



Middenweg 49
Noordbeemster

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

232 m²

BOUWJAAR

1890

ENERGIELABEL

A+

Verwarming
Warm water
Isolatie

Overige inpandige ruimte
Externe bergruimte

INHOUD

1051 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

1743 m²

AANTAL KAMERS

5

Warmtepomp / Cv ketel hybride
Cv ketel
dakisolatie, muurisolatie,
grotendeels dubbelglas
19 m²
14 m²

Omschrijving

Wordt u de nieuwe eigenaar van deze voormalige hoofdonderwijzerswoning in de Beemster? Op de hoek van de Middenweg en de Oosthuizerweg staat deze unieke woning, geheel verbouwd en verduurzaamd en met een dubbele entree. Want u koopt hier niet zomaar een woonhuis, maar een multifunctioneel huis waar dubbele bewoning, kangoeroewonen of een combinatie van wonen en werken tot de mogelijkheden behoort. Hybride warmtepompen, zonnepanelen, luxe keukens en badkamers, meerdere woonkamers en een prachtige tuin zorgen ervoor dat het u aan niets ontbreekt. Binnen ervaart u een hotelchique sfeer, gecombineerd met het karakter van weleer.

Over de ligging en de buurt:

Kent u deze plek nog niet, dan is het tijd voor een kennismaking. Nadat u het unieke huis heeft bezichtigd, loopt u naar de overkant om bij 1612 Restaurant & Lodge te genieten van een hapje en een drankje. Steden als Alkmaar, Hoorn en Purmerend zijn slechts 10 tot 15 kilometer rijden. Voor een bezoek aan de supermarkt bent u zo in het dorp, met Albert Heijn, en de afstand tot de oprit van de snelweg A7 is iets meer dan 11 kilometer. Bent u georiënteerd op Amsterdam? De Ring A10 is op een afstand van iets minder dan 30 kilometer, als u via de A7 en de A8 rijdt.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Dit is geen huis, maar een droomhuis met een enorme aantrekkingskracht! De gestucte buitengevels, de antracietkleurige kozijnen, de erker en het ronde raam zijn slechts enkele elementen die ervoor zorgen dat u even stil blijft staan. De hoofdentree, met een grote luifel en een bruine voordeur, geeft toegang tot de stijlvolle ontvangsthal met vestibule. Fraaie elementen zijn de terrazzovloer, de wandtegels en de trap naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loopt u de woonkamer in, met een circa 3 meter hoog balkenplafond en een brede erker. Het uitzicht, richting de tuin en de Middelweg, maakt van de woonkamer een fantastische verblijfsruimte. Er is een stuk muur met oud metselwerk zichtbaar, bij het zitgedeelte staat een houtkachel en de pvc-visgraatvloer past perfect in het geheel.

Twee hoge, zwarte deuren met glas verbinden de woonkamer met de keuken. Hier is dezelfde stijl als de woonkamer, van balkenplafond tot vloer, en toegang tot het deels overdekte xl-terras. De keukenopstelling, met een groot eiland en een kastenwand, is het toonbeeld van luxe en de naastgelegen bijkeuken, met een vaste kastenwand en een gootsteen, is deels in gebruik als thuiswerkplek.

Verrassend is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer is aan de linker voorzijde, achter de klassieke schuifdeuren met glas-in lood ramen. Achter de wand bij het bed is de aansluitende badkamer, met een douche en toilet, is het toonbeeld van luxe.

Eerste verdieping:

Volgt u de trap vanuit de hal naar boven, dan bereikt u een kleine overloop. Linksaf gaat u naar de slaapkamer van de studio en rechtsaf stapt u een zeer ruime woonkamer met keuken in. U ziet de prachtige dakconstructie, deels met gebogen spanten, en aan twee kanten valt het daglicht volop naar binnen. Dubbele deuren geven toegang tot een dakterras, met ongekend mooi uitzicht over de polder. De woonkamer en keuken op deze verdieping zijn klaar voor een nieuwe invulling. Uw oog valt op de doorkijk gashaard, de houten vloer en de grote pui bij de keuken. Ook is er een kookeiland, met een spoelgedeelte en een stijlvol aanrechtblad.

