

Stijlvol
wonen!

WONEN AAN DE Oosthuizerweg 39 / NOORDBEEMSTER

Landelijk wonen met luxe en comfort
DEZE WONING WIL JE NIET MISSEN!

Kijk snel verder!



**van
Overbeek.nl**
55 JAAR MAKELAARS & TAXATEURS



Van Overbeek Makelaars | 0299 - 42 88 98 | purmerend@vanoverbeek.nl | 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 06-22317442

Mailen kan natuurlijk ook naar

Jelle.van.wanrooij@vanoverbeek.nl

Bel, mail of app mij gerust

- Jelle van Wanrooij

0299 - 42 88 98

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

Landelijk wonen met luxe comfort!


Ben jij op zoek naar een karaktervolle twee-onder-één-kapwoning met 92 m² woongenot, drie slaapkamers en een moderne afwerking? Dan is Oosthuizerweg 39 in Noordbeemster een woning die direct opvalt. Hier woon je landelijk, met ruimte om je heen, parkeren op eigen terrein en het comfort van een instapklaar huis. De woning combineert de charme van bouwjaar 1913 met de luxe en praktische verbeteringen van nu. Ideaal voor wie graag vrij woont, zonder in te leveren op wooncomfort.

De woning ligt in Noordbeemster, een rustige en landelijke omgeving waar je geniet van ruimte, groen en het buitenleven. Dit is een fijne plek voor wie houdt van dorps wonen, met voorzieningen in de omliggende plaatsen binnen handbereik. Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sportfaciliteiten en horeca ben je aangewezen op de nabijgelegen dorpen en steden in de regio. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met goede verbindingen richting onder andere Purmerend, Hoorn en de omliggende uitvalswegen.


Oosthuizerweg 39 is een verzorgde twee-onder-één-kapwoning waarin veel aandacht is besteed aan comfort, verduurzaming en afwerking. De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd, waaronder diverse isolerende verbeteringen aan het dak, de gevels en de aanbouw, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort. Daarnaast zijn de ramen voorzien van HR++ beglazing. Verder beschikt de woning over 6 zonnepanelen, een nieuwe groepenkast, een 3-fasen aansluiting, glasvezel en een Bosch cv-ketel.

Binnen vind je een sfeervolle woonkamer met pelletkachel en internetaansluitingen rondom, en een luxe keuken met hoogwaardige Smeg-apparatuur. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, een staand toilet, een nieuw wasmeubel en mechanische ventilatie. Het geheel voelt verzorgd, eigentijds en instapklaar aan.

Je komt binnen in een nette entree met toegang tot het toilet, uitgevoerd met een hangend closet en fontein. De woonkamer heeft een warme en eigentijdse uitstraling, mede dankzij de pelletkachel en de verzorgde afwerking. Door de praktische indeling is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De keuken sluit hier naadloos op aan en is zonder twijfel een van de blikvangers van de woning. Je beschikt hier over hoogwaardige Smeg-apparatuur, een kokendwaterkraan, een wijnklimaatkast, een ingebouwde koffiemachine, een combi-oven, een stoomoven, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De voormalige bijkeuken is bij de leefruimte betrokken, waardoor een ruimtelijk geheel is ontstaan. Ook de wasmachine en droger hebben hier een praktische plek gekregen.



Bel ons gerust: 0299 - 42 88 98




Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Daarmee is de woning geschikt voor een jong gezin, voor thuiswerkers of voor wie graag een extra logeer- of hobbykamer heeft. De kamers zijn netjes afgewerkt en praktisch in te delen. De badkamer heeft een frisse, moderne uitstraling en is voorzien van een inloopdouche, staand toilet, nieuw wasmeubel en mechanische ventilatie. Door de combinatie van de drie slaapkamers en de verzorgde badkamer is deze verdieping comfortabel en goed bruikbaar voor dagelijks gezinsleven.

