

Wordt dit jouw droomhuis?



Johannes Poststraat 17

Middenbeemster

Welkom bij de brochure van deze leuke tussenwoning in de gezellige oude kern van Middenbeemster. In deze brochure tref je meer informatie om zo wel overwogen als mogelijk een bieding uit te brengen.



Tromp Garantiemakelaars
Middenweg 152
1462 HL, Middenbeemster

0299-683768
tromp@garantiemakelaars.nl
www.trompgarantiemakelaars.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Tromp Garantiemakelaars
staat voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In deze brochure tref je alle wetenswaardigheden die wij zorgvuldig voor jou hebben verzameld. Denk hierbij aan de lijst van roerende zaken, die de verkoper heeft ingevuld. Eén ding weten wij hoe dan ook zeker en dat is dat we het hier hebben over een ware woondroom. Je woont hier rustig, landelijk en hebt de voorzieningen van het dorp en omliggende steden binnen handbereik!

Vraagprijs € 395.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1971
Inhoud	404 m ³
Woonoppervlakte	99 m ²
Perceeloppervlakte	163 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	57 m ²
Energie label	D, geldig tot aug. 2036
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

"Hier begint het verhaal van Johannes Poststraat 17 in Middenbeemster" In de gepresenteerde woningvideo nemen wij je alvast mee in de sfeer, de ruimte en het buitenleven dat deze plek zo bijzonder maakt. Hieronder vertellen wij jou graag meer over de plek, de woning en de mogelijkheden die hier samenkomen. Ieder huis heeft een verhaal. Misschien begint dat van jou hier:

Een huis met een groen hart, midden in de oude kern van Middenbeemster. Sommige huizen voelen direct prettig aan en Johannes Poststraat 17 is zo'n woning. Een huis dat met veel liefde is bewoond, met verrassend veel licht, een fijne doorzonwoonkamer, drie slaapkamers en een heerlijk diepe achtertuin vol groen. Tel daar de basisschool en een grote speeltuin op loopafstand bij op en je hebt een fijne plek waar het dagelijks leven zich gemakkelijk laat invullen.

Via de groene voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer en de (dichte) keuken.

De doorzonwoonkamer is dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde heerlijk licht. Een prettige leefruimte waar je aan de ene kant uitgebreid kunt tafelen en aan de andere kant lekker op de bank kunt neerploffen. Op zonnige dagen zorgen de zonweringen aan zowel de voor- als achterzijde ervoor dat je het licht en de warmte naar wens kunt reguleren.

Vanuit de hal bereik je de keuken, met aansluitend de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en vanuit deze ruimte stap je zo de achtertuin in.

En die tuin mag er zijn! De achtertuin is heerlijk diep, ligt op het noordwesten en is rijk aan groen. Mooie planten komen ieder jaar opnieuw op en geven de tuin een sfeervol en natuurlijk karakter. Een fijne plek voor een kop koffie, een gezellige borrel of lange zomeravonden buiten. Achter in de tuin staat een kunststof berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een praktische vaste kast. Ook hier zorgen de raampartijen voor prettig natuurlijk daglicht. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel. Het aanwezige raam zorgt voor prettige natuurlijke ventilatie. Even snel onder de douche of juist uitgebreid in bad: het kan hier allebei.

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Dankzij het dakraam is het hier heerlijk licht. Hier bevindt zich tevens de cv-opstelling. Een praktische extra verdieping met volop ruimte voor de spullen die je graag uit het zicht bewaart.

