nemassdeboer



Zuideinde 149
Volendam

Jouw nieuwe (t)huis?

Unieke dijkwoning met maar liefst 4 verdiepingen!

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.

funda

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
198 m²	710 m³	2023	130 m²	6

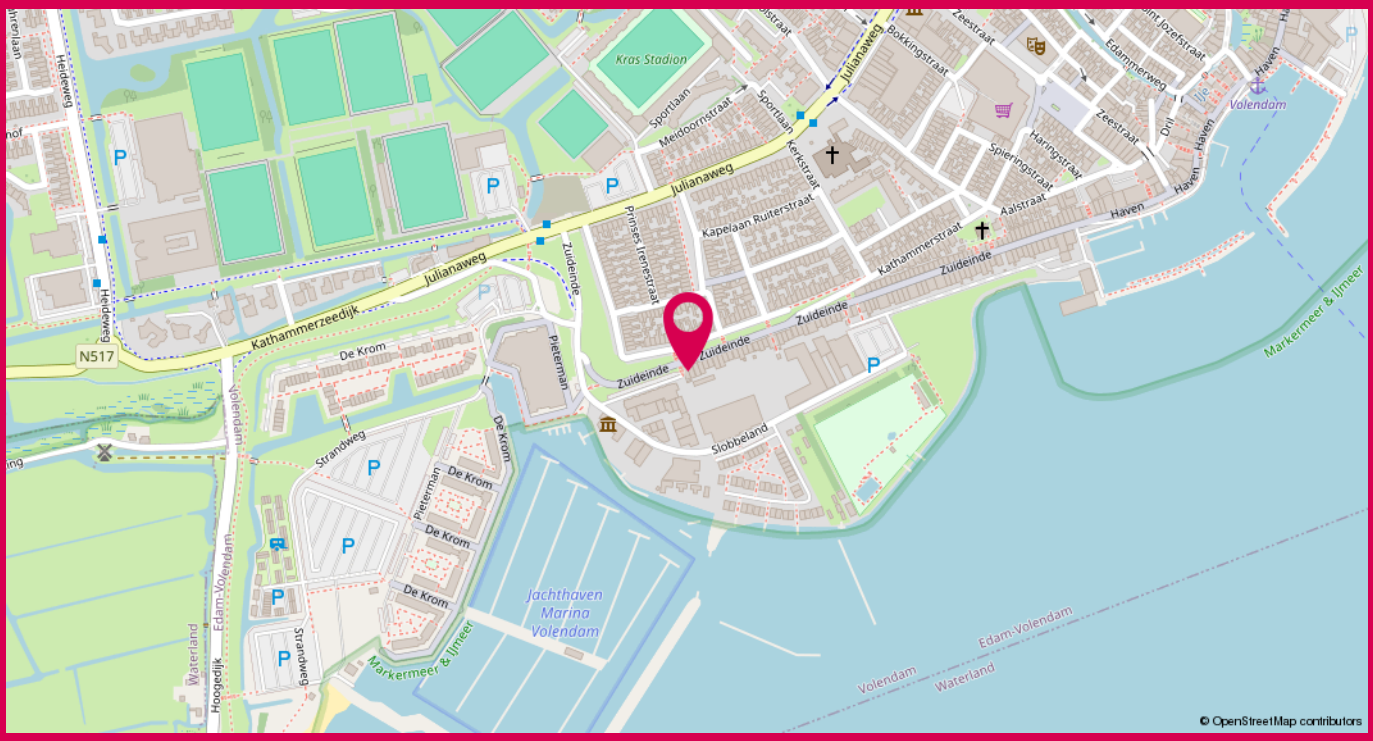
Bouwjaar	2023	**Isolatie**	Volledig geisoleerd
Gebruiksopp. wonen	198 m²	**Verwarming**	Vloerverwarming geheel
Perceeloppervlakte	130 m²	**Warm water**	Warmtepomp lucht
Inhoud woning	710 m³	**Onderhoud binnen**	Goed
		Onderhoud buiten	Goed

Voorzieningen: **Frans balkon, dakraam, schuifpui, airconditioning**

Ligging: **In centrum, open ligging**

Locatie

Jouw nieuwe (t)huis bevindt zich hier



Omschrijving

Een korte rondleiding op papier

Uw (t)huis begint bij ons!

Wij mogen u een unieke dijkwoning van royale afmeting op het Zuideinde te koop aanbieden.