De zolder biedt extra bergruimte en is dankzij de geïsoleerde zolderbalken en knieschotten praktisch benut. Dit is een fijne plek voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Buiten profiteer je van parkeren op eigen terrein en een verzorgde uitstraling. Het volledige dak van de woning is vernieuwd, de aanbouw is opnieuw gevoegd, er is een kunststof achterdeur geplaatst en ook het kozijn aan de zijkant is vervangen. Alles bij elkaar is dit een woning waar sfeer, comfort en praktische verbeteringen mooi samenkomen.

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

Bijzonderheden

- Oplevering in overleg Notariskeuze koper, echter dient deze in Purmerend gevestigd te zijn
 - Twee-onder-één-kapwoning met 92 m² woongenot
 - Drie slaapkamers
 - Landelijk wonen in Noordbeemster
 - Modern en luxe afgewerkt
 - Parkeren op eigen terrein
 - 6 zonnepanelen, 3-fasen aansluiting en glasvezel aanwezig
 - Diverse isolerende verbeteringen, waaronder dak-, gevel- en aanbouwisolatie, HR++ beglazing en geïsoleerde zolderbalken en knieschotten
- 

Omschrijving

English translation

Enjoy country living with modern comfort!

Are you looking for a characterful semi-detached home offering 92 m² of living space, three bedrooms, and a modern finish? Then Oosthuizerweg 39 in Noordbeemster is a property that is sure to impress. Here you can enjoy peaceful countryside living with plenty of space around you, private off-street parking, and the convenience of a move-in ready home. Originally built in 1913, this charming property successfully combines its authentic character with the luxury and practical upgrades of modern living. It is the ideal home for those seeking tranquillity without compromising on comfort.

The property is located in Noordbeemster, a quiet rural area where you can enjoy open landscapes, greenery, and the outdoors. It is an excellent location for anyone who appreciates village life while still having nearby towns within easy reach for everyday amenities. Shops, schools, sports facilities, restaurants, and cafés can all be found in the surrounding villages and towns. The location also benefits from excellent transport connections to Purmerend, Hoorn, and the surrounding motorway network.

Oosthuizerweg 39 is a well-maintained semi-detached home where comfort, sustainability, and quality have been given great attention. Over recent years, the property has been modernised in several areas, including various insulation improvements to the roof, façades, and extension, contributing to excellent living comfort. In addition, the windows are fitted with HR++ high-performance double glazing. The property is also equipped with six solar panels, a modern electrical distribution board, a three-phase electrical connection, fibre-optic internet, and a Bosch central heating boiler.

Inside, you will find an inviting living room with a pellet stove and internet connections throughout the house, along with a luxurious kitchen fitted with premium Smeg appliances. The contemporary bathroom features a walk-in shower, toilet, new vanity unit, and mechanical ventilation. Overall, the property has been carefully maintained and is ready for immediate occupation.



Bel ons gerust: 0299 - 42 88 98



You enter the home through a neat entrance hall with access to the guest toilet, fitted with a wall-mounted WC and washbasin. The living room has a warm and contemporary atmosphere, enhanced by the pellet stove and the high-quality finish. Its practical layout provides ample space for both a comfortable seating area and a cosy dining area. The kitchen connects seamlessly to the living space and is undoubtedly one of the highlights of the home. It is equipped with premium Smeg appliances, including a boiling-water tap, wine climate cabinet, built-in coffee machine, combination oven, steam oven, dishwasher, and fridge-freezer. The former utility room has been incorporated into the living area, creating a spacious and open layout. The washing machine and tumble dryer are also conveniently located here.

The first floor offers three bedrooms, making the property ideal for a young family, those working from home, or anyone looking for an additional guest room or hobby room. The bedrooms are neatly finished and offer flexible layouts. The bathroom has a fresh, modern appearance and is fitted with a walk-in shower, toilet, new vanity unit, and mechanical ventilation. The combination of three bedrooms and a comfortable bathroom makes this floor perfectly suited to everyday family living.

