

Luxe!

WONEN AAN DE

Stellingmolen 22 / PURMEREND

Royaal & modern wonen met het groen van Park De Noord als achtertuin!

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 - 824 080 67

*Mailen kan natuurlijk ook naar
max.engelgeer@vanoverbeek.nl*

Bel, mail of app mij gerust!

- Max Engelgeer

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!



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

Omschrijving

Welkom op de Stellingmolen 22 in Purmerend!

Ben je op zoek naar een uitzonderlijk ruime en compleet gerenoveerde eengezinswoning waar je direct kunt wonen? Dan is de Stellingmolen 22 absoluut een woning die je gezien moet hebben. Met maar liefst 172 m² woonoppervlakte, vier ruime en goed bemeten slaapkamers, een hoogwaardige en moderne afwerking en een ligging direct aan het groen van Park De Noord, biedt deze woning een combinatie die je niet vaak tegenkomt.

De huidige eigenaren hebben de woning in 2018 gekocht en vervolgens op indrukwekkende wijze verbouwd, gemoderniseerd en vergroot. Daarbij is niet alleen aanzienlijk meer woonruimte gerealiseerd, maar is ook vrijwel de gehele woning aangepakt. Het resultaat is een bijzonder ruime en moderne gezinswoning die tot in detail is afgewerkt.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en beschikt over energielabel A.

Daarnaast zijn in de afgelopen jaren ook de ventilatiebox en meterkast inclusief bedrading vernieuwd. Ook zijn screens en rolluiken aanwezig, waarmee comfort en duurzaamheid hand in hand gaan.

Bij binnenkomst valt direct de hoogwaardige afwerking op. Een ruime- en strak afgewerkte hal met schuifdeuren aan de linkerkant en een luxe afgewerkt toilet. De woning is afgewerkt met strak stucwerk en moderne vloeren, voorzien van vloerverwarming. De industriële en-suite deuren zorgen daarbij voor een unieke en sfeervolle uitstraling en verbinden de verschillende leefruimtes op stijlvolle wijze met elkaar.

De uitgebouwde begane grond biedt volop leefruimte en is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Dankzij de royale opzet en de hoogwaardige afwerking is dit een heerlijke plek om samen te komen met familie en vrienden.

De luxe open keuken vormt een belangrijk onderdeel van de leefruimte. De moderne opstelling biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van alle (A-merk) inbouwapparatuur die je nodig hebt. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte, met een prachtige lichtstraat en een aluminium schuifpui. Hiermee loopt binnen en buiten echt naadloos in elkaar over. De tuin is zeer fraai afgewerkt. De combinatie van groen, het strakke tegelwerk, de schuttingen, echt alles past bij elkaar. De berging is ook uniek. Niet alleen de uitstraling, maar ook de ruimte is zeer praktisch. Dankzij de ligging direct aan Park De Noord ervaar je hier een gevoel van ruimte en privacy dat je niet snel verwacht binnen Purmerend.

