

*Stijlvol  
wonen!*

# WONEN AAN DE

## Kerkstraat 10 / LANDSMEER

Vrij uitzicht, volop ruimte en heerlijk  
wonen aan De Breek

**Kijk snel verder!**



**van  
Overbeek.nl**  
55 JAAR MAKELAARS & TAXATEURS



Van Overbeek Makelaars | 0299 - 42 88 98 | [purmerend@vanoverbeek.nl](mailto:purmerend@vanoverbeek.nl) | [vanoverbeek.nl](http://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 06-51949246*

*Mailen kan natuurlijk ook naar  
gerard.stevens@vanoverbeek.nl*

*Bel, mail of app mij gerust!*

*- Gerard Stevens*

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!



# Omschrijving

---

Wakker worden met vrij uitzicht over De Breek, genieten van een zonnige tuin op het zuiden en wonen nabij recreatiegebied Het Twiske? Aan de Kerkstraat 10 in Landsmeer komt het allemaal samen. Deze instapklare tussenwoning biedt maar liefst 151 m<sup>2</sup> woongenot, beschikt over vijf slaapkamers en heeft energielabel A, wat zorgt voor veel wooncomfort en lage stookkosten. Dankzij het bouwjaar 2012 is de woning volledig geïsoleerd en klaar voor de toekomst. De combinatie van ruimte, comfort, een hoogwaardige afwerking en een fantastische ligging maakt dit een ideale woning voor (jonge) gezinnen die nét dat beetje extra zoeken.

De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Breekoever, een jonge en verzorgde woonomgeving waar water, natuur en dagelijkse voorzieningen perfect samenkomen. Vanuit de woning geniet je dagelijks van een prachtig uitzicht over De Breek, een uitzicht dat ieder seizoen weer een ander karakter heeft. Op loopafstand bevinden zich winkels, gezellige restaurants en cafés, basisscholen, kinderopvanglocaties en diverse sportverenigingen. Ook openluchtzwembad De Breek ligt vlakbij. Voor liefhebbers van natuur en recreatie ligt Het Twiske praktisch om de hoek, waar je volop kunt wandelen, fietsen, varen en ontspannen. Ondanks de rustige ligging woon je hier verrassend centraal dankzij de directe busverbinding naar Amsterdam Noord, de Noord/Zuidlijn en Purmerend. Met de auto bereik je bovendien binnen enkele minuten de ringweg A10.

Deze moderne tussenwoning is gebouwd in 2012 en daardoor volledig geïsoleerd. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen, openslaande deuren en tuingerichte ligging een heerlijke leefruimte voor het hele gezin. De moderne hoekkeuken aan de voorzijde is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad, royale inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Op de tweede verdieping zijn nog eens twee volwaardige slaapkamers aanwezig, waardoor de woning in totaal over maar liefst vijf slaapkamers beschikt. Dankzij de moderne afwerking, luxe sanitaire voorzieningen en complete keukens hoeft je hier eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken.

De achtertuin vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Door de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier vrijwel de gehele dag van de zon. Of je nu rustig wilt ontspannen met een kop koffie, gezellig wilt barbecueën met vrienden of lange zomeravonden wilt doorbrengen met familie en vrienden, deze tuin biedt alle ruimte om optimaal van het buitenleven te genieten. De tuin voelt als een natuurlijke verlenging van de woonkamer en beschikt bovendien over een vrijstaande berging met elektra en een praktische achterom.



*Bel ons gerust: 0299 - 42 88 98*



de verzorgde entree kom je binnen in de hal met meterkast en modern toilet. Vanuit hier bereik je de royale woonkamer die moeiteloos ruimte biedt aan zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten en laten veel natuurlijk licht binnen. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken in hoekopstelling, compleet uitgerust en ideaal voor iedereen die graag kookt en gasten ontvangt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als ouderslaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De stijlvolle badkamer is luxe uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een royale inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

De tweede verdieping biedt een verrassende hoeveelheid extra leefruimte en is daardoor ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkers of bewoners die behoefte hebben aan een hobbyruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer en aan de voorzijde een vijfde slaapkamer die momenteel in gebruik is als kledingkamer. Deze ruimte is uiteraard eenvoudig in te richten als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Via een vlizotrap bereik je de praktische vliering, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

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

#### Bijzonderheden

- Oplevering in overleg
  - Notariskeuze koper, echter dient deze in Purmerend gevestigd te zijn
  - Fraai uitzicht over De Breek
  - Maar liefst 151 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
  - Gelegen in de geliefde woonwijk Breekoever
  - Energielabel A
  - Volledig geïsoleerde woning
  - Maar liefst vijf slaapkamers
  - Zonnige achtertuin op het zuiden met berging en achterom
- 

# Omschrijving

---

## English Translations

Waking up to unobstructed views over De Breek, enjoying a sunny south-facing garden and living close to the Het Twiske recreational area? At Kerkstraat 10 in Landsmeer, it all comes together. This move-in-ready terraced house offers an impressive 151 m<sup>2</sup> of living space, five bedrooms and energy label A, providing a high level of comfort and low heating costs. Built in 2012, the property is fully insulated and ready for the future. The combination of space, comfort, high-quality finishes and a fantastic location makes this an ideal home for (young) families looking for that little bit extra.

### The area

The property is situated in the popular Breekoever residential neighbourhood, a modern and well-maintained area where water, nature and everyday amenities come together perfectly. From the house, you can enjoy beautiful views over De Breek every day, with scenery that changes with each season.

Shops, cosy restaurants and cafés, primary schools, childcare facilities and various sports clubs are all within walking distance. The De Breek outdoor swimming pool is also nearby. For those who enjoy nature and recreation, Het Twiske is practically on your doorstep, offering plenty of opportunities for walking, cycling, boating and relaxing.

Despite its peaceful setting, the location is surprisingly convenient, with direct bus connections to Amsterdam Noord, the North/South metro line and Purmerend. By car, the A10 ring road can also be reached within just a few minutes.

