Genieten!

# WONEN AAN DE

## **Drontermeer 151** / PURMEREND

Een instapklare woning met luxe voorzieningen!

**Kijk snel verder!**









van Overbeek.nl
55 JAAR MAKELAARS & TAXATEURS

NVM MVA

**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 06-51949246*
*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

funda

**aankoop**

**9,1**

Gemiddelde op basis van reviews

funda

☆☆☆☆½

Like ons en mis niks

Op Facebook houden wij je op de hoogte van ons nieuwe aanbod, nieuws en acties!

# Omschrijving

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime woning met volop leefruimte, parkeergelegenheid op eigen erf voor meerdere auto's, een multifunctionele werk- of praktijkruimte, een volledig geïsoleerd tuinhuis én de mogelijkheid om vijf slaapkamers te creëren? Dan is deze royale tussenwoning aan het Drontermeer precies wat je zoekt. Met maar liefst 169 $m^2$ woongenot, vier ruime slaapkamers, energielabel A, veel wooncomfort en lage stookkosten biedt deze volledig geïsoleerde woning alles wat een modern gezin zich kan wensen. Dankzij de royale indeling, hoogwaardige afwerking en diverse extra voorzieningen voelt deze woning bovendien veel groter aan dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Ideaal voor (jonge) gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en flexibiliteit.

De woning is gelegen aan een rustige doodlopende straat in de populaire en kindvriendelijke wijk Purmer-Zuid. Hier woon je in een veilige en prettige omgeving met uitsluitend bestemmingsverkeer, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. In de directe omgeving vind je winkelcentrum Meerland, diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Ook het Purmerbos en andere groengebieden bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer, het NS-station en uitvalswegen richting Amsterdam, Hoorn en Zaandam woon je hier centraal met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning maakt direct een verzorgde indruk dankzij de ruime oprit met plaats voor meerdere auto's op eigen terrein. Via de entree met garderoberuimte bereik je de ruime leefruimte.

De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en beschikt over een sfeervolle woonkamer met veel daglicht dankzij de grote raampartijen. De open haard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden, terwijl de schuifpui een prettige verbinding creëert met de achtertuin. De open keuken is in 2017 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl. Met diverse inbouwapparatuur en volop werk- en bergruimte vormt dit een fijne plek voor zowel dagelijks gebruik als gezellige avonden met familie en vrienden. Ook het toilet is gemoderniseerd en uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.

Een bijzonder onderdeel van deze woning is de voormalige garage, die is getransformeerd tot een volledig geïsoleerde multifunctionele ruimte. Dankzij de eigen voorzieningen, vloerverwarming en uitstekende afwerking is deze ruimte ideaal als praktijk, salon, kantoor aan huis, speelkamer of hobbyruimte. Daarnaast beschikt deze ruimte over een praktische wasgelegenheid en extra bergruimte op de vliering. Voor ondernemers, thuiswerkers of gezinnen die behoefte hebben aan extra leefruimte biedt dit volop mogelijkheden.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers die beide zijn voorzien van airconditioning. Eén van de kamers beschikt daarnaast over een praktische inloopkast. Beide slaapkamers zijn tevens uitgerust met elektrische rolluiken, wat in combinatie met de airconditioning zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. De vergrootte badkamer is in 2017 vernieuwd en uitgevoerd met een hoog afwerkingsniveau. Hier beschik je over een ruime inloopdouche, een ligbad, een sauna, een tweede toilet en vloerverwarming. Hierdoor ontstaat een comfortabele wellnessruimte in eigen huis.



Bel ons gerust: 0299 - 42 88 98



De tweede verdieping is bereikbaar via een karakteristieke Jordanese trap en biedt nog eens twee slaapkamers. Dankzij de grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is hier opvallend veel extra ruimte ontstaan. De kamers zijn netjes afgewerkt, voorzien van airconditioning, elektrische rolluiken en praktische bergruimte achter de knieschotten. Ook de voordeur is voorzien van een screen, waardoor het warmtebeheer in de woning optimaal is geregeld. Door de royale opzet behoort het realiseren van een vijfde slaapkamer tot de mogelijkheden.

Ook buiten ontbreekt het aan niets. De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en biedt een verzorgde en onderhoudsvriendelijke uitstraling. Achterin de tuin bevindt zich een volledig geïsoleerd tuinhuis van circa 24 $m^2$ dat momenteel dienstdoet als werkruimte, maar ook uitstekend geschikt is als hobbyruimte, gastenverblijf, mancave of thuiskantoor. Dankzij de aanwezige verwarming, internetverbinding, wateraansluiting, afvoer, elektra en harmonicadeur is dit een bijzonder veelzijdige ruimte die het wooncomfort aanzienlijk vergroot. De aangrenzende berging met achterom zorgt daarnaast voor volop praktische opslagmogelijkheden.