Aan de linkerzijde is een zeer ruime tweepersoons slaapkamer, met een kleedgedeelte en een eigen badkamer. Het zicht tot in de nok is fraai, net als de lichtinval en het uitzicht. De badkamer is uitgevoerd met een ruime douche, een toilet en op een houten meubel staat een ronde waskom.

Omschrijving

Indeling van de studio:

Begane grond:

Aan de voorzijde is een tweede entree, die toegang geeft tot het tweede woongedeelte. Op de begane grond zijn een woonkamer met open keuken, een moderne badkamer, aparte toiletruimte en een tweetal bergingen. Sfeermakers zijn de muur van oud metselwerk en de vide, met zicht tot in de nok.

Op de bovengelegen verdieping is een ruime tweepersoonskamer met een vast bed, garderobekast en veel lichtinval. Deze slaapkamer is ook te bereiken vanaf de overloop van de woning.

Terras, dakterras en tuin:

De woonkamer en keuken van de woning hebben beide toegang tot een groot, deels overdekt terras. Vanuit de woonkamer/keuken van het tweede woongedeelte loopt u de zijtuin in, met een ruim terras. Ook de eerste verdieping is een zeer groot dakterras, met een optimale zonligging en prachtig uitzicht.

De uitstekend onderhouden tuin grenst aan twee kanten aan het water. U ziet een groot gazon, mooie bomen, beplanting en een groot terras. Er zijn zonnepanelen geplaatst, niet op het dak, maar aan de waterkant. Voor de fietsen en het tuingereedschap is er een grote schuur, met dubbele deuren voor een goede toegankelijkheid. En parkeergelegenheid? Zelfs als u een grote groep vrienden en familie uitnodigt, is er genoeg plek op eigen terrein.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 233 m²
- Perceel 1743 m²
- Woning met studio met eigen opgang
- Algehele verbouwing en verduurzaming van 2021 tot 2025, inclusief tuin
- Twee HR-ketels met een hybride warmtepompboiler (2024)
- Mogelijkheid voor dubbele bewoning, kangoeroewonen of wonen/werken
- 9 Zonnepanelen
- Energietabel A+
- Volledige eigendom
- Aanvaarding in overleg









































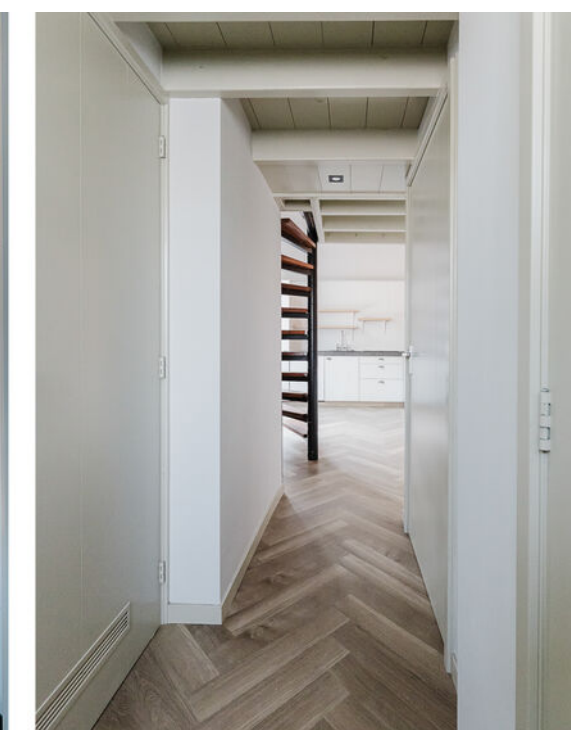
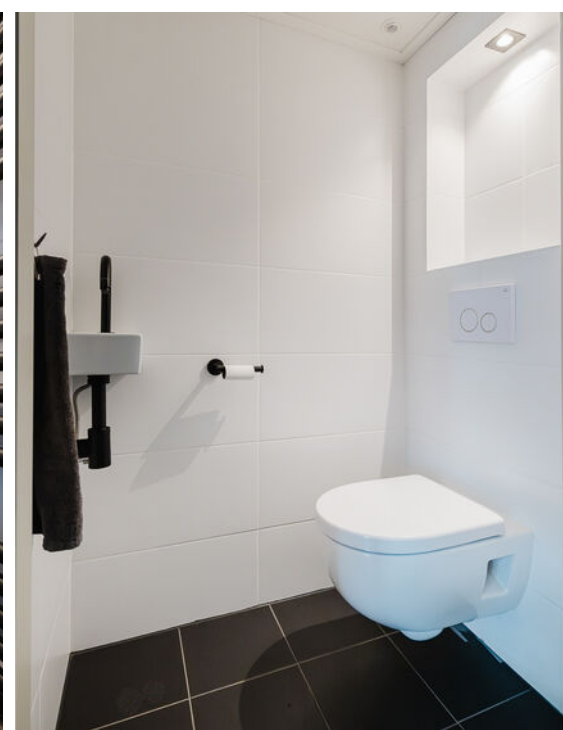












