TE KOOP

Driemond 10

Obdam



Vraagprijs

€ 448.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	23
Kenmerken	28
Zakenlijst	31
Huis op de kaart	33
Algemene informatie	34
Bijzondere bepalingen	34
Informatie voor kopers	35



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom op de Driemond 10: ruimte voor wonen, werken én genieten

Kinderen die buiten spelen in de autovrije straat of in hun eigen speelkamer, op een zomeravond een glas wijn tussen de lavendel in je mediterrane tuin en genoeg ruimte om je huis in te delen zoals dat past bij jouw leven. Op de Driemond 10 komt het allemaal samen. Deze ruime hoekwoning (ca. 128m²) in de kindvriendelijke wijk Polderweijde heeft vier slaapkamers, een lichte keuken en badkamer uit 2021, een verwarmde aanbouw met eigen ingang en veel opbergruimte dankzij de vliering en inbouwkasten. De basisschool en het speelveld liggen om de hoek. En dat alles in een volledig gasloze woning, klaar voor de toekomst.



Begane grond
Entree met hal, meterkast, trapopgang en toilet met wandcloset en fontein. Aangrenzend is de huiskamer strak afgewerkt met onder andere een PVC vloer met

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vloerverwarming en gladde muren en plafonds. Dat geeft een strakke, lichte uitstraling en het hele jaar door warme voeten. De woonkamer ligt aan de tuinzijde en heeft een handige trapkast.
Aan de voorzijde ligt de open keuken in U-opstelling, vernieuwd in 2021. De mintgroene fronten en het houten werkblad geven de keuken een frisse en warme uitstraling, en er is volop opbergruimte. De keuken is voorzien van een grote inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast. Met de Quooker heb je altijd direct kokend water.

Aanbouw: jij bepaalt wat het wordt
Het huis heeft aan de zijkant een ruime aanbouw, gebouwd in 2020. De aanbouw heeft een gietvloer met vloerverwarming en zowel aan de voorkant als aan de achterkant een eigen ingang. Daardoor kun je hem op allerlei manieren gebruiken: als praktijkruimte waar klanten via de voorkant binnenkomen zonder door je huis te lopen, als rustig thuiskantoor, speelkamer of hobbyruimte, of als ruime, droge schuur voor de enthousiaste klusser. Of breek je de muur door voor een nog ruimere woonkamer? Kortom, een flexibele ruimte die meegroeit met je leven.

Eerste verdieping
Een ruime overloop met een handige inbouwkast geeft toegang tot twee slaapkamers en een badkamer. De badkamer is in 2021 vernieuwd en heeft vloerverwarming, regendouche, ligbad, toilet en wastafel. Lekker luxe voor een comfortabel moment.

Tweede verdieping
Op de zolder zijn de derde en vierde slaapkamer, nu ingericht als kantoor. Hier vind je ook de aansluiting voor wasmachine en droger, zodat de was netjes uit het zicht blijft. Een inbouwkast zorgt voor extra opbergruimte.

Vliering
Via de zolder kom je op de vliering. Hier is volop ruimte voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers, seizoenskleding en de kerstversiering.

Tuin
De achtertuin is in mediterrane stijl ontworpen en voelt het hele jaar als een klein vakantieoord. Er zijn twee fijne zitplekken. Direct aan het huis zit je onder een lichtdoorlatende overkapping, droog bij een buitje en in de schaduw als de zon fel schijnt. Verderop in de tuin ligt een gezellige zitkuil met een ronde bank van leisteen, omringd door verhoogde plantenbakken met stapelmuurtjes van natuursteen, lavendel en vaste planten. Dit is je eigen beschutte hoekje, ideaal voor een kop koffie in de ochtend of een glas wijn op een zomeravond. Een speels pad van stapstenen loopt door het gazon. Achterin staat een handige berging voor de fietsen, buitenspeelgoed en tuingereedschap. Via de steeg en de poort kan je gemakkelijk met de fiets de tuin in.

