



**Boezelgracht 108  
Volendam**

# **Jouw nieuwe (t)huis?**

Wonen in een heerlijke omgeving aan een gracht!

# 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](mailto: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







# Omschrijving

## *Een korte rondleiding op papier*

Uw (t)huis begint bij ons!

Heb je geen zin om te verbouwen en wil je in een heerlijke omgeving wonen aan een gracht? Dan is dit je kans! Dit is een woning die je echt moet hebben gezien.

Gelegen in het geliefde 'Middengebied' die bekend staat als een zeer aangename en woonwijk met ruime woningen. Een wijk waar in de loop der jaren vele jonge mensen zijn komen wonen en waar het heel prettig wonen is.

En het is werkelijk een prachtige woning! Met 146 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen is het lekker ruim. Voorzien van betonnen vloeren en de uitstekende staat van onderhoud met de luxe afwerking zorgen ervoor dat hier je alleen maar je jas hoeft op te hangen en gelijk kunt wonen. Hier heb je dus echt geen verbouwingsstress! En om het af te maken heb je de beschikking over een duurzame woning met energielabel A. Tevens is de woning voorzien van airconditioning en maar liefst 16 zonnepanelen. Hierdoor is de energierekening zeer laag!

De woning heeft riante afmetingen, 6.00 meter breed en 9.00 meter diep met aan de voorzijde een fraai erker en een achteraanbouw van 8.00 meter. Het achtererf is geheel onderheid.

Op korte afstand vind je diverse voorzieningen de winkelstraat 'Zonnebloemstraat' of winkelcentrum 'de Stient'. Als je zin hebt in een uitje kun je naar het gezellige centrum met de sfeervolle haven, cafés, restaurants en vele andere winkeltjes.

### INDELING

Begane grond: Entree, luxe betegelde toilet met wandcloset en fonteintje, L-vormige woonkamer met erker, gesloten trapopgang naar 1e verdieping, betegelde vloer en schuifpui naar het achtererf, aangebouwde open luxe keuken (2016) in L-opstelling voorzien van luxe inbouwapparatuur, bijkeuken voorzien van kastenwand met wasmachine aansluiting en deur naar het achtererf. De begane grond is voorzien van vloerverwarming in de woonkamer en de keuken.

1e verdieping: Overloop met vaste trap naar 2e verdieping, voorslaapkamer, twee achterslaapkamers en een luxe betegelde badkamer voorzien van badmeubel met dubbele wastafel, wandcloset, inloopdouche en vloerverwarming.

2e verdieping: Overloop met twee bergkasten, fraai afgewerkte slaapkamer voorzien van twee kunststof dakkapellen, bergruimte achter de knieschotten.

Een prachtig en luxe afgewerkt woonhuis die direct als een thuis zal voelen! Ben je benieuwd of dit jouw nieuwe (t)huis kan worden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en we nemen je graag mee voor een uitgebreide rondleiding door deze heerlijke woning!