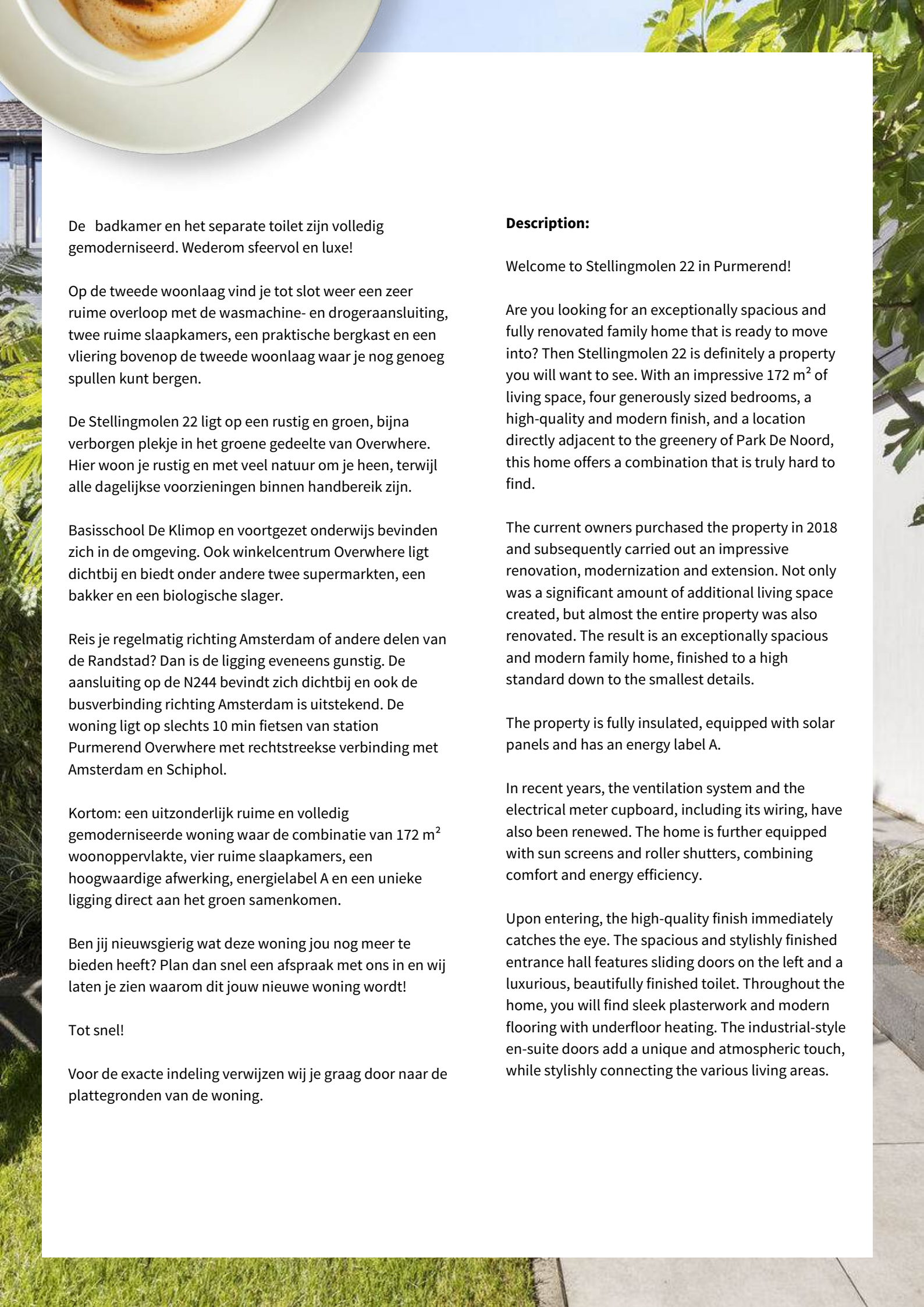
Vanuit je achtertuin loop je direct het park in. Park De Noord is een aantrekkelijke plek om te wandelen, hard te lopen, de hond uit te laten of de kinderen buiten te laten spelen. Het park heeft meerdere speeltuinen, waaronder 1 grote natuurspeeltuin, maar ook een kinderboerderij, opvang grenzend aan het park en een hondenstrand.

Vanuit de woning en tuin kijk je uit over een zee aan groen, waardoor je hier dagelijks profiteert van een rustige en natuurlijke woonomgeving.

Op de eerste verdieping beschik je over een zeer ruime overloop en twee bovengemiddeld ruimte slaapkamers. Mede dankzij de opbouw aan de achterzijde. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of het creëren van een werkkamer.



Bel ons gerust: 0299 - 42 88 98



De badkamer en het separate toilet zijn volledig gemoderniseerd. Wederom sfeervol en luxe!

Op de tweede woonlaag vind je tot slot weer een zeer ruime overloop met de wasmachine- en drogeraansluiting, twee ruime slaapkamers, een praktische bergkast en een vliering bovenop de tweede woonlaag waar je nog genoeg spullen kunt bergen.

De Stellingmolen 22 ligt op een rustig en groen, bijna verborgen plekje in het groene gedeelte van Overwhere. Hier woon je rustig en met veel natuur om je heen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Basisschool De Klimop en voortgezet onderwijs bevinden zich in de omgeving. Ook winkelcentrum Overwhere ligt dichtbij en biedt onder andere twee supermarkten, een bakker en een biologische slager.

Reis je regelmatig richting Amsterdam of andere delen van de Randstad? Dan is de ligging eveneens gunstig. De aansluiting op de N244 bevindt zich dichtbij en ook de busverbinding richting Amsterdam is uitstekend. De woning ligt op slechts 10 min fietsen van station Purmerend Overwhere met rechtstreekse verbinding met Amsterdam en Schiphol.

Kortom: een uitzonderlijk ruime en volledig gemoderniseerde woning waar de combinatie van 172 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, een hoogwaardige afwerking, energielabel A en een unieke ligging direct aan het groen samenkomen.

Ben jij nieuwsgierig wat deze woning jou nog meer te bieden heeft? Plan dan snel een afspraak met ons in en wij laten je zien waarom dit jouw nieuwe woning wordt!

Tot snel!

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

Description:

Welcome to Stellingmolen 22 in Purmerend!