The attic provides practical additional storage space and benefits from insulated attic floor beams and knee walls, making excellent use of the available space. It is an ideal place for storing items that are not needed on a daily basis. Outside, the property offers private off-street parking and a well-maintained appearance. The entire roof of the house has been renewed, the extension has been repointed, a new uPVC rear door has been installed, and the side window frame has also been replaced. Altogether, this is a home where character, comfort, and modern improvements come together beautifully.

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

Key features

Completion date by mutual agreement
Buyer may choose the civil-law notary, provided the notary is located in Purmerend
Semi-detached home with 92 m² of living space
Three bedrooms
Peaceful countryside location in Noordbeemster
Modern, high-quality finish throughout
Private off-street parking
Six solar panels, three-phase electrical connection, and fibre-optic internet
Various insulation improvements, including roof, façade and extension insulation, HR++ high-performance double glazing, and insulated attic floor beams and knee walls

Kenmerken

WONEN

92 m²

INHOUD

327 m³

PERCEEL

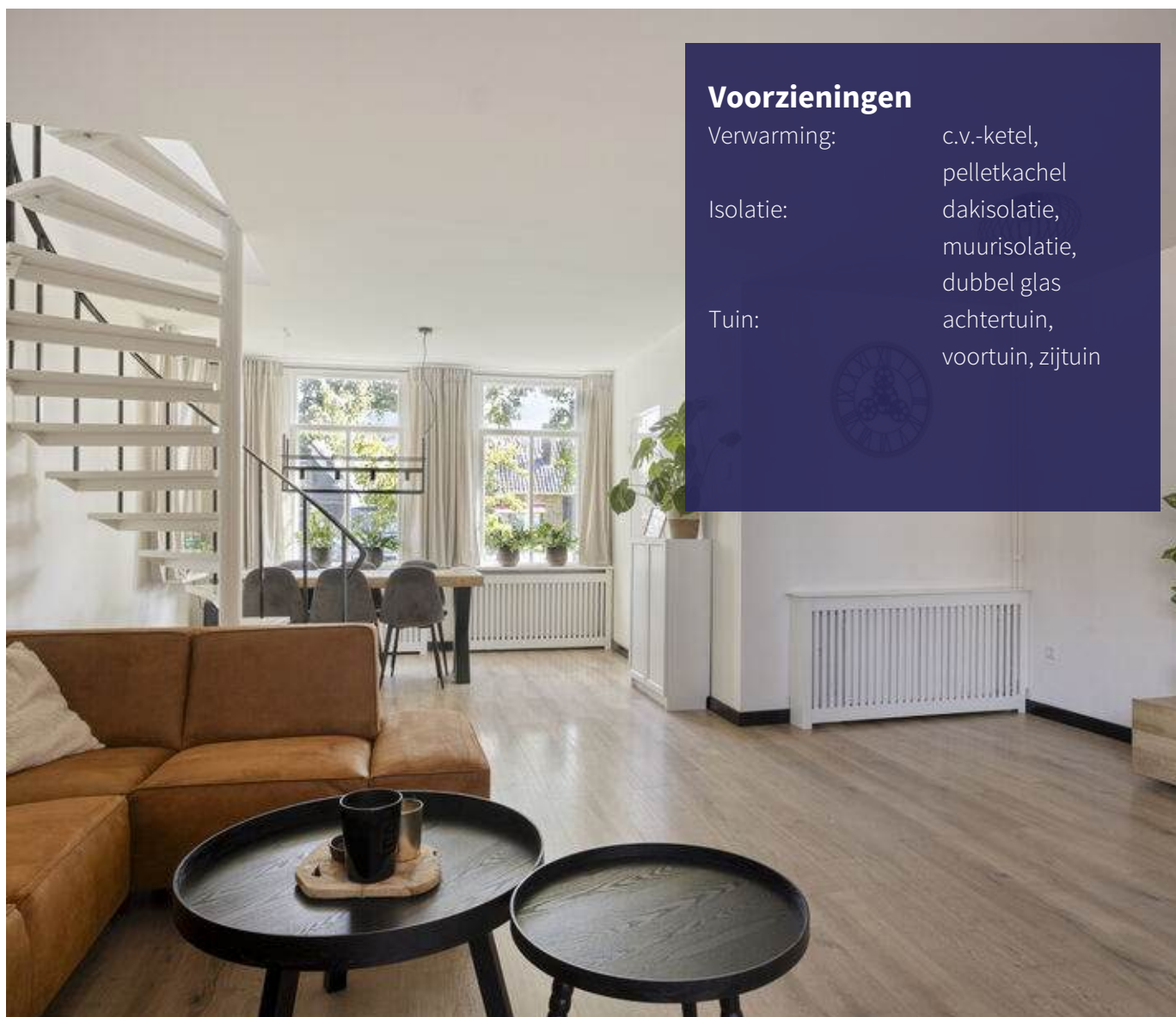
135 m²

KAMERS

5

BOUWJAAR

1913



C

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



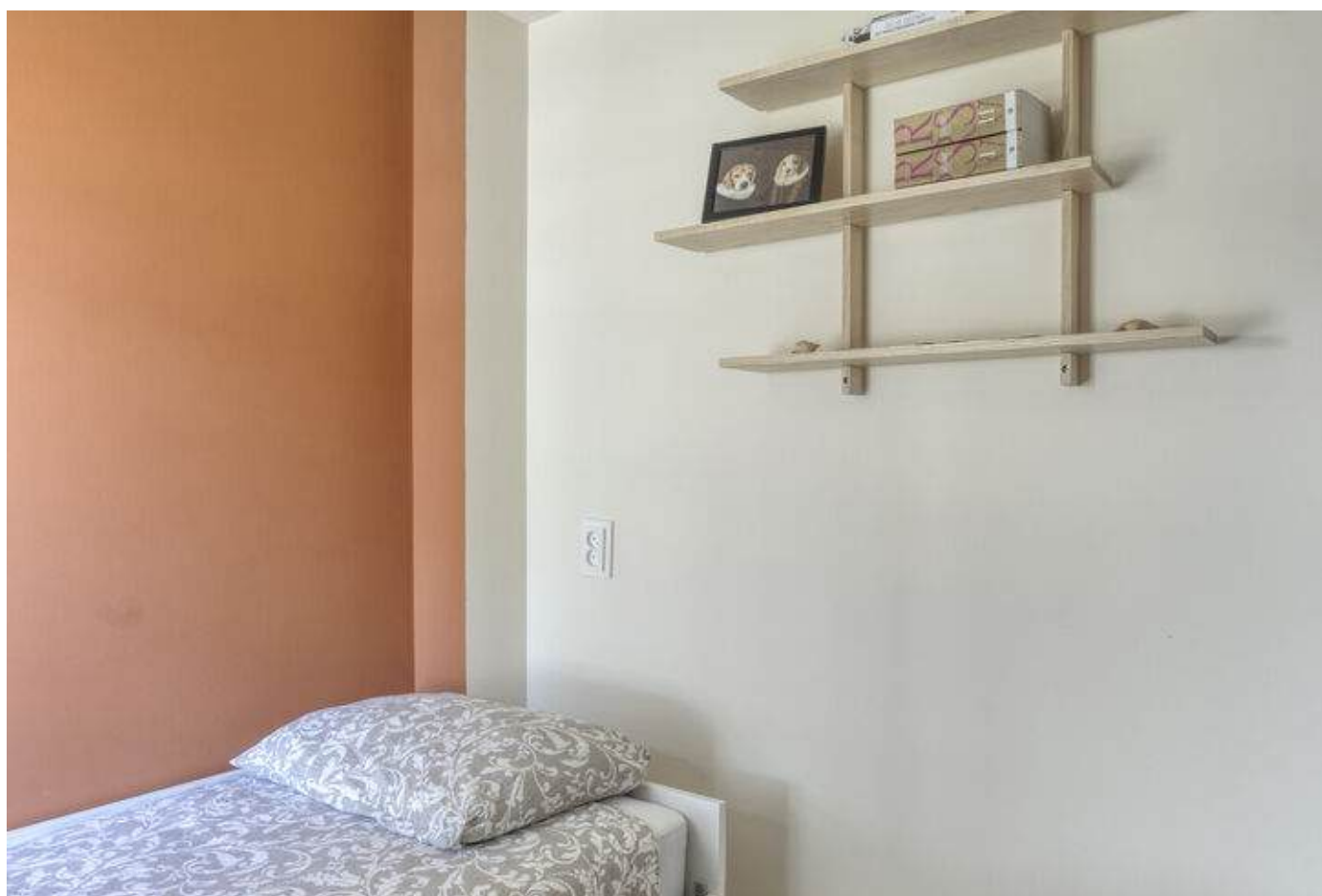
Foto's van de woning



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



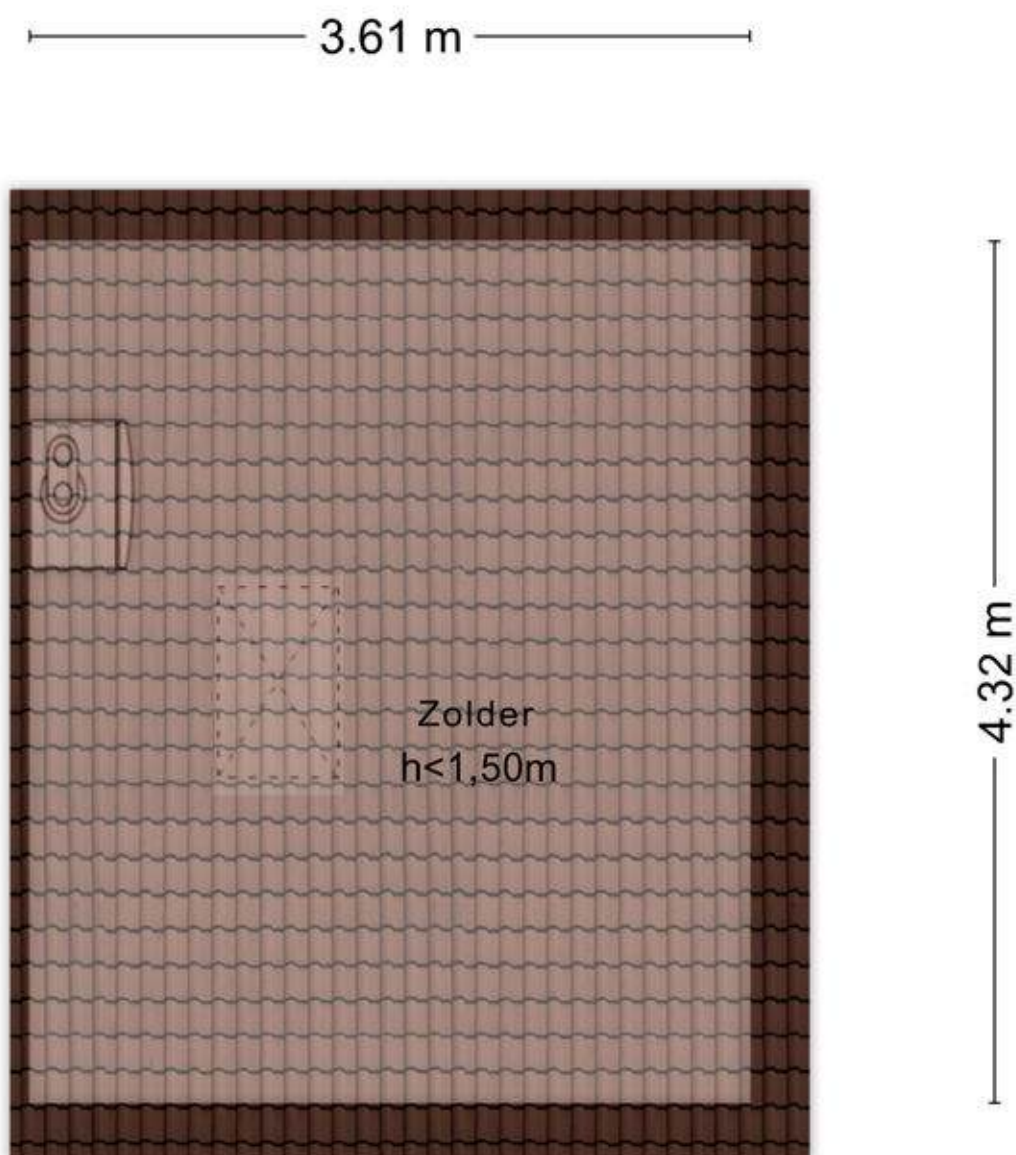
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond van de woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond van de woning

