

Lyceumstraat 37
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	INHOUD
119 m²	468 m³
BOUWJAAR	PERCEELOPPERVLAKTE
1934	110 m²
ENERGIELABEL	AANTAL KAMERS
B	5

Verwarming	CV ketel Nefit 2020
Warm water	CV ketel Nefit 2020
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Overige inpandige ruimte	7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m²

Omschrijving

Van top tot teen verbouwd en verduurzaamd met behoud van karakter. Dit is een jaren '30 woning om verliefd op te worden! In een van de meest geliefde buurten van Alkmaar staat deze erkerwoning, die in 2025/2026 een metamorfose heeft ondergaan.

Het is onmogelijk om alles te benoemen wat is gedaan, maar het resultaat is fantastisch. Met drie slaapkamers, een werkkamer, een mooie badkamer, een fijne keuken en een prachtige woonkamer is dit huis een droom die uitkomt. Airco's, zonnepanelen en isolatie zijn elementen die recent zijn bekroond met energielabel B. Een plaatje!

Over de ligging en de buurt:
Kinderen kunnen lopend naar de basisschool en PCC Het Lyceum, waar kinderen additioneel een taalcursus met een internationaal erkend diploma kunnen volgen. Via het groene Kennemerbolwerk loop je binnen een paar minuten naar het historische centrum met vele winkels, speciaalzaken, restaurants en cafés.

Verder woon je in de nabijheid van stadspark Oosterhout en met de fiets is het een paar minuten naar kwaliteitscentrum 'Willem de Zwijger' met een bakker, slager, groente- en kaaswinkel. Via de Vondelstraat is het circa 5 minuten naar de A9, richting Haarlem en Amsterdam. Liever met de trein? Met de fiets is het maar 2 kilometer naar het treinstation!

Indeling van de woning:
Begane grond:
De eerste indruk van deze erkerwoning is fantastisch! De voorgevel is gerenoveerd, het buitenschilderwerk is gedaan en de voortuin is fraai aangelegd. Achter de voordeur is de ontvangsthal, met de originele vloer in het eerste deel. Deze vloer geeft karakter en past goed bij de visgraat pvc-vloer, die ook in de woonkamer en keuken ligt. In het tweede deel van de hal zijn een handige bergkast en de toiletruimte, met een wandcloset en een hoekfonteintje.

Grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel lichtinval in de woon-/eetkamer, met glas-in lood aan de voor- en achterzijde. De schuifpui aan de achterzijde is vernieuwd en de afwerking, van wand tot vloer en plafond, is uitstekend. Blikvanger bij het zitgedeelte is het maatwerk wandmeubel met een gashaard.

Wat vroeger een dichte ruimte was, staat nu in open verbinding met de woonkamer. We hebben het over de keuken, met mooi uitzicht op de tuin en een deur naar het terras. De keukenopstelling in L-vorm is uitgevoerd met inbouwapparatuur van topkwaliteit, vernieuwd in de periode 2020-2026: combi-oven, vaatwasser en een koelkast.

Eerste verdieping:
De renovatie heeft zich niet beperkt tot de begane grond. Ook op de eerste verdieping zie je kwaliteit en sfeer, waardoor je snel kan beginnen met inrichten.
Er zijn 2 ruime slaapkamers, beide met vaste kasten.

De 3e slaapkamer is geschikt als werkkamer/hobbyruimte. Er ligt laminaat op de vloer en in de twee grootste slaapkamers hangt een airco-unit, die kan koelen en verwarmen.

Aan de achterzijde, bij het balkon, is de badkamer. Deze lichte ruimte is ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, een badmeubel (2025-2026) met wastafel en een toilet. Fraaie elementen zijn de wandkranen, de recent vernieuwde handdoekenradiator en glazen douchewand, de grote spiegel en de donkere mozaïektegels. Ook het voegwerk is vernieuwd, waardoor deze badkamer klaar is voor vele jaren.

Tweede verdieping:
Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar een royale slaapkamer is. Zeer geschikt als master bedroom, met airco, en lichtinval vanaf twee kanten. In de schuinten van het dak zijn meerdere bergingen, waarvan een met de opstelling van de wasapparatuur.