De woning is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en biedt een unieke combinatie van ruimte, comfort en multifunctionaliteit. Of je nu op zoek bent naar extra slaapkamers, een praktijk aan huis, een fijne thuiswerkplek of gewoon veel leefruimte voor het gezin, aan het Drontermeer 151 komen al deze wensen samen.

Bijzonderheden
- Oplevering in overleg
- Notariskeuze koper, echter dient deze in Purmerend gevestigd te zijn
- Royale tussenwoning met 169 $m^2$ woonoppervlakte
- Energielabel A
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's
- Multifunctionele praktijk-, salon- of kantoorruimte aan huis
- Luxe badkamer met sauna, ligbad en inloopdouche
- Vier slaapkamers met mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer
- Geïsoleerd tuinhuis van circa 24 $m^2$ voorzien van verwarming, internet, water en elektra
- Alle slaapkamers voorzien van airconditioning en elektrische rolluiken
- Screen aanwezig bij de voordeur voor extra comfort tijdens warme dagen



**Description:**

Are you looking for a surprisingly spacious home with abundant living space, private parking for multiple cars, a multifunctional office or practice room, a fully insulated garden house, and the possibility to create five bedrooms? Then this generous terraced home at Drontermeer is exactly what you are looking for. Offering no less than 169 $m^2$ of living space, four spacious bedrooms, an A energy label, excellent living comfort, and low energy costs, this fully insulated property provides everything a modern family could wish for. Thanks to its generous layout, high-quality finishes, and numerous additional features, the home feels much larger than you might expect at first glance. An ideal property for (young) families seeking space, comfort, and flexibility.

The property is situated on a quiet cul-de-sac in the popular and family-friendly Purmer-Zuid district. Here you can enjoy a safe and pleasant living environment with local traffic only, while all daily amenities are within easy reach. In the immediate vicinity, you will find the Meerland shopping centre, several primary schools, childcare facilities, sports clubs, and recreational opportunities. The Purmerbos forest and other green areas are also nearby. Thanks to its convenient location in relation to public transport, the railway station, and main roads towards Amsterdam, Hoorn, and Zaandam, you will enjoy central living with all amenities close at hand.

The property immediately makes a well-maintained impression thanks to its spacious driveway with parking space for multiple vehicles on private land. Through the entrance hall with cloakroom area, you enter the generous living space. The ground floor is equipped with comfortable underfloor heating and features an inviting living room with plenty of natural light through the large windows. The fireplace creates extra atmosphere during the colder months, while the sliding doors provide a pleasant connection to the rear garden. The open-plan kitchen was renewed in 2017 and finished in a modern style. Equipped with various built-in appliances and ample storage and worktop space, it is an ideal place for everyday use as well as enjoyable evenings with family and friends. The toilet has also been modernised and is fitted with a wall-mounted toilet and washbasin.

A special feature of this property is the former garage, which has been transformed into a fully insulated multifunctional space. Thanks to its own facilities, underfloor heating, and excellent finish, this room is ideal as a practice room, beauty salon, home office, playroom, or hobby space. In addition, it includes practical laundry facilities and extra storage space in the loft. For entrepreneurs, remote workers, or families in need of additional living space, this area offers countless possibilities.

The first floor comprises two generous bedrooms, both equipped with air conditioning. One of the rooms also features a practical walk-in wardrobe. Both bedrooms are fitted with electric shutters, which, together with the air conditioning, provide additional comfort during warm summer days. The enlarged bathroom was renovated in 2017 and finished to a high standard. It features a spacious walk-in shower, bathtub, sauna, second toilet, and underfloor heating, creating a comfortable wellness area within your own home.

The second floor is accessible via a characteristic Jordan staircase and offers two additional bedrooms. Thanks to the large dormer windows at both the front and rear, a remarkable amount of extra space has been created here. The rooms are neatly finished and equipped with air conditioning, electric shutters, and practical storage space behind the knee walls. The front door is also fitted with a sun screen, ensuring optimal temperature control throughout the property. Due to the generous layout, creating a fifth bedroom is certainly possible.



