



**Van der Lijnstraat 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

111 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1935

ENERGIELABEL

D

Verwarming

Warm water

Isolatie

Overige inpandige ruimte

Gebouwbonden buitenruimte

INHOUD

439 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

180 m<sup>2</sup>

AANTAL KAMERS

6

Cv ketel

Dubbel glas, muurisolatie

10 m<sup>2</sup>

9 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

Welkom in het Blaeustraatkwartier, op loopafstand van het NS-station en de bruisende binnenstad van Alkmaar. In deze populaire wijk staat deze jaren '30 erkerwoning met maar liefst vijf slaapkamers en een diepe tuin op het zuidwesten. De voorzijde van dit huis toont karakter, en binnen zie je nog diverse elementen uit lang vervlogen tijden. Hier krijg je de kans om naar eigen smaak te gaan verbouwen en stylen. Dus maak een moodboard en wie weet wordt dit je droomhuis in Alkmaar!

Over de ligging en de buurt:

Niet alleen voor ouders, maar ook voor kinderen is dit een geweldige plek om te wonen. Iets verder in de straat vind je een speeltuintje en een grasveld, voor gegarandeerd uren speelplezier. Voor basis- en middelbaar onderwijs hoeft u niet ver te fietsen. De Houtvaart en de Bergervaart zijn de perfecte startplekken om te gaan varen, kanoën en suppen. De bruisende binnenstad met al haar leuke winkels en gezellige terrasjes ligt op slechts 1 kilometer afstand. Wil je naar de kust? Het centrum van Bergen én Bergen aan Zee zijn per fiets prima te bereiken. Via de Bergerweg is er een snelle verbinding met de Ring Alkmaar, richting de snelweg A9 (Haarlem/Schiphol/Amsterdam).

Indeling van de woning:

Begane grond:

Deze jaren '30 woning, met een erker op de begane grond én eerste verdieping, is een prachtige verschijning. Via de hardhouten voordeur is de ruime hal te bereiken, met de originele wandtegels en een glas-in-loodraam bij de entree. Onder de trap is een bergkast en rechts daarvan is de toiletruimte.

De woon-/eetkamer heeft een lengte van maar liefst 8,60 meter, inclusief de erker. Het zitgedeelte is aan de voorzijde, bij de schouw die alleen nog een decoratieve functie heeft.

Aan de achterzijde is het eetgedeelte, waar het grote raam vervangen kan worden door openslaande deuren of een grote schuifpui.

In de verrassend ruime keuken staat een keukenblok uit lang vervlogen tijden, klaar voor vernieuwing. Het opvallend hoge plafond zorgt voor extra ruimtelijkheid. Aansluitend is de bijkeuken, met een douchegelegenheid en een deur naar de tuin. De aangebouwde, vanuit de tuin bereikbare berging kan worden gebruikt voor fietsen en het tuingereedschap.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping is nog de originele indeling, met maar liefst vier slaapkamers. Een vleugje retro is aanwezig, onder andere bij het behang en de wastafels. Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan één met vaste kasten. Beide slaapkamers aan de achterzijde bieden toegang tot het balkon op het zonnige zuidwesten. Het is mogelijk om een van de slaapkamers te verbouwen tot badkamer, waarna er nog altijd drie slaapkamers zijn.

Tweede verdieping:

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, waar een ruime overloop en de vijfde slaapkamer zijn. Aan de achterzijde is een brede dakkapel en de nokhoogte is maar liefst 2,70 meter. Ook in deze slaapkamer hangt een wastafel.

Tuin:

Deze ruwe diamant heeft een mooi aangelegde voortuin en een zeer diepe achtertuin, gesitueerd op het zuidwesten. Een groot deel van de tuin is bestraat, de beplanting is deels groenblijvend en in het verlengde van de tuin is een steeg. Kies je, zoals nu, voor een tuin met bestrating of voor een tuin met veel groen?

# Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 111 m<sup>2</sup>
- Perceel 180m<sup>2</sup>
- Huidige indeling heeft vijf slaapkamers
- Verwarming en warm water via een HR-ketel
- Diepe tuin op het zuidwesten
- De woning dient gemoderniseerd en verduurzaamd te worden
- Energielabel D
- Volledige eigendom
- Aanvaarding in overleg

















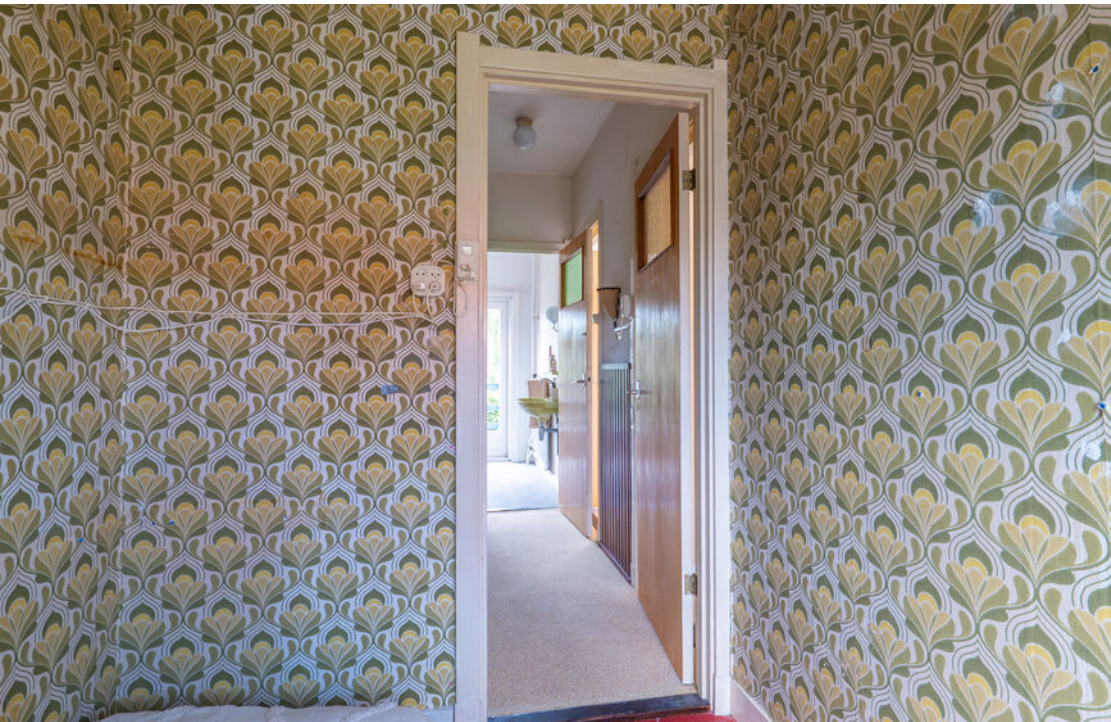








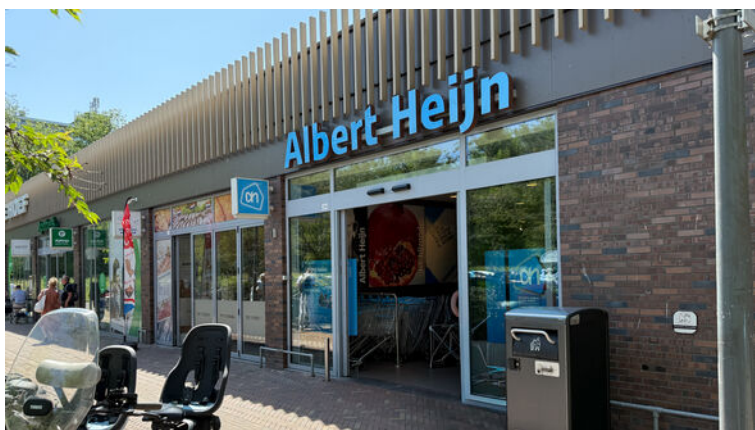






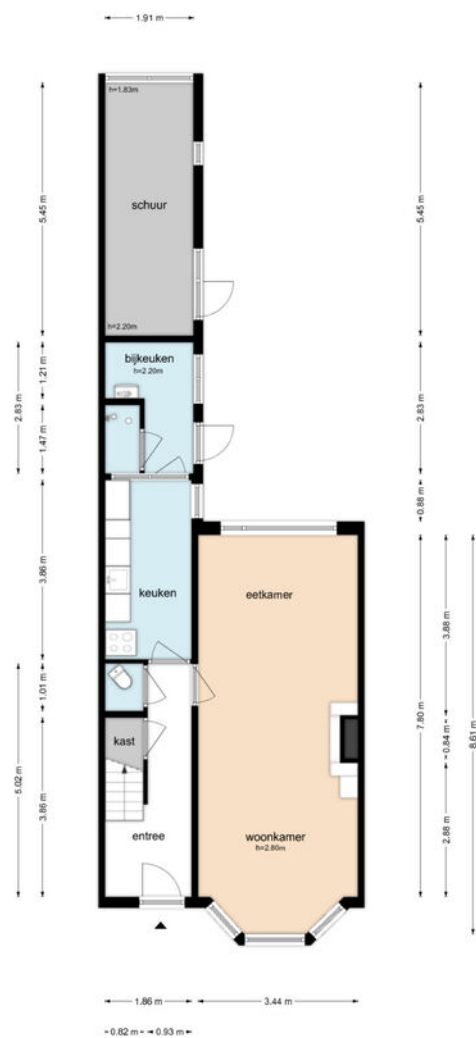






# Plattegrond

Van der Lijnstraat 3 - Alkmaar  
Begane Grond



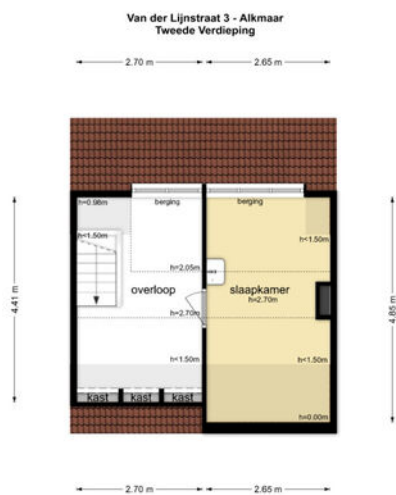
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenzo.nl

