

Stijlvol  
wonen!

# WONEN AAN DE

## Kleine Kerkstraat 10 / EDAM

Karaktervolle halfvrijstaande woning met  
5 slaapkamers en 3 badkamers!

**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 06-10 89 09 88*

*Mailen kan natuurlijk ook naar*

*Jaimy.Schreutelkamp@vanoverbeek.nl*

*Bel, mail of app mij gerust!*

*- Jaimy Schreutelkamp*

0299 - 42 88 98

purmerend@vanoverbeek.nl

verkoop

9,4

Gemiddelde op basis van reviews



aankoop

9,4

Gemiddelde op basis van reviews



Like ons en mis niks



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





# Omschrijving

---

Wonen in een schitterend stukje historie, midden in de oude binnenstad van Edam. Deze karaktervolle half-vrijstaande woning aan de Kleine Kerkstraat 10 is een uniek rijksmonument uit 1617 en biedt maar liefst 186 m<sup>2</sup> woongenot. Met in totaal 5 slaapkamers, 3 badkamers (waarvan 1 slaapkamer en 1 badkamer in het bijgebouw) is dit een ruime woning die perfect geschikt is voor (grote) gezinnen, werken aan huis of gastenverblijf. Extra bijzonder is het energielabel C, wat zelden voorkomt bij een monumentaal pand.

Het betreft een goed onderhouden half-vrijstaande woning met een prachtige authentieke uitstraling. De woning combineert historische charme met hedendaags comfort. De keuken is van alle gemakken voorzien en sluit mooi aan op de leefruimtes. Daarnaast beschikt de woning over twee complete badkamers en veel praktische ruimte verdeeld over meerdere verdiepingen. De diepe achtertuin van maar liefst 21 meter biedt volop privacy en beschikt over een volledig zelfvoorzienend bijgebouw met slaapkamer, keuken, badkamer en eigen cv-ketel. Ideaal voor logees, een au pair, mantelzorg of werken aan huis.

## Begane grond

Via de entree kom je binnen in de woning, waar direct de authentieke sfeer opvalt. Aan de voorzijde bevindt zich de voorkamer en aansluitend de woonkamer. De keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van diverse gemakken. Op de begane grond vind je tevens het toilet en toegang tot de diepe achtertuin met berging en het zelfstandige bijgebouw.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Deze badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers. Daarnaast is er ruimte voor de wasmachine en droger op de overloop.

## Derde verdieping

Op de bovenste verdieping bevindt zich nog een extra badkamer, wat zorgt voor extra comfort binnen het gezin of voor gasten.

## Bijgebouw

Het volledig zelfvoorzienende bijgebouw in de tuin is ingericht als studio met slaapkamer, keuken en badkamer. Dankzij de eigen cv-ketel is deze ruimte volledig onafhankelijk te gebruiken.

Voor de indeling van de woning verwijzen wij je ook graag naar de plattegronden.


Wil jij deze woning met eigen ogen bekijken? Maak dan snel een afspraak met Van Overbeek Makelaars om een bezichtiging in te plannen. Dan laten wij deze woning jou met veel plezier zien tijdens een uitgebreide rondleiding.

## Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg
- Notariskeuze koper echter dient deze in de regio gevestigd te zijn
- Rijksmonument met energielabel C
- Half-vrijstaande woning
- Maar liefst 186 m<sup>2</sup> woongenot
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers
- Volledig zelfstandig bijgebouw/studio
- Centraal gelegen in de oude kom van Edam



*Bel ons gerust: 0299 - 42 88 98*



Live in a stunning piece of history in the heart of the old town center of Edam. This characterful semi-detached home at Kleine Kerkstraat 10 is a unique national monument dating back to 1617 and offers no less than 186 m<sup>2</sup> of living space. With a total of 5 bedrooms and 3 bathrooms (including 1 bedroom and 1 bathroom in the outbuilding), this is a spacious property perfectly suited for (large) families, working from home, or accommodating guests. An additional highlight is the energy label C, which is rarely seen in a listed monumental property.

The house is centrally located in the historic center of Edam, on a charming street full of history and character. Edam's cozy town center is literally around the corner, with attractive shops, restaurants, cafés, terraces, and the famous canals all within walking distance. Schools, sports facilities, and recreational amenities are also nearby. Thanks to its convenient location, public transport and main roads towards Purmerend and Amsterdam are easily accessible.

