



**Zuideinde 56
Volendam**

Jouw nieuwe (t)huis?

Een sfeervolle en fijne locatie op de gezellige dijk

Welkom in jouw volgende thuis

Een huis koop je met je hoofd en met je hart, daarom laten we je zien hoe dit huis leeft. Denk aan licht, ruimte en de rust van de omgeving. Wij begeleiden je van eerste kijk tot sleuteloverdracht met eerlijk advies en korte lijnen. Wat wij zelf waarderen zijn de ochtendzon in de woonkamer, het rustige uitzicht vanuit de tuin en dat moment waarop je na binnenstappen vanzelf dieper ademhaalt.

Topresultaat vraagt om een nuchter plan en mensen die het waarmaken. Bij nemassdeboer kies je voor een makelaar die de markt in Edam Volendam en omgeving kent, scherp onderhandelt en jouw verkoop of aankoop van begin tot eind regelt. Met een doordachte prijsstrategie, snelle afstemming tijdens bezichtigingen en hulp van onze eigen hypotheek en verzekeringscollega's houden we tempo en grip. Klaar om te starten met een goed gesprek. Bel ons of loop binnen voor een vrijblijvende kennismaking.

Jouw thuis begint hier.

9,3

**Onze klanten
geven ons via funda een
9,3 en dat merk je, plan
een bezichtiging en
ervaar het zelf.**



Contactgegevens

Julianaweg 208 B
1131 DL Volendam
Telefoon: 0299 200 999
E-mail: info@nemassdeboer.nl

**Niks missen van ons
nieuwste aanbod en nieuws?
Volg ons op Facebook en
Instagram en ontvang onze
acties in jouw overzicht.**



Ons team

Maak kennis met de vier gezichten achter ons makelaarsteam. Zij zetten jouw woonwens om in beweging. We werken transparant en houden je na elke stap op de hoogte, van eerste bezichtiging tot sleuteloverdracht.



Marcel Roeleveld

RM/RT Register Makelaar & Taxateur

06 2322 9504

mroeleveld@nemassdeboer.nl



Johan Visser

RM/RT Register Makelaar & Taxateur

06 4087 8087

jvisser@nemassdeboer.nl



Daphne Hoogland

Assistent Makelaar

0299 200999

dhoogland@nemassdeboer.nl



Marleen Visser

Assistent Makelaar

0299 200999

mvisser@nemassdeboer.nl

Kenmerken

Getallen & gegevens

WONEN 58 m ²	INHOUD 296 m ³	BOUWJAAR 1925	PERCEEL 46 m ²	KAMERS 3
-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------	-------------------------------------	--------------------

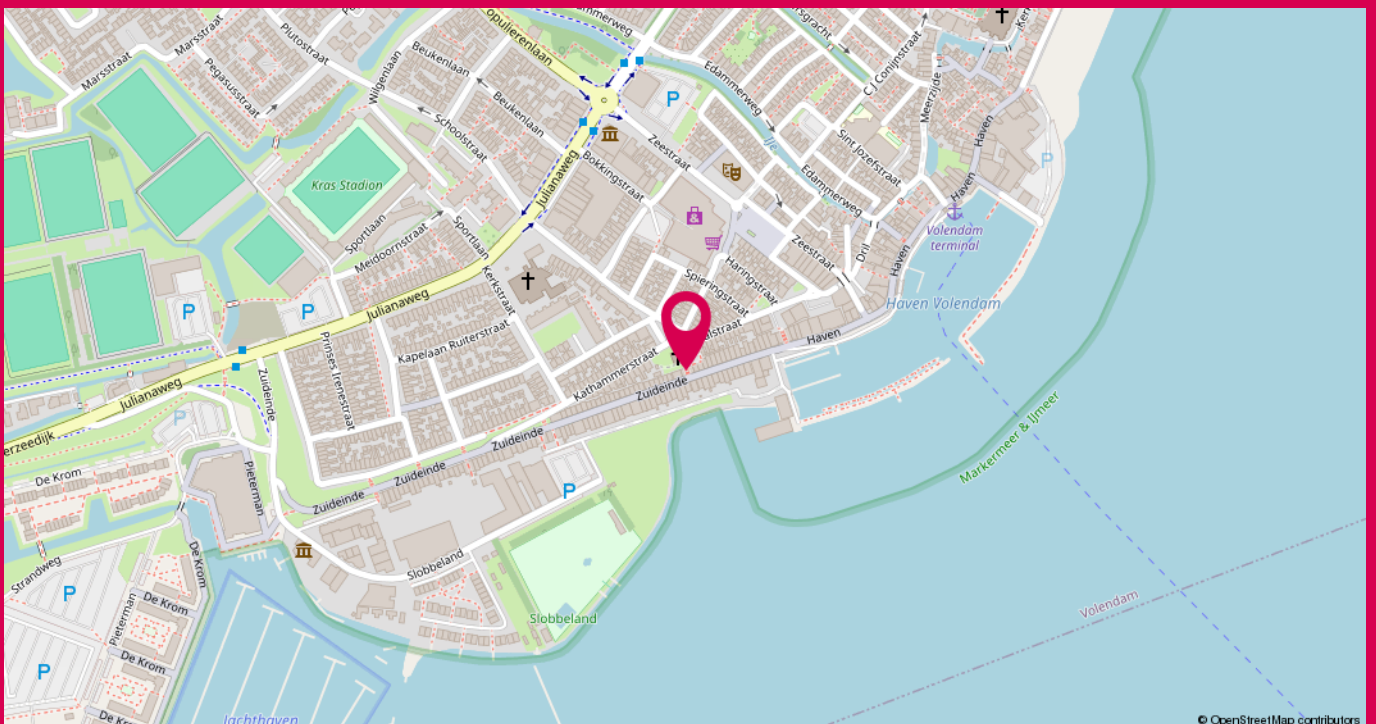
Bouwjaar	1925	Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Gebruiksopp. wonen	58 m ²	Verwarming	Gaskachels
Overige in pandige ruimte	21 m ²	Warm water	Geiser eigendom
Perceeloppervlakte	46 m ²	Onderhoud binnen	Matig tot redelijk
Inhoud woning	296 m ³	Onderhoud buiten	Matig tot redelijk

Voorzieningen: Tv kabel

Ligging: In centrum, in woonwijk

Locatie

Jouw nieuwe (t)huis bevindt zich hier



Omschrijving

Een korte rondleiding op papier

Hou je van de sfeer van het centrum en de gezelligheid van de dijk in Volendam? Dan is dit een unieke kans om op de dijk te wonen!

De ligging is heerlijk! Een sfeervolle en fijne locatie op de gezellige dijk van Volendam. De karakteristieke haven is op steenworp afstand gelegen met haar winkels, restaurants, uitgaansgelegenheden, recreatiepark Slobbeland en het Marinapark met haar strand en de jachthaven.

Aan de achterzijde staat de monumentale Stolphoevekerk met de riante tuin.

De woning dient te worden gemoderniseerd. De voorgevel is wel vernieuwd maar er is sprake van verzakking. Een woning met mogelijkheden op een geweldige locatie.

INDELING

Souterrain: Bergruimte bereikbaar middels een trap vanuit de woonkamer

Begane grond: Entree met trap naar de 1e verdieping, woonkamer met gaskachel, een dichte keuken met aansluitend het toilet.

1e verdieping: Overloop met bergkast, voorslaapkamer en een achterslaapkamer, badkamer met douche en wastafel.

Wil je graag meer weten over de woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en we vertellen je graag meer over de mogelijkheden.

