

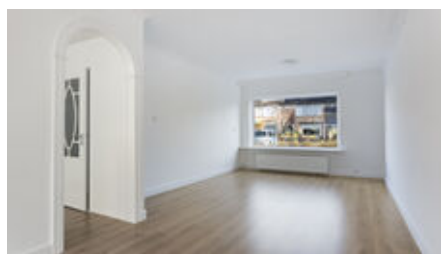
*Ideale
ligging!*

WONEN IN DE

Hertog Albrechtstraat 382 / GROOTEBROEK

Ruime gezinswoning met 4 slaapkamers in kindvriendelijke wijk!

Kijk snel verder!



van Overbeek.nl
55 JAAR MAKELAARS & TAXATEURS



Van Overbeek Makelaars | 0228 - 52 10 52 | westfriesland@vanoverbeek.nl | vanoverbeek.nl

WELKOM!



*Met heel veel zorg en enthousiasme hebben
wij deze brochure voor jou samengesteld.
Een werkwijze waar wij voor staan!*

Meer informatie?

Ik ben mobiel bereikbaar op 06- 44 25 57 45

Mailen kan natuurlijk ook naar

bob.beerepoot@vanoverbeek.nl

Bel, mail of app mij gerust!

- Bob Beerepoot

0228 - 52 10 52

westfriesland@vanoverbeek.nl

verkoop

9,4

Gemiddelde op basis van reviews



aankoop

9,4

Gemiddelde op basis van reviews



Like ons en mis niks

Op Facebook houden wij je op de hoogte
van ons nieuwe aanbod, nieuws en acties!



Omschrijving

Ruime eengezinswoning met maar liefst ca. 136m² woonoppervlakte! Door de uitgebouwde serre, aanwezige dakkapel en breedte van bijna 6m beschikt de woning over 4 grote slaapkamers, ruime woonkamer met tuinkamer, praktische bijkeuken en riante keuken met aansluitend de bijkeuken. De gehele woning is voorzien van doorgelegde laminaat vloeren en is gelegen in een kindvriendelijke, ruim opgezette woonwijk. Bel Van Overbeek Makelaars snel voor een bezichtiging 0228-521052!

De ligging is ideaal: in een kindvriendelijke woonwijk met veel groen en nabij winkelcentrum 'Het Streekhof'. Vele voorzieningen zijn binnen handbereik o.a. diverse scholen, sportgelegenheden en speeltuinen. De uitvalswegen richting de Markerwaarddijk richting Flevoland en de Rijksweg A7 richting Amsterdam, Den Oever zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Indeling

Begane grond: entree/ hal, meterkast, toilet met fontein, trapopgang en toegang tot de keuken. De keuken is van goed formaat en aansluitend vind je de bijkeuken met wasmachine-opstelling. De woonkamer is bereikbaar via de keuken en ruim opgezet, mede door de fijne breedte van de woning. De woonkamer is straatgericht en voorzien van grote raampartijen. Aan de tuinzijde is de eethoek gesitueerd in de serre, hierdoor komt er nog steeds veel natuurlijke lichtinval binnen. Via de keuken is de achtertuin middels de loopdeur te bereiken. Via de eetkamer is de achtertuin middels een schuifpui te bereiken.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping. De volledige verdieping is voorzien van recht opgetrokken wanden, wat alle ruimtes éxtra ruim maakt. De badkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel met meubel. 1 slaapkamer is aan de voorzijde gelegen, 2 slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen.

Tweede verdieping: bereikbaar via de vaste trap tref je een ruime overloop met toegang tot de ruimte voor de opstelling cv-ketel (type Intergas, bouwjaar 2023). De 4de slaapkamer is van ruim formaat en is voorzien van een groot dakraam en dakkapel.

Tuin: de achtertuin is gelegen op het westen en voorzien van een stenen berging met elektra. De tuin is bereikbaar middels het achterom. De achtertuin is in verzorgde staat en heeft een fijne diepte-en breedte. Aan de achterzijde zit je extra vrij, hier tref je namelijk geen achterburen.