This well-maintained semi-detached property boasts a beautiful authentic appearance, combining historical charm with modern comfort. The kitchen is fully equipped and connects seamlessly to the living areas. In addition, the home features two full bathrooms and plenty of practical space spread across several floors. The deep backyard of no less than 21 meters offers plenty of privacy and includes a fully self-contained outbuilding with a bedroom, kitchen, bathroom, and its own central heating system. Ideal for guests, an au pair, informal care, or working from home.

#### **\*\*Ground floor\*\***

Upon entering the property, the authentic atmosphere immediately stands out. At the front of the house is the front sitting room, followed by the living room. The kitchen is fully equipped and fitted with various conveniences. The ground floor also includes a toilet and access to the deep backyard with storage space and the independent outbuilding.

#### **\*\*First floor\*\***

The landing provides access to two spacious bedrooms and the bathroom. This bathroom is fitted with a bathtub, shower, toilet, and vanity unit.

#### **\*\*Second floor\*\***

The second floor offers two additional bedrooms. There is also space for a washing machine and dryer on the landing.

#### **\*\*Third floor\*\***

On the top floor, you will find an additional bathroom, providing extra comfort for the family or guests.

#### **\*\*Outbuilding\*\***

The fully self-contained outbuilding in the garden is designed as a studio with a bedroom, kitchen, and bathroom. Thanks to its own central heating boiler, this space can be used entirely independently.

For the layout of the property, we also kindly refer you to the floor plans.

Would you like to view this property with your own eyes? Then quickly schedule an appointment with Van Overbeek Makelaars for a viewing. We would be delighted to show you this wonderful home during an extensive tour.

#### **\*\*Highlights:\*\***

- \* Completion date in consultation
- \* Buyer may choose the notary, provided the office is located in the region
- \* National monument with energy label C
- \* Semi-detached home
- \* No less than 186 m<sup>2</sup> of living space
- \* Five bedrooms
- \* Two bathrooms
- \* Fully self-contained outbuilding/studio
- \* Centrally located in the historic center of Edam



# Kenmerken

WONEN

186 m<sup>2</sup>

INHOUD

691 m<sup>3</sup>

PERCEEL

222 m<sup>2</sup>

KAMERS

5

BOUWJAAR

1617



## Voorzieningen

Verwarming:

c.v.-ketel

Isolatie:

gedeeltelijk

dubbel glas

Tuin:

achtertuin

Berging:

aawezig



D



# 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





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning



# Foto's van de woning





# Foto's van de woning



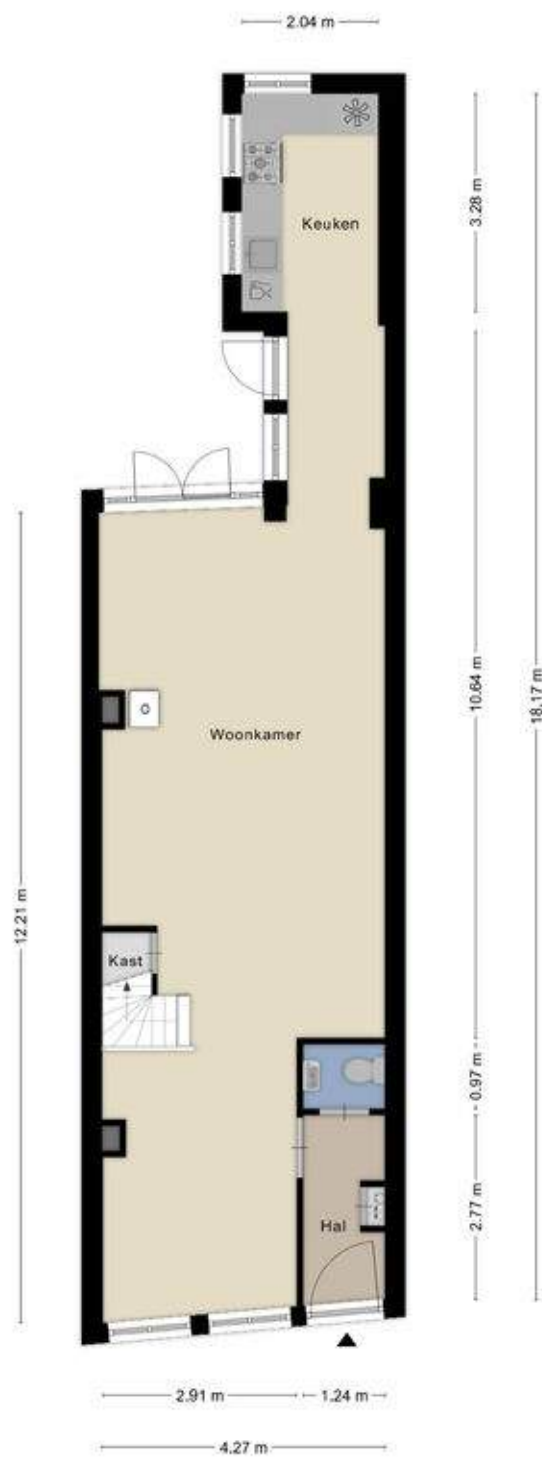