Are you looking for an exceptionally spacious and fully renovated family home that is ready to move into? Then Stellingmolen 22 is definitely a property you will want to see. With an impressive 172 m² of living space, four generously sized bedrooms, a high-quality and modern finish, and a location directly adjacent to the greenery of Park De Noord, this home offers a combination that is truly hard to find.

The current owners purchased the property in 2018 and subsequently carried out an impressive renovation, modernization and extension. Not only was a significant amount of additional living space created, but almost the entire property was also renovated. The result is an exceptionally spacious and modern family home, finished to a high standard down to the smallest details.

The property is fully insulated, equipped with solar panels and has an energy label A.

In recent years, the ventilation system and the electrical meter cupboard, including its wiring, have also been renewed. The home is further equipped with sun screens and roller shutters, combining comfort and energy efficiency.

Upon entering, the high-quality finish immediately catches the eye. The spacious and stylishly finished entrance hall features sliding doors on the left and a luxurious, beautifully finished toilet. Throughout the home, you will find sleek plasterwork and modern flooring with underfloor heating. The industrial-style en-suite doors add a unique and atmospheric touch, while stylishly connecting the various living areas.



The extended ground floor offers plenty of living space and features comfortable underfloor heating. Thanks to its generous layout and high-quality finish, this is a wonderful space to spend time with family and friends.

The luxurious open-plan kitchen forms an important part of the living area. Its modern design provides ample workspace and storage and is equipped with all the built-in appliances you could wish for, including high-quality A-brand appliances. At the rear of the living room, you will find the inviting seating area, featuring a beautiful rooflight and an aluminium sliding door. This creates a seamless connection between the indoors and outdoors.

The garden has been beautifully landscaped and finished to a high standard. The combination of greenery, sleek paving and matching fencing creates a cohesive and stylish outdoor space. The storage room is equally impressive. Not only does it have a distinctive appearance, it is also exceptionally practical in terms of space. Thanks to the property's location directly adjacent to Park De Noord, you enjoy a sense of space and privacy that you would not easily expect to find in Purmerend.

From your own backyard, you can walk straight into the park. Park De Noord is a wonderful place for walking, running, walking the dog or letting the children play outdoors. The park offers several playgrounds, including a large nature playground, as well as a petting zoo, childcare facilities bordering the park and a dog beach.

From both the house and the garden, you have beautiful views across the surrounding greenery, allowing you to enjoy a peaceful and natural living environment every day.

On the first floor, you will find a very spacious landing and two generously sized bedrooms. The extension at the rear of the property has created additional space, making this floor ideal for a family, working from home or creating a dedicated home office.

The bathroom and separate toilet have both been fully modernized, once again finished in a stylish and luxurious manner.

On the second floor, you will find another very spacious landing with connections for the washing machine and tumble dryer, two generously sized bedrooms, a practical storage cupboard and an attic above the second floor, providing plenty of additional storage space.

Stellingmolen 22 is situated in a quiet and green, almost hidden location in the leafy part of the Overwhere neighbourhood. Here, you can enjoy peace and plenty of nature around you, while all everyday amenities are within easy reach.

Primary school De Klimop and secondary schools are located nearby. Overwhere shopping centre is also close by and offers, among other things, two supermarkets, a bakery and an organic butcher.

If you regularly travel towards Amsterdam or other parts of the Randstad, the location is equally convenient. The N244 motorway is easily accessible, and there is also an excellent bus connection to Amsterdam. Purmerend Overwhere railway station is just a 10-minute cycle ride away, offering direct connections to Amsterdam and Schiphol Airport.

In short: an exceptionally spacious and fully modernized home where 172 m² of living space, four generously sized bedrooms, a high-quality finish, energy label A and a unique location directly adjacent to the greenery all come together.

Curious to discover everything else this wonderful home has to offer? Contact us today to schedule a viewing, and let us show you why this could be your new home!

We look forward to welcoming you!

For the exact layout and dimensions, please refer to the floor plans of the property.



De verkoper vertelt...

