



Schoutenstraat 34 A
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





Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

44 m²

INHOUD

158 m³

BOUWJAAR

1927

VVE-BIJDRAGE

140

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

2

Verwarming
Warm water
Isolatie

Intergas 2009
CV ketel
dakisolatie, vloerisolatie,
grotendeels dubbelglas

Omschrijving

Een van de straten die de Laan met de Langestraat verbindt is de Schoutenstraat, bekend en geliefd vanwege de lokale winkels en enkele horecagelegenheden. In deze straat, boven een rustige winkel, vind je deze charmante en instapklare onlangs gerenoveerde bovenwoning met eigen entree en dakterras. De woonkamer en keuken zijn op de eerste verdieping, terwijl op de tweede verdieping een slaapkamer, badkamer en een overloop/kleedruimte zijn. Door de hoge plafonds en grote raampartijen ervaar je een heerlijke licht en ruimte gevoel.

Over de ligging en de buurt:

Wonen in de historische binnenstad van Alkmaar is een droom van velen. Het theater en de vele restaurants, cafés en andere voorzieningen in de binnenstad zijn binnen handbereik. Na een korte wandeling sta je bij het Kennemerbolwerk, een groen park aan de Singel, waar je kunt picknicken in het gras en een mooi rondje kunt hardlopen langs het water.

Wat veel mensen niet weten: de Schoutenstraat behoort tot het oudste stratennetwerk van Alkmaar. Tijdens archeologische opgravingen van Erfgoed Alkmaar zijn spectaculaire middeleeuwse vondsten gedaan. Onder de straat werden de resten ontdekt van een woonhuis uit ca. 1305 met wanden van vlechtwerk en leem. Ook kwamen er diverse gebruiksvoorwerpen uit die tijd tevoorschijn, waaronder een karakteristiek bol 14e-eeuws kleikannetje met duimafdrukken en roetsporen van de brand.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Op de begane grond is het gezamenlijke portaal van de winkel en de bovenwoning. De winkel is een al jaren dezelfde lokale ondernemer die kleding en gordijnen repareert, kussens op maat maakt en waar je terecht kunt om kleding te laten stomen.

1e verdieping:

Achter de voordeur, op de begane grond, is een lange trap naar de eerste verdieping. Eenmaal boven sta je in de sfeervolle woonkamer, die een geheel vormt met de ruime keuken. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen en het hoge balkenplafond is, net als de wanden en de vloer, in een lichte kleur. De woonkamer is aan de voorzijde en de keuken, met dubbele deuren naar het dakterras, biedt genoeg ruimte om een grote tafel neer te zetten.

In de keuken staat een grijze wandopstelling, met een stijlvol marmerlook aanrechtblad en zijpaneel. Deze keuken heeft een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en een vriezer. Ga je zelf koken in plaats van eten in de stad, dan heb je alle tools om heerlijk te koken!

2e verdieping:

Onder het prachtig vormgegeven dak, met een hoge nok, zijn de slaapkamer, badkamer en een ruime overloop. Dankzij de vaste kastenwand fungeert de overloop als kleedruimte, waardoor de slaapkamer heel ruimtelijk oogt. Qua sfeer en lichtinval is dit een droomslaapkamer, op een prachtige plek in de historische binnenstad! Aan de achterzijde is de badkamer, met een geblokte tegelvloer en lichte wandtegels. Deze ruimte is ingedeeld met een inloopdouche, toilet en een groot wastafelmeubel.

Terras:

Vanuit de keuken is het ruime terras te bereiken, waar je heerlijk kunt borrelen en eten. Met een schuin oog kijk je naar de Grote Kerk, met de 56 meter hoge torenspits die de skyline van de binnenstad bepaalt.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 44 m², inhoud circa 158 m³
- Bovenwoning met een eigen entree op de begane grond
- Ruime woonkamer en keuken op de eerste verdieping
- Voorschot gas, water en elektra € 125,50, verrekening achteraf middels tussenmeters
- Dubbele deuren naar het terras met uitzicht op de Grote Kerk
- Sfeervolle slaapkamer, badkamer en een overloop/ kledruimte op de tweede verdieping
- Appartement is in 2009 en 2026 gerenoveerd
- 2026 dak geïsoleerd
- 2026 nieuwe vloer op 1e en 2de verdieping
- 2026 geschilderd aan de binnenzijde
- 2026 keuken gerenoveerd
- Energielabel C
- Volledige eigendom