Duurzaam en gasloos
De woning is van het gas af. De warmtepomp verwarmt het huis via vloerverwarming op de begane grond, aanbouw en badkamer, en radiatoren op de 1ste verdieping. Een boiler zorgt dat er altijd warm water op voorraad is. De zonnepanelen wekken een groot deel van de stroom zelf op en houden de energiekosten laag.

Ligging
De Driemond is een gezellige, autovrije straat in Polderweijde, een van de meest kindvriendelijke wijken van Obdam. Kinderen spelen hier veilig voor de deur en lopen zelfstandig door de rustige wijk naar school, de speeltuin of naar vriendjes. De basisschool ligt op ongeveer 5 minuten loopafstand.
Vlakbij ligt het speelveld, de ontmoetingsplek van de buurt. Er zijn verschillende speeltoestellen en een pannakooi, en kinderen uit de wijk spreken hier af om samen te voetballen, te klimmen en te spelen.
Hou je van buiten zijn? Op loopafstand ligt een klein natuurgebied in de waterberging, met wandelpaden langs het water. Van daaruit loop je zo de polder in. Ideaal voor een ommetje met de hond, een rondje hardlopen of een middag op ontdekkingstocht met de kinderen.
Obdam heeft alles wat je nodig hebt: twee basisscholen, kinderopvang, supermarkten, verswinkels, bibliotheek, buitenzwembad en een

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bloeiend verenigingsleven. Vanaf het eigen treinstation ben je snel in Hoorn en Alkmaar. Ook Amsterdam is goed bereikbaar: met de auto ben je er in ongeveer 45 minuten (ca. 43 km via de A7), met de trein in ongeveer een uur.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2008;
- Energielabel: A+++;
- Volledig gasloos: warmtepomp, boilervat en inductiekoken;
- 14 zonnepanelen;
- Vier slaapkamers;
- Hoekwoning met aanbouw aan de zijkant (2020) met gietvloer en vloerverwarming, met ingang aan de voor- en achterkant, geschikt als praktijkruimte, kantoor, speelkamer of hobbyruimte;
- Keuken (U-opstelling, met Quooker) en badkamer vernieuwd in 2021;
- Begane grond met vloerverwarming, PVC vloer en strakke wanden en plafonds;
- Veel opbergruimte: inbouwkasten op de overloop en zolder, plus een vliering;
- Mediterraan aangelegde tuin met overkapping aan het huis en een zitkuil met een ronde leistenen bank;
- Aparte berging in de tuin, ruim genoeg voor fietsen en tuingereedschap;
- Achterom via de steeg;
- Autovrije straat, parkeren op de Poelenburg of Middeloo;
- Gelegen in Polderweijde, vlak bij basisschool, speelveld met speeltuin en pannakooi, en het groen van de waterberging en de polder;
- Obdam heeft een eigen treinstation; Amsterdam ligt op ca. 45 minuten rijden.

Zie jij je hier al wonen? Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel ruimte de Driemond 10 te bieden heeft!



