



**Truus Wijsmuller–Meijerstraat 36**  
Alkmaar

# 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

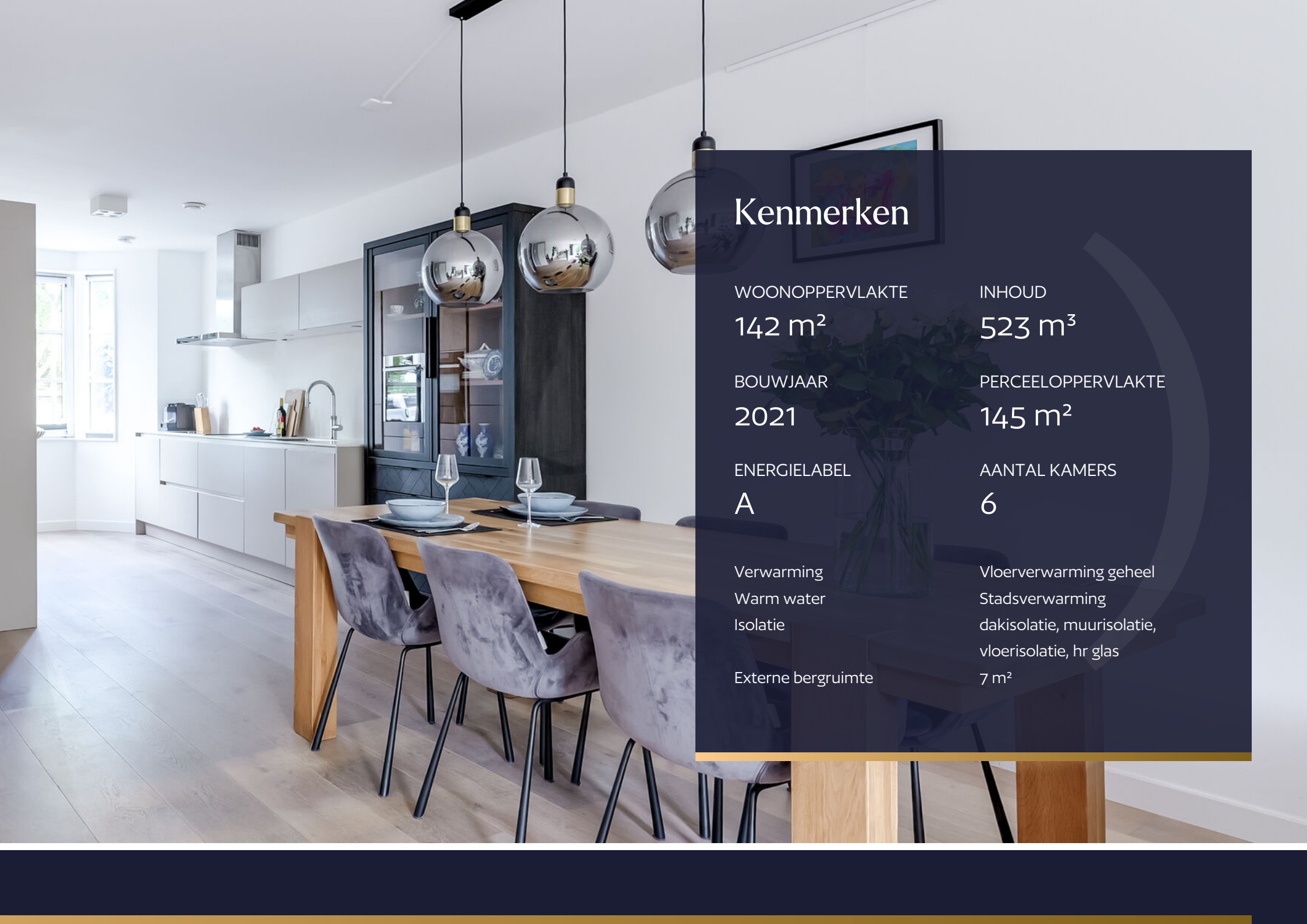
MAKELAAR

info@pinedomakelaardij.nl  
072 5122129



Een **gouden** keus  
Voor aankoop, verkoop,  
(ver)huur en beheer



A modern kitchen and dining area with light wood flooring, white cabinetry, and a dark wood dining table with grey velvet chairs. Three large, spherical pendant lights hang over the table. A dark wood display cabinet is visible in the background.

## Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

142 m<sup>2</sup>

INHOUD

523 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

2021

PERCEELOPPERVLAKTE

145 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

6

Verwarming  
Warm water  
Isolatie

Externe bergruimte

Vloerverwarming geheel  
Stadsverwarming  
dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, hr glas  
7 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

Aan het einde van de Frieseweg, tussen het centrum en de Oudorperhout, is bijna 10 jaar geleden de populaire woonwijk Hollandse Tuin gerealiseerd. Waar vroeger een houthandel was, kun je nu wonen op een absolute toplocatie in Alkmaar. Wat opvalt is de grote mate van architectuur, wat deze wijk uniek maakt in de stad. Aan de rand van de wijk staat dit fantastische herenhuis van het type Queen Anne, met uitzicht richting de Hoornsevaart waar prachtige molens staan. Het herenhuis is een huis met allure, maar liefst vijf slaapkamers, een Siematic keuken en een mooi aangelegde tuin op het zonnige zuidwesten.

Over de ligging en de buurt:

Vanaf hier is het ongeveer 10 minuten lopen naar de binnenstad van Alkmaar. Een dagje shoppen, een hapje eten, naar de bioscoop en het theater is zo altijd binnen handbereik. Aan de beroemde Munnikenweg is een basisschool en over een paar jaar wordt, nabij Station Noord, de Europese School gebouwd. Dat maakt het wonen in Alkmaar ook heel aantrekkelijk voor expats. Naast Molen 't Roode Hert, aan de Frieseweg, is een grote speeltuin en ook in de wijk zelf zijn speelgelegenheden voor de jongste bewoners. En wil je wandelen of hardlopen? De Oudorperhout, een uniek natuurgebied in de stad, is maar een paar minuten lopen.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Staat de auto geparkeerd? Steek dan de rustige straat over, richting de voordeur van deze prachtige erkerwoning.

Queen Anne heeft een uitnodigende entree, die toegang geeft tot de lichte hal. Hier zijn de zwarte trap naar de eerste verdieping en de toiletruimte, met een wandcloset en een fonteintje. De houten vloer, met vloerverwarming, ligt op bijna de hele begane grond.

Een hoge, zwarte deur met glas verbindt de hal met de uitgebouwde woonkamer. Dit is niet zomaar een woonkamer, maar een fantastische leefruimte met genoeg plek voor al uw meubels. Een grote 6-persoonstafel, een ruime zithoek en uw mooiste woonaccessoires kunnen hier ruim staan. De grote schuifpui, op het zuidwesten, zorgt ervoor dat er veel licht naar binnen valt.

Aan de voorzijde is de keuken, met fijne ochtendzon en een mooi doorkijkje naar de molens langs de Molenkade. De lange wandopstelling en de hoge kastenwand, beide van Siematic, bieden jarenlang kook- en bakplezier. Bergruimte is volop aanwezig, net als inbouwapparatuur van Neff: een inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, stoomoven, bordenwarmer, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Een Quooker ontbreekt niet, met direct kokend water voor een kop thee of om razendsnel te beginnen met koken.

Eerste verdieping:

Aan de achterzijde is de master bedroom, met shutters als raambekleding en een inloopkast. Grote garderobekasten bieden volop ruimte voor kleding, schoenen, accessoires en

andere spullen. De slaapkamer aan de voorzijde, met erker, is ingericht als tweepersoonskamer. Het uitzicht, richting het groen en de Molenkade, is prachtig. In beide kamers ligt een laminaatvloer, met vloerverwarming die per ruimte ingesteld kan worden.

De badkamer, merendeels in lichte kleuren, biedt niet alleen een inloofdouche maar ook een ligbad. Boven de brede wastafel hangt een spiegelkast en de lades van het badmeubel bieden veel bergruimte. Ook is er een toilet in de badkamer, tussen het ligbad en de inloofdouche.