# Foto's van de woning





# 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

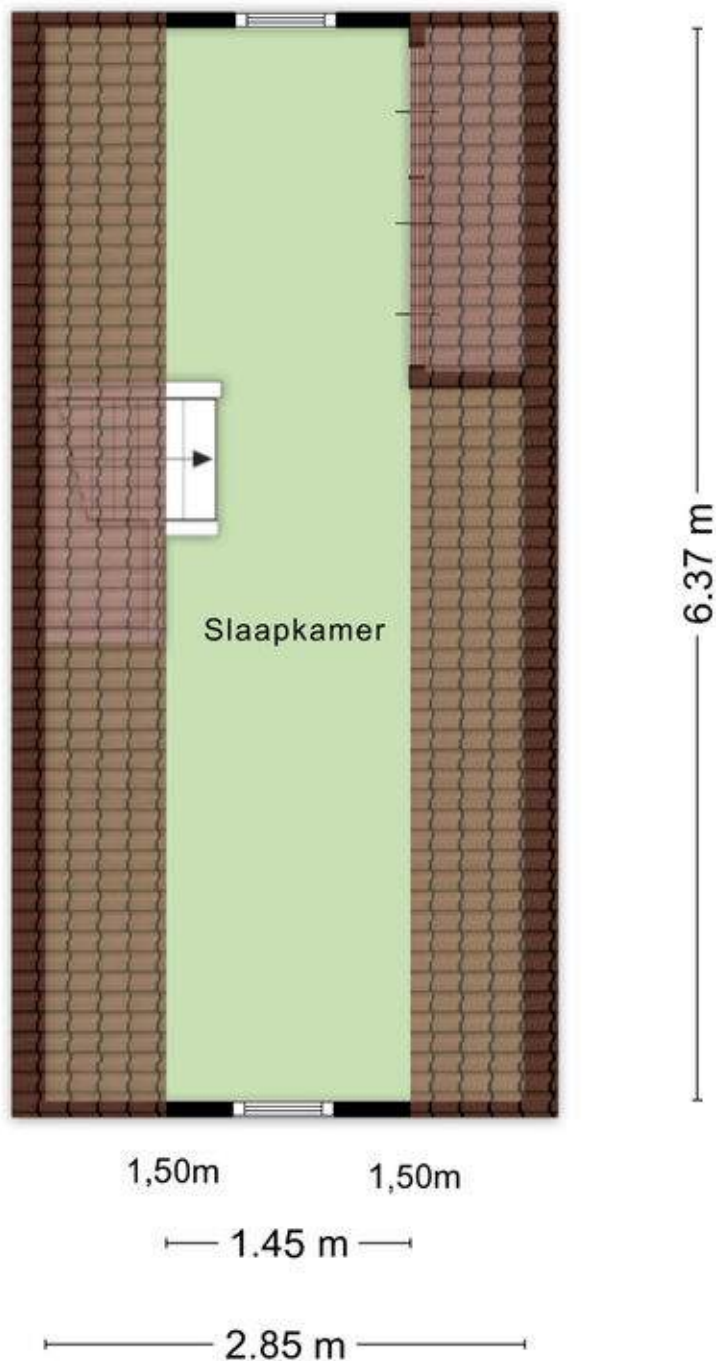


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond van de woning

---

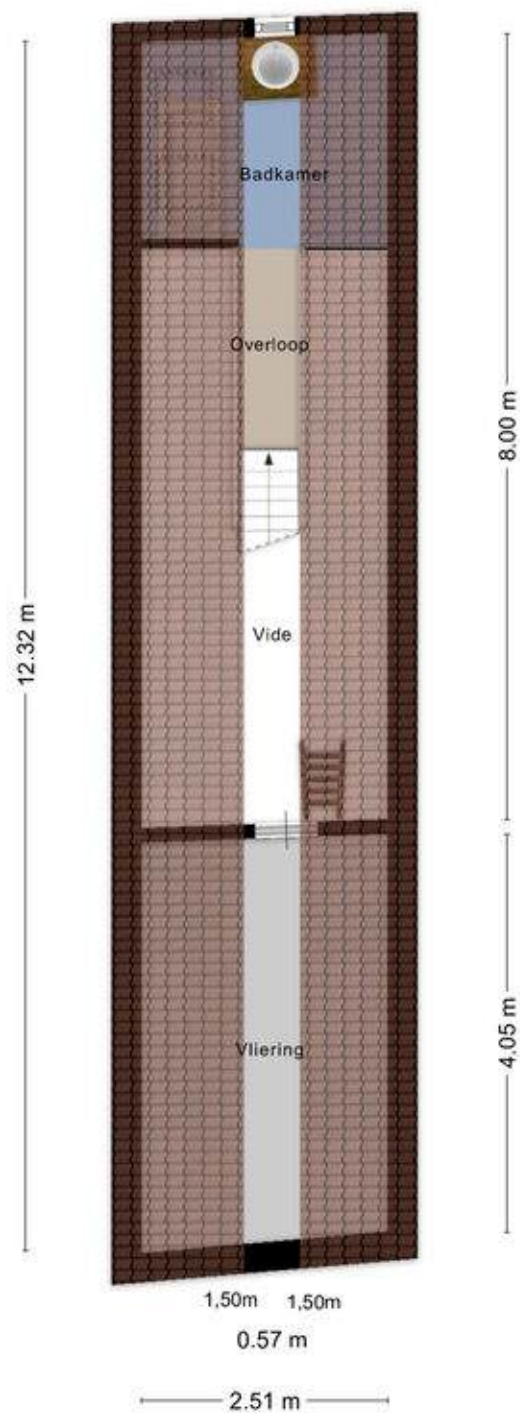


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond van de woning