Van der Lijnstraat 3 - Alkmaar  
Eerste Verdieping



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

# Plattegrond



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

# Kadastrale kaart



## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

180 m<sup>2</sup>

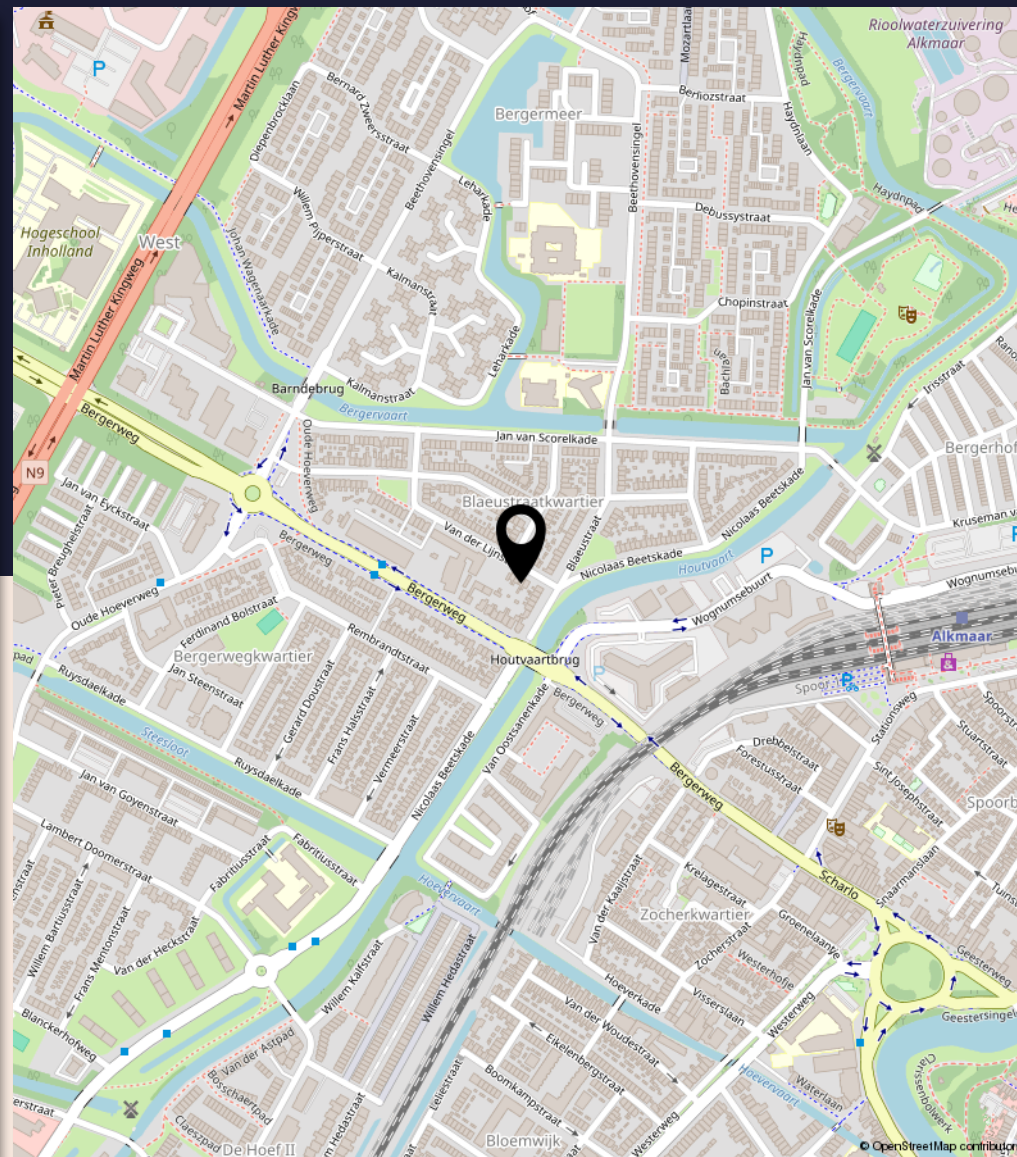
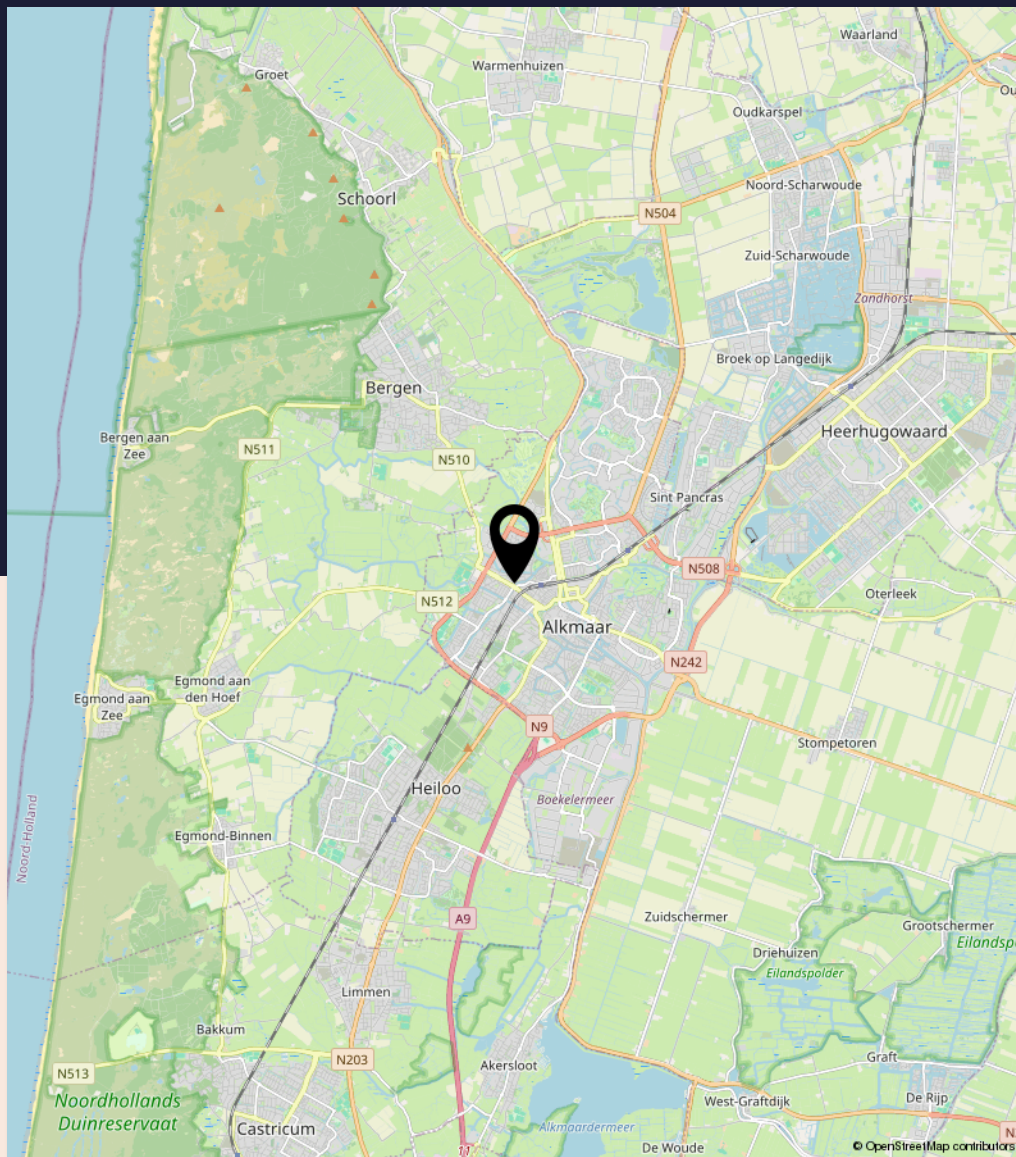
Kadastraal perceelnummer