### The property

This modern terraced house was built in 2012 and is therefore fully insulated. The spacious living room forms the heart of the home and, thanks to its large windows, French doors and garden-facing position, provides a wonderful living space for the whole family.

The modern corner kitchen at the front of the property is equipped with a full range of built-in appliances and offers plenty of worktop and storage space.

The first floor features three generously sized bedrooms and a luxurious bathroom with a bathtub, spacious walk-in shower, washbasin unit and toilet. On the second floor, there are two additional full-sized bedrooms, bringing the total to no fewer than five bedrooms.

Thanks to the modern finishes, luxurious sanitary facilities and fully equipped kitchen, all you really need to do is unpack your moving boxes.

### The garden

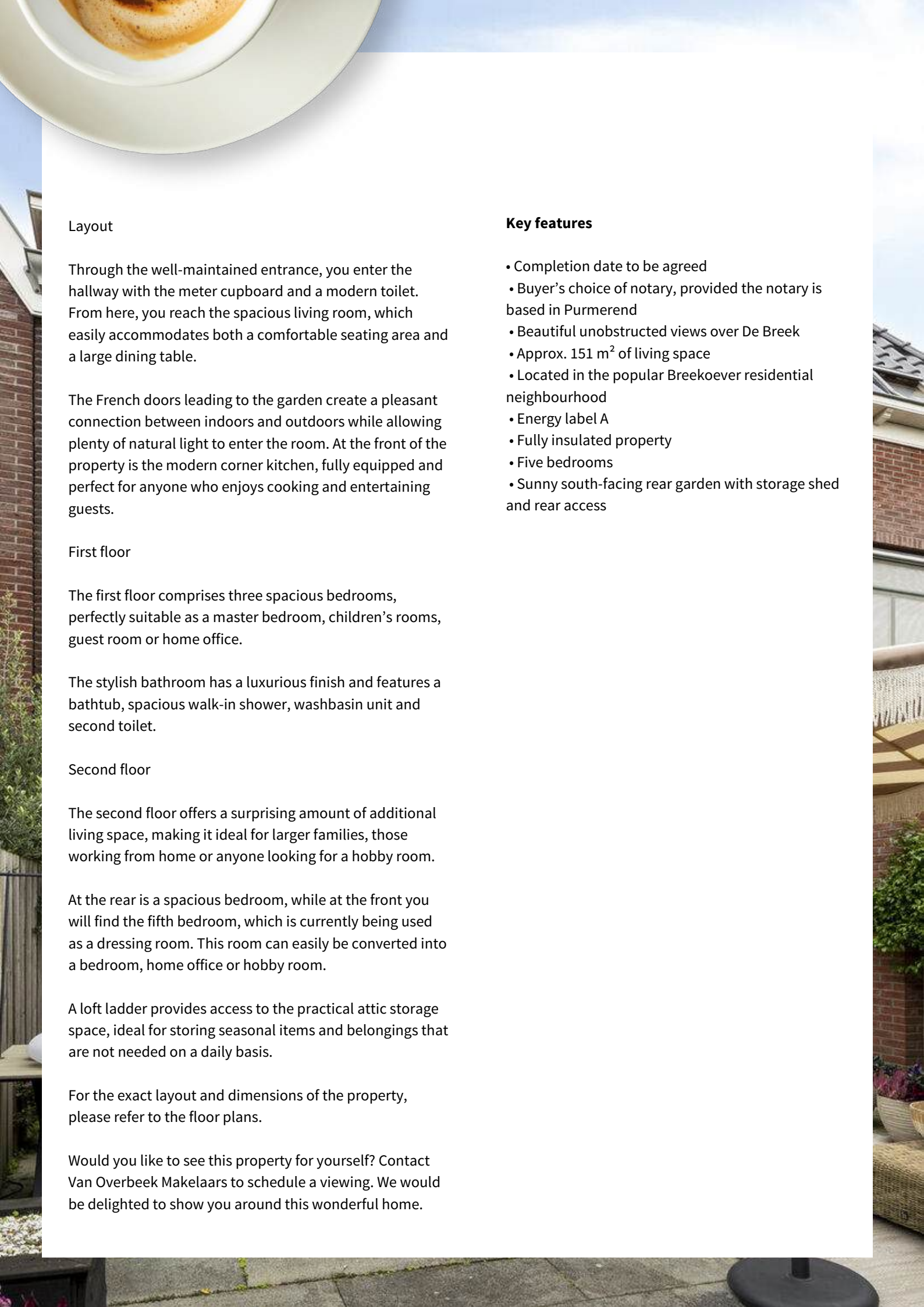
The rear garden is without doubt one of the absolute highlights of this property. Thanks to its favourable south-facing position, you can enjoy the sunshine for most of the day.

Whether you want to relax with a cup of coffee, enjoy a barbecue with friends or spend long summer evenings with family and friends, this garden offers plenty of space to make the most of outdoor living.

The garden feels like a natural extension of the living room and also features a detached storage



*Bel ons gerust: 0299 - 42 88 98*



## Layout

Through the well-maintained entrance, you enter the hallway with the meter cupboard and a modern toilet. From here, you reach the spacious living room, which easily accommodates both a comfortable seating area and a large dining table.

The French doors leading to the garden create a pleasant connection between indoors and outdoors while allowing plenty of natural light to enter the room. At the front of the property is the modern corner kitchen, fully equipped and perfect for anyone who enjoys cooking and entertaining guests.

## First floor

The first floor comprises three spacious bedrooms, perfectly suitable as a master bedroom, children's rooms, guest room or home office.

The stylish bathroom has a luxurious finish and features a bathtub, spacious walk-in shower, washbasin unit and second toilet.

## Second floor

The second floor offers a surprising amount of additional living space, making it ideal for larger families, those working from home or anyone looking for a hobby room.