Stellingmolen 22 / Purmerend

In de hoek van Purmerend Noord, aan de rand van Park de Noord, vonden wij deze woning. Wat hem voor ons uniek maakte, is de ruimte en de ligging. Het is een verrassend ruime tussenwoning, die verspringt ten opzichte van de woningen ernaast en daarnaast direct aan het park grenst. Dat zorgt voor een extra diepe tuin met veel privacy, midden in een groene omgeving. Werkelijk iedere plek in dit huis, binnen en buiten, hebben we veranderd, verbouwd en naar onze wens gemaakt. Daarbij is ons uitgangspunt altijd een rustige, luxe en neutrale afwerking geweest. Zo hebben we een uitbouw geplaatst met een schuifpui over de volledige breedte van het huis en een lichtstraat. Dat zorgt voor veel lichtinval en een mooie doorloop naar de zonnige tuin, die we ook volledig hebben vernieuwd. Ook de keuken is helemaal nieuw en voorzien van A-merk apparatuur. Met vier slaapkamers, waaronder een erg ruime master bedroom, maar ook de grote vliering en de knieschotten is er boven volop (berg)ruimte. Toch is het paradepaardje van de bovenverdieping voor ons wel echt de badkamer. Door het grote, vrijstaande ligbad en de afwerking een heerlijke plek om tot rust te komen. De tuin is diep, zonnig en door de ligging aan het park heerlijk vrij. Door de ruime schuur loop je zo het groen in, met verschillende speeltuinen, een kinderboerderij, een hondenstrand en kinderopvang op loopafstand. Tegelijkertijd woon je in een rustige woonwijk en zijn de dagelijkse voorzieningen dichtbij. We hopen de sleutels over te mogen geven aan nieuwe bewoners die vallen voor de ruimte, ligging en afwerking van dit huis waar we zoveel liefde en aandacht in hebben gestopt.