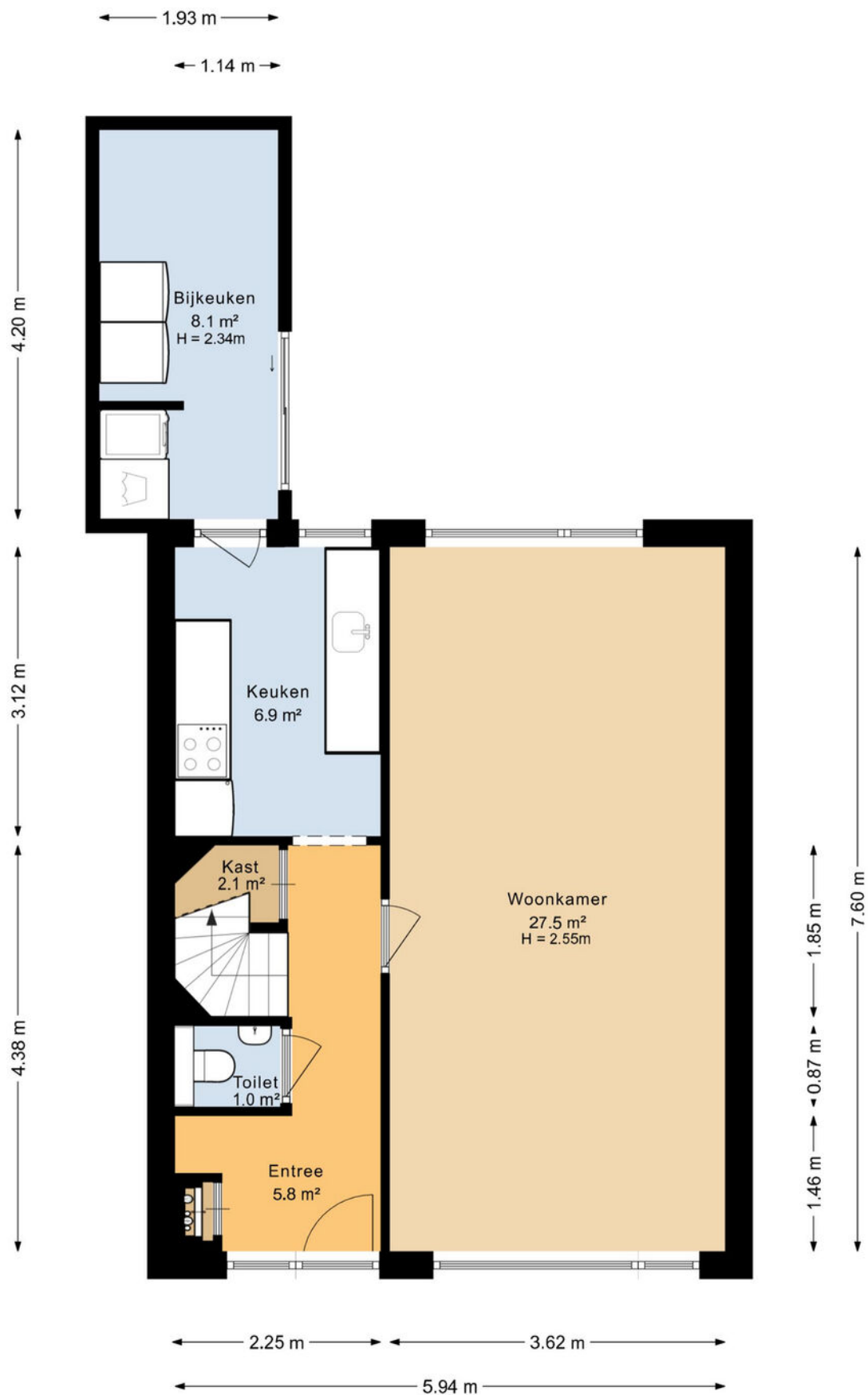
En dan de ligging, want die maakt het plaatje extra compleet. Je woont hier in de gezellige oude kern van Middenbeemster, waar veel van wat je dagelijks nodig hebt gewoon op loopafstand te vinden is. Voor de dagelijkse boodschappen loop je zo naar de supermarkt, maar ook de slager, bakker en bloemist zijn dichtbij. Daarnaast bevinden zich een apotheek, huisarts en tandarts in de buurt. Op vrijdag zorgt de wekelijkse versmarkt voor extra levendigheid in het dorp. Even langs de kraampjes voor iets lekkers of verse boodschappen en ondertussen altijd wel een bekende tegenkomen: dát is dorps wonen.

Ook aan gezelligheid geen gebrek. Middenbeemster heeft een divers aanbod aan horeca en er is altijd wel een fijne plek te vinden voor een kop koffie, lunch, borrel of etentje. De basisschool en 'de grote speeltuin' bevinden zich eveneens op loopafstand, waardoor de ligging ook voor gezinnen bijzonder prettig is. Middenbeemster is levendig en gezellig, maar heeft tegelijkertijd dat fijne dorpse karakter behouden.

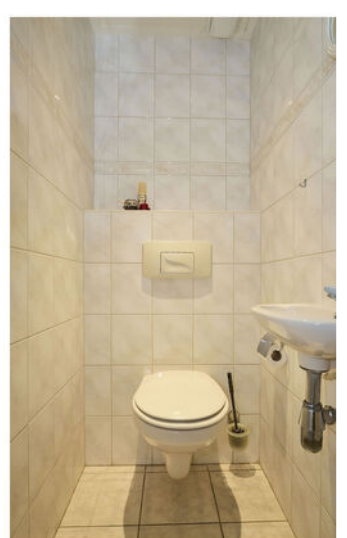
Johannes Poststraat 17 is daarmee veel meer dan alleen een fijn huis. Je krijgt hier een lichte doorzonwoonkamer, drie slaapkamers, een ruime badkamer, praktische bijkeuken, zolder en een heerlijk diepe, groene achtertuin, midden in een dorp waar de voorzieningen én gezelligheid dichtbij zijn. Een geliefde woning met een prettige basis en volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en kom de sfeer van het huis én het gezellige Middenbeemster zelf ervaren!