3498

Kadastraal sectie

C

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Interieur - Verlichting</b>				<b>Woning - Keuken</b>			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Losse (hang)lampen	x						
<b>Interieur - Raamdecoratie/zonwering binnen</b>				<b>Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur</b>			
Gordijnrails	x			(Gas) fornuis	x		
Gordijnen	x			Afzuigkap	x		
Overgordijnen	x			Oven	x		
Vitrages	x			Koffiezetapparaat	x		
Rolgordijnen	x						
Lamellen	x			<b>Sanitair/sauna - Toilet</b>			
Jaloezieen	x			Toilet	x		
				Toiletrolhouder	x		
				Toiletborstel(houder)	x		
<b>Interieur - Vloerdecoratie</b>				<b>Sanitair/sauna - Badkamer</b>			
Vloerbedekking	x			Douche (cabine/schermer)	x		
Houten vloer(delen)	x			Wastafel	x		
				Badkamer Toilet	x		
<b>Woning - Interieur</b>				<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
(Gas)kachels	x			Badkamer Toiletrolhouder	x		
				Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Interieur - Overige</b>							

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				Vlaggenmast(houder)	x		
(Voordeur)bel	x						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x						
Rookmelders	x						
(Klok)thermostaat	x						
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing - Warmwatervoorziening</b>							
CV-installatie	x						
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing - Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b>							
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x						
<b>Tuin</b>							
Tuinaanleg/bestrating	x						
Beplanting	x						
Buitenverlichting	x						
Tuinhuis/buitenberging	x						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x						
(Sier)hek	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



