

Wordt dit jouw droomhuis?



Oostdijk 16

Driehuizen

**Welkom bij de brochure van dit
prachtige vrijstaande landhuis!**

**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
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, rustig en comfortabel, en hebt de voorzieningen van omliggende dorpen binnen handbereik!

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1977
Inhoud	845 m ³
Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	7290 m ²
Tuin	Tuin rondom
Energie label	C, geldig tot maart 2036
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

Klaar om elke dag wakker te worden met uitzicht over groen, rust en ruimte? Dit karaktervolle landhuis aan de Oostdijk 16 in Driehuizen is er zo één die je zelden tegenkomt. Gelegen op een royaal perceel van ca. 8.040 m², direct aan de Schermer Ringvaart en omringd door een prachtig aangelegde tuin met volwassen bomen en kleurrijke borders, ervaar je hier het buitenleven in optima forma.

De eerste aanblik zegt eigenlijk al genoeg. De rietgedekte kap, de charmante gevel en de fraai aangelegde tuin die als een groen tapijt om de woning ligt, zorgen direct voor dat echte landhuisgevoel. De tuin is met zorg ontworpen en onderhouden, met glooiende gazons, sierlijke beplanting en meerdere plekken waar je op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. Hier voel je de ruimte, hier beleef je de seizoenen, hier kom je thuis.

De woning zelf, gebouwd in 1977 en voorzien van energielabel C, biedt een solide basis en een fijne, praktische indeling. Bij aankomst is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein en beschik je over een zeer royale inpandige garage, compleet met elektra, water en een vliering. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging, eveneens voorzien van elektra, water, een vliering én een toilet, ideaal voor hobby's, opslag of extra werkruimte.

Binnen word je verwelkomd in een ruim entree dat direct de toon zet. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de vele raampartijen en openslaande deuren naar de tuin, met een weids uitzicht over de landerijen. Dit is zo'n plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De woonkeuken is royaal opgezet en voorzien van diverse inbouwapparatuur, een fijne plek waar koken en samenzijn centraal staan. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken.

De begane grond beschikt daarnaast over een comfortabele slaapkamer met een en suite badkamer, voorzien van douche en wastafelmeubel. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen of voor het ontvangen van gasten in alle privacy.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.

Boven de garage bevindt zich een praktische zolder die zorgt voor extra bergruimte. Ideaal voor het netjes opbergen van seizoenspullen, kerstdecoratie, vakantiespullen of archief.

En dan buiten... de tuin is hier fantastisch. De ligging is hier fantastisch. De ruimte is hier fantastisch. Of je nu geniet van een kop koffie met uitzicht over het groen, lange zomeravonden doorbrengt in de tuin of simpelweg de stilte ervaart, hier klopt het plaatje.

Driehuizen zelf is een charmant en kleinschalig dorp midden in de Schermer, waar rust en ruimte de boventoon voeren. Hier woon je in alle vrijheid, omringd door groen en water, met een gemoedelijke en hechte dorps sfeer. In het dorp vind je Openbare Basisschool De Overhael, een fijne en persoonlijke school, en het gezellige Café De Vriendschap, dé plek waar dorpsgenoten samenkomen en waar je de lokale sfeer echt ervaart. Voor aanvullende voorzieningen zoals winkels en horeca liggen plaatsen als De Rijk en Stompeloren op korte afstand.

Via de N242 en de A7 zijn steden als Alkmaar, Hoorn en Amsterdam goed bereikbaar, waardoor je hier landelijk woont met de stad altijd binnen handbereik. Ook openbaar vervoer is aanwezig in de omgeving, al is de auto voor de meeste verplaatsingen het meest praktisch.

Wonen aan de Oostdijk betekent wonen in vrijheid, omringd door natuur, met alle ruimte om te leven zoals jij dat wilt. Dit is geen huis, dit is een plek die je moet ervaren.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning op een geweldige locatie;
- Levensloopbestendig door slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Inpandige garage en grote vrijstaande berging;
- Het perceel van het achterliggende stuk grond (Schermer B 416) dient nog kadastraal gesplitst te worden. De beoogde perceelsgrens is indicatief weergegeven op de kadastrale kaart en luchtfoto. De definitieve kadastrale inmeting dient nog plaats te vinden. De mogelijkheid is aanwezig om meer grond aan te kopen.