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



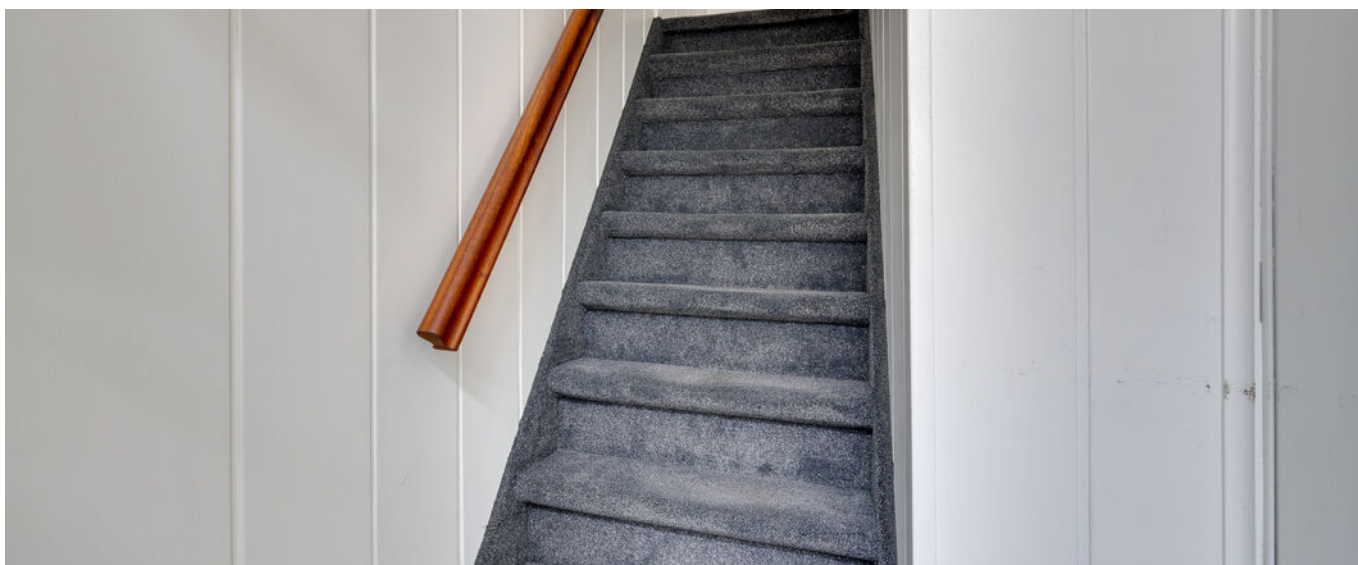
Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



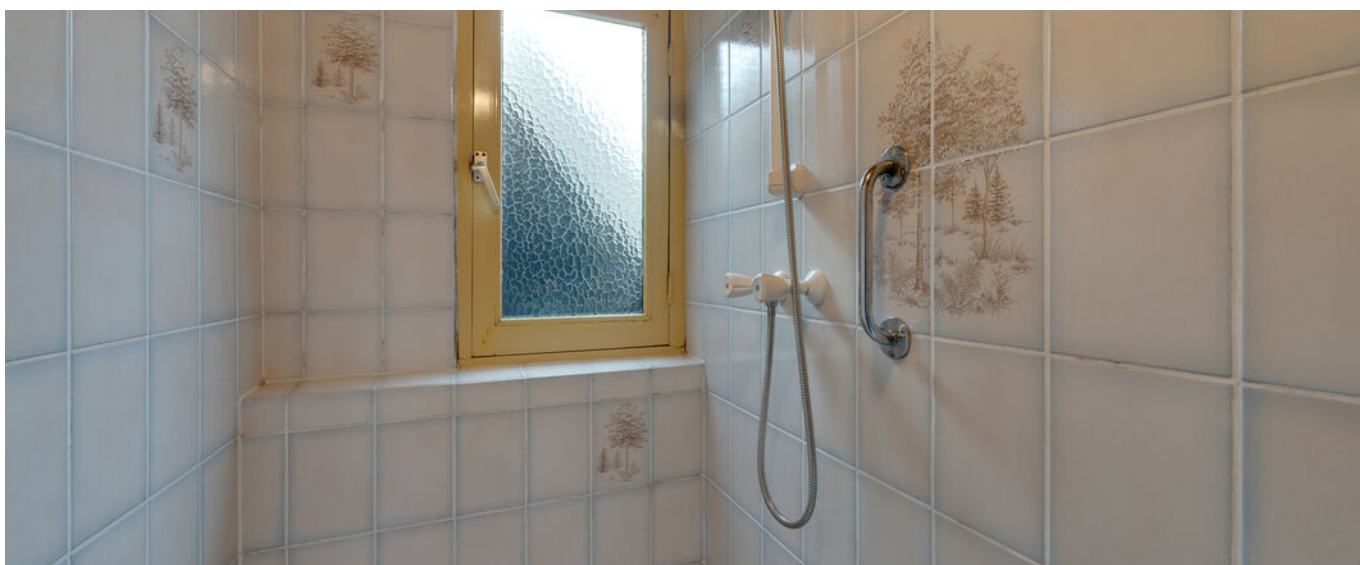
Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



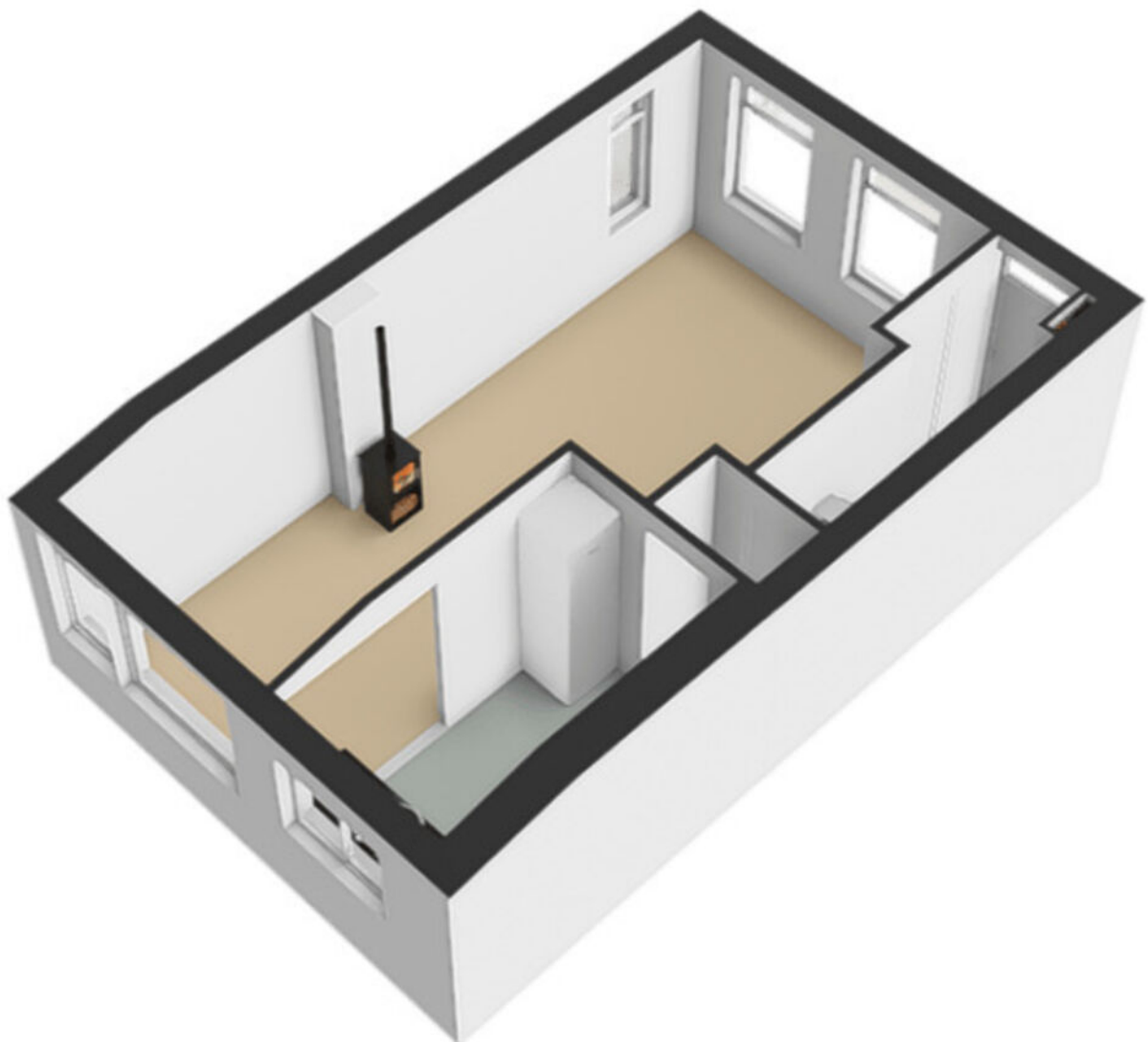
Plattegrond

Zuideinde 56 - Volendam Begane Grond

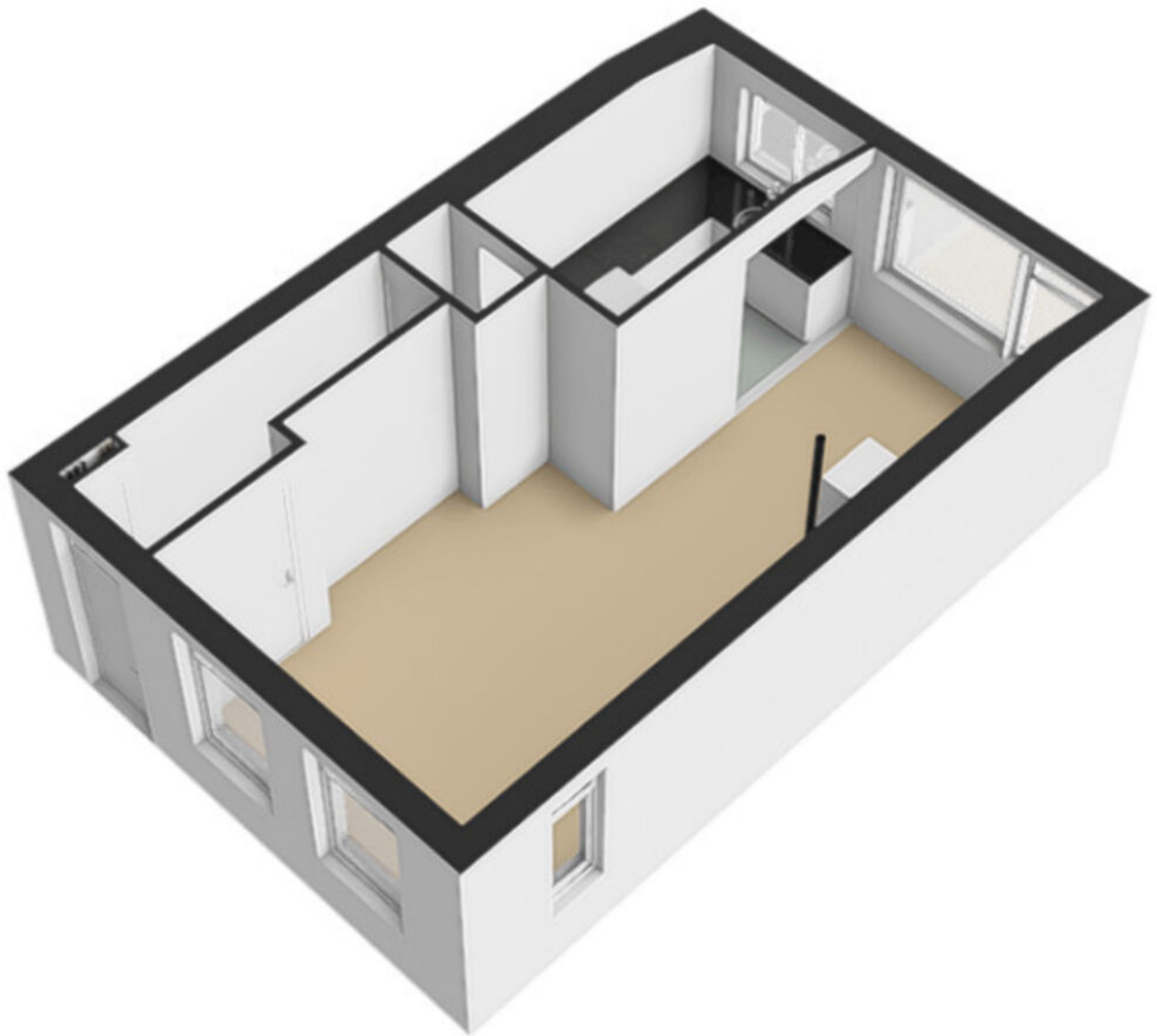


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

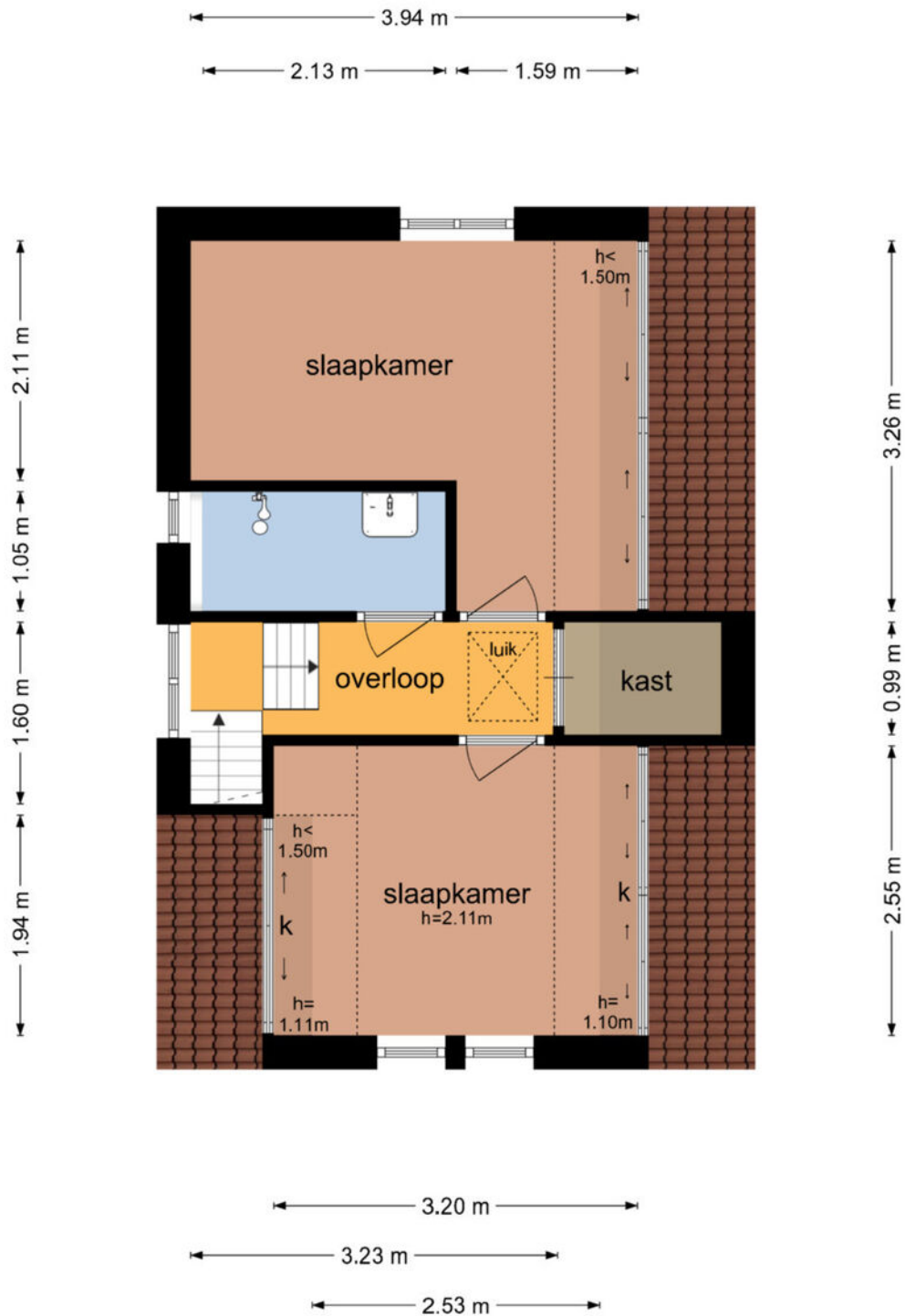


Plattegrond



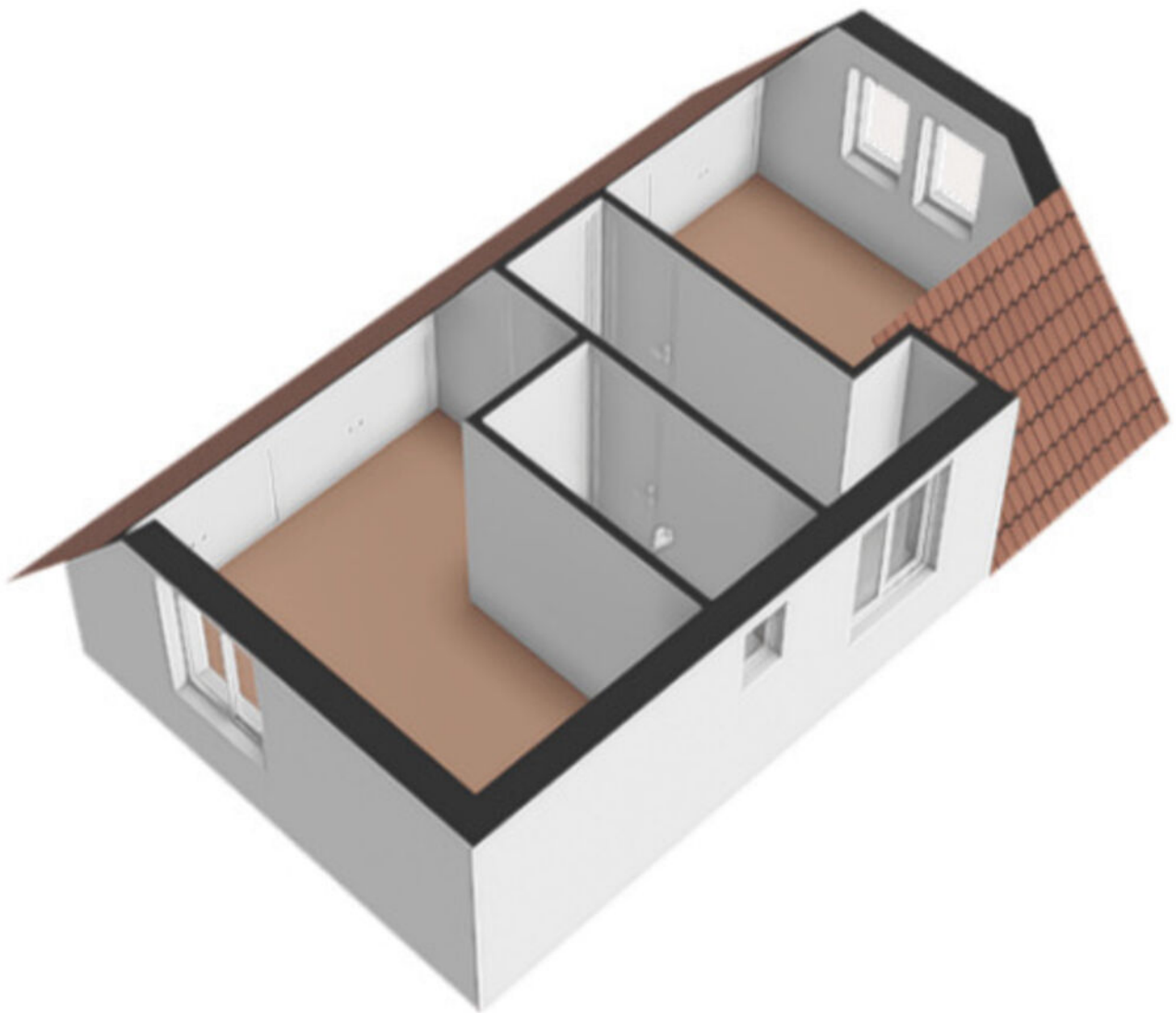
Plattegrond

Zuideinde 56 - Volendam Eerste Verdieping

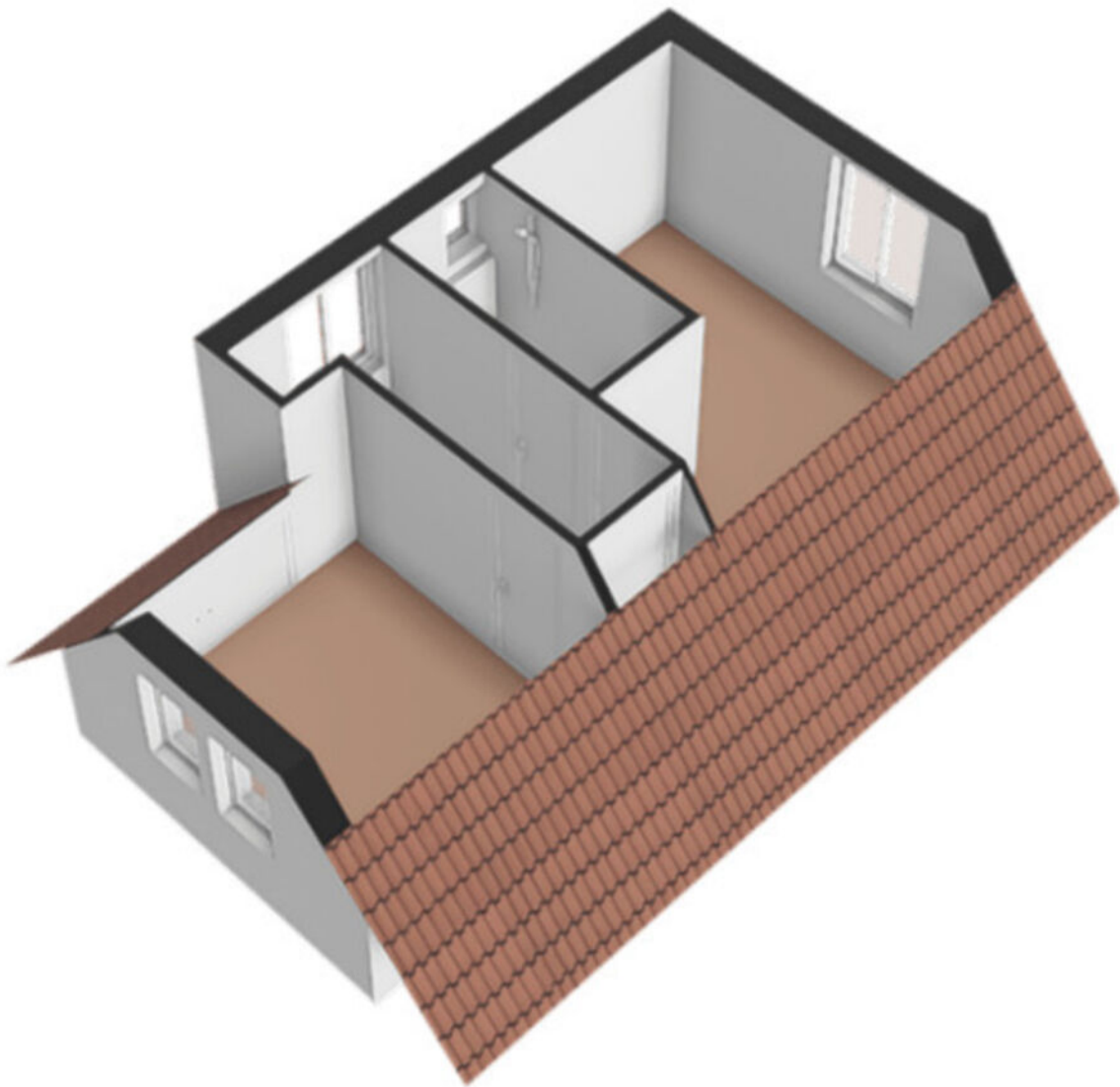


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

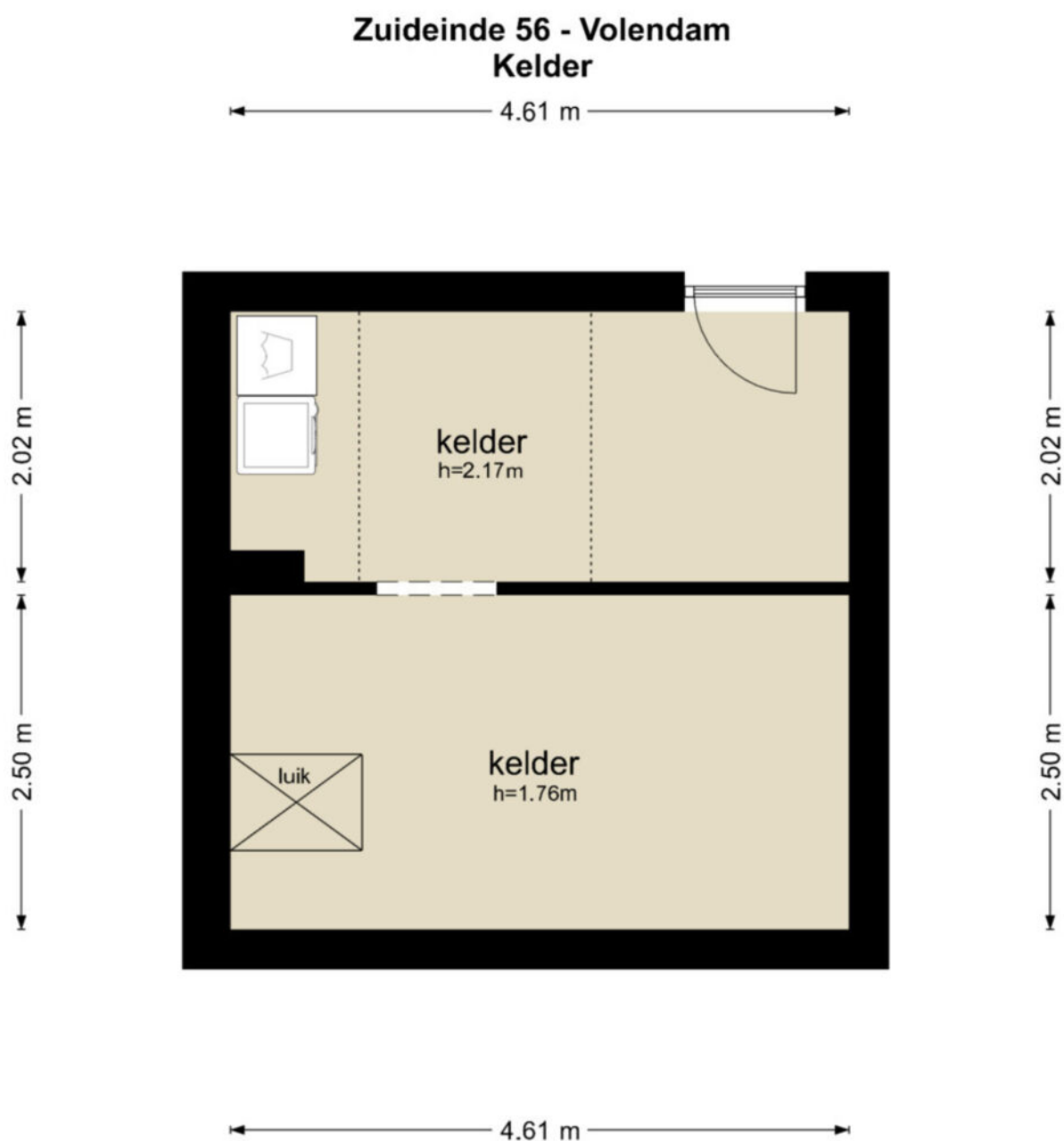
Plattegrond



Plattegrond

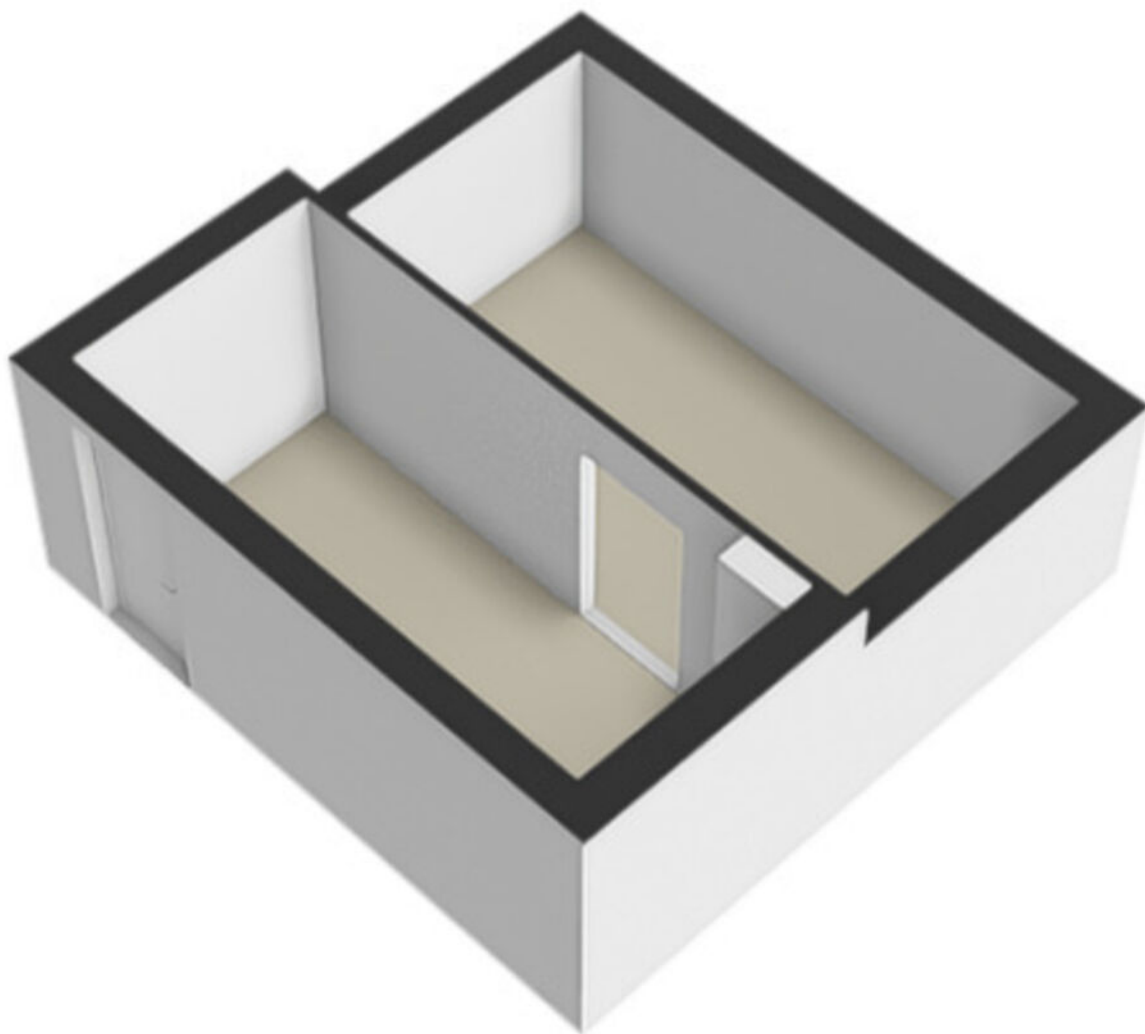


Plattegrond

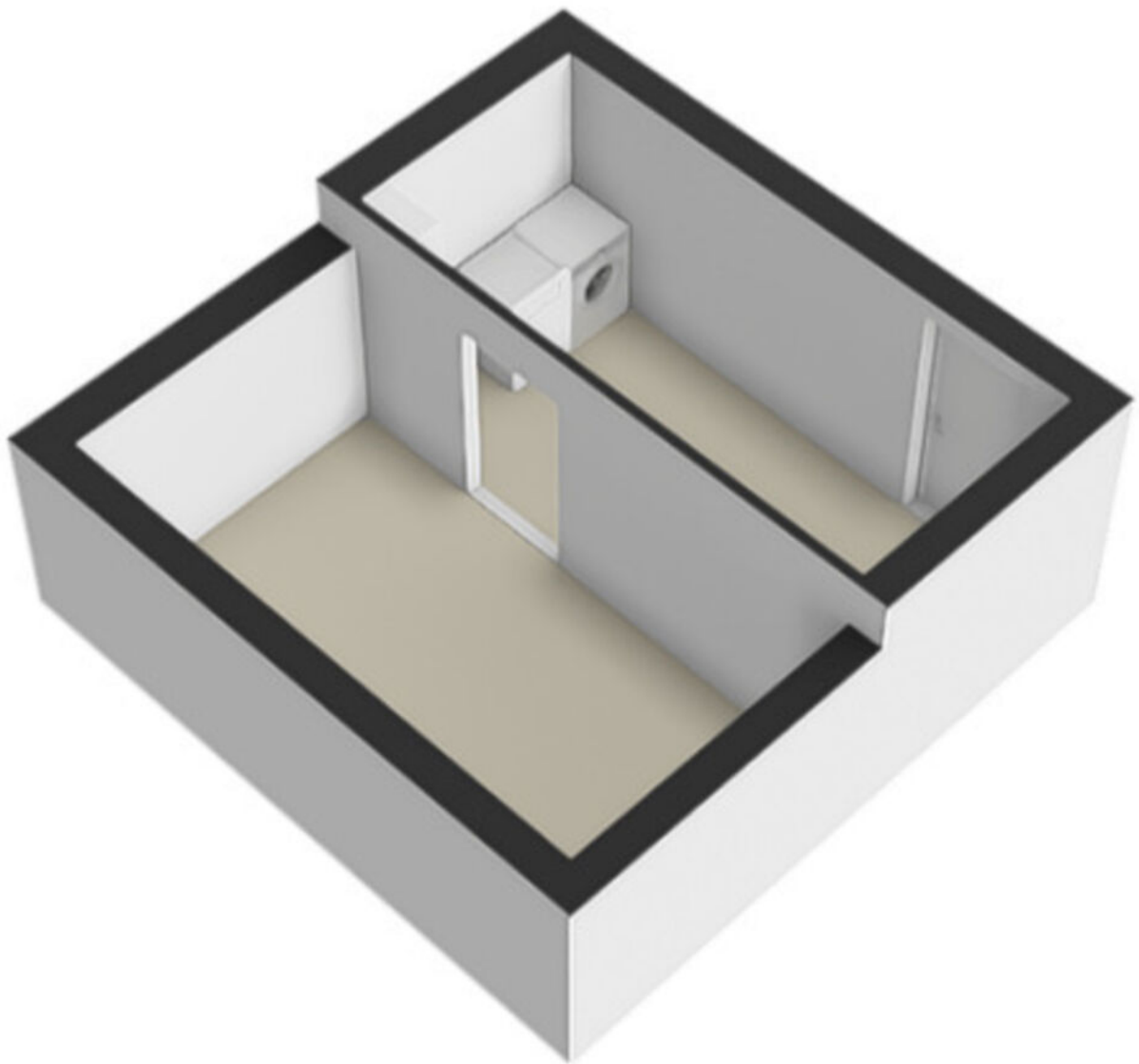


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



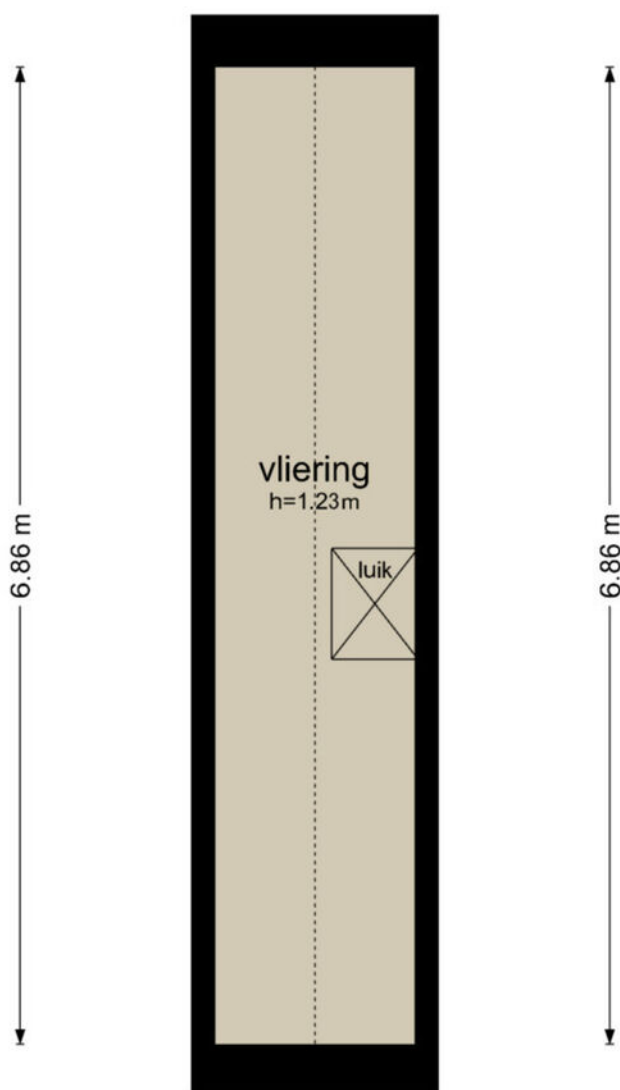
Plattegrond



Plattegrond

Zuideinde 56 - Volendam
Tweede Verdieping

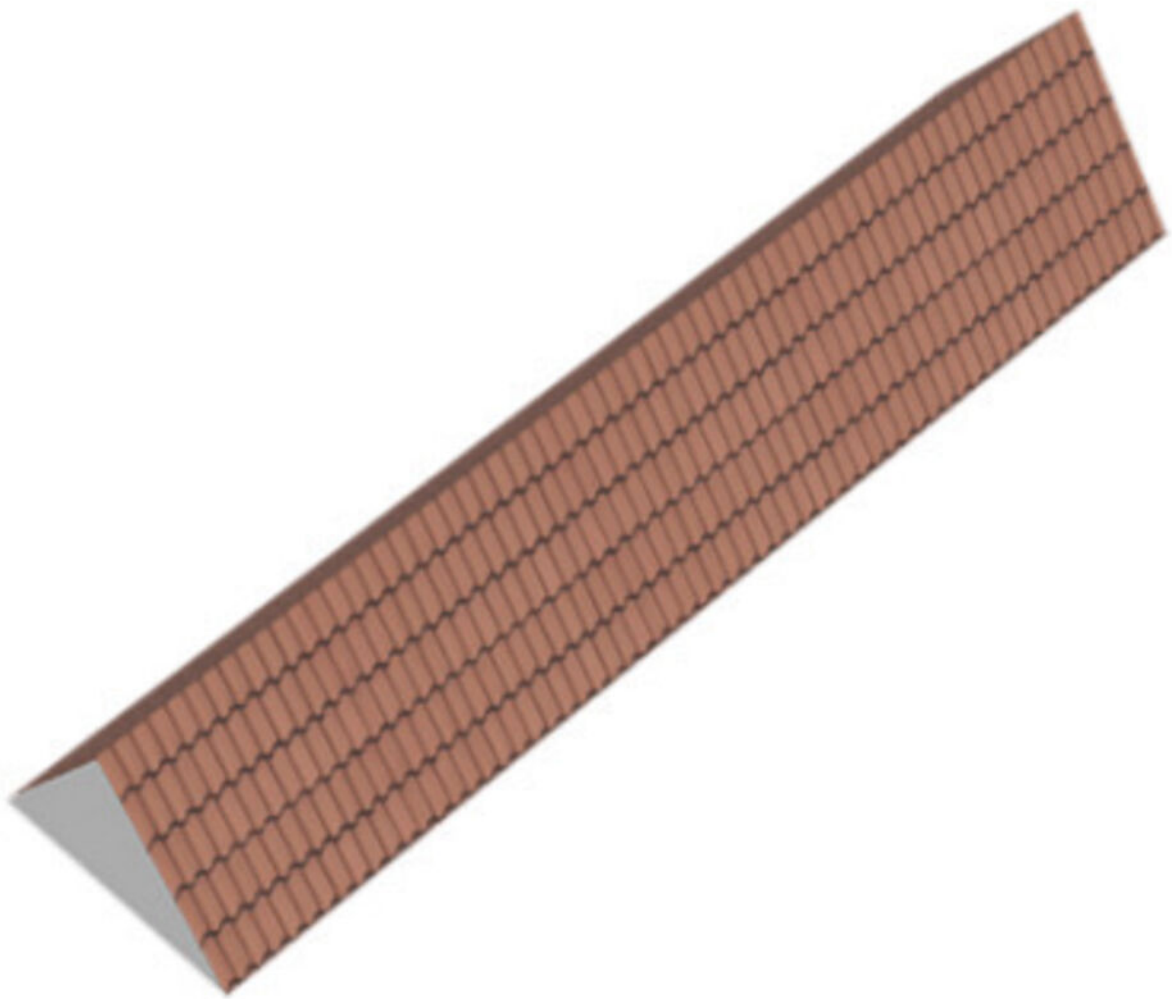
1.40 m



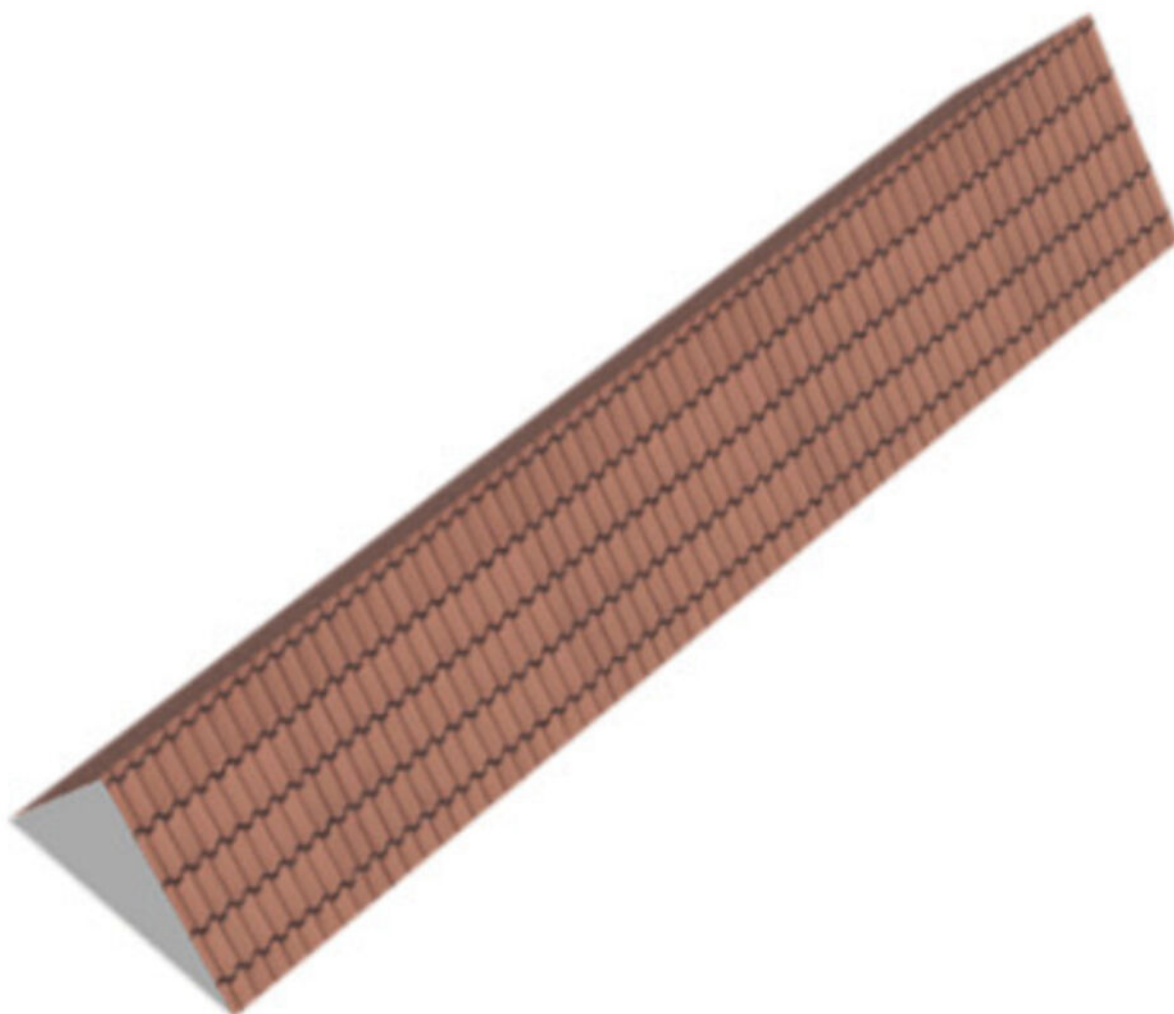
1.40 m

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

Plattegrond

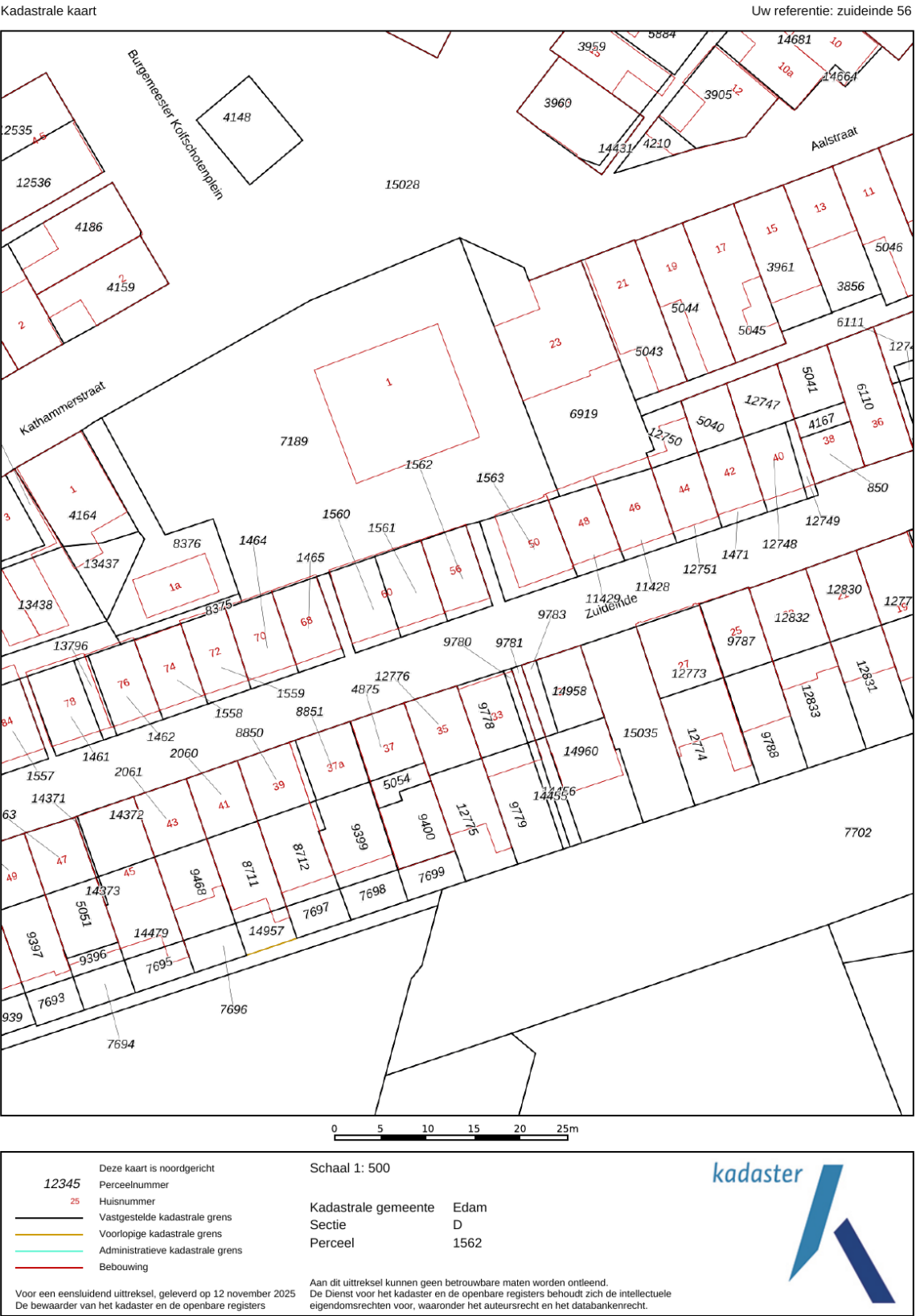


Plattegrond



Kadastrale kaart

De ligging en grenzen van het perceel



Energielabel

De energieprestaties van dit huis

Energielabel woningen

Registratienummer
433957359

Datum registratie
21-11-2025

Geldig tot
21-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	Gas- of oliekachels per ruimte	Verbeteradvies
8 Warm water	Keukengeiser	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Zuideinde 56
1131AJ Volendam

BAG-ID: 0385010000006095

Detailaanduiding

Bouwjaar 1925
Compactheid 2,86
Vloeroppervlakte 60m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J.C.M. Rijkenberg

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55151795

KvK-nummer

39090359



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Vraag & antwoord

Meestgestelde vragen NVM

De onderhandeling

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

1. Een tegenbod te doen.
2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

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

Ik ben in onderhandeling en de makelaar gaat door met bezichtigen, mag dat?

De verkoper beslist aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper.

Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak 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 of zij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Biedingsprocedure

Hoe werkt het proces met bieden in deze overspannen markt, waar er weinig aanbod is en veel vraag?

Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning dat moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper kan, al dan niet op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure op inschrijving in te zetten.

In deze procedure krijgen alle bidders een kans om een bod uit te brengen. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat diegene de woning gegund wordt, de verkoper kan een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vinden. De verkopende partij behoudt zich het recht van beraad en het recht van gunning voor.

