



Broekermeerdijk 24 Ws
Broek In Waterland

Welkom bij Pinedo Makelaardij

Sta je op het punt om een nieuw huis te kopen, verkopen, huren of verhuren? Dan begint er vaak een nieuw avontuur! Misschien ga je emigreren, start je met een nieuwe baan, ga je samenwonen of ben je toe aan meer ruimte. Het kopen, verkopen of verhuren van een woning is spannend en daarbij kun je wel wat professionele hulp gebruiken. Pinedo Makelaardij staat voor je klaar in Alkmaar en omgeving.



Joshua Pinedo

MAKELAAR

info@pinedomakelaardij.nl
072 5122129

Een **gouden** keus
Voor aankoop, verkoop,
(ver)huur en beheer





Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

171 m²

INHOUD

626 m³

BOUWJAAR

2010

PERCEELOPPERVLAKTE

315 m²

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

5

Verwarming

Cv ketel Remeha 2010

Warm water

Cv ketel Remeha 2010

Casco

Beton

Opbouw

Houtskelet met

onderhoudsarme gevelbekleding

Overige inpanidige ruimte

10 m²

Omschrijving

Wonen op het water, midden in de natuur en toch op slechts enkele minuten van Amsterdam. Aan de Broekermeerdijk, In het geliefde Broek in Waterland, ligt deze exclusieve watervilla Kolibri met vrij uitzicht over de landerijen en direct gelegen aan open vaarwater.

De in 2010/2011 door Post Arkenbouw gerealiseerde watervilla biedt circa 152 m² woonoppervlak, verdeeld over twee verdiepingen (circa 171 m² inclusief het bijgebouw op de wal), en combineert een strak ontwerp met warme, landelijke elementen. Dankzij de ruime terrassen, de groene tuin en het water rondom ervaart u hier iedere dag een bijzonder gevoel van rust en vrijheid, alsof u permanent op vakantie bent.

De woning ligt op eigen grond én eigen water, waardoor er geen sprake is van liggeld. Bovendien beschikt de woning over 23 zonnepanelen en energielabel A, wat het comfortabele woongevoel combineert met duurzaamheid en lage energielasten.

Op de wal bevindt zich daarnaast een volledig uitgerust bijgebouw van circa 19 m² met een eigen keuken, badkamer, elektrische cv-installatie, stoppenkast en aansluiting op het riool. Het bijgebouw beschikt tevens over een praktische schuur en is daardoor perfect geschikt als gastenverblijf, atelier, kantoor of praktijkruimte.

Over de ligging en de buurt:

De woning ligt aan de Broekermeerdijk op korte afstand van het dorp Broek in Waterland. De Broekermeerdijk is uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een rustige en prettige woonomgeving met veel privacy.

De omgeving is ideaal voor liefhebbers van wandelen, fietsen, hardlopen en varen. De watervilla bevindt zich aan de Zesstedenvaart, die in open verbinding staat met het Noordhollandsch Kanaal. Vanuit hier vaart u eenvoudig richting natuurgebied IJperveld of Amsterdam.

In Broek in Waterland vindt u onder meer een buurtsupermarkt, diverse horecagelegenheden en een dorps huis. Voor uitgebreide voorzieningen zijn Monnickendam en Amsterdam dichtbij. Het populaire Amsterdam-Noord ligt op circa 5 kilometer afstand en biedt winkelcentra, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. Via de Noord/Zuidlijn reist u snel naar Amsterdam CS en Amsterdam Zuid.

Parkeren kan langs de dijk, aan de overzijde van het water. Vanaf daar bereikt u de woning met uw eigen pontje - een bijzonder detail dat direct bijdraagt aan het gevoel van rust, vrijheid en privacy.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de tuinzijde bereikt u de entree van de watervilla. De hal geeft toegang tot het stijlvolle toilet en de royale leefruimte. De woonkamer beschikt over dubbele deuren naar het terras aan het water en kenmerkt zich door de combinatie van robuuste materialen en warme details, zoals de houtkachel, houten balken met stalen accenten en de betonnen vloer met vloerverwarming.

Een op maat gemaakt meubel vormt een echte blikvanger en biedt een geïntegreerde werkplek en praktische kastruimte rondom de wenteltrap.