Kenmerken

WONEN

172 m²

INHOUD

608 m³

PERCEEL

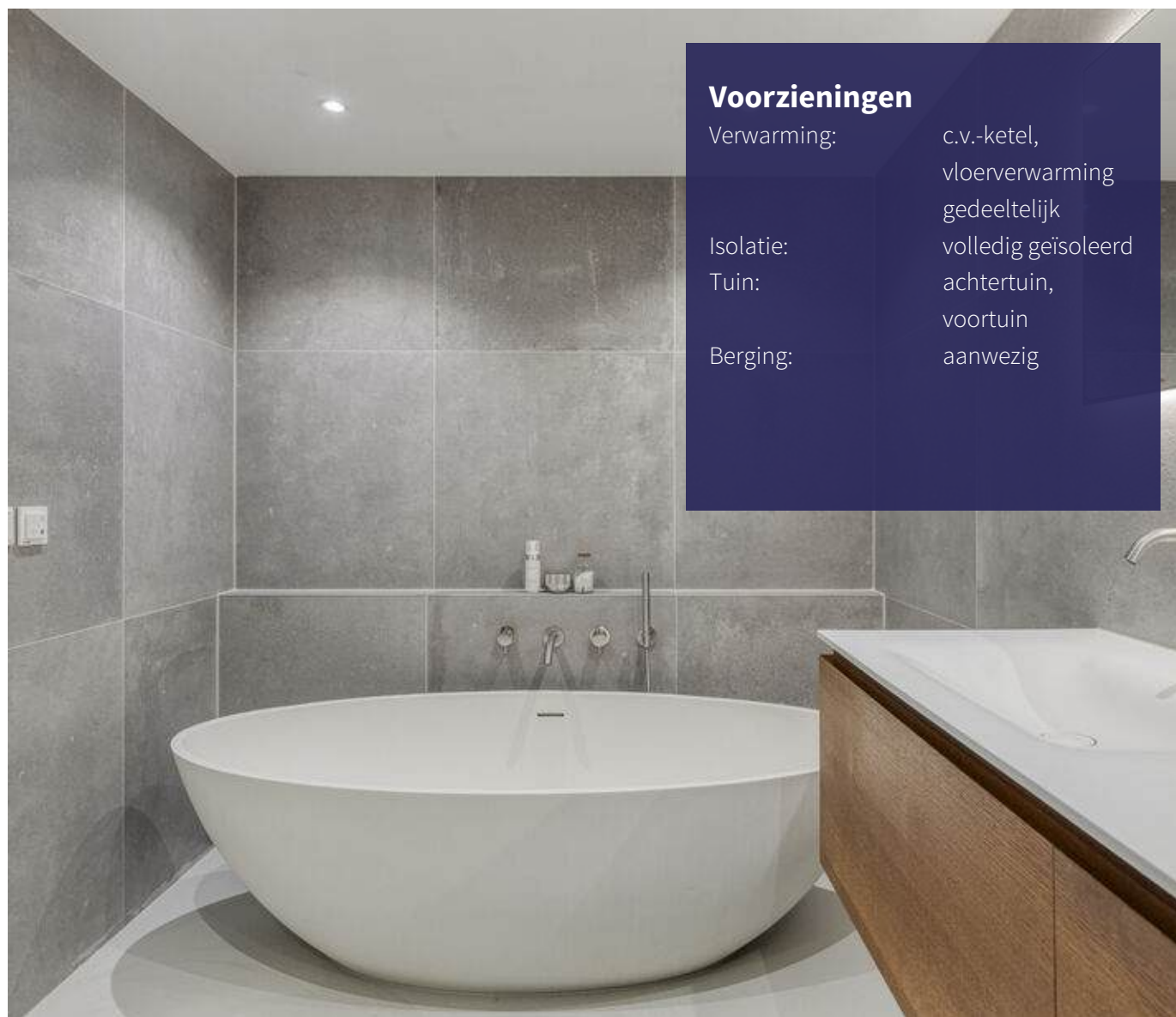
167 m²

KAMERS

5

BOUWJAAR

1981



A

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



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



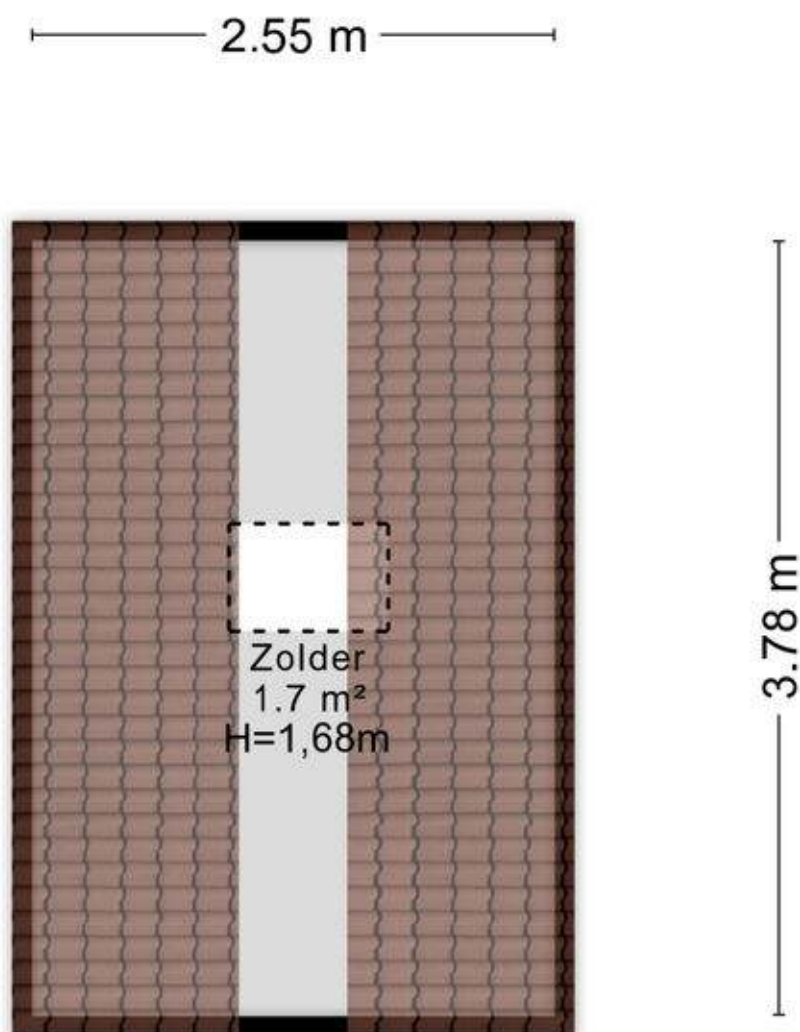
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond van de woning



