



nemassdeboer



**Pinkewad 5
Volendam**

Jouw nieuwe (t)huis?

Uniek wonen in de woonwijk "Broeckgouw"!

Welkom in jouw volgende thuis

Een huis koop je met je hoofd en met je hart, daarom laten we je zien hoe dit huis leeft. Denk aan licht, ruimte en de rust van de omgeving. Wij begeleiden je van eerste kijk tot sleuteloverdracht met eerlijk advies en korte lijnen. Wat wij zelf waarderen zijn de ochtendzon in de woonkamer, het rustige uitzicht vanuit de tuin en dat moment waarop je na binnenstappen vanzelf dieper ademhaalt.

Topresultaat vraagt om een nuchter plan en mensen die het waarmaken.

Bij nemassdeboer kies je voor een makelaar die de markt in Edam Volendam en omgeving kent, scherp onderhandelt en jouw verkoop of aankoop van begin tot eind regelt. Met een doordachte prijsstrategie, snelle afstemming tijdens bezichtigingen en hulp van onze eigen hypotheek en verzekeringscollega's houden we tempo en grip. Klaar om te starten met een goed gesprek. Bel ons of loop binnen voor een vrijblijvende kennismaking.

Jouw thuis begint hier.

9,3

**Onze klanten
geven ons via funda een
9,3 en dat merk je, plan
een bezichtiging en
ervaar het zelf.**



Contactgegevens

Julianaweg 208 B
1131 DL Volendam
Telefoon: 0299 200 999
E-mail: info@nemassdeboer.nl

**Niks missen van ons
nieuwste aanbod en nieuws?
Volg ons op Facebook en
Instagram en ontvang onze
acties in jouw overzicht.**



Ons team

Maak kennis met de vier gezichten achter ons makelaarsteam. Zij zetten jouw woonwens om in beweging. We werken transparant en houden je na elke stap op de hoogte, van eerste bezichtiging tot sleuteloverdracht.