Een heerlijke ligging waarbij je vanuit de woning direct wandelt naar de Haven met zijn vele terrassen en restaurants, cafés en gezelligheid. Daarnaast is zwembad Slobbeland, het Marinapark met zijn jachthaven en de winkels op loopafstand, een auto is eigenlijk overbodig.

Deze kwalitatief hoogwaardige is gebouwd in 2023 en beschikt over maar liefst 4 verdiepingen.

Wij noemen enkele kenmerken die deze woning bijzonder maken:

• De woning heeft 4 verdiepingen
1. een souterrain van 67 m²
2. een woonkamer (54 m²) met openslaande deuren naar het dakterras (15 m²)
3. een 1e verdieping van 54 m²
4. een 2e verdieping van 23 m²
Totaal dus een woonoppervlakte van maar liefst 198 m²
• Gelegen op een perceel van 130 m² eigen grond;
• Aan de achterzijde een berging;
• De woning is toekomst gericht gebouwd met een lucht warmtepomp, een WTW unit en alle verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming en airconditioning;
• Door de eigen ingang in het souterrain kan het souterrain gebruik worden als een volledig apart appartement;
• Op het dijkniveau en op de 1e verdieping is aan de zijgevel een groot frans balkon met een prachtig zicht op de dijk richting het Marinapark;
• Een uitstekende bouwkwaliteit met een prachtige gevelsteen;
• Een dakterras op het zuiden;
• Door de 4 verdieping veel mogelijkheden met de indeling maar bijvoorbeeld 5 of 6 slaapkamers behoort tot de mogelijkheden;

De woning is nog vrij indeelbaar en biedt zeer veel mogelijkheden, zelf voor dubbele bewoning of mantelwoning.

Bent u op zoek naar een nieuw gebouwde dijkwoning op een open locatie in oud Volendam? Een woning die alles biedt wat u zich kunt wensen.