# Foto's

*van de woning*





# Foto's

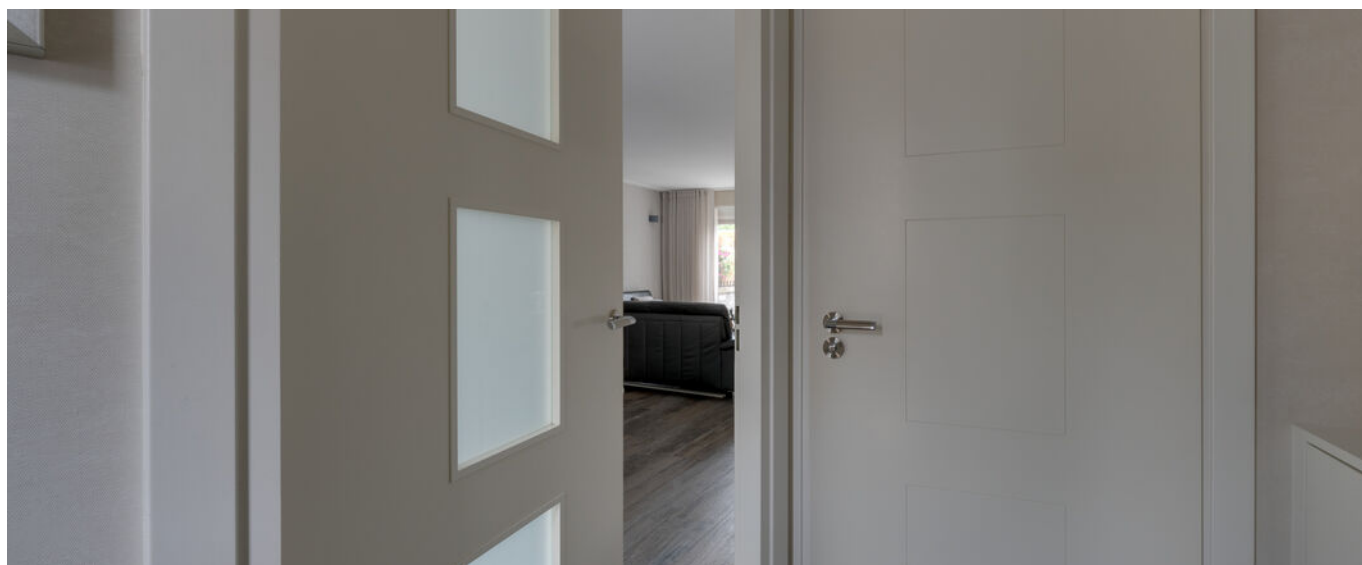
*van de woning*





# 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

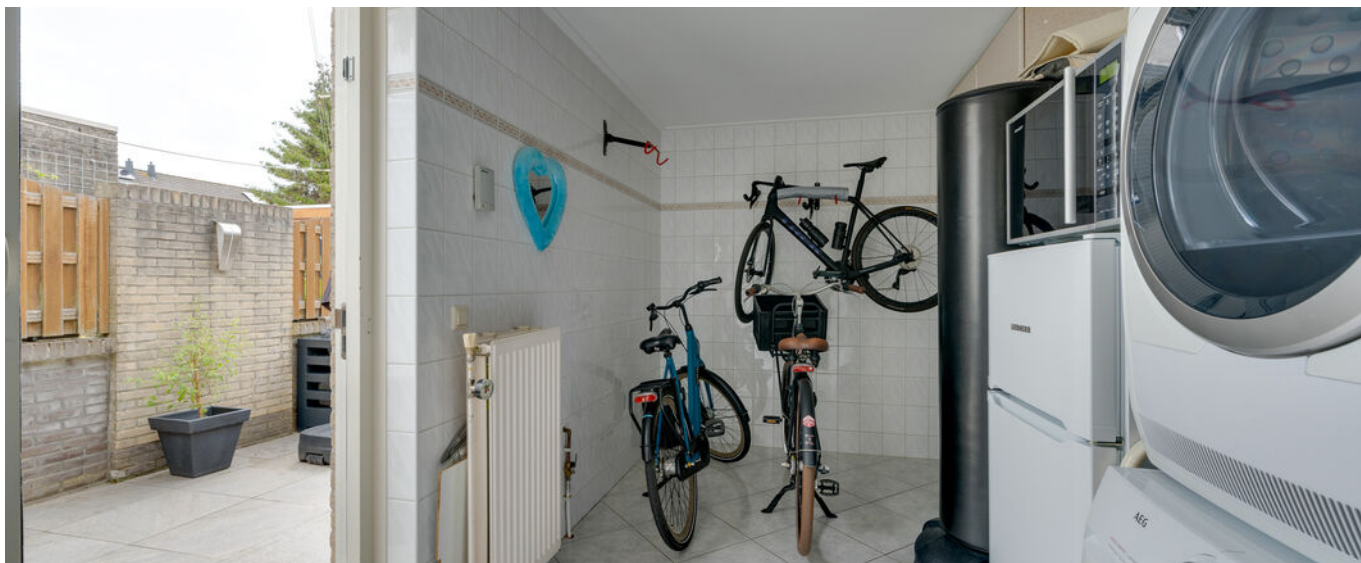
*van de woning*





# Foto's

*van de woning*



# Foto's

*van de woning*





# Foto's

*van de woning*



# Foto's

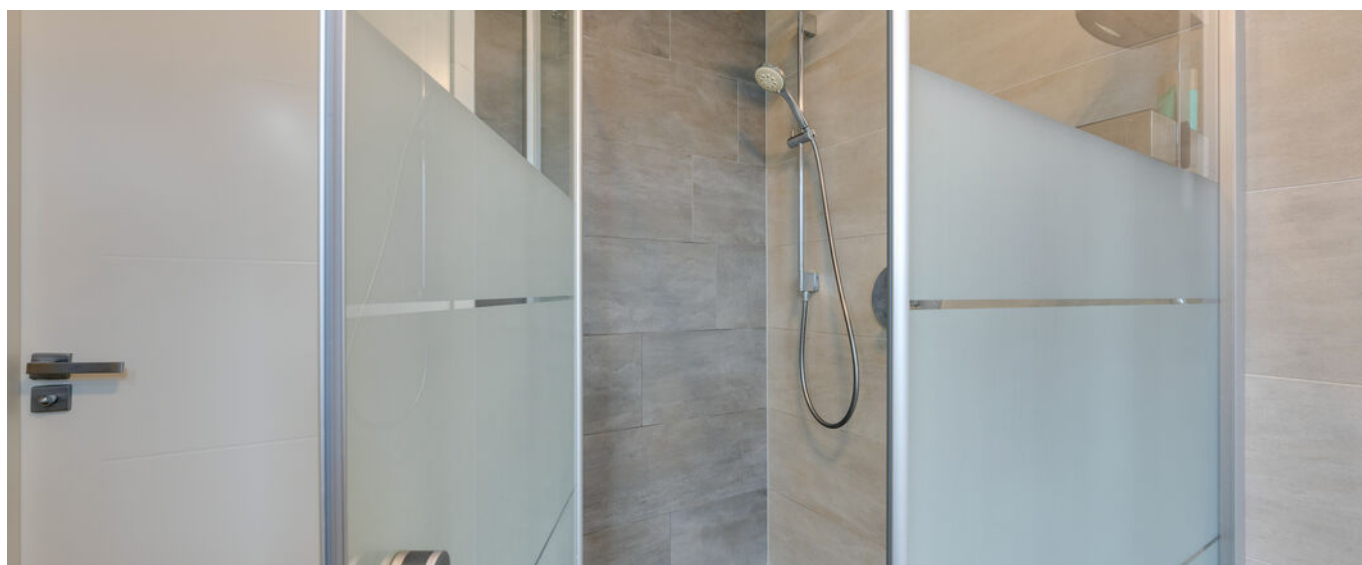
*van de woning*





# Foto's

*van de woning*



# Foto's

*van de woning*



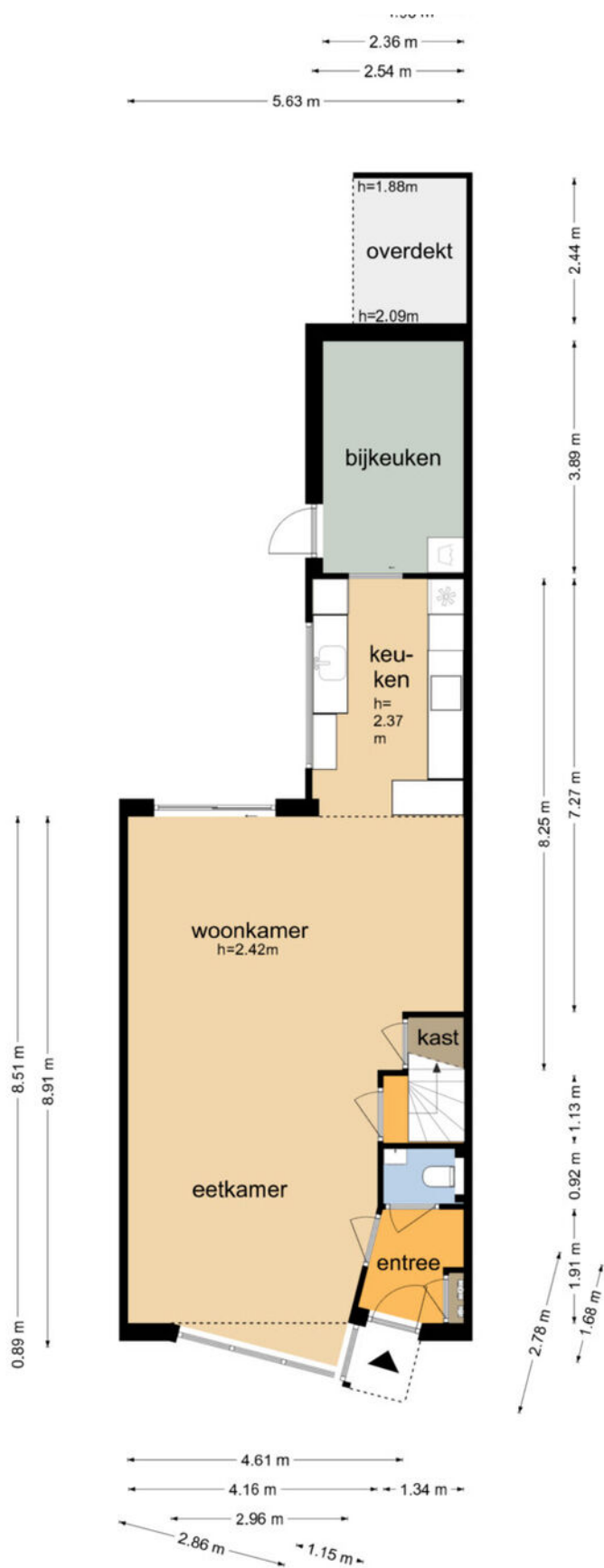


# Foto's

*van de woning*

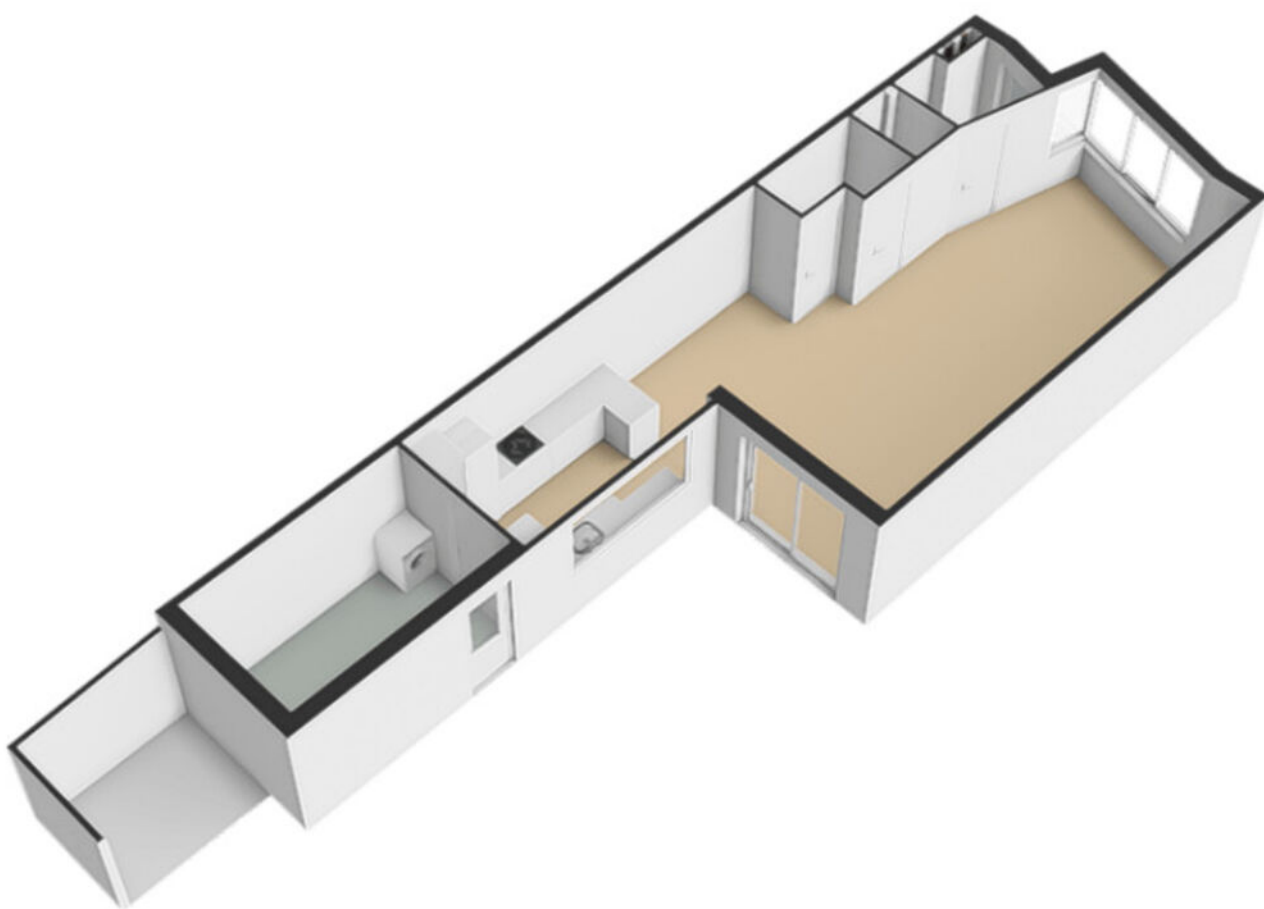


# Plattegrond

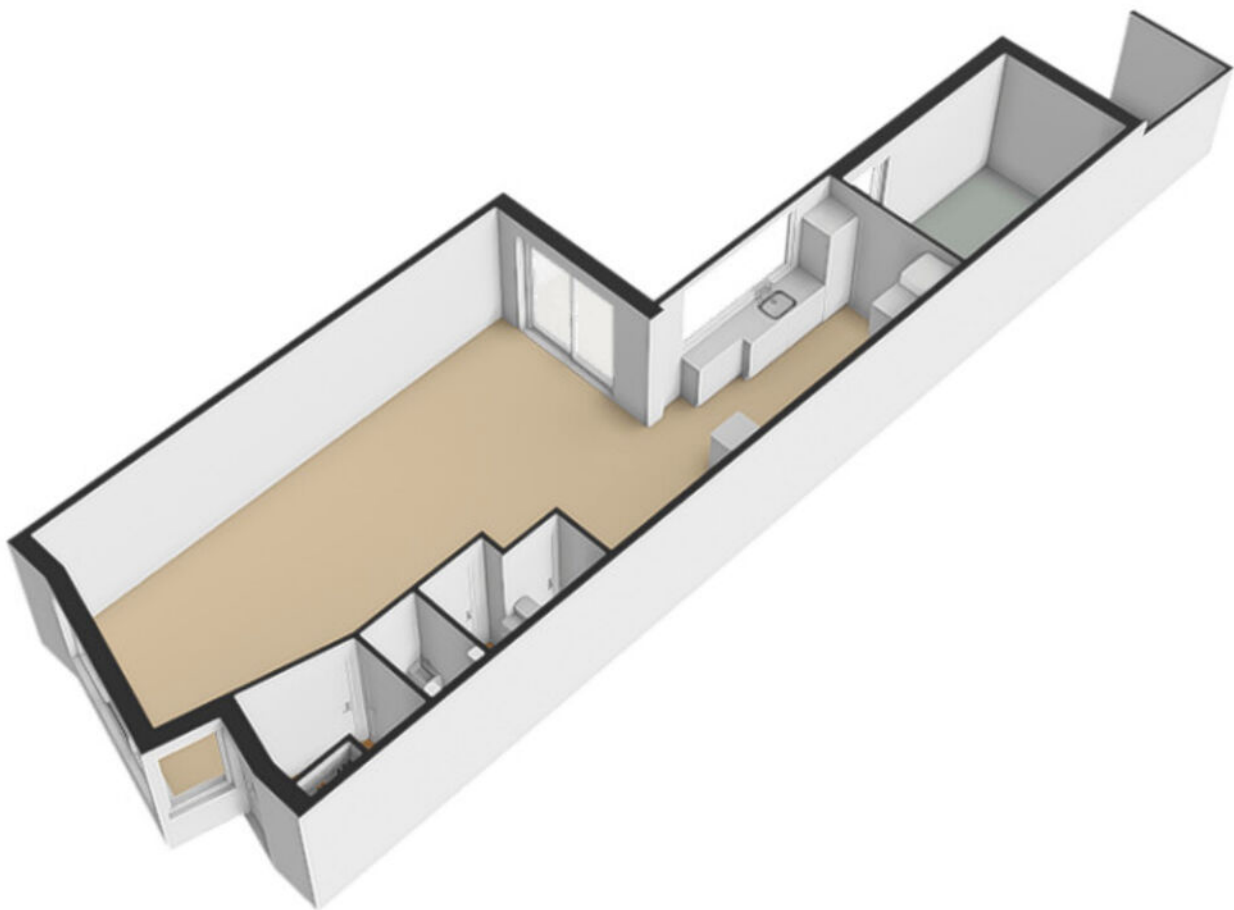




# Plattegrond



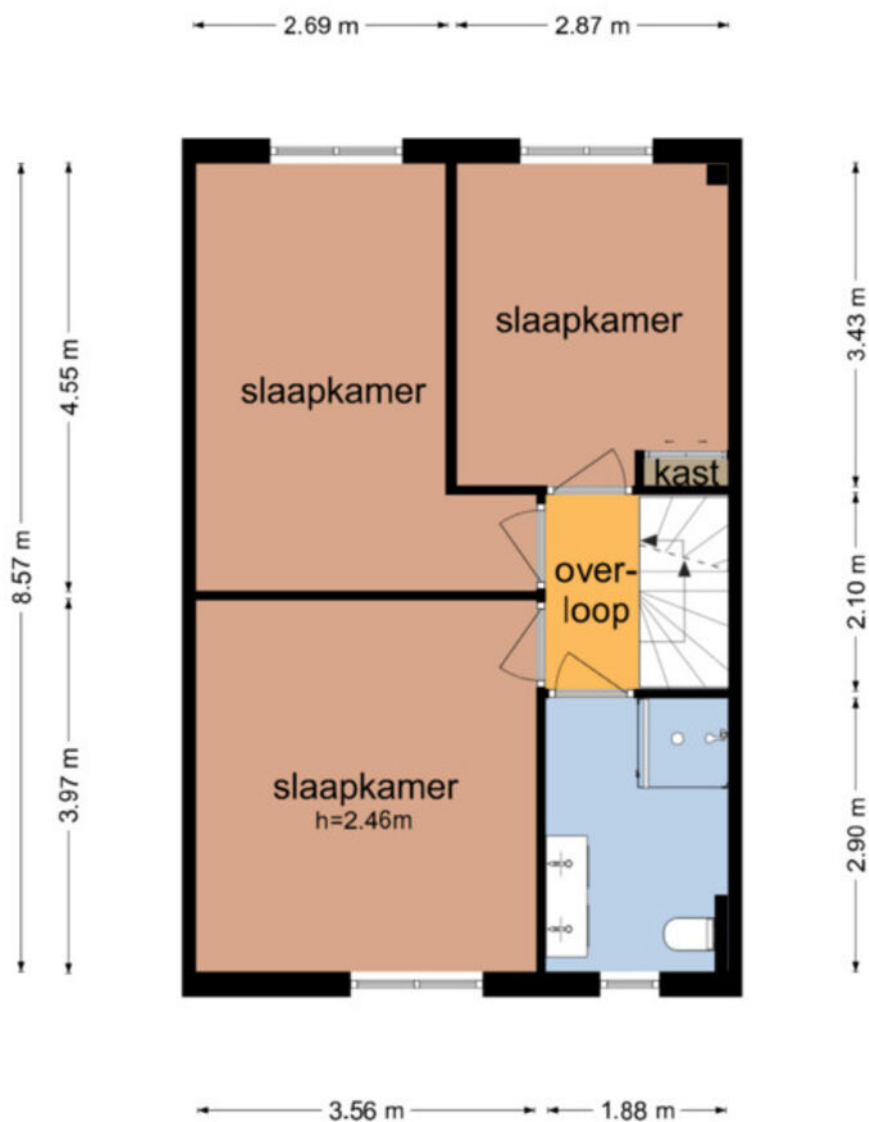
# Plattegrond





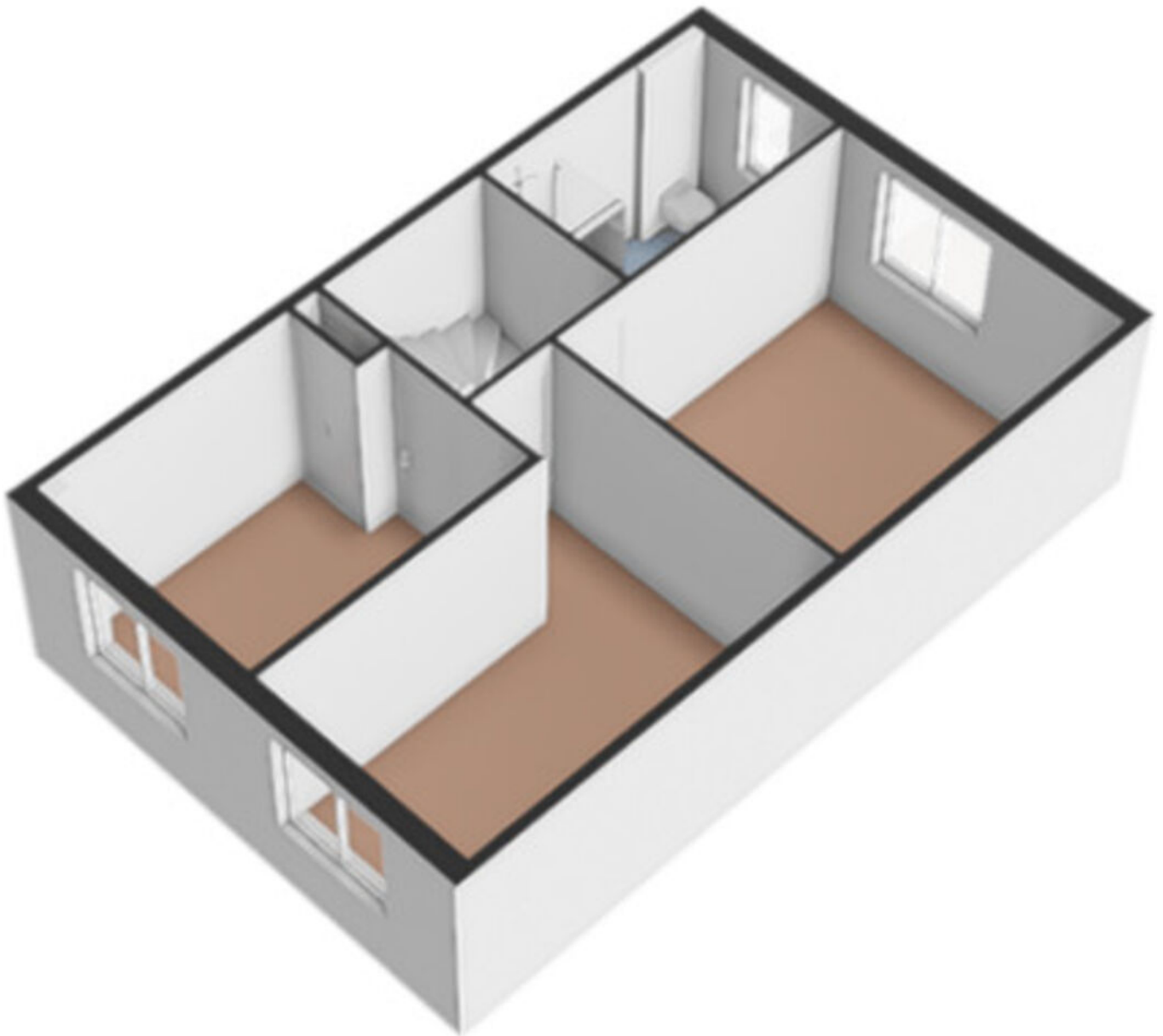