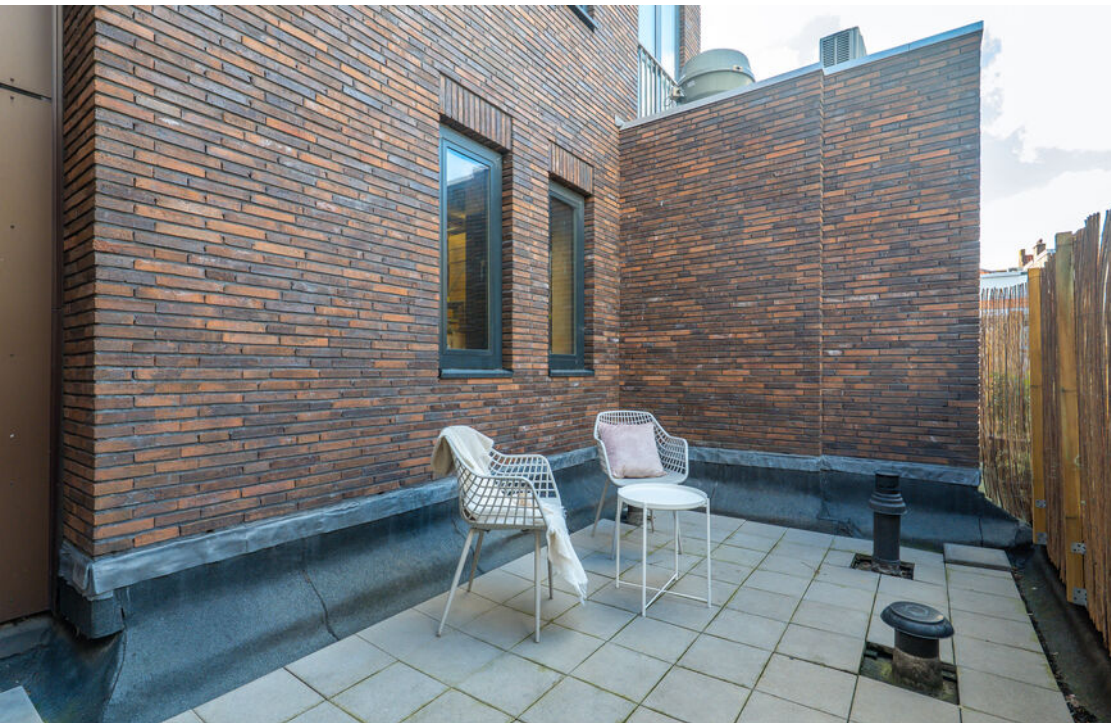
















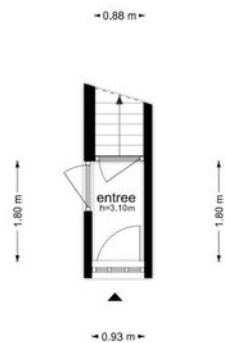






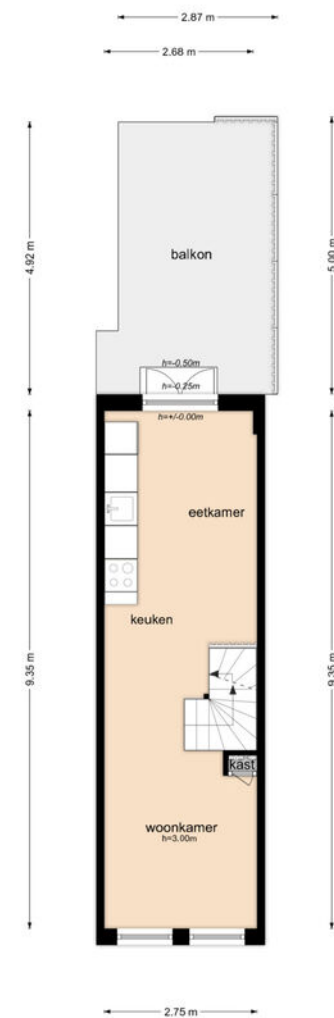
Plattegrond

Schoutenstraat 34 A - Alkmaar
Begane Grond



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

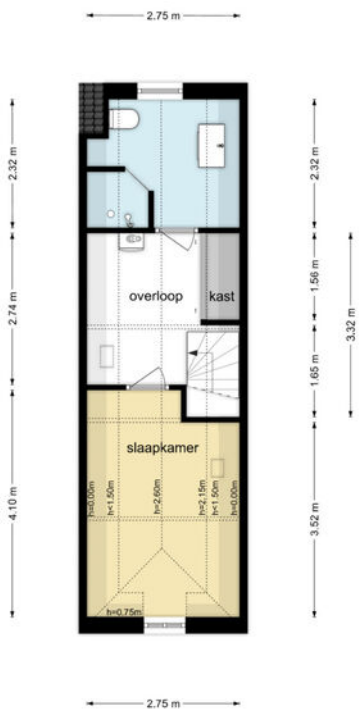
Schoutenstraat 34 A - Alkmaar
Eerste Verdieping