Tweede verdieping:

Ruimte is volop aanwezig, ook op de tweede verdieping.

Vanaf de overloop zijn maar liefst drie slaapkamers te bereiken, waarmee het totaal op vijf komt. Wordt dit het huis van een gezin dat ook een kamer zoekt om vanuit huis te werken? Aan ruimte geen gebrek!

Aan de voorzijde is een praktische wasruimte/berging, met een groot dakraam en genoeg ruimte om de apparaten naast elkaar te zetten. Er ligt, net als op de rest van deze etage, laminaat op de vloer.

Tuin:

In de voortuin is plek om een bankje neer te zetten, waar je de eerste zonnestralen van de dag kan opvangen. De circa 10 meter diepe achtertuin, op het zuidwesten, biedt zon tot in de late uurtjes. Er zijn twee terrassen gemaakt, waarvan een met een pergola, en naast de houten berging is een poort naar de steeg. Kinderen lopen zo snel en veilig naar de speeltuin!

# Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 142 m<sup>2</sup>
- Vijf slaapkamers, waarvan een met een inloopkast
- Zonnige tuin (zuidwest) met een berging en achterom
- Toplocatie in Alkmaar, aan de rand van Overstad
- Type Queen Anne, met uitbouw, in project Hollandse Tuin
- 12 zonnepanelen (circa 3000 kwh)
- Stadsverwarming via HVC Alkmaar
- Energielabel A
- Volledig eigendom
- Oplevering in overleg