Parterre



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







Keuken

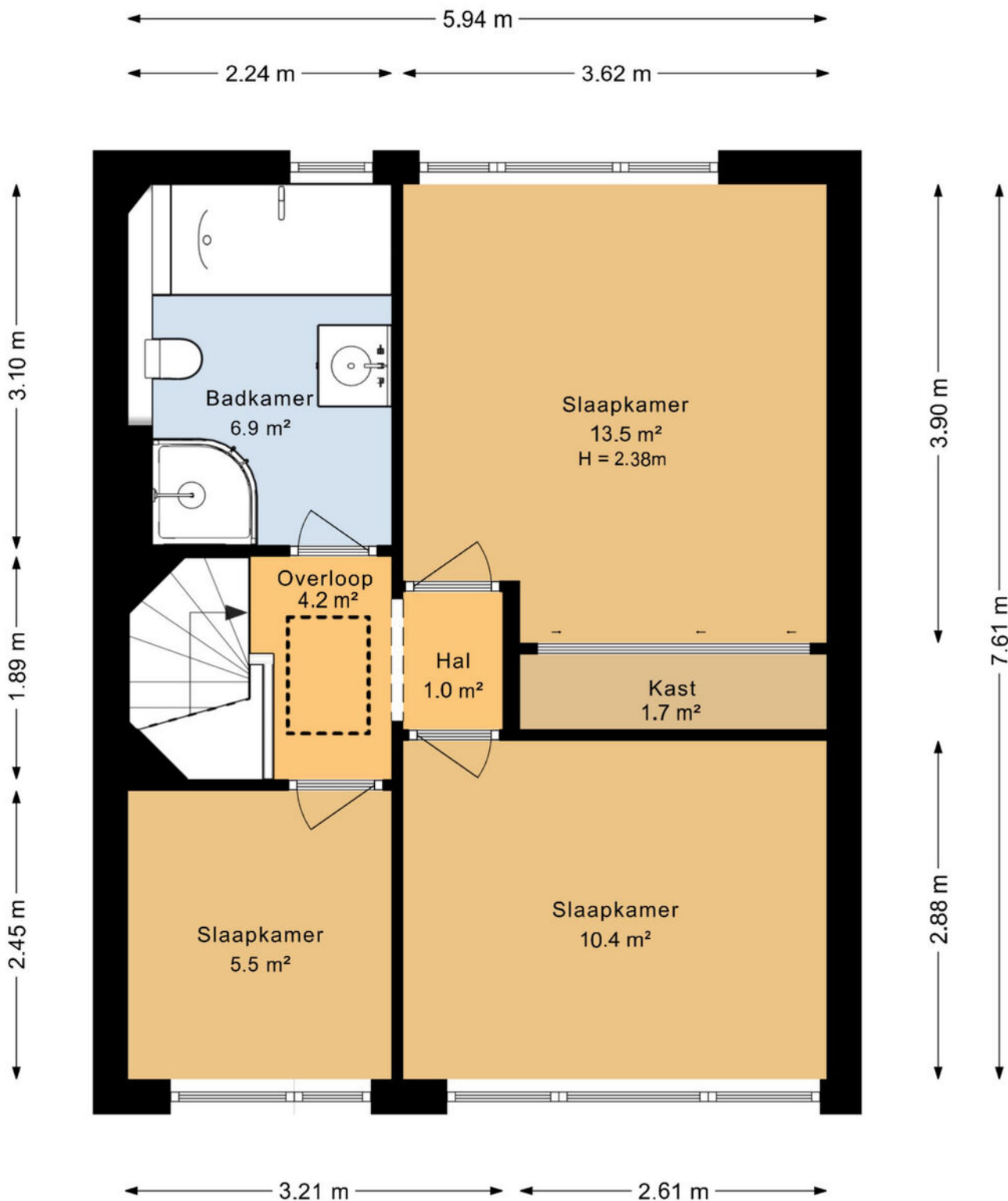




Bijkeuken



Eerste etage



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





Slaapkamer 1





Badkamer





Slaapkamer 2

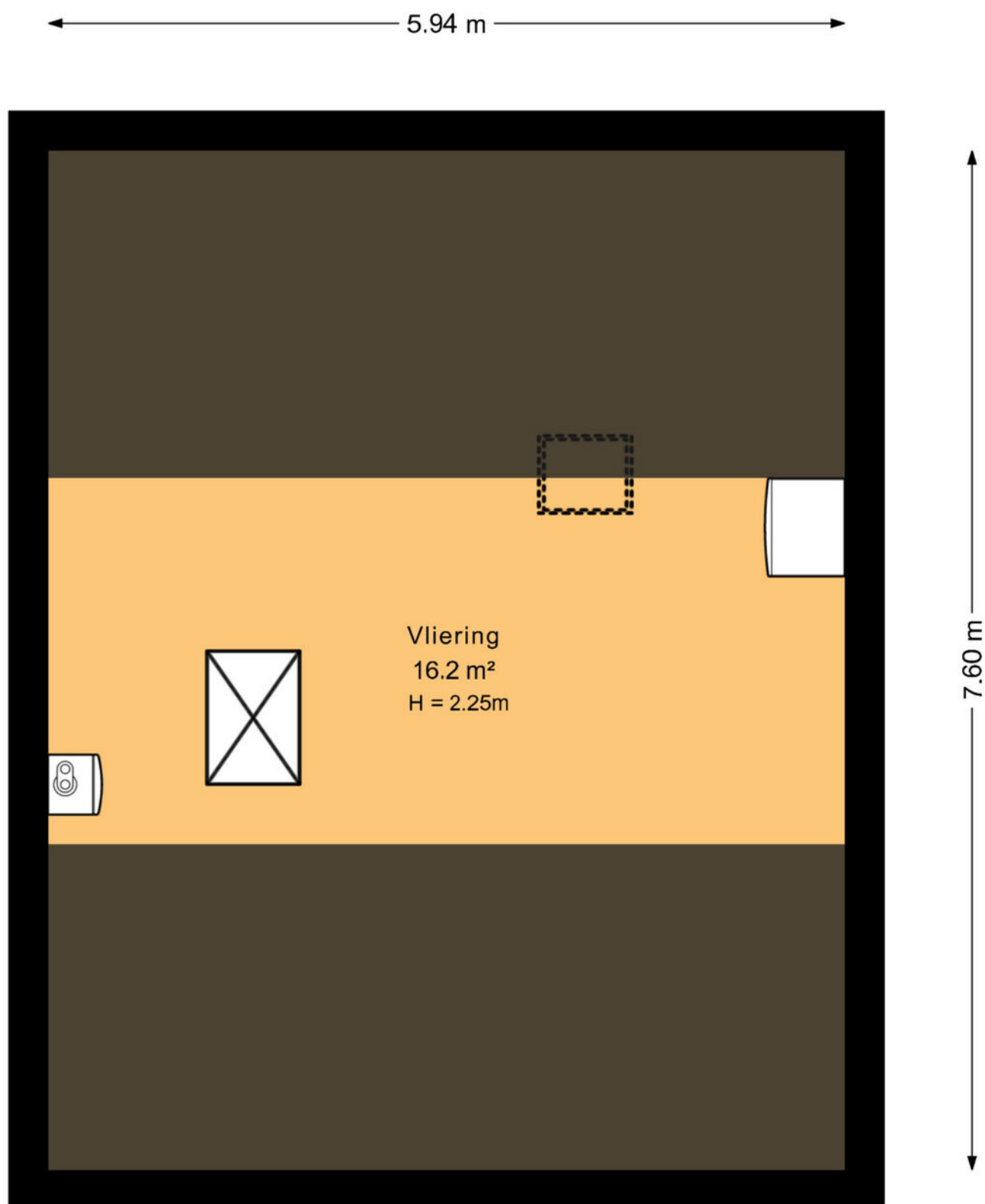




Slaapkamer 3



Zolder



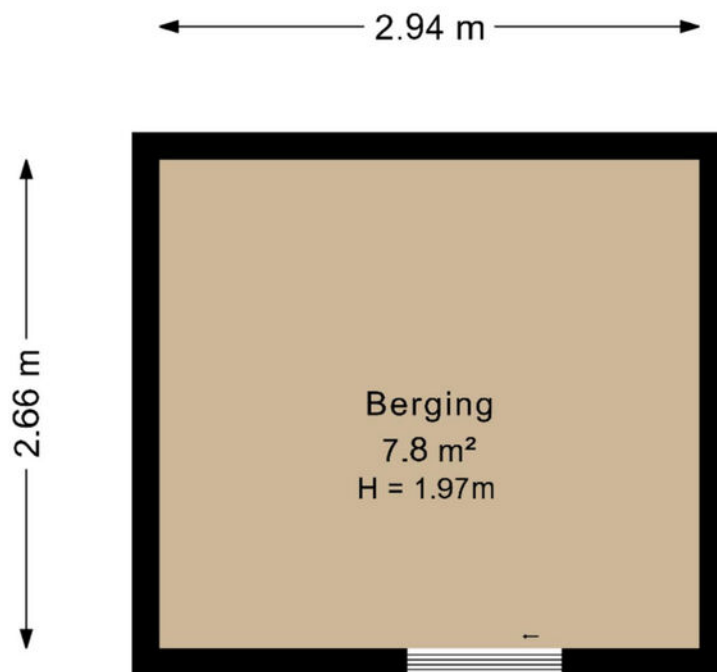
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



**Ruime zolder
met
vlizotrap**



Berging



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



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
928129706

Datum registratie
25-08-2026

Geldig tot
21-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