At the rear is a spacious bedroom, while at the front you will find the fifth bedroom, which is currently being used as a dressing room. This room can easily be converted into a bedroom, home office or hobby room.

A loft ladder provides access to the practical attic storage space, ideal for storing seasonal items and belongings that are not needed on a daily basis.

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

Would you like to see this property for yourself? Contact Van Overbeek Makelaars to schedule a viewing. We would be delighted to show you around this wonderful home.

## Key features

- Completion date to be agreed
- Buyer's choice of notary, provided the notary is based in Purmerend
- Beautiful unobstructed views over De Breek
- Approx. 151 m<sup>2</sup> of living space
- Located in the popular Breekoever residential neighbourhood
- Energy label A
- Fully insulated property
- Five bedrooms
- Sunny south-facing rear garden with storage shed and rear access

# Kenmerken

WONEN

151 m<sup>2</sup>

INHOUD

536 m<sup>3</sup>

PERCEEL

-

KAMERS

6

BOUWJAAR

2012



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



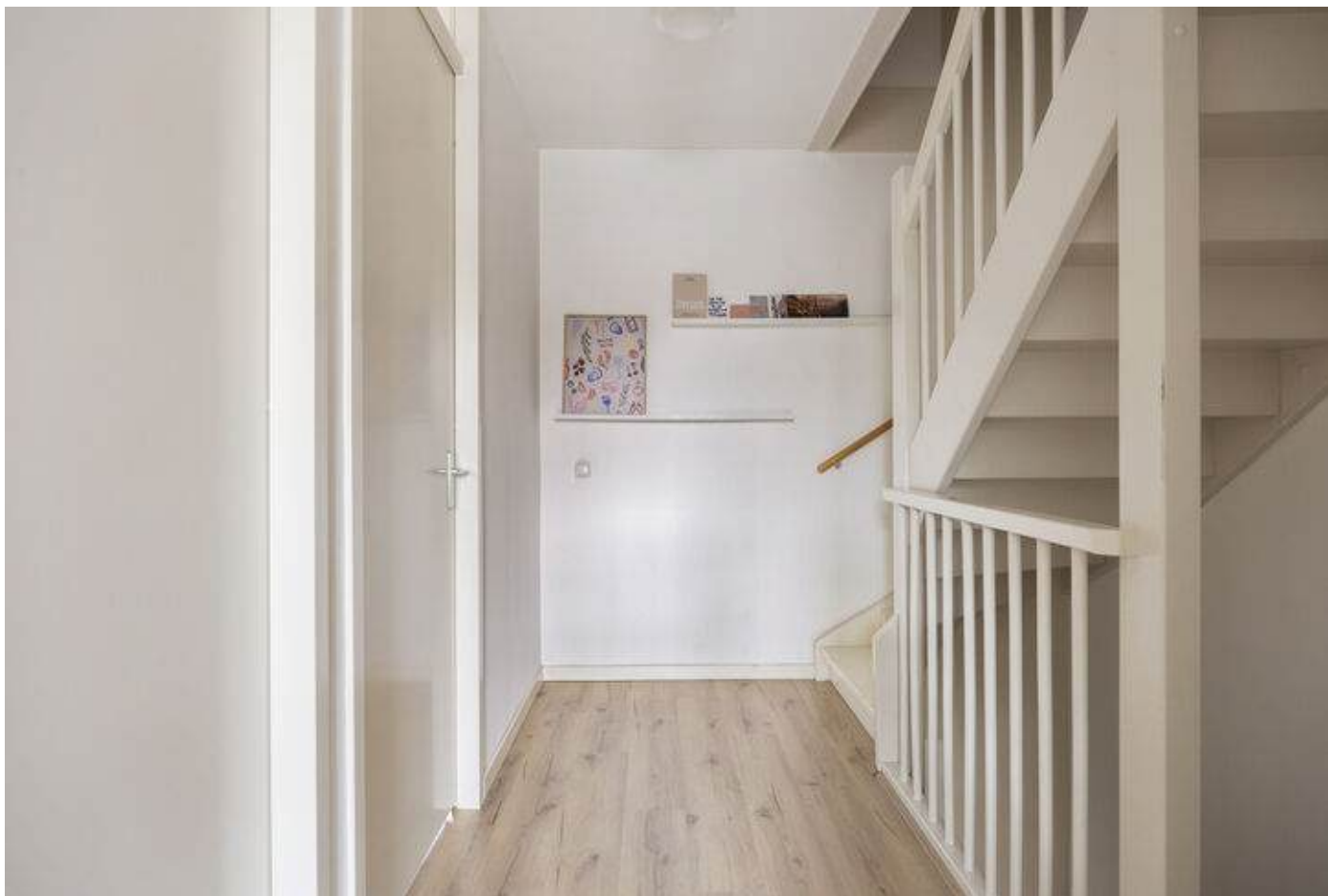
## Foto's van de woning



## Foto's van de woning



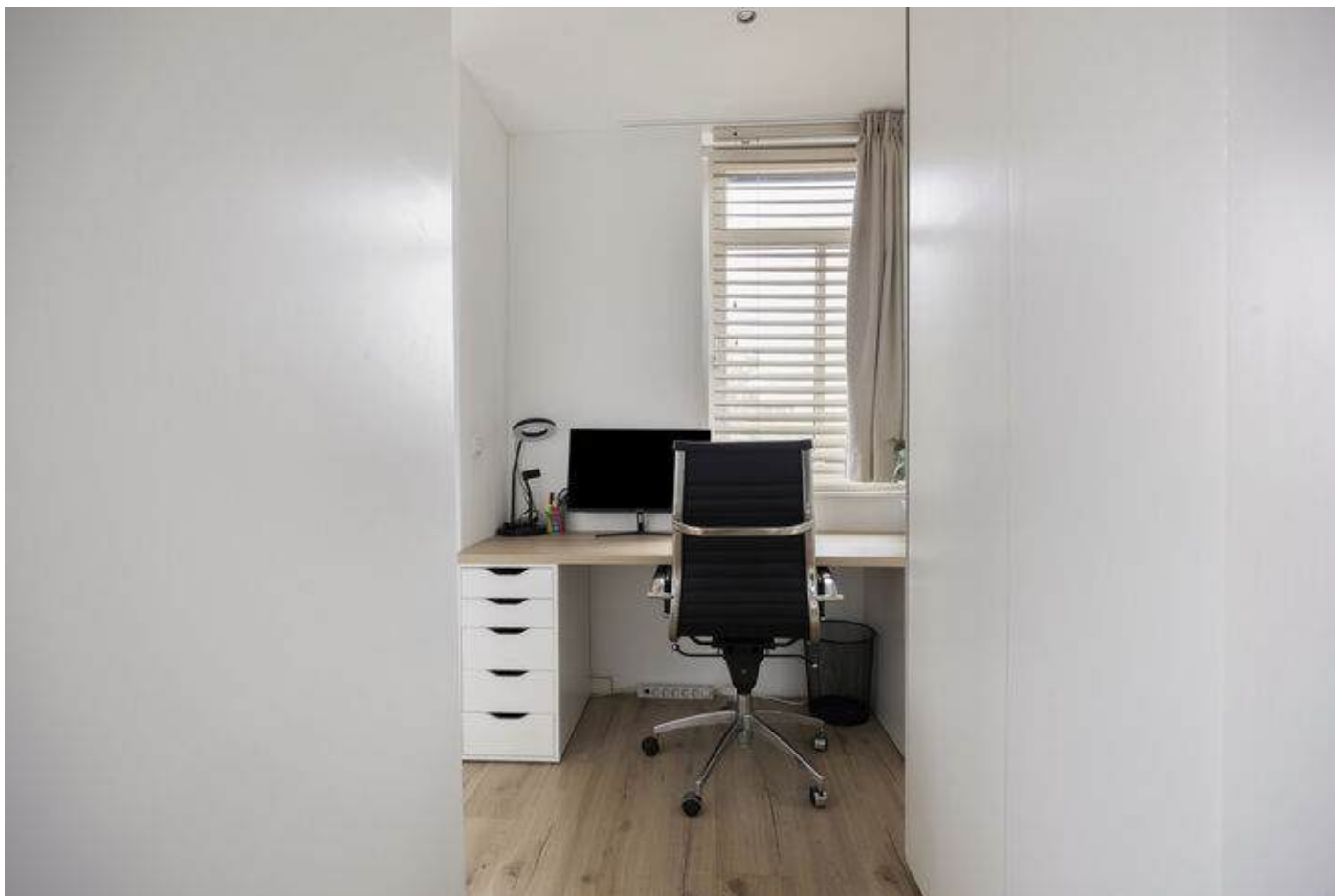
## Foto's van de woning



## Foto's van de woning



# Foto's van de woning



## Foto's van de woning



# Foto's van de woning



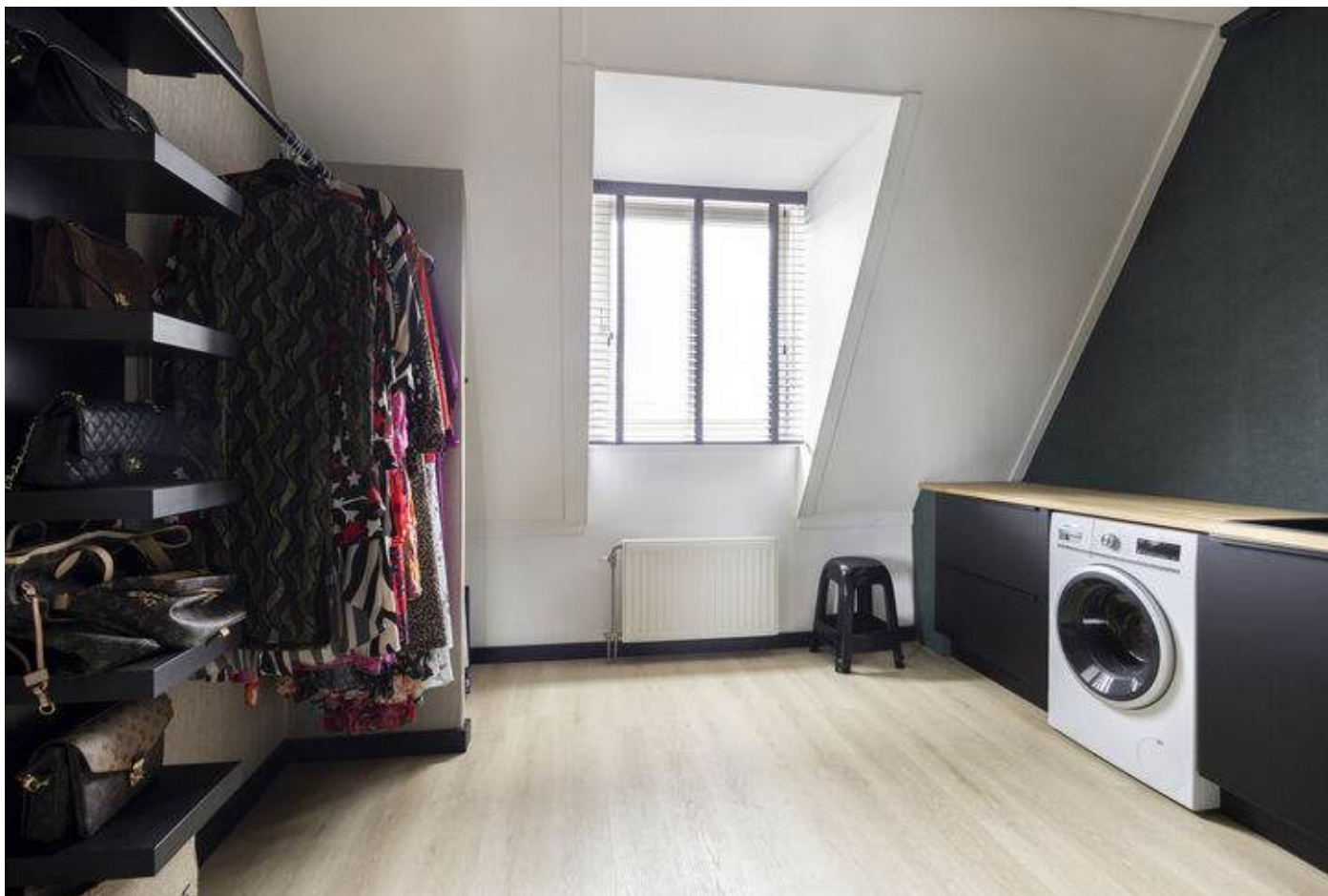
# Foto's van de woning



# 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



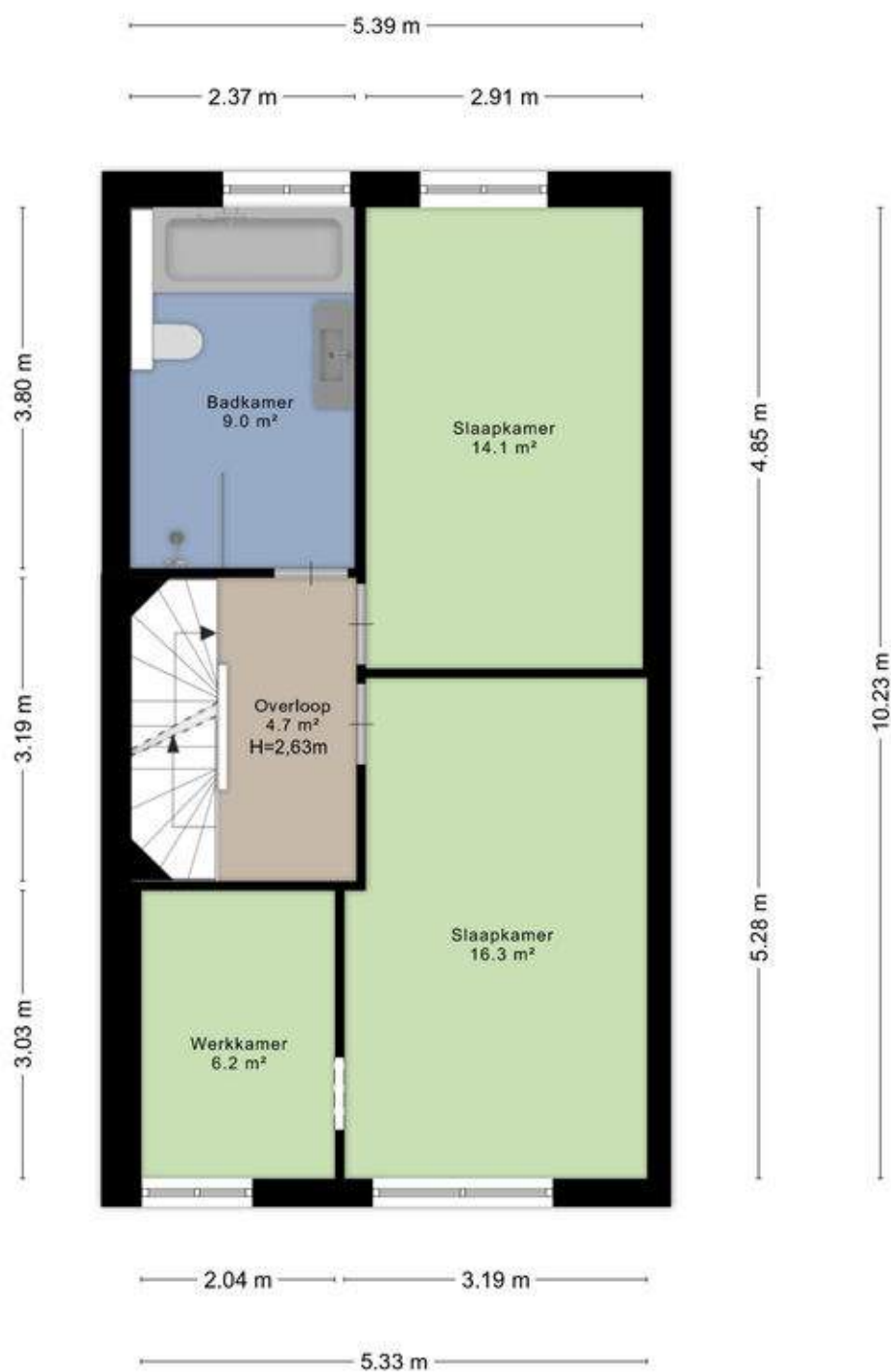
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond van de woning