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S





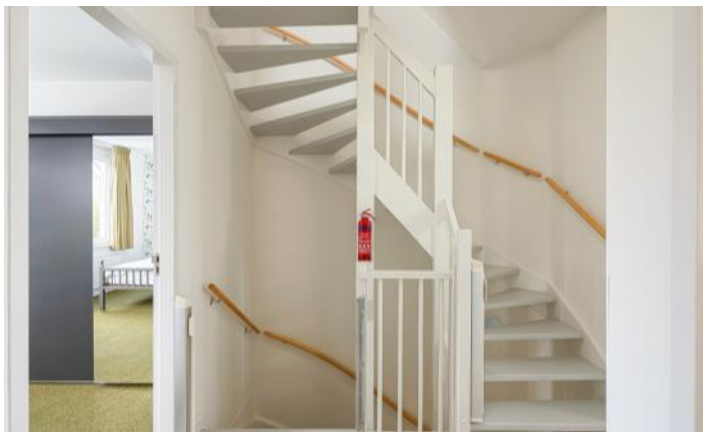


FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











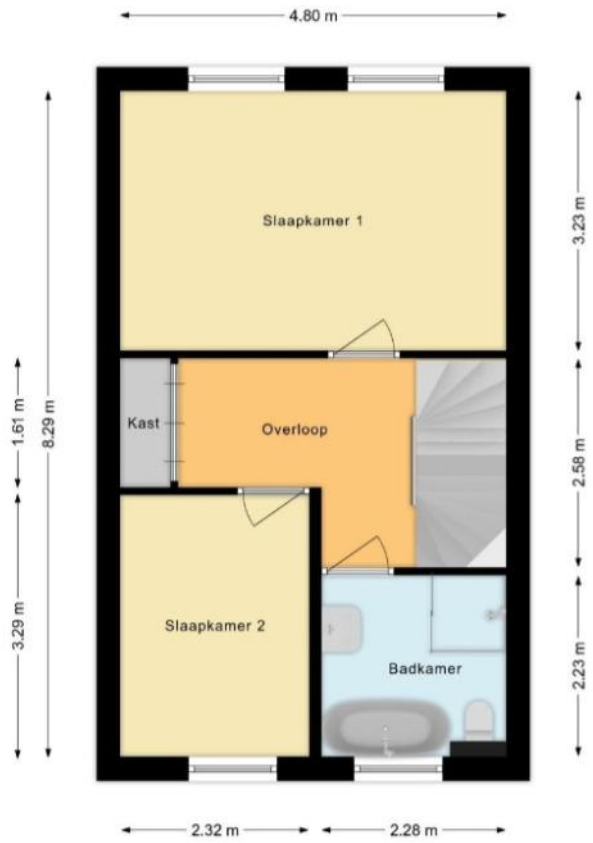
FOTO'S



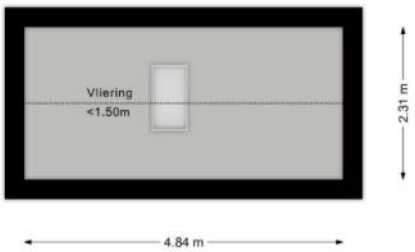


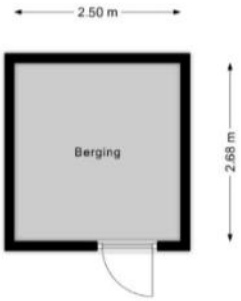

2.44 m
4.80 m
Overkapping
2.77 m
Multifunctionele ruimte
Woonkamer
4.73 m
4.00 m
10.25 m
8.29 m
Kast
Toilet
Keuken
Entree
MK
3.67 m
1.29 m
0.78 m
2.27 m
2.43 m
2.26 m

FOTO'S


4.80 m
Slaapkamer 1
Kast
Overloop
Slaapkamer 2
Badkamer
1.61 m
8.29 m
3.29 m
3.23 m
2.58 m
2.23 m
2.32 m
2.28 m


4.80 m
<1.50m
Slaapkamer 3
Slaapkamer 4
Overloop
Kast
<1.50m
Berging
1.86 m
2.36 m
2.85 m
3.33 m
1.97 m
1.47 m
3.72 m
2.74 m
2.31 m
2.39 m

