



Steijnstraat 15
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

189 m²

BOUWJAAR

1910

ENERGIELABEL

B

Verwarming

Warm water

Isolatie

Externe bergruimte

INHOUD

716 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

205 m²

AANTAL KAMERS

8

Intergas 2023

Cv ketel

dakisolatie, muurisolatie, dubbel
glas

5 m²

Omschrijving

Welkom in het zeer geliefde en prestigieuze Emmakwartier: een toplocatie in één van de — zo niet dé — mooiste en meest elegante wijken van Alkmaar, gelegen op loopafstand van de historische binnenstad. Hier komt alles samen: karakter, kwaliteit, luxe, rust, ruimte, modern wooncomfort, authentieke charme én het bruisende stadsleven. En last but not least: een unieke ligging aan het water, waardoor u hier iedere dag geniet van een heerlijk vakantiegevoel.

Stelt u zich eens voor: op een zomeravond stapt u vanuit uw tuin in uw sloep en vaart u via de schilderachtige singels rechtstreeks door de historische binnenstad van Alkmaar. Onderweg weerspiegelen de monumentale gevels in het water, terwijl thuis de rust van uw groene stadsoase op u wacht.

Bent u op zoek naar een royaal familiehuis met een diepe, groene en rustige tuin én dichtbij de binnenstad? Dan biedt dit tijdloze, elegante en volledig gerenoveerde herenhuis alles wat een gezin zich kan wensen: vijf slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkeuken, veel bergruimte én een prachtige tuin aan het water waar u jarenlang van zult genieten.

Binnen wordt u omarmd door authentieke details, hoge plafonds, warme houten vloeren en sfeervolle leefruimtes. De royale woonkeuken met openslaande deuren vormt een prachtige verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

De diepe achtertuin is een verborgen paradijs vol groen, privacy en rust. Verschillende terrassen nodigen uit tot lange diners, ontspannen middagen en sfeervolle avonden aan het water. Vanuit uw eigen tuin vaart u met een sloep rechtstreeks naar de Alkmaarse grachten, de Oudegracht, Nieuwlandersingel, het Noordhollandsch Kanaal en het sfeervolle Waagplein.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping waar letterlijk een boom door het dak groeit — een uniek detail dat de magie van deze plek perfect samenvat.

Ook de ligging is ideaal voor gezinnen. (Basis- en middelbare) scholen, kinderopvang, het ziekenhuis, speciaalzaken en horeca bevinden zich op loopafstand. Voor ontspanning en recreatie liggen Cultuurpark De Hout, de Westerhout en het Singelpark om de hoek — perfect voor wandelen, hardlopen of een ontspannen middag in het groen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met de A9 richting Haarlem, Amsterdam en Schiphol op korte afstand.

Indeling van de woning

Begane grond

Bij binnenkomst vallen direct de sfeer en elegantie van deze woning op. De gang beschikt over stijlvolle schuifdeuren met geëetst glas, die de entree op fraaie wijze verbinden met de trapopgang en hal. Onder de trap bevindt zich praktische bergruimte voor jassen, schoenen en koffers. Ook het toilet is stijlvol afgewerkt met luxe Bisazza mozaïektegels.

De sfeervolle en-suite woonkamer ademt grandeur dankzij de indrukwekkende plafondhoogte van ruim 3,20 meter. Aan de voorzijde bevindt zich het tv-gedeelte met uitzicht op de rustige straat, terwijl het tweede deel van de en-suite is ingericht als zit- en muziekkamer. Originele paneelkasten, houten wandbetimmering, een massieve visgraat parketvloer en een sfeervolle houtkachel versterken het unieke karakter van deze ruimte.

Via twee elegante schuifdeuren met geëetst glas bereikt u de royale woonkeuken aan de tuinzijde. Dankzij de grote glazen pui met openslaande deuren stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet u van een prachtig uitzicht op de groene tuin.

De keuken is uitgevoerd in massief eikenhout en voorzien van vele lades, een brede spoelbak en een Belgisch hardstenen werkblad. Absolute blikvanger is het imposante Rangemaster Professional Plus inductiefornuis met meerdere ovens. Verder beschikt de keuken over een afzuigkap, ingebouwde vaatwasser, combimagnetron en een praktische, ruime provisieruimte direct aansluitend aan de keuken.