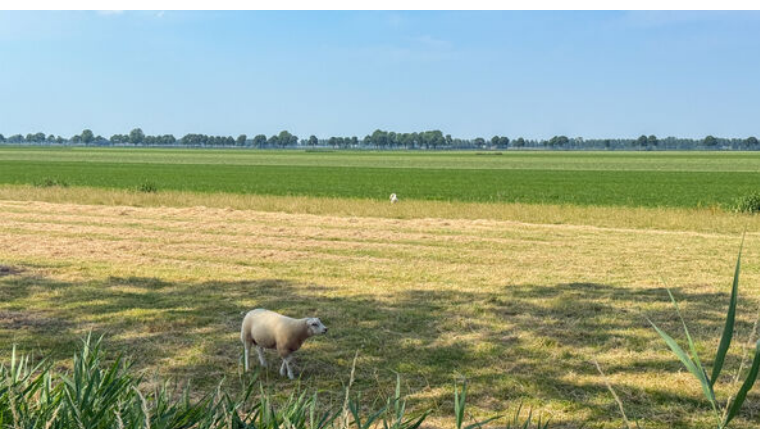
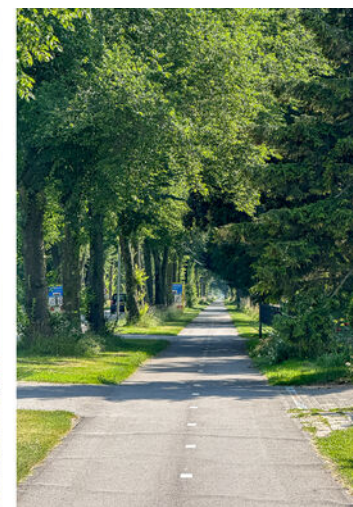