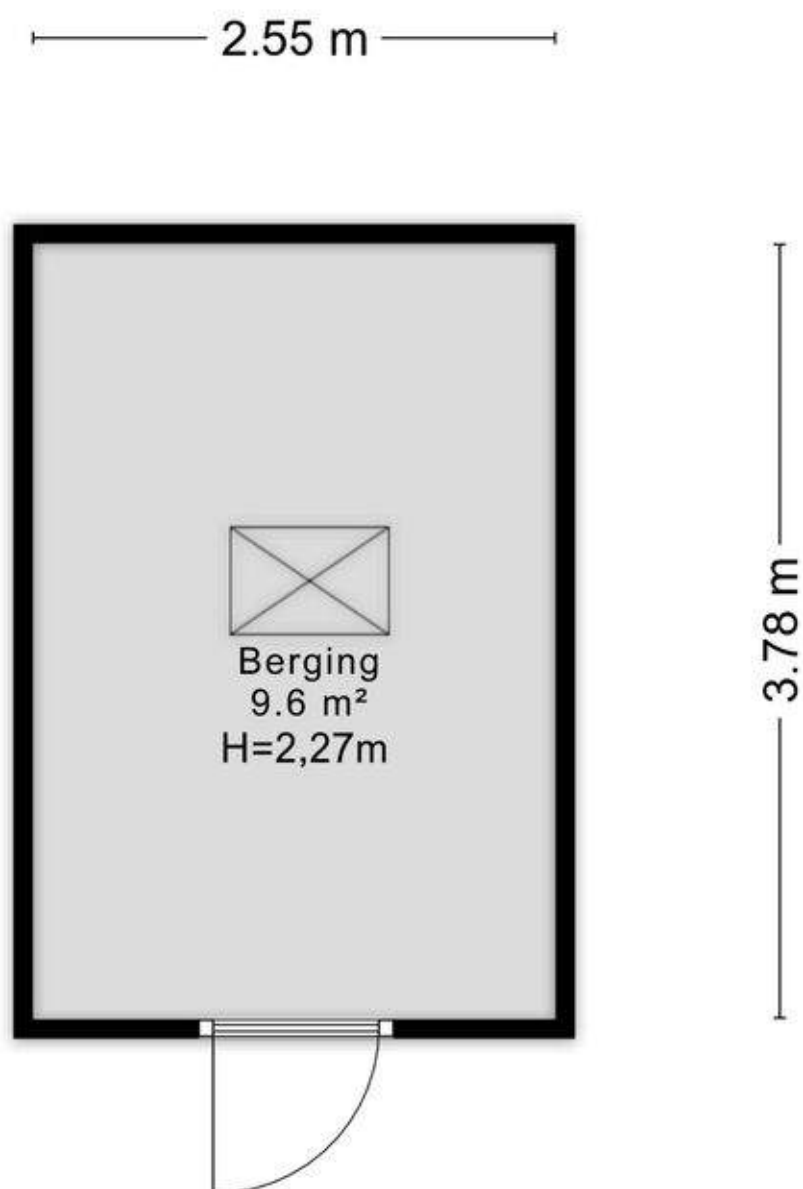
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond van de woning



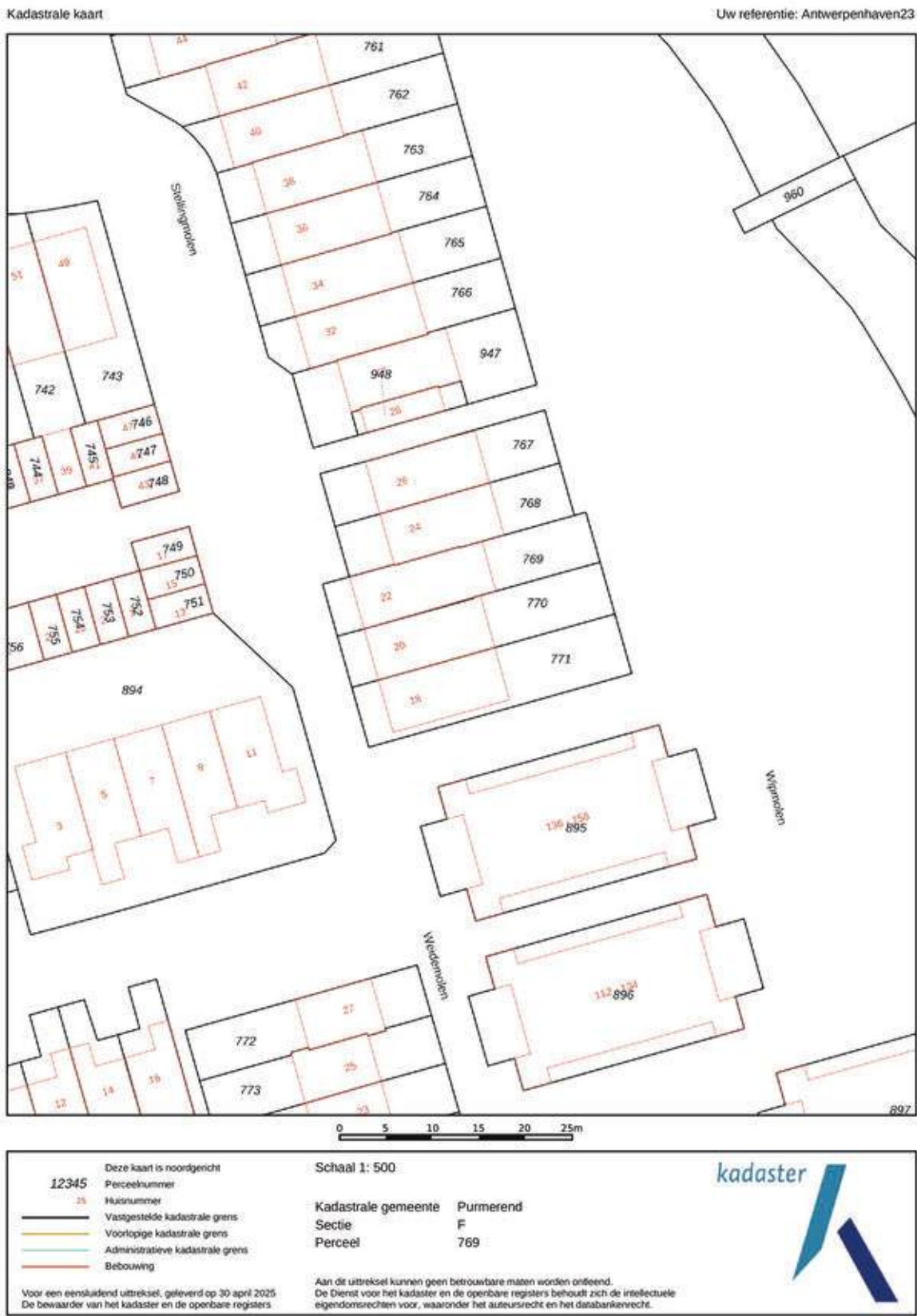
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond van de woning