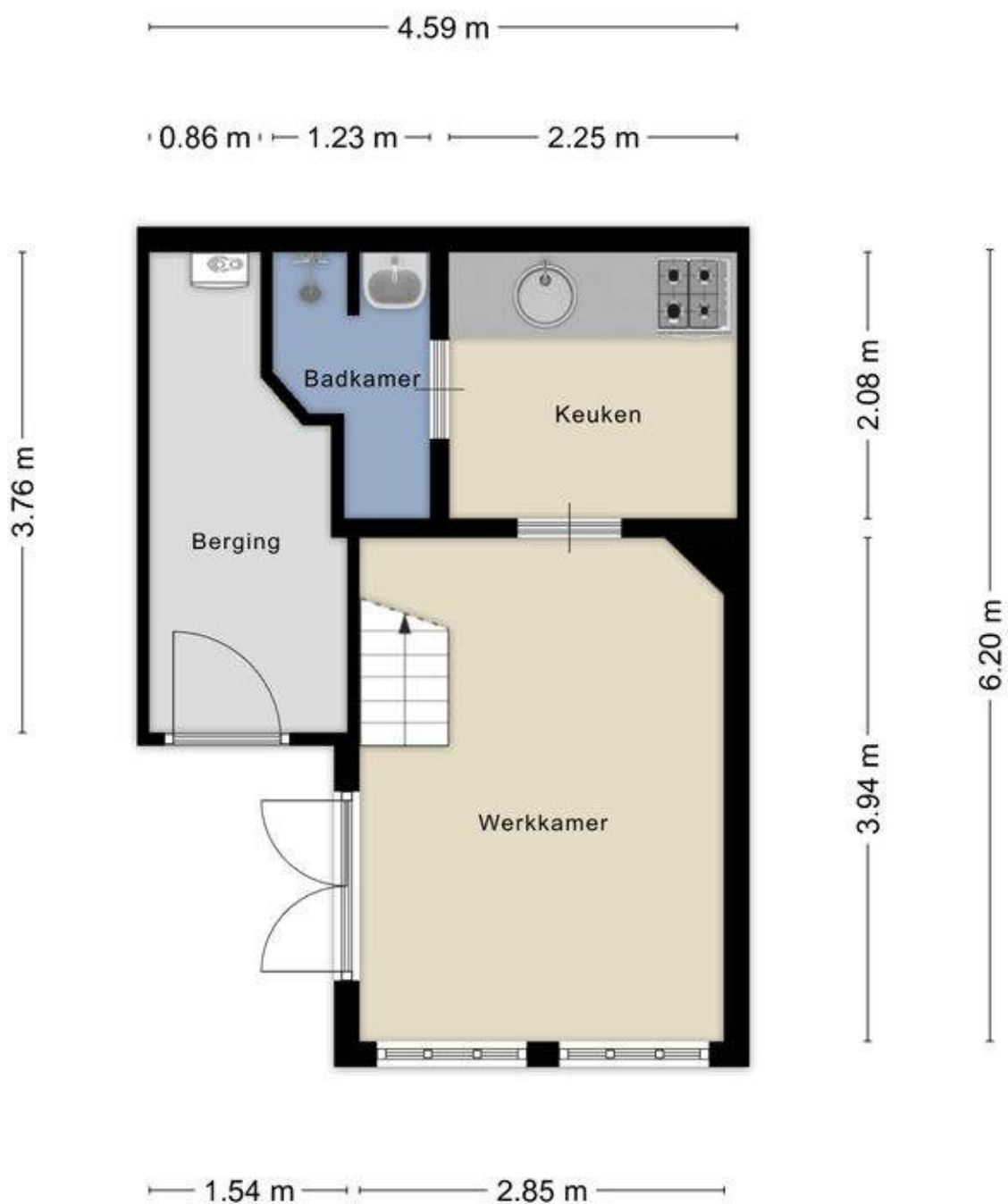
---



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



# Plattegrond van de woning



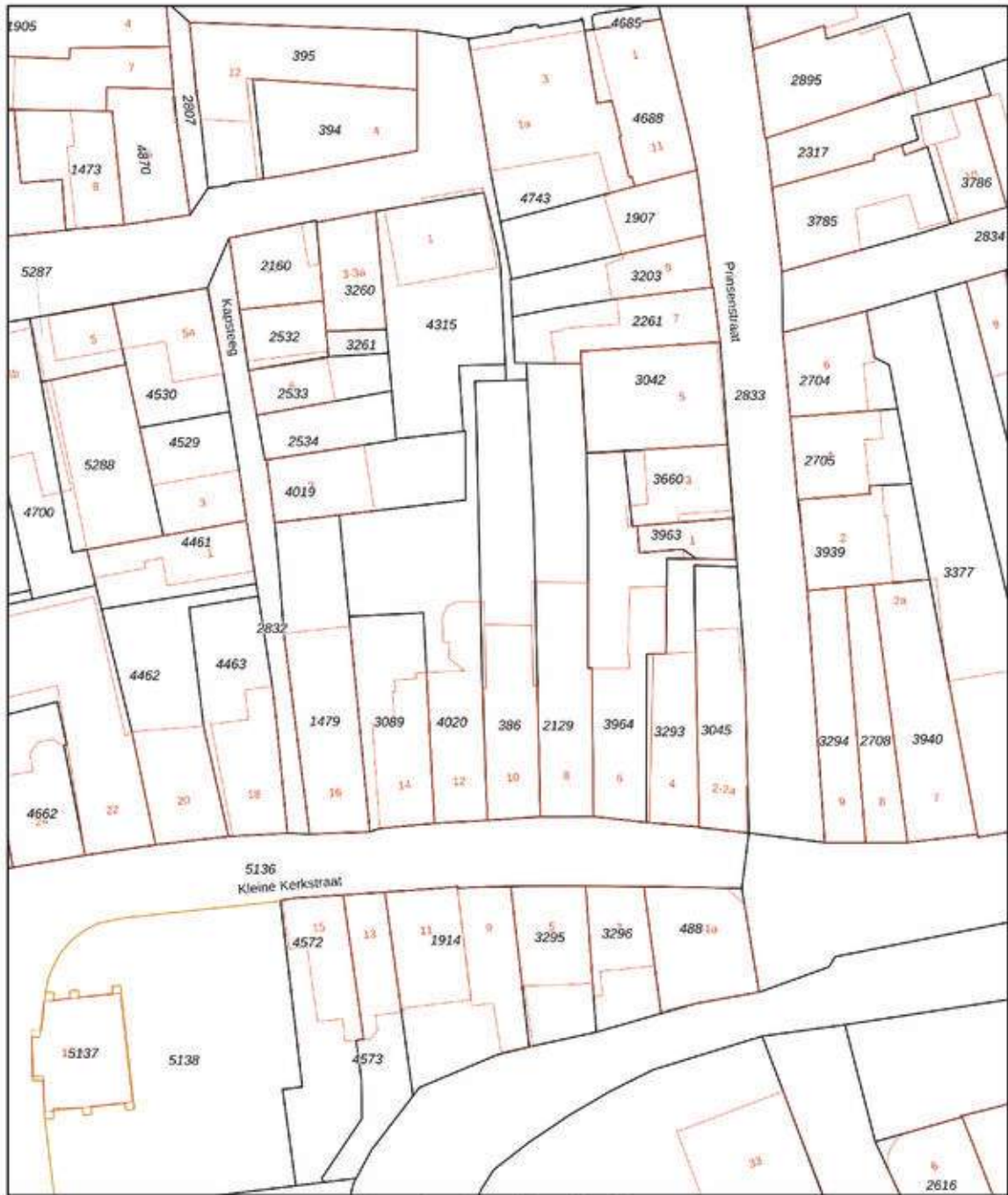
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kleinekerkstraat10



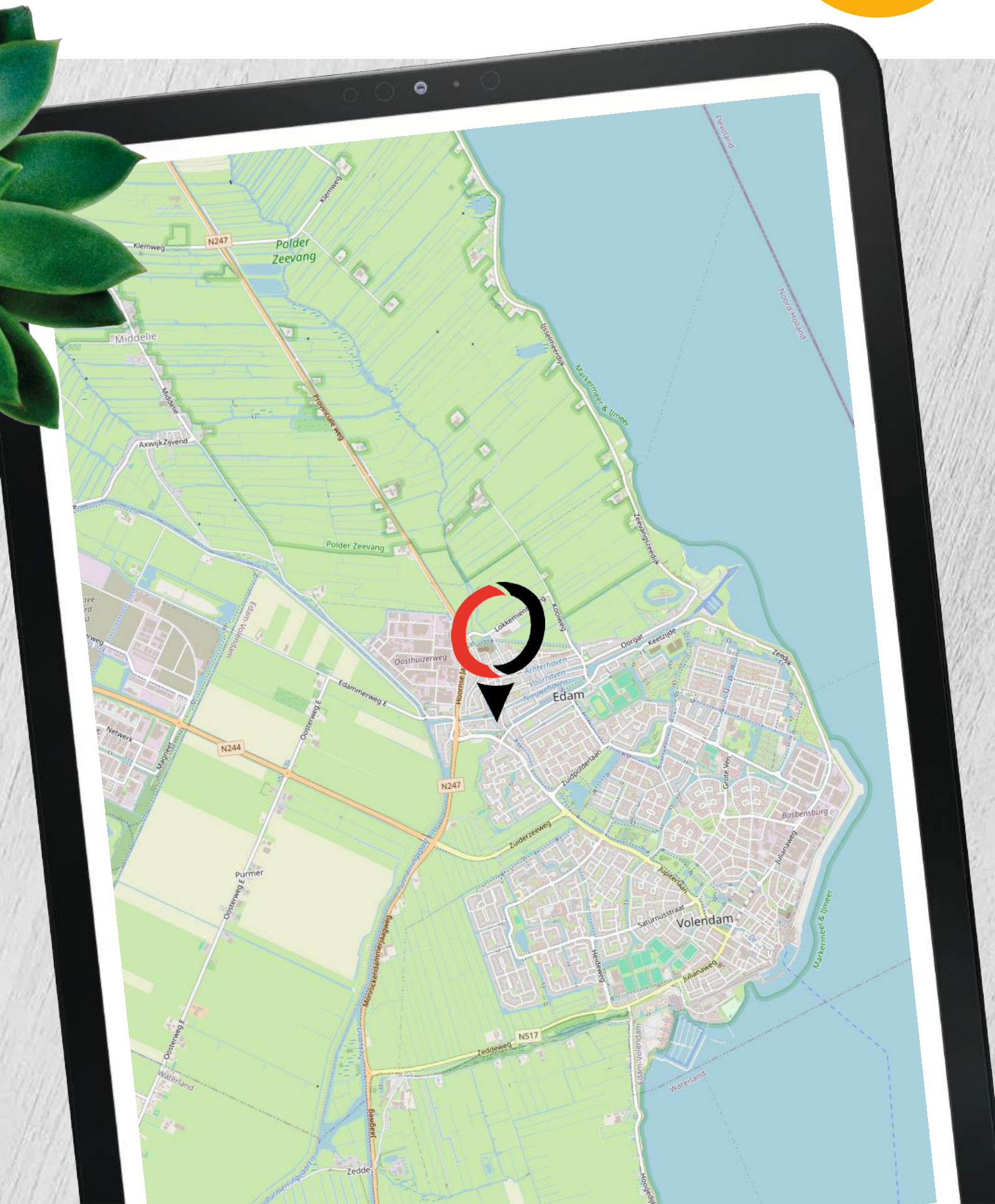
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>15 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensklingend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Edam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 386</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 databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---