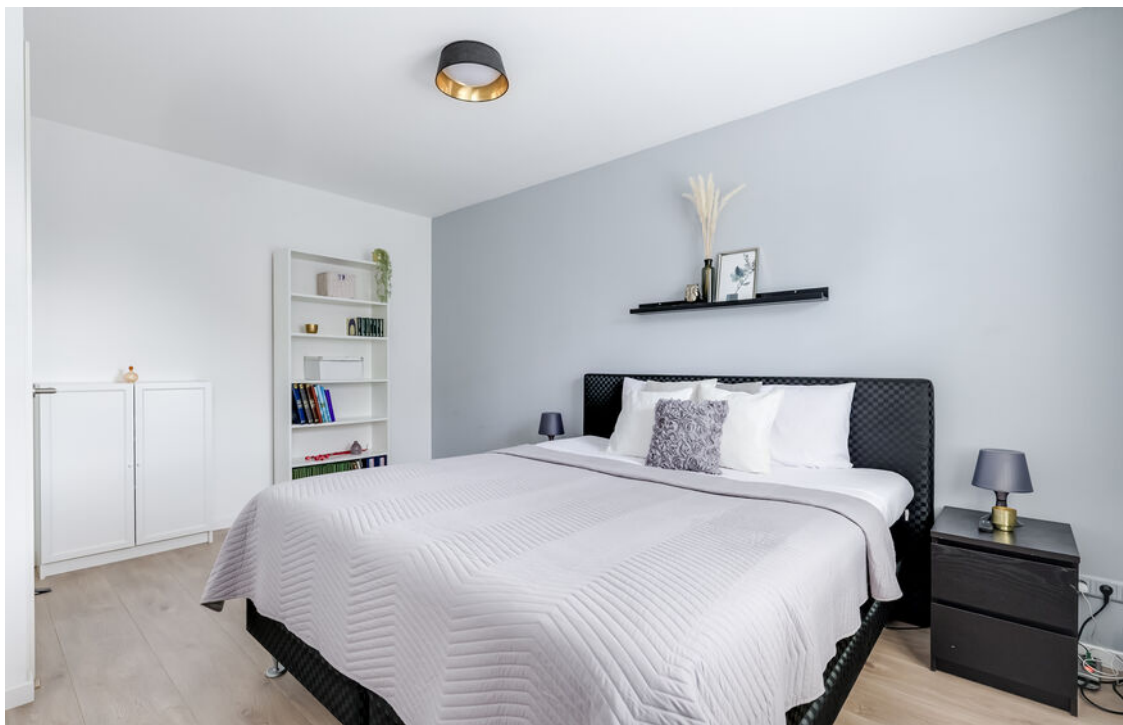






















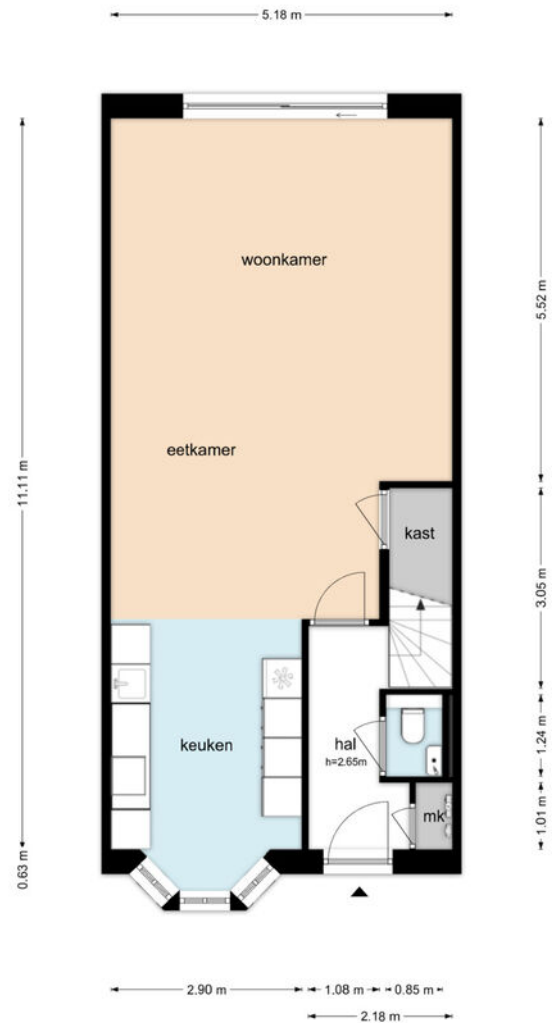






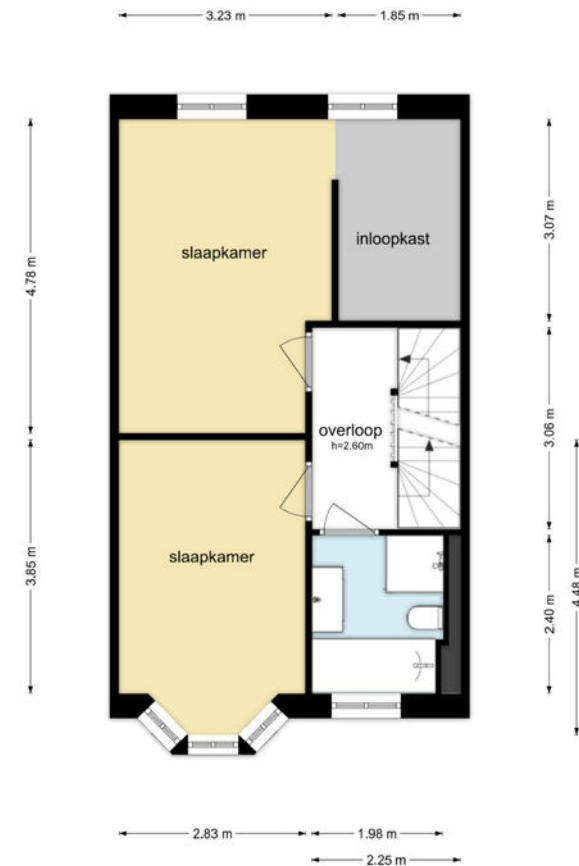
# Plattegrond

Truus Wijsmuller-Meijerstraat 36 - Alkmaar  
Begane Grond



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

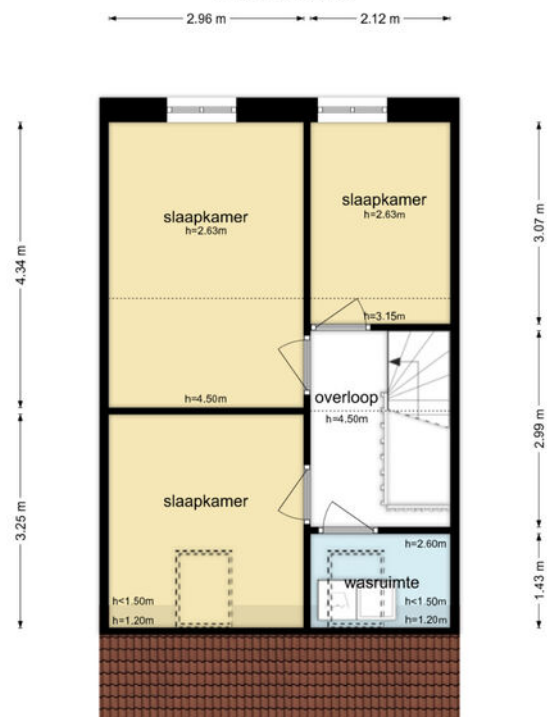
Truus Wijsmuller-Meijerstraat 36 - Alkmaar  
Eerste Verdieping