D

255,27 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
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.

Warmteverlies



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 55,05

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
Johannes Poststraat 17
1462XP Middenbeemster

Bouwjaar
1971

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
117 m²



Energieadviseur
W. Kay

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)			X
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis		X	
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

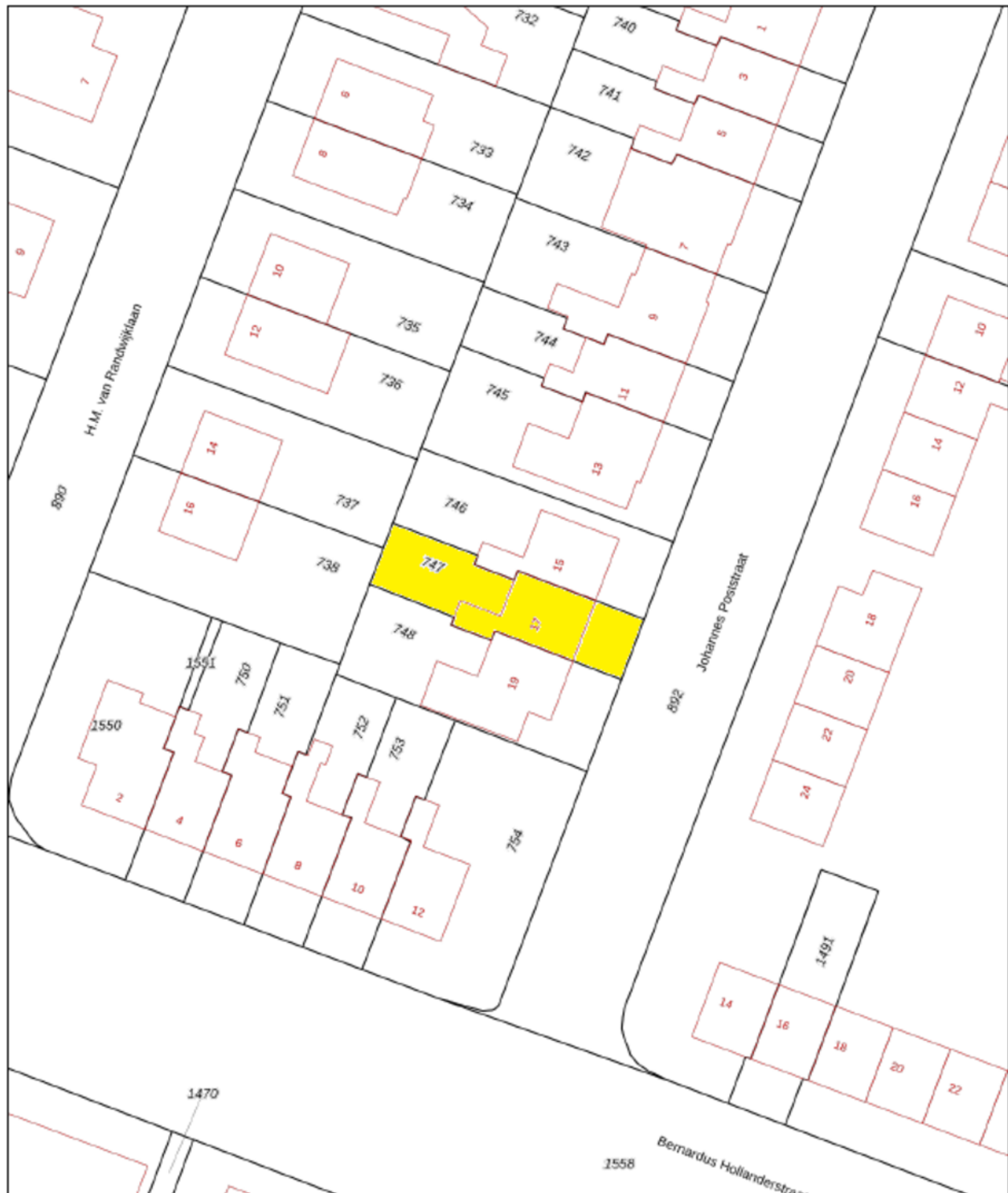
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nr. 17