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

Plattegrond

Schoutenstraat 34 A - Alkmaar
Tweede Verdieping



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



Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Alkmaar

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

50 m²

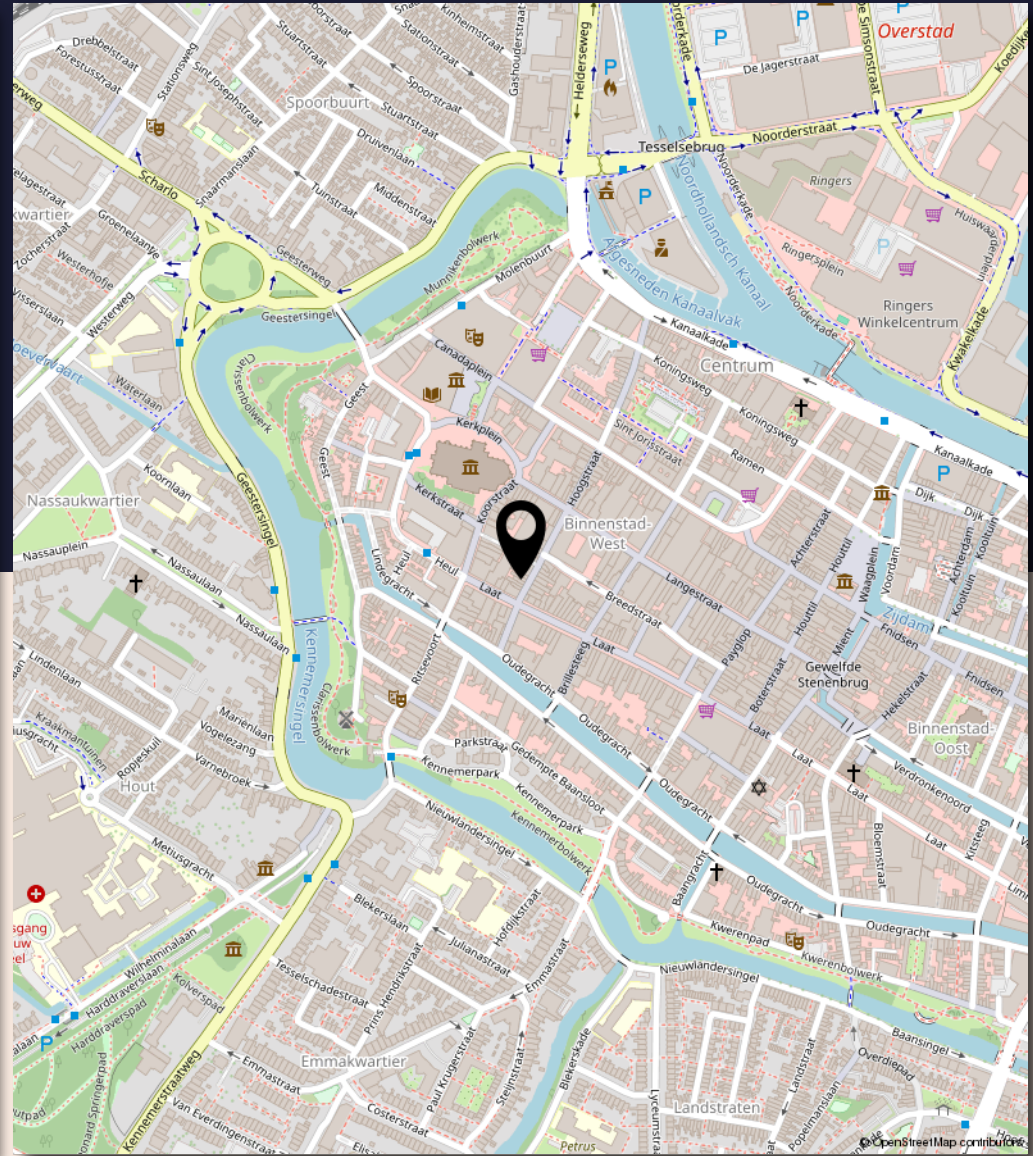
Kadastraal perceelnummer

2858

Kadastraal sectie

A

Appartement index



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting							
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			Badkamer			
				Douche (cabine/schermbel)	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				Wastafelmeubel	x		
Vitrages	x			Toiletrolhouder	x		
				Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Vloerdecoratie				(Voordeur)bel	x		
Laminaat	x			Rookmelders	x		
				(Klok)thermostaat	x		
Overige				Warmwatervoorziening			
Spiegelwanden	x			CV-installatie	x		
Keuken (inbouw)apparatuur							
Kookplaat	x						
Afzuigkap	x						
Oven	x						
Koelkast	x						
Vriezer	x						
Vaatwasser	x						
Toilet							
Toilet	x						

Ons team



Joshua Pinedo
Directeur & makelaar



Thomas de Vos
Assistent Makelaar



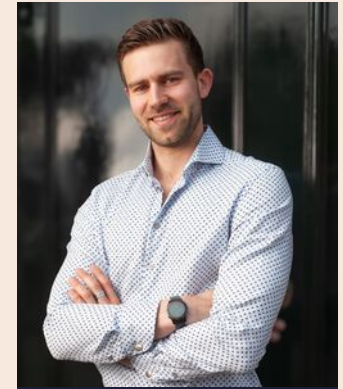
Inge Groet
Office Manager Verkoop



Mireille Adelaar
Commercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



Daphne Groen-Blom
Commercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



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 area, leaving a small margin on the left side.



Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