Marcel Roeleveld

RM/RT Register Makelaar & Taxateur

06 2322 9504

mroeleveld@nemassdeboer.nl



Johan Visser

RM/RT Register Makelaar & Taxateur

06 4087 8087

jvisser@nemassdeboer.nl



Daphne Hoogland

Assistent Makelaar

0299 200999

dhoogland@nemassdeboer.nl



Marleen Visser

Assistent Makelaar

0299 200999

mvisser@nemassdeboer.nl

Kenmerken

Getallen & gegevens

WONEN	INHOUD	BOUWJAAR	PERCEEL	KAMERS
182 m ²	714 m ³	2018	250 m ²	6

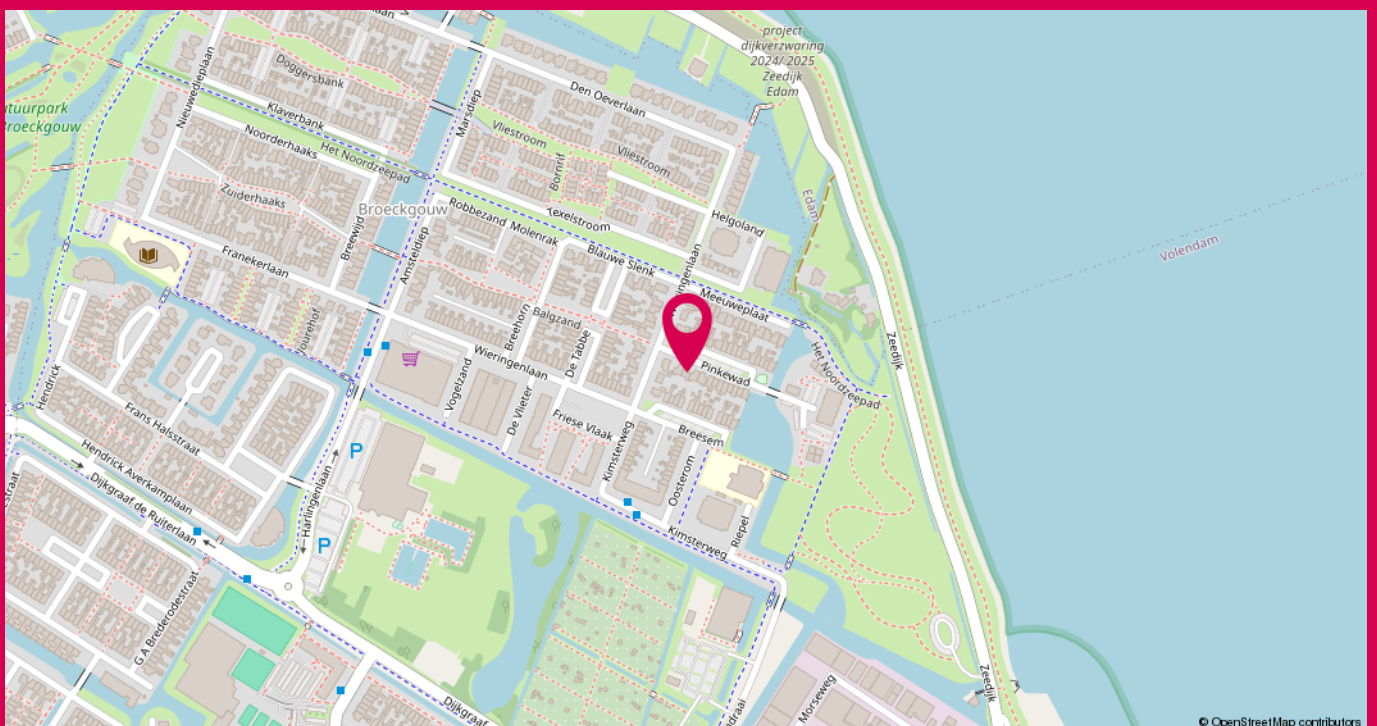
Bouwjaar	2018	Isolatie	Volledig geïsoleerd
Gebruiksopp. wonen	182 m ²	Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Overige in pandige ruimte	21 m ²	Warm water	C.v.-ketel
Externe bergruimte	-	Onderhoud binnen	Uitstekend
Perceeloppervlakte	250 m ²	Onderhoud buiten	Uitstekend
Inhoud woning	714 m ³	Tuin	95 m ²

Voorzieningen: Buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning

Ligging: In woonwijk

Locatie

Jouw nieuwe (t)huis bevindt zich hier



Omschrijving

Een korte rondleiding op papier

Uw (t)huis begint bij ons!

Soms word je als makelaar ook verrast als je een woning binnenkomt. Wat een luxe woning, wat een afwerking, wat een ruimte en wat een heerlijke ligging.

Een uniek woonhuis in de woonwijk "Broeckgouw" met veel privacy aan een rustige weg, heerlijk voor de kinderen.

Wij noemen enkele kenmerken die deze woning bijzonder maken:

- In 2018 is de woning gebouwd met uitstekende kwaliteit;
- Een woonoppervlakte van 182 m² en een aangebouwde garage en bijkeuken van 21 m²;
- Gelegen op een perceel van 250 m²;
- De woning is voorzien van zeer fraaie en luxe inbouwkasten (gemaakt door Ramakers);
- Vloerverwarming op de begane grond, 1e en 2e verdieping;
- Energielabel A;
- Een elektrisch zonnescherm met terrasverwarmer;
- Een prachtig betegelde badkamer en toilet, inclusief twee regendouches en ligbad;
- Er zijn in 2018 15 zonnepanelen geplaatst;
- Een aangebouwde garage met kastenwand en aangebouwde bijkeuken. De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een tegelvloer. Zowel de garage als de bijkeuken zijn uitgerust met op maat gemaakte kastenwanden van Ramakers;
- Een fraaie pvc vloer in visgraad motief met openslaande deuren naar de achtertuin;
- Een achtertuin gelegen op het Zuidwesten, beter kan niet. De achtertuin is recent voorzien van kunstgras, nieuwe plantenbakken en tegels (juni 2026). In de tuin is reeds een funderingsbalk

aangebracht. Deze biedt de mogelijkheid om in de toekomst een tuinkamer te realiseren in het verlengde van de garage, waardoor de woning eenvoudig kan worden uitgebreid met extra leefruimte;