Tuin:
Bij aankomst heb je de mooi aangelegde voortuin op het westen al bewonderd. Een fijne plek met zon tot in de late uurtjes! De achtertuin, volledig gerenoveerd in 2025, is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De zorgvuldig gekozen beplanting heeft weinig onderhoud nodig en de groene erfafscheiding geeft de tuin net dat beetje extra.

Kenmerken:

• Woonoppervlakte circa 119 m², totale inhoud circa 468 m3
• Grondige renovatie en verduurzaming in 2025/2026 (binnen- en buitenzijde)
• Dakisolatie (< 2019), spouwmuurisolatie (2022) en vloerisolatie (2026)
• Verwarming en warm water via een HR-ketel
• Airco (koelen en verwarmen) in de slaapkamers
• Vernieuwde pui (2025) met herstel van glas-in lood in HR+ + glas, overige kozijnen eveneens met HR++ glas
• Binnen- en buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
• Luxe zonwering (markiezen en elektrisch bedienbaar knikarmscherm)
• 10 zonnepanelen (2025)
• Energielabel B
• Volle eigendom





PINEDO
MAKELAARDIJ





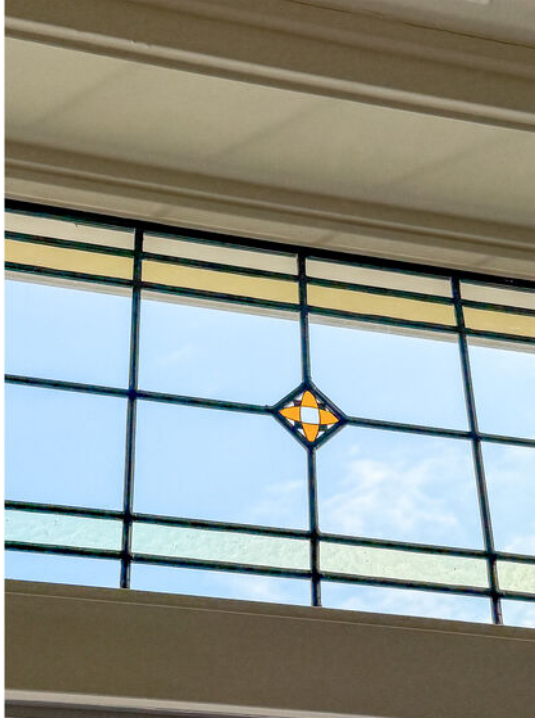






PINEDO
MAKELAARDIJ






























ABSINTHERIE
PRAGUE





PINEDO
MAKELAARDIJ



























PINEDO
MAKELAARDIJ











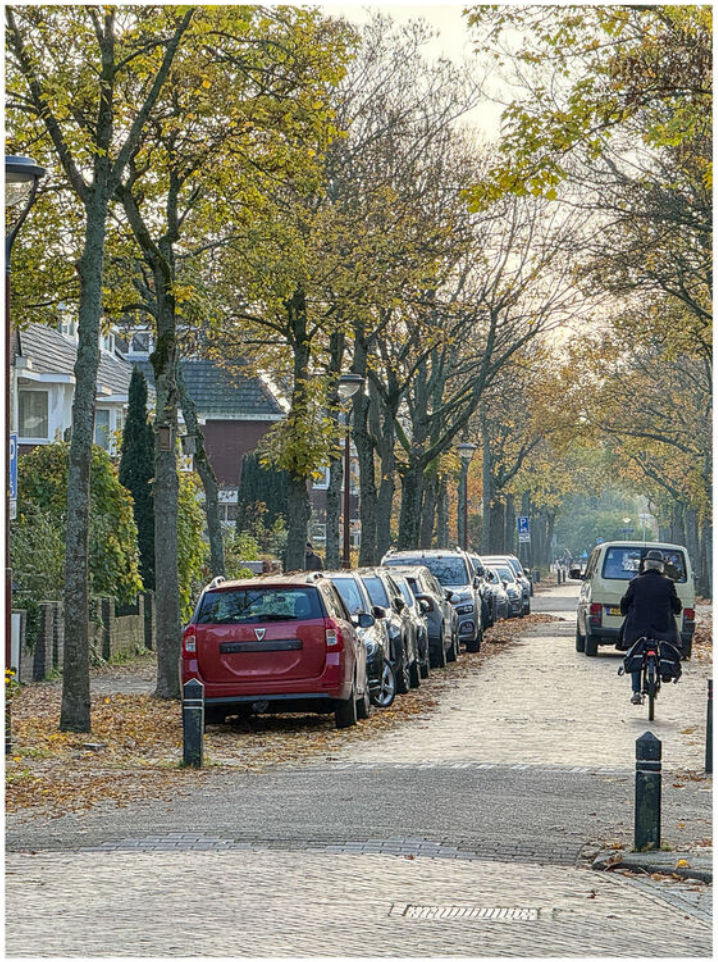






PINEDO