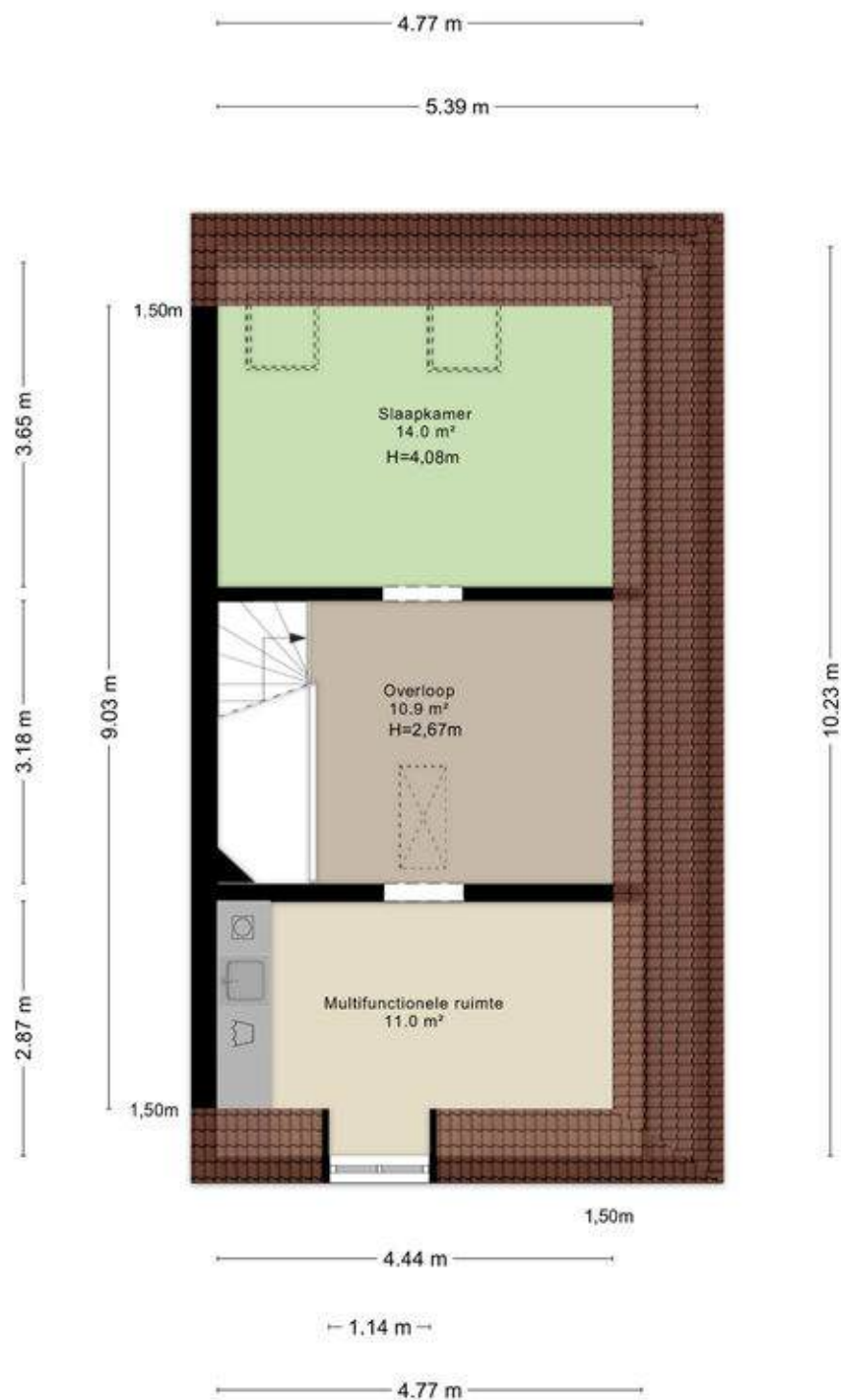
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond van de woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

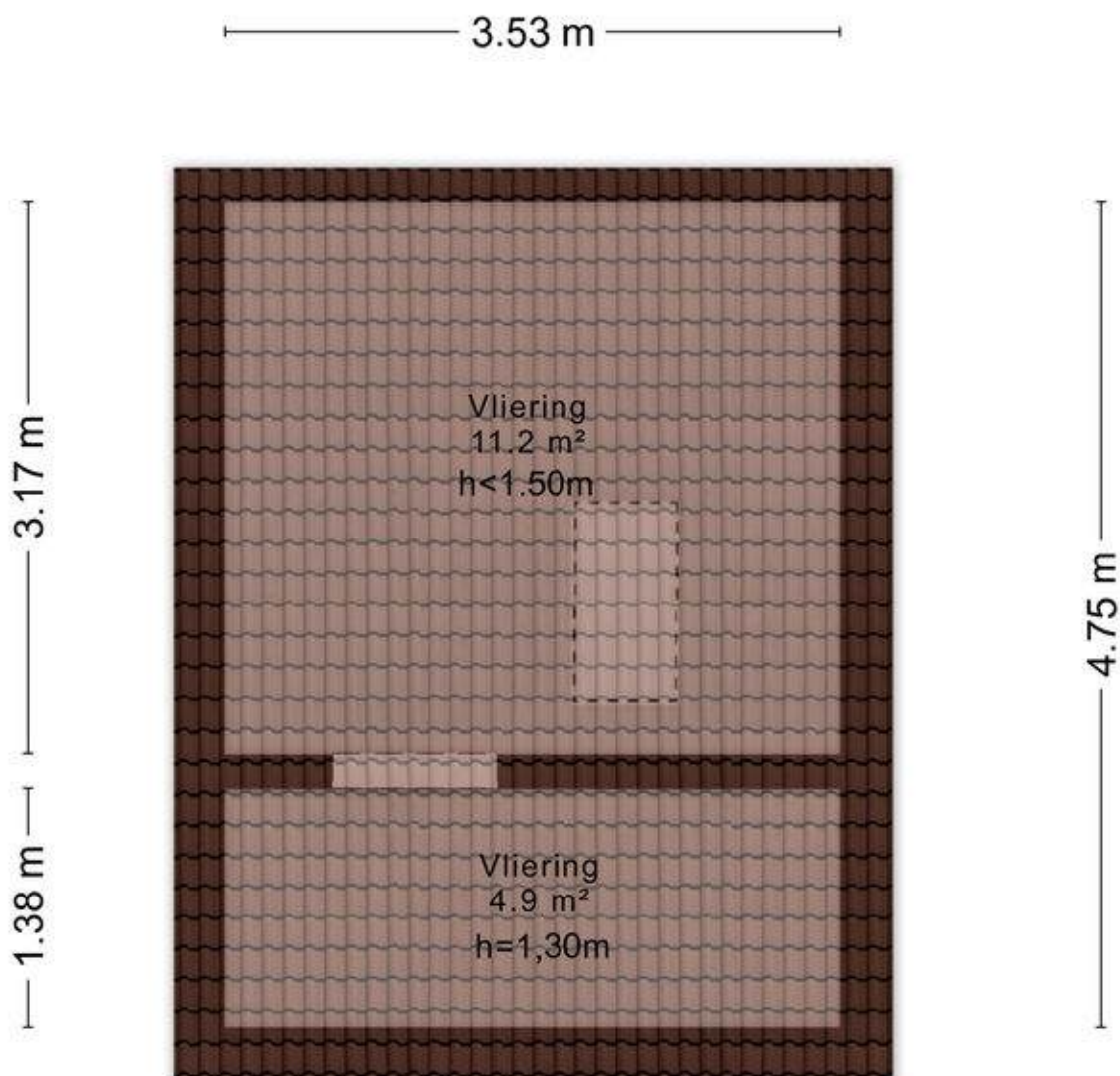
# Plattegrond van de woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond van de woning

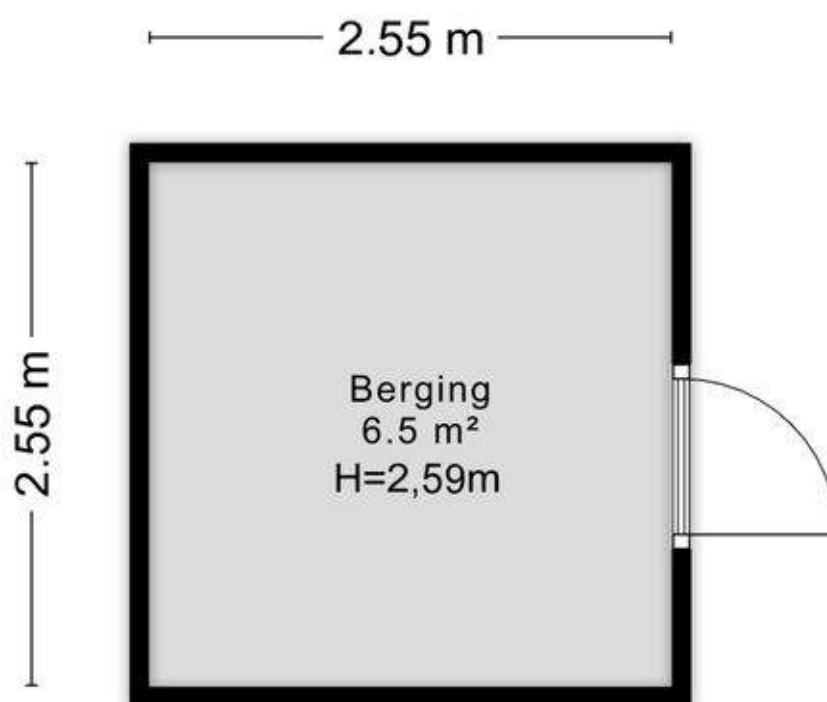
---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond van de woning

---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Landsmeer</p> <p>Streekt A</p> <p>Perceel 4678</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

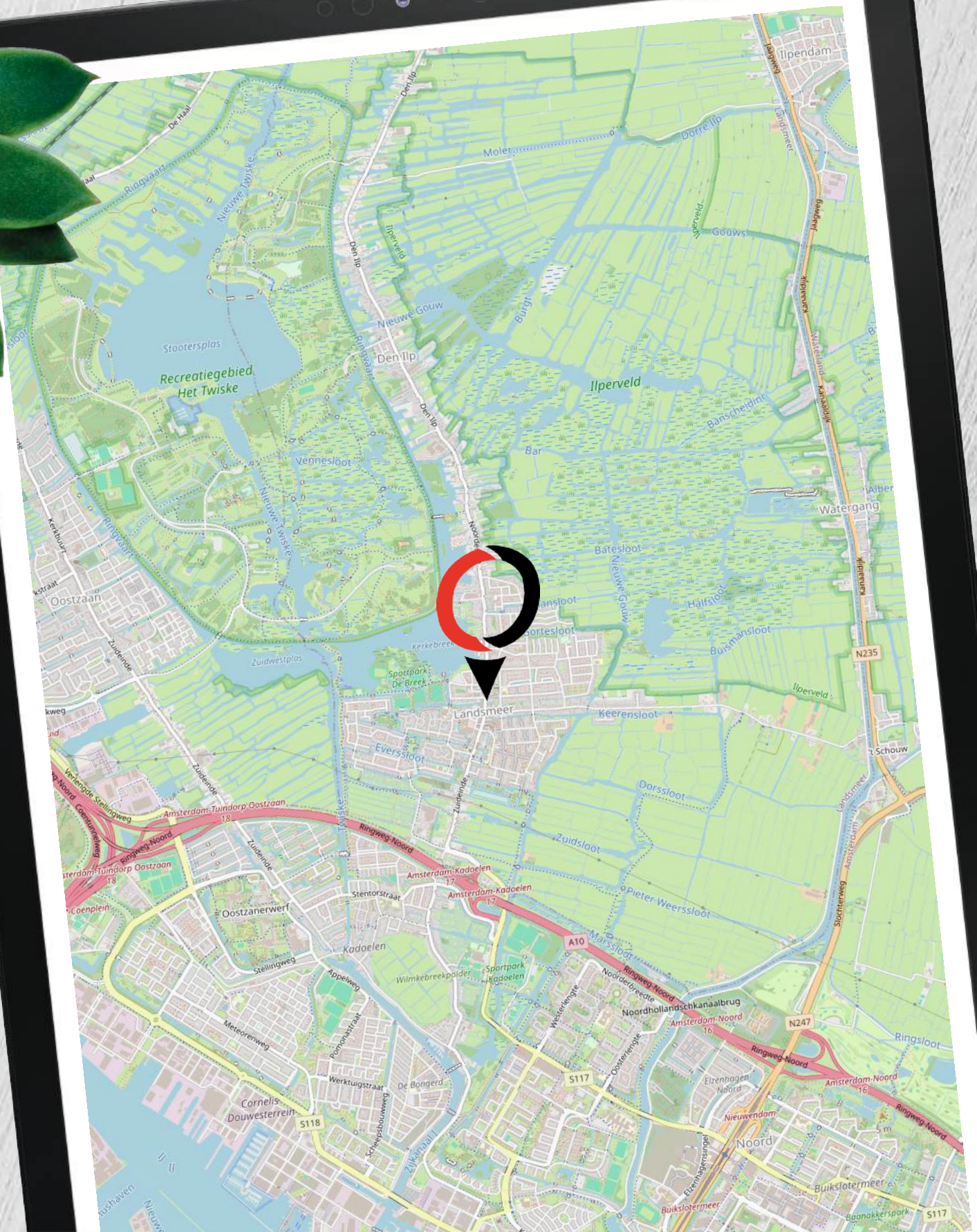
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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

Buitenverlichting

X

Tuinhuisje / berging

X

Kasten / werkbank / stellingen in tuinhuis/berging/garage

X

(Broei)kas

X

Voet droogmolen

X

Vlaggenmast

X

Overkapping

X

Buitenkeuken

X

-

X

-

X

## Woning - Exterieur

Brievenbus

X

Voordeurbel (analoog)

X

Voordeurbel (digitaal)

X

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie

X

Zonnescherm

X

Rolluiken

X

Screens

X

Andere buitenzonwering, namelijk:

X

-

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

|                                      |  |   |   |   |
|--------------------------------------|--|---|---|---|
| -                                    |  |   |   | X |
| Overige zaken, namelijk:             |  |   |   | X |
| -                                    |  |   |   | X |
| <b>Woning - Interieur</b>            |  |   |   |   |
| Tapijt                               |  | X |   |   |
| Parketvloer                          |  |   |   | X |
| Linoleum                             |  |   |   | X |
| Laminaat                             |  | X |   |   |
| Plavuizen                            |  |   |   | X |
| Houten vloer                         |  |   |   | X |
| PVC vloer                            |  | X |   |   |
| Vinyl                                |  |   |   | X |
| Andere vloerafwerking, namelijk:     |  |   |   | X |
| -                                    |  |   |   | X |
| -                                    |  |   |   | X |
| Shutters                             |  |   |   | X |
| Gordijnrails                         |  | X |   |   |
| Gordijnen                            |  |   | X |   |
| Vitrages                             |  |   | X |   |
| Vouwgordijnen                        |  |   | X |   |
| Rol gordijnen                        |  |   | X |   |
| Losse horren / rolhorren / hordeuren |  | X |   |   |
| Overige raambekleding, namelijk:     |  |   |   | 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

- X

Keukeninrichting met (boven)kasten (inclusief eventuele verlichting) X

## Keuken (inbouw)apparatuur, namelijk:

Kookplaat (gas / elektra) X

Gasfornuis X

Afzuigkap X

Koelkast X

Vriezer X

Oven (combi) X

Vaatwasser X

Magnetron X

Stoomoven X

Koffiezetapparaat X

Warmhoudlade X

Wijnklimaatkast X

Heetwaterkraan X

overige keukenapparatuur, namelijk: X

- X

- X

## Isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) / energiebesparing, namelijk:

- X

- 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

Schilderijophangstelsysteem

X

Radiatorafwerking

X

## Verlichting, te weten:

Inbouwspotjes

X

Opbouwspotjes

X

Hanglampen

X

Dimmers

X

## (Losse) kasten, legplanken, te weten:

-

X

-

X

-

X

-

X

Spiegelwanden

X

## Toiletaccessoires, namelijk;

Toiletrolhouder

X

Spiegel

X

Planchet

X

Toiletbril

X

Toiletborstel

X

## Badkameraccessoires, namelijk:

# 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

Wastafelmeubel

X

Planchet

X

Spiegel(kast)

X

Kranen

X

Douchescherm

X

Toiletrolhouder

X

Toiletbril

X

Toiletborstel

X

## Overige zaken, namelijk;

Waterslot wasautomaat

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Sauna met toebehoren en accessoires

X

-

X

-

X

-

X

-

X

## Woning - installaties

Alarminstallatie

X

Rookmelders

X

Camerasysteem

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

Zonnepanelen, aantal:

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

Airco

X

Mechanische ventilatie / luchtbehandeling

X

Schotel / antenne

X

Waterontharder

X

Cv-ketel met toebehoren

X

Thermostaat

X

Stadsverwarmingsunit (unit in eigendom)

X

(Hout)kachel

X

(Voorzet)open haard met toebehoren

X

Overige installaties, namelijk:

X

-

X

-

X

-

X

-

X

**Overige zaken, te weten:**

Stadsverwarmingsunit

X

CV-ketel

X

Zonnepanelen, aantal:

X

-

X

-

X

-

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



# 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](mailto:purmerend@vanoverbeek.nl)

Gorslaan 12  
1441 RG Purmerend



#### Edam-Volendam

0299 - 37 30 40  
[edamvolendam@vanoverbeek.nl](mailto:edamvolendam@vanoverbeek.nl)

Kleine Kerkstraat 4  
1135 AT Edam



#### Hoorn

0229 - 27 17 77  
[hoorn@vanoverbeek.nl](mailto:hoorn@vanoverbeek.nl)

Lepelaar 3  
1628 CZ Hoorn



#### West-Friesland

0228 - 52 10 52  
[westfriesland@vanoverbeek.nl](mailto: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





## 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](mailto:purmerend@vanoverbeek.nl)



## Volg ons op social media:



**Purmerend Facebook**  
[/vanoverbeekmakelaarspurmerend](#)



**Purmerend Instagram**  
[@vanoverbeekmakelaars](#)



**Purmerend Youtube**  
[@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.*