- Op de 2e verdieping zijn aansluitingen aangelegd voor een twee badkamer
- De begane grond heeft een ruime woonkeuken met eetkamer en een tuingerichte woonkamer. De keuken, de kast achter de bank en het tv-meubel zijn allemaal op maat gemaakt door Ramakers. De keuken is voorzien van een wijn klimaatkast en Miele apparatuur waaronder een oven, magnetron, vaatwasser, inductie kookplaat, koelkast, vriezer, inductie kookplaat met down draft afzuiging, quooker en stoomoven;
- Op de 1e verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een luxe badkamer en een opbergruimte. De master bedroom is voorzien van een inloopkast en airconditioning;
- Op de 2e verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers met veel natuurlijk licht, beide voorzien van airconditioning. Daarnaast is er ook een ruime opbergruimte aanwezig;

Bent u op zoek naar een droomhuis op een toplocatie in de Broeckgouw? Een woning die alles biedt wat u zich kunt wensen, met scholen, een natuurpark en de supermarkt op korte afstand.

Deze woning is een must om te komen bekijken, maak snel een afspraak!

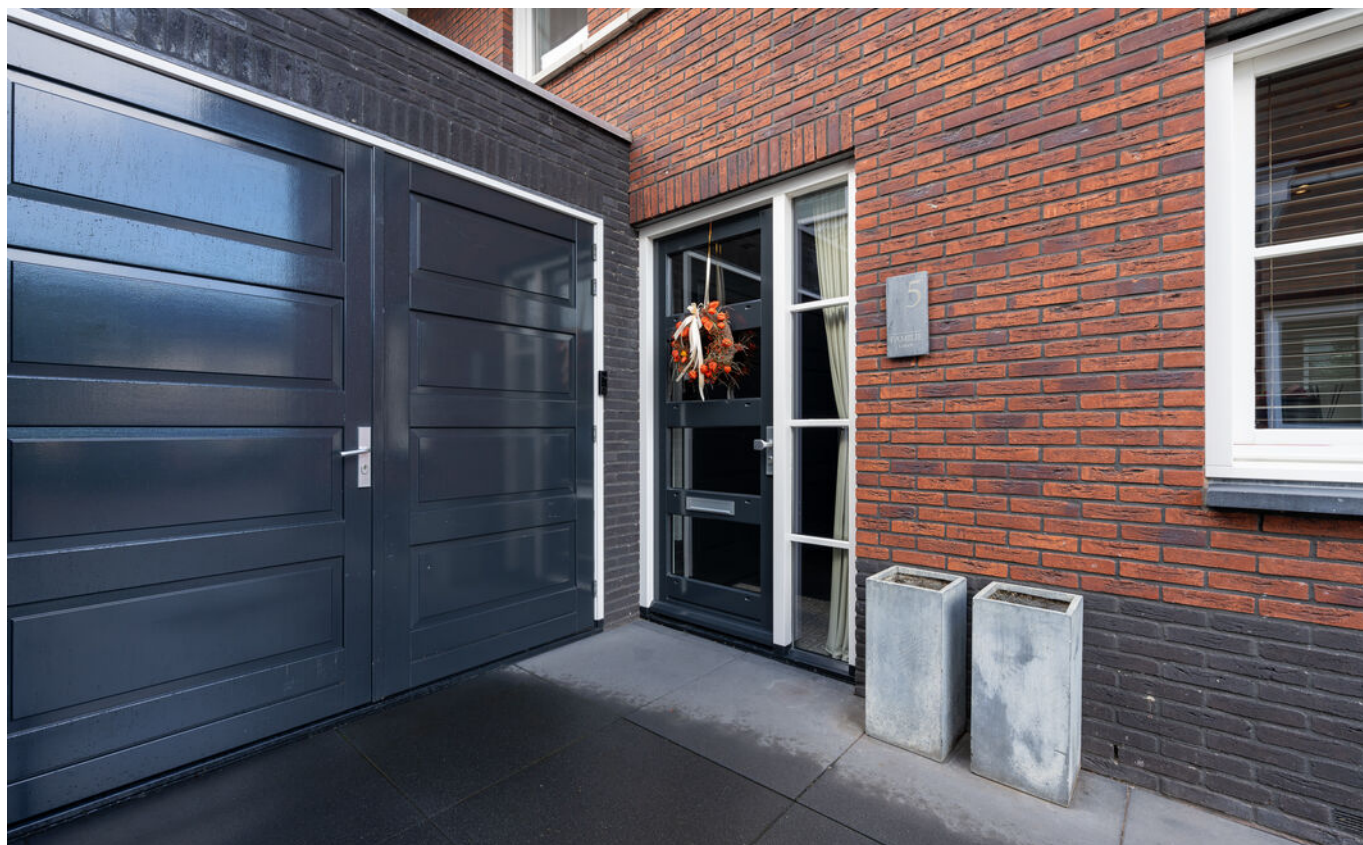
Foto's

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



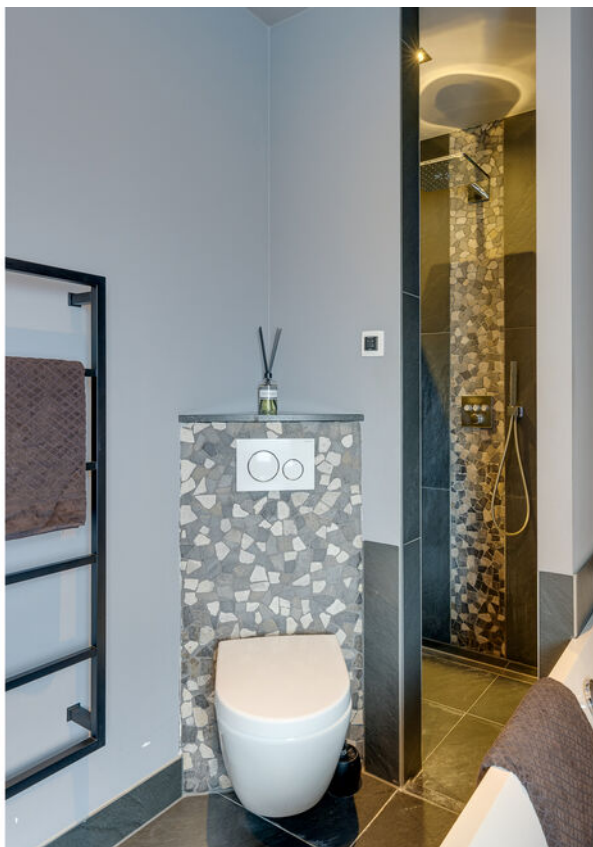
Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Plattegrond