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

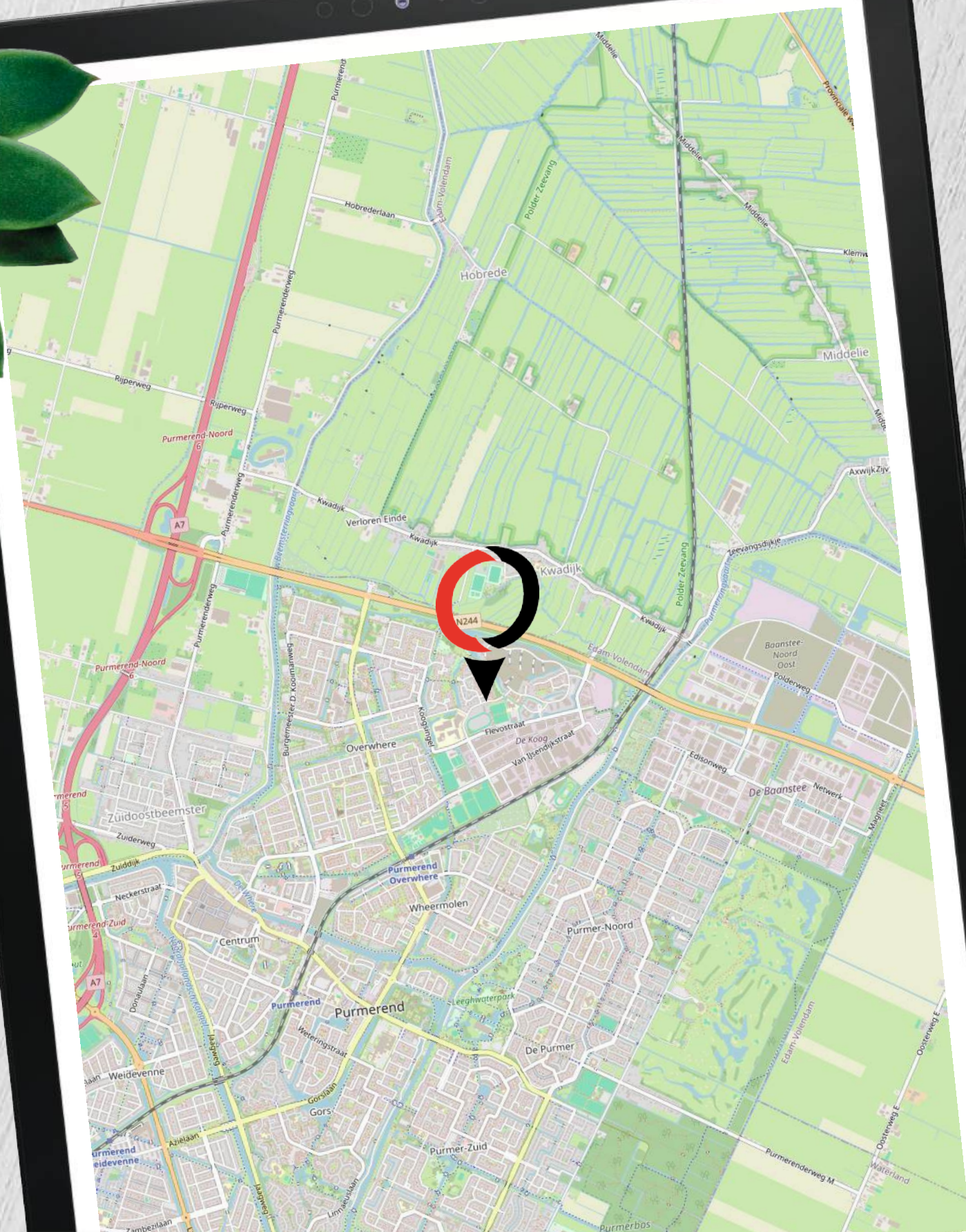
Kadastrale kaart



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
Gaaf mee
Kan worden overgenomen
Niet van toepassing