MAKELAARDIJ

















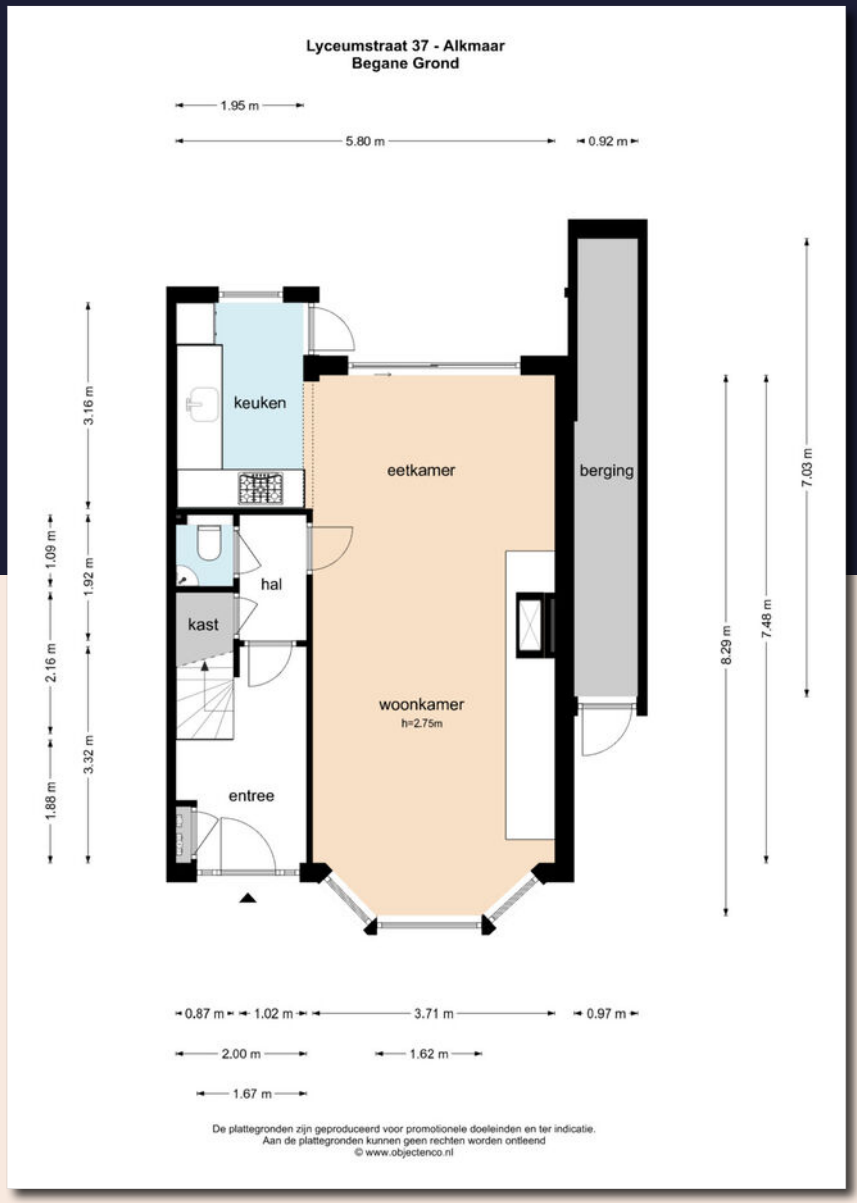




PINEDO
MAKELAARDIJ

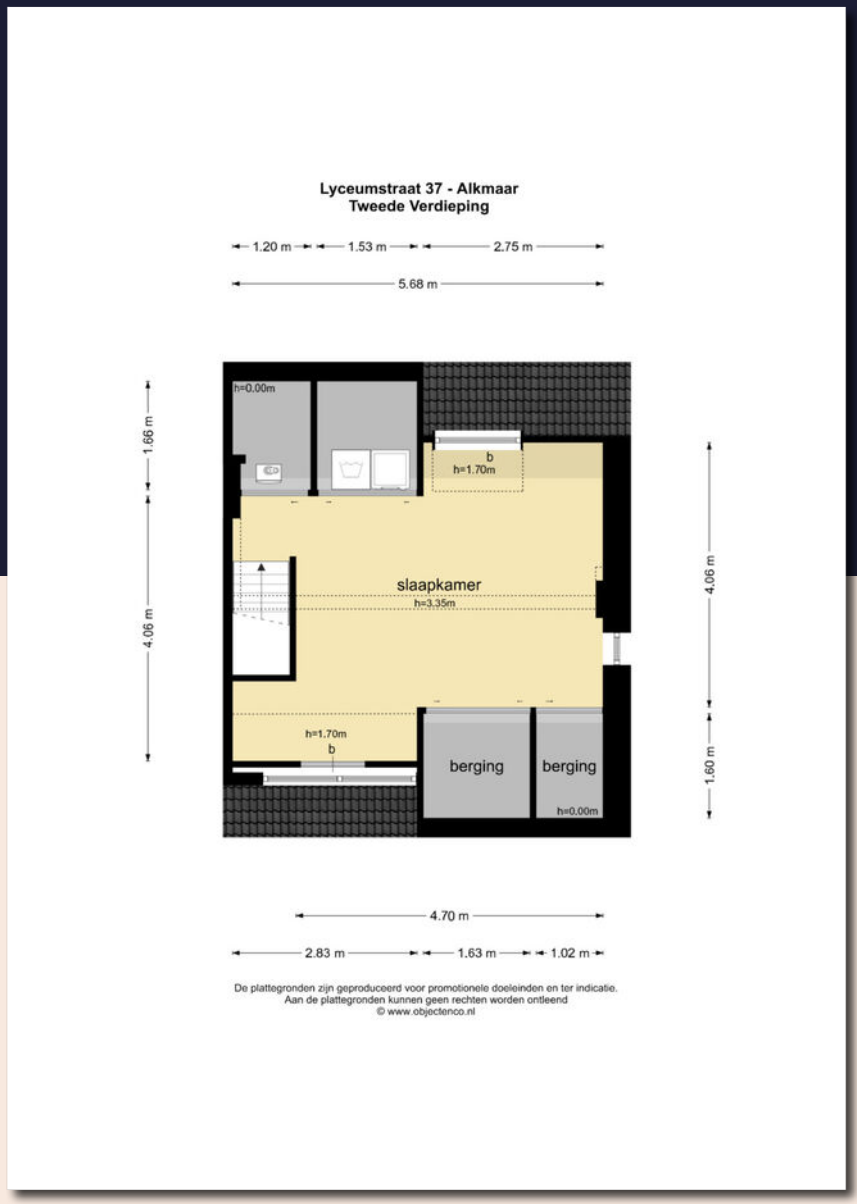
Aantekeningen

Plattegrond





Plattegrond





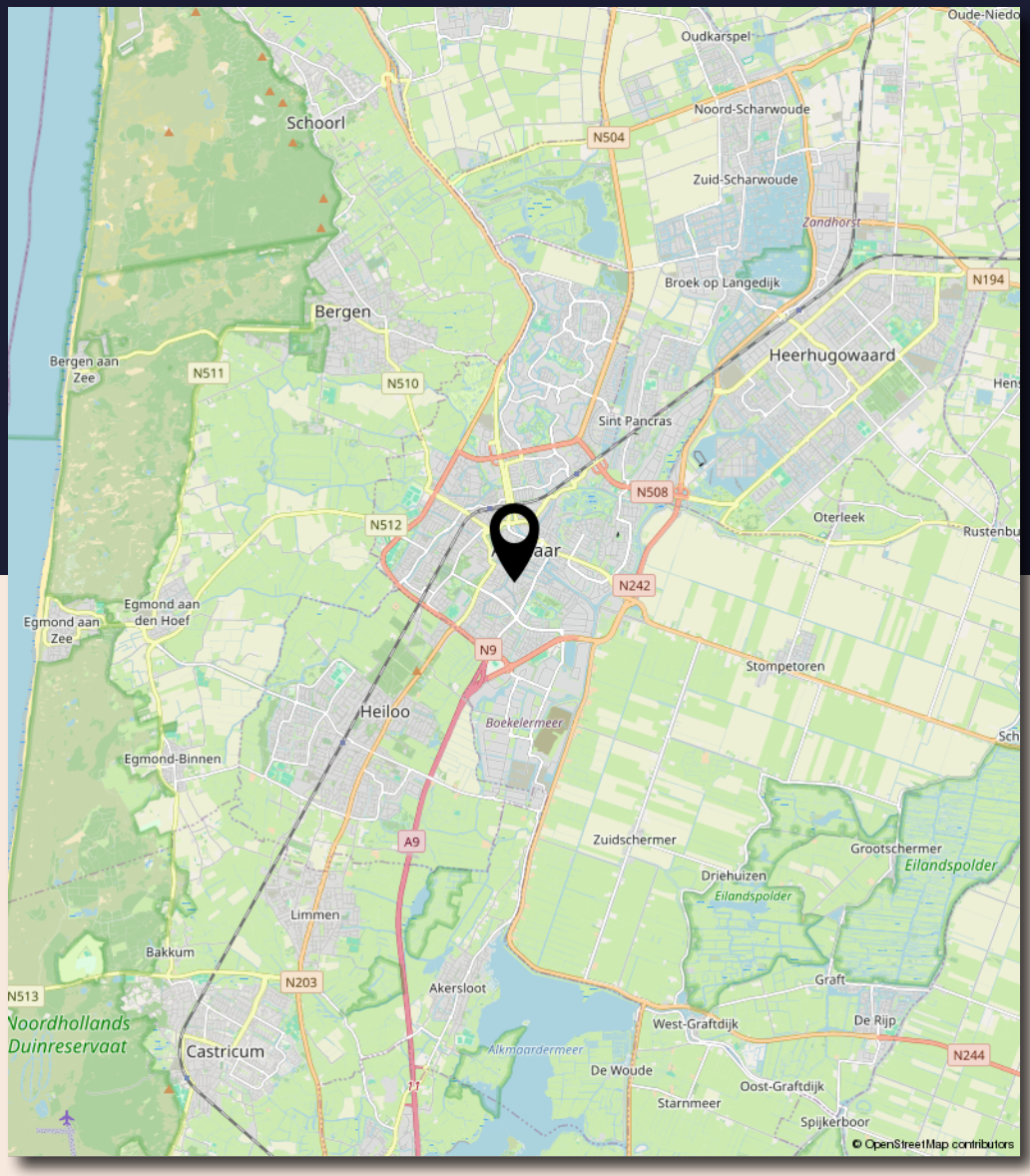
Kadastrale kaart

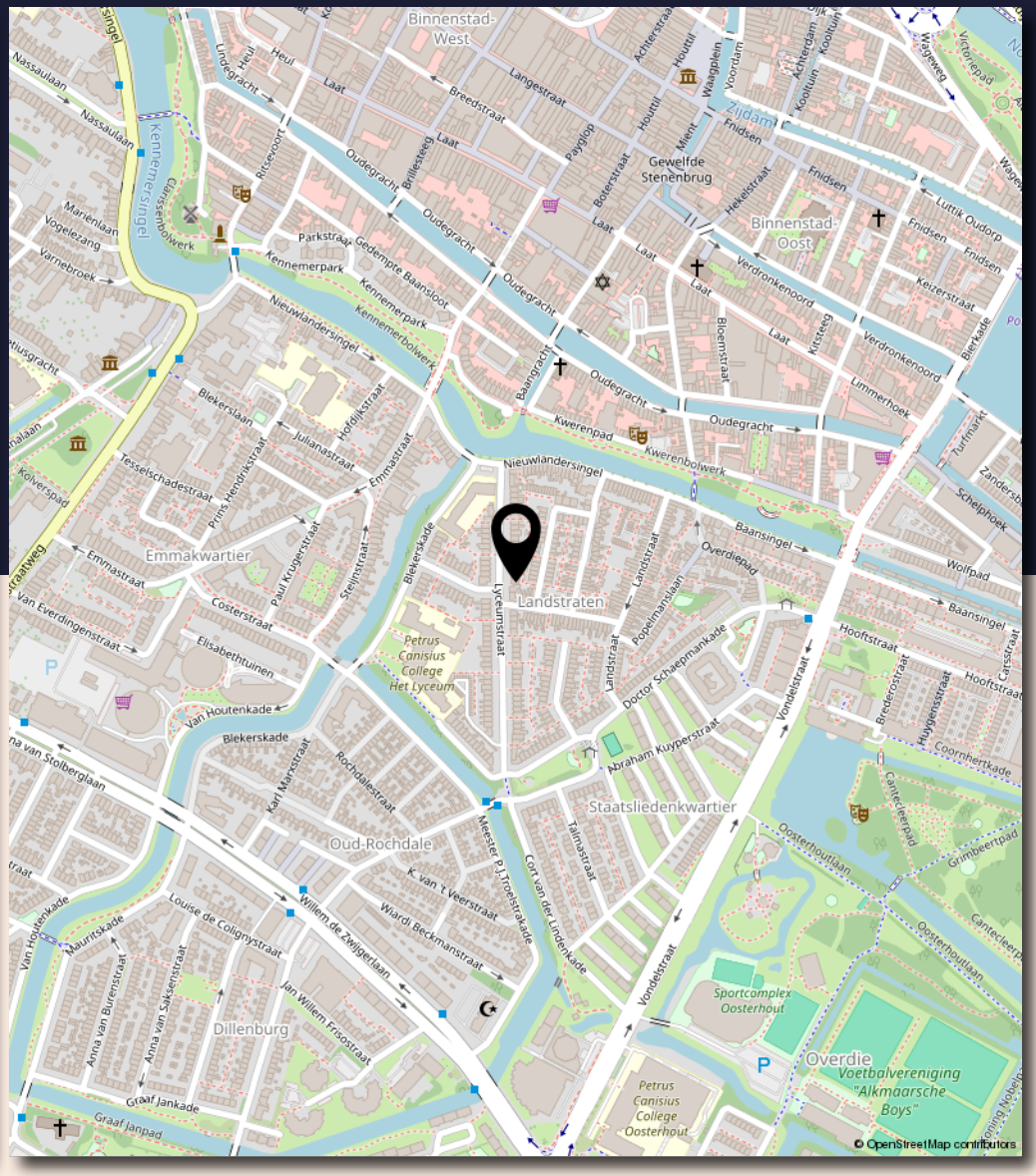


Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Alkmaar
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	110 m²
Kadastraal perceelnummer	3259
Kadastraal sectie	F

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Plissé gordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
PVC vloer beneden	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Schilderij ophangsysteem	x		
Spiegel in gang			x
Kasten in woonkamer (roze)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
3 hangende bloempotten in woonkamer bij groene muur (ex inhoud)			x
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Vaatwasser	x		
Keukenaccessoires			
Ophangrek messen			x
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Zeeppompje	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat			x
Airconditioning	x		
Zonwering buiten			x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Verlichting in steeg (met schemerschakelaar)			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

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 bieders 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 bedenk-tijd. 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:
- 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.

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
Comercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



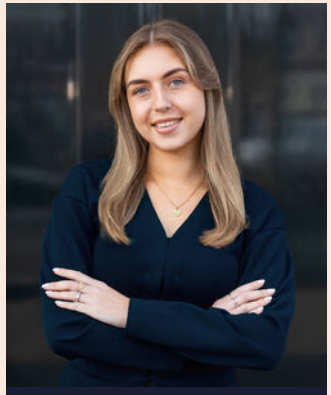
Thomas Balk
Financieel Manager



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

PINEDO
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs
funda
vastgoedcert gecertificeerd
pararius
SCVM REGISTER VOOR MAKELAARS