



nemassdeboer



De Dijkkavel 30  
Volendam

# Jouw nieuwe (t)huis?

Rust, ruimte en een kindvriendelijke locatie!

# Welkom in jouw volgende thuis

Een huis koop je met je hoofd en met je hart, daarom laten we je zien hoe dit huis leeft. Denk aan licht, ruimte en de rust van de omgeving. Wij begeleiden je van eerste kijk tot sleuteloverdracht met eerlijk advies en korte lijnen. Wat wij zelf waarderen zijn de ochtendzon in de woonkamer, het rustige uitzicht vanuit de tuin en dat moment waarop je na binnenstappen vanzelf dieper ademhaalt.

Topresultaat vraagt om een nuchter plan en mensen die het waarmaken.

Bij nemassdeboer kies je voor een makelaar die de markt in Edam Volendam en omgeving kent, scherp onderhandelt en jouw verkoop of aankoop van begin tot eind regelt. Met een doordachte prijsstrategie, snelle afstemming tijdens bezichtigingen en hulp van onze eigen hypotheek en verzekeringscollega's houden we tempo en grip. Klaar om te starten met een goed gesprek. Bel ons of loop binnen voor een vrijblijvende kennismaking.

**Jouw thuis begint hier.**

**9,3**

**Onze klanten  
geven ons via funda een  
9,3 en dat merk je, plan  
een bezichtiging en  
ervaar het zelf.**



## **Contactgegevens**

Julianaweg 208 B  
1131 DL Volendam  
Telefoon: 0299 200 999  
E-mail: info@nemassdeboer.nl

**Niks missen van ons  
nieuwste aanbod en nieuws?  
Volg ons op Facebook en  
Instagram en ontvang onze  
acties in jouw overzicht.**



# Ons team

Maak kennis met de vier gezichten achter ons makelaarsteam. Zij zetten jouw woonwens om in beweging. We werken transparant en houden je na elke stap op de hoogte, van eerste bezichtiging tot sleuteloverdracht.



**Marcel Roeleveld**

RM/RT Register Makelaar & Taxateur

06 2322 9504

mroeleveld@nemassdeboer.nl



**Johan Visser**

RM/RT Register Makelaar & Taxateur

06 4087 8087

jvisser@nemassdeboer.nl



**Daphne Hoogland**

Assistent Makelaar

0299 200999

dhoogland@nemassdeboer.nl



**Marleen Visser**

Assistent Makelaar

0299 200999

mvisser@nemassdeboer.nl

# Kenmerken

## Getallen & gegevens

<b>WONEN</b> 139 m <sup>2</sup>	<b>INHOUD</b> 498 m <sup>3</sup>	<b>BOUWJAAR</b> 1984	<b>PERCEEL</b> 154 m <sup>2</sup>	<b>KAMERS</b> 5
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------	--------------------------------------	--------------------

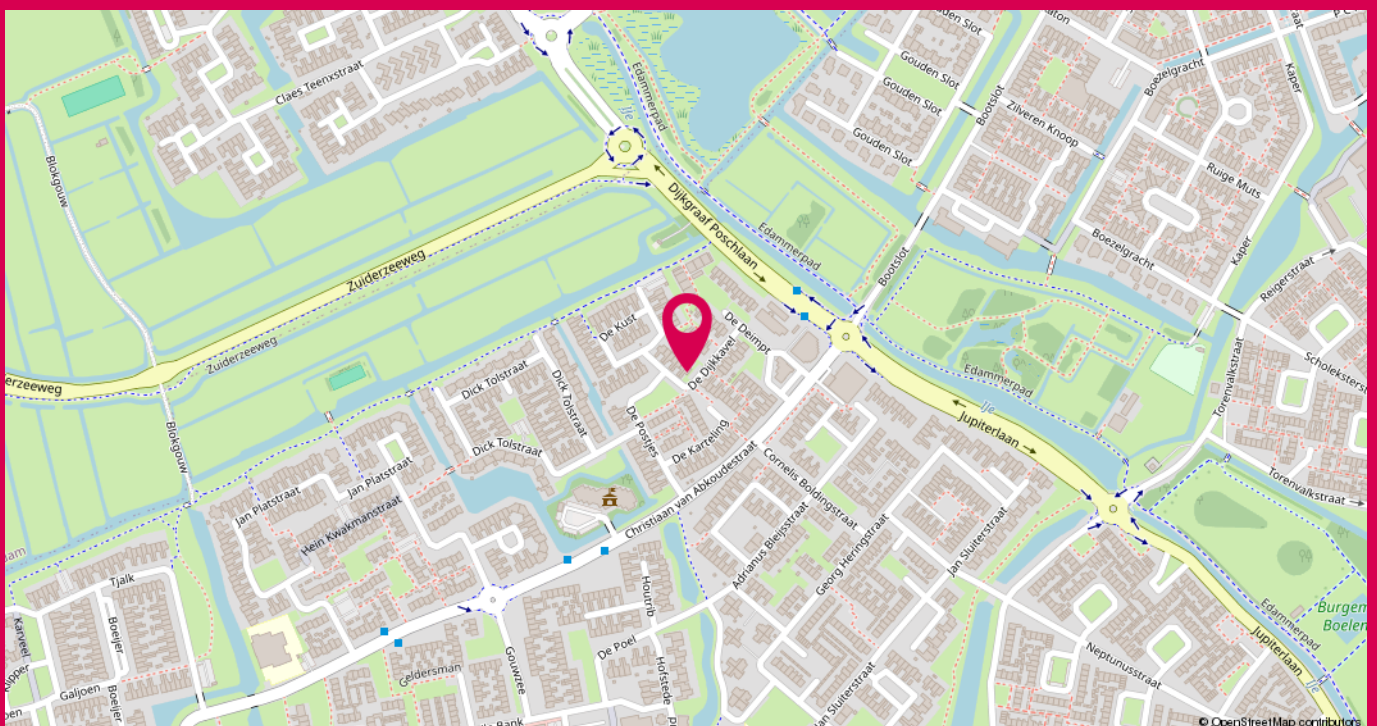
Bouwjaar	1984	Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie
Gebruiksopp. wonen	139 m <sup>2</sup>	Verwarming	C.v.-ketel
Overige inpandige ruimte	-	Warm water	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Externe bergruimte	-	Onderhoud binnen	Goed
Perceeloppervlakte	154 m <sup>2</sup>	Onderhoud buiten	Goed
Inhoud woning	498 m <sup>3</sup>	Tuin	55 m <sup>2</sup>

Voorzieningen: Rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel

Ligging: In woonwijk, open ligging

# Locatie

*Jouw nieuwe (t)huis bevindt zich hier*



# Omschrijving

## *Een korte rondleiding op papier*

Uw (t)huis begint bij ons!

Zoek je rust, ruimte en een kindvriendelijke woonlocatie? Kom dan kijken naar deze verrassend ruime gezinswoning aan De Dijkkavel 30 in Volendam.

De woning is gelegen op een rustige en fijne locatie. Aan de voorzijde een open ligging met uitzicht over een speelveldje met speeltoestellen. De ideale plek voor kinderen waar ze lekker kunnen spelen in een rustige omgeving.

En de achtertuin welke gelegen is op het noordoosten biedt een prettige combinatie van zon en schaduw. Hier kun je al vroeg genieten van de ochtendzon en ook op de warme zomerdagen kun je een aangename plek vinden om te ontspannen.

Een woning met een gebruiksoppervlakte wonen van circa 139 m<sup>2</sup> mag zeker ruim genoemd worden. Door de keuken aan de voorzijde heb je een praktische L-vormige woonkamer. Op de verdieping 3 ruime slaapkamers en een ruime badkamer. De zolder met hoge nok kan worden verbouwd tot slaapkamer of zelfs twee slaapkamers. Volop mogelijkheden dus!

De ligging is zeer gunstig ten opzichte van voorzieningen zoals scholen, winkels (de Stient), sportvoorzieningen en openbaar vervoer (bus). Dit alles is op korte afstand van de woning gelegen en bovendien ben je binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Volendam waar je kunt genieten van de karakteristieke haven, gezellige horeca en het Markermeer.

### INDELING

Begane grond: Entree met trapopgang naar 1e verdieping, meterkast (7 groepen), deels betegelde toilet met fonteintje, L-vormige woonkamer voorzien van schuifpui naar het achtererf, aanbouw met keuken in rechte opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, betegelde bijkeuken/berging voorzien van wasmachine aansluiting en (dubbele) deur naar het achtererf.

1e verdieping: Overloop met vaste trap naar 2e verdieping en inbouwkast, voorslaapkamer voorzien van elektrisch rolluik en deur naar het platte dak, achterslaapkamer voorzien van elektrisch rolluik en schuifkast, tweede achterslaapkamer voorzien van elektrisch rolluik en een betegelde badkamer voorzien van wastafel, toilet en douche.

2e verdieping: Bergzolder voorzien van CV ketel (Remeha uit 2013) met mogelijkheid tot het realiseren van één of zelfs twee slaapkamers.

Ben je benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en we nemen je graag mee voor een rondleiding door deze heerlijke 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*

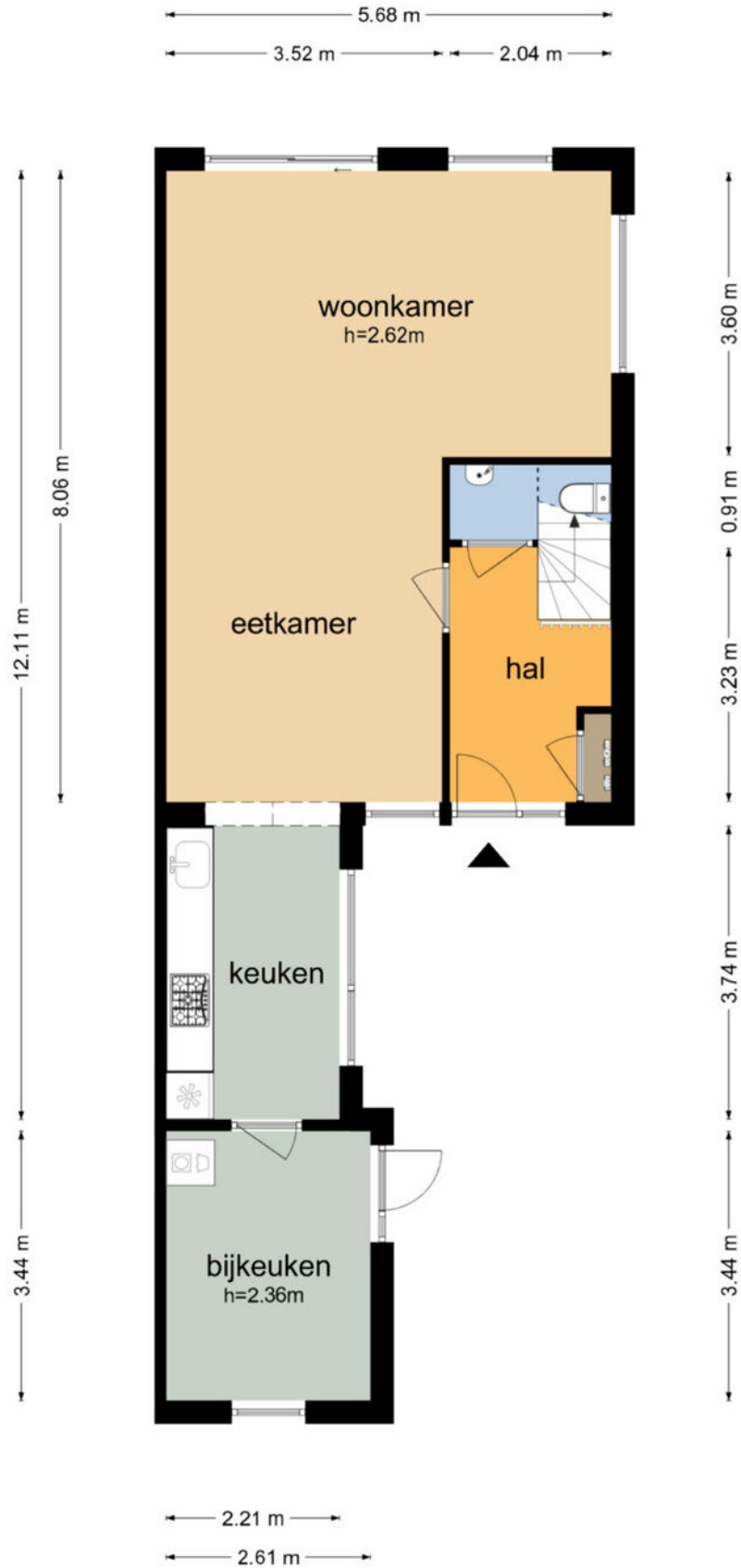


# Foto's

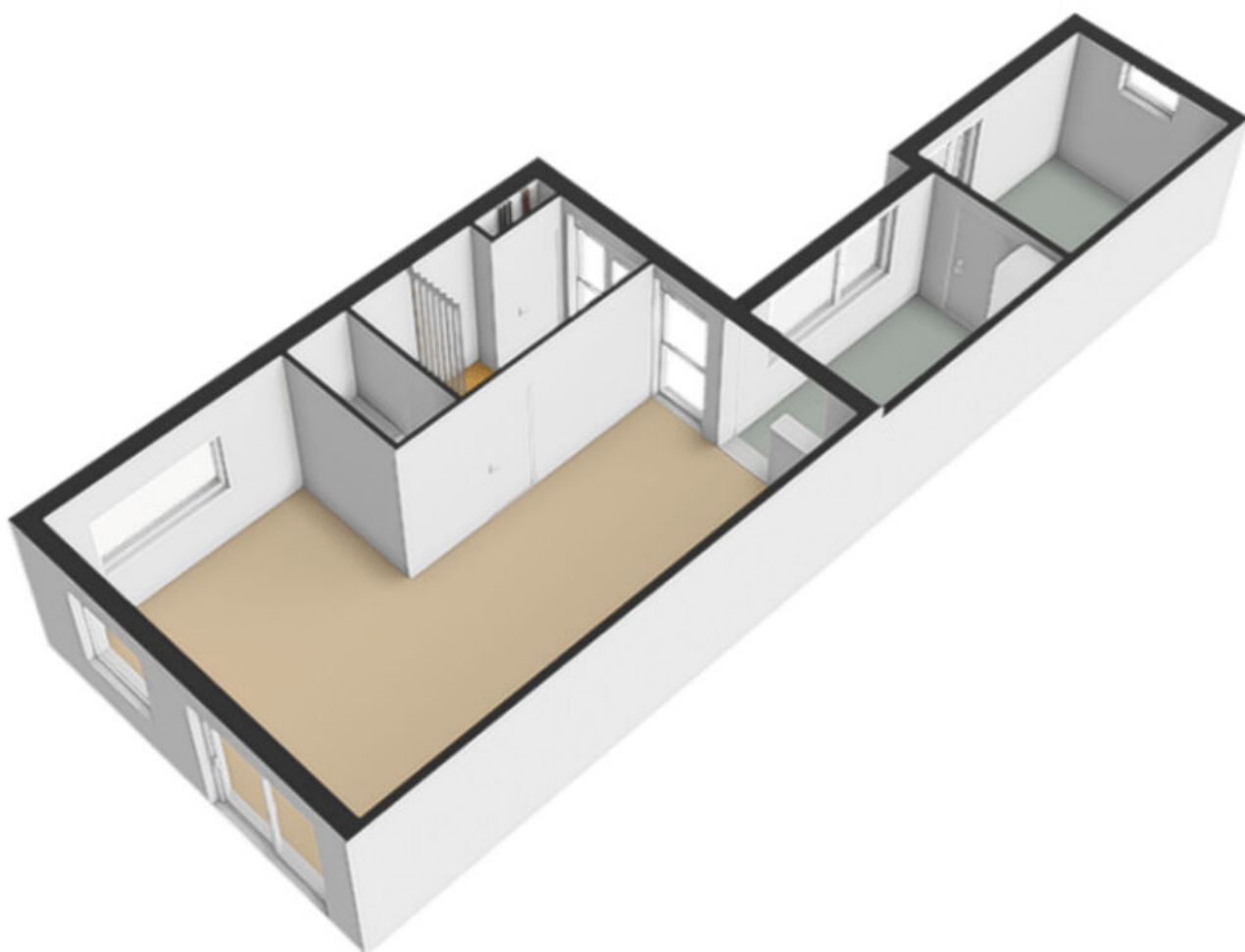
*van de woning*



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



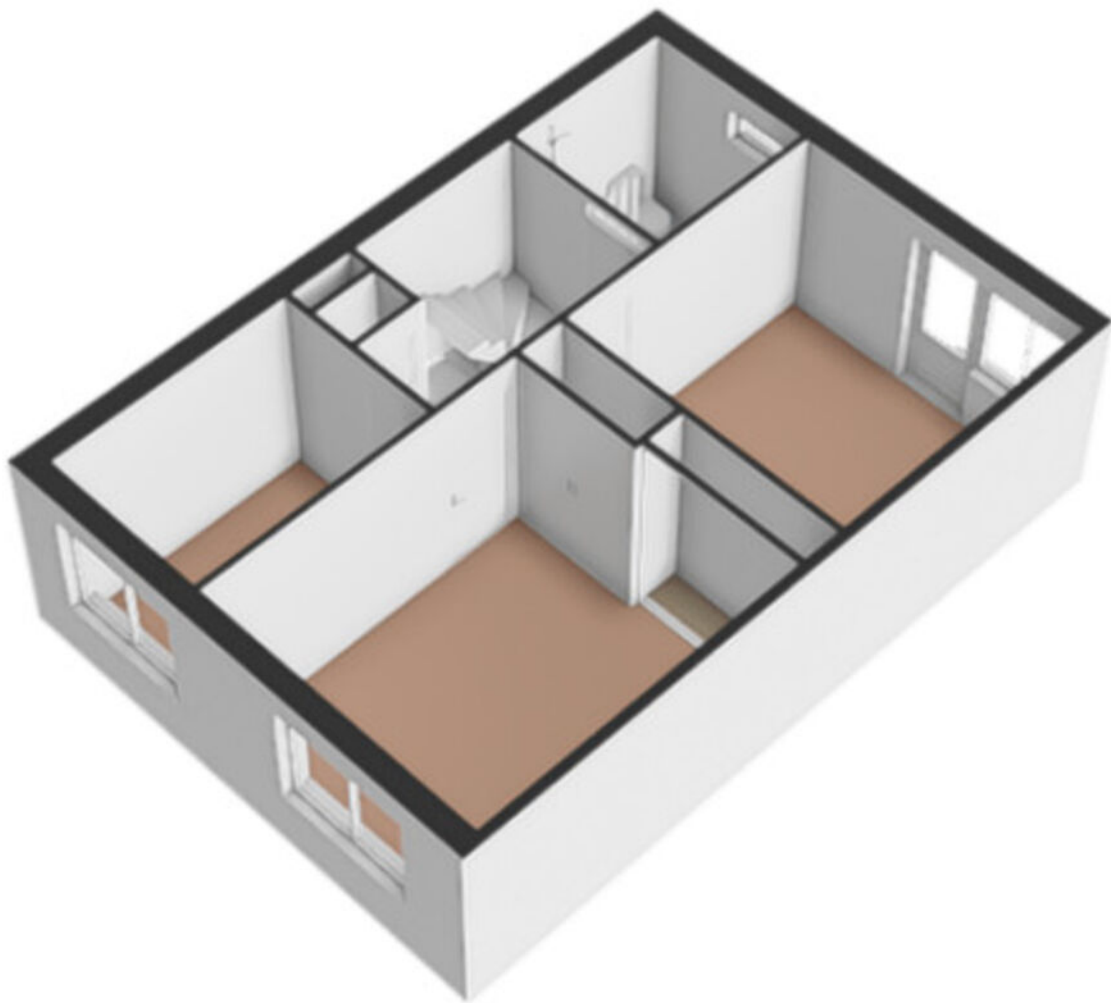
# Plattegrond

## De Dijkkavel 30 - Volendam Eerste Verdieping



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

# Plattegrond

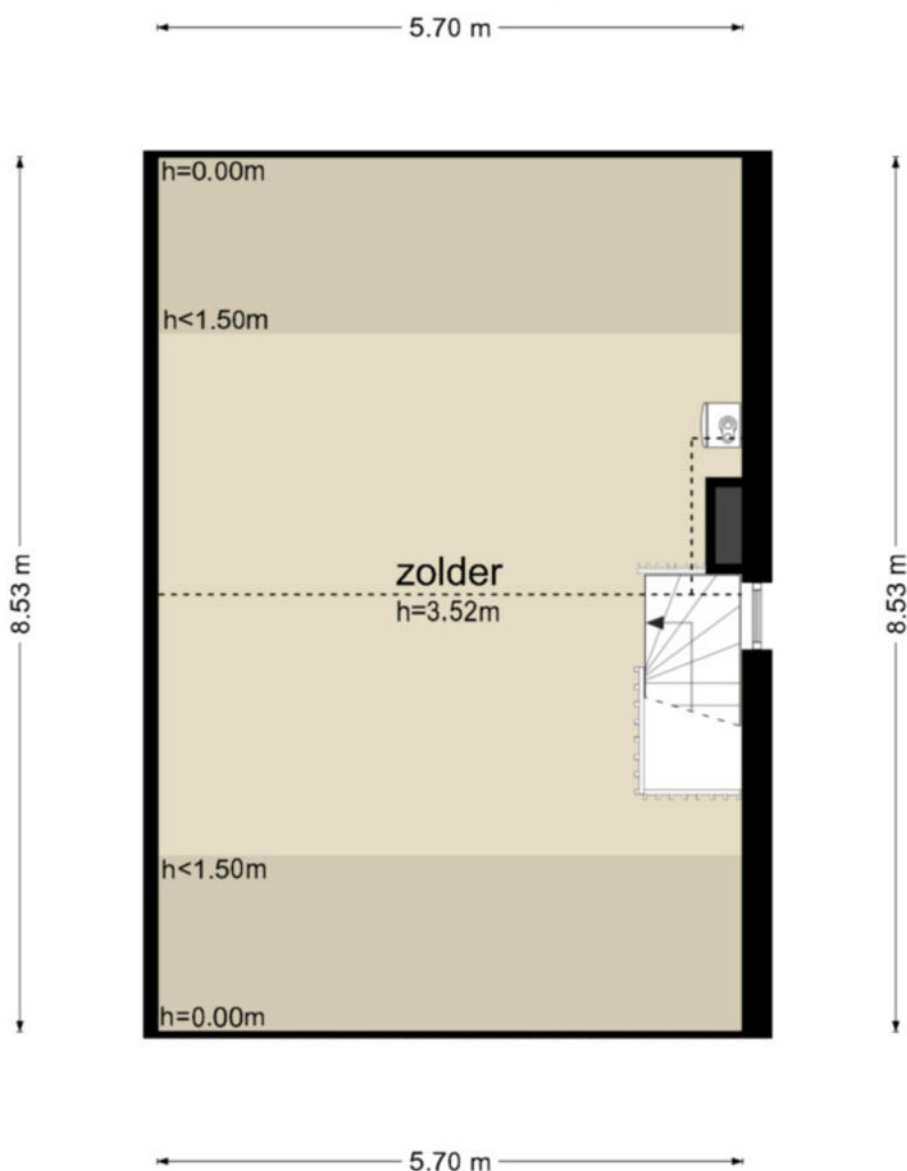


# Plattegrond



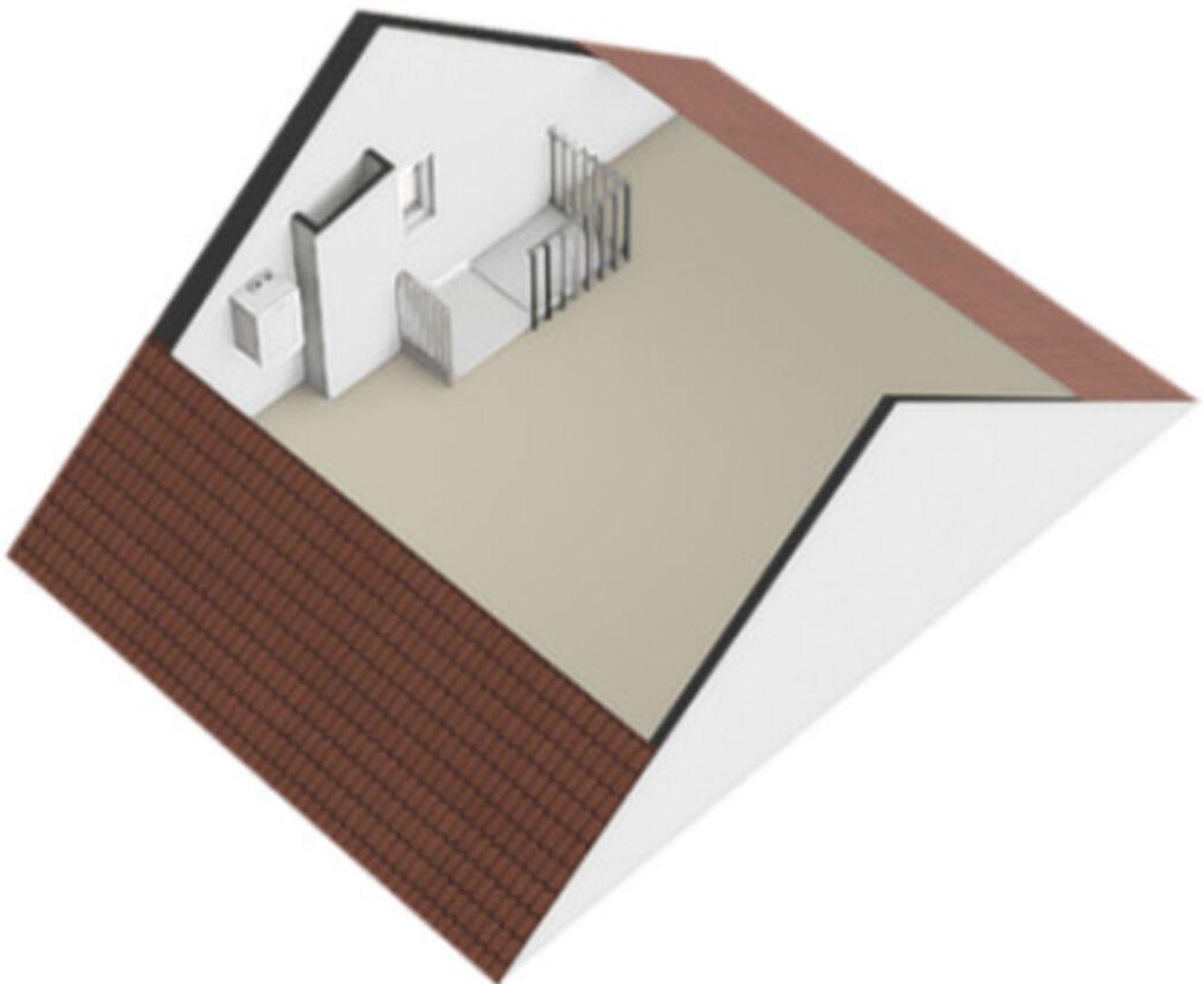
# Plattegrond

## De Dijkkavel 30 - Volendam Tweede Verdieping



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

# Plattegrond



# Kadastrale kaart

De ligging en grenzen van het perceel

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Dijkkavel 30



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Edam	
	Huisnummer	Secctie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10120	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend 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.

# Energie label

De energieprestaties van dit huis



Rijksoverheid

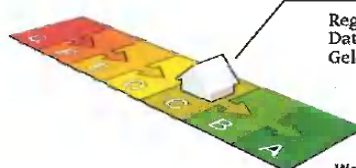
## Energie label woning

De Dijkkavel 30

1132JT Volendam

BAG-ID: 0385010000008423

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label C

Registratienummer 892776730  
Datum van registratie 30-12-2020  
Geldig tot 30-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Hoekwoning
Bouwperiode	1983 t/m 1987
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Chris Reeder  
Examennummer 4323  
KvK nummer 62879316

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD.

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



# Vraag & antwoord

## *Meestgestelde vragen NVM*

### De onderhandeling

#### Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

1. Een tegenbod te doen.
2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

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

#### Ik ben in onderhandeling en de makelaar gaat door met bezichtigen, mag dat?

De verkoper beslist aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper.

Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

### **Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak 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 of zij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **Biedingsprocedure**

#### **Hoe werkt het proces met bieden in deze overspannen markt, waar er weinig aanbod is en veel vraag?**

Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning dat moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper kan, al dan niet op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure op inschrijving in te zetten.

In deze procedure krijgen alle bidders een kans om een bod uit te brengen. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat diegene de woning gegund wordt, de verkoper kan een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vinden. De verkopende partij behoudt zich het recht van beraad en het recht van gunning voor.

Dit houdt in dat de verkoper zelf mag bepalen of het geboden bedrag, in combinatie met (eventuele) voorwaarden, voldoende is om tot verkoop over te gaan en dat hij niet verplicht is aan degene met het hoogste/meest gunstige bod te gunnen en/of te verkopen.

In de onderhandeling dient de makelaar transparant te zijn over de wijze waarop deze plaats vindt. De makelaar dient zich vervolgens ook aan de regels te houden die aan alle bidders én verkoper van tevoren zijn gecommuniceerd. In dit proces dient de makelaar zich onafhankelijk op te stellen. Begeleiding van een aankoopmakelaar is zeker aan te bevelen.

### **Totstandkoming van de koop**

#### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken, legt de verkopende NVM-makelaar dit vast in de koopovereenkomst. De koop ontstaat pas na ondertekening door beide partijen. Ontbindende voorwaarden zijn essentieel en moet je tijdens de onderhandelingen laten opnemen; als koper krijg je die niet automatisch.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste uit de Wet koop onroerende zaken. Mondelinge of per email bevestigde afspraken tellen niet. Na ondertekening en ontvangst van een afschrift door de koper en eventueel de notaris start de wettelijke bedenktijd. Binnen die termijn kan de koper nog afzien van de koop. Daarna is de koop definitief, tenzij een ontbindende voorwaarde van toepassing is.

## Plichten van koper

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je 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.

### Melingsplicht vs. Onderzoeksplicht.

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die van belang zijn voor de aankoop van de woning, aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven.

De verkopend makelaar gaat uit van wat de verkoper hem vertelt, omdat de makelaar niet in de woning heeft gewoond. Tenzij de verkopend makelaar twijfels heeft over de gegeven informatie dan moet hij dat wel onderzoeken.

De koper heeft een onderzoeksplicht om de bouwkundige staat van het huis goed te onderzoeken en eventuele gebreken aan de koopwoning te herkennen. De makelaar kan hier een rol spelen, in sommige gevallen kan de makelaar ook adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

9,9

Onze klanten geven ons via [klantenvertellen.nl](https://klantenvertellen.nl) een 9,9 en dat merk je.

klanten  
vertellen 





# Hypotheek-advies

## Nieuw huis op het oog?

### Begin met een duidelijk plan.

Een huis kopen voelt in deze tijd soms als een uitdaging, maar bij nemassdeboer geloven we dat er vaak meer kan dan je denkt. Of je nu starter bent, wilt doorstromen of benieuwd bent naar je maximale hypotheek: wij helpen je inzicht en overzicht te krijgen. Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs kijken verder dan alleen de cijfers. Samen brengen we jouw mogelijkheden helder in kaart, zodat jij met vertrouwen de volgende stap kunt zetten richting je nieuwe (t)huis.

## Nieuwsgierig wat er voor jou mogelijk is?

Scan de QR-Code en maak een afspraak met een van onze hypotheekadviseurs en zet vol vertrouwen de stap naar jouw nieuwe (t)huis.



Jan Tol



Jack Tol



**nemassdeboer**

Onderdeel van  **NDB Groep**