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

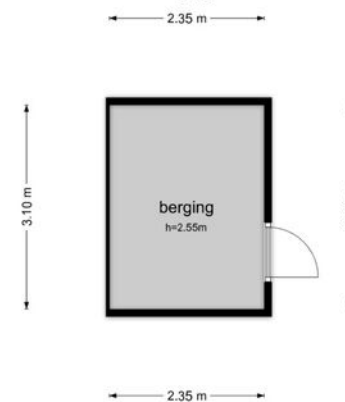
# Plattegrond

Truus Wijsmuller-Meijerstraat 36 - Alkmaar  
Tweede Verdieping



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

Truus Wijsmuller-Meijerstraat 36 - Alkmaar  
Berging



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

145 m<sup>2</sup>

Kadastraal perceelnummer

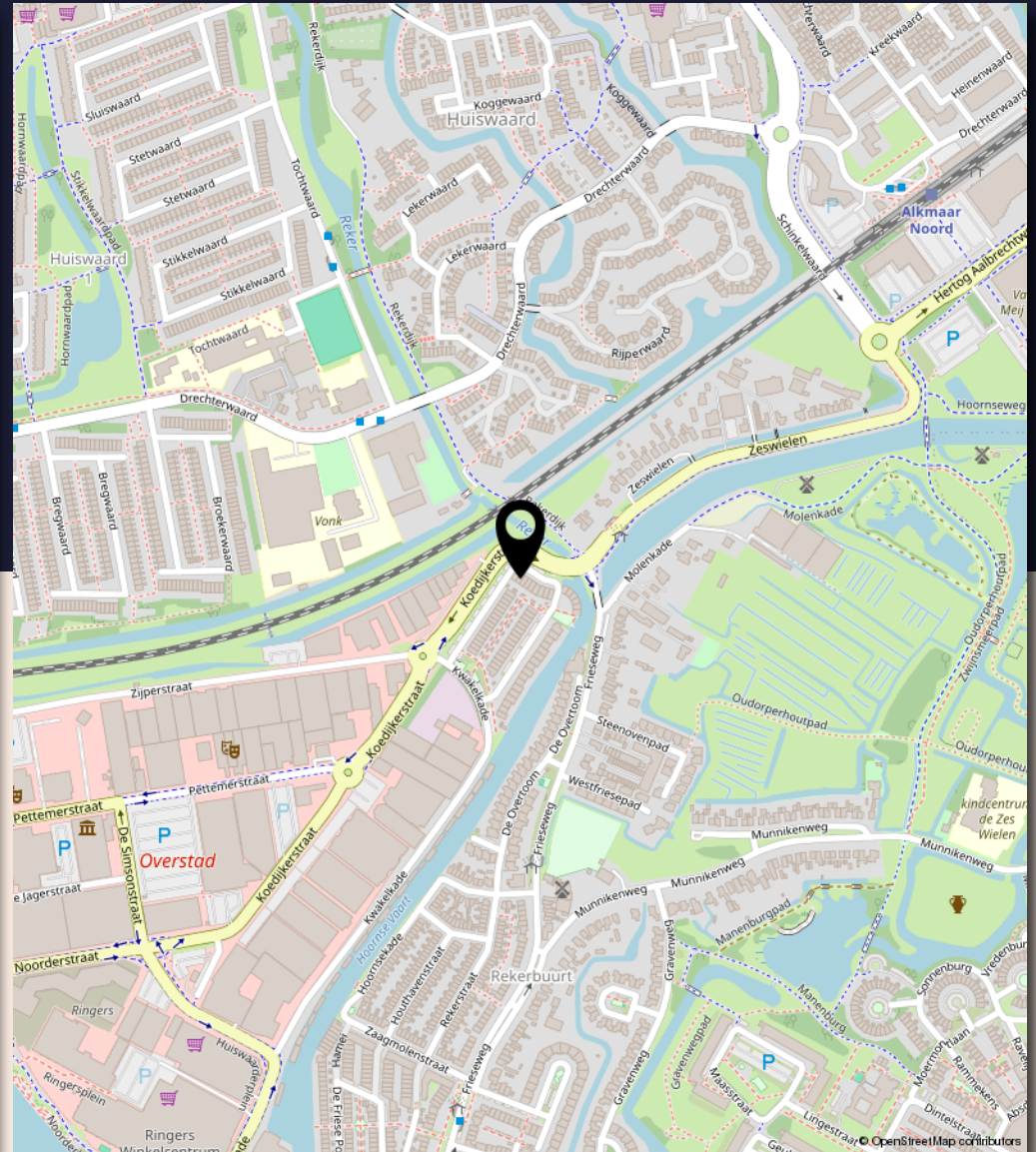
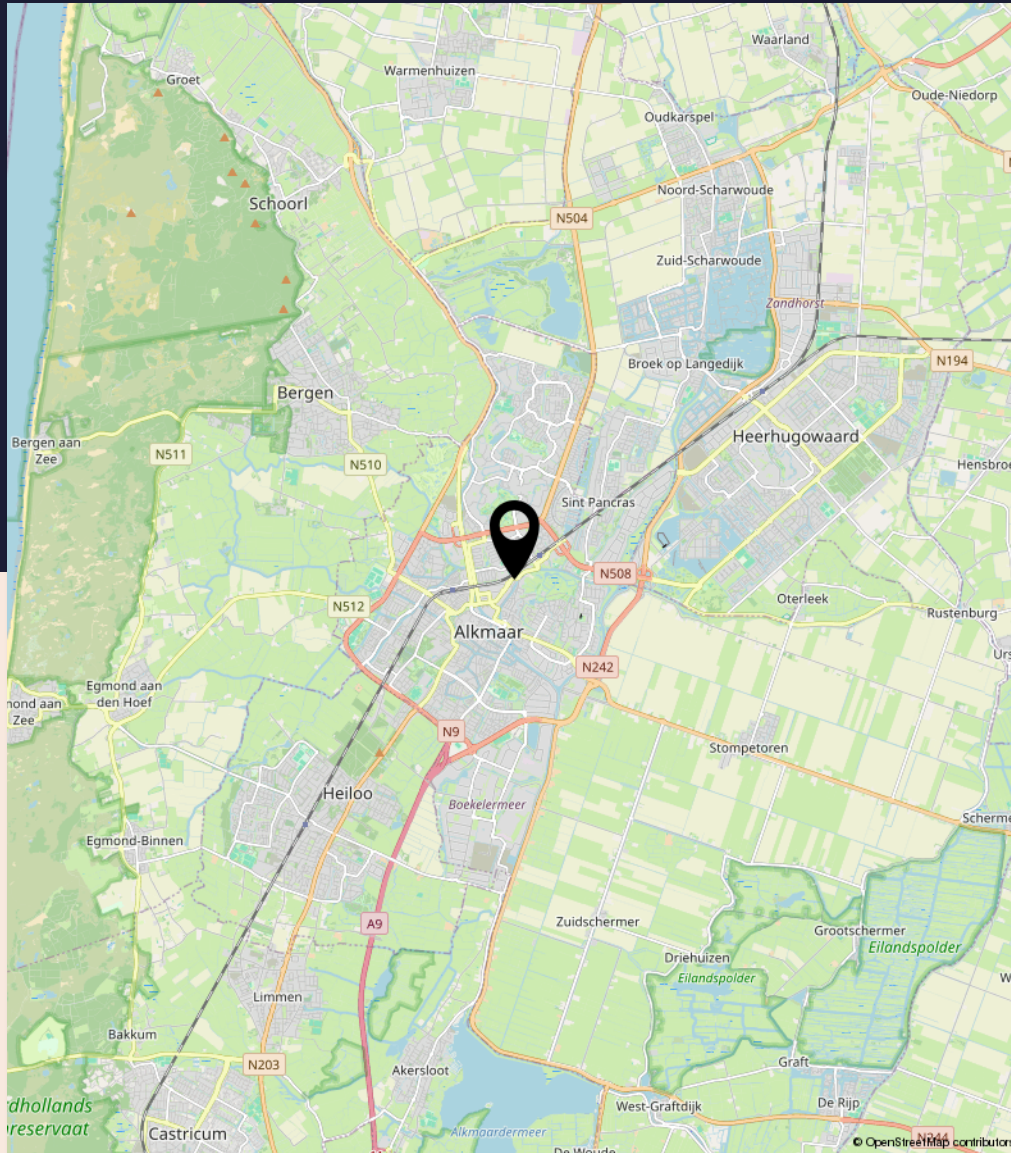
9125