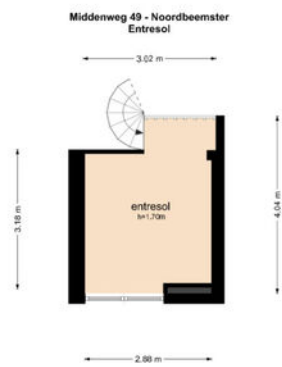




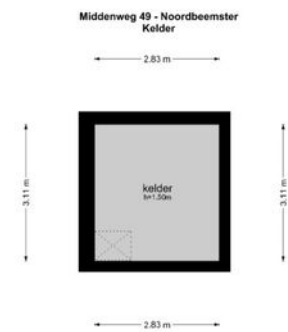
Plattegrond



Plattegrond

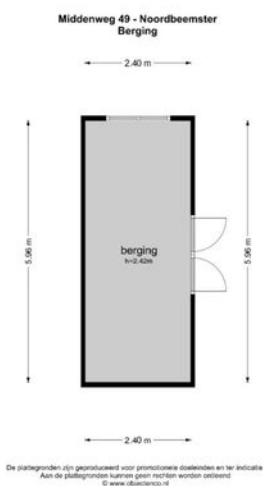


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.digicampus.nl

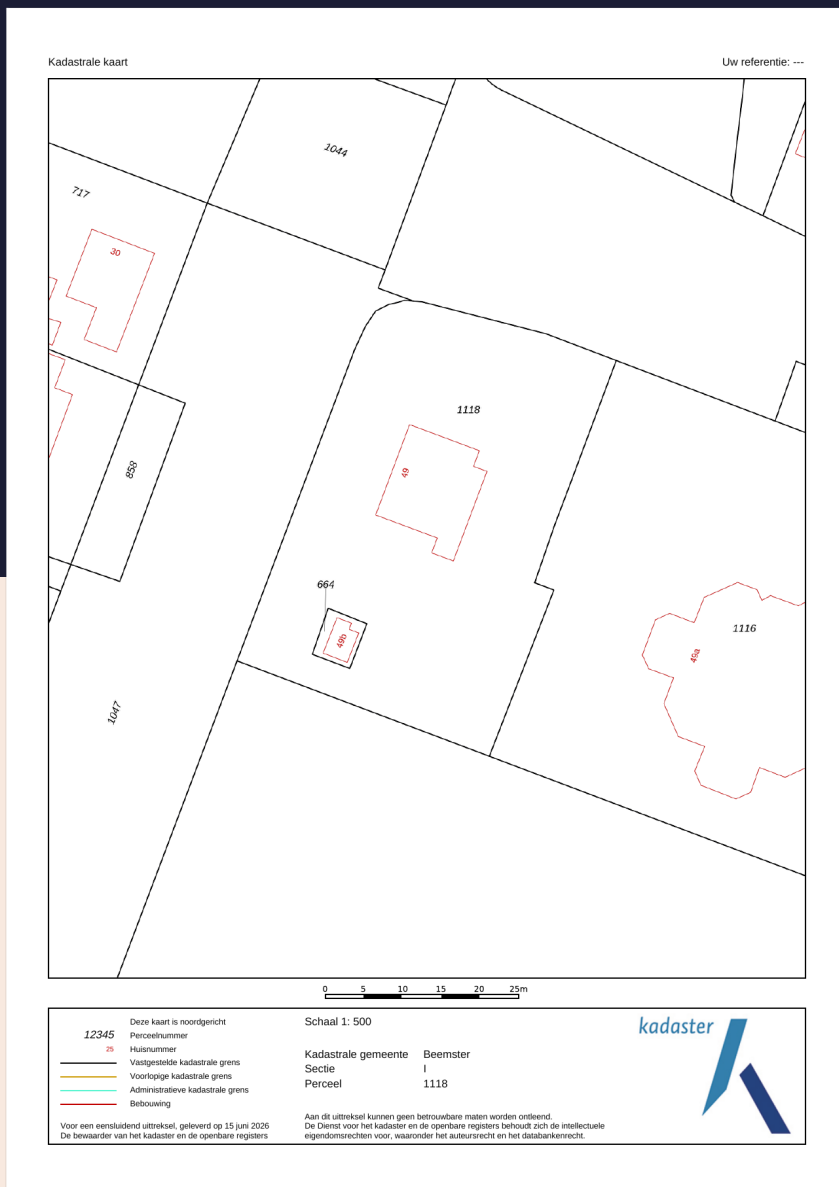


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.digicampus.nl