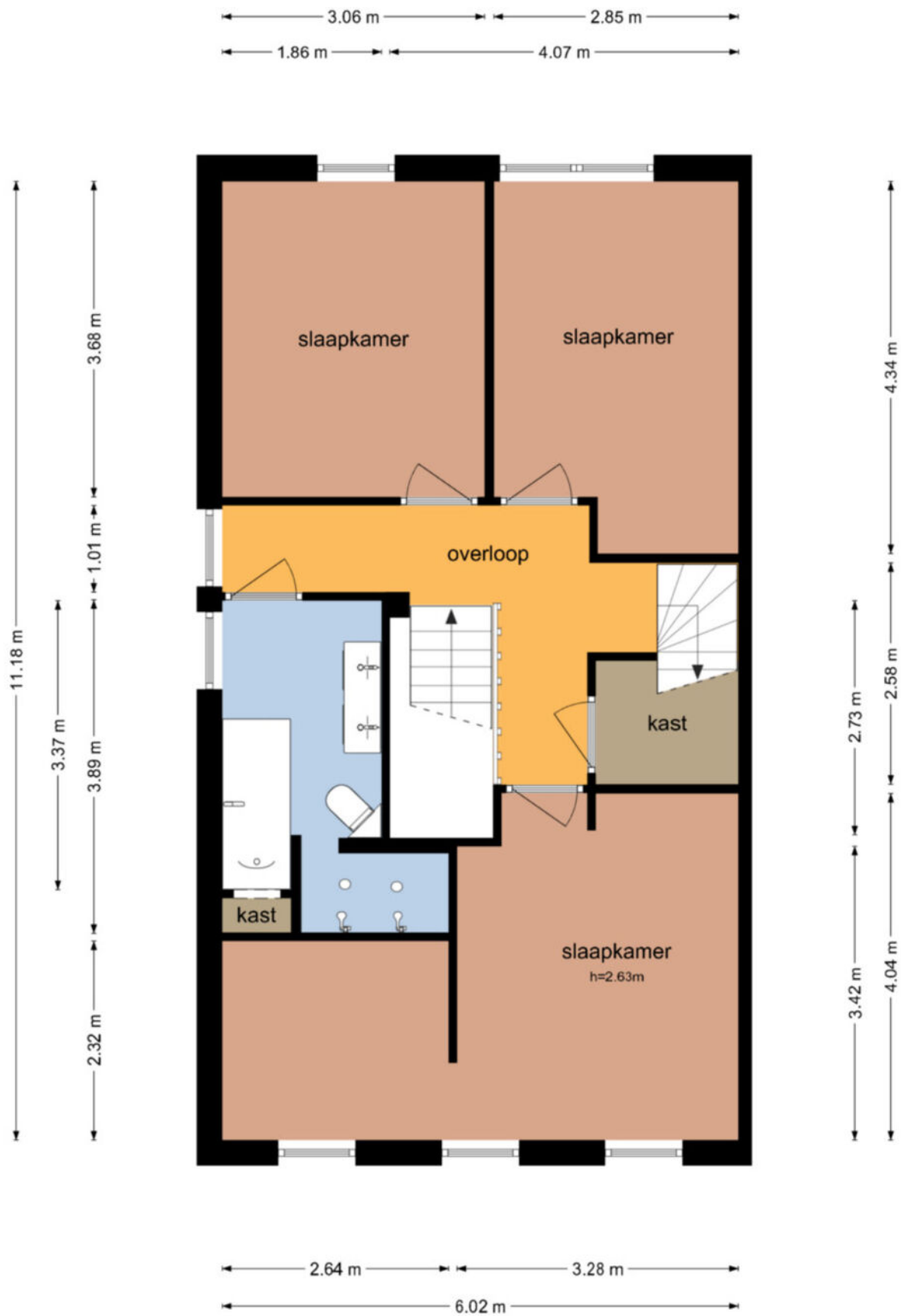
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