# 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  
Gaat 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  
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		

# 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  
Gaat 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

Quooker

X

-

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  
Gaat mee  
Kan worden overgenomen  
Niet van toepassing

-

X

Schilderijophangstelsysteem

X

Radiatorafwerking

X

## Verlichting, te weten:

Inbouwspotjes

X

Opbouwspotjes

X

Hanglampen

X

Dimmers

X

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

-

X

-

X

-

X

-

X

Spiegelwanden

X

## Toiletaccessoires, namelijk;

Toiletrolhouder

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  
Gaat 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

-

X

-

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  
Gaat mee  
Kan worden overgenomen  
Niet van toepassing

Zonnepanelen, aantal:

Airco

Mechanische ventilatie / luchtbehandeling

Schotel / antenne

Waterontharder

Cv-ketel met toebehoren

Thermostaat

Stadsverwarmingsunit (unit in eigendom)

(Hout)kachel

(Voorzet)open haard met toebehoren

Overige installaties, namelijk:

-

-

-

-

**Overige zaken, te weten:**

Stadsverwarmingsunit

CV-ketel

Zonnepanelen, aantal:

-

-

-

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

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.



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, Michelle, Charissa en Fleur*

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 | **Grotenhuyshof 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**

# Onze dienstverlening wat wij voor jou kunnen betekenen

Bij Van Overbeek Makelaars sta jij centraal. Of je nu gaat verkopen, kopen of een taxatie nodig hebt, wij begeleiden je met deskundigheid, persoonlijke aandacht en helder advies. En met vier vestigingen in de regio zijn we altijd dichtbij.



## Je woning **verkopen**

Je wilt je huis verkopen tegen de beste prijs en onder de juiste voorwaarden. Wij zorgen voor een slimme verkoopstrategie, een krachtige presentatie op Funda en andere platforms.

Met één vast aanspreekpunt begeleiden we je van kennismaking tot sleuteloverdracht.



## Een huis **kopen**

Een huis kopen doe je niet elke dag. Onze aankoopmakelaars kennen de markt, herkennen risico's en onderhandelen namens jou. We denken met je mee, bewaken jouw belangen en zorgen dat je zonder verrassingen je droomhuis koopt. Van eerste bezichtiging tot koopakte staan we aan jouw zijde.



## Taxatie nodig?

Heb je een taxatie nodig voor je hypotheekaanvraag, verbouwing of een andere financiële beslissing? Onze gecertificeerde taxateurs leveren snel een betrouwbaar en gevalideerd NWWI-rapport, erkend door alle banken en instanties. Zo weet je precies waar je aan toe bent.