De open keuken is uitgevoerd met een maatwerkopstelling en een royaal kookeiland. Uiteraard is alle benodigde inbouwapparatuur aanwezig, waaronder een groot gasfornuis met meerdere ovens. Het grote hoekkozijn zorgt ook hier voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht op het omliggende groen.

Omschrijving

Souterrain:

Via de fraai afgewerkte wenteltrap bereikt u het souterrain. Hier bevindt zich allereerst een royale multifunctionele ruimte met uitgebreide bergkasten, geschikt als tweede woonkamer, sportruimte, hobbyruimte of gameroom.

Daarnaast zijn er drie ruime slaapkamers, waarvan twee voorzien van maatwerkkasten. Alle kamers zijn hoogwaardig afgewerkt en beschikken over veel daglicht.

De stijlvolle badkamer is ingericht met een inloofdouche, toilet en een houten wastafelmeubel met dubbele wastafel. Het tegelwerk, stucwerk en de kranen vormen samen een rustig en verzorgd geheel.

In 2025 is de woning bovendien op diverse punten gerenoveerd en is het afwerkingsniveau bijzonder hoog.

Buitenruimte:

Aan de waterzijde bevindt zich een ruim terras met looprand, zwemtrap en mogelijkheid om een boot aan te leggen. Een heerlijke plek om te genieten van het uitzicht, het water en de voorbijvarende boten. Op warme dagen leent de omgeving zich perfect voor zwemmen, suppen, kanoën en varen.

Vanaf het terras stapt u zo in uw bootje, kano of SUP om de prachtige omgeving vanaf het water te ontdekken. Via de Zesstedenvaart vaart u richting het IJperveld, Waterland of Amsterdam.

De tuin aan de achterzijde van de woning is groen en sfeervol aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, waaronder een overdekt terras en een berging.

De tuin grenst aan Het Varkensland, ook bekend als het Watergangse Veld, onderdeel van een Natura 2000-gebied waar onder andere paarden, vogels en konijnen leven.

Een unieke ligging die zorgt voor rust, natuurbeleving en blijvend vrij uitzicht.

Bijgebouw:

In de tuin staat een stijlvol bijgebouw van circa 29 m² waarvan 10 m² schuur.

Het bijgebouw beschikt over een eigen keuken, badkamer, eigen elektrische cv-installatie, stoppenkast en is aangesloten op het riool en is daardoor volledig zelfstandig te gebruiken.

Dankzij de multifunctionele indeling is deze ruimte ideaal als gastenverblijf, atelier, kantoor, praktijkruimte of studio. Ook hier zorgen de lichtinval en het vrije uitzicht over de landerijen voor een bijzonder prettige sfeer.

Kenmerken:

- Luxe watervilla "Kolibri" van circa 152 m²
- Circa 171 m² leefruimte inclusief bijgebouw op de wal
- Gebouwd in 2010/2011 door Post Arkenbouw
- Betonnen casco met opbouw van staal en houtskeletbouw (Red Cedar)
- Gelegen op eigen grond én eigen water (geen liggeld)
- Aangesloten op elektra, gas, water en riool
- 23 zonnepanelen
- Energietabel A
- Hoog afwerkingsniveau
- Multifunctioneel bijgebouw van circa 19 m² met schuur +-10 m²
- Gelegen aan open vaarwater
- Rustige ligging aan dijk met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Vrij uitzicht aan voor- en achterzijde
- Grenzend aan Natura 2000-gebied Het Varkensland / Watergangse Veld
- Een woonboot is een roerend goed waarbij de bedenktijd van 3 dagen niet van toepassing is en een mondelinge overeenkomst bindend is
- Een koper betaalt uitsluitend overdrachtsbelasting over de bijbehorende grond, niet over de woonark.