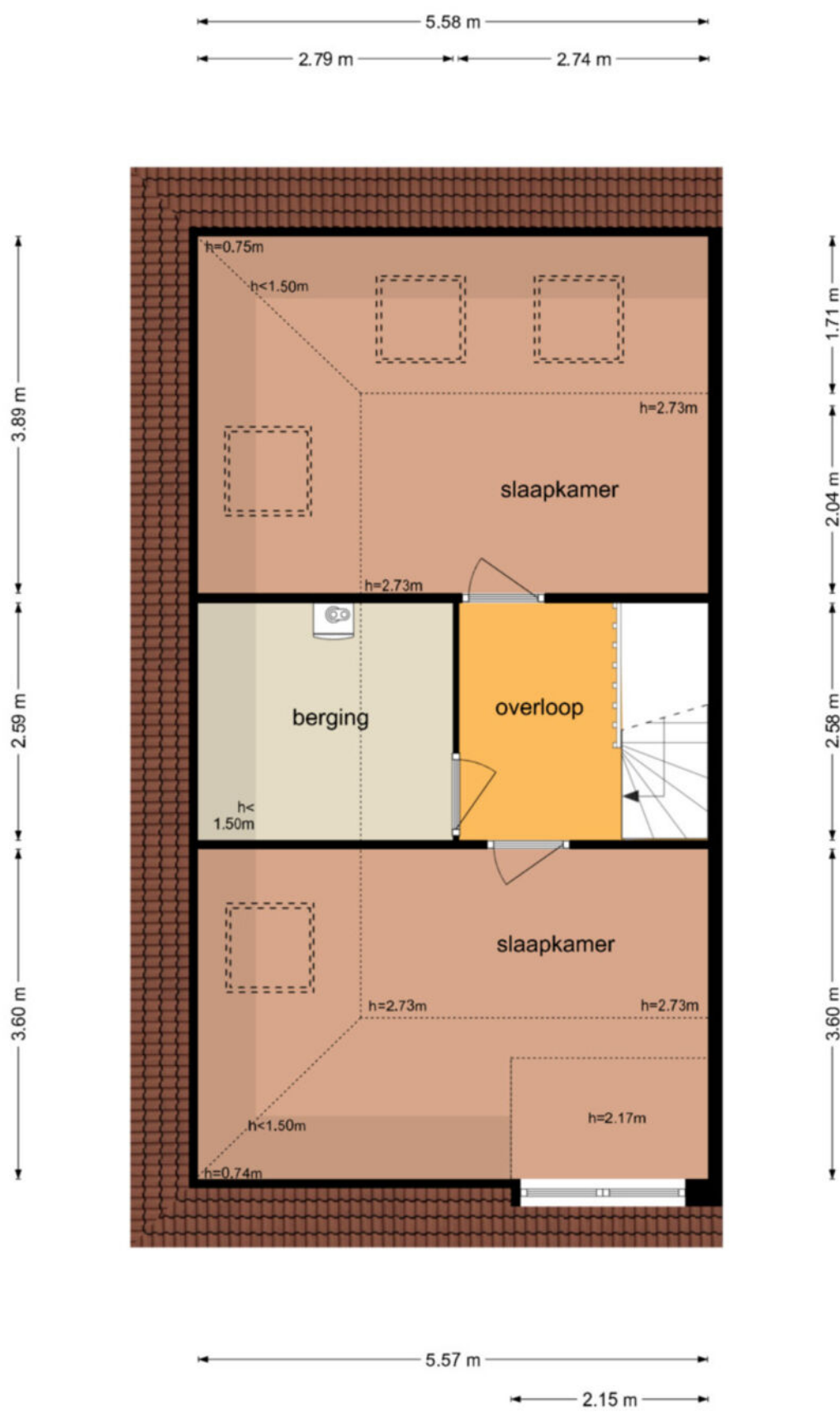
Plattegrond



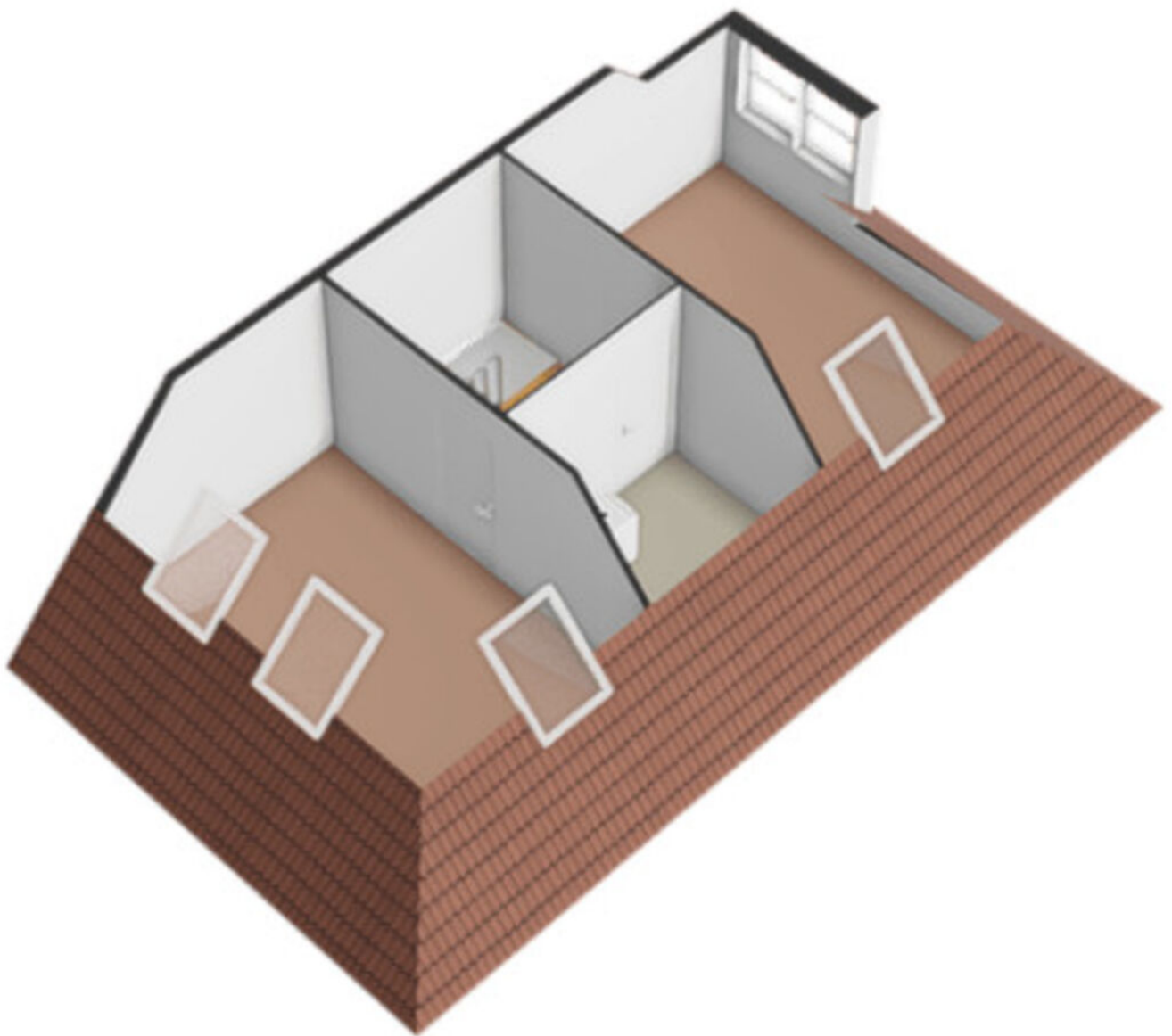
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

De ligging en grenzen van het perceel



Energie label

De energieprestaties van dit huis

Energie label woningen

Registratienummer
828162890

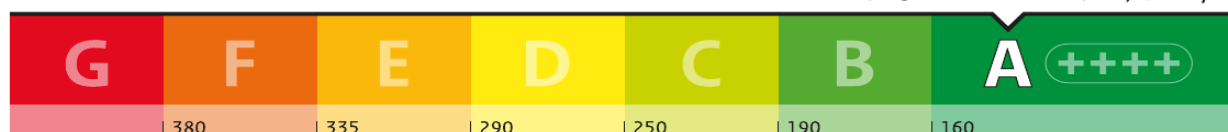
Datum registratie
24-08-2026

Geldig tot
24-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 122,70 kWh/m²