Dronebeelden



Parterre



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







**Eetkamer met
uitzicht over
groen**









**Badkamer
en-suite op de
begane grond**

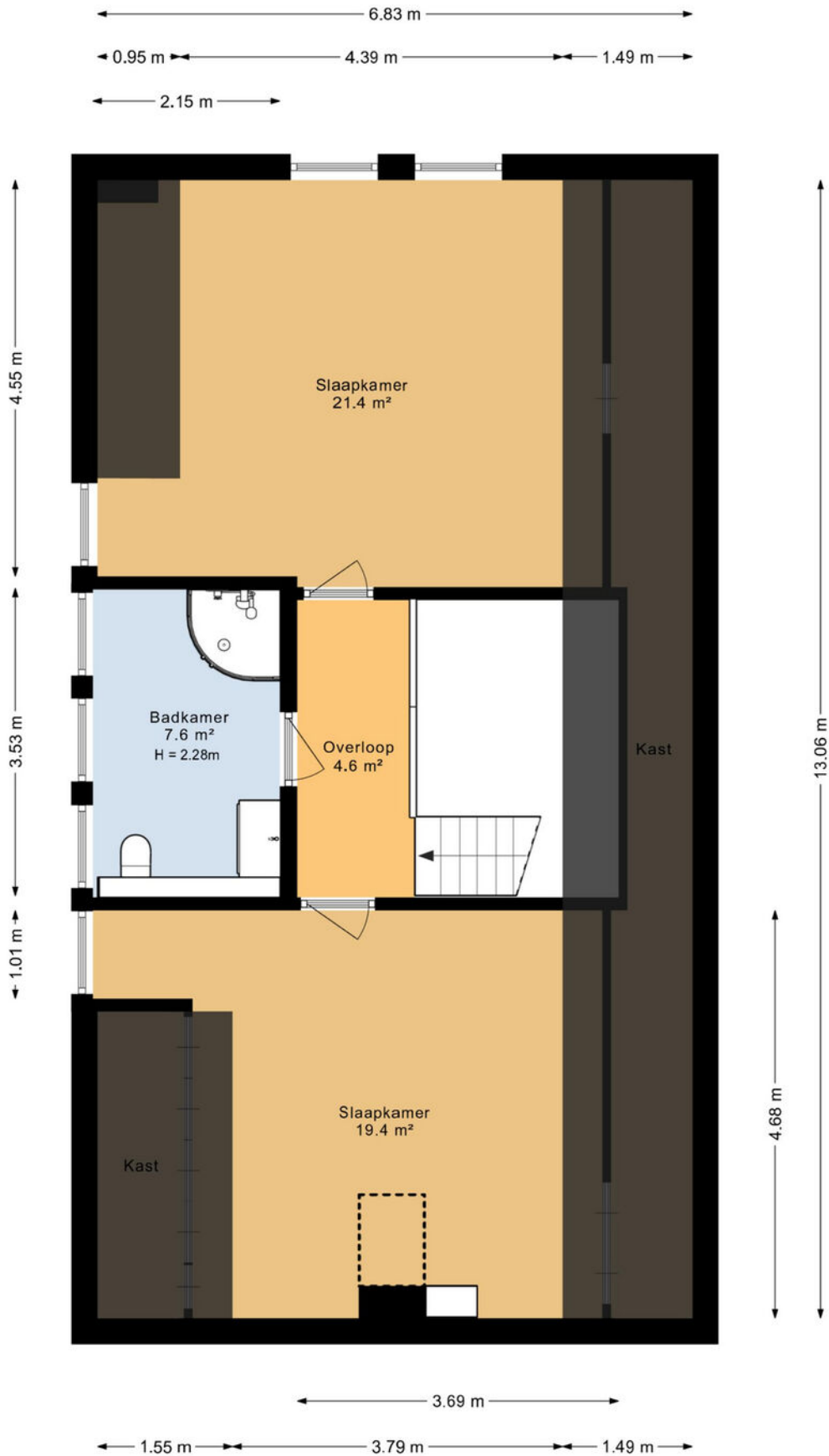




**Inpandige
garage mét
zolder**



Eerste etage



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