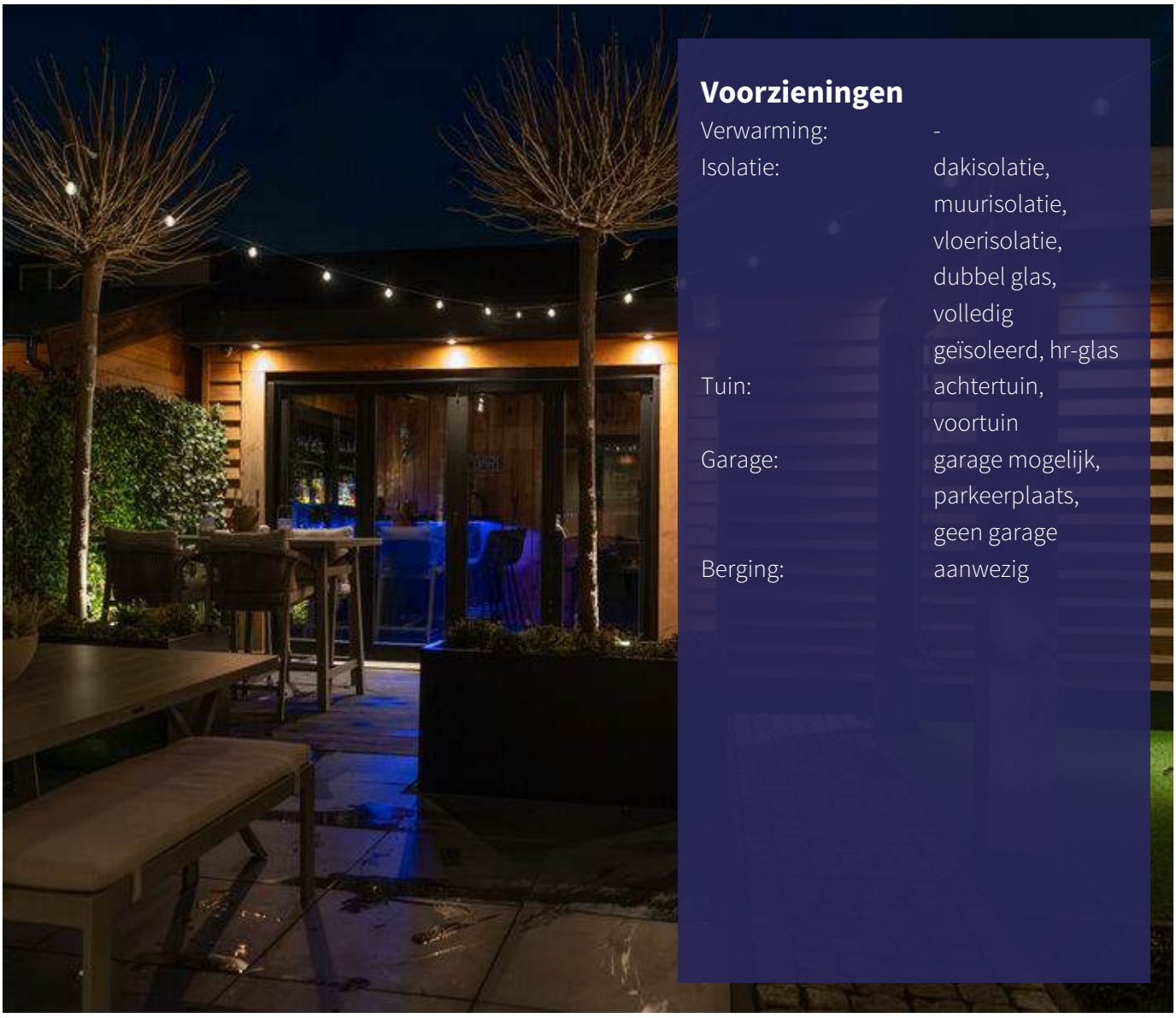
Outside, the property continues to impress. The beautifully landscaped rear garden is a wonderful place to relax and offers a well-maintained, low-maintenance setting. At the rear of the garden is a fully insulated garden house of approximately 24 $m^2$, currently used as a workspace but equally suitable as a hobby room, guest accommodation, man cave, or home office. Thanks to the presence of heating, internet connection, water supply, drainage, electricity, and a folding door system, this highly versatile space significantly enhances the living experience. The adjoining storage shed with rear access provides plenty of practical storage options.

The property has been carefully maintained over the years and offers a unique combination of space, comfort, and multifunctionality. Whether you are looking for additional bedrooms, a home-based business space, an excellent remote-working environment, or simply plenty of living space for the family, Drontermeer 151 brings all these wishes together.