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





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





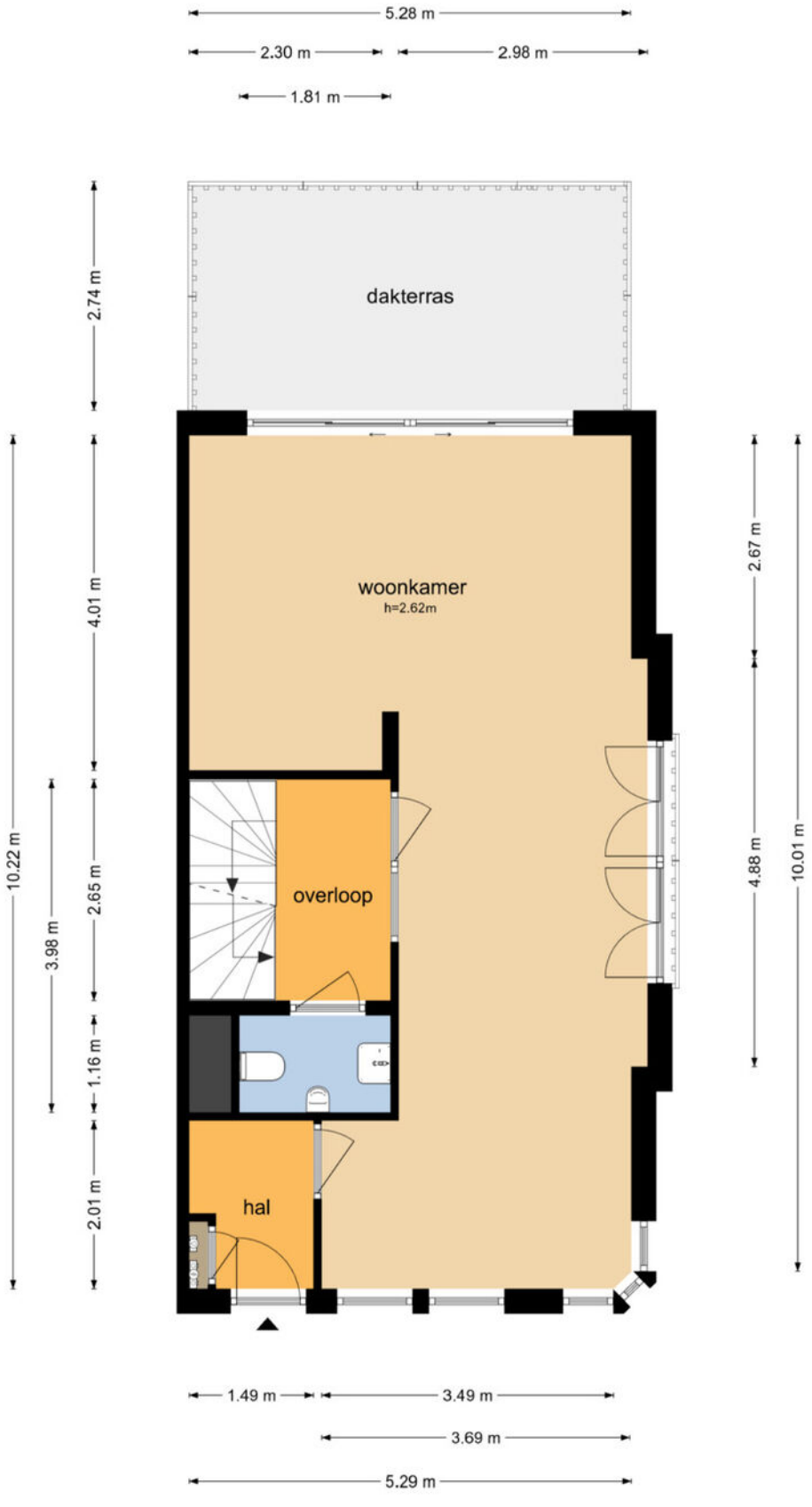
Foto's

van de woning

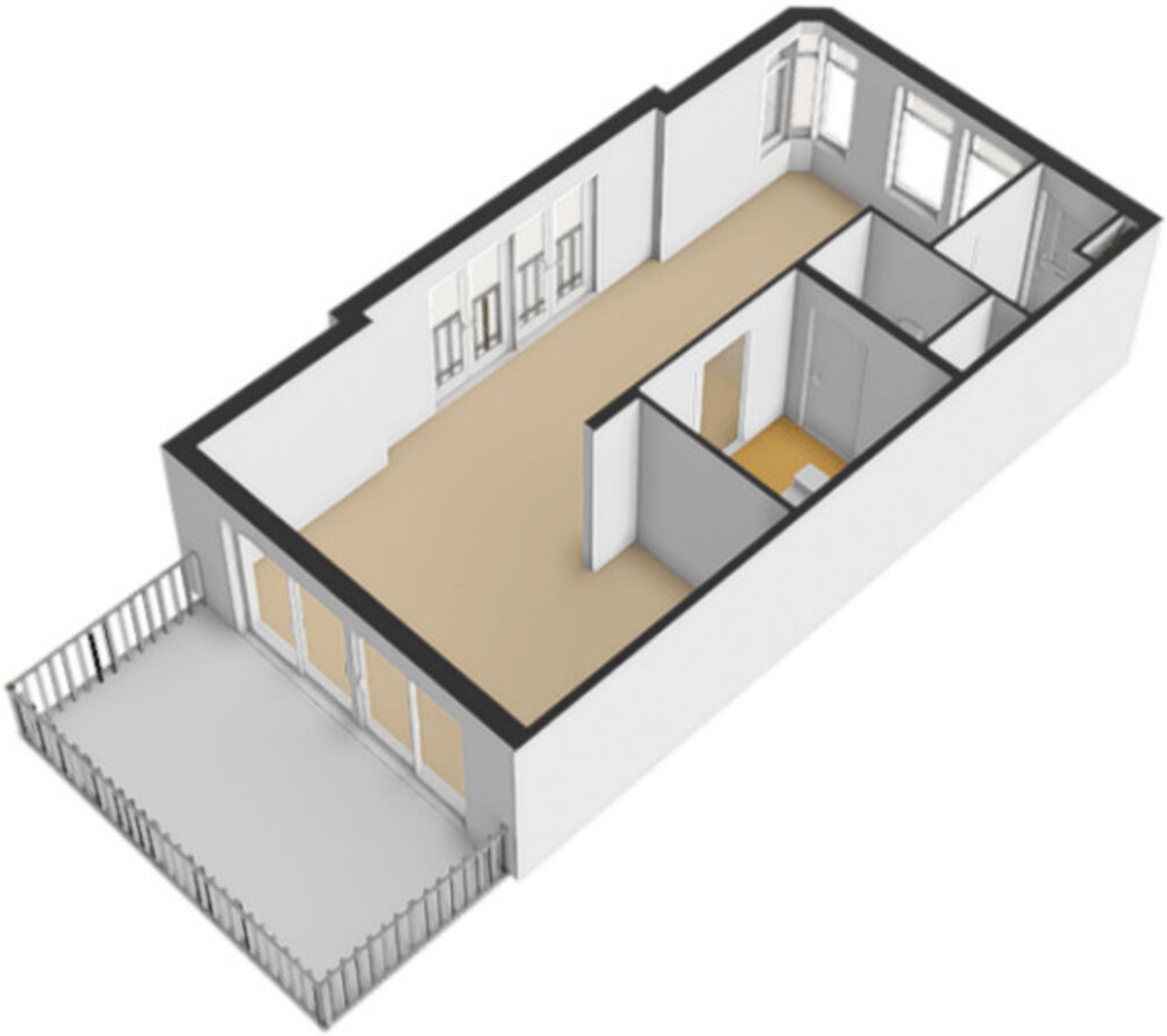




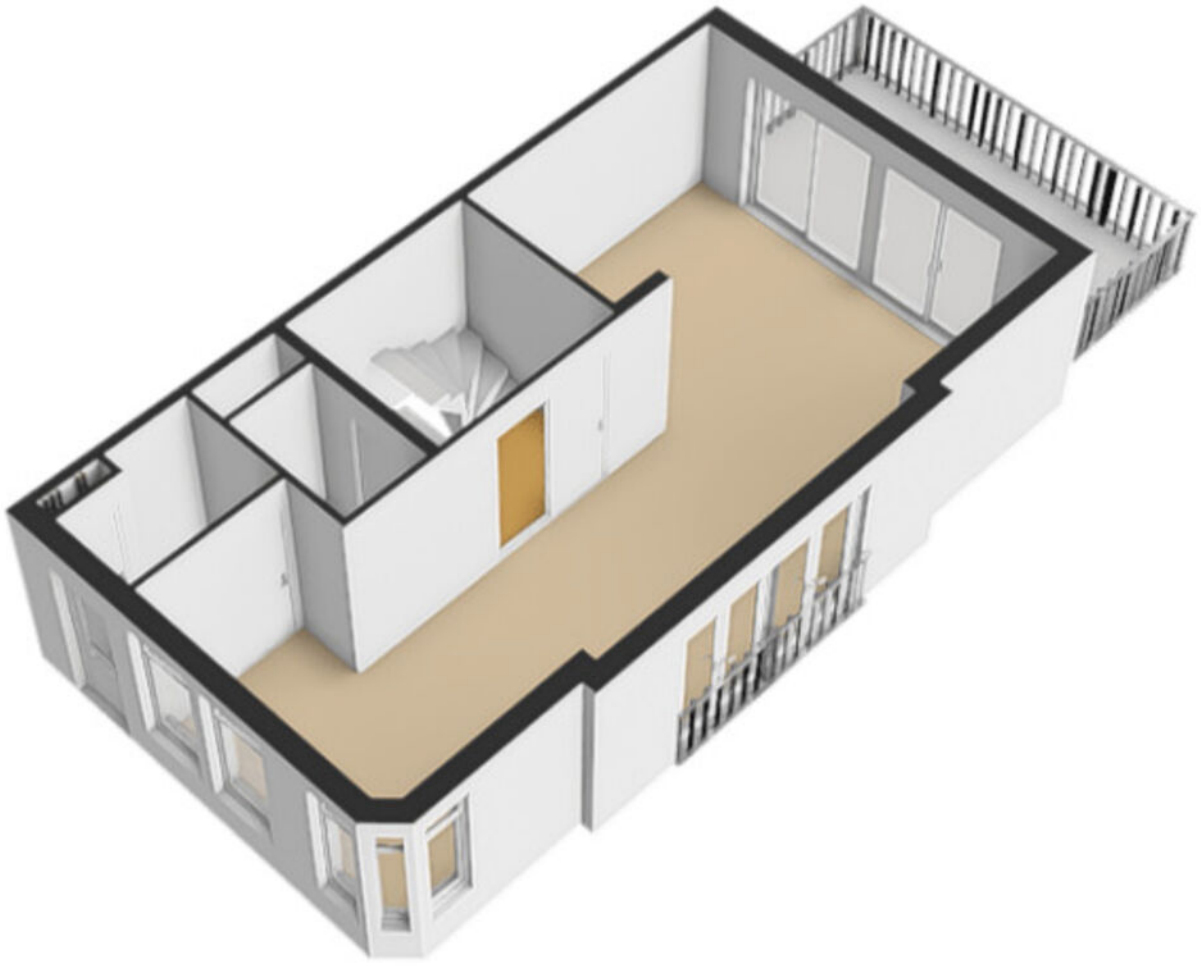