Optioneel: in de directe omgeving, nabij de woning, bieden wij separaat een garagebox aan.

Bijzonderheden:

- Energielabel C;
- 4 Grote slaapkamers;
- Achtertuin gelegen op het westen met vrij uitzicht;
- Aangebouwde serre;
- Nette badkamer;
- Gelegen nabij het winkelcentrum en NS-treinstation;
- Optioneel extra garagebox.

Aanvaarding: in overleg, doch kan spoedig



Bel ons gerust: 0228 - 52 10 52

Kenmerken

WONEN

136 m²

INHOUD

482 m³

PERCEEL

158 m²

KAMERS

5

BOUWJAAR

1974



Voorzieningen

Verwarming:

c.v.-ketel

Isolatie:

dakisolatie,
muurisolatie,
grotendeels
dubbelglas, hr-glas

Tuin:

achtertuin,
voortuin

Berging:

aanwezig



C

Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Plattegrond van de woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöber www.zöber.nl

Plattegrond van de woning



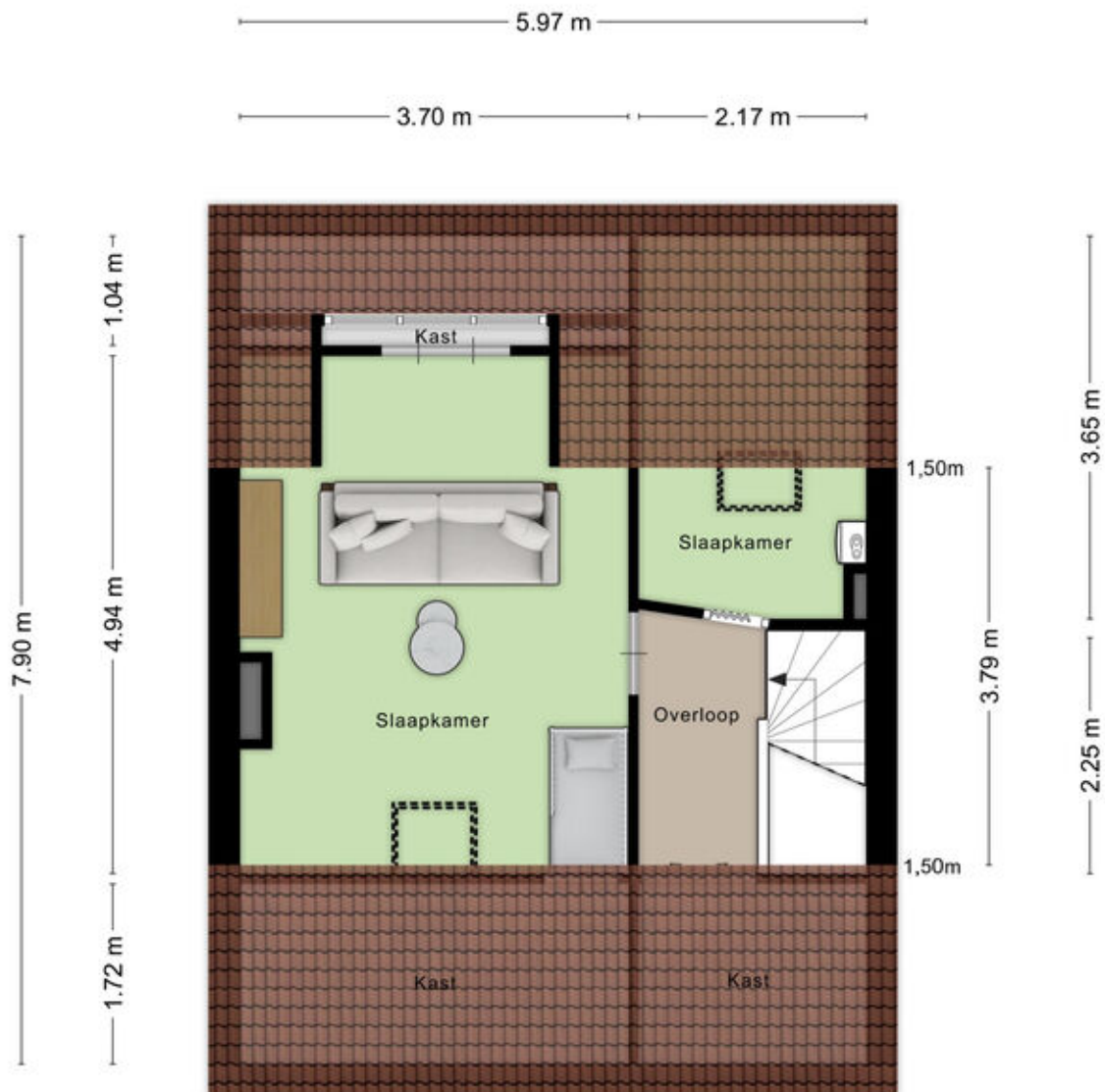
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond van de woning



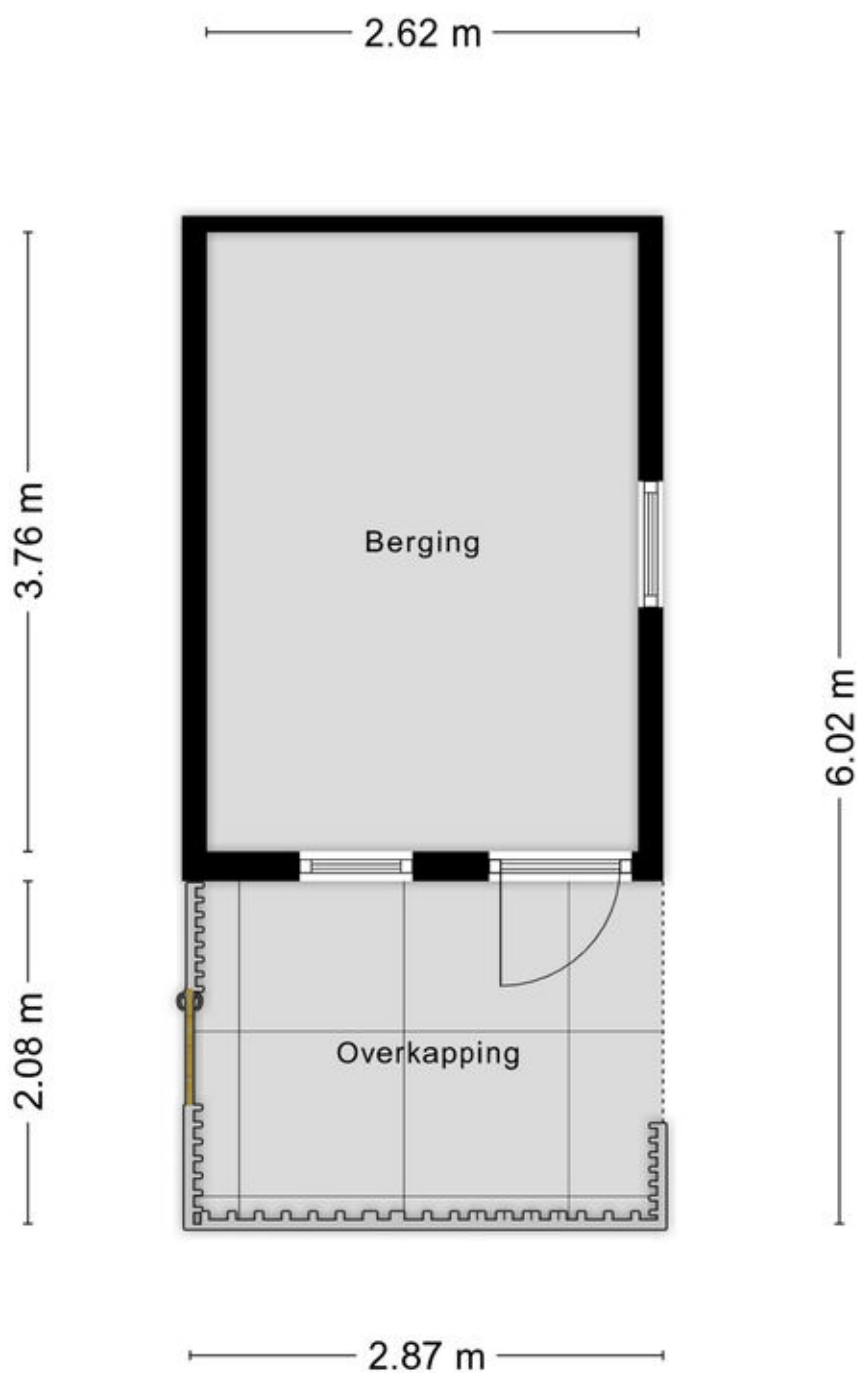
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond van de woning



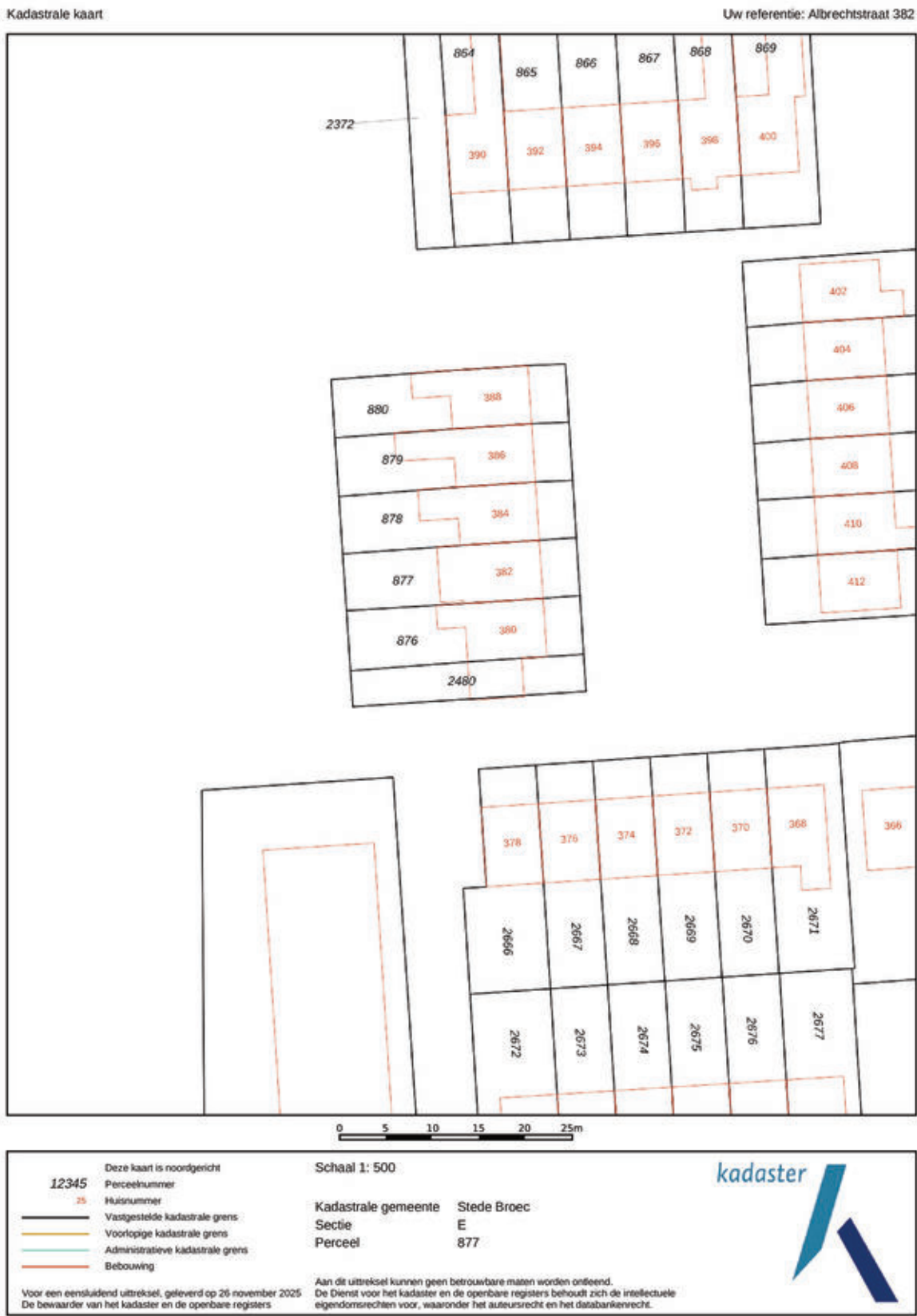
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond van de woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

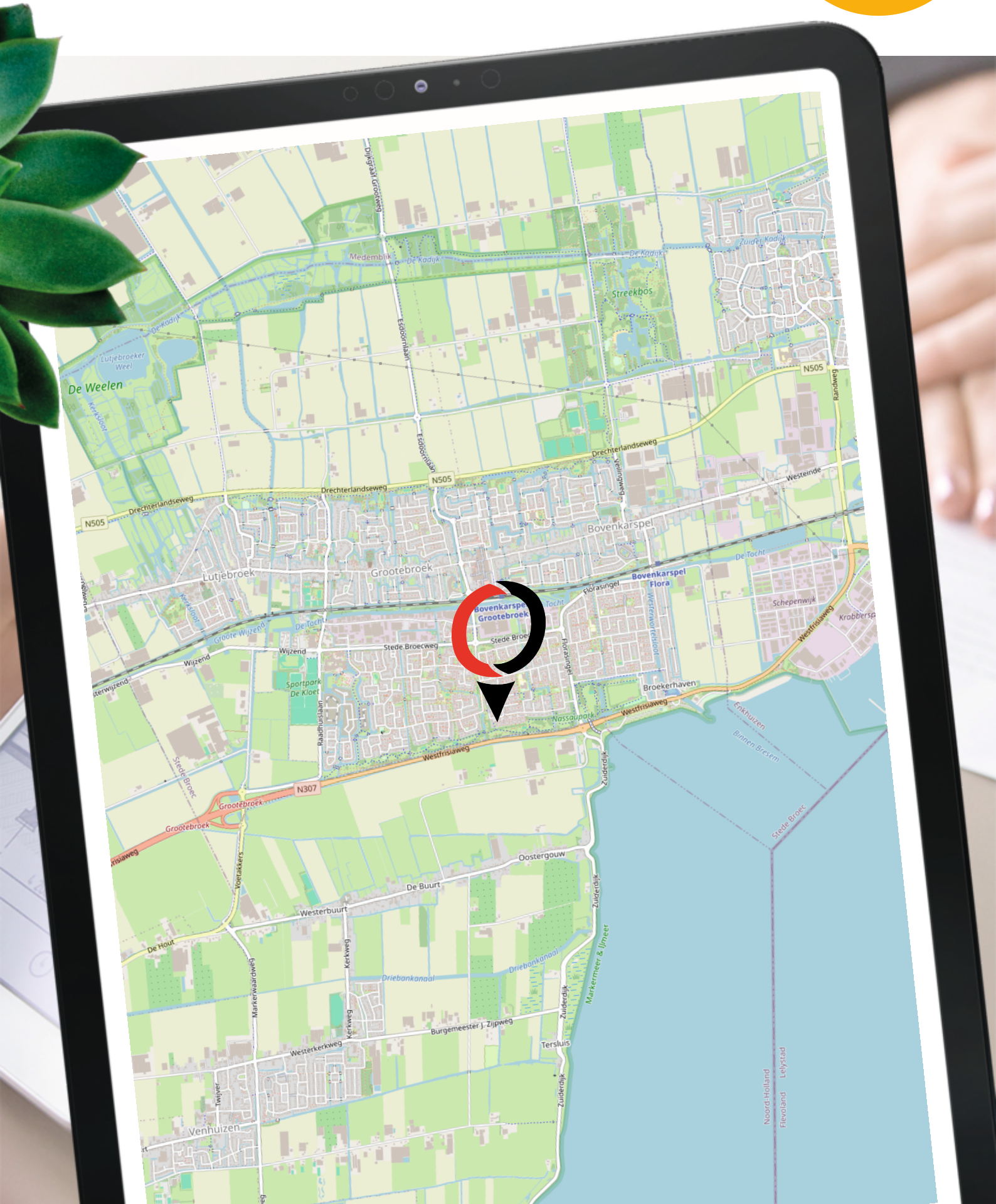
Kadastrale kaart



Locatie van de woning

& plattegrond van de omgeving

*Jouw nieuwe
thuis bevindt
zich hier!*



1 Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op jouw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

2 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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3 Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4 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 heb je 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.

5 Mag een makelaar van de NVM 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 toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6 Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7 Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op jouw bod door:

- 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 NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

- 7 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 gebruiksmogelijkheden van de woning.
- De NVM-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 NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.
- 8 **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.
- 9 **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 NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.
- 10 **Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**
- De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.
- 11 **Overbieden, te veel bieden en financiering!**
- Potentiële kopers denken vaak dat ze altijd moeten overbieden, maar dat is niet altijd het geval. Je bieding hangt af van de woningwaarde en de gestelde vraagprijs, die kan variëren. Dit kan lastig zijn als je de markt niet goed kent. Bovendien hoeft je niet altijd volledig met eigen middelen te betalen; je financieringsmogelijkheden zijn gebaseerd op zowel je inkomen als het taxatierapport van de woning, zowel de huidige waarde als op de waarde na eventuele verbouwingen. Overweeg om een aankoopmakelaar te raadplegen voor meer inzicht voordat je een huis koopt, en plan indien gewenst een verhuisadviesgesprek met ons in om te ontdekken hoe wij je kunnen assisteren.
- 12 **Energielabel verplicht**
- Bij de verkoop van je huis is een geldig en geregistreerd energielabel verplicht. In 2015 kregen huiseigenaren een voorlopig energielabel van de Rijksoverheid, dat een schatting was van de energiezuinigheid op basis van bekende gegevens zoals het type woning en bouwjaar. Vanaf 1 januari 2021 is de bepaling van het energielabel uitgebreider geworden. Voorheen kon je als eigenaar online enkele kenmerken doorgeven, maar nu neemt een erkende deskundige ter plaatse gegevens op, zoals afmetingen en aanwezige isolatie en installaties. Hierdoor is het energielabel nauwkeuriger en bevat het specifieke aanbevelingen voor verduurzaming.

Extra informatie



Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Waarborgsom

De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn. Tenzij anders is overeengekomen tekent de verkopende partij het voorlopig koopcontract als eerste. Indien koper niet uiterlijk binnen drie werkdagen mede ondertekent, behoudt verkoper zich het recht voor om zonder schadevergoeding de woning aan een andere gegadigde aan te bieden.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak van een bepaalde leeftijd is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

Asbestclausule

Indien de woning is gebouwd voor 01 juli 1993, dan is het mogelijk dat er in de woning asbest is verwerkt. Indien er bij de verkopende partij niets bekend is met betrekking tot de aanwezigheid van asbest zal er derhalve een mogelijk asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Voor de verwijdering van dergelijke materialen gelden milieuvoorschriften die in acht genomen dienen te worden.

Tekeningen en maatvoering

Alle metingen zijn uitgevoerd conform de geldende norm NEN-2580. Het is desalniettemin mogelijk dat maten en tekeningen afwijken van de werkelijke situatie. Wij laten de plattegronden en het meetcertificaat met zorg samenstellen.

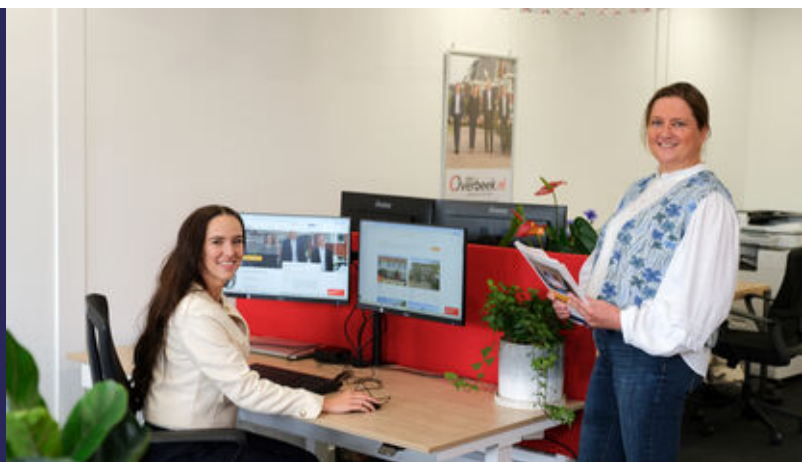
Notariskeuze

Wij raden aan om voor een regionale notaris te kiezen. De notaris wordt door de koper(s) aangewezen. Indien de koper een notaris verkiest buiten een straal van het werkgebied van de makelaar, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor de verkopers voor rekening van kopers komen.

Nog vragen? Wij helpen je graag!

Irinscha en Anouk

0228 - 52 10 52



Reviews **verkooptransacties**

Wat zeggen onze verkopers op Funda.nl?



Prima verlopen verkooptraject. Goede en heldere communicatie. Prijs/kwaliteit is ook prima. Heel tevreden.

- Een funda gebruiker | **Acacialaan 9**



Bob Beerepoot was mijn makelaar. Het contact verliep goed, en hij nam alle tijd voor een duidelijke uitleg. Alles verliep vlot en ben zeer tevreden.

- Een funda gebruiker | **Slotlaan 41**



Fijne mensen. Daan en Bob hebben mij echt super geholpen en stonden altijd klaar met hulp en advies. Duidelijke uitleg en belden ook nog even na om te helpen als het nodig was. Ik ben echt heel blij dat ik voor deze makelaar gekozen heb!

- Een funda gebruiker | **Hertog Albrechtstraat 22**



Contact verliep soepel. Altijd snel antwoord op vragen en wij werden goed op de hoogte gehouden van de stand van zaken.

- Een funda gebruiker | **Dorpsstraat 56**

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Al ruim 55 jaar zijn wij de lokale makelaar in jouw buurt. Wij kennen de wijk, straat en de potentiële kopers. Mede hierdoor bepalen onze makelaars samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✔ Een persoonlijke aanpak
- ✔ Eén vaste makelaar
- ✔ Proactief en maatwerk
- ✔ Optimale presentatie van je woning



Ik wil een huis kopen

Heb je een huis gezien dat voldoet aan al jouw wensen? En overweeg je het te gaan kopen? Neem dan een NVM aankoopmakelaar mee. Een huis kopen is één van de grootste aankopen in je leven en dat doe je niet iedere dag. Wij wel! Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Neem daarom ons als aankoopmakelaar mee!

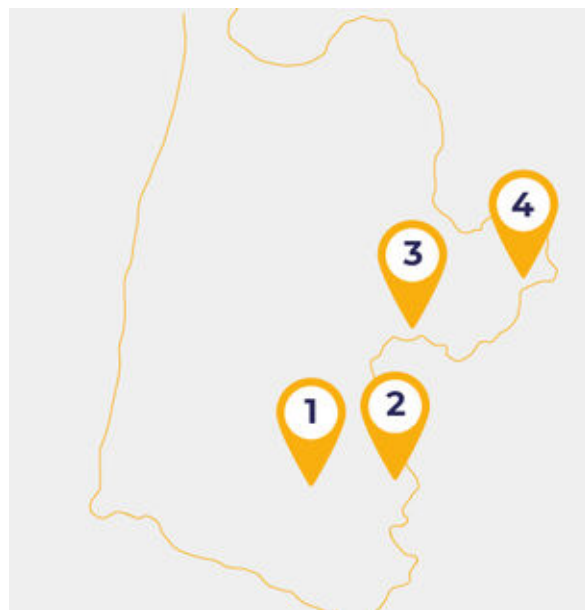
- ✔ Wij behartigen alleen jouw belang
- ✔ Inventarisatie van jouw woonwensen
- ✔ Vind je ideale huis nog voor het op Funda staat
- ✔ Wij staan je bij met advies en behoeden je voor de eventuele valkuilen



Van Overbeek Makelaars

Een schat aan ervaring

- ✓ Meer dan 55 jaar ervaring in vastgoed met VIER vestigingen, hét kruispunt voor vraag en aanbod
- ✓ Actief in Noord-Holland
- ✓ Uw specialist in lokaal en regionaal onroerend goed
- ✓ Lid van de NVM
- ✓ Deskundige, ervaren en gecertificeerde professionals
- ✓ Expert in verkoop, aankoop en taxaties
- ✓ Goed bereikbaar en gratis parkeren
- ✓ Altijd één aanspreekpunt
- ✓ Een persoonlijke aanpak



Purmerend

0299 - 42 88 98

purmerend@vanoverbeek.nl

Gorslaan 12

1441 RG Purmerend



Edam-Volendam

0299 - 37 30 40

edamvolendam@vanoverbeek.nl

Kleine Kerkstraat 4

1135 AT Edam



Hoorn

0229 - 27 17 77

hoorn@vanoverbeek.nl

Lepelaar 3

1628 CZ Hoorn



West-Friesland

0228 - 52 10 52

westfriesland@vanoverbeek.nl

De Tuin 25

1611 KR Bovenkarspel



Heb jij je verzekeringen allemaal op orde?
Vraag naar de **verzekeringscheck** van AVéWé Groep!



Weten wat je kunt lenen?

Kies dan voor De Hypotheekshop

De Hypotheekshop is volledig onafhankelijk, geeft ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop-adviseur vergelijkt voor jou hypotheek, rentetarieven en voorwaarden van vrijwel alle aanbieders.

Wil je weten welke hypotheek het beste bij jou past? Een adviseur van De Hypotheekshop helpt je graag!

De Hypotheekshop-adviseur vindt dat je alleen persoonlijk financieel advies kunt geven als je weet wie er tegenover je zit. Maak daarom een afspraak. Het eerste gesprek neemt De Hypotheekshop voor zijn rekening.

- ✓ Duidelijk verhaal
- ✓ Compleet en onafhankelijk advies
- ✓ Het beste advies voor jouw persoonlijke situatie
- ✓ Vrijblijvend kennismaken

Verzekerd van optimaal woongenot!

Een huis kopen is geen kleinigheid. Verzekeringen en een hypotheek zijn zaken die gaan over persoonlijke en financiële zekerheid. Dan is het goed te weten dat AVéWé Groep alle oplossingen in huis heeft. AVéWé Groep is dé verzekeringsadviseur in jouw regio. Verzekeringen vergelijken doen zij dagelijks. Bij iedere vergelijking kijken zij naar de prijs én naar de polisvoorwaarden. Dat is hun vak! Een goede verzekering heeft:

- ✓ De juiste dekking
- ✓ Goede voorwaarden
- ✓ De gunstigste premie

De kracht van AVéWé Groep is de persoonlijke benadering. Weten of je goed verzekerd bent? Doe dan de gratis verzekeringscheck. Bel 0299-775555. Natuurlijk ben je ook welkom aan de Gorslaan.



De hypotheekshop Hoorn

Lepelaar 3
1628 CZ Hoorn

0229 28 57 77
hoorn525@hypotheekshop.nl



De hypotheekshop Purmerend

Gorslaan 12
1441 RG Purmerend

0299 43 67 64
purmerend528@hypotheekshop.nl



AVéWé Groep

Gorslaan 12
1441 RG Purmerend

0299 - 77 55 55
info@avewe.nl



[illegible]



Ook je huis verkopen?

Wij komen graag naar je toe voor een **gratis** waardebepaling. Als jij zorgt voor de koffie nemen wij wat lekkers mee. Bel of mail ons voor meer informatie.

0228 - 52 10 52

westfriesland@vanoverbeek.nl



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en gebaseerd op verkregen informatie. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als uitnodiging tot het doen van een bieding, bezichtiging of het starten van een onderhandeling. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.