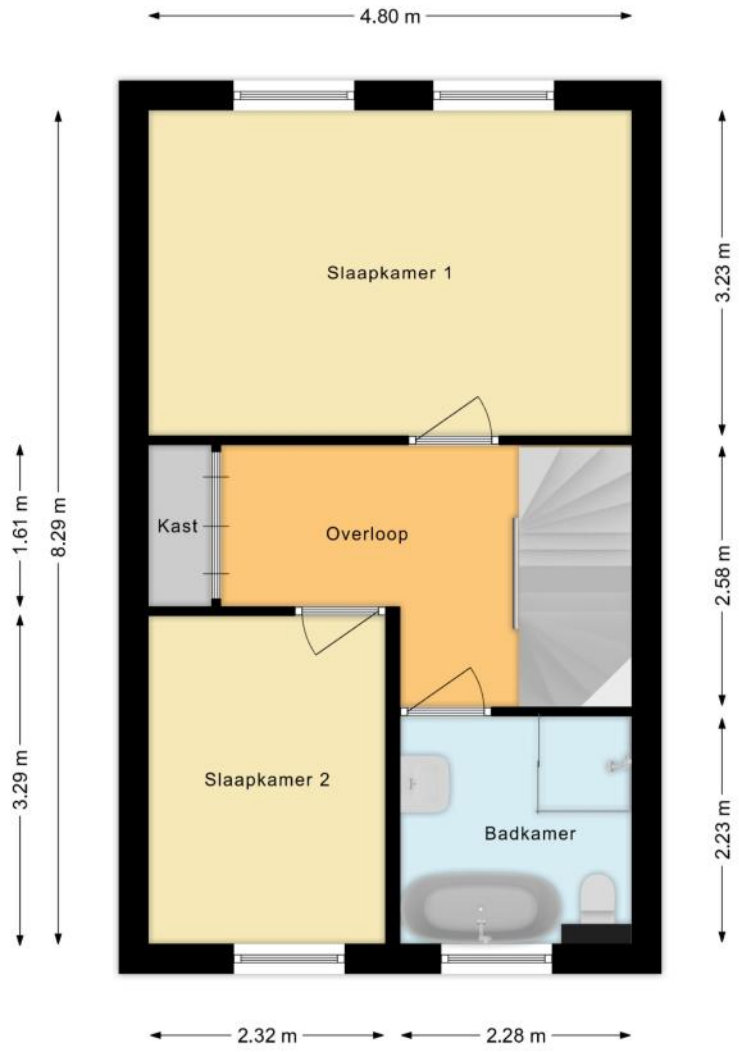

Vliering
<1.50m
2.31 m
4.84 m


2.50 m
Berging
2.68 m

PLATTEGRONDEN



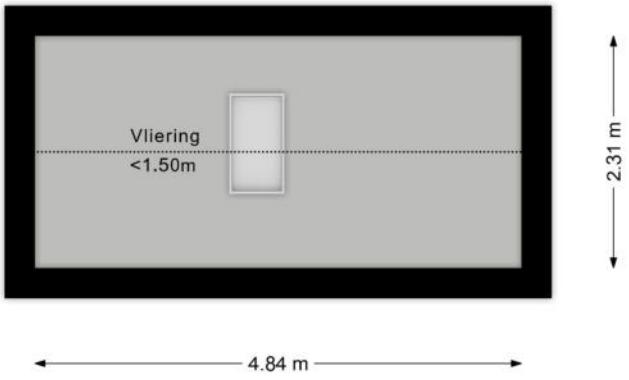
PLATTEGRONDEN



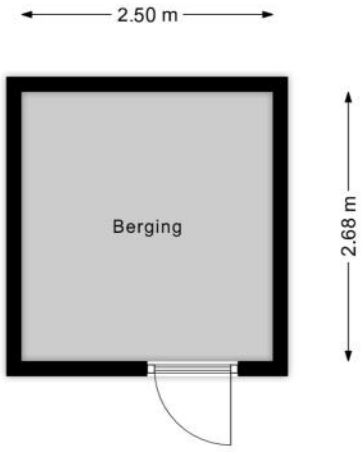
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Hoekwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2008**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**210 m²**
Inhoud	**469 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**128 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**14 m²**
Externe bergruimte	**7 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen en een vliering**
Voorzieningen	**TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Balansventilatie**

Energie

Energielabel	**A+++**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Hete lucht verwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**88 m² (11,2m diep en 7,8m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Obdam E 1950

Oppervlakte	**210 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Bureaus ter overname
whiteboards blijven achter
Open boekenkasten kinderkamers gaan mee