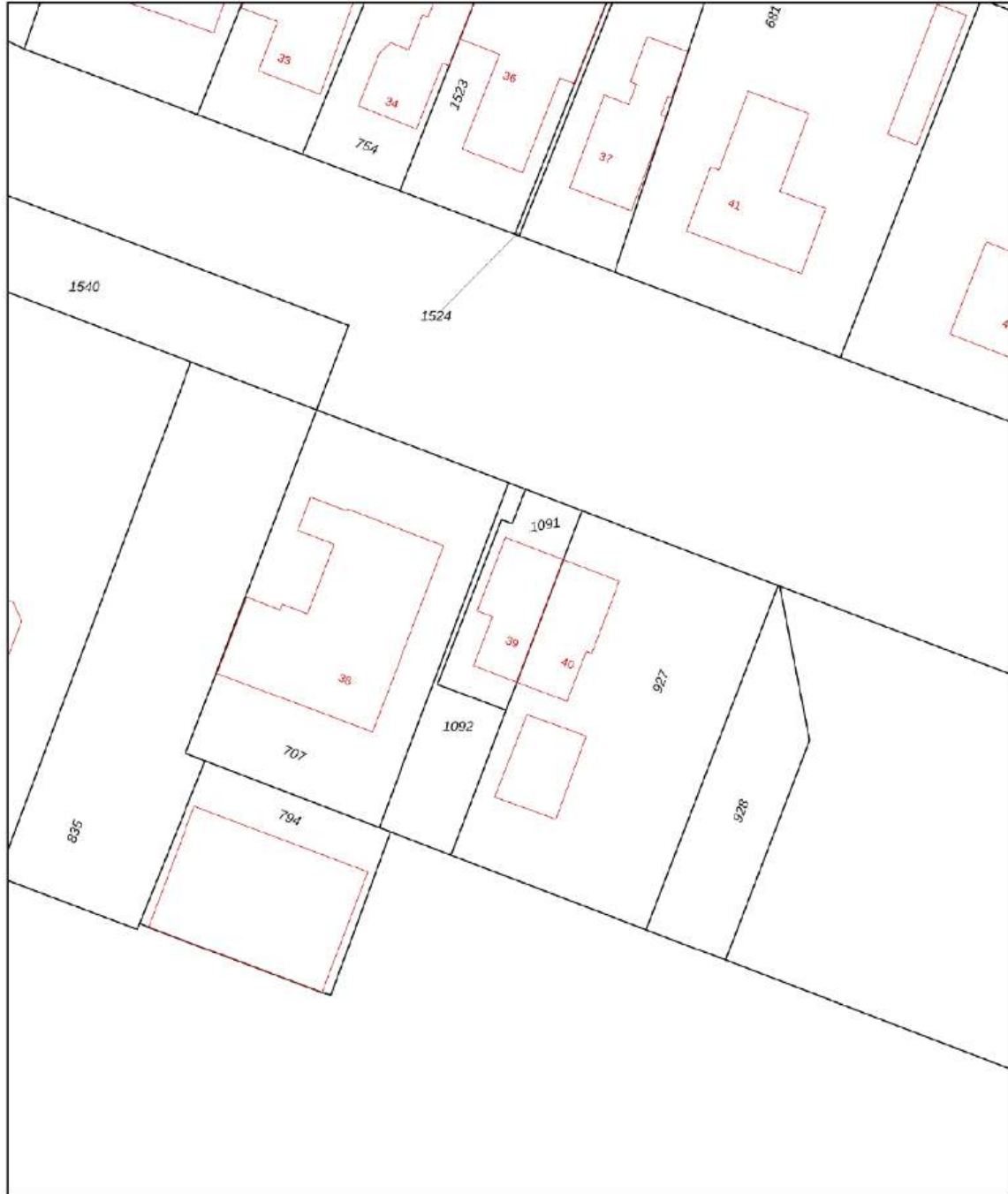


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: oost



0 5 10 15 20 25m

| | | | | |
|-------|----------------------------------|---------------------|---|----------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | | Beemster |