Omschrijving (vervolg)

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers. Aan de voorzijde bevinden zich een ruime slaapkamer en een tweede kamer die momenteel in gebruik is als was-/werkkamer. Via prachtige schuifdeuren bereikt u de derde slaapkamer aan de achterzijde, eveneens royaal van formaat en voorzien van dubbele deuren naar het platte dak.

Deze verdieping ademt sfeer dankzij de houten balkenplafonds met kralendelenprofiel, originele houten vloeren en vaste kasten.

De lichte, kleurrijke badkamer heeft een comfortabele en luxe indeling met een ligbad, ruime inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Hoogwaardige materialen zoals Bisazza mozaïektegels, Dornbracht kranen en sanitair van Villeroy & Boch zorgen voor een stijlvolle uitstraling.

Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, beide met directe toegang tot de tweede badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een prachtige daklijn, terwijl u aan de achterzijde geniet van een serene lichtinval en een adembenemend uitzicht over het groen en het water.

Ook deze badkamer is uitgevoerd in dezelfde luxe stijl als de eerste badkamer en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en een dakraam dat zorgt voor prettig natuurlijk licht. Daarnaast is er een extra ruime bergkamer aanwezig — ideaal voor extra opslagruimte. Ideaal voor een gezin én voor familie of vrienden die komen genieten van het mooie Alkmaar.

Sommige huizen hebben alles – een droomhuis op een toplocatie!

Kenmerken:

- Verborgene parel: een exclusief herenhuis met karakter en luxe, direct aan vaarwater richting de Alkmaarse grachten
- Gelegen in het geliefde, elegante en prestigieuze Emmakwartier
- Stijlvol en vanaf 2001 volledig gerenoveerd herenhuis
- Royale uitgebouwde woonkeuken aan de tuinzijde
- Sfeervolle en-suite woonkamer met houtkachel
- Vijf slaapkamers: vier royale slaapkamers en één werk-/kinderkamer
- Twee luxe badkamers
- Hoogwaardige afwerking met onder andere een massieve visgraat eiken vloer, Bisazza mozaïek, Dornbracht kranen en sanitair van Villeroy & Boch
- Voorzien van een HR-ketel (2023), houtkachel en acht zonnepanelen
- Diepe, groene achtertuin aan het water met meerdere terrassen
- Eigen achterom
- Energie label B
- Op loopafstand van de binnenstad, scholen, horeca en parken
- Uitstekende bereikbaarheid richting Haarlem, Amsterdam en Schiphol
- Volledige eigendom