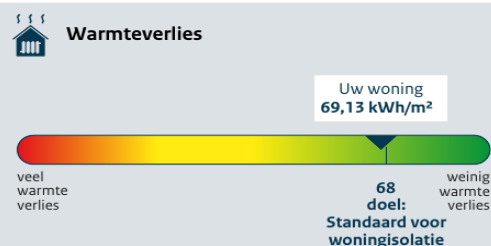
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Balansventilatiesysteem
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	4.253 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	26,73
--	---	-------

	Aandeel hernieuwbare energie [%]	5,3
--	----------------------------------	-----

	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot
--	---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Pinkewad 5
1132NC Volendam

Bouwjaar

2019

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

200 m²



Energieadviseur

J.C.M. Rijkenberg



Vraag & antwoord

Meestgestelde vragen NVM

De onderhandeling

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

1. Een tegenbod te doen.
2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Ik ben in onderhandeling en de makelaar gaat door met bezichtigen, mag dat?

De verkoper beslist aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper.

Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij of zij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Biedingsprocedure

Hoe werkt het proces met bieden in deze overspannen markt, waar er weinig aanbod is en veel vraag?

Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning dat moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper kan, al dan niet op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure op inschrijving in te zetten.

In deze procedure krijgen alle bidders een kans om een bod uit te brengen. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat diegene de woning gegund wordt, de verkoper kan een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vinden. De verkopende partij behoudt zich het recht van beraad en het recht van gunning voor.

Dit houdt in dat de verkoper zelf mag bepalen of het geboden bedrag, in combinatie met (eventuele) voorwaarden, voldoende is om tot verkoop over te gaan en dat hij niet verplicht is aan degene met het hoogste/meest gunstige bod te gunnen en/of te verkopen.

In de onderhandeling dient de makelaar transparant te zijn over de wijze waarop deze plaats vindt. De makelaar dient zich vervolgens ook aan de regels te houden die aan alle bidders én verkoper van tevoren zijn gecommuniceerd. In dit proces dient de makelaar zich onafhankelijk op te stellen. Begeleiding van een aankoopmakelaar is zeker aan te bevelen.

Totstandkoming van de koop

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken, legt de verkopende NVM-makelaar dit vast in de koopovereenkomst. De koop ontstaat pas na ondertekening door beide partijen. Ontbindende voorwaarden zijn essentieel en moet je tijdens de onderhandelingen laten opnemen; als koper krijg je die niet automatisch.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste uit de Wet koop onroerende zaken. Mondelinge of per email bevestigde afspraken tellen niet. Na ondertekening en ontvangst van een afschrift door de koper en eventueel de notaris start de wettelijke bedenktijd. Binnen die termijn kan de koper nog afzien van de koop. Daarna is de koop definitief, tenzij een ontbindende voorwaarde van toepassing is.

Plichten van koper

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Melingsplicht vs. Onderzoeksplicht.

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die van belang zijn voor de aankoop van de woning, aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven.

De verkopend makelaar gaat uit van wat de verkoper hem vertelt, omdat de makelaar niet in de woning heeft gewoond. Tenzij de verkopend makelaar twijfels heeft over de gegeven informatie dan moet hij dat wel onderzoeken.

De koper heeft een onderzoeksplicht om de bouwkundige staat van het huis goed te onderzoeken en eventuele gebreken aan de koopwoning te herkennen. De makelaar kan hier een rol spelen, in sommige gevallen kan de makelaar ook adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

9,9

Onze klanten geven
ons via klantenvertellen.nl
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