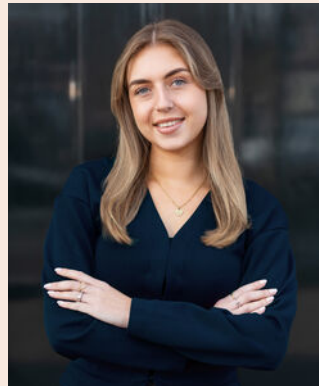
**Thomas Balk**  
Financieel Manager



**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.

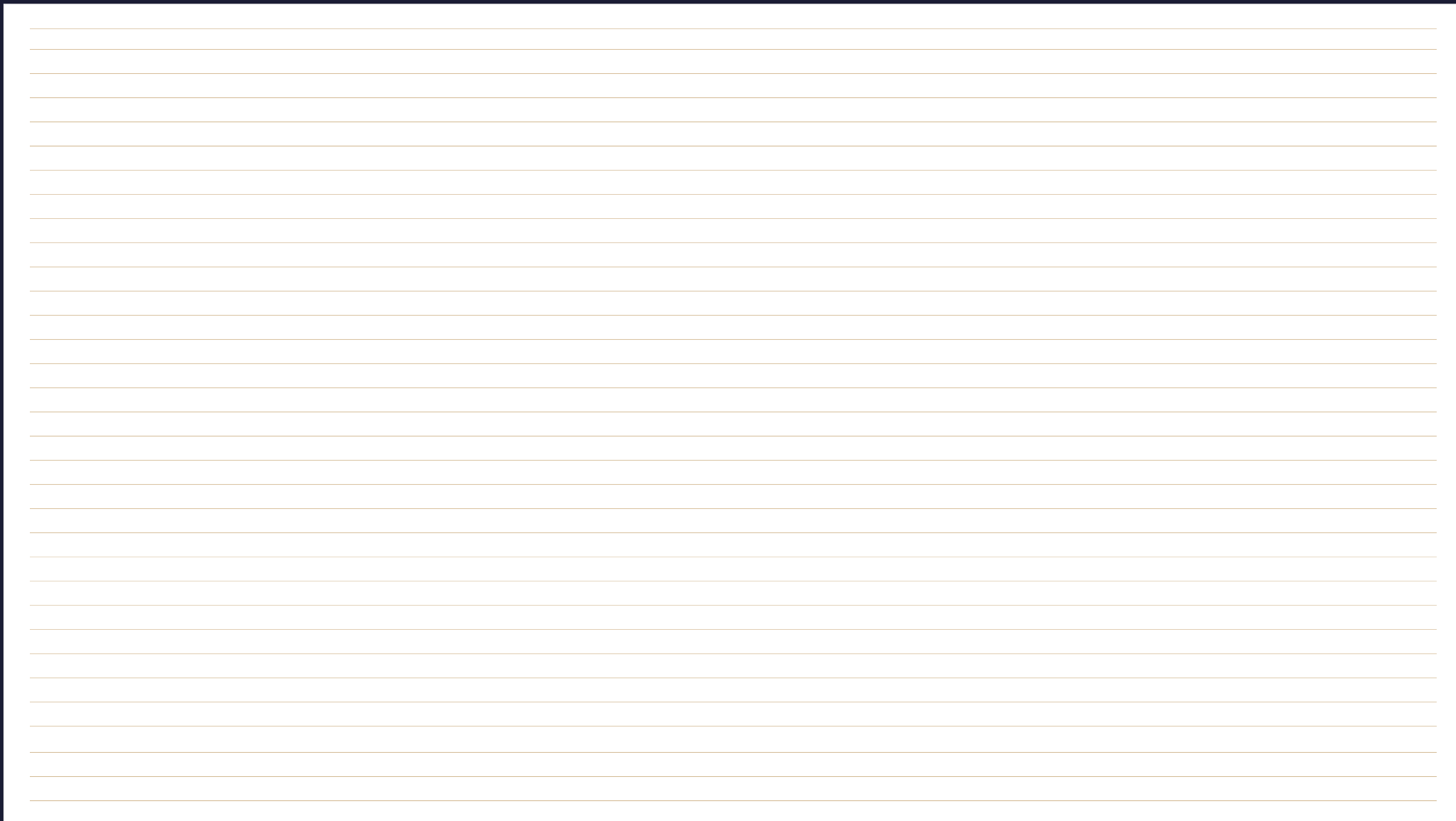
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen

## 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](mailto:info@pinedomakelaardij.nl)  
[www.pinedomakelaardij.nl](http://www.pinedomakelaardij.nl)