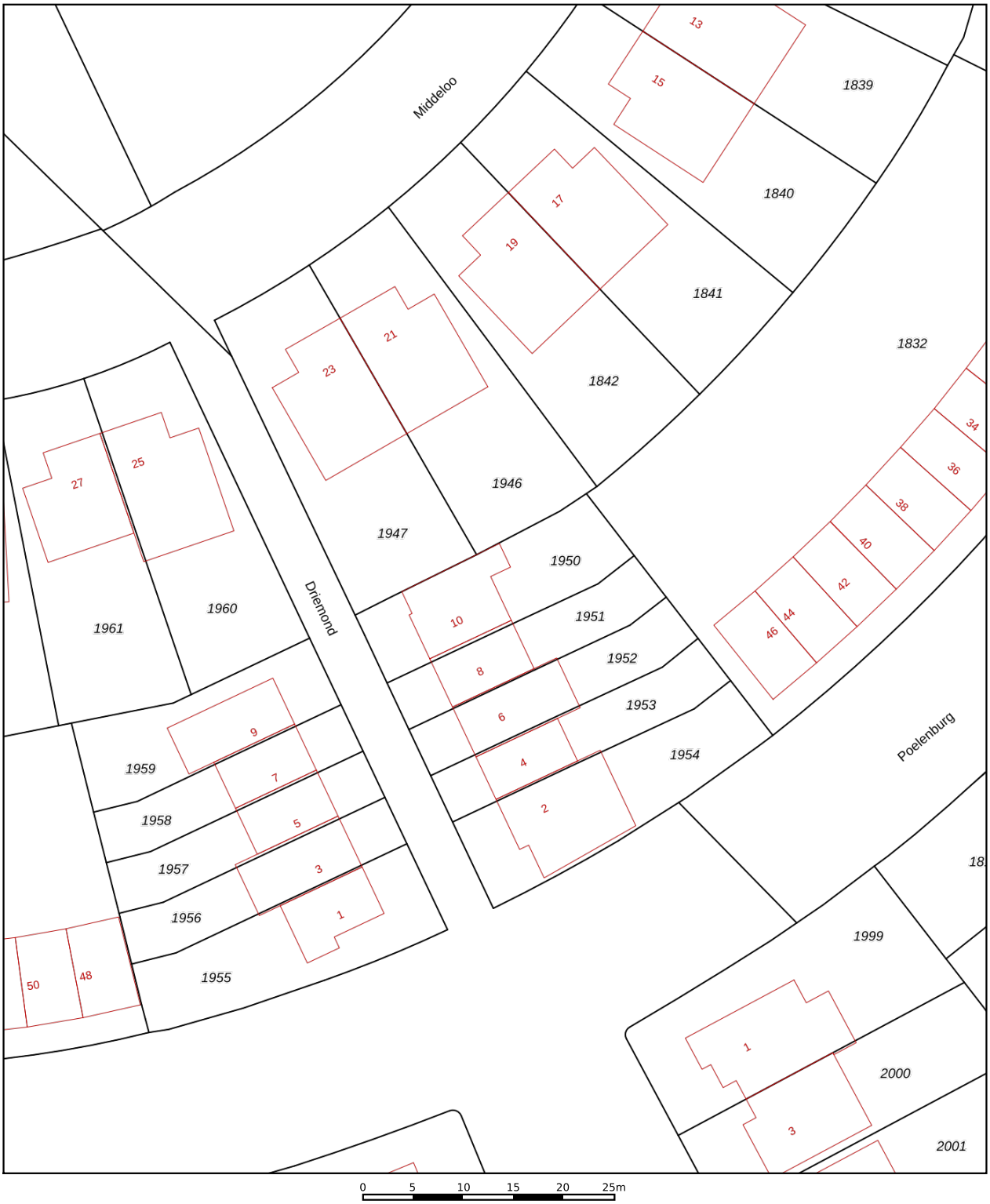


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Obdam
Sectie	E
Perceel	1950

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button ‘doe een bod’ bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

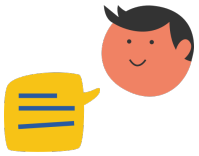
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.