Plattegrond



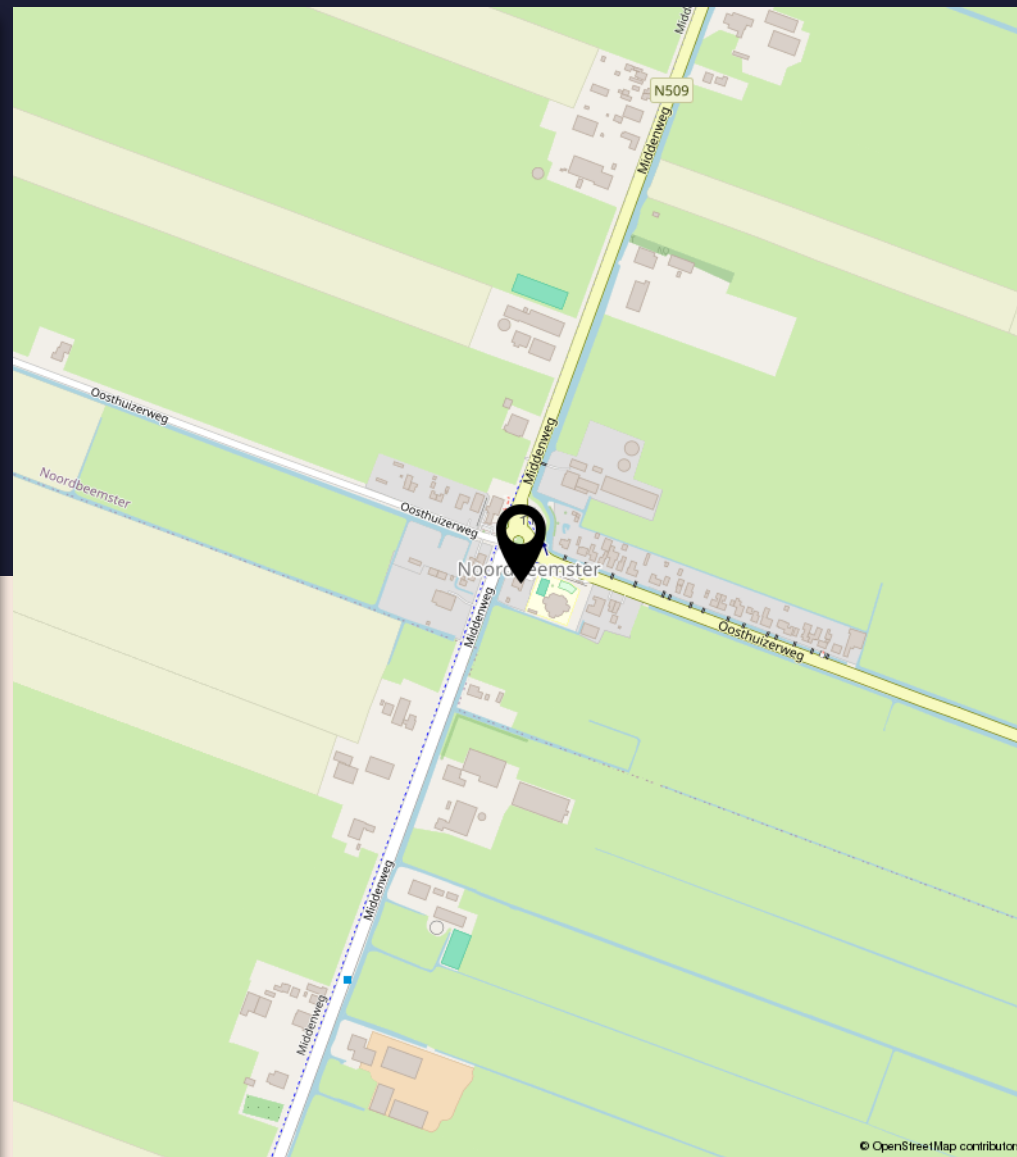
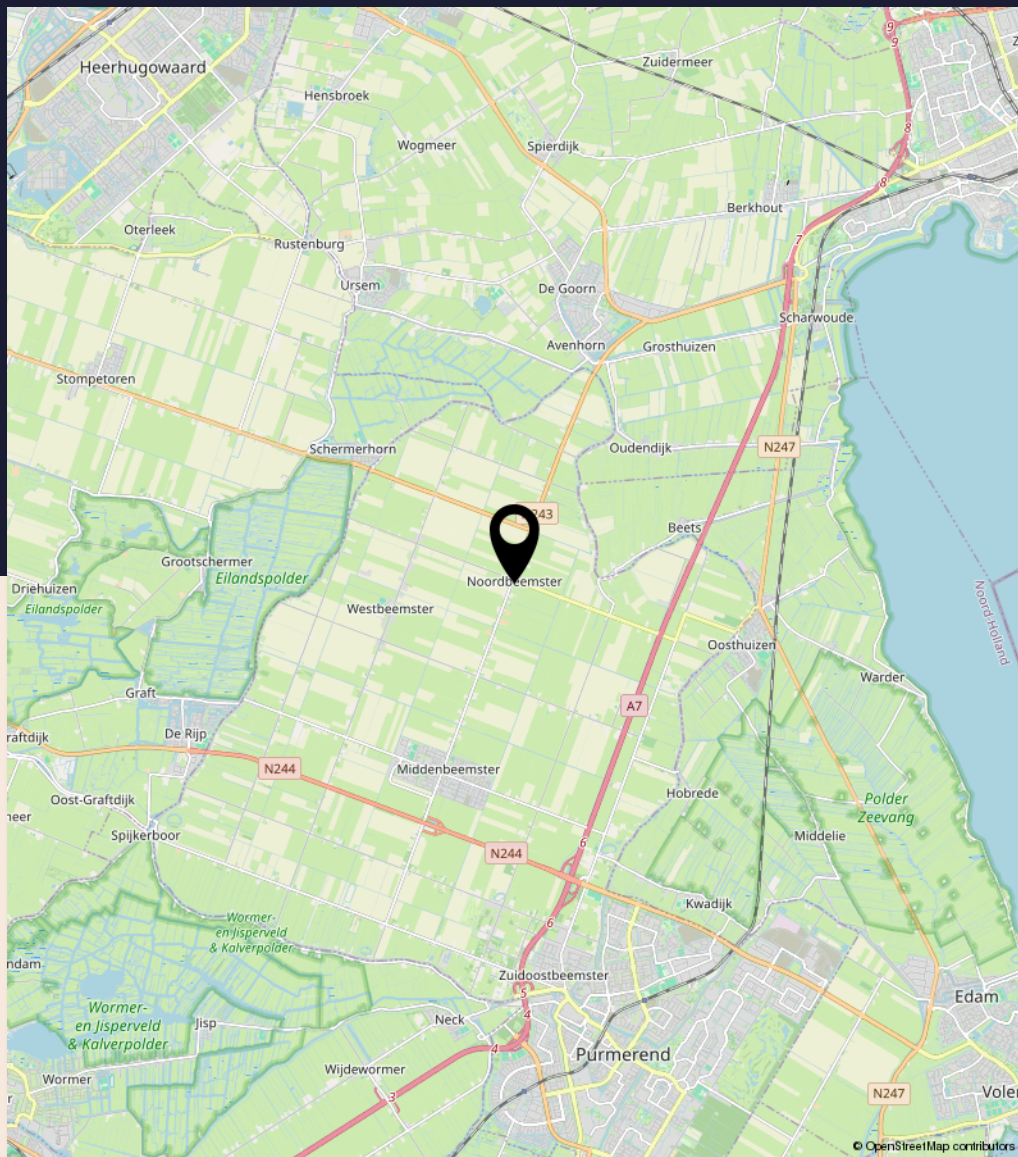
Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Beemster
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	1743 m ²
Kadastraal perceelnummer	1118
Kadastraal sectie	I