Plattegrond



Plattegrond

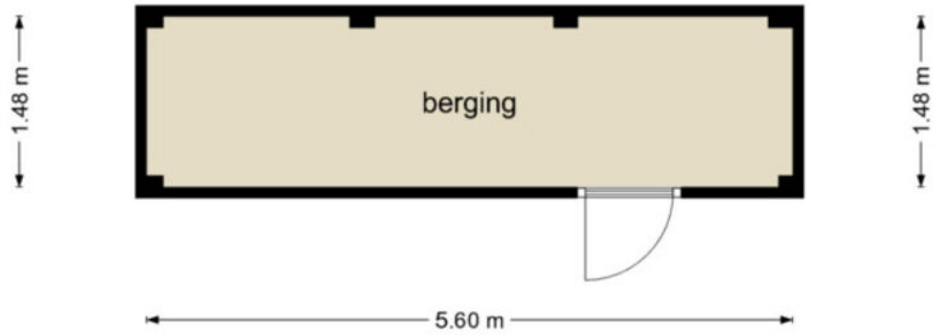


Plattegrond



Plattegrond

Zuideinde 149 - Volendam
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

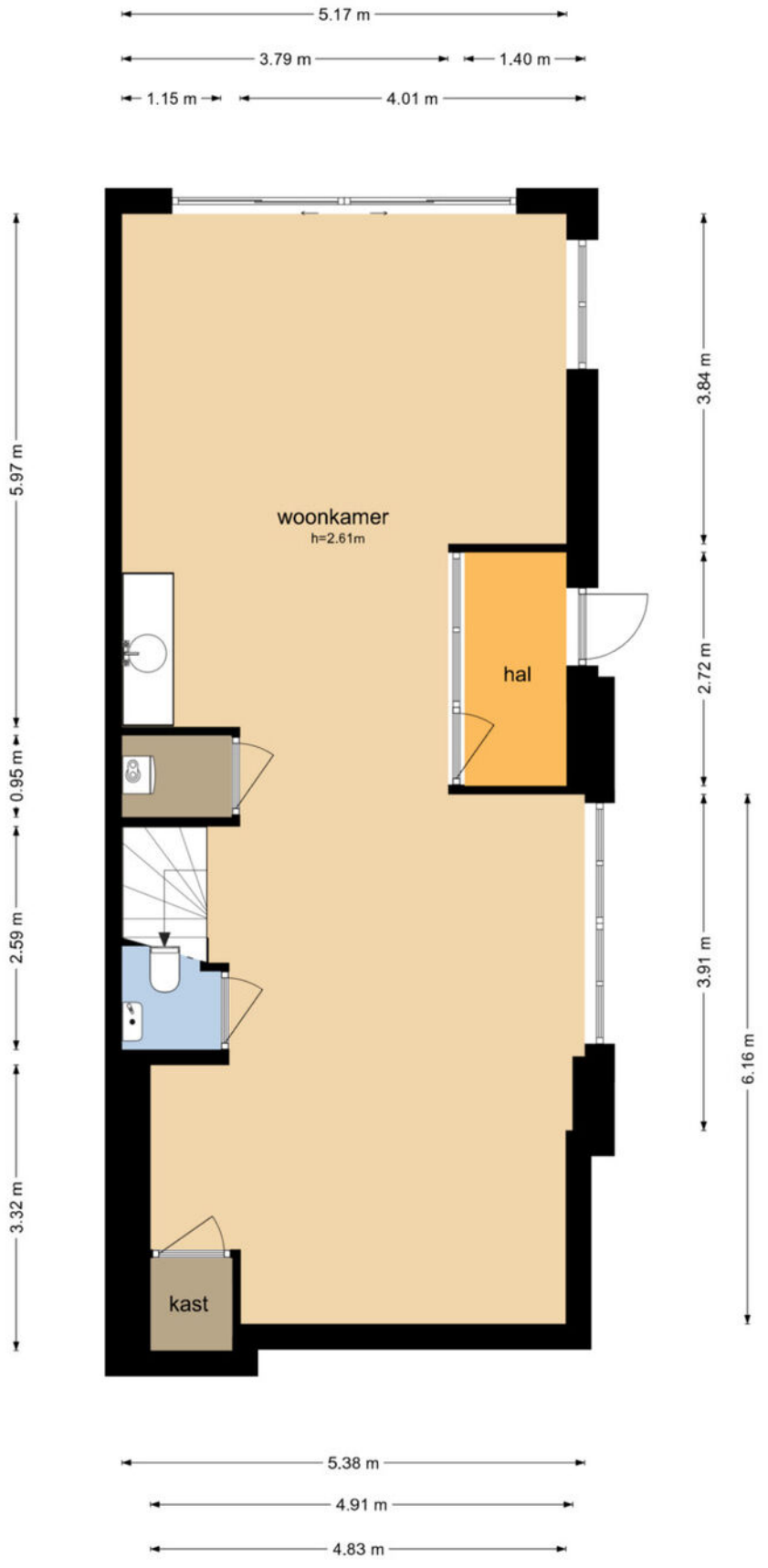
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



