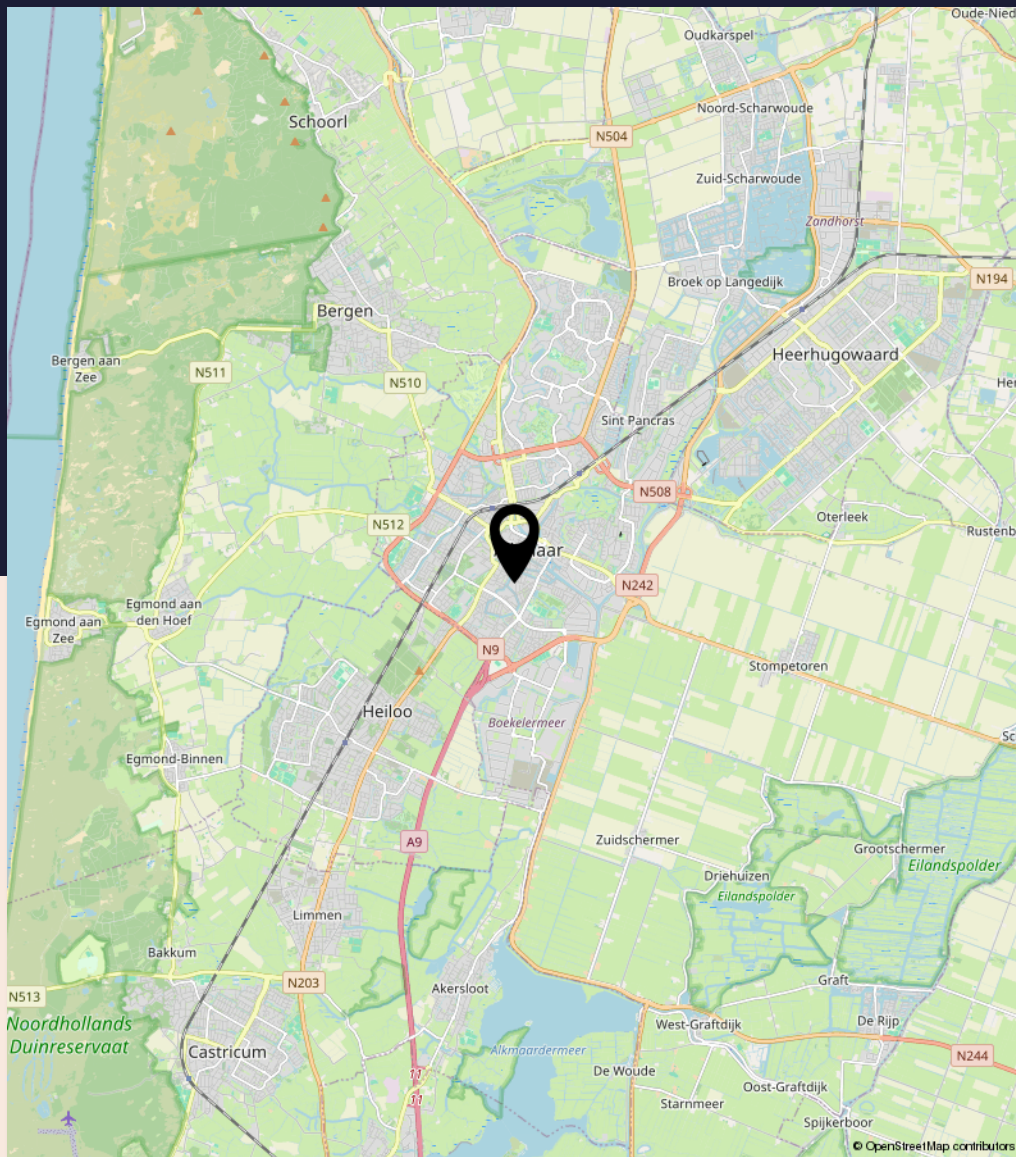
Kadastraal perceelnummer

3338

Kadastraal sectie

F

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast		x	
Vaatwasser	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	x		
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

# Ons team



**Joshua Pinedo**

Directeur & makelaar



**Thomas de Vos**

Assistent Makelaar



**Inge Groet**

Office Manager Verkoop



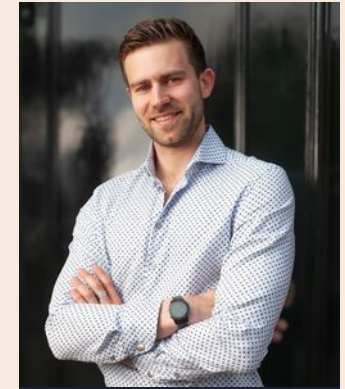
**Cynthia Breed**

Office Manager Verkoop



**Sanne Doornekamp**

Operational Manager



**Thomas Balk**

Financieel Manager



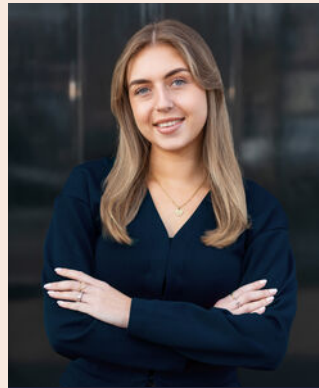
**Mireille Adelaar**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst Verkoop



**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:

- Een tegenbod te doen.
- 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:

- 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.
- 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:

- Overdrachtsbelasting.
- 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.

# Aantekeningen

A large white rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the page, leaving a small margin at the top and bottom.



) **PINEDO**  
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij  
Oudegracht 249  
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl  
**www.pinedomakelaardij.nl**