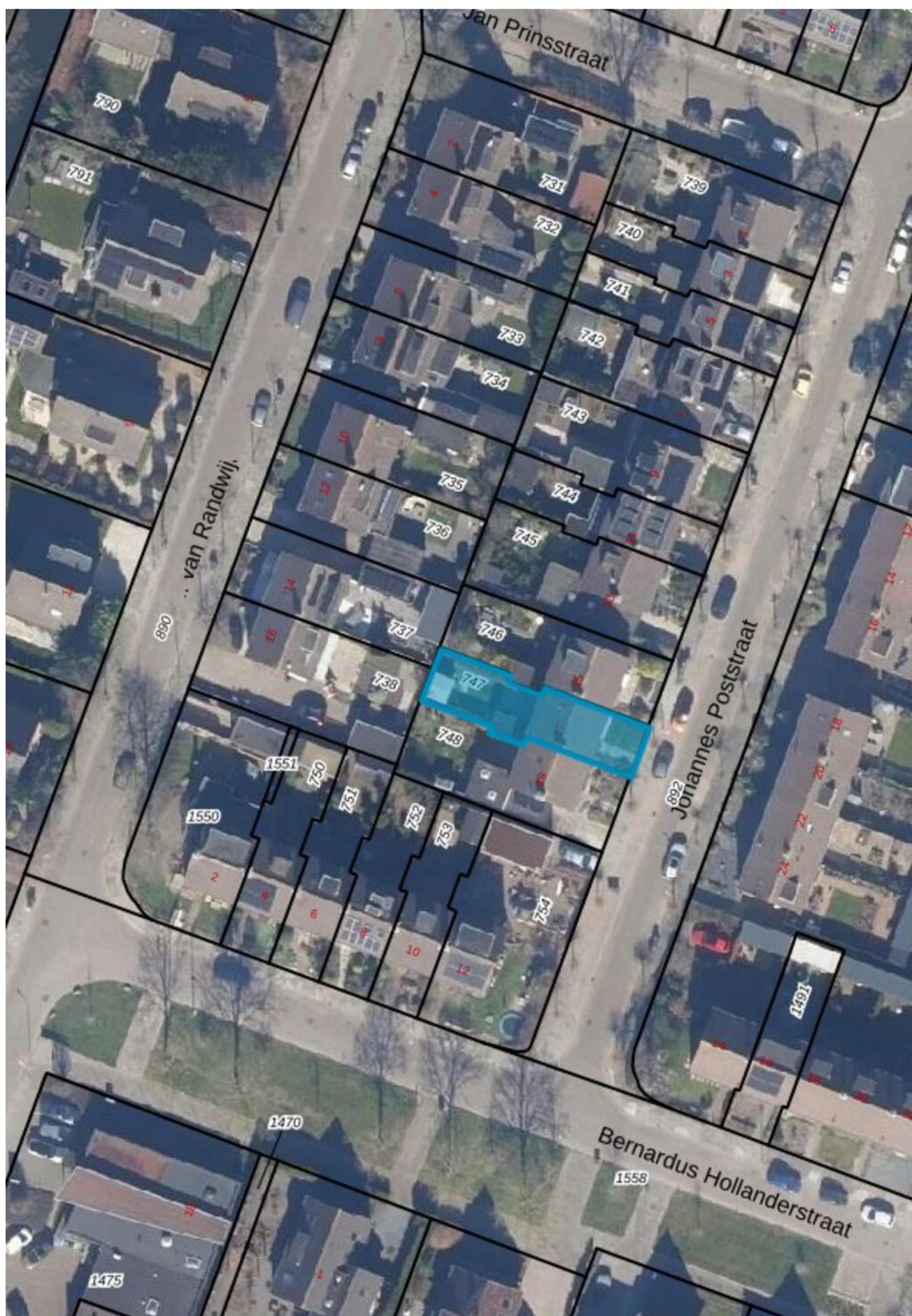


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Beemster Sectie K Perceel 747	kadaster 
---	---	---