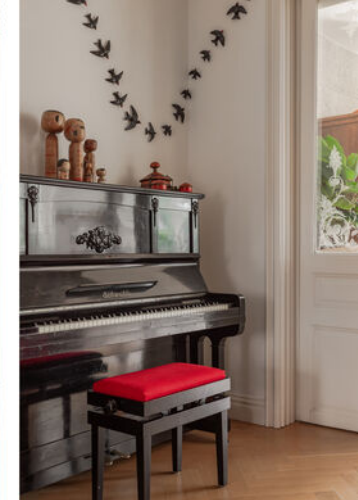






En-suite woonkamer met uitzicht op de rustige straat





En-suite muziekkamer
met sfeervolle houtkachel





















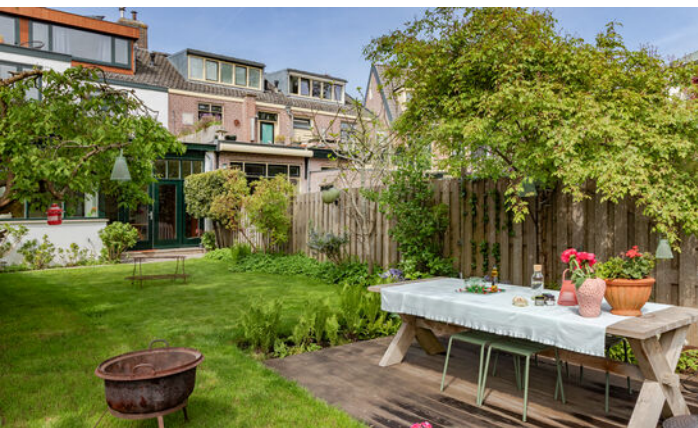












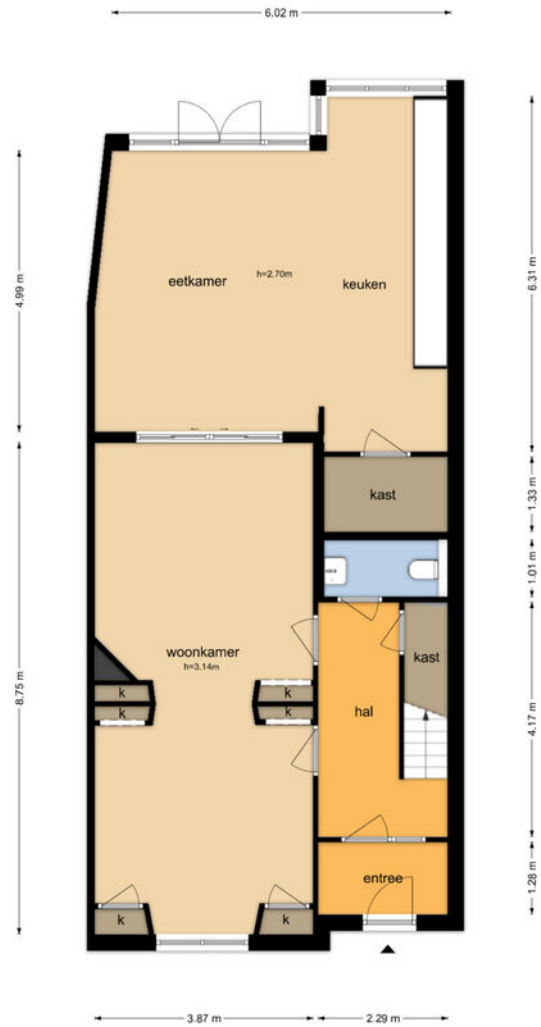






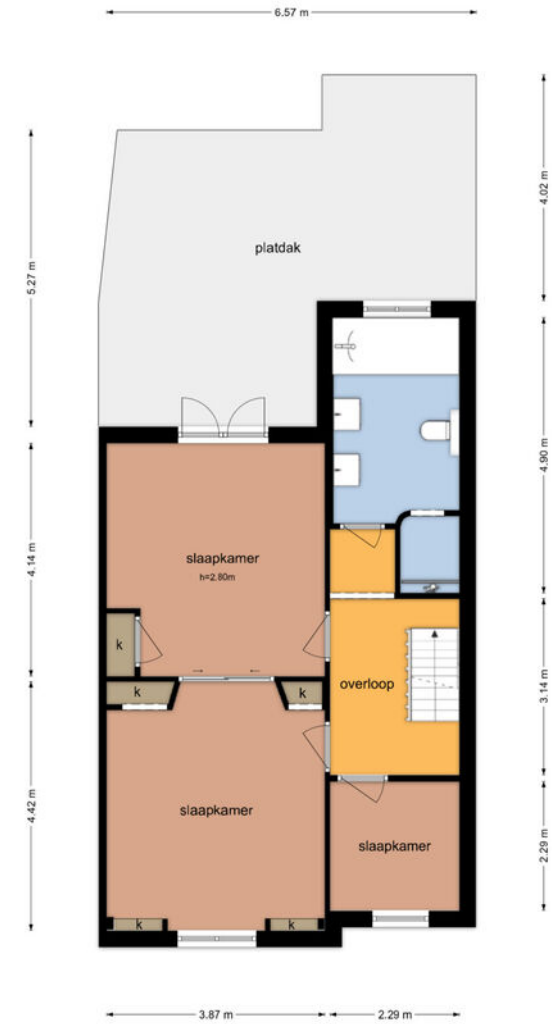
Plattegrond

Steijnstraat 15 - Alkmaar
Begane Grond



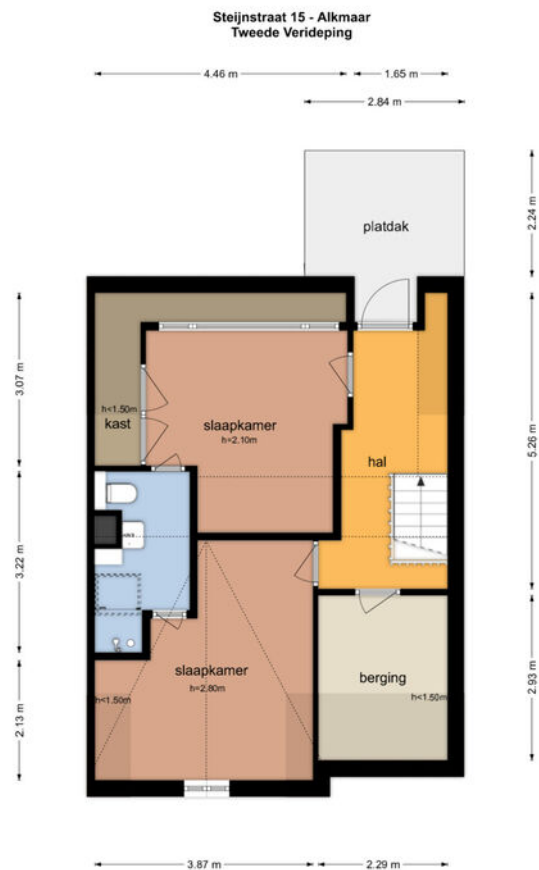
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Steijnstraat 15 - Alkmaar
Eerste Verdieping

