

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Zwaansvliet 5**

**Middenbeemster**

**Welkom bij de brochure van deze  
hoekgelegen eengezinswoning in het  
karaktervolle Middenbeemster!**

**In deze brochure tref je meer  
informatie om zo wel overwogen als  
mogelijk een bieding uit te brengen.**



**Tromp Garantiemakelaars**

Middenweg 152

1462 HL Middenbeemster

0299 - 683768

[tromp@garantiemakelaars.nl](mailto:tromp@garantiemakelaars.nl)

[www.trompgarantiemakelaars.nl](http://www.trompgarantiemakelaars.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Tromp Garantiemakelaars**  
staat voor je klaar

# Geheel vrijblijvend maar zeer gewaardeerd

Een woning kopen of huren omvat toch meer dan alleen beoordelen of de woning naar wens is. Afgezien van de woning is de financiële kant, ook wel "de rekensom" van belang om een weloverwogen beslissing te maken. Uiteraard kan ons team hierbij helpen! Een groot deel van het eigen vermogen zit doorgaans in "de stenen". Om te bepalen hoeveel eigen vermogen er in jouw stenen zit, kunnen wij geheel vrijblijvend langskomen om jouw huidige woning marktconform op waarde te schatten.



## Welke hypotheek past bij mij?

De hypotheek kent meerdere smaakjes. Tegenwoordig worden de lineaire hypotheek en de annuïteiten hypotheek het meeste toegepast vanwege de hypotheekrenteaftrek. Daarentegen kennen wij ook de aflossingsvrije hypotheek en kan er een rentevoordeel zijn afhankelijk van het percentage van de marktwaarde van de woning wat je met hypotheek belast. Naast de hypotheek zijn er ook nog andere regelingen, bijvoorbeeld de starterslening en NHG. Meer inzicht in welke hypotheek bij jouw past? Wij brengen je graag in contact met onze hypotheekadviseur!

## Hoeveel bedraagt mijn kosten koper?

Als je in Nederland een woning koopt, moet je over de koopsom overdrachtsbelasting betalen. Doorgaans is dit 2% van de koopsom, tenzij je gebruik maakt van de startersvrijstelling (0%) of tenzij je er niet zelf gaat wonen (10,4%). Daarnaast heb je te maken met notaris en kadasterkosten. Dit bedraagt normaliter circa € 1.500,- afhankelijk van de notaris die je kiest. Wil je advies over welke notaris je het beste kunt kiezen? Wij zijn je graag van dienst! Tot kosten koper kun je ook de kosten voor de hypotheekadviseur en de taxateur rekenen. Let op! Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar!

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In deze brochure tref je alle wetenswaardigheden die wij zorgvuldig voor jou hebben verzameld.

Eén ding weten wij hoe dan ook zeker en dat is dat we het hier hebben over een ware woondroom. Je woont hier landelijk, comfortabel en hebt de voorzieningen van het dorp en omliggende steden binnen handbereik!

Vraagprijs € 395.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1983
<b>Inhoud</b>	384 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	106 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	42 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	C, geldig tot februari 2036
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

Droom je ervan om op een plek te wonen waar rust, ruimte en dorps gezelligheid hand in hand gaan? Deze hoekgelegen eengezinswoning in het karaktervolle Middenbeemster biedt precies die kans. Gelegen aan een rustige weg en met vrij uitzicht aan de voorzijde over een speelveldje en het water, vormt dit huis een mooie mogelijkheid voor wie een woning zoekt met potentie op een bijzonder fijne plek.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 106 m<sup>2</sup> en ligt op een prettige hoeklocatie waar rust en ruimte samenkomen. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over een speelveldje en water, wat zorgt voor een open en groen straatbeeld.

De woning dient gemoderniseerd te worden en biedt daarmee een uitstekende basis voor wie graag zijn eigen woonwensen realiseert. Met de juiste aandacht en ideeën kan hier een bijzonder fijne gezinswoning ontstaan op een plek waar het nu al prettig wonen is.

Bij aankomst parkeer je de auto eenvoudig op het achtergelegen pleintje. Hier bevindt zich tevens de vrijstaande garage, voorzien van een elektrische deur, wat het een praktische plek maakt voor het stallen van een auto, fietsen of het uitoefenen van een hobby.

Via de entree betreed je de hal, waar zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste etage bevinden. Vanuit de hal bereik je de doorzon woonkamer, waar de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval. De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een achterdeur naar de tuin.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en vormt daarmee een fijne plek om van de zon te genieten en te ontspannen.

Op de eerste etage bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, douche en wastafel.

De zolderetage biedt bovendien extra mogelijkheden. Met enkele aanpassingen kan hier eenvoudig een vierde slaapkamer, hobbykamer, logeerkamer of sportruimte gerealiseerd worden.

Wonen in deze woning betekent wonen op een bijzonder fijne plek in het dorp Middenbeemster, gelegen in de beroemde Beemsterpolder. Dit unieke polderlandschap staat op de UNESCO Werelderfgoedlijst en staat bekend om zijn historische verkaveling, open landschap en karakteristieke dorpen.

De dorpskern bevindt zich op korte loopafstand en biedt een verrassend compleet aanbod aan voorzieningen. Zo vind je er diverse horeca gelegenheden, supermarkt, winkels en iedere vrijdag een gezellige versmarkt waar veel dorpsbewoners hun boodschappen doen. Daarnaast beschikt het dorp over een apotheek, meerdere sportverenigingen en een sporthal, waardoor er voor jong en oud volop mogelijkheden zijn om actief en betrokken te zijn in het dorp.

Voor gezinnen is de ligging eveneens bijzonder aantrekkelijk. Basisschool De Blauwe Morgenster bevindt zich op loopafstand en in het dorp zijn bovendien diverse speeltuinen te vinden waar kinderen zich naar hartenlust kunnen vermaken. Met de verschillende speelplekken en het groene karakter van de omgeving is dit een plek waar kinderen zich zeker niet snel zullen vervelen.

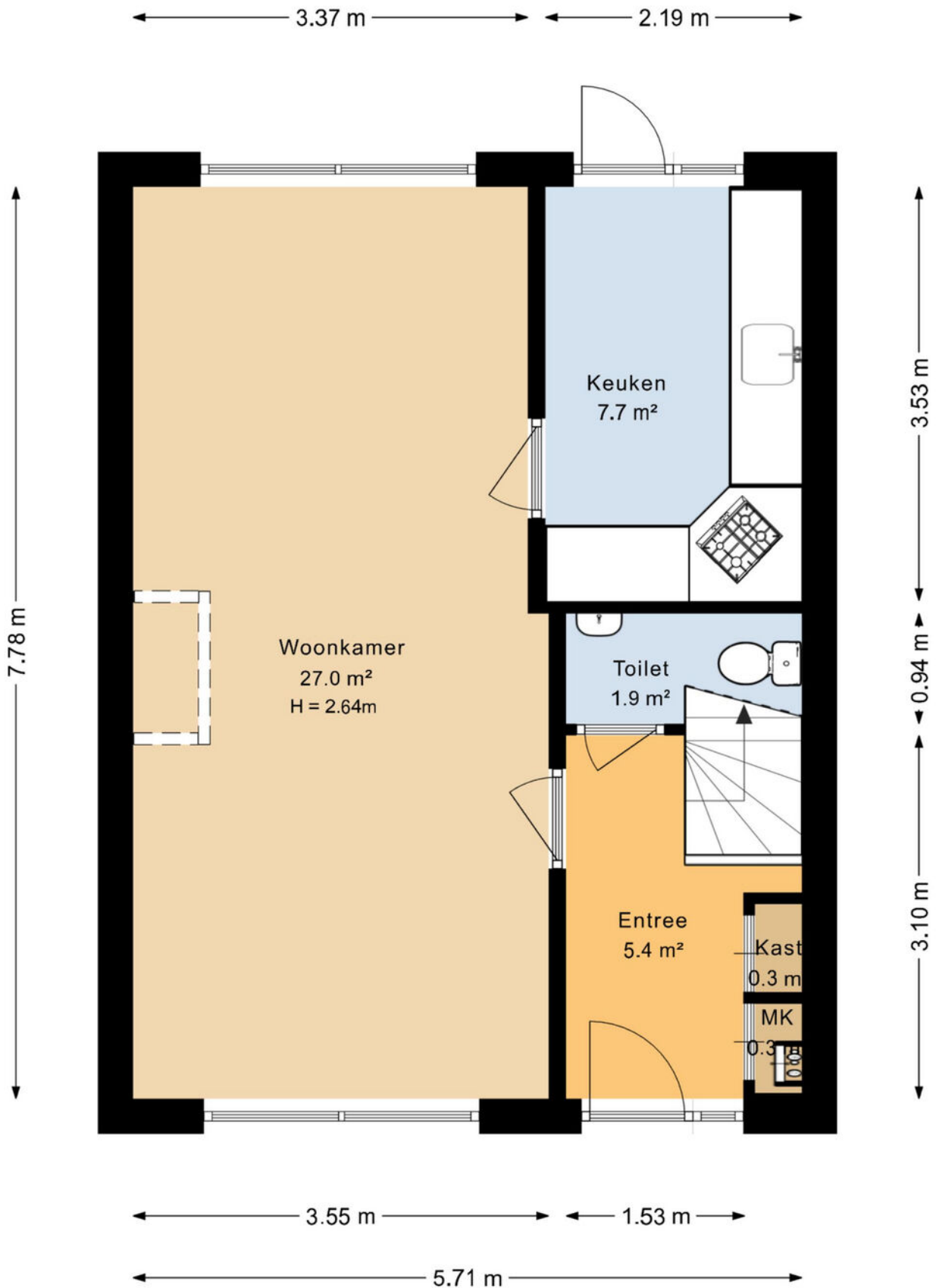
De nabijgelegen stad Purmerend ligt op korte fietsafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, sportverenigingen en diverse middelbare scholen.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Vanuit Middenbeemster is er een goede busverbinding richting Alkmaar en Amsterdam, met haltes in de omliggende dorpen. Hierdoor zijn zowel de regio als de stad eenvoudig bereikbaar.

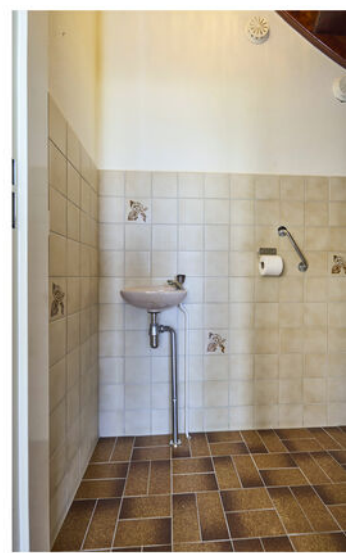
Onze makelaars staan graag paraat om je rond te leiden in deze woning en de mogelijkheden met eigen ogen te laten ervaren. Bekijk ook de bezichtigingsvideo voor een goede indruk van de woning en de omgeving. Graag tot snel!



# Parterre



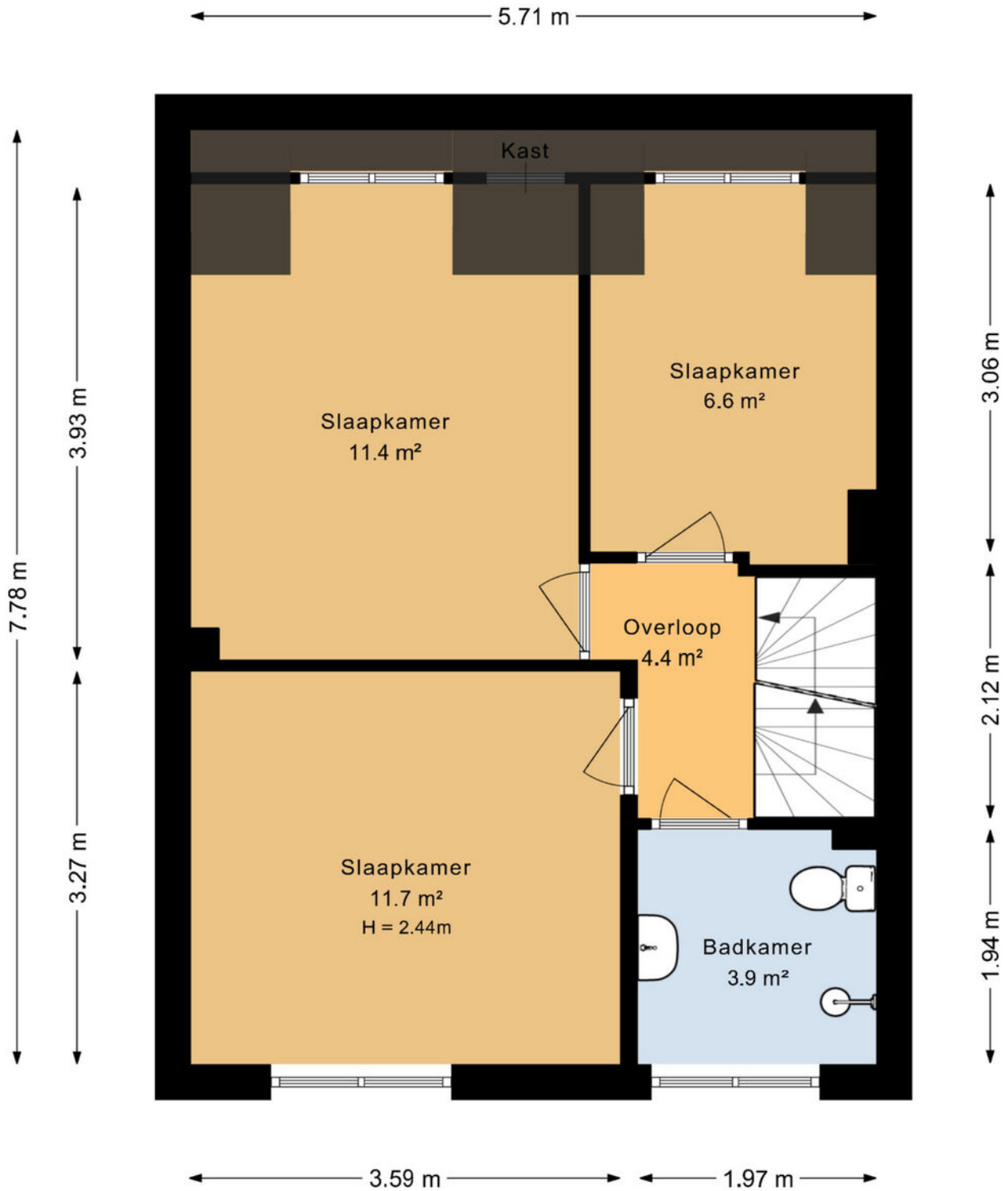
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.







# Eerste etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

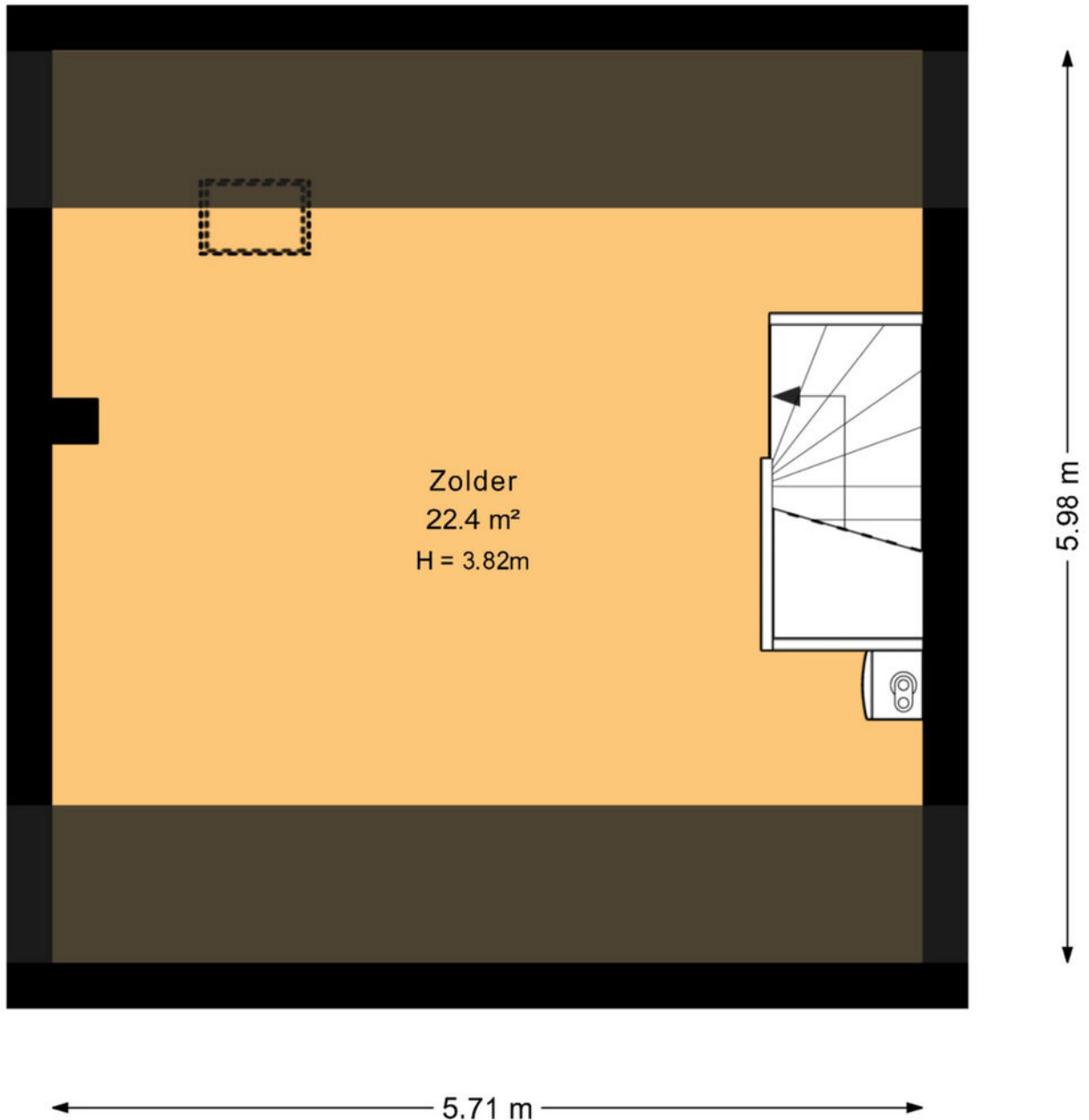








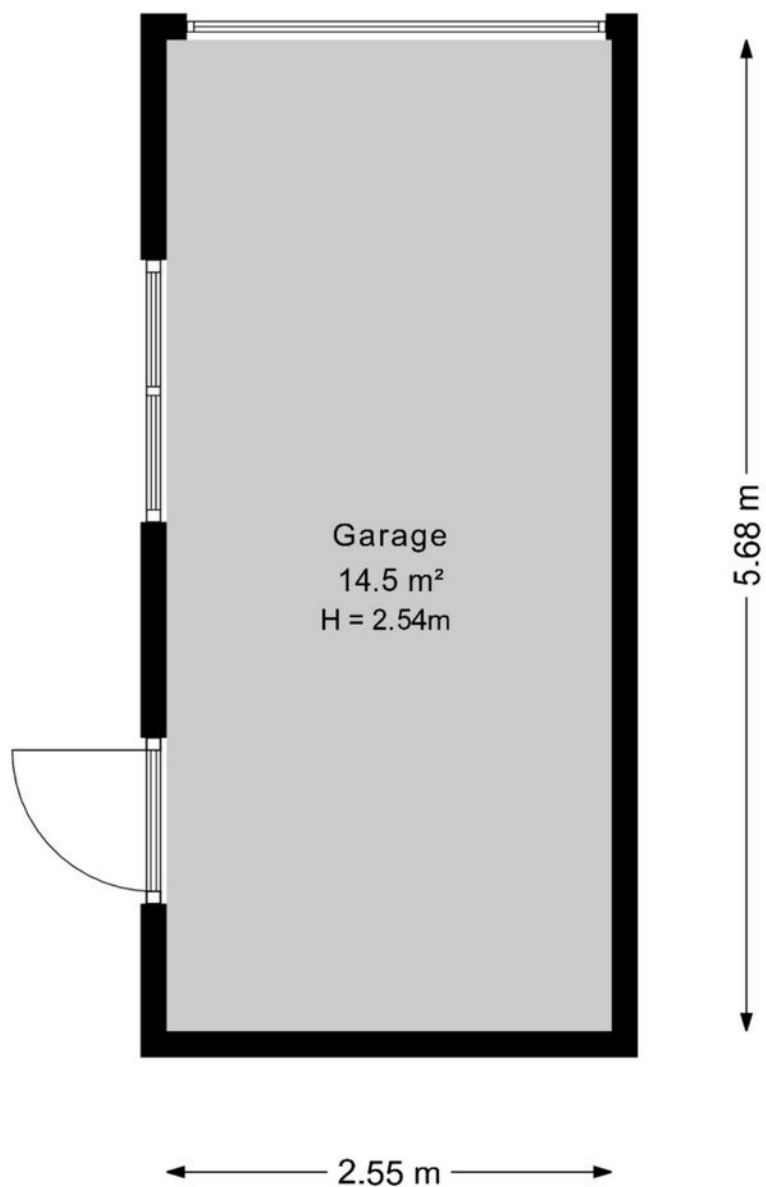
# Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.







# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
910638408

Datum registratie  
26-02-2026

Geldig tot  
26-02-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# C



## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	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

Zwaansvliet 5  
1462NE Middenbeemster  
BAG-ID: 037001000003911

### Detailsaanduiding

Bouwjaar 1983  
Compactheid 2,08  
Vloeroppervlakte 107m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

W. Kay

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

8724.2088.8908

### KvK-nummer

39090359




U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nr. 5



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Beemster Sectie: H Perceel: 886</p>	
---	--	--	---

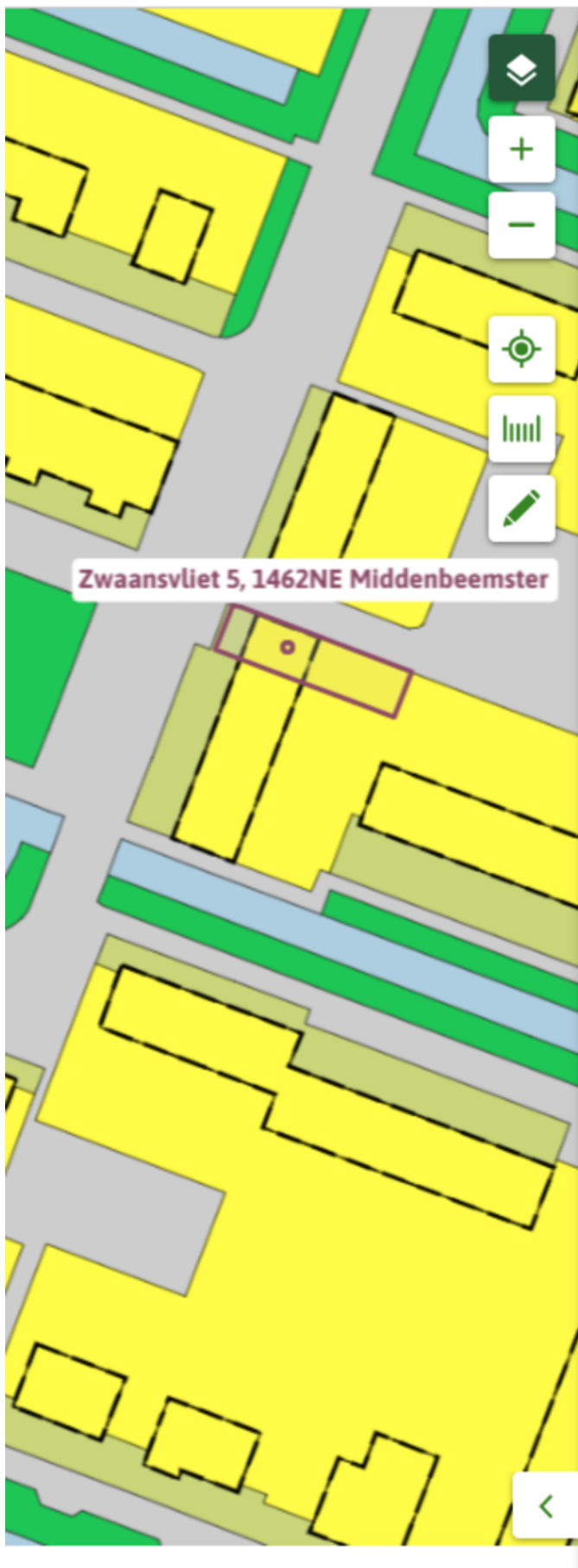
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 2025  
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

# Kadastrale luchtfoto



# Bestemmingsplankaart



Zwaansvliet 5, 1462NE Middenbeemster

## Middenbeemster en Westbeemster 2013

bestemmingsplan - Beemster

meer documentkenmerken ▼  
vastgesteld 11-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Tuin
- Verkeer
- Wonen

**Bouwaanduidingen (1)**

- aaneengebouwd

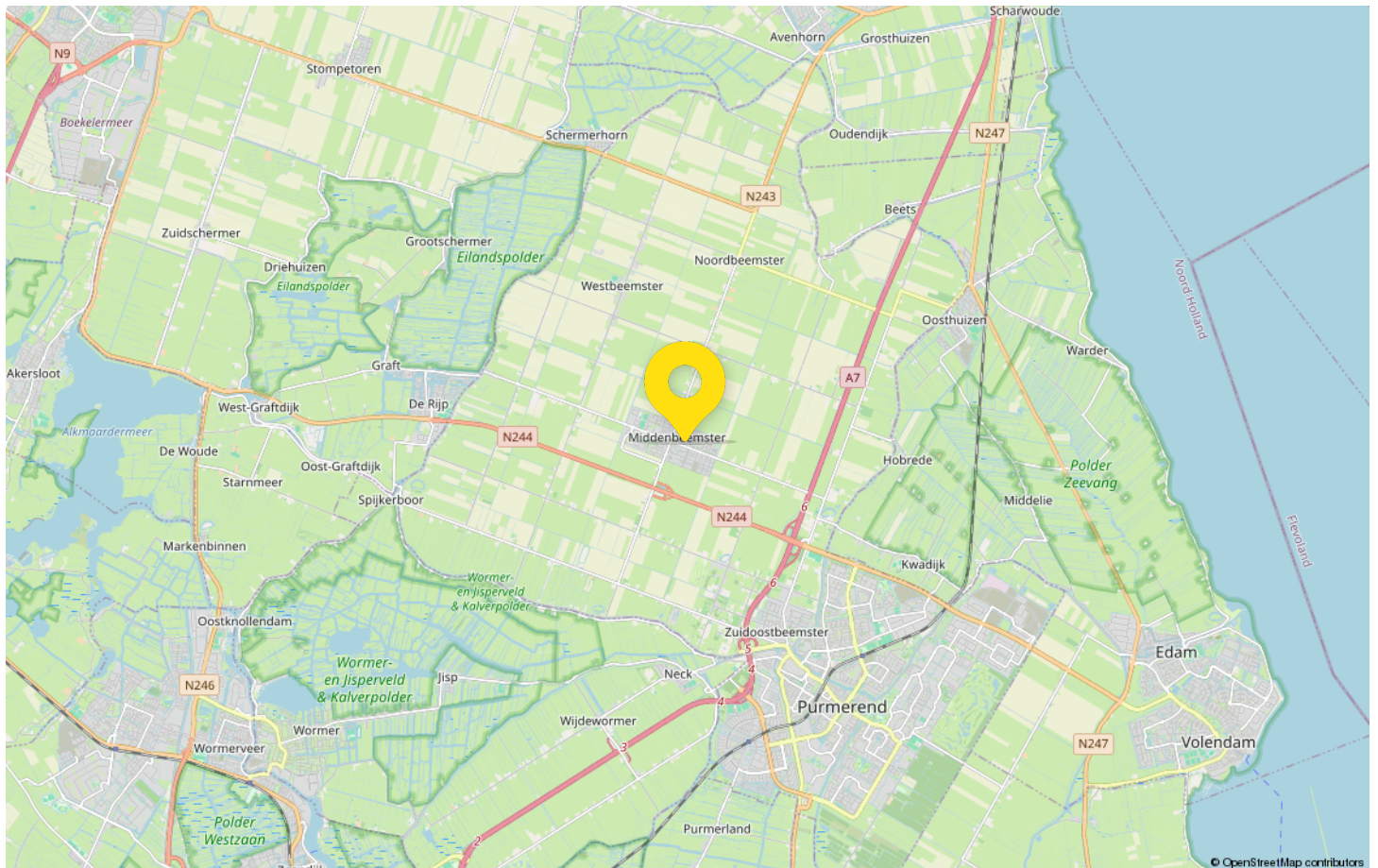
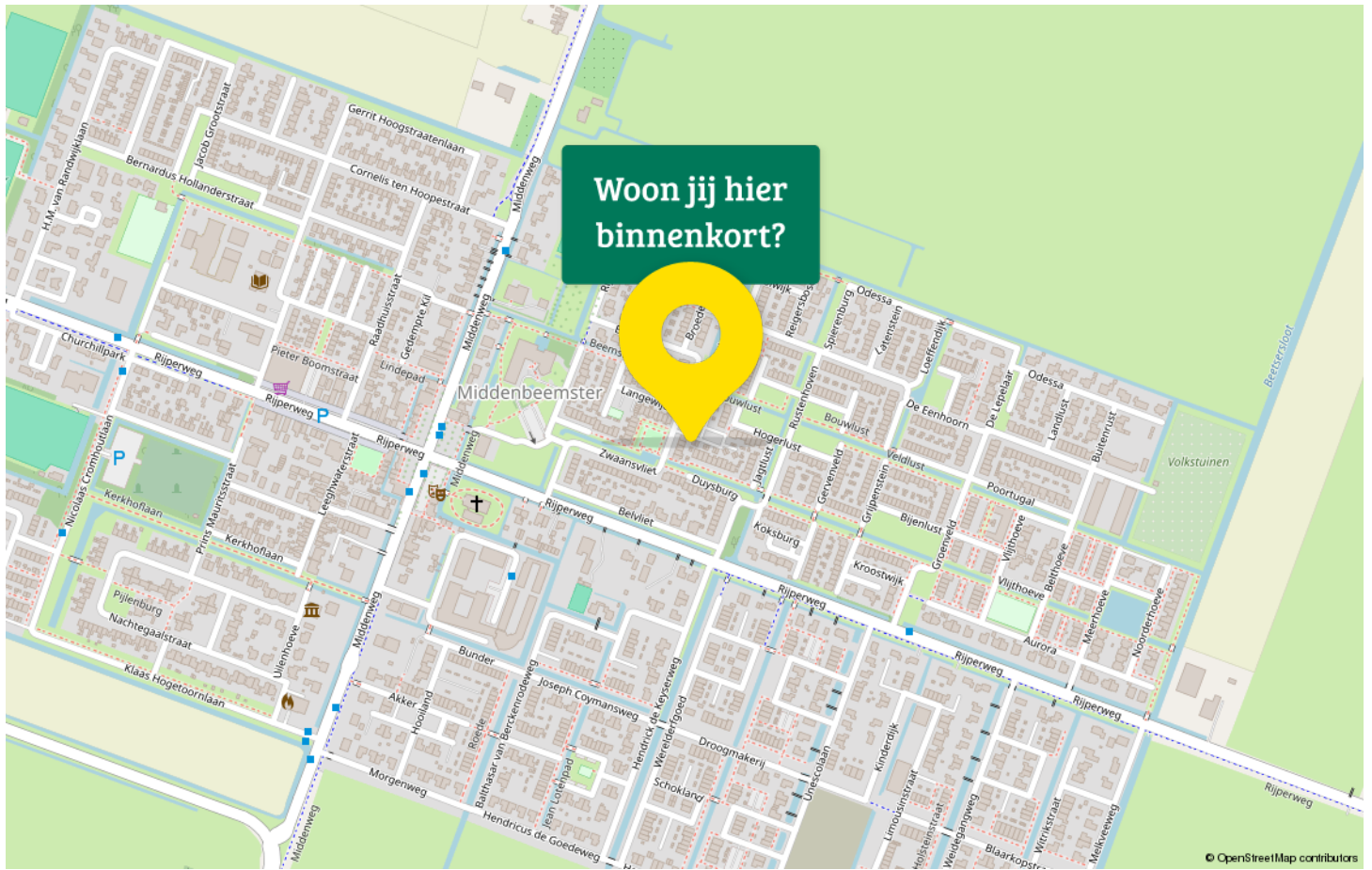
**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Maatvoeringen (2)**

- Maximum goothoogte (m) (1)

# Locatie op de kaart



# Maak kennis met Werelderfgoed De Beemster

...dat is natuurlijk het mooiste wat er is. Een echt staaltje Hollandse nuchterheid, wat in 1999 het predicaat "Werelderfgoed" heeft verdiend. Ruim 400 jaar geleden besloten een tal Amsterdamse Kooplieden dat het Beemstermeer een prachtige plaats was om buitenplaatsen te bouwen. Aangezien de woningen toen ter tijd nog niet water –en kieldicht werden gebouwd en de Beemster zich circa 5 meter onder het peil bevond, werd de Rijper Jan Andriaanszoons Leeghwater ingeschakeld om de Beemster droog te malen.



Enmaal droog vertrokken de rijkste kooplieden naar de Beemster om daar hun buitenplaats te realiseren. Vandaag de dag worden die buitenplaatsen gecompliceerd door de karakteristieke woonkernen, Zuidoost- Midden- West- en Noordbeemster.

Eén van de mooiste aspecten van de Beemster, is de bijzonder centrale locatie. Door het uitgestrekte landschap waant u zich in het buitengebied, terwijl de dichtstbijzijnde steden, Hoorn, Alkmaar, Purmerend en Amsterdam zich tussen de 5 à 20 minuten van de Beemster af bevinden.

Wonen in de Beemster straalt rust uit, samenhang wordt bevorderd door de diverse buurtverenigingen en de dorpskern van Middenbeemster is van alles voorzien!

Zo kunnen we nog wel even doorgaan, maar u moet het gewoon ervaren!



# Tromp jouw Garantiemakelaar

Ben je op zoek naar een gerenommeerd makelaarskantoor, die al sinds 1978 kopers en verkopers verbindt, maar tegelijkertijd een jonge geest en vooruitziende blik heeft? Een makelaarskantoor waarbij service en contiuniteit op nummer één staat, waarbij er gedacht wordt in mensen in plaats van transacties en waarbij oog voor detail en innoverende verkooptools geen onbekende begrippen zijn?

Dan ben je bij Tromp Garantiemakelaars aan het juiste adres!

Wij zijn gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van droomhuizen en staan jullie vanuit ons kantoor in Middenbeemster graag tot jullie dienst. Stap eens binnen voor een vrijblijvend gesprek, de drempel is laag en de koffie is goed!

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



## Adresgegevens

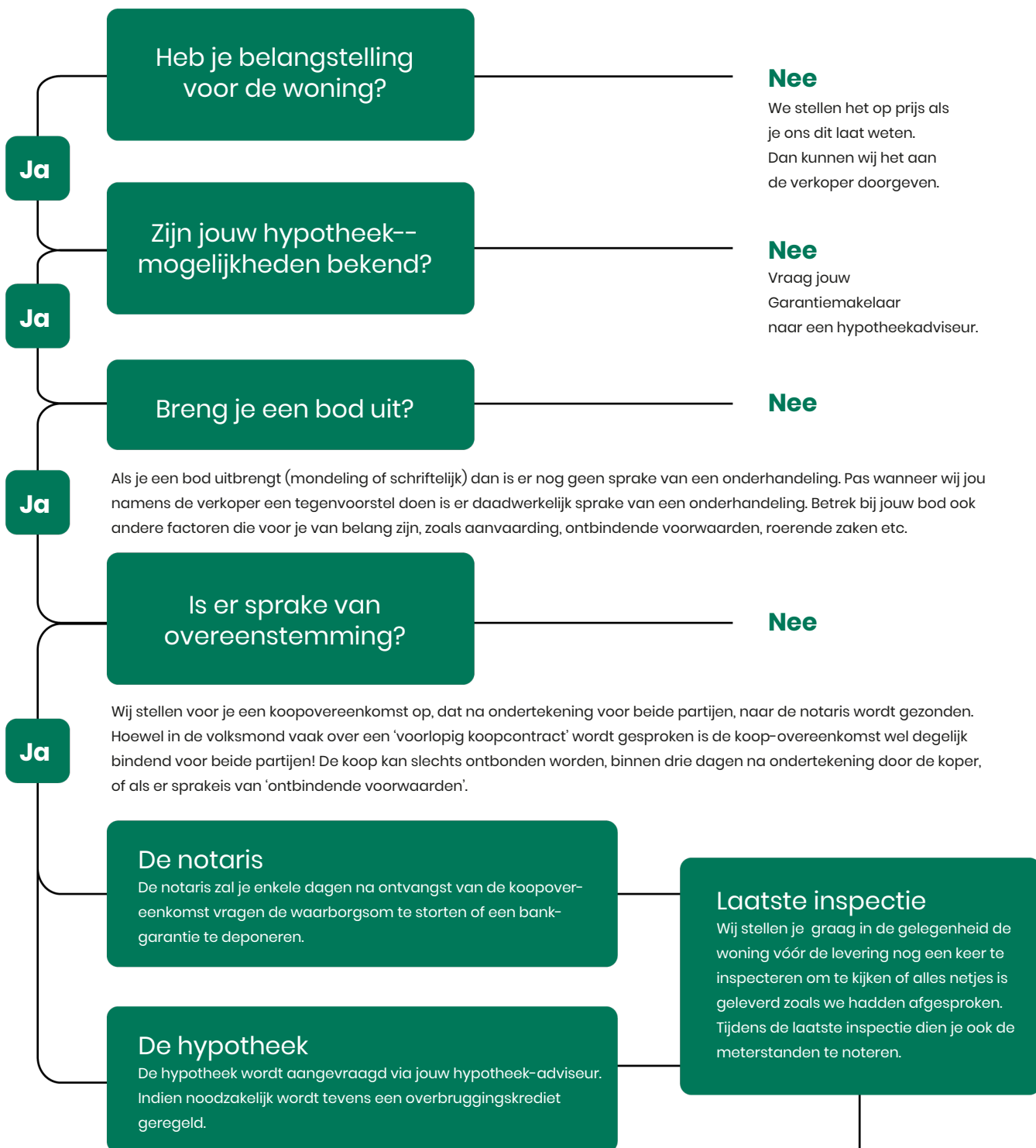
Middenweg 152  
1462 HL Middenbeemster

## Wij zijn bereikbaar via:

0299 - 683768  
tromp@garantiemakelaars.nl  
www.trompgarantiemakelaars.nl

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0299 - 683768**

[tromp@garantiemakelaars.nl](mailto:tromp@garantiemakelaars.nl)

[www.trompgarantiemakelaars.nl](http://www.trompgarantiemakelaars.nl)



**Tromp Garantiemakelaars**  
Middenweg 152  
1462 HL Middenbeemster

0299 - 683768  
[tromp@garantiemakelaars.nl](mailto:tromp@garantiemakelaars.nl)  
[www.trompgarantiemakelaars.nl](http://www.trompgarantiemakelaars.nl)