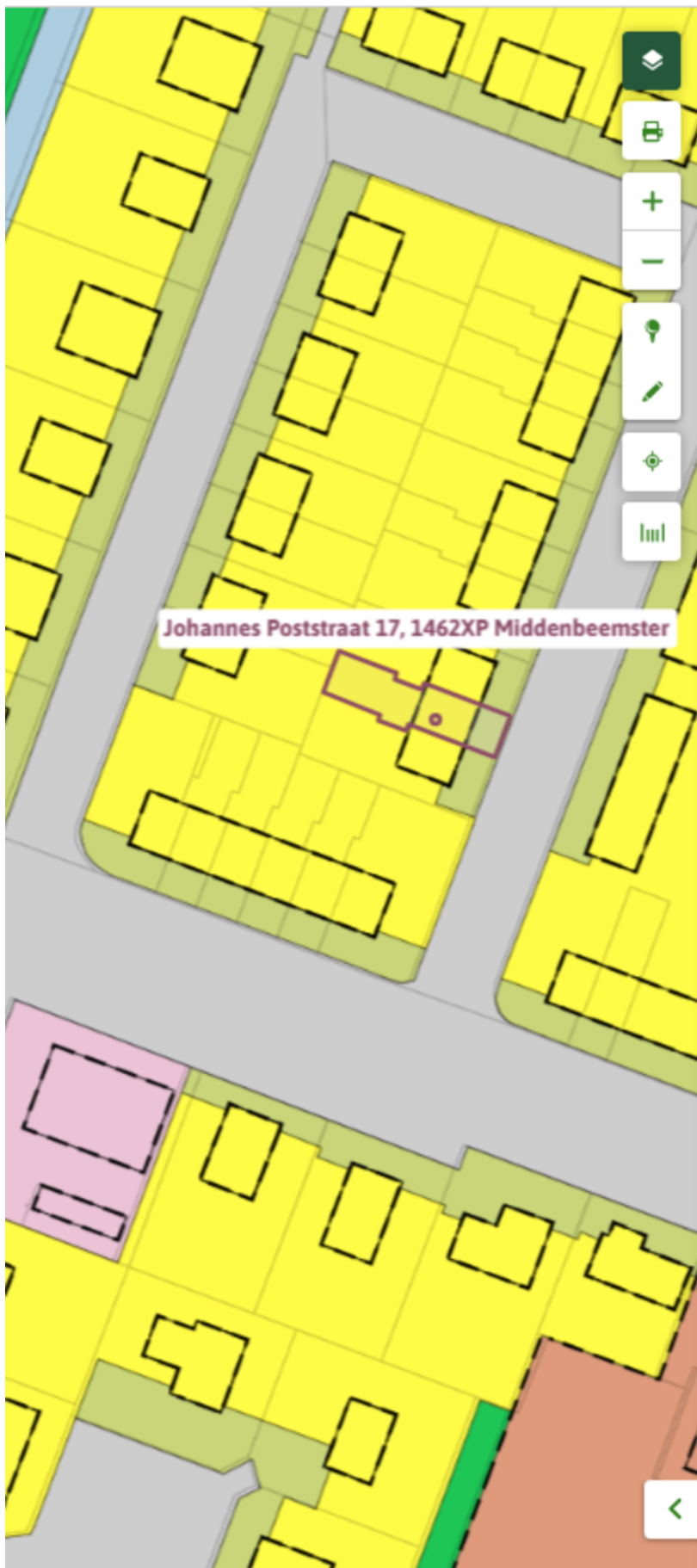
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

Kadastrale luchtfoto



Bestemmingsplankaart



Middenbeemster en Westbeemster 2013

bestemmingsplan - Beemster

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 11-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Overzicht](#) [Gerelateerd](#)