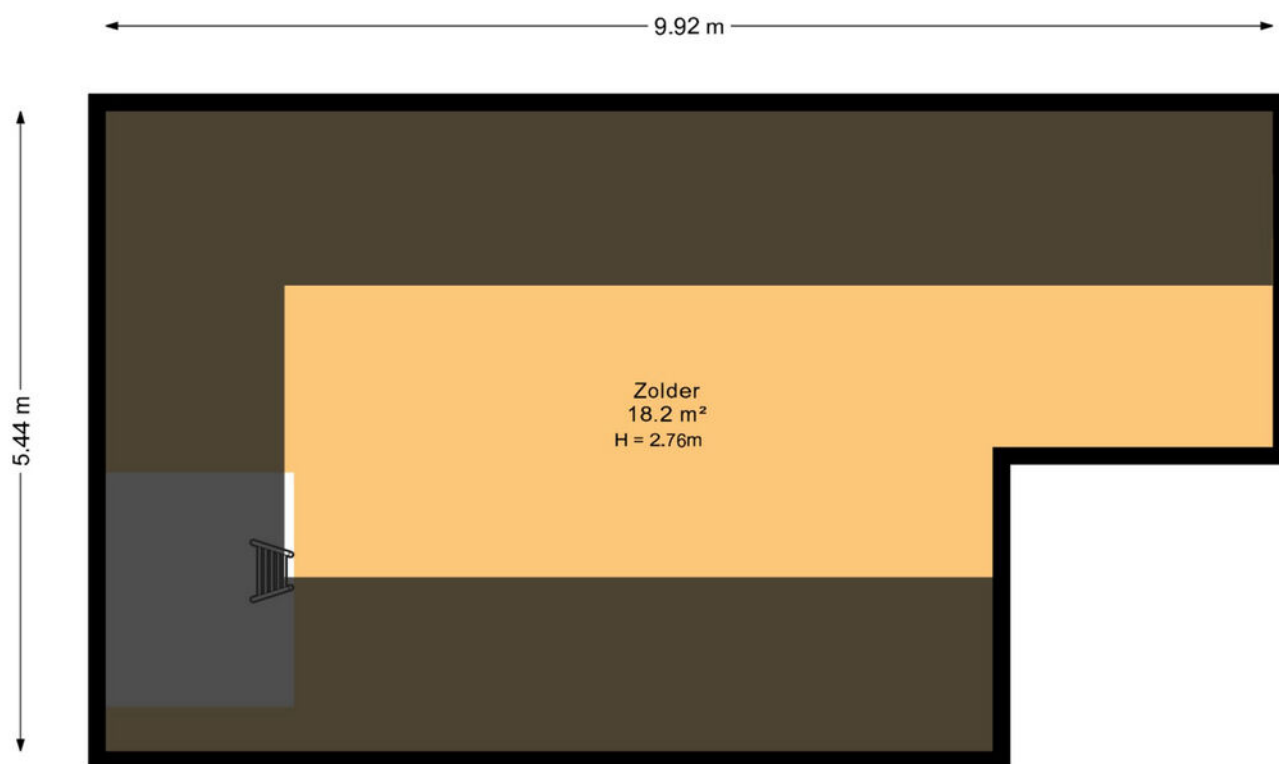






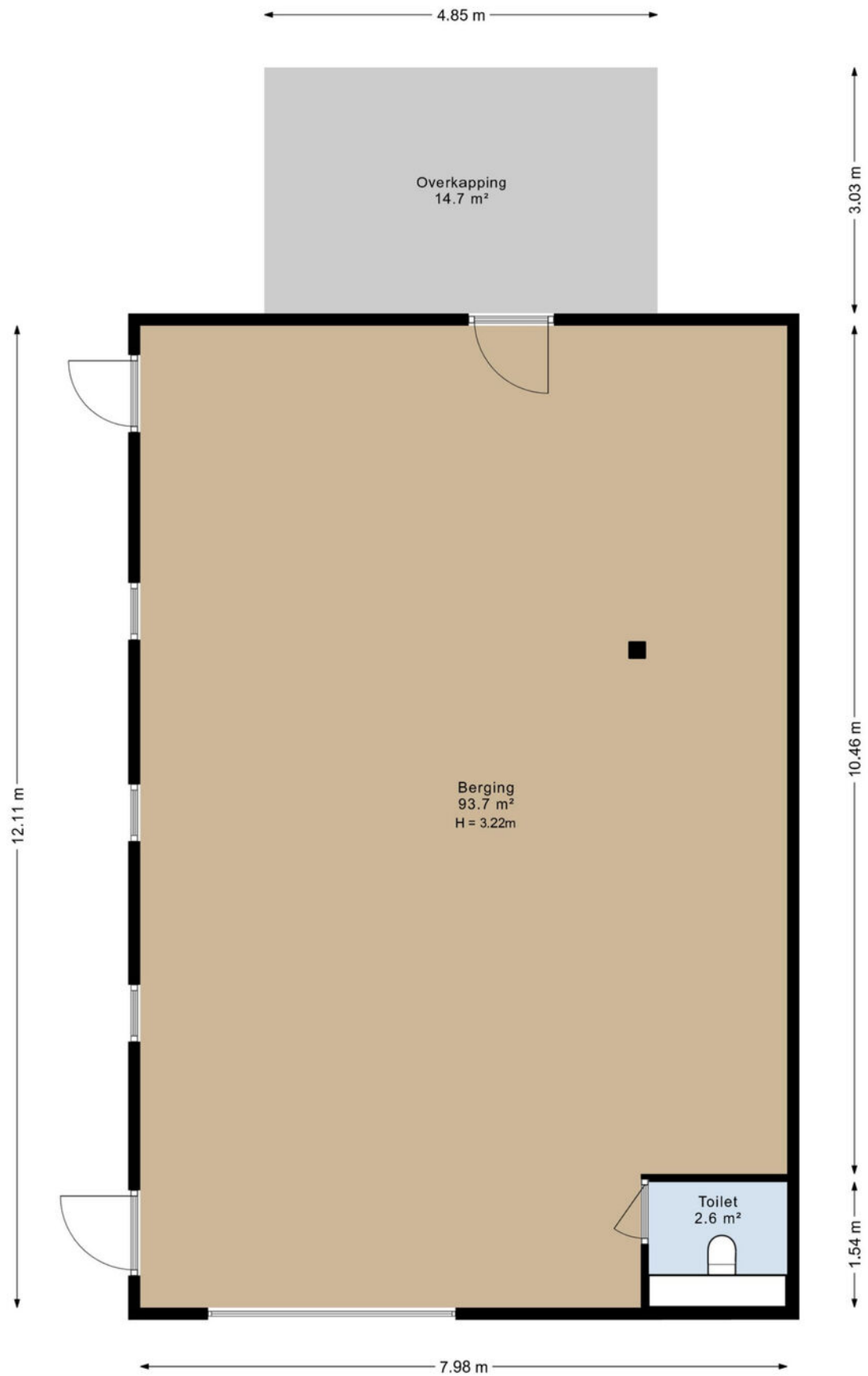


Zolder (boven de garage)



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

Berging



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











**Het is mogelijk
om meer grond
aan te kopen!**





Foto van verkoper



Foto van verkoper



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
649454893

Datum registratie
14-03-2026

Geldig tot
11-03-2036

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 aardgas aansluiting

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
Ostdijk 16
1844LP Driehuizen
BAG-ID: 0459010000011249

Detailaanduiding

Bouwjaar 1977
Compactheid 2,02
Vloeroppervlakte 187m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam W. Kay
Vakbekwaamheidsnummer 8724.2088.8908

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOB 013038
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

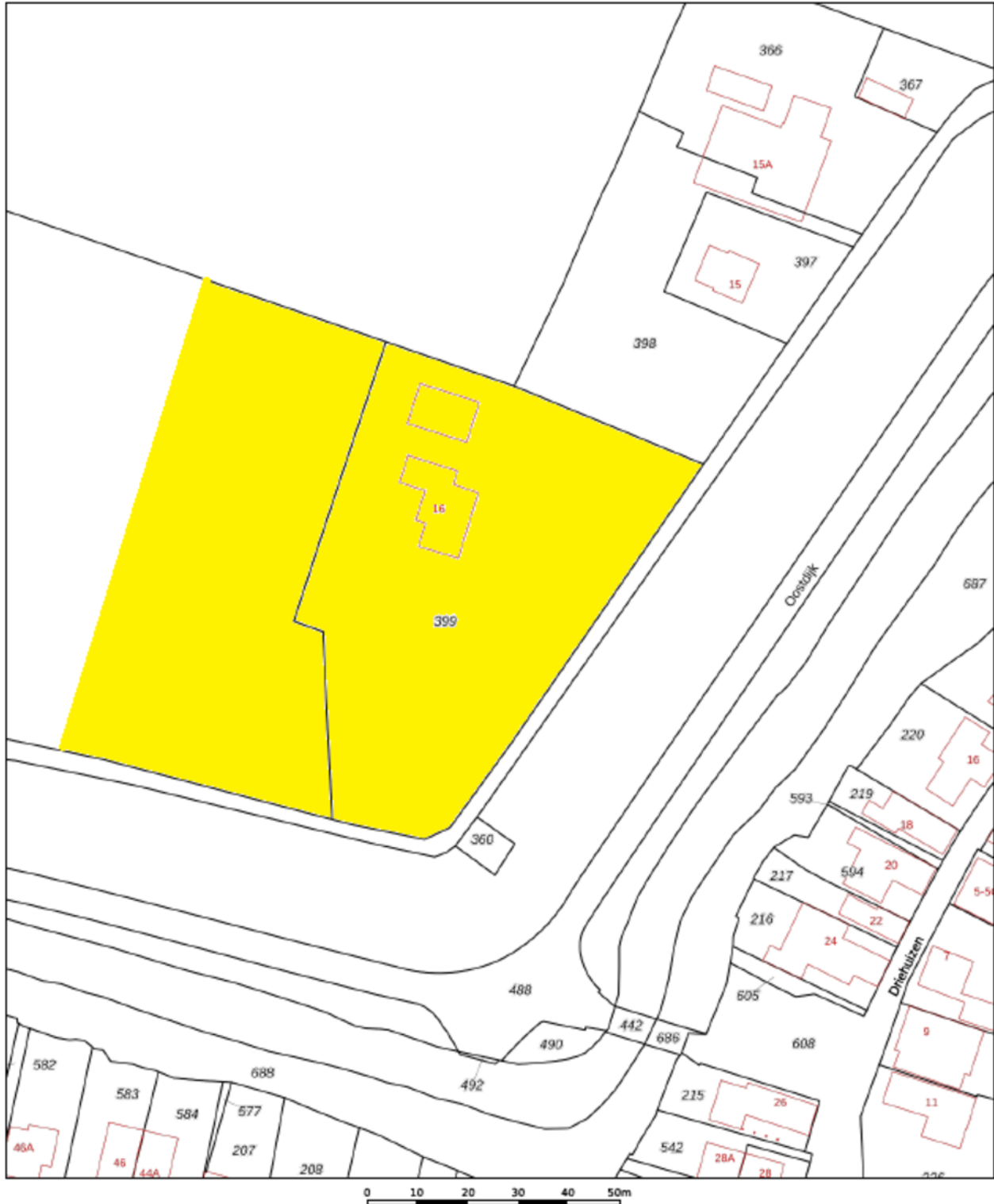



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

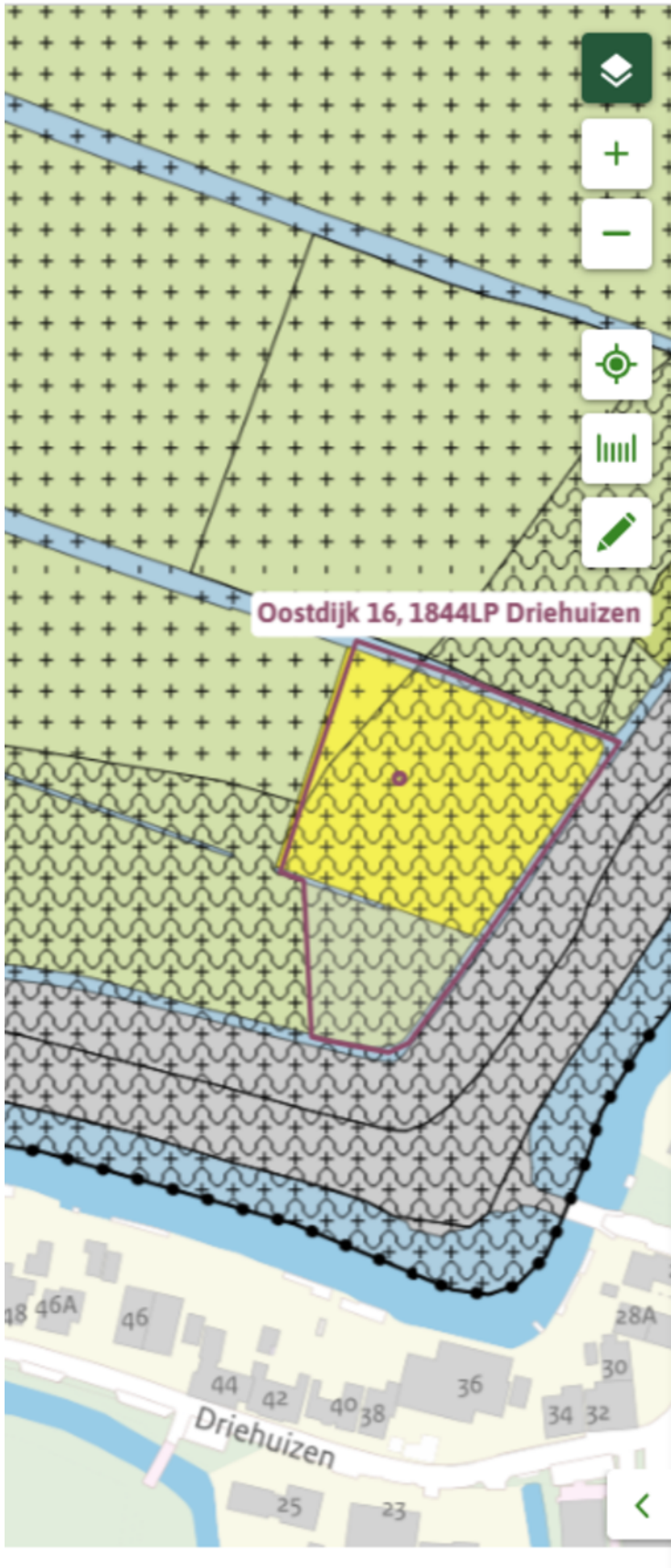
Kadastrale kaart

Uw referentie: Nr. 16




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Schermer Sectie B Perceel 399</p> <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.</p>	
--	--	---

Bestemmingsplankaart



Landelijk Gebied 2014



bestemmingsplan - Gemeente Schermer 

meer documentkenmerken 

vastgesteld 30-09-2014 - vastgesteld

Plekinfo [Overzicht](#) [Gerelateerd](#)

Bestemmingsvlakken (8)

 Agrarisch met waarden -
Cultuurhistorie 



 Water 

 Waarde - Archeologie 4 

 Verkeer 

 Water 

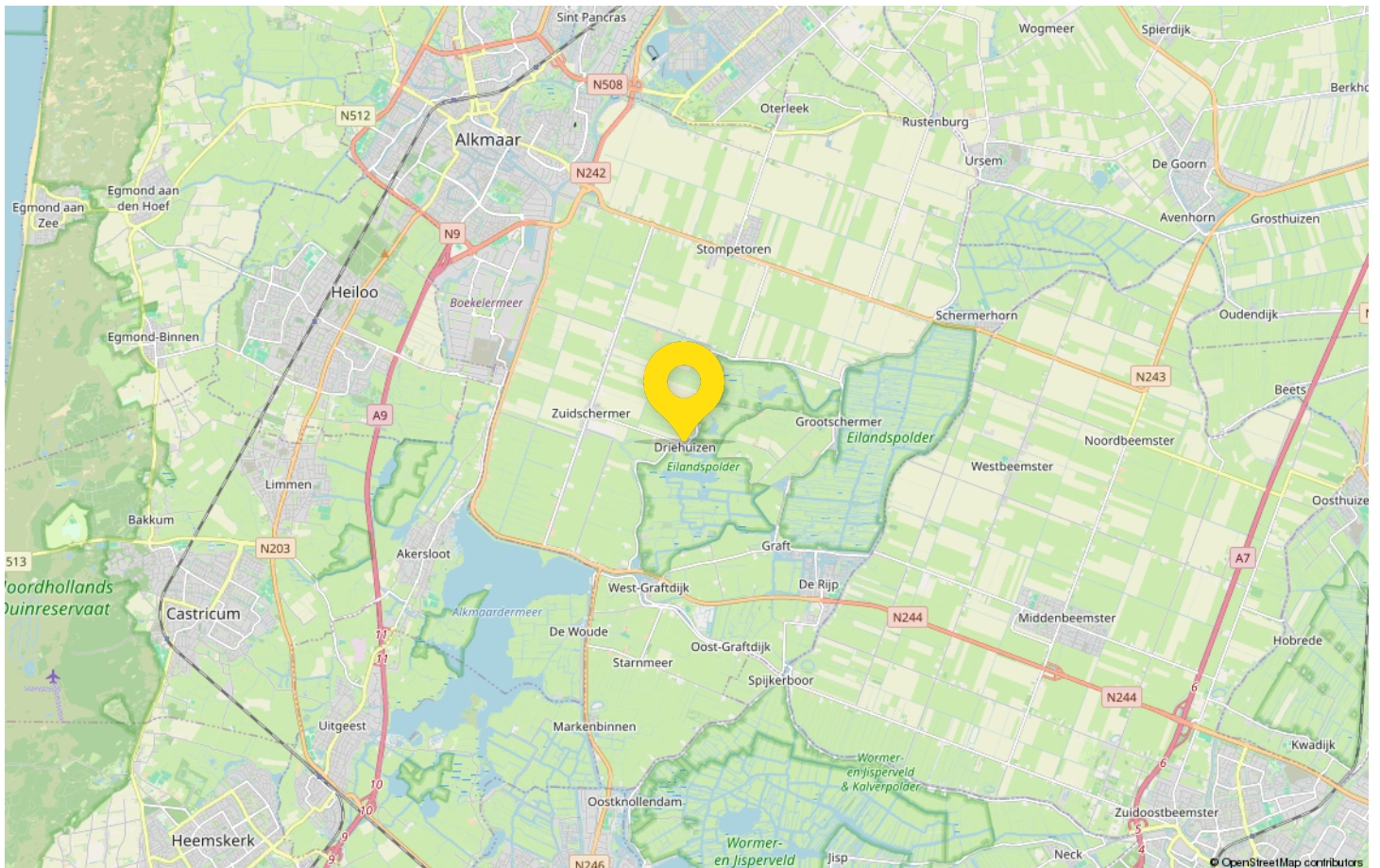
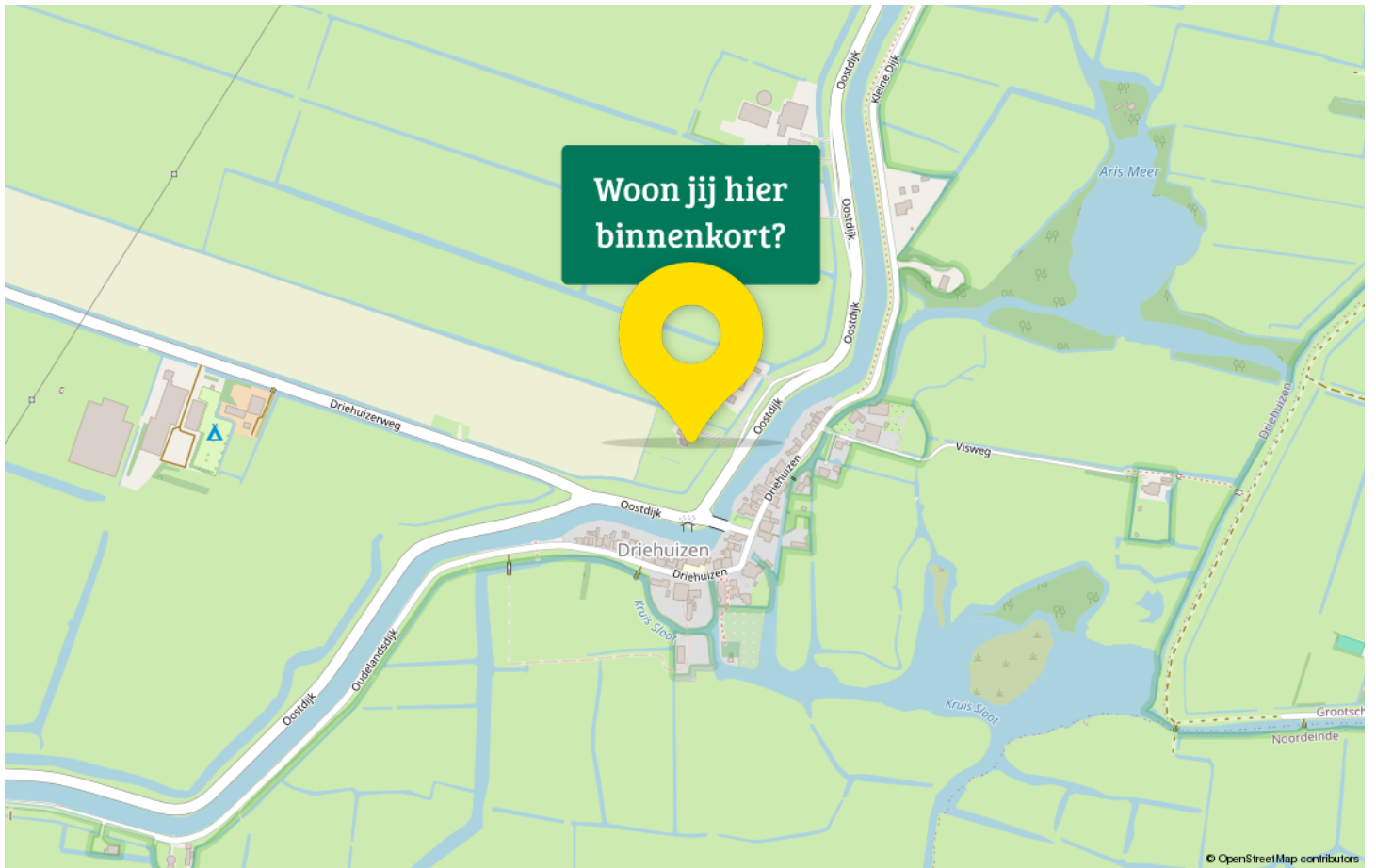
 Wonen 

 Waterstaat - Waterkering 

 Water 



Locatie op de kaart





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 eersteieder 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

www.trompgarantiemakelaars.nl



Tromp Garantiemakelaars
Middenweg 152
1462 HL Middenbeemster

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