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting				Keuken (inbouw)apparatuur			
Inbouwspots/dimmers	x			Kookplaat	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Oven	x		
Losse (hang)lampen	x			Koel-vriescombinatie	x		
				Vaatwasser	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				Toilet			
Rolgordijnen	x			Toilet	x		
(Losse) horren/rolhorren	x			Toiletrolhouder	x		
				Toiletborstel(houder)	x		
Vloerdecoratie				Badkamer			
Plavuizen	x			Douche (cabine/scherm)	x		
PVC vloer	x			Wastafelmeubel	x		
				Badkamer Toilet	x		
Interieur				Sanitair/sauna			
Houtkachel	x			Badkamer Toiletrolhouder	x		
(Gas)kachels	x						
				Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Overige				Brievenbus	x		
Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	x						

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
camera op zijgevel	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Robotmaaier met garage			x
windscherm	x		

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



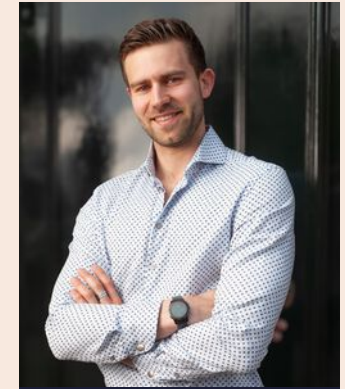
Inge Groet
Office Manager Verkoop



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 area.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl