



nemassdeboer



Julianaweg 23  
Volendam

Datum

# Jouw nieuwe (t)huis?

Wonen op steenworp afstand van de dijk!

# 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> 97 m <sup>2</sup>	<b>INHOUD</b> 382 m <sup>3</sup>	<b>BOUWJAAR</b> 1955	<b>PERCEEL</b> 119 m <sup>2</sup>	<b>KAMERS</b> 5
-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------	--------------------------------------	--------------------

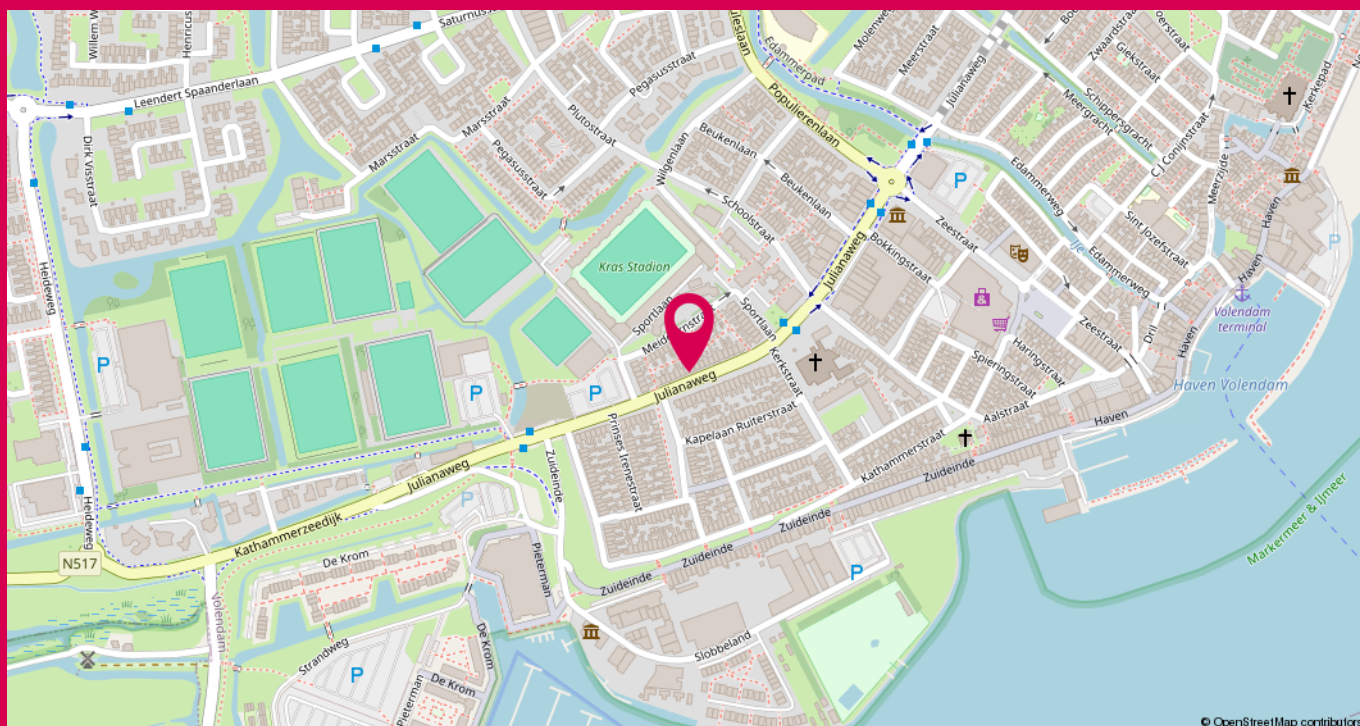
Bouwjaar	1955	Isolatie	-
Gebruiksopp. wonen	97 m <sup>2</sup>	Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Overige in pandige ruimte	10 m <sup>2</sup>	Warm water	C.v.-ketel
Externe bergruimte	-	Onderhoud binnen	Redelijk
Perceeloppervlakte	119 m <sup>2</sup>	Onderhoud buiten	Redelijk
Inhoud woning	382 m <sup>3</sup>	Tuin	41 m <sup>2</sup>

Voorzieningen: Buitenzonwering, tv kabel, glasvezel kabel

Ligging: Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk

# Locatie

*Jouw nieuwe (t)huis bevindt zich hier*



# Omschrijving

## *Een korte rondleiding op papier*

Uw (t)huis begint bij ons!

Wonen op een steenworp afstand van de iconische dijk, de haven en alle gezelligheid die Volendam te bieden heeft? Dat kan aan de Julianaweg 23! Deze ruime en sfeervolle tussenwoning combineert een fijne woonoppervlakte met een centrale ligging.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met een prettige indeling. De aangebouwde bijkeuken/berging staat in verbinding met de achtertuin. Dankzij de gunstige ligging op het noordwesten kun je in de achtertuin heerlijk genieten van de zon en schaduw.

Op de verdiepingen bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, wat deze woning zeer geschikt maakt voor gezinnen, thuiswerkers of mensen die extra ruimte zoeken. De badkamer is praktisch ingericht en er is voldoende bergruimte op zolder aanwezig.

De ligging is ook echt één van de grote pluspunten van de woning! Heel centraal op loopafstand van een veelvoud aan winkels, supermarkt, scholen, sportverenigingen en de wereldberoemde dijk met zijn cafés, restaurants en sfeervolle haven. Op steenworp afstand is de opstapplaats voor het openbaar vervoer (bus). Met de bus ben je binnen no-time richting bijvoorbeeld Amsterdam of Hoorn. Daarnaast zijn met de auto ook de uitvalswegen richting deze steden snel te bereiken.

### INDELING

Begane grond: Entree met trapopgang, meterkast, doorzon woonkamer met inbouwkast, half open keuken in rechte opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, nette betegelde toilet met wandcloset, bijkeuken voorzien van wasmachine-aansluiting en deur naar het achtererf en aangebouwde berging met deur naar het achtererf.

1e verdieping: Overloop met vaste kast, voorslaapkamer met inbouwkast, achterslaapkamer met inbouwkast, tweede achterslaapkamer met deur naar het dakterras en een nette betegelde badkamer voorzien van badmeubel, wandcloset, douche en vloerverwarming.

Vliering: Bergzolder bereikbaar met vlizotrap op overloop.

Een huis waar je jezelf snel thuis zult voelen! 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*

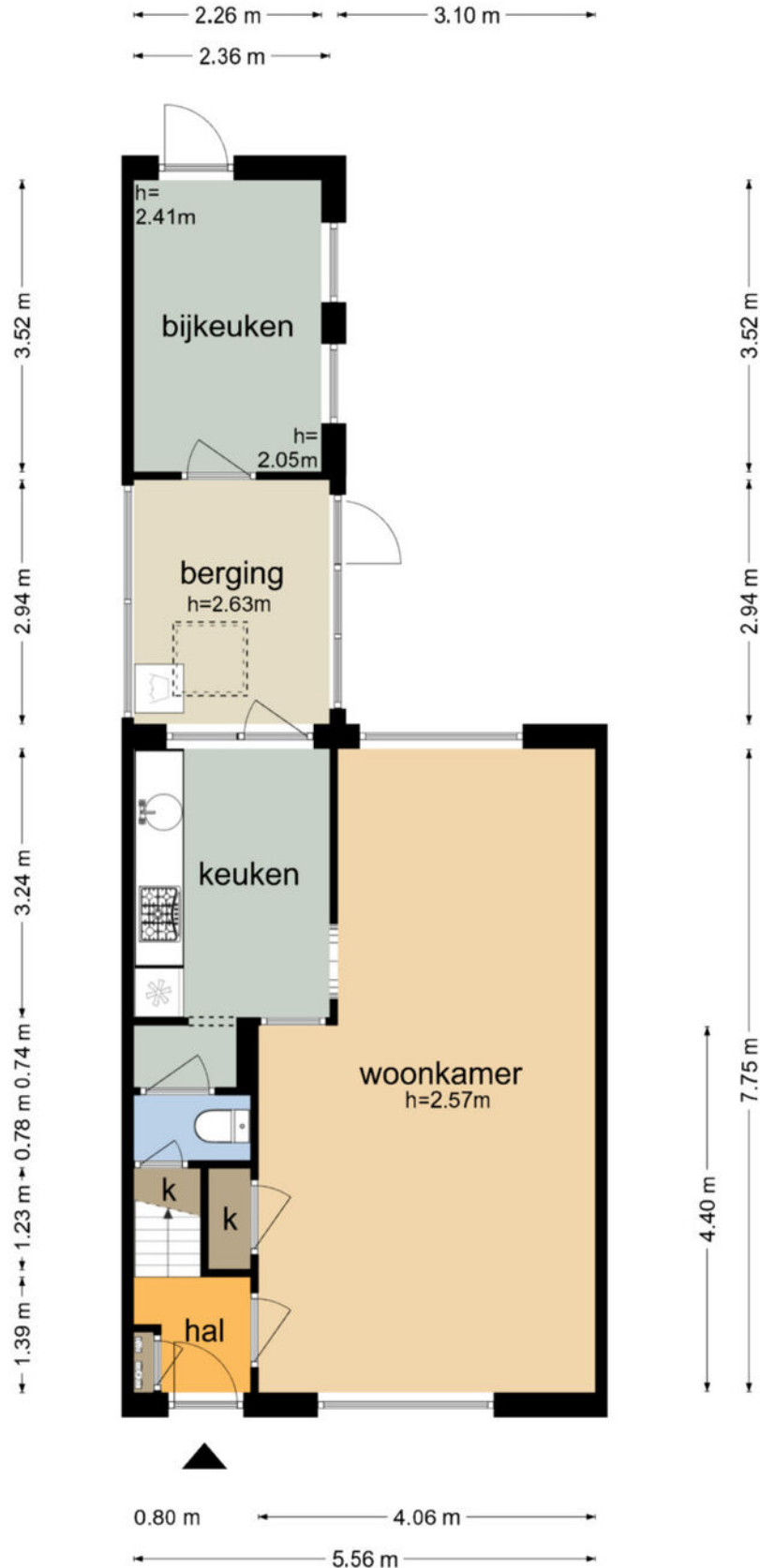


# Foto's

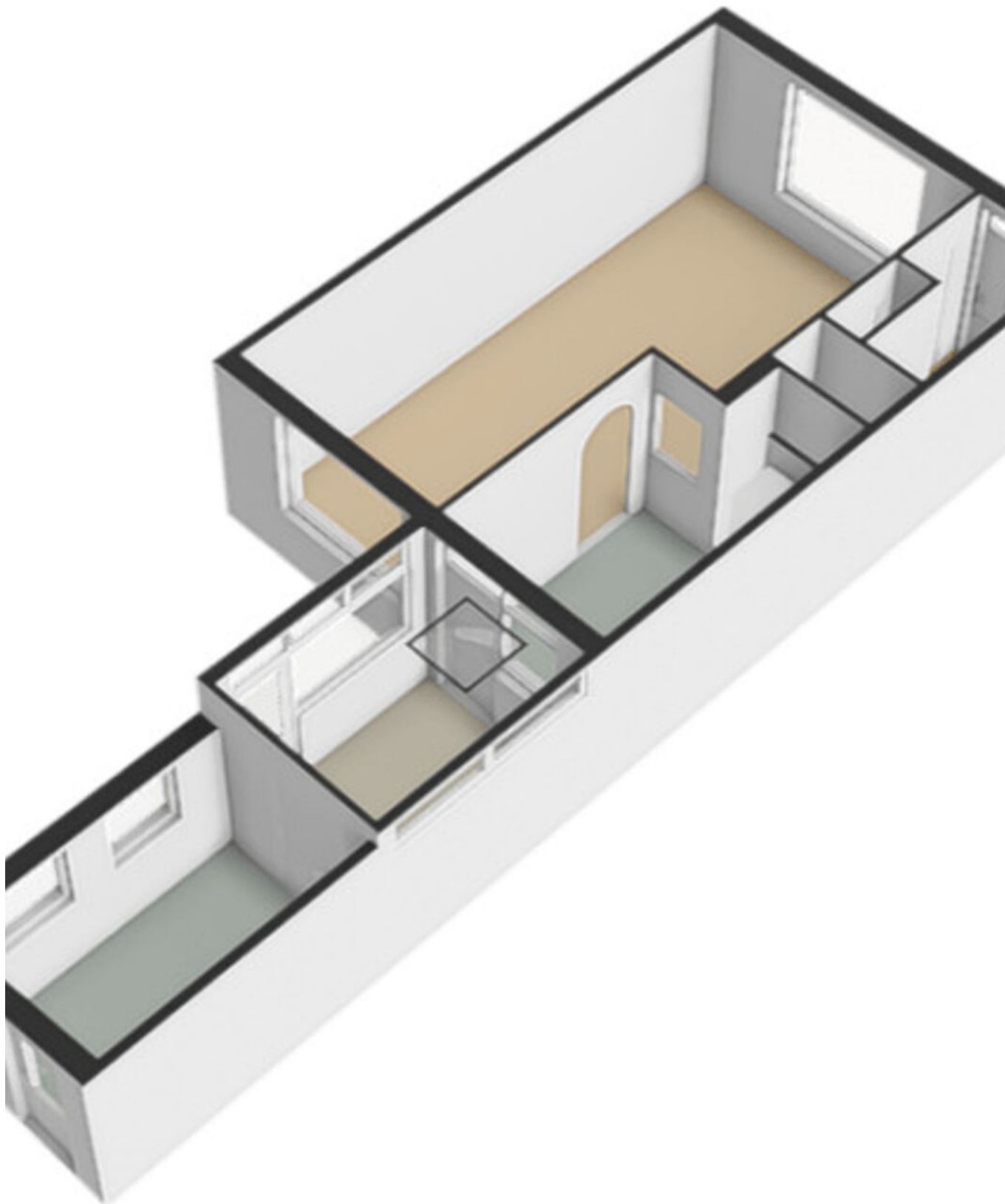
*van de woning*



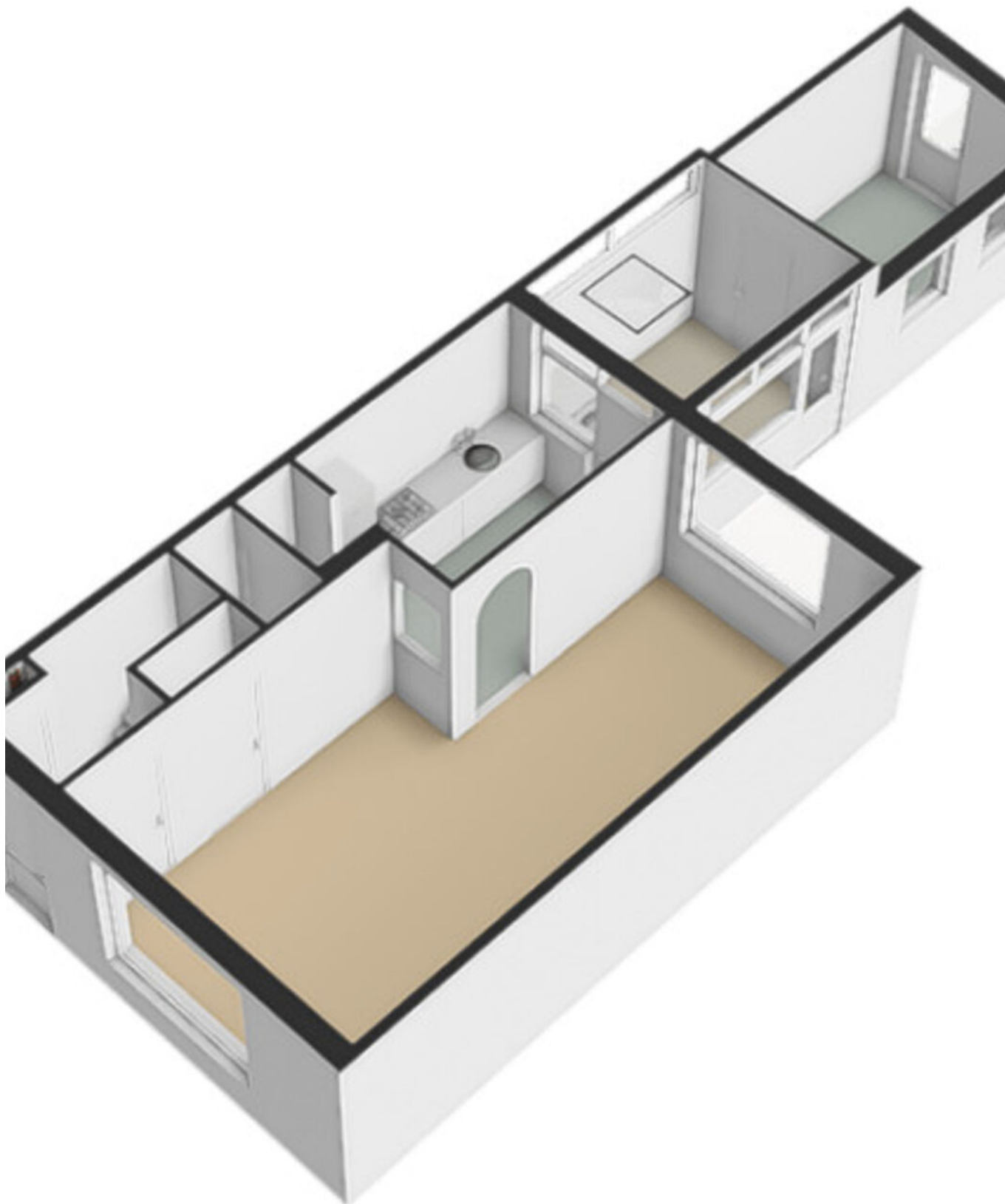
# Plattegrond



# Plattegrond

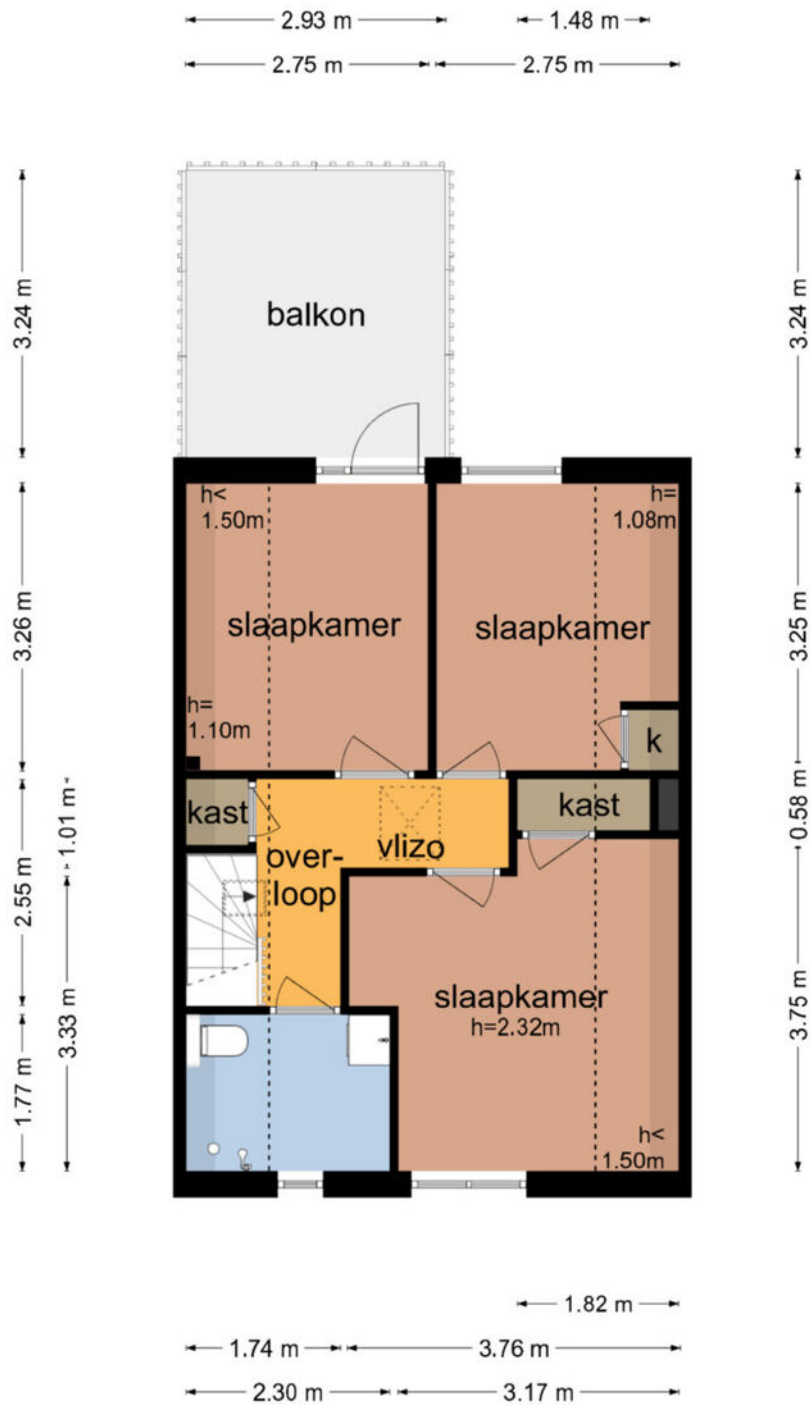


# Plattegrond



# Plattegrond

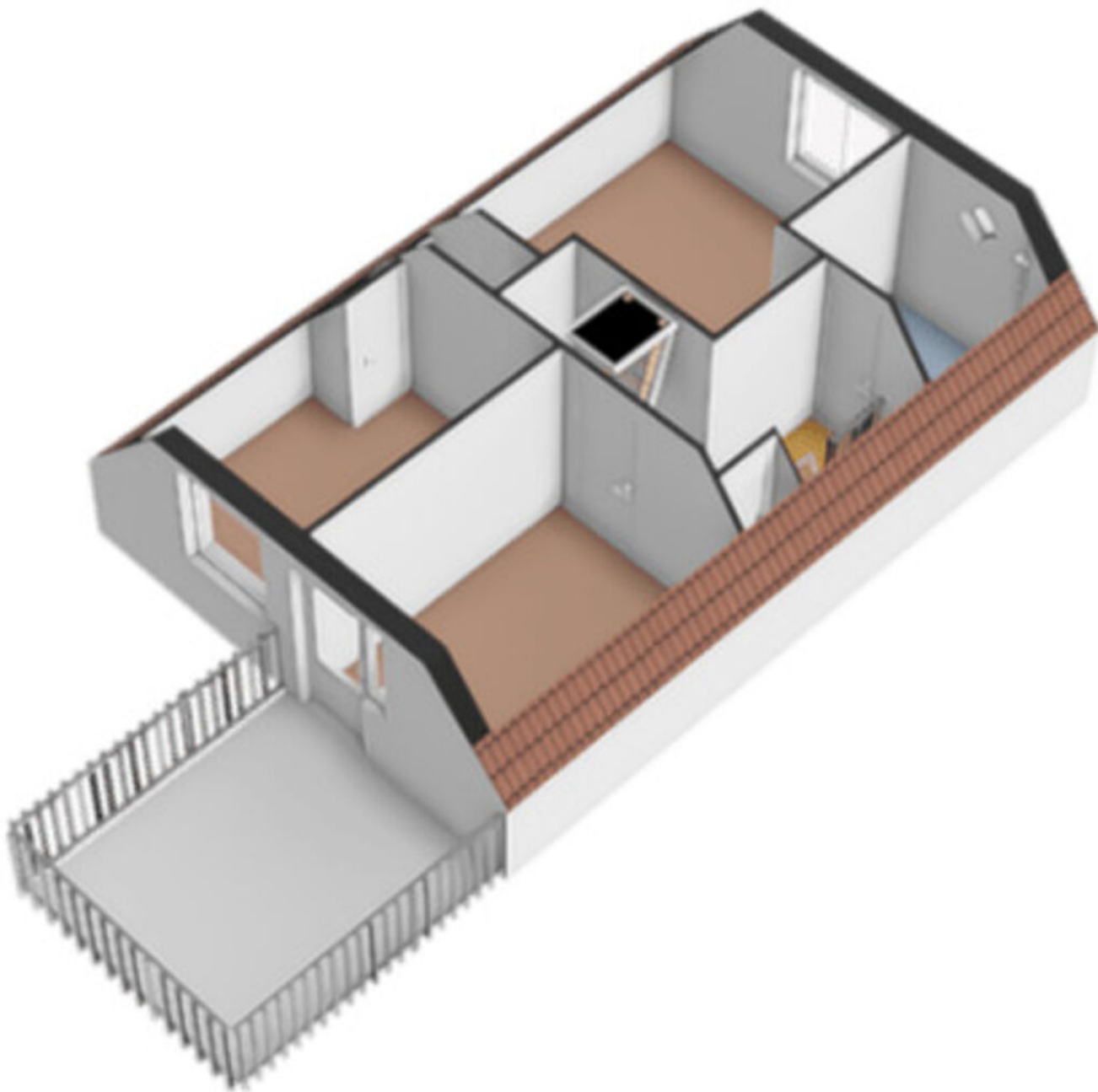
## Julianaweg 23 - Volendam Eerste Verdieping



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

© www.objectenco.nl

# Plattegrond

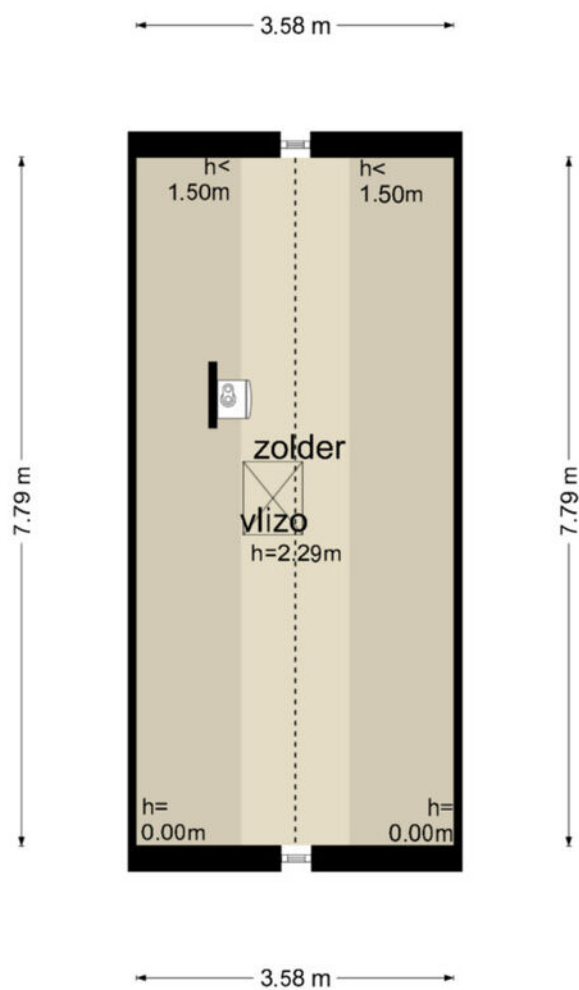


# Plattegrond



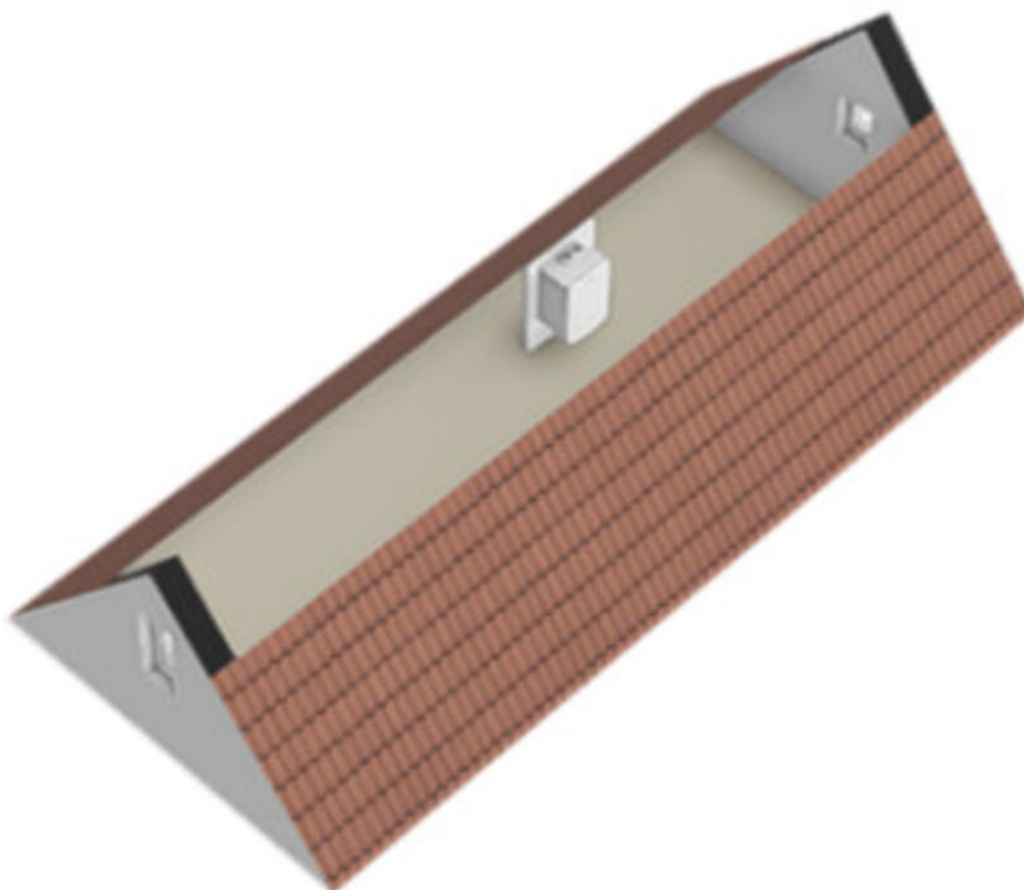
# Plattegrond

## Julianaweg 23 - 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

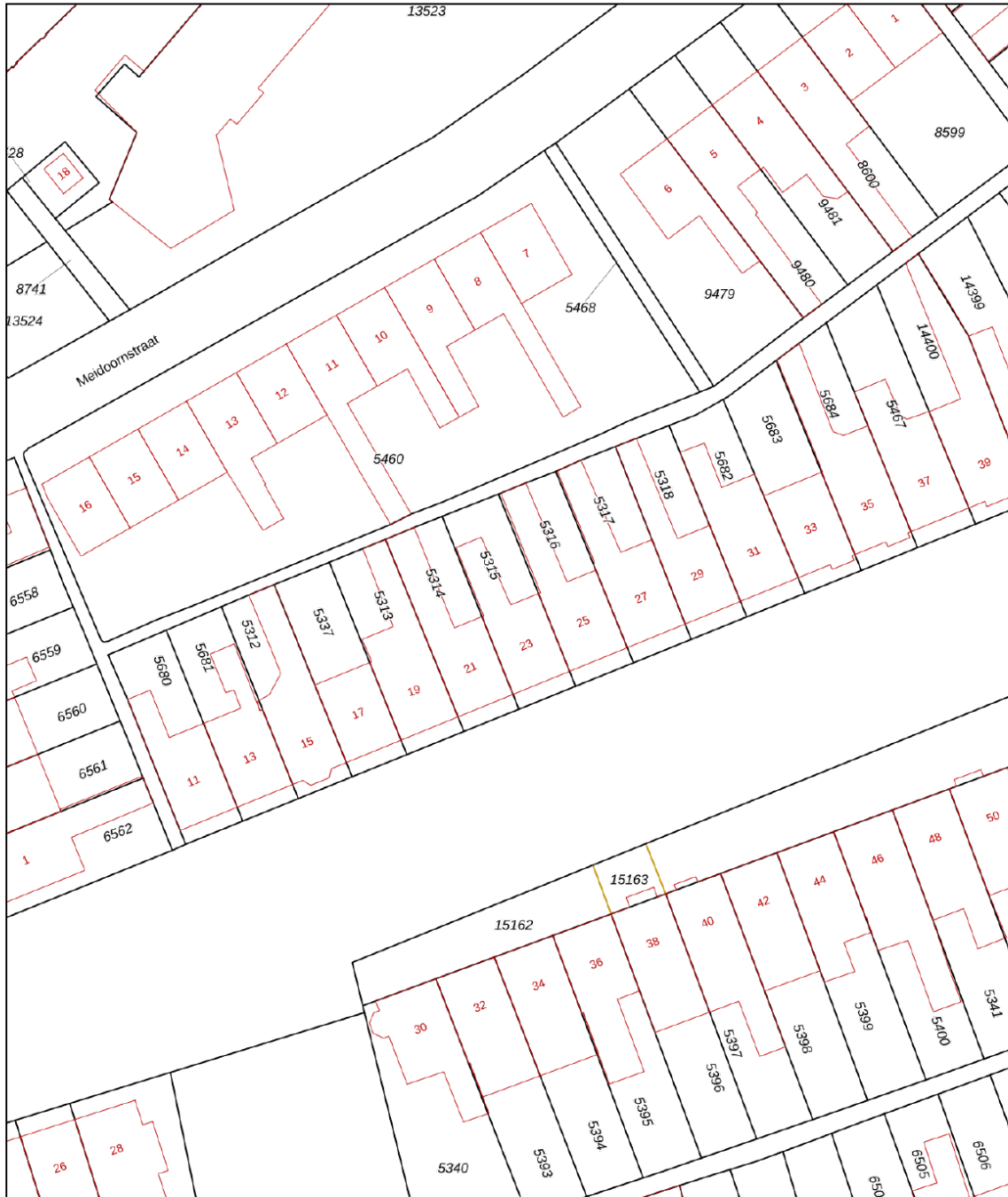



# Kadastrale kaart

De ligging en grenzen van het perceel

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianaweg 23



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Edam	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5315	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

# Energie label

De energieprestaties van dit huis

Energie label woningen

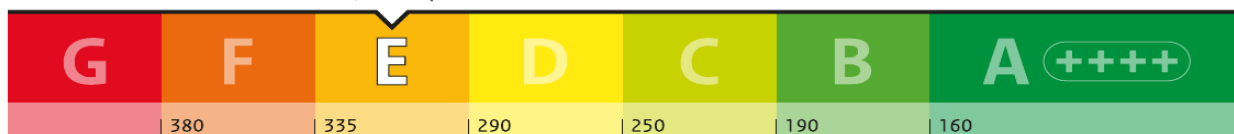
Registratienummer  
987956772

Datum registratie  
26-06-2026

Geldig tot  
26-06-2036

Deze woning  
heeft energie label **E**

317,21 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)



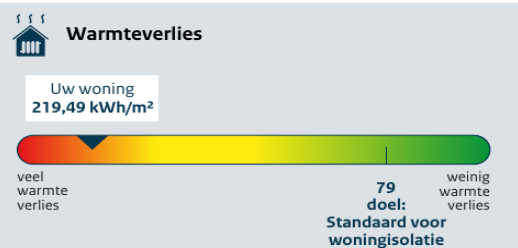
## Isolatie van uw woning



## Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO <sub>2</sub> CO <sub>2</sub> -uitstoot [kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ]	69,12
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

**Adres**  
Julianaweg 23  
1131CX Volendam

**Bouwjaar**  
1953

**Woningtype**  
Tussenwoning

**Gebruiksoppervlakte**  
89 m<sup>2</sup>



**Energieadviseur**  
J.C.M. Rijkenberg



# 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. Financieringsvoorboud.
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**