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>Verlichting</b>                    |               |          |              | Keukenblok (met bovenkasten)     |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                   | x             |          |              |                                  | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  | x             |          |              | <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b> |               |          |              |
| Losse (hang)lampen                    |               | x        |              | Kookplaat                        | x             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              | Afzuigkap                        | x             |          |              |
| Gordijnrails                          | x             |          |              | Oven                             | x             |          |              |
| Gordijnen                             | x             |          |              | Combi-oven/combimagnetron        | x             |          |              |
| Rolgordijnen                          | x             |          |              | Koelkast                         | x             |          |              |
| Lamellen                              | x             |          |              | Vriezer                          | x             |          |              |
| Jaloezieen                            | x             |          |              | Vaatwasser                       | x             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              | Quooker                          | x             |          |              |
| Houten vloer(delen)                   | x             |          |              | Bordenwarmer                     | x             |          |              |
| Laminaat                              | x             |          |              | <b>Toilet</b>                    |               |          |              |
| <b>Interieur</b>                      |               |          |              | Toilet                           | x             |          |              |
| <b>Overige</b>                        |               |          |              | Toiletrolhouder                  | x             |          |              |
| Inloopkast                            | x             |          |              | Toiletborstel(houder)            | x             |          |              |
| <b>Keuken</b>                         |               |          |              | Fontein                          | x             |          |              |
|                                       |               |          |              | <b>Badkamer</b>                  |               |          |              |
|                                       |               |          |              | Ligbad                           | x             |          |              |
|                                       |               |          |              | Douche (cabine/scherf)           | x             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelmeubel                                     | x                |             |                 |
| Toilet                                             | x                |             |                 |
| Sanitair/sauna                                     |                  |             |                 |
| Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                      | x                |             |                 |
| Rookmelders                                        | x                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                  | x                |             |                 |
| Zonwering buiten                                   | x                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting            | x                |             |                 |
| Zonnepanelen                                       | x                |             |                 |
| Warmwatervoorziening                               |                  |             |                 |
| Tuin                                               |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                              | x                |             |                 |
| Beplanting                                         | x                |             |                 |
| Buitenverlichting                                  | x                |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                             | x                |             |                 |
| Vlaggenmast(houder)                                | x                |             |                 |

# Ons team



**Joshua Pinedo**  
Directeur & makelaar



**Thomas de Vos**  
Assistent Makelaar



**Inge Groet**  
Office Manager Verkoop



**Mireille Adelaar**  
Commercieel Medewerker  
Binnendienst Verkoop



**Sanne Doornekamp**  
Operational Manager



**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 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:

- 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 bedenktijd. 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:

- Financieringsvoorboud
- 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 orange lines, intended for notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the rectangle. The rectangle is set against a dark blue background.



Pinedo Makelaardij  
Oudegracht 249  
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

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