Tuin

Tuinaanleg / (sier-)bestrating / erfafscheiding

X

Beplanting

X

Vaste buitenverlichting (voor- en achterzijde schuur, muur naast voordeur)

X

Losse buitenverlichting (tussen beplanting voor- en achter)

X

Stellingkasten in schuur

X

Losse trap schuur

X

Pergola

X

Grasmaaier en -trimmer

X

Beschermhoes olijfboom

X

Woning - Exterieur

Voordeurbel (analoog)

X

Rolluiken

X

Screens

X

Woning - Interieur

Tegelvloer woonkamer

X

Laminaat bovenverdiepingen

X

Gordijnrails benedenverdieping

X

Gordijnen benedenverdieping

X

Gordijnrails tweede verdieping

X

Gordijnen tweede verdieping

X

Rolgordijn slaapkamer tweede verdieping

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

Losse horren / rolhorren / hordeuren

X

Losse trap naar vliering woning

X

Keuken (inbouw)apparatuur, namelijk:

Kookplaat

X

Afzuigkap

X

Koelkast

X

Vriezer keuken

X

Losse vriezer

X

Oven

X

Vaatwasser

X

Magnetron

X

Koffiezetapparaat

X

Heetwaterkraan

X

Verlichting, te weten:

Inbouwspotjes

X

Rails met spotjes keuken en woonkamer

X

Hanglampen

X

Dimmers

X

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

Kledingkast slaapkamer eerste verdieping

X

Inbouwkasten begane grond (en-suite en hal)

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
Gaaf mee
Kan worden overgenomen
Niet van toepassing

Kledingkast kinderkamer tweede verdieping (2025 aangekocht)

X

Stellingkasten voorraadkast begane grond

X

Wandplank keuken

X

Toiletaccessoires, namelijk;

Toiletrolhouder

X

Toiletbril

X

Toiletborstel

X

Wandplanken toiletten

X

Ophanghaakjes toiletten

X

Badkameraccessoires, namelijk:

Wastafelmeubel

X

Spiegel

X

Kranen

X

Douchescherm

X

Bad

X

Overige zaken, namelijk;

Waterslot wasautomaat

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Reservetegels, -laminaat en -plinten diverse ruimtes (vloering)

X

Vaatdoekhouder gootsteen keuken

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
Gaaf mee
Kan worden overgenomen
Niet van toepassing

Woning - installaties

Rookmelders	X
Zonnepanelen (12 stuks)	X
Mechanische ventilatie / luchtbehandeling	X
Cv-ketel met toebehoren	X
Thermostaat	X

1 Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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:

- a) 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.
- b) 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



Reviews **verkooptransacties**

Wat zeggen onze verkopers op Funda?

9,⁰

Mijn huis was razendsnel verkocht dankzij deze makelaar! Ze waren niet alleen professioneel en deskundig, maar ook ontzettend vriendelijk en betrokken. Alles verliep soepel en prettig. Ik zou hen zonder twijfel opnieuw inschakelen.

- Een Funda gebruiker | **Sarongstraat 58**

10,⁰

Deskundig, klantvriendelijk, zeer behulpzaam. Wij zijn heel tevreden met het verloop van de verkoop van onze woning.

- Een Funda gebruiker | **De Kuilweg 38**

10,⁰

Het contact met de makelaar verliep heel fijn. Er waren korte lijntjes en we werden van alles op de hoogte gehouden. Ze plannen de bezichtigingen zo goed mogelijk in vaste blokjes, zodat het jouw als verkoper zo min mogelijk last bezorgd.

- Mandy kolk | **Grotenhuyschhof 13**

10,⁰

We zijn zeer tevreden met van Overbeek Makelaars! Alles ging volgens afspraak, we zijn goed op de hoogte gehouden van elke stap in de verkoopprocedure, ze zijn erg vriendelijk en ons huis is best snel verkocht. We raden iedereen aan om van Overbeek Makelaars te nemen bij de verkoop van hun huis!

- Een Funda gebruiker | **J.P. Grootstraat 29**

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.

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



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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.