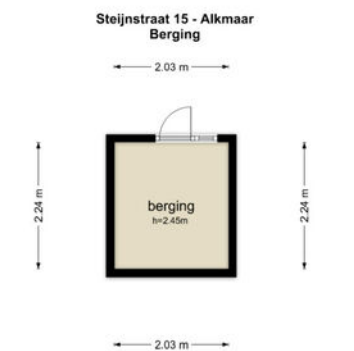


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

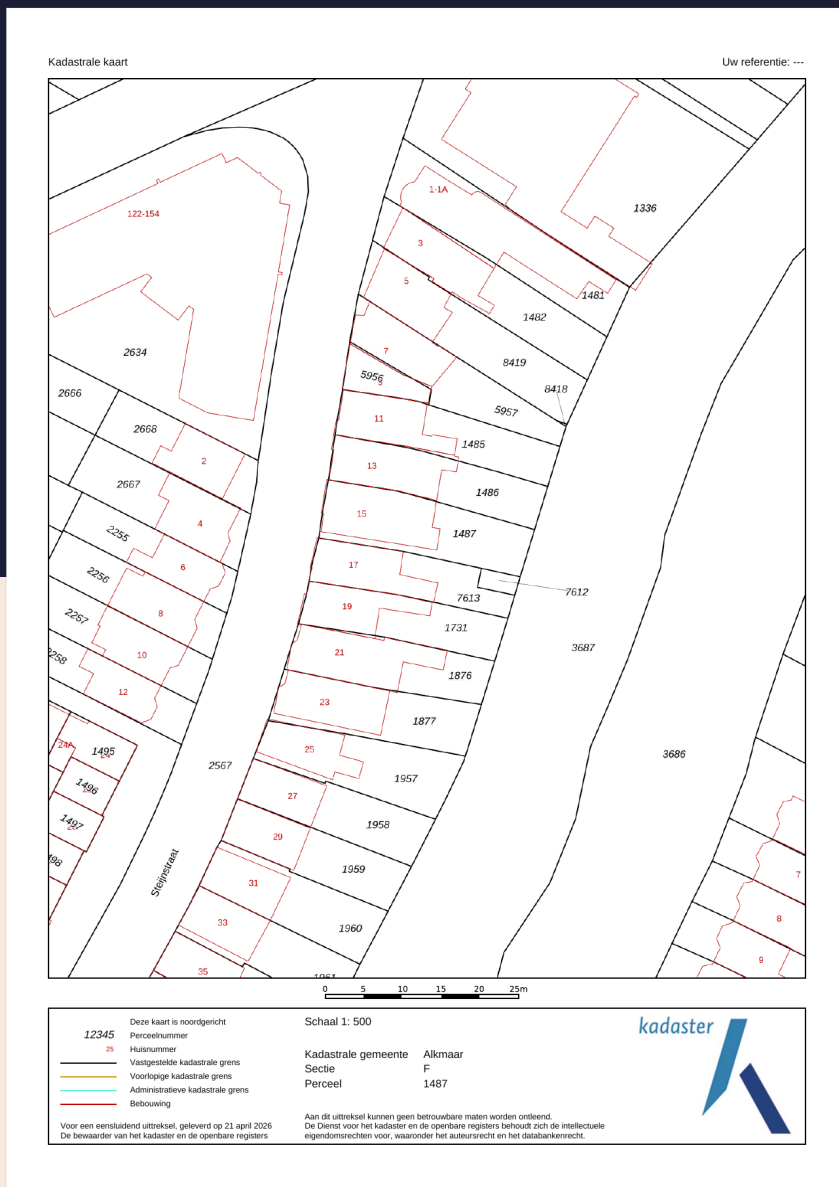


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



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

205 m²

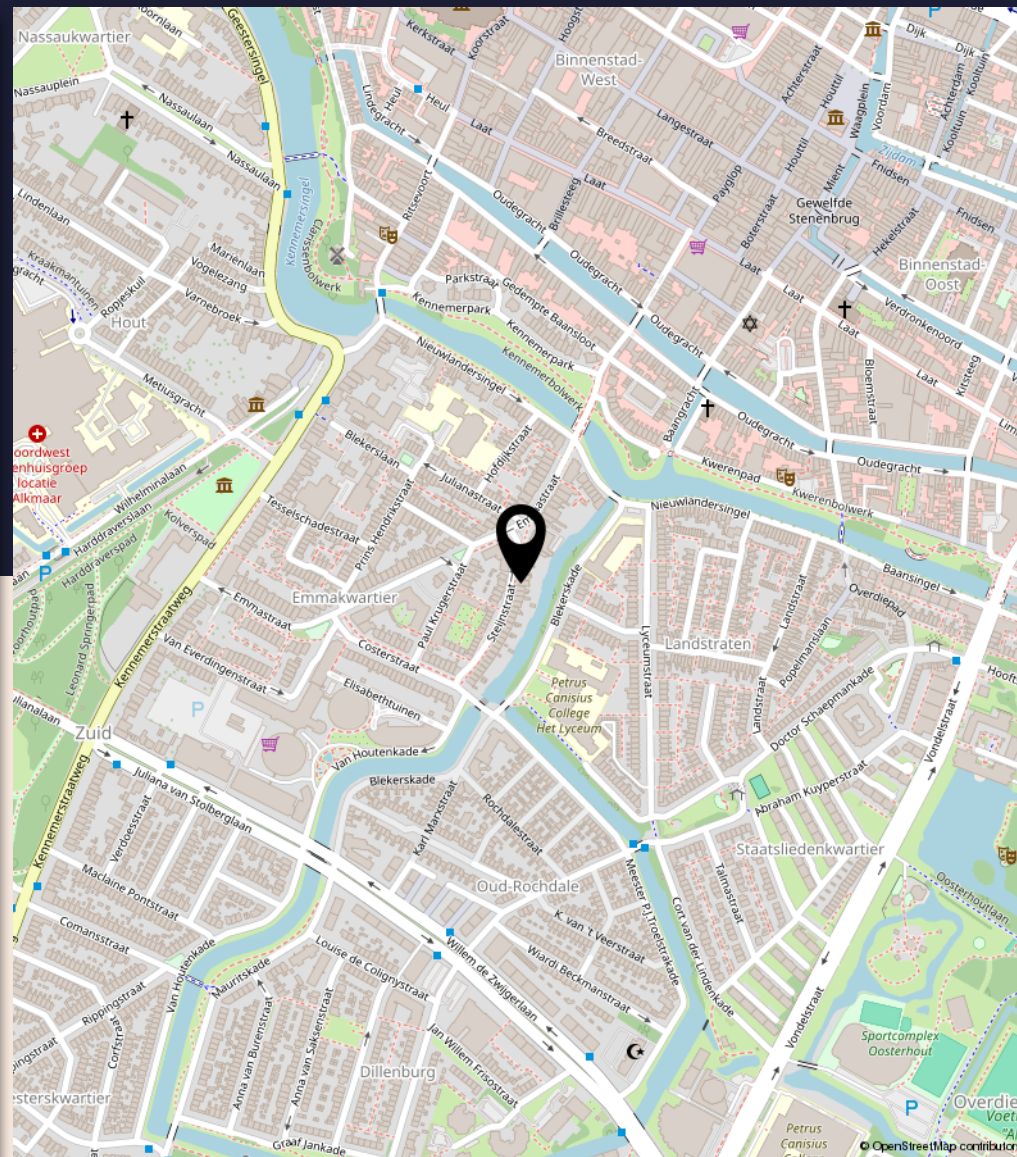
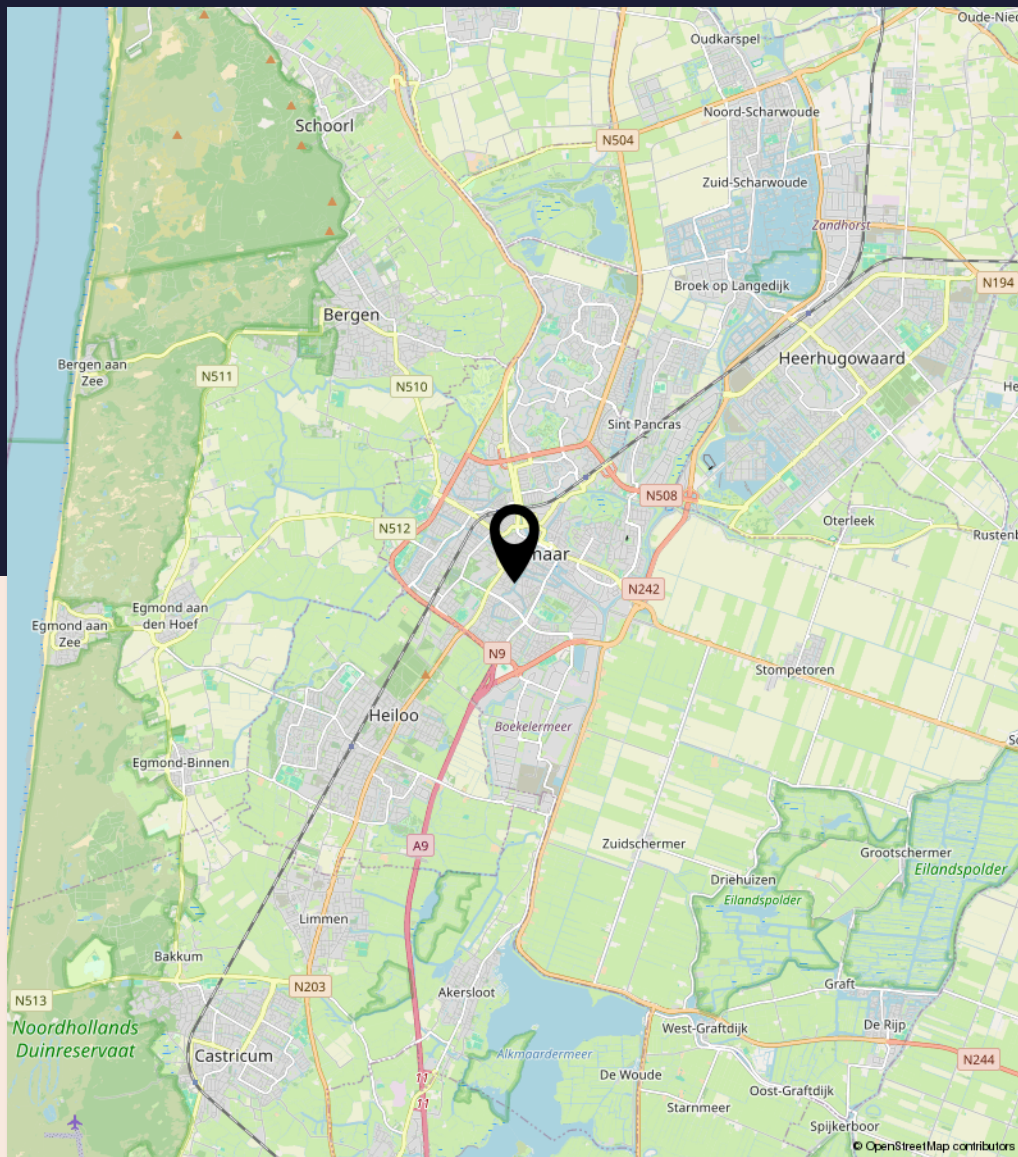
Kadastraal perceelnummer

7612

Kadastraal sectie

F

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Wasmachine	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
sommige potten		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek			x
Vlaggenmast(houder)		x	

Ons team



Joshua Pinedo

Directeur & makelaar



Thomas de Vos

Assistent Makelaar



Inge Groet

Office Manager Verkoop



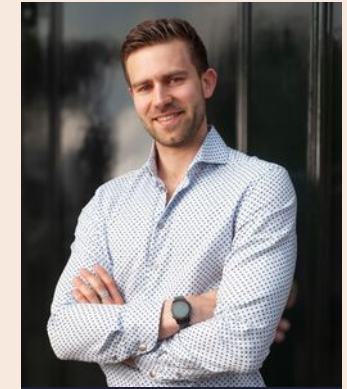
Cynthia Breed

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.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl