

Kindvriendelijk!

# WONEN AAN DE Grevelingenmeer 199 / PURMEREND

Ruime en energiezuinige tussenwoning  
met 4 Slaapkamers in Purmer-Zuid

**Kijk snel verder!**



**van Overbeek.nl**  
55 JAAR MAKELAARS & TAXATEURS



Van Overbeek Makelaars | 0299 - 42 88 98 | [purmerend@vanoverbeek.nl](mailto:purmerend@vanoverbeek.nl) | [vanoverbeek.nl](http://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 06-51949246*

*Mailen kan natuurlijk ook naar  
gerard.stevens@vanoverbeek.nl*

*Bel, mail of app mij gerust!*

*- Gerard Stevens*

0299 - 42 88 98

purmerend@vanoverbeek.nl

verkoop

9,1

Gemiddelde op basis van reviews



aankoop

9,1

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

In deze ruime tussenwoning met 129 m<sup>2</sup> woongenot voel je je direct thuis. Met vier volwaardige slaapkamers, energielabel A voor veel wooncomfort en lage stookkosten en een volledig geïsoleerde bouw uit 1988 geniet je hier elke dag van een prettig binnenklimaat. De royale leefruimtes maken dit een ideale woning voor jonge gezinnen, maar ook als je gewoon op zoek bent naar meer ruimte en gemak zit je hier helemaal goed.

## Beschrijving van de woning

Deze tussenwoning is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A, wat je terugziet in het wooncomfort en de lage energiekosten. In de loop der jaren zijn meerdere voorzieningen vernieuwd, zoals de dakbedekking van de opbouw in 2022, de mechanische ventilatie in 2021 en de groepenkast in 2025. De woonkamer voelt licht en ruim dankzij de openslaande deuren met horren naar de achtertuin en vormt een sfeervolle plek om te ontspannen. De keuken aan de voorzijde heeft een praktische hoekopstelling met schiereiland en de badkamer op de eerste verdieping biedt zowel een douche als een ligbad. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een houten schuur uit 2021 met ventilatie en isolatie. Al met al staat het huis er netjes bij en is het met zorg onderhouden.

## Begane grond

Je komt binnen in een ruime entree met vernieuwde groepenkast (2025) en toegang tot een modern toilet met fontein. In de lichte woonkamer kun je meerdere zithoeken creëren en door de openslaande deuren loop je zo de tuin in. Aan de voorzijde ligt de keuken die dankzij de hoekopstelling met schiereiland veel werkruimte biedt. De aanwezige inbouwapparatuur maakt koken hier extra prettig. Vanuit de trapkast heb je toegang tot de opstelplaats van de stadsverwarming.

## Eerste verdieping

Op deze verdieping vind je drie slaapkamers die door de kunststof kozijnen prettig licht en onderhoudsarm zijn. De kamers zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is compleet uitgerust met een douchehoek, ligbad, tweede toilet, radiator en wastafel en voelt door het kunststof kozijn licht en fris aan.

## Tweede verdieping

De tweede etage biedt een ruime vierde slaapkamer met vaste kastenwand, kunststof dakraam en handige knieschotten voor extra bergruimte. Via een losse trap bereik je de bovengelegen vliering die perfect is voor seizoensspullen. Daarnaast is er een aparte waskamer met aansluitingen voor de wasmachine en droger op een eigen groep en een kunststof dakraam. De mechanische ventilatie is in 2021 vernieuwd, wat bijdraagt aan een gezond binnenklimaat.

## Bijzonderheden

- Oplevering in overleg
- Notariskeuze koper, echter dient deze in Purmerend gevestigd te zijn
- Energielabel A
- Dakbedekking opbouw vernieuwd in 2022
- Houten schuur uit 2021 met dak- en wandisolatie en ventilatie
- Kunststof kozijnen aan meerdere zijden van de woning
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2021
- Groepenkast vervangen in 2025
- Vier volwaardige slaapkamers en extra bergruimte dankzij vliering



*Bel ons gerust: 0299 - 42 88 98*



## English Translation

In this spacious terraced house with 129 m<sup>2</sup> of living comfort, you will feel at home right away. With four full-sized bedrooms, an A energy label for excellent comfort and low heating costs, and fully insulated construction from 1988, you can enjoy a pleasant indoor climate every day. The generous living spaces make this an ideal home for young families, but if you are simply looking for more space and convenience, this property is also a perfect match.

## Surroundings

You will live here in Purmer-Zuid, a green and peaceful neighborhood where children can safely play outside and where all daily amenities are within easy reach. Shops, schools, childcare facilities and sports accommodations are close by, while the Purmerbos forest and the many walking and cycling paths in the area offer plenty of outdoor recreation. Accessibility is excellent, with bus connections to Purmerend station and convenient road links towards Amsterdam and Hoorn. Here, you can enjoy a pleasant combination of peace, space and practical living comfort.

## Description of the property

This terraced house is fully insulated and equipped with an A energy label, reflected in both the comfort and the low energy costs. Over the years, several features have been renewed, such as the roofing of the extension in 2022, the mechanical ventilation in 2021 and the electrical panel in 2025. The living room feels bright and spacious thanks to the French doors with screens leading to the backyard, creating a cosy place to relax. The kitchen at the front features a practical corner layout with peninsula, and the bathroom on the first floor includes both a shower and a bathtub. The garden is neatly landscaped and features a wooden shed from 2021 with insulation and ventilation. Overall, the house is well-maintained and in excellent condition.

## Ground floor

You enter into a spacious hallway with the renewed electrical panel (2025) and access to a modern toilet with sink. The bright living room offers space for multiple seating areas, and the French doors allow you to step directly into the garden. At the front is the kitchen, which—thanks to its corner layout with peninsula—offers plenty of workspace. The built-in appliances make cooking extra enjoyable. From the stair cupboard, you have access to the district heating unit.

## First floor

On this floor, you will find three bedrooms, all pleasantly light and low-maintenance thanks to the PVC window frames. The rooms are ideal as children's rooms, home offices, or guest rooms. The bathroom is fully equipped with a shower, bathtub, second toilet, radiator and washbasin, and feels light and fresh due to the PVC window frame.

## Second floor

The second floor offers a spacious fourth bedroom with a built-in wardrobe, PVC roof window and convenient knee walls for extra storage. A loft above can be reached via a loft ladder, perfect for seasonal items. There is also a separate laundry room with connections for the washing machine and dryer on a dedicated circuit, as well as another PVC roof window. The mechanical ventilation was renewed in 2021, contributing to a healthy indoor climate.

## Details

- Delivery in consultation
  - Buyer chooses the notary, who must be located in Purmerend
  - Energy label A
  - Roofing of extension renewed in 2022
  - Wooden shed from 2021 with roof and wall insulation and ventilation
  - PVC window frames on several sides of the property
  - Mechanical ventilation renewed in 2021
  - Electrical panel replaced in 2025
  - Four full-sized bedrooms and additional storage thanks to the loft
- 



# Kenmerken

WONEN

104 m<sup>2</sup>

INHOUD

370 m<sup>3</sup>

PERCEEL

129 m<sup>2</sup>

KAMERS

5

BOUWJAAR

1988



## Voorzieningen

Verwarming:

stadsverwarming

Isolatie:

dakisolatie,  
muurisolatie,  
vloerisolatie,  
volledig geïsoleerd

Tuin:

achtertuin

Berging:

aanwezig



A



# 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



# 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  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



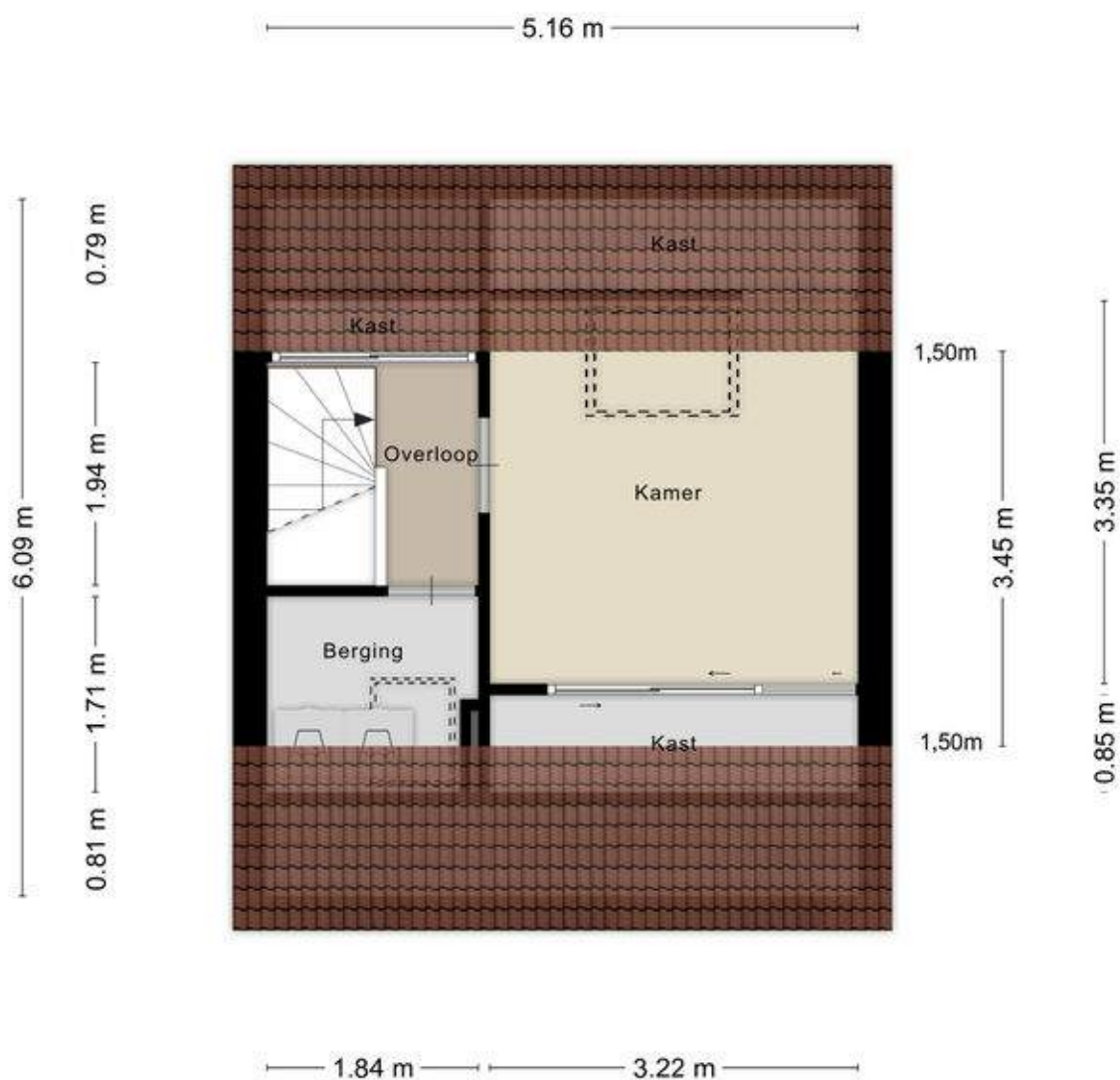
# Plattegrond van de woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond van de woning

---

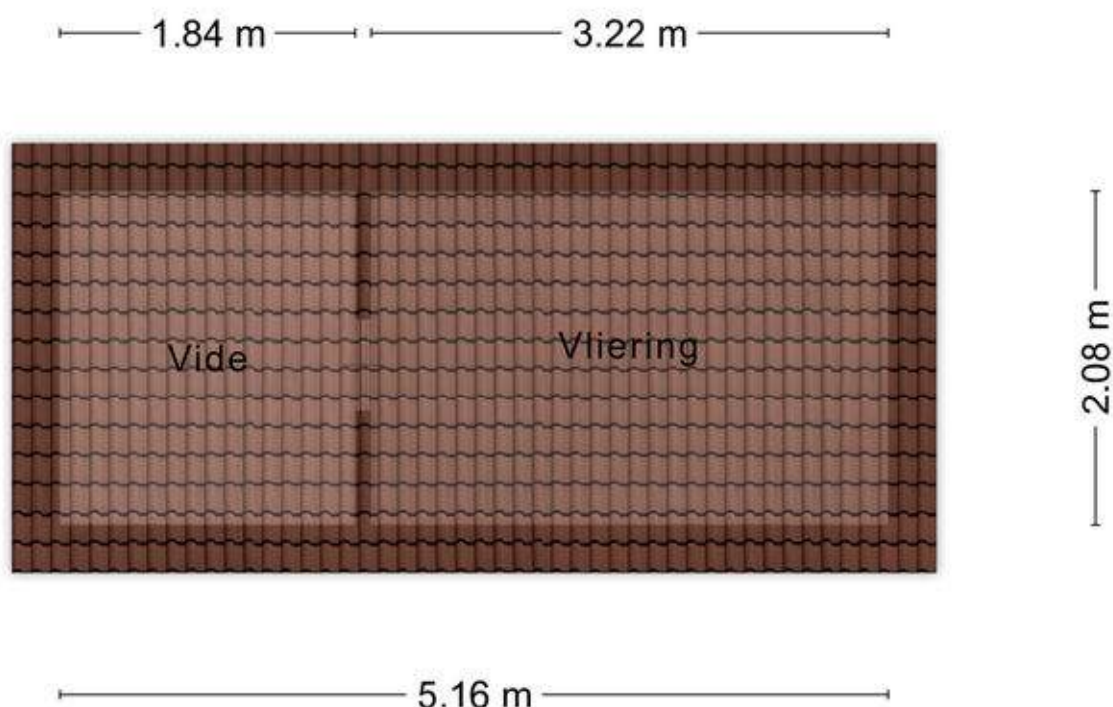


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond van de woning

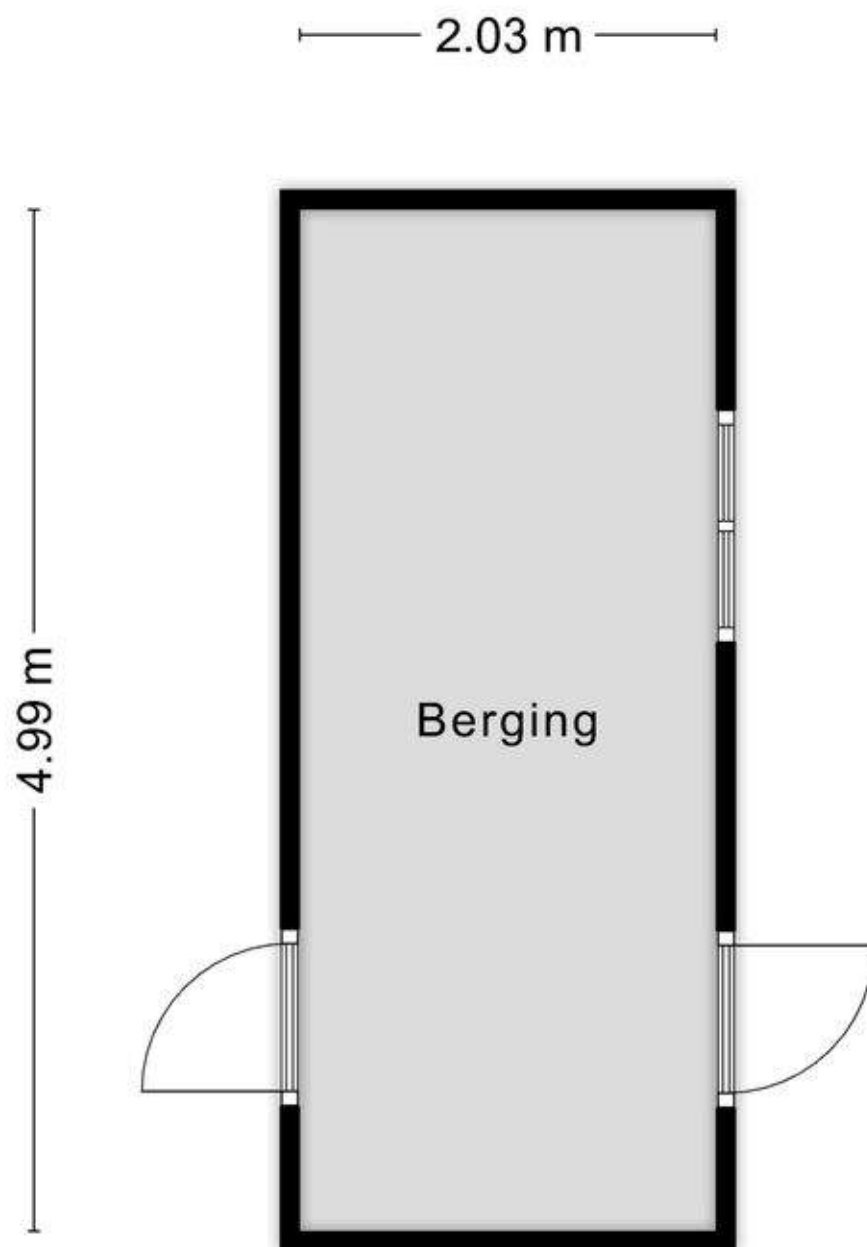
---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond van de woning

---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

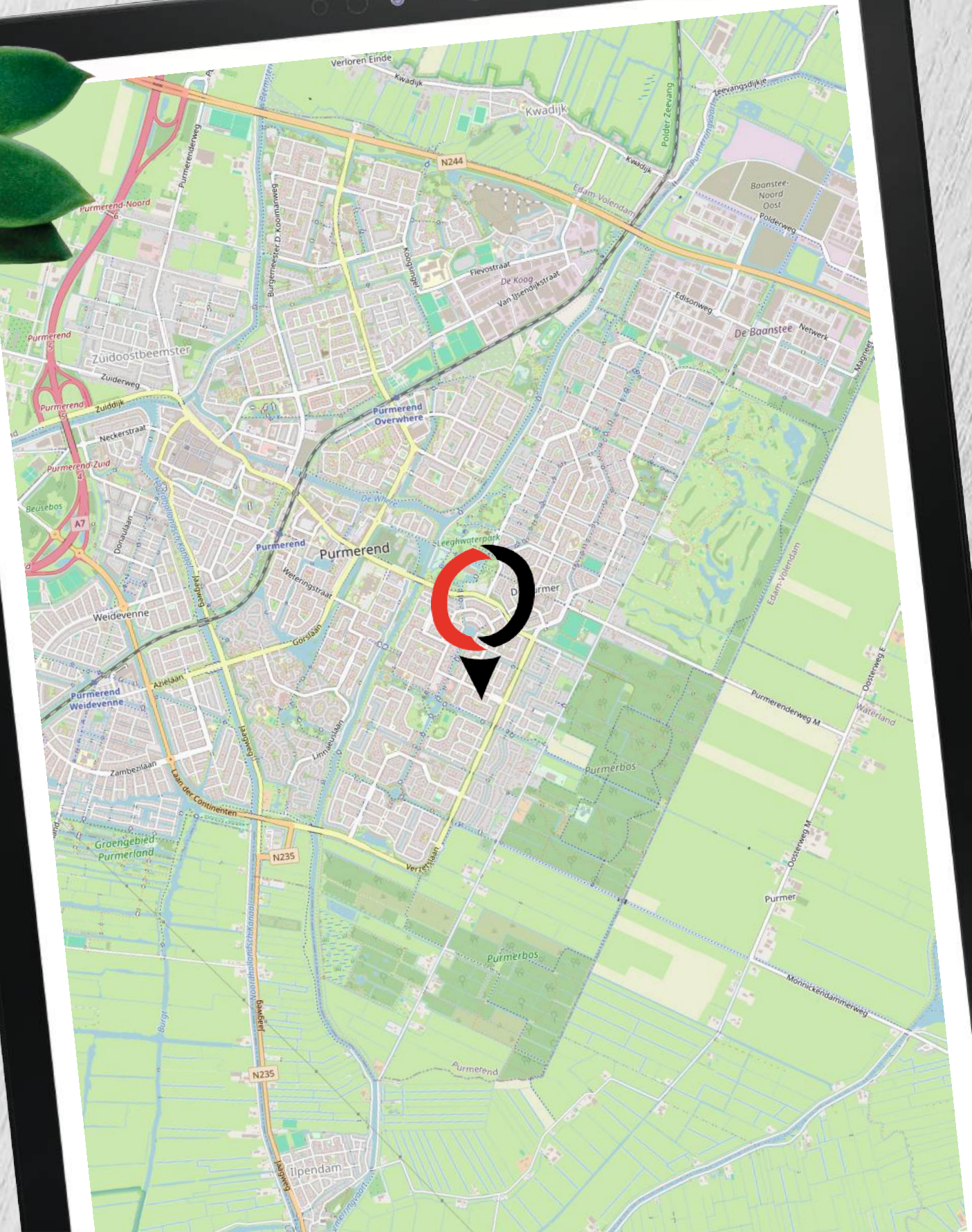




# Locatie van de woning

& plattegrond van de omgeving

*Jouw nieuwe  
thuis bevindt  
zich hier!*





# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.



Blijft achter  
Gaaf mee  
Kan worden overgenomen  
Niet van toepassing

## Tuin

Tuinaanleg / (sier-)bestrating / erfafscheiding

X

Beplanting

X

Buitenverlichting

X

Tuinhuisje / berging

X

Kasten / werkbank / stellingen in tuinhuis/berging/garage

X

(Broei)kas

X

Voet droogmolen

X

Vlaggenmast

X

Overkapping

X

Buitenkeuken

X

-

X

-

X

## Woning - Exterieur

Brievenbus

X

Voordeurbel (analoog)

X

Voordeurbel (digitaal)

X

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie

X

Zonnescherm

X

Rolluiken

X

Screens

X

Andere buitenzonwering, namelijk:

X

-

X

# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.



Blijft achter  
Gaaf mee  
Kan worden overgenomen  
Niet van toepassing

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | Niet van toepassing |
|--------------------------------------|---------------|----------|------------------------|---------------------|
| -                                    |               |          |                        | X                   |
| Overige zaken, namelijk:             |               |          |                        | X                   |
| -                                    |               |          |                        | X                   |
| -                                    |               |          |                        | X                   |
| <b>Woning - Interieur</b>            |               |          |                        |                     |
| Tapijt                               | X             |          |                        |                     |
| Parketvloer                          |               |          |                        | X                   |
| Linoleum                             |               |          |                        | X                   |
| Laminaat                             | X             |          |                        |                     |
| Plavuizen                            |               |          |                        | X                   |
| Houten vloer                         |               |          |                        | X                   |
| PVC vloer                            |               |          |                        | X                   |
| Vinyl                                |               |          |                        | X                   |
| Andere vloerafwerking, namelijk:     |               |          |                        | X                   |
| -                                    |               |          |                        | X                   |
| -                                    |               |          |                        | X                   |
| Shutters                             | X             |          |                        |                     |
| Gordijnrails                         | X             |          |                        |                     |
| Gordijnen                            | X             |          |                        |                     |
| Vitrages                             |               |          |                        | X                   |
| Vouwgordijnen                        |               |          |                        | X                   |
| Rolgordijnen                         | X             |          |                        |                     |
| Losse horren / rolhorren / hordeuren | X             |          |                        |                     |

## Woning - Interieur



# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.



Blijft achter  
Gaaf mee  
Kan worden overgenomen  
Niet van toepassing

Overige raambekleding, namelijk:

-

Keukeninrichting met (boven)kasten (inclusief eventuele verlichting)

X

**Keuken (inbouw)apparatuur, namelijk:**

Kookplaat (gas / elektra)

X

Gasfornuis

X

Afzuigkap

X

Koelkast

X

Vriezer

X

Oven (combi)

X

Vaatwasser

X

Magnetron

X

Stoomoven

X

Koffiezetapparaat

X

Warmhoudlade

X

Wijnklimaatkast

X

Heetwaterkraan

X

overige keukenapparatuur, namelijk:

-

X

-

X

**Isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) / energiebesparing, namelijk:**

-

X

# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.



Blijft achter  
Gaaf mee  
Kan worden overgenomen  
Niet van toepassing

-

X

Schilderijophangstels

X

Radiatorafwerking

X

## Verlichting, te weten:

Inbouwspotjes

X

Opbouwspotjes

X

Hanglampen & plafondlampen

X

Dimmers

X

## (Losse) kasten, legplanken, te weten:

Kleding kast met schuifdeuren

X

schoenenkast

X

rolkast onder trap

X

kapstok

X

Spiegelwanden

X

## Toiletaccessoires, namelijk;

Toiletrolhouder in de muur

X

Spiegel

X

Planchet

X

Toiletbril

X

Toiletborstel

X



# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.



Blijft achter  
Gaaf mee  
Kan worden overgenomen  
Niet van toepassing

## Badkameraccessoires, namelijk:

|                 |   |   |  |
|-----------------|---|---|--|
| Wastafelmeubel  | X |   |  |
| Planchet        | X |   |  |
| Spiegel(kast)   | X |   |  |
| Kranen          | X |   |  |
| Douchescherm    | X |   |  |
| Toiletrolhouder |   | X |  |
| Toiletbril      | X |   |  |
| Toiletborstel   |   | X |  |

## Overige zaken, namelijk;

|                                                            |   |   |   |
|------------------------------------------------------------|---|---|---|
| Waterslot wasautomaat                                      |   | X |   |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                          |   |   | X |
| Sauna met toebehoren en accessoires                        |   |   | X |
| kast + bureau + wandschap set 1e verdieping                | X |   |   |
| wasmachine en droger ombouw + mechanische ventilatieombouw | X |   |   |
| -                                                          |   |   | X |
| -                                                          |   |   | X |

## Woning - installaties

|                             |   |  |   |
|-----------------------------|---|--|---|
| Alarminstallatie            |   |  | X |
| Rookmelders                 | X |  |   |
| Camerasysteem               |   |  | X |
| Oplaadpunt elektrische auto |   |  | X |

# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.



Blijft achter  
Gaaf mee  
Kan worden overgenomen  
Niet van toepassing

Zonnepanelen, aantal:

X

Airco

X

Mechanische ventilatie / luchtbehandeling

X

Schotel / antenne

X

Waterontharder

X

Cv-ketel met toebehoren

X

Thermostaat

X

Stadsverwarmingsunit (unit in eigendom)

X

(Hout)kachel

X

(Voorzet)open haard met toebehoren

X

Overige installaties, namelijk:

X

-

X

-

X

-

X

-

X

**Overige zaken, te weten:**

Stadsverwarmingsunit

X

CV-ketel

X

Zonnepanelen, aantal:

X

-

X

-

X

-

X



## 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!

*Lexi, MichelleCharissa*

0299 - 42 88 98



# Reviews **verkooptransacties**

---

Wat zeggen onze verkopers op Funda?

9,<sup>0</sup>

*Mijn huis was razendsnel verkocht dankzij deze makelaar! Ze waren niet alleen professioneel en deskundig, maar ook ontzettend vriendelijk en betrokken. Alles verliep soepel en prettig. Ik zou hen zonder twijfel opnieuw inschakelen.*

- Een Funda gebruiker | **Sarongstraat 58**

10,<sup>0</sup>

*Deskundig, klantvriendelijk, zeer behulpzaam. Wij zijn heel tevreden met het verloop van de verkoop van onze woning.*

- Een Funda gebruiker | **De Kuilweg 38**

10,<sup>0</sup>

*Het contact met de makelaar verliep heel fijn. Er waren korte lijntjes en we werden van alles op de hoogte gehouden. Ze plannen de bezichtigingen zo goed mogelijk in vaste blokjes, zodat het jouw als verkoper zo min mogelijk last bezorgd.*

- Mandy kolk | **Grotenhuyschhof 13**

10,<sup>0</sup>

*We zijn zeer tevreden met van Overbeek Makelaars! Alles ging volgens afspraak, we zijn goed op de hoogte gehouden van elke stap in de verkoopprocedure, ze zijn erg vriendelijk en ons huis is best snel verkocht. We raden iedereen aan om van Overbeek Makelaars te nemen bij de verkoop van hun huis!*

- Een Funda gebruiker | **J.P. Grootstraat 29**





Een energielabel voor woningen geeft aan:

- Of een woning veel of weinig energie verbruikt (de energieprestatie). Woningen met een A++++-label zijn het energiezuinigst. De minst zuinige woningen krijgen een G-label.
- Hoe de woning energiezuiniger kan worden. Denk aan isolatie van het dak of het plaatsen van zonnepanelen.
- Of de woning makkelijk van het gas af kan. En of dak, vloer of ramen nog (extra) isolatie nodig hebben om over te stappen op een elektrische warmtepomp of een aansluiting op een warmtenet. In slecht geïsoleerde woningen heeft een warmtepomp of aansluiting op het warmtenet geen zin.

Het energielabel geeft aan hoe goed een woning geïsoleerd is (zogenoemde isolatieniveau). En hoe dak, vloeren en ramen van een woning optimaal geïsoleerd kunnen worden (zogenoemde streefwaarden). Bij een oude woning liggen de streefwaarden lager dan bij een nieuwe woning. Als een dak, vloer of raam optimaal is geïsoleerd, vermeldt het energielabel dat het voldoet aan de standaard voor woningisolatie.

## Het belang van het energielabel

Het energielabel heeft voordelen voor de eigenaar van het huis, kopers van woningen en nieuwe huurders:

- Kopers en nieuwe huurders zien direct of een woning energiezuinig of niet zuinig is.
- Het energielabel geeft kopers en huurders een indicatie van de energierekening.
- Het energielabel laat met voorbeelden zien hoe een eigenaar zijn huis energiezuiniger kan maken.
- Het energielabel kan een positieve invloed hebben op de uiteindelijke verkoop- of verhuurprijs van een woning.
- Een groen energielabel kan de verkoop of verhuur van een woning versnellen.

# 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.

- ✔ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkooptijd
- ✔ Kleiner verschil tussen koopsom en de vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✔ Optimale presentatie van je woning
- ✔ Eén vaste makelaar
- ✔ Een persoonlijke aanpak



## 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](mailto:purmerend@vanoverbeek.nl)

Gorslaan 12

1441 RG Purmerend



1

### Edam-Volendam

0299 - 37 30 40

[edamvolendam@vanoverbeek.nl](mailto:edamvolendam@vanoverbeek.nl)

Kleine Kerkstraat 4

1135 AT Edam



2

### Hoorn

0229 - 27 17 77

[hoorn@vanoverbeek.nl](mailto:hoorn@vanoverbeek.nl)

Lepelaar 3

1628 CZ Hoorn



3

### West-Friesland

0228 - 52 10 52

[westfriesland@vanoverbeek.nl](mailto:westfriesland@vanoverbeek.nl)

De Tuin 25

1611 KR Bovenkarspel



4

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.

0299 - 42 88 98

[purmerend@vanoverbeek.nl](mailto:purmerend@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.