| | Huisnummer | Sectie | | I |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel | 1091 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | | |
| | Bobouwing | | | |

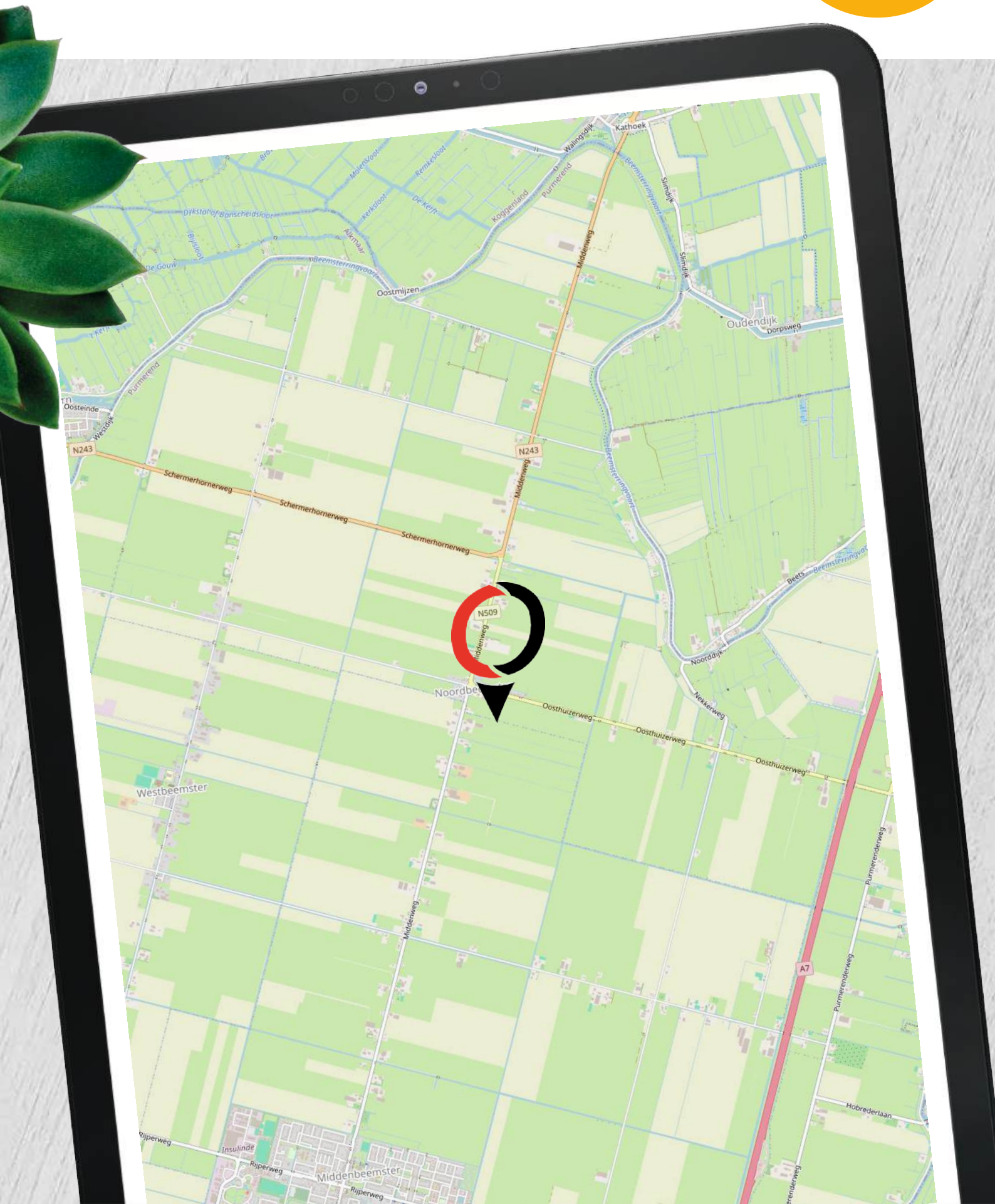
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 |
| - | | | | X |
| Woning - Interieur | | | | |
| 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