# Plattegrond

## Boezelgracht 108 - 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



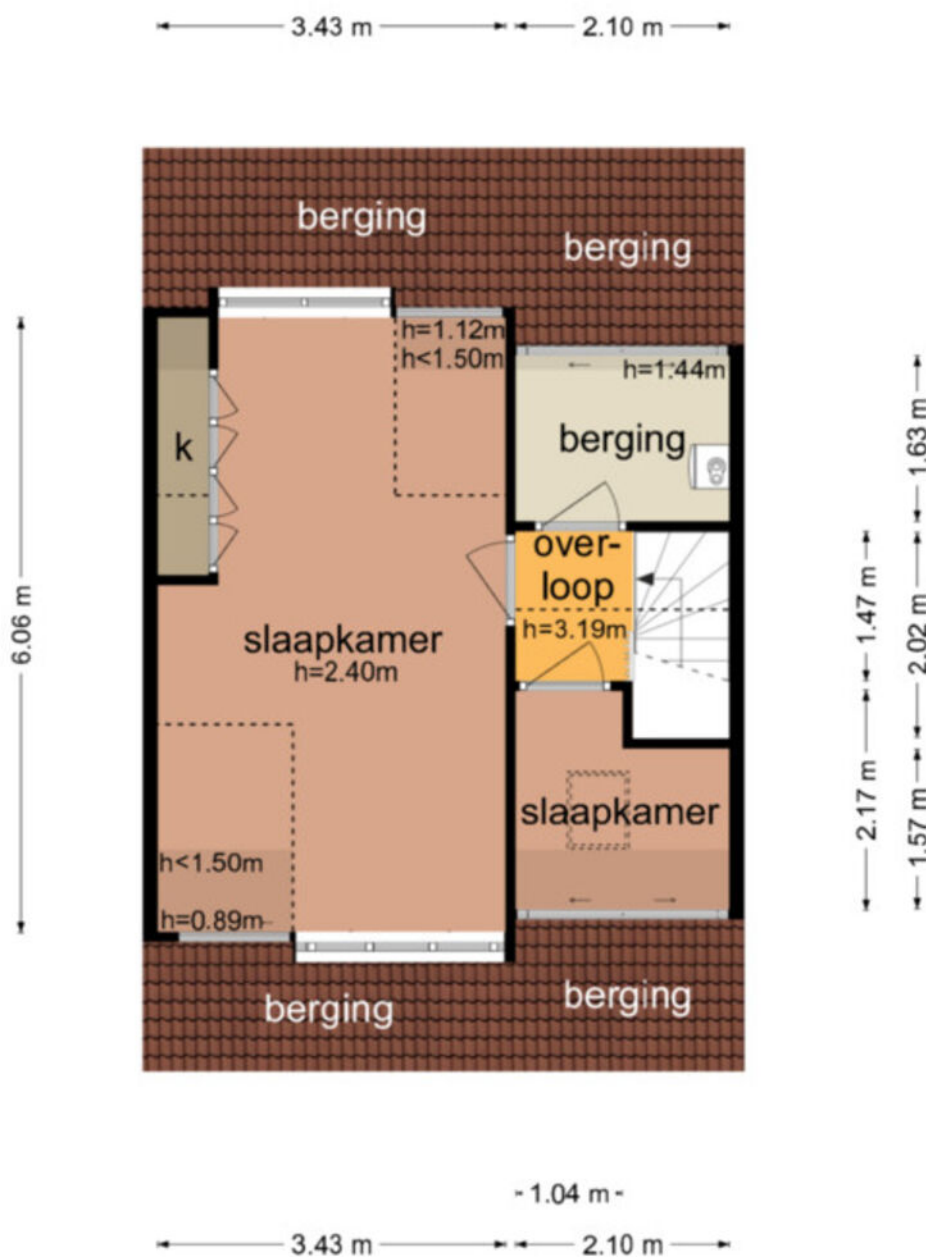


# Plattegrond



# Plattegrond

**Boezelgracht 108 - 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

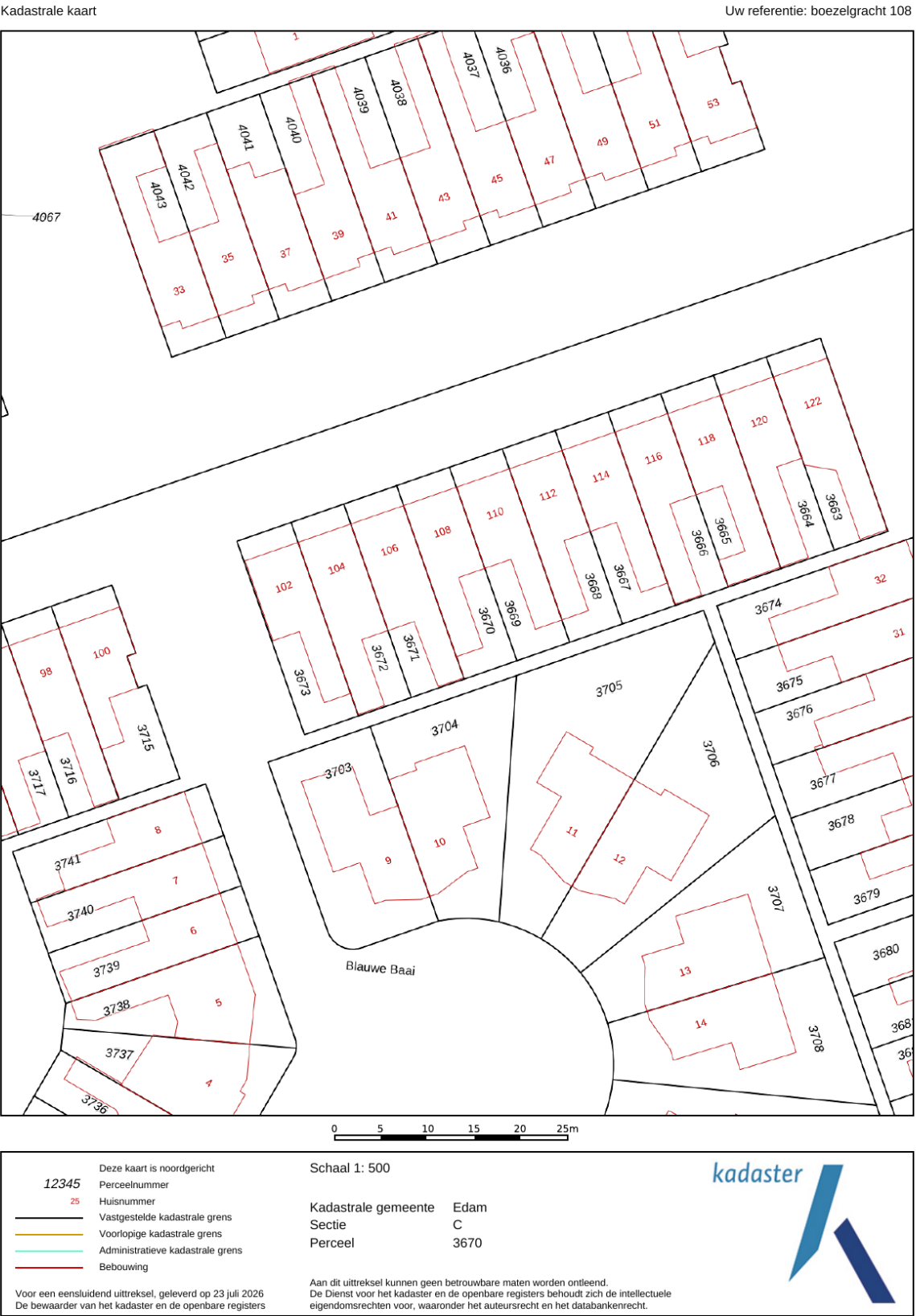


# Plattegrond



# Kadastrale kaart

De ligging en grenzen van het perceel





# Energielabel

*De energieprestaties van dit huis*



Rijksoverheid

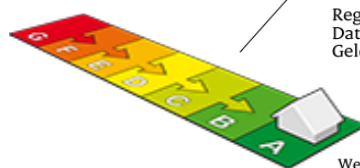
## Energielabel woning

Boezelgracht 108

1132PL Volendam

BAG-ID: 0385010000008393

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel A

Registratienummer 498641340  
Datum van registratie 31-12-2020  
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |                                                      |
|----|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1. | Woningtype                     | Rijwoning niet op een hoek                           |
|    | Bouwperiode                    | 1992 t/m 1999                                        |
|    | Woonoppervlakte                | >140 m <sup>2</sup>                                  |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | HR 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                  | 24,0 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler |
| 9. | Ventilatie                     | Mechanische afzuiging                                |



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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

### Goedgekeurd door:

Naam Paul Hendriks  
Examennummer 4330  
KvK nummer 14126005

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

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

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel 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. 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





Onderdeel van  **NDB** Groep