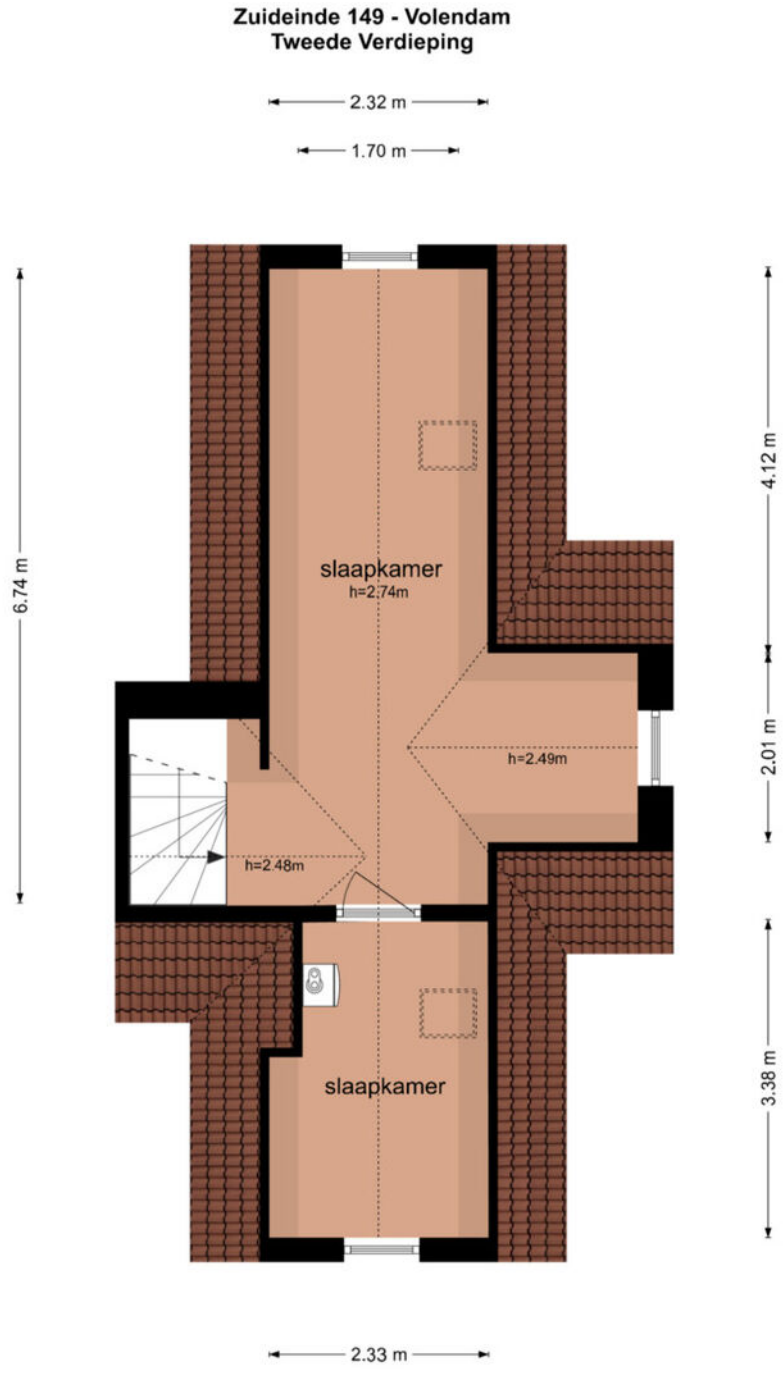
Plattegrond



Plattegrond

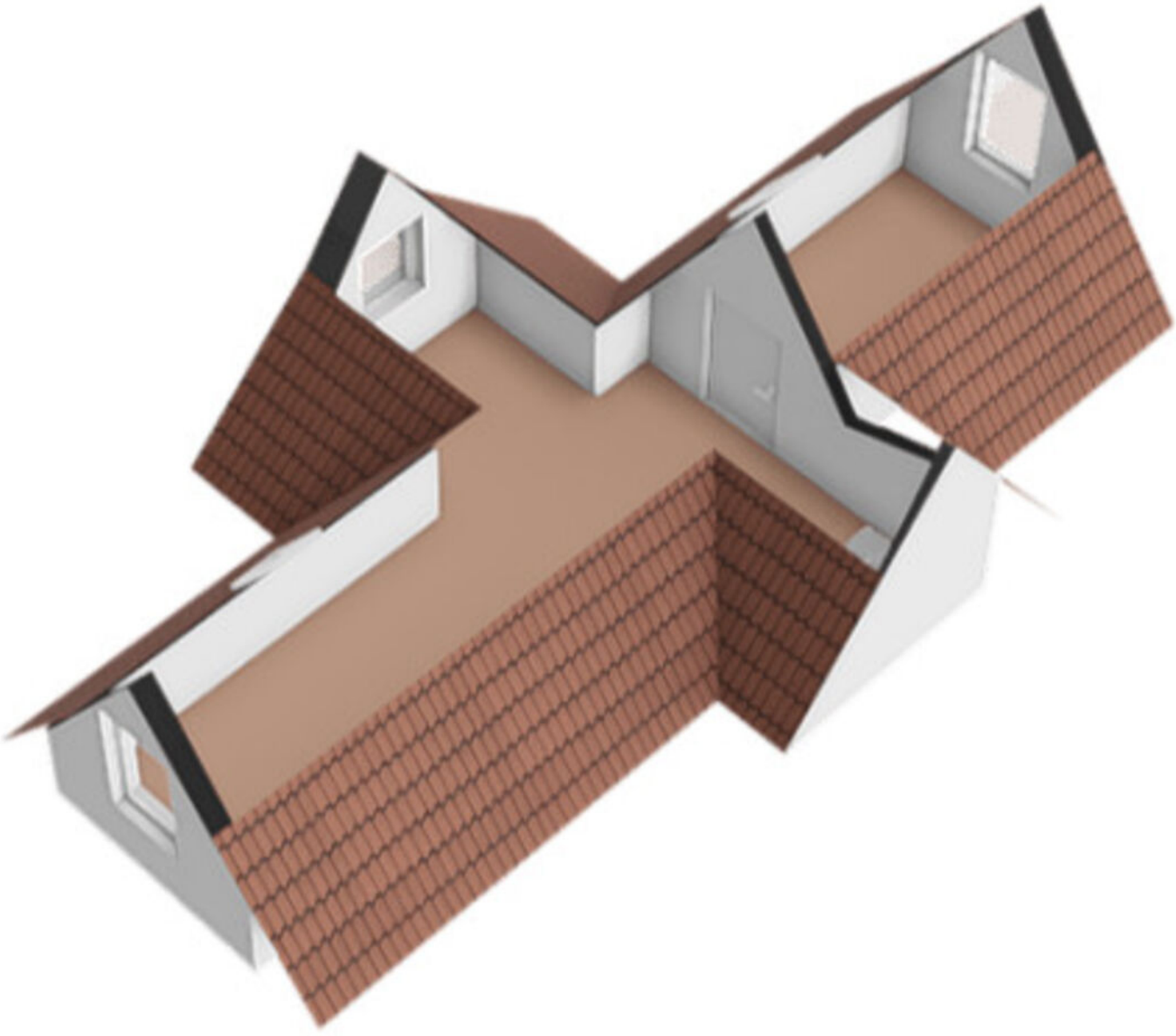


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

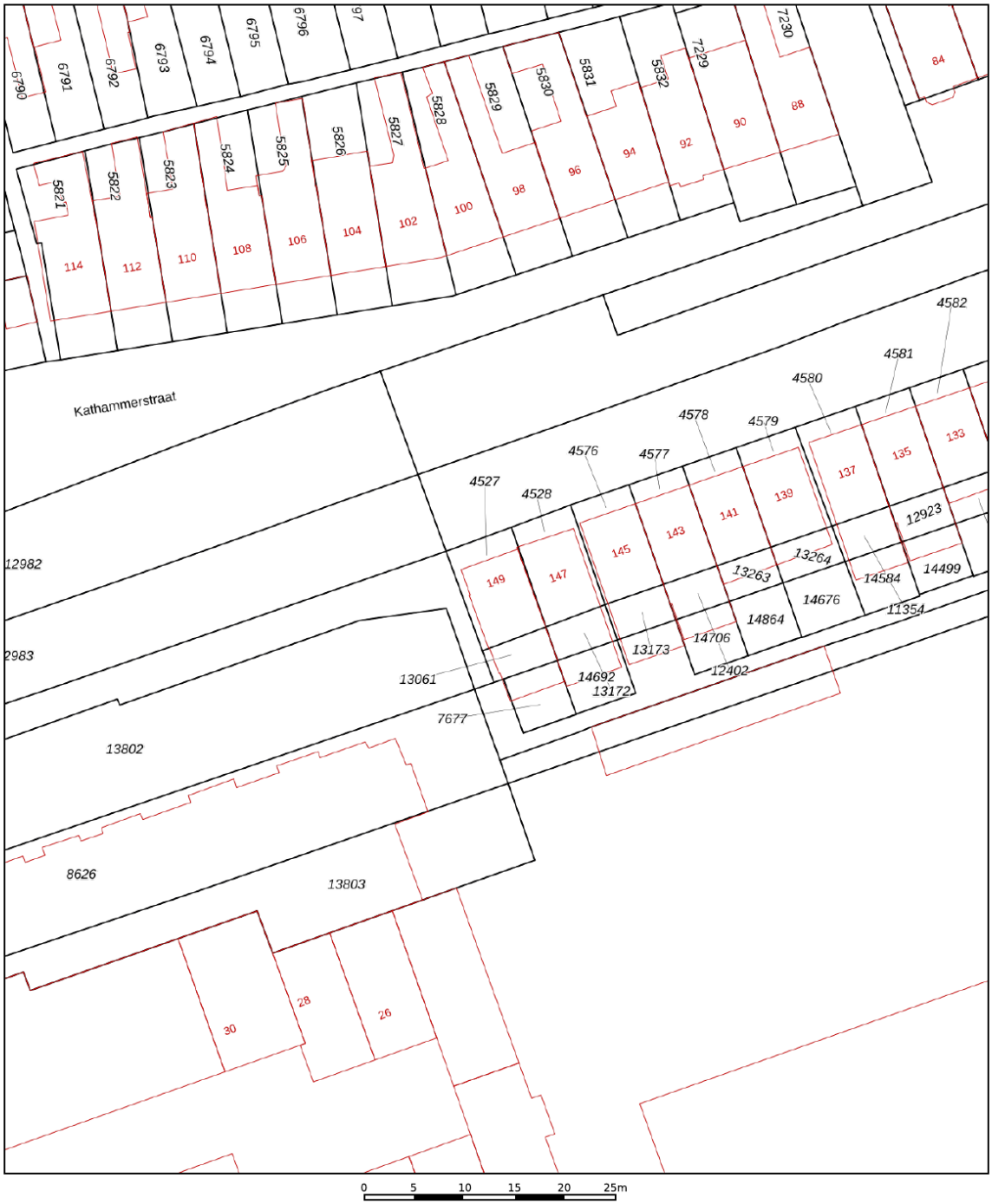


Kadastrale kaart

De ligging en grenzen van het perceel

Kadastrale kaart

Uw referentie: zuideinde 149



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Edam
Sectie	D
Perceel	4527

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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.



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 inzetten.

In deze procedure krijgen alle bieders 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 bieders 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. Financieringsvoorbehoud.
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**

nemassdeboer

Onderdeel van NDB Groep

nemassdeboer.nl I info@nemassdeboer.nl I 0299 200999 I Julianaweg 208B Volendam

NVM