Slaapkamer







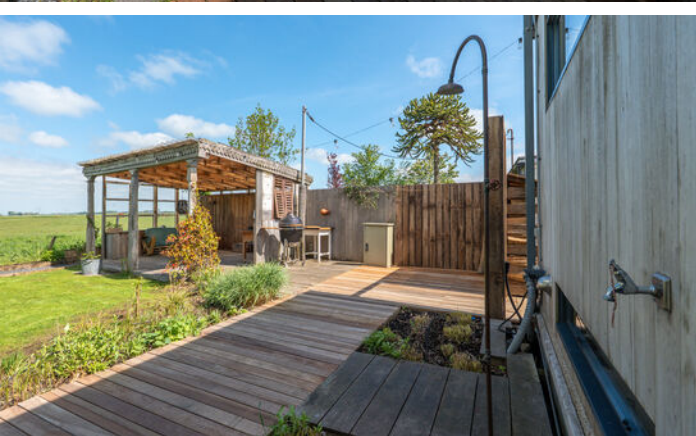




Slaapkamer







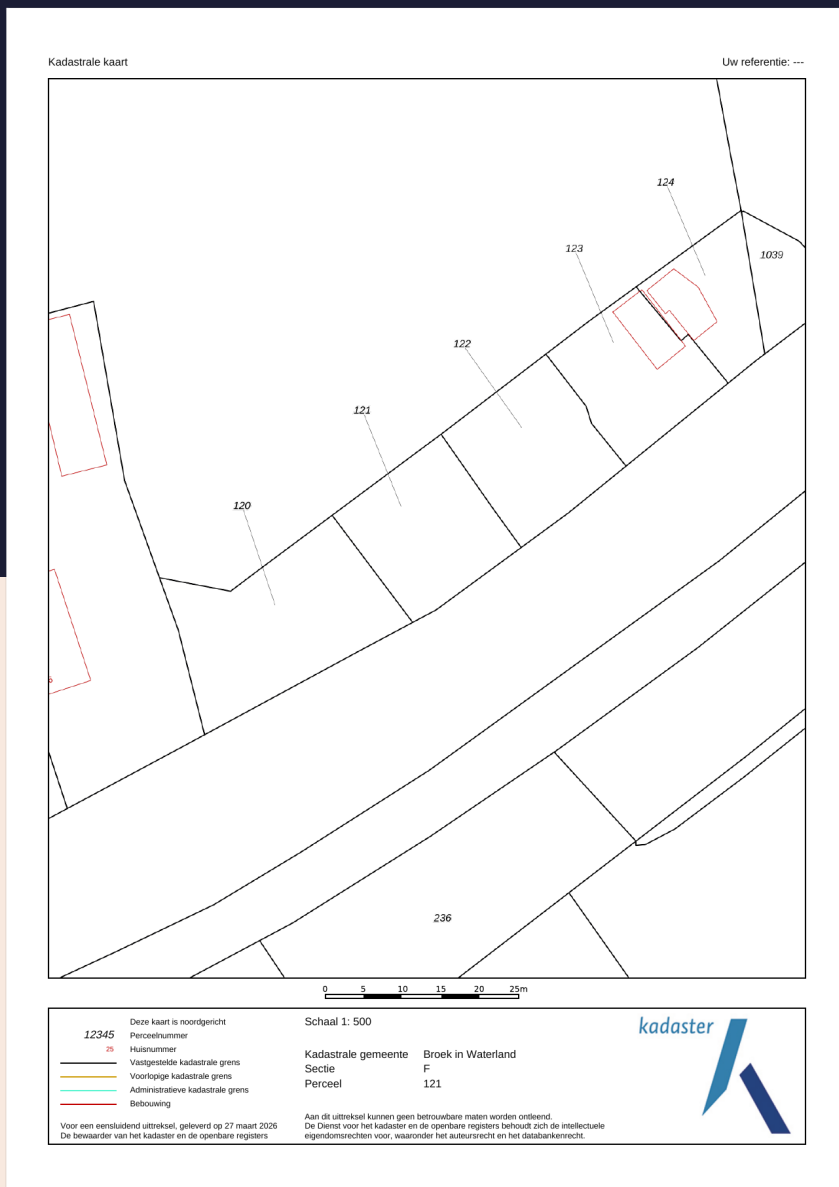








Kadastrale kaart



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente

Broek in waterland