Bestemmingen (3) ^

 **Tuin** [↗](#)

 **Verkeer** [↗](#)

 **Wonen** [↗](#)

Bouwaanduidingen (1) ^

 **aaneengebouwd**

Bouwvlakken (1) ^

 **bouwvlak**

Maatvoeringen (2) ^

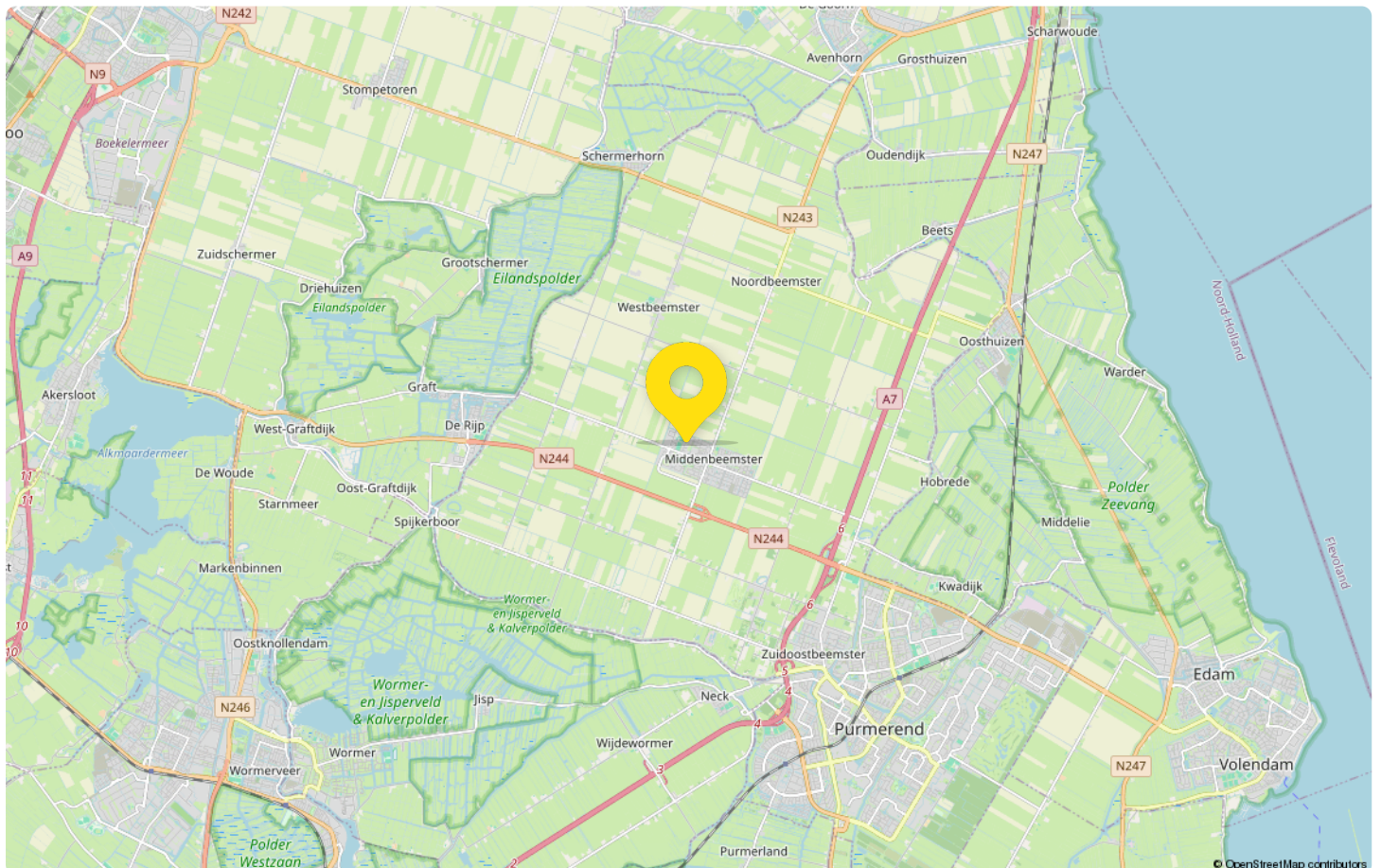
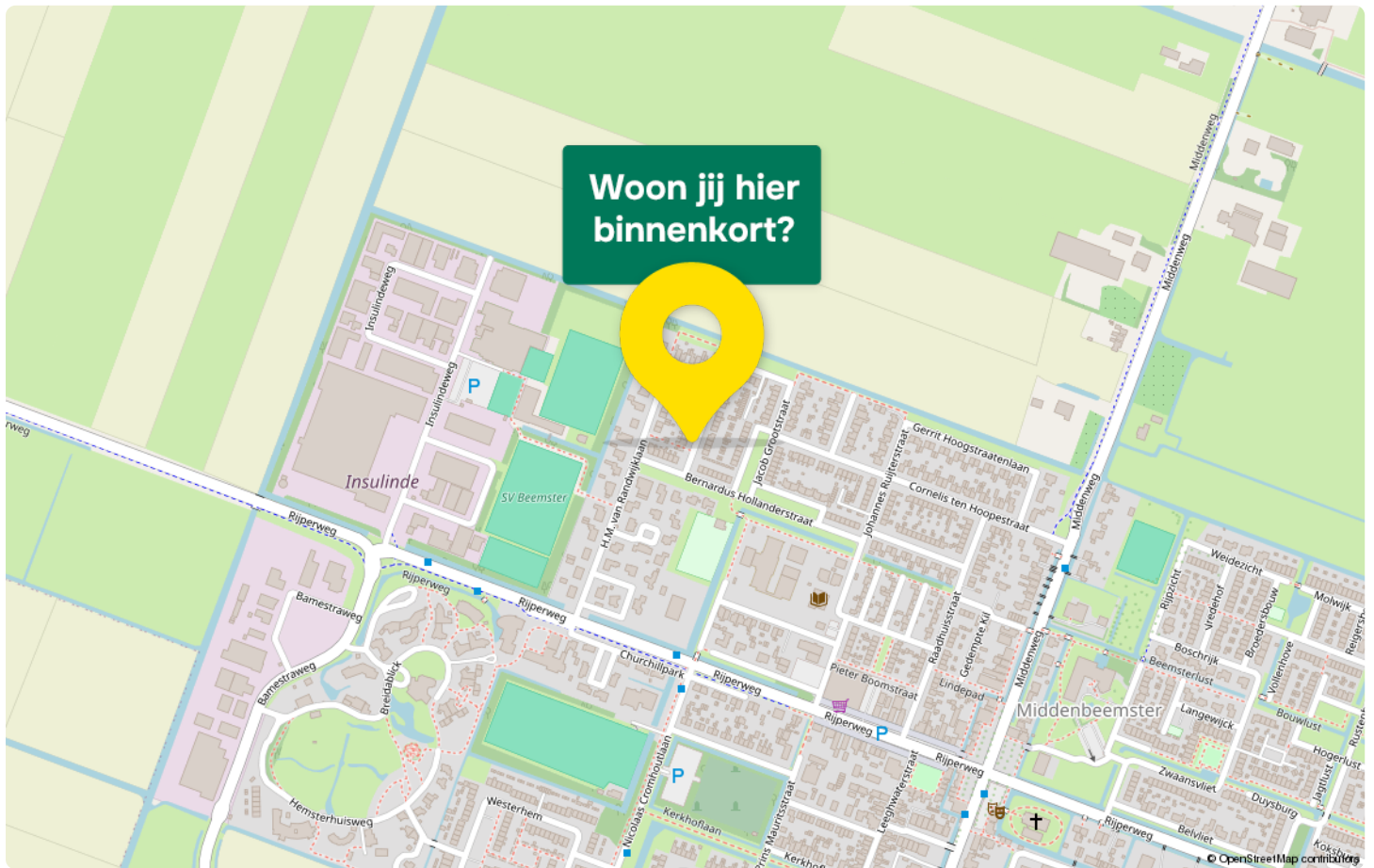
Maximum bouwhoogte (m) (1) ^

 **Maximum bouwhoogte (m):**
9

Maximum goothoogte (m) (1)

 **Maximum goothoogte (m):**

Locatie op de kaart



Maak kennis met Werelderfgoed De Beemster

...dat is natuurlijk het mooiste wat er is. Een echt staaltje Hollandse nuchterheid, wat in 1999 het predicaat “Werelderfgoed” heeft verdiend. Ruim 400 jaar geleden besloten een tal Amsterdamse Kooplieden dat het Beemstermeer een prachtige plaats was om buitenplaatsen te bouwen. Aangezien de woningen toen ter tijd nog niet water –en kierdicht werden gebouwd en de Beemster zich circa 5 meter onder het peil bevond, werd de Rijper Jan Andriaanszons Leeghwater ingeschakeld om de Beemster droog te malen.



