

Instapklaar!

# WONEN AAN DE Kennemerland 71 / PURMEREND

Geniet van het vrije uitzicht, de zonnige  
tuin en alle ruimte voor het hele gezin!

**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 06-51949246*

*Mailen kan natuurlijk ook naar [gerard.stevens@vanoverbeek.nl](mailto:gerard.stevens@vanoverbeek.nl)*

*Bel, mail of app mij gerust!*

*- Gerard Stevens*

0299 - 42 88 98

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

verkoop

9,1

Gemiddelde op basis van reviews



aankoop

9,1

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

---

Ben jij op zoek naar een ruime en comfortabele woning met moderne afwerking en volop leefruimte op een fijne locatie? Dan is deze kwadrantwoning in Purmer-Zuid precies wat je zoekt. Met maar liefst 103 m<sup>2</sup> woongenot, vier slaapkamers, dakterras en parkeerplaats op eigen erf is dit een heerlijke plek voor (jonge) gezinnen. Dankzij energielabel A geniet je hier van veel wooncomfort en lage stookkosten én doordat de woning is gebouwd in 1988 is deze volledig geïsoleerd. De ruime, fraai aangelegde tuin met vrij uitzicht richting de dijk maakt het plaatje compleet en geeft je iedere dag dat fijne gevoel van ruimte en vrijheid.

## De omgeving

De woning ligt in de populaire en groene wijk Purmer-Zuid, een prettige en kindvriendelijke omgeving waar je je direct thuis voelt. Op korte afstand vind je het Leegwaterpark, een heerlijke plek om te wandelen, sporten of gewoon even tot rust te komen in het groen. In de directe omgeving zijn winkels (winkelcentrum Meerland) voor de dagelijkse boodschappen, scholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen aanwezig. De bereikbaarheid is uitstekend, met snelle verbindingen richting Amsterdam en omliggende plaatsen, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

## De woning


Deze goed onderhouden kwadrantwoning biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. De woning is volledig geïsoleerd en in de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd, waaronder de keuken in 2022, de badkamer in 2021 en het toilet in 2025. De uitgebouwde woonkamer is licht en ruim en staat in directe verbinding met de tuin dankzij de openslaande deuren. De moderne keuken is compleet uitgerust en ideaal voor wie graag kookt.

De badkamer is stijlvol ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet. De tuin is fraai aangelegd, ligt op het westen en biedt een verrassend vrij gevoel dankzij het uitzicht richting de dijk. Hier geniet je in alle rust van de middag- en avondzon. De woning verkeert in een nette en verzorgde staat en is zonder grote werkzaamheden te betrekken.


## De indeling

Je komt binnen in de hal met meterkast en een modern toilet met fontein, dat recent is vernieuwd. Vanuit hier stap je de ruime woonkamer in, die dankzij de uitbouw extra leefruimte biedt en heerlijk licht is door de openslaande deuren naar de tuin. De strakke PVC-vloer en het gestucte plafond zorgen voor een moderne uitstraling. De tuin vormt echt een verlengstuk van de woonkamer en biedt niet alleen ruimte en zon, maar ook een prettig uitzicht richting de dijk, wat zorgt voor een extra gevoel van vrijheid. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe keuken uit 2022, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en veel praktische opbergruimte, waaronder een slimme trapkast.

Op de verdieping vind je drie goed bemeeten slaapkamers, waarvan één is voorzien van een inbouwkast en een andere met een vaste kast. Deze ruimtes zijn flexibel in te delen en ideaal als slaapkamer, kinderkamer of werkruimte. De badkamer is in 2021 vernieuwd en modern uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel en tweede toilet, waardoor het een comfortabele plek is om de dag te beginnen of juist te ontspannen. Op de bovenste verdieping bevindt zich een vierde slaapkamer met toegang tot een fijn dakterras waar je kunt genieten van een fraai uitzicht. Daarnaast is er een praktische vliering voor extra bergruimte en vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.



*Bel ons gerust: 0299 - 42 88 98*



Deze verdieping biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als slaapkamer, hobbyruimte of thuishkantoor. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het fraaie dakterras met uitzicht over de dijk en volop zon.

**Voor de indeling van de woning verwijzen wij je 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 Purmerend gevestigd te zijn
- Energielabel A, dus lage stookkosten en hoog wooncomfort
- Vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen
- Moderne keuken uit 2022 met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Badkamer vernieuwd in 2021
- Fraai aangelegde en vergrote tuin op het westen met vrij uitzicht richting de dijk
- Eigen parkeerplaats met laadpaal
- Schilderwerk buiten uitgevoerd in 2026
- In 2025 is de gehele gevel opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.

#### **Description:**

Are you looking for a spacious and comfortable home with modern finishes, plenty of living space, and a great location? Then this quadrant house in Purmer-Zuid is exactly what you are looking for. Offering no less than 103 m<sup>2</sup> of living space, four bedrooms, a rooftop terrace, and private off-street parking, this is a wonderful home for (young) families. Thanks to its Energy Label A rating, you will enjoy excellent living comfort and low energy costs. Built in 1988, the property is fully insulated. The generously sized and beautifully landscaped garden, with unobstructed views towards the dike, completes the picture and provides a wonderful sense of space and freedom every day.



#### **The Area**

The property is located in the popular and green residential district of Purmer-Zuid, a pleasant and family-friendly neighborhood where you will immediately feel at home. Within a short distance, you will find Leegwaterpark, a wonderful place for walking, exercising, or simply relaxing in nature. Nearby amenities include shops at Meerland Shopping Centre for daily groceries, schools, childcare facilities, and various sports facilities. Accessibility is excellent, with fast connections to Amsterdam and surrounding towns by both car and public transport.

#### **The Property**

This well-maintained quadrant house offers everything you need for comfortable living. The home is fully insulated and has been modernized in recent years, including a new kitchen in 2022, a new bathroom in 2021, and a renovated toilet in 2025. The extended living room is bright and spacious, with French doors providing direct access to the garden. The modern kitchen is fully equipped and ideal for those who enjoy cooking.

The bathroom is stylishly appointed and features a bathtub, walk-in shower, washbasin, and toilet. The beautifully landscaped garden faces west and offers a surprisingly open and spacious feel thanks to its unobstructed views towards the dike. Here, you can enjoy the afternoon and evening sun in complete peace and privacy. The property is well maintained and ready for immediate occupancy, with no major work required.





## Layout

You enter the home through the entrance hall, which provides access to the utility meter cupboard and a modern toilet with washbasin, recently renovated. From here, you step into the spacious living room, which has been extended to create additional living space and enjoys plenty of natural light thanks to the French doors opening onto the garden. The sleek PVC flooring and smooth plastered ceiling contribute to the home's contemporary appearance.

The garden truly serves as an extension of the living area, offering not only space and sunshine but also pleasant views towards the dike, enhancing the sense of openness and freedom. At the front of the house is the luxury kitchen, installed in 2022, featuring high-quality built-in appliances and ample practical storage space, including a cleverly designed under-stairs cupboard.

The first floor comprises three well-proportioned bedrooms, one of which features a fitted wardrobe, while another benefits from a built-in storage cupboard. These rooms are versatile and can be used as bedrooms, children's rooms, or home offices. The bathroom was renovated in 2021 and is finished in a modern style, featuring a bathtub, shower, washbasin, and a second toilet, making it a comfortable space to start the day or unwind after a busy one.

On the top floor, you will find a fourth bedroom with direct access to a pleasant rooftop terrace, where you can enjoy attractive views of the surrounding area. This floor also offers a practical loft space for additional storage, as well as connections for a washing machine and dryer.

This floor offers a wide range of possibilities and can be used as an additional bedroom, hobby room, or home office. From this room, you have direct access to the attractive rooftop terrace, where you can enjoy plenty of sunshine and beautiful views over the dike.

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

**Would you like to experience this home for yourself?** Contact Van Overbeek Makelaars today to schedule a viewing. We would be delighted to show you around during a comprehensive tour of the property.

## Highlights

- Transfer date in consultation
- Buyer may choose the notary, provided the notary is located in Purmerend
- Energy Label A, ensuring low energy costs and excellent living comfort
- Four bedrooms, ideal for families
- Modern kitchen (2022) with high-quality built-in appliances
- Bathroom renovated in 2021
- Beautifully landscaped and extended west-facing garden with unobstructed views towards the dike
- Private parking space with EV charging point
- Exterior painting completed in 2026
- In 2025, the entire façade was repointed and treated with a protective waterproofing impregnation coating

# Kenmerken

WONEN

106 m<sup>2</sup>

INHOUD

364 m<sup>3</sup>

PERCEEL

178 m<sup>2</sup>

KAMERS

5

BOUWJAAR

1988



## Voorzieningen

Verwarming:

stadsverwarming

Isolatie:

dakisolatie,  
muurisolatie,  
vloerisolatie,  
dubbel glas,  
volledig geïsoleerd  
achtertuin,  
voortuin, zijtuin

Tuin:



A

# 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



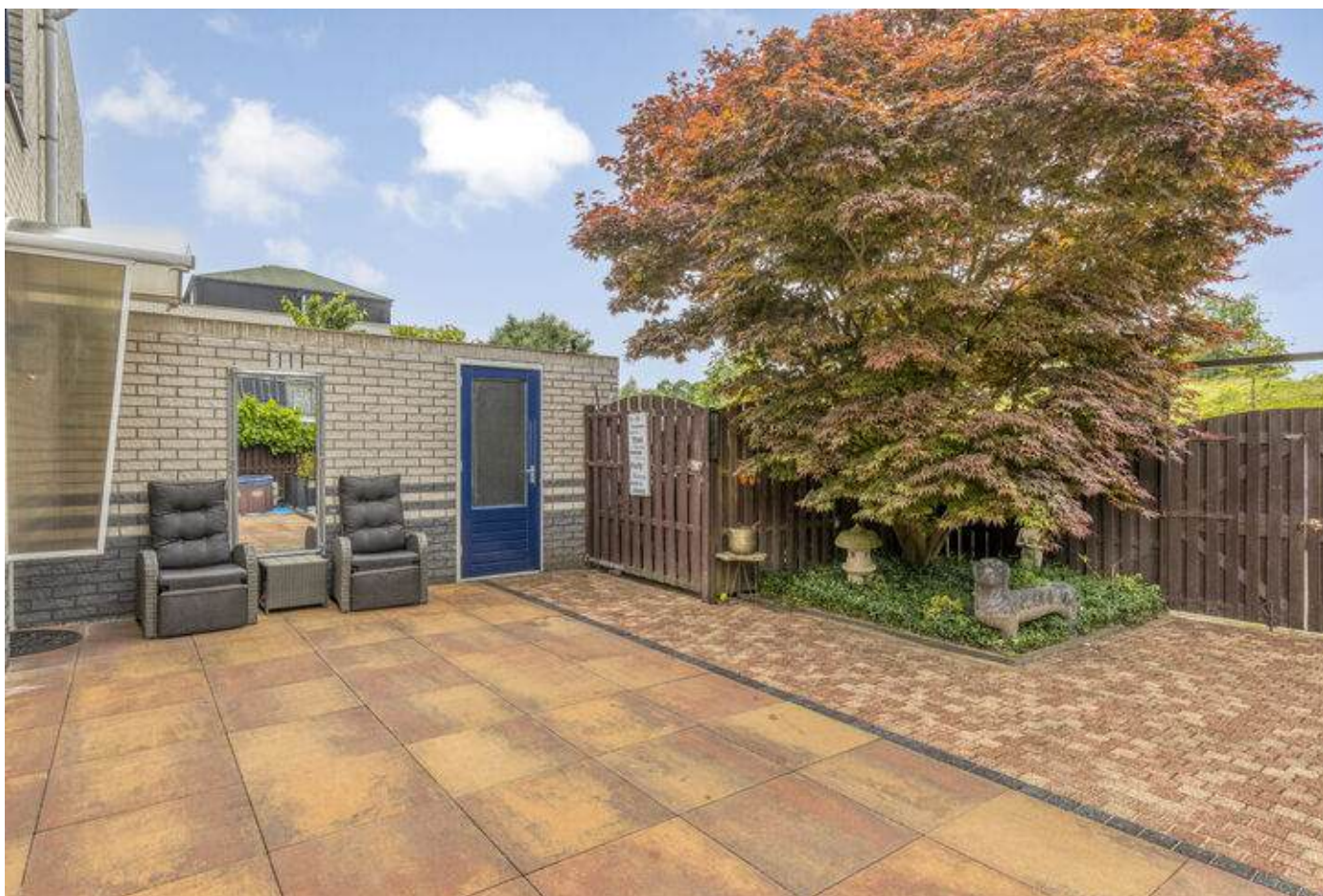
# Foto's van de woning



# 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

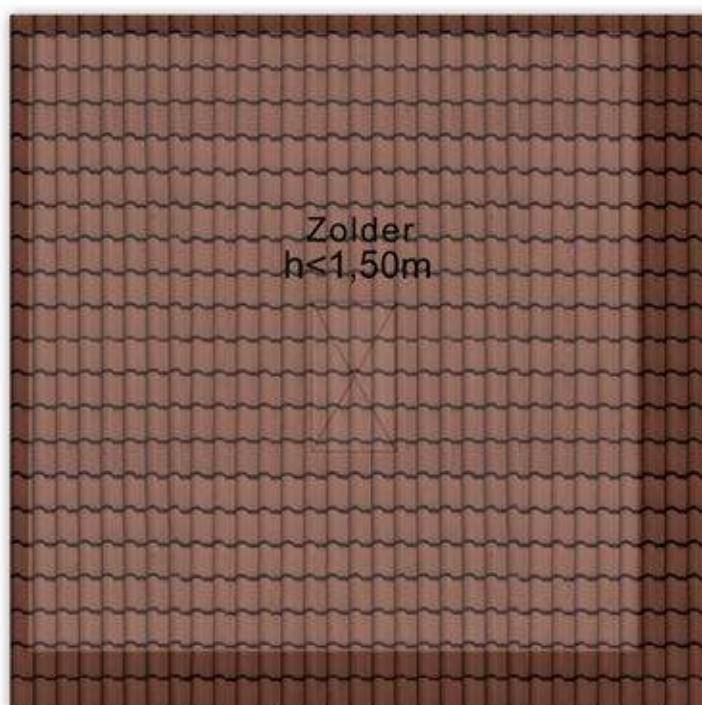


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond van de woning

---

3.24 m

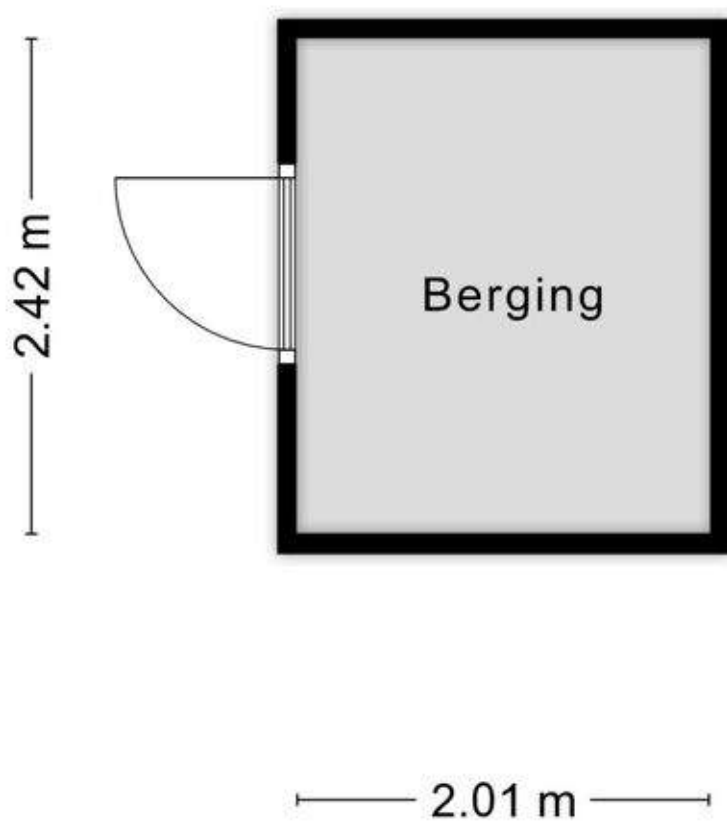


3.29 m

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: Kennemerland 71



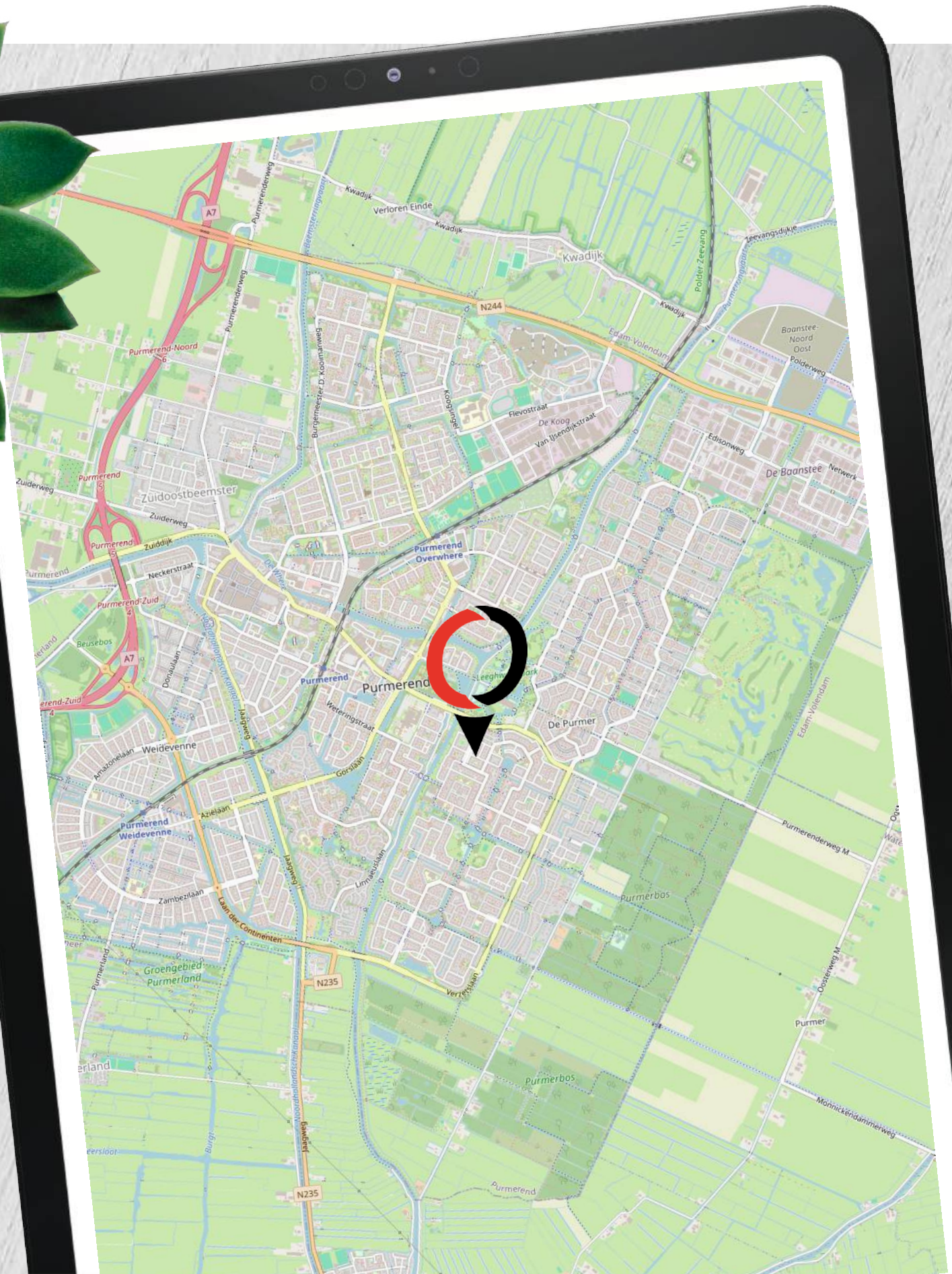
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b>
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Purmerend Sectie A Perceel 2473	
Voor een eensklingend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	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.	

# 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
<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
Overige raambekleding, 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

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

overige keukenapparatuur, namelijk: X

- X

- X

## Isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) / energiebesparing, 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

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

## Badkameraccessoires, namelijk:

# 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

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

Zonnepanelen, aantal:

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

Airco				X
Mechanische ventilatie / luchtbehandeling	X			
Schotel / antenne				X
Waterontharder				X
Cv-ketel met toebehoren				X
Thermostaat	X			
Stadsverwarmingsunit (unit in eigendom)				X
(Hout)kachel				X
(Voorzet)open haard met toebehoren				X
Overige installaties, namelijk:				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Stadsverwarmingsunit	X			
CV-ketel				X
Zonnepanelen, aantal:				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 hoef 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, wil doorstromen of je overwaarde wil 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.

## Zeker weten dat je goed verzekerd bent

Je koopt niet zomaar een huis. Dan wil je dat alles goed geregeld is. Ook je verzekeringen. Daarom werken wij samen met Brugman & Duim Verzekeringen. Zij vergelijken dagelijks verzekeringen op prijs en voorwaarden. Zo weet je zeker dat je een goede keuze maakt.

Je krijgt advies dat past bij jouw situatie. Precies goed verzekerd.

Benieuwd of jouw situatie goed geregeld is? Vraag direct een persoonlijk adviesgesprek aan.

**BRUGMAN  
& DUIM**

VERZEKERINGEN

Gorslaan 12, 1441 RG Purmerend  
0299 - 254 211  
info@brugmanenduimverzekeringen.nl



### De Hypotheekshop Hoorn

Lepelaar 3  
1628CZ Hoorn

0229 - 28 57 77  
hoorn525@hypotheekshop.nl



### De Hypotheekshop Purmerend

Gorslaan 12  
1441 RG Purmerend

0299 - 43 67 64  
purmerend528@hypotheekshop.nl



### De 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.*