Dit houdt in dat de verkoper zelf mag bepalen of het geboden bedrag, in combinatie met (eventuele) voorwaarden, voldoende is om tot verkoop over te gaan en dat hij niet verplicht is aan degene met het hoogste/meest gunstige bod te gunnen en/of te verkopen.

In de onderhandeling dient de makelaar transparant te zijn over de wijze waarop deze plaats vindt. De makelaar dient zich vervolgens ook aan de regels te houden die aan alle bidders én verkoper van tevoren zijn gecommuniceerd. In dit proces dient de makelaar zich onafhankelijk op te stellen. Begeleiding van een aankoopmakelaar is zeker aan te bevelen.

Totstandkoming van de koop

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken, legt de verkopende NVM-makelaar dit vast in de koopovereenkomst. De koop ontstaat pas na ondertekening door beide partijen. Ontbindende voorwaarden zijn essentieel en moet je tijdens de onderhandelingen laten opnemen; als koper krijg je die niet automatisch.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste uit de Wet koop onroerende zaken. Mondelinge of per email bevestigde afspraken tellen niet. Na ondertekening en ontvangst van een afschrift door de koper en eventueel de notaris start de wettelijke bedenktijd. Binnen die termijn kan de koper nog afzien van de koop. Daarna is de koop definitief, tenzij een ontbindende voorwaarde van toepassing is.

Plichten van koper

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je 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.

Melingsplicht vs. Onderzoeksplicht.

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die van belang zijn voor de aankoop van de woning, aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven.

De verkopend makelaar gaat uit van wat de verkoper hem vertelt, omdat de makelaar niet in de woning heeft gewoond. Tenzij de verkopend makelaar twijfels heeft over de gegeven informatie dan moet hij dat wel onderzoeken.

De koper heeft een onderzoeksplicht om de bouwkundige staat van het huis goed te onderzoeken en eventuele gebreken aan de koopwoning te herkennen. De makelaar kan hier een rol spelen, in sommige gevallen kan de makelaar ook adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

9,9

Onze klanten geven
ons via klantenvertellen.nl
een 9,9 en dat merk je.

klanten
vertellen 



Hypotheek-advies

Nieuw huis op het oog?

Begin met een duidelijk plan.

Een huis kopen voelt in deze tijd soms als een uitdaging, maar bij nemassdeboer geloven we dat er vaak meer kan dan je denkt. Of je nu starter bent, wilt doorstromen of benieuwd bent naar je maximale hypotheek: wij helpen je inzicht en overzicht te krijgen. Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs kijken verder dan alleen de cijfers. Samen brengen we jouw mogelijkheden helder in kaart, zodat jij met vertrouwen de volgende stap kunt zetten richting je nieuwe (t)huis.

Nieuwsgierig wat er voor jou mogelijk is?

Scan de QR-Code en maak een afspraak met een van onze hypotheekadviseurs en zet vol vertrouwen de stap naar jouw nieuwe (t)huis.



Jan Tol

Jack Tol



Onderdeel van  **NDB** Groep