Highlights
Completion date in consultation
Buyer may choose the notary, provided the notary is located in Purmerend
Spacious terraced home with 169 $m^2$ of living space
Energy label A
Private parking for multiple vehicles
Multifunctional practice room, salon, or home office
Luxury bathroom with sauna, bathtub, and walk-in shower
Four bedrooms with the possibility of creating a fifth bedroom
Fully insulated garden house of approximately 24 $m^2$ equipped with heating, internet, water, and electricity
All bedrooms fitted with air conditioning and electric shutters
Sun screen at the front door for extra comfort during warm days

# Kenmerken

| WONEN | INHOUD | PERCEEL | KAMERS | BOUWJAAR |
|---|---|---|---|---|
| 169 $m^2$ | 575 $m^3$ | 205 $m^2$ | 5 | 1989 |



## Voorzieningen

| | |
|---|---|
| Verwarming: | - |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, hr-glas |
| Tuin: | achtertuin, voortuin |
| Garage: | garage mogelijk, parkeerplaats, geen garage |
| Berging: | aanwezig |



NVM 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







# **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



# Plattegrond van de woning



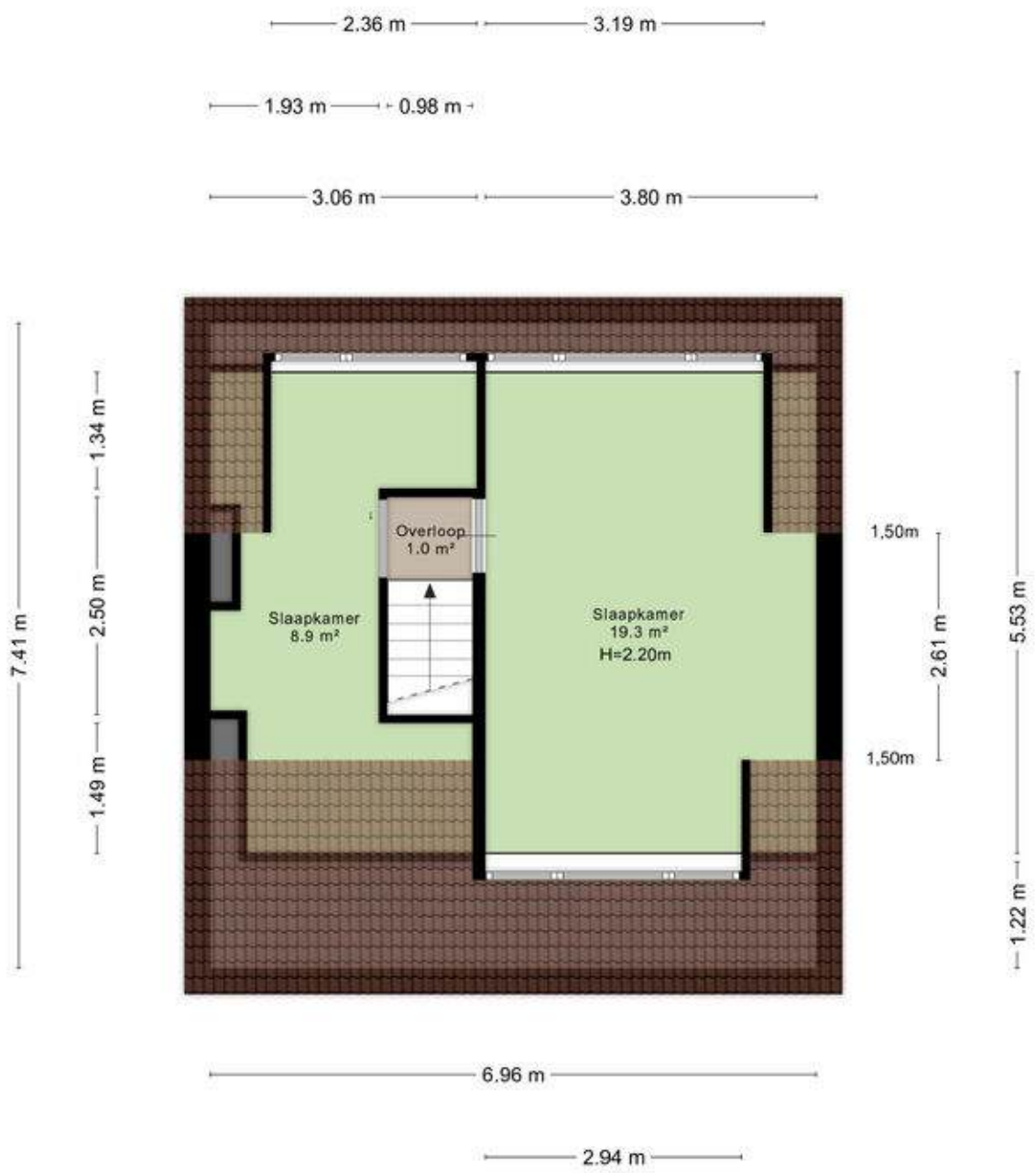

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond van de woning