Eenmaal droog vertrokken de rijkste kooplieden naar de Beemster om daar hun buitenplaats te realiseren. Vandaag de dag worden die buitenplaatsen gecompliceerd door de karakteristieke woonkernen, Zuidoost- Midden- West- en Noordbeemster.

Eén van de mooiste aspecten van de Beemster, is de bijzonder centrale locatie. Door het uitgestrekte landschap waant u zich in het buitengebied, terwijl de dichtstbijzijnde steden, Hoorn, Alkmaar, Purmerend en Amsterdam zich tussen de 5 à 20 minuten van de Beemster af bevinden.

Wonen in de Beemster straalt rust uit, samenhang wordt bevorderd door de diverse buurtverenigingen en de dorpskern van Middenbeemster is van alles voorzien!

Zo kunnen we nog wel even doorgaan, maar u moet het gewoon ervaren!



Tromp Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

Ben je op zoek naar een gerenommeerd makelaarskantoor, die al sinds 1978 kopers en verkopers verbindt, maar tegelijkertijd een jonge geest en vooruitziende blik heeft? Een makelaarskantoor waarbij service en continuïteit op nummer één staat, waarbij er gedacht wordt in mensen in plaats van transacties en waarbij oog voor detail en innoverende verkooptools geen onbekende begrippen zijn?

Dan ben je bij Tromp Garantiemakelaars aan het juiste adres!

Wij zijn gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van droomhuizen en staan jullie vanuit ons kantoor in Middenbeemster graag tot jullie dienst. Stap eens binnen voor een vrijblijvend gesprek, de drempel is laag en de koffie is goed!



Adresgegevens

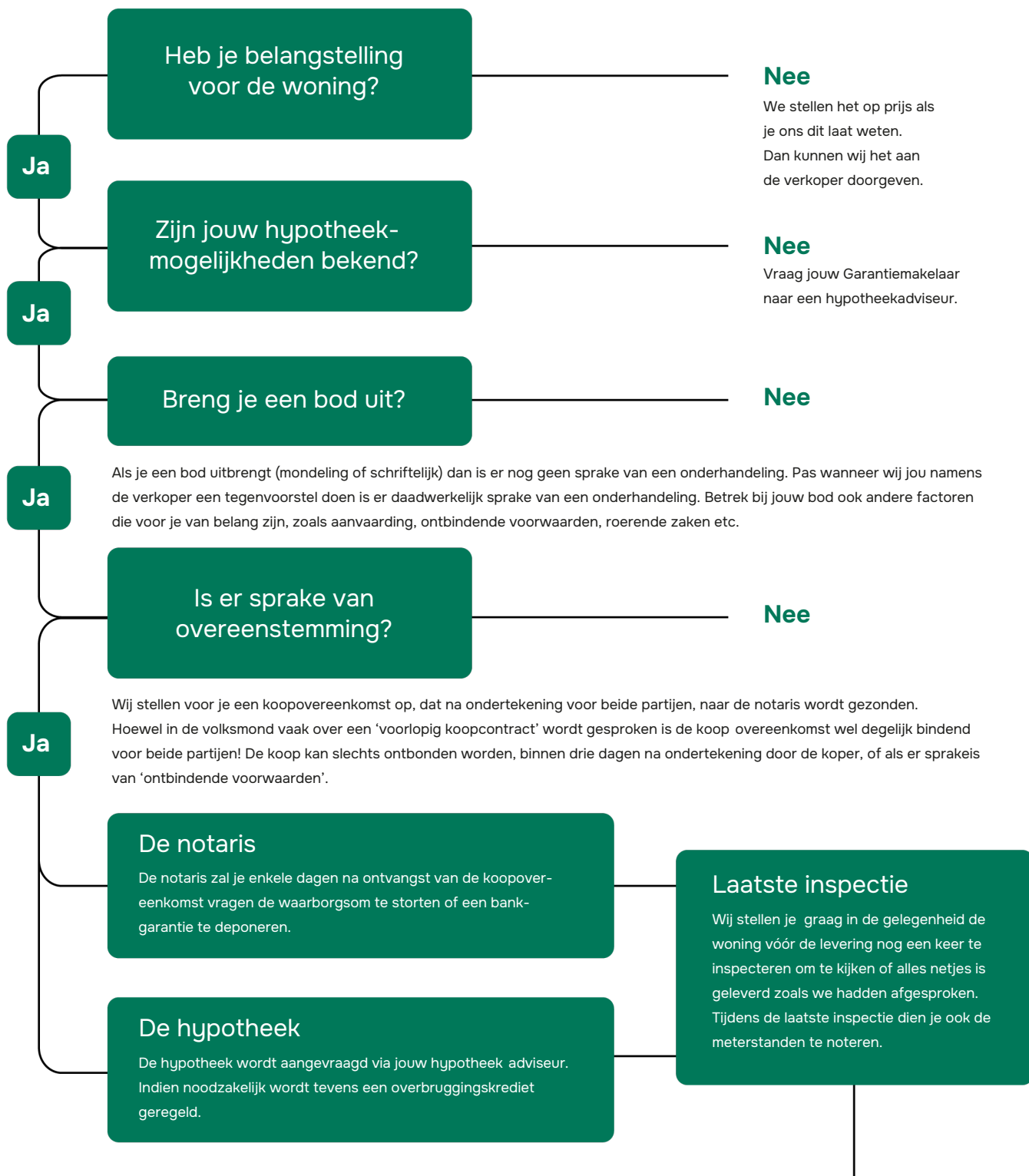
Middenweg 152
1462 HL, Middenbeemster

Wij zijn bereikbaar via:

0299-683768
tromp@garantiemakelaars.nl
www.trompgarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aan-koop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toe-zeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhande-lingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0299-683768

tromp@garantiemakelaars.nl

www.trompgarantiemakelaars.nl