overige keukenapparatuur, namelijk:

-

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

-

Schilderijophangstelsysteem

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten:

Inbouwspotjes

Opbouwspotjes

Hanglampen

Dimmers

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

-

-

-

-

Spiegelwanden

Toiletaccessoires, namelijk;

Toiletrolhouder

Spiegel

Planchet

Toiletbril

Toiletborstel

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

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

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: 6

X

Airco

X

Mechanische ventilatie / luchtbehandeling

X

Schotel / antenne

X

Waterontharder

X

Cv-ketel met toebehoren

X

Thermostaat

X

Stadsverwarmingsunit (unit in eigendom)

X

Pelletkachel

X

(Voorzet)open haard met toebehoren

X

Overige installaties, namelijk:

X

-

X

-

X

-

X

-

X

Overige zaken, te weten:

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:

- Een tegenbod te doen.
- 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:

- 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 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



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?

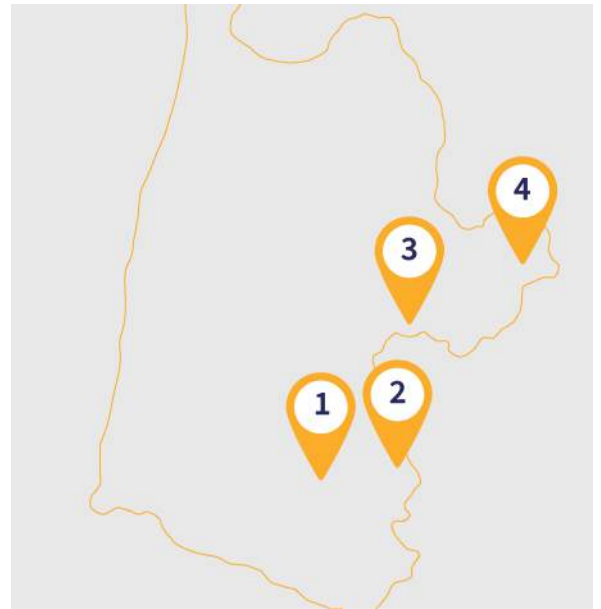
Heb je een taxatie nodig voor je hypotheekaanvraag, verbouwing of een andere financiële beslissing? Onze gecertificeerde taxateurs leveren snel een betrouwbaar en gevalideerd NWWI-rapport, erkend door alle banken en instanties. Zo weet je precies waar je aan toe bent.

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

Gorslaan 12

1441 RG Purmerend



Edam-Volendam

0299 - 37 30 40

edamvolendam@vanoverbeek.nl

Kleine Kerkstraat 4

1135 AT Edam



Hoorn

0229 - 27 17 77

hoorn@vanoverbeek.nl

Lepelaar 3

1628 CZ Hoorn



West-Friesland

0228 - 52 10 52

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



Volg ons op social media:



Purmerend Facebook
[/vanoverbeekmakelaarspurmerend](https://www.facebook.com/vanoverbeekmakelaarspurmerend)



Purmerend Instagram
[@vanoverbeekmakelaars](https://www.instagram.com/vanoverbeekmakelaars)



Purmerend Youtube
[@VanOverbeekMakelaarsPurmerend](https://www.youtube.com/@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.