# Van Overbeek Makelaars

## Een vertrouwde naam in Noord-Holland

Al meer dan 55 jaar staan wij kopers en verkopers in de regio met raad en daad bij. Vanuit onze vestigingen in Purmerend, Edam-Volendam, Hoorn en West-Friesland helpen we jou bij de verkoop, aankoop of taxatie van je woning.

Onze makelaars combineren lokale betrokkenheid met deskundigheid en een persoonlijke aanpak.



### Wat mag je van ons verwachten?

- ✔ Meer dan 55 jaar ervaring in vastgoed – lokaal én regionaal
- ✔ Vier vestigingen met sterke marktkennis van jouw omgeving
- ✔ Eén vast aanspreekpunt die jouw traject van A tot Z begeleidt
- ✔ Gecertificeerde makelaars en erkende taxateurs (NVM, VastgoedCert, NRVt)
- ✔ Persoonlijke begeleiding bij verkoop, aankoop én taxatie
- ✔ Snelle, duidelijke communicatie via korte lijnen
- ✔ NVM-lidmaatschap als garantie voor kwaliteit en betrouwbaarheid
- ✔ Altijd een vestiging bij jou in de buurt – loop gerust binnen
- ✔ Goed bereikbaar en gratis parkeren

#### Purmerend

0299 - 42 88 98

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

Gorslaan 12

1441 RG Purmerend



#### Edam-Volendam

0299 - 37 30 40

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

Kleine Kerkstraat 4

1135 AT Edam



#### Hoorn

0229 - 27 17 77

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

Lepelaar 3

1628 CZ Hoorn



#### West-Friesland

0228 - 52 10 52

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

De Tuin 25

1611 KR Bovenkarspel



# De Hypotheekshop

## Onafhankelijk hypotheekadvies dat bij jou past

Een huis kopen? Dan wil je precies weten wat je kunt lenen – en wat slim is. Of je nu je eerste huis koopt, wilt doorstromen of je overwaarde wilt benutten: een goede hypotheek vormt de basis van jouw woontoeekomst. Bij De Hypotheekshop krijg je geen standaardadvies, maar persoonlijk en onafhankelijk financieel advies – afgestemd op jouw leven.

Je vindt De Hypotheekshop gewoon bij ons in huis: in Purmerend, Hoorn en Bovenkarspel. Zo koppelen we jouw woonwensen direct aan een eerlijk financieel advies.

**Onze adviseurs kijken verder dan cijfers. Ze willen weten wat jij belangrijk vindt. Want alleen dan krijg je een hypotheek die écht bij je past.**

## Gratis en zonder verplichtingen

**Benieuwd wat jij kunt lenen? Of wat er financieel mogelijk is in jouw situatie?**

Het eerste gesprek is helemaal gratis. En wie weet ga je naar huis met meer opties dan je dacht.

## Daarom kies je voor De Hypotheekshop

- ✔ Onafhankelijk advies – we vergelijken vrijwel alle geldverstrekkers voor jou
- ✔ Eén vast aanspreekpunt – geen callcenters, maar gewoon in jouw buurt
- ✔ Helder inzicht in je mogelijkheden – nu én op lange termijn
- ✔ Slimme keuzes bij doorstromen of overwaarde benutten
- ✔ Financiële rust vóórdát je koopt of verkoopt
- ✔ Persoonlijke aanpak, afgestemd op jouw situatie



### De Hypotheekshop Hoorn

Lepelaar 3  
1628CZ Hoorn

0229 - 28 57 77  
hoorn525@hypotheekshop.nl



### Hypotheekshop Purmerend

Gorslaan 12  
1441 RG Purmerend

0299 43 67 64  
purmerend528@hypotheekshop.nl



### Hypotheekshop Bovenkarspel

De Tuin 25,  
1611 KR Bovenkarspel

0228 447 205  
bovenkarspel524@hypotheekshop.nl







## Mogen wij ook je huis **verkopen**?

Ons team is er klaar voor! Bel of mail ons gerust als er nog vragen zijn.

0299 - 42 88 98

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



## Volg ons op social media:



Purmerend Facebook  
[/vanoverbeekmakelaarspurmerend](#)



Purmerend Instagram  
[@vanoverbeekmakelaars](#)



Purmerend Youtube  
[@VanOverbeekMakelaarsPurmerend](#)

*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.*