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceeloppervlakte

315 m²

Kadastraal perceelnummer

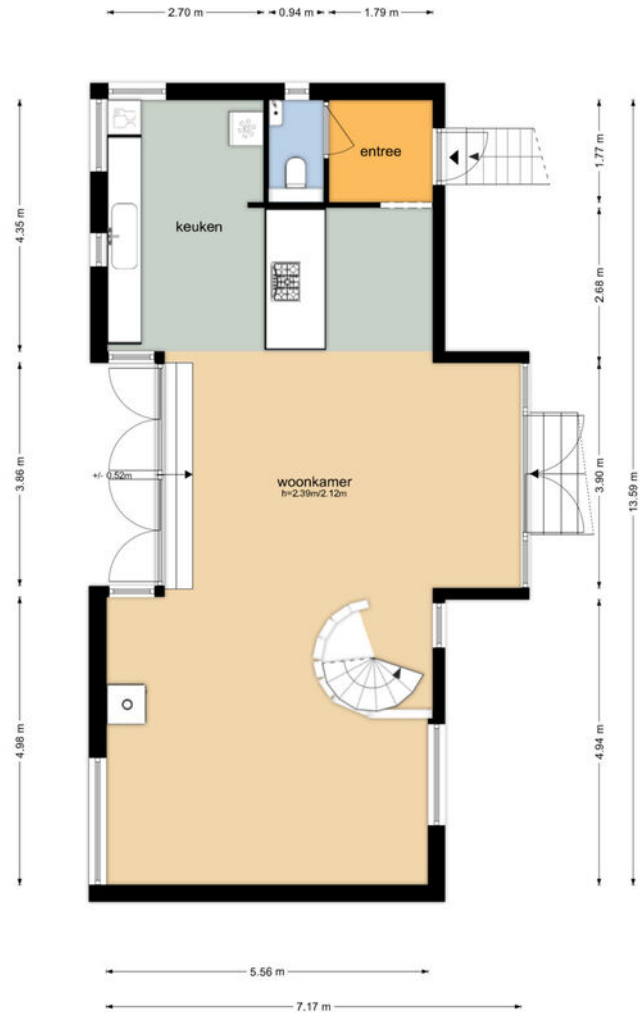
121

Kadastraal sectie

F

Plattegrond

Broekmeerdijk 24ws - Broek in Waterland
Begane Grond



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

Broekmeerdijk 24ws - Broek in Waterland
Souterrain

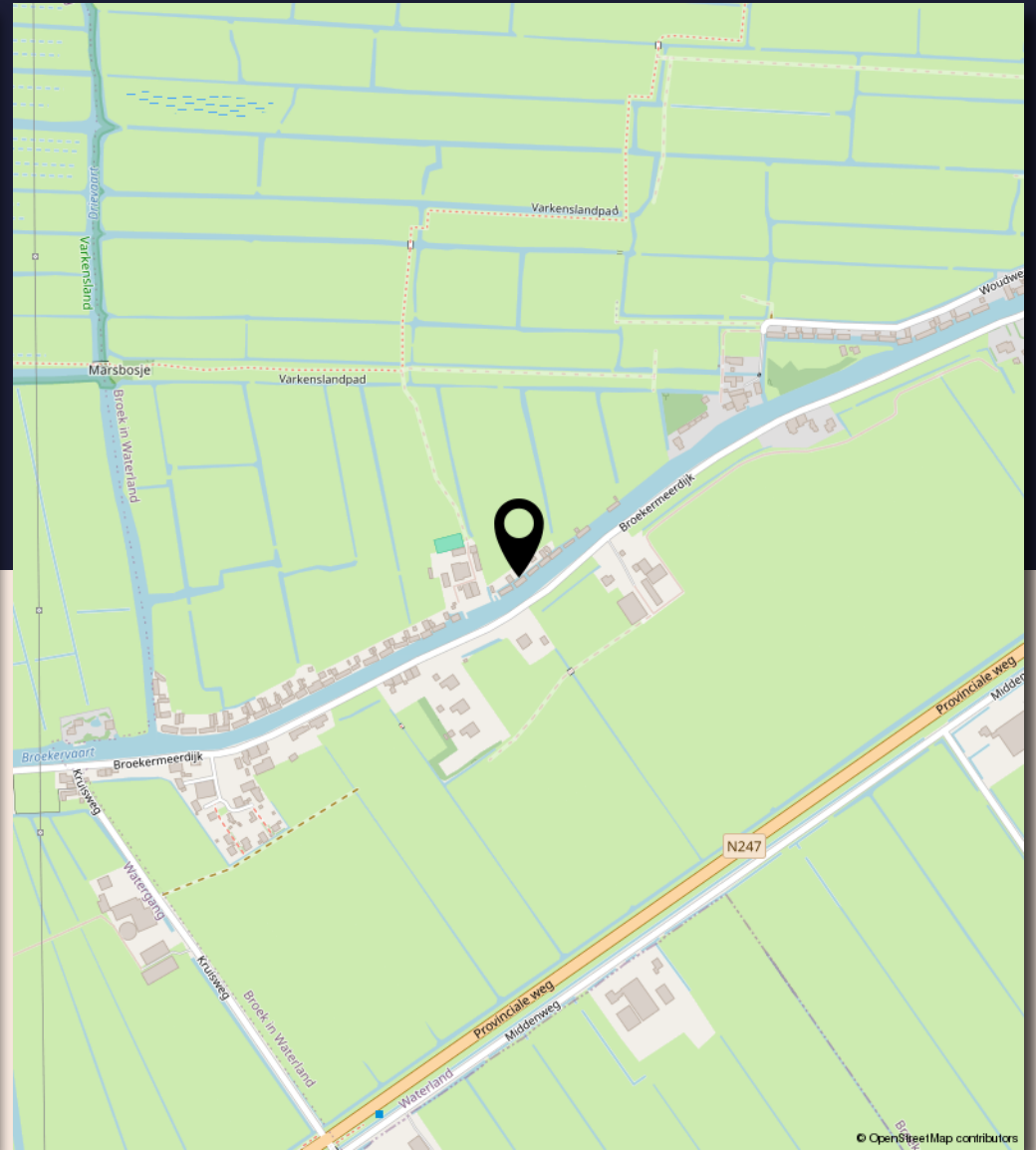
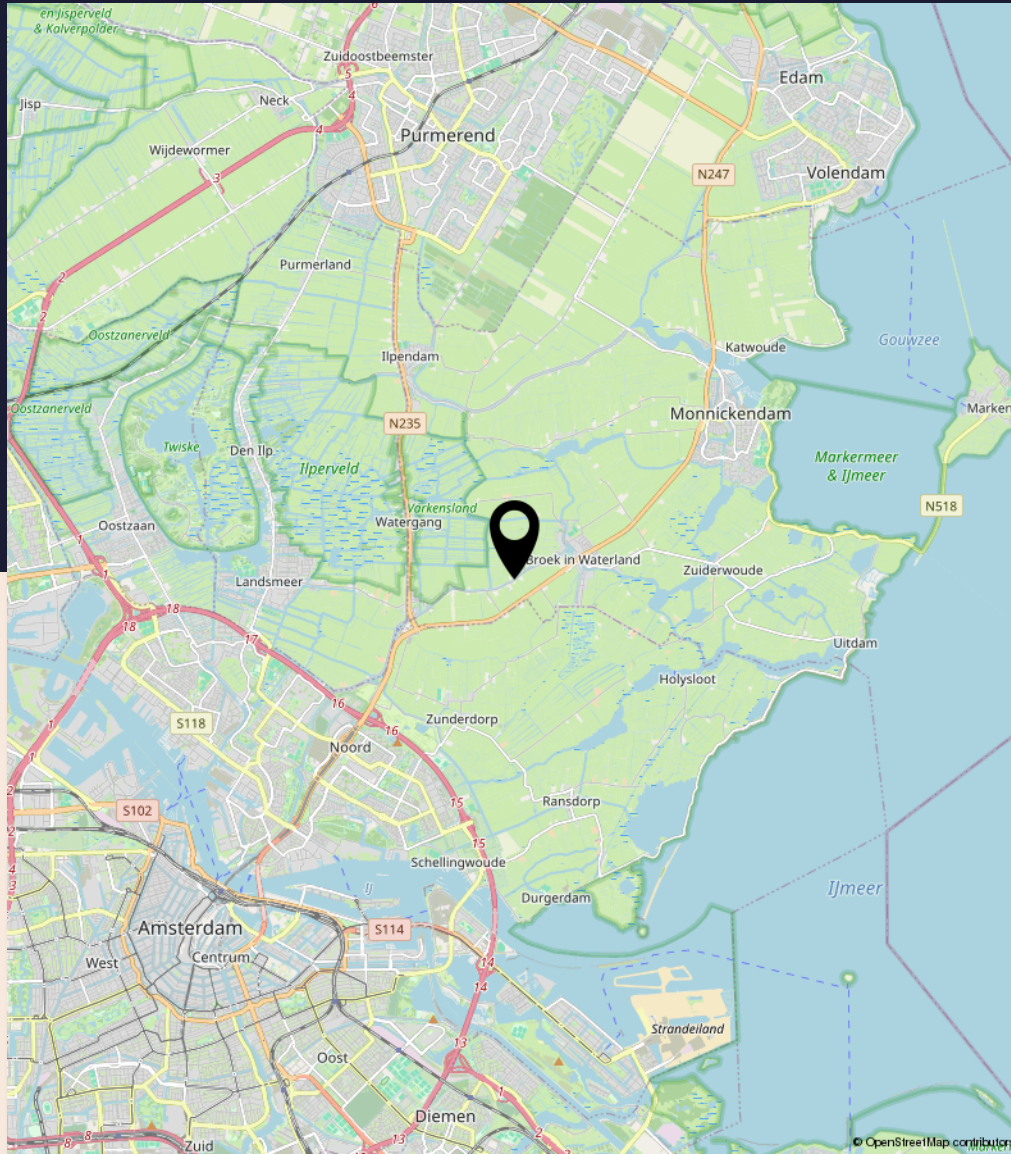


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenzo.nl

Plattegrond



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | x | | |
| Losse (hang)lampen | | | x |
| Rolgardijnen | x | | |
| Jaloezieen | x | | |
| Laminaat | x | | |
| Houtkachel | x | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| (Gas) fornuis | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Oven | x | | |
| Koel-vriescombinatie | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | x | | |
| Fontein | x | | |

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Badkamer Toilet | x | | |
| Badkamer Toiletrolhouder | x | | |
| Badkamer Toiletborstel(houder) | x | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| CV-installatie | x | | |
| Boiler | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| Zonnepanelen | x | | |
| Waterbeveiliging | x | | |
| Tuin | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| Buitenverlichting | x | | |

Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | x | | |
| (Sier)hek | x | | |

Ons team



Joshua Pinedo

Directeur & makelaar



Thomas de Vos

Assistent Makelaar



Inge Groet

Office Manager Verkoop



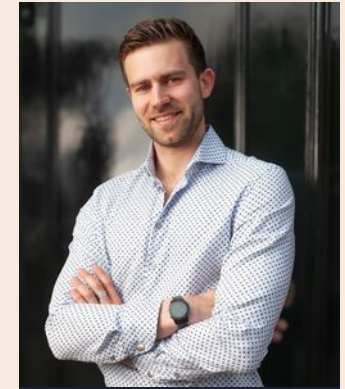
Cynthia Breed

Office Manager Verkoop



Sanne Doornekamp

Operational Manager



Thomas Balk

Financieel Manager



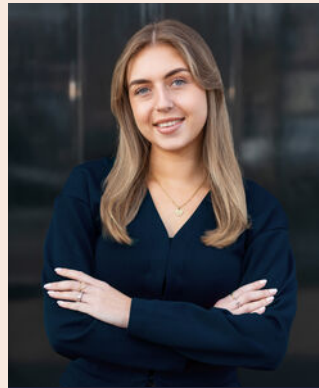
Mireille Adelaar

Commercieel Medewerker
Binnendienst Verkoop



Anila Costers

Manager verhuur & beheer



Ricky Mol

Medewerker Verhuur



Erik van Manen

Vastgoed Beheerder



Elwin Hosmus

Monteur
Technische Dienst



Erwin Jonas

Monteur
Technische Dienst

Algemene voorwaarden

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

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

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 VBO-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u 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.

Mag een makelaar van de VBO 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 toe-zeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een VBO-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- 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.
- 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 VBO-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 gebruiks-mogelijkheden van de woning.

De VBO-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 VBO-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in.

Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

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 VBO-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koop-overeenkomst hebben

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Geen huisvestingsvergunning
- Bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

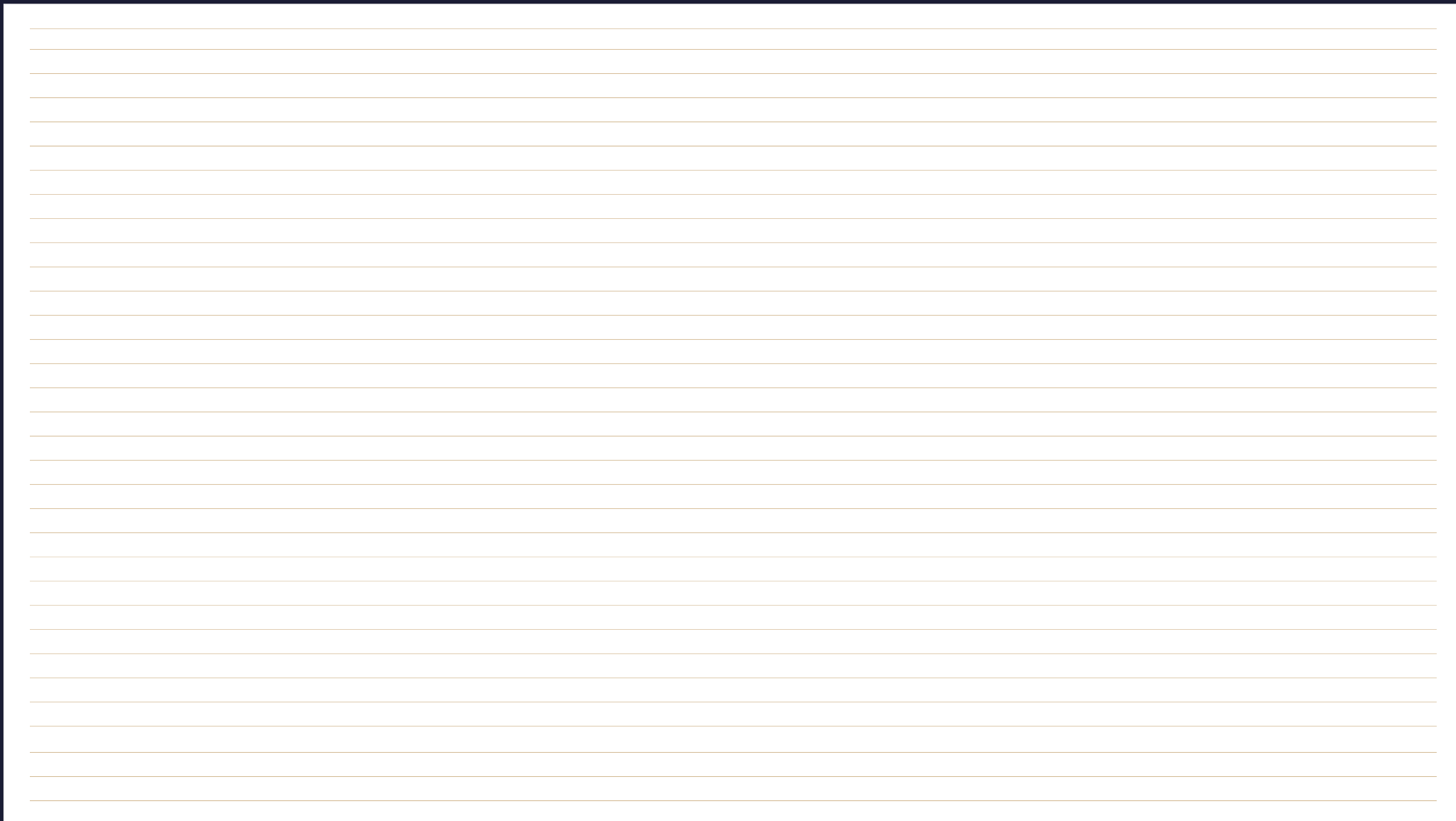
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen

Heeft u meer vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met ons makelaarskantoor.

Wij helpen u graag!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Aantekeningen

A large white rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes. The lines are evenly spaced and cover the entire width of the page, leaving a small margin at the top and bottom.



 **PINEDO**
MAKELAARDIJ

Pinedo Makelaardij
Oudegracht 249
1811 CG Alkmaar

072 512 21 29

info@pinedomakelaardij.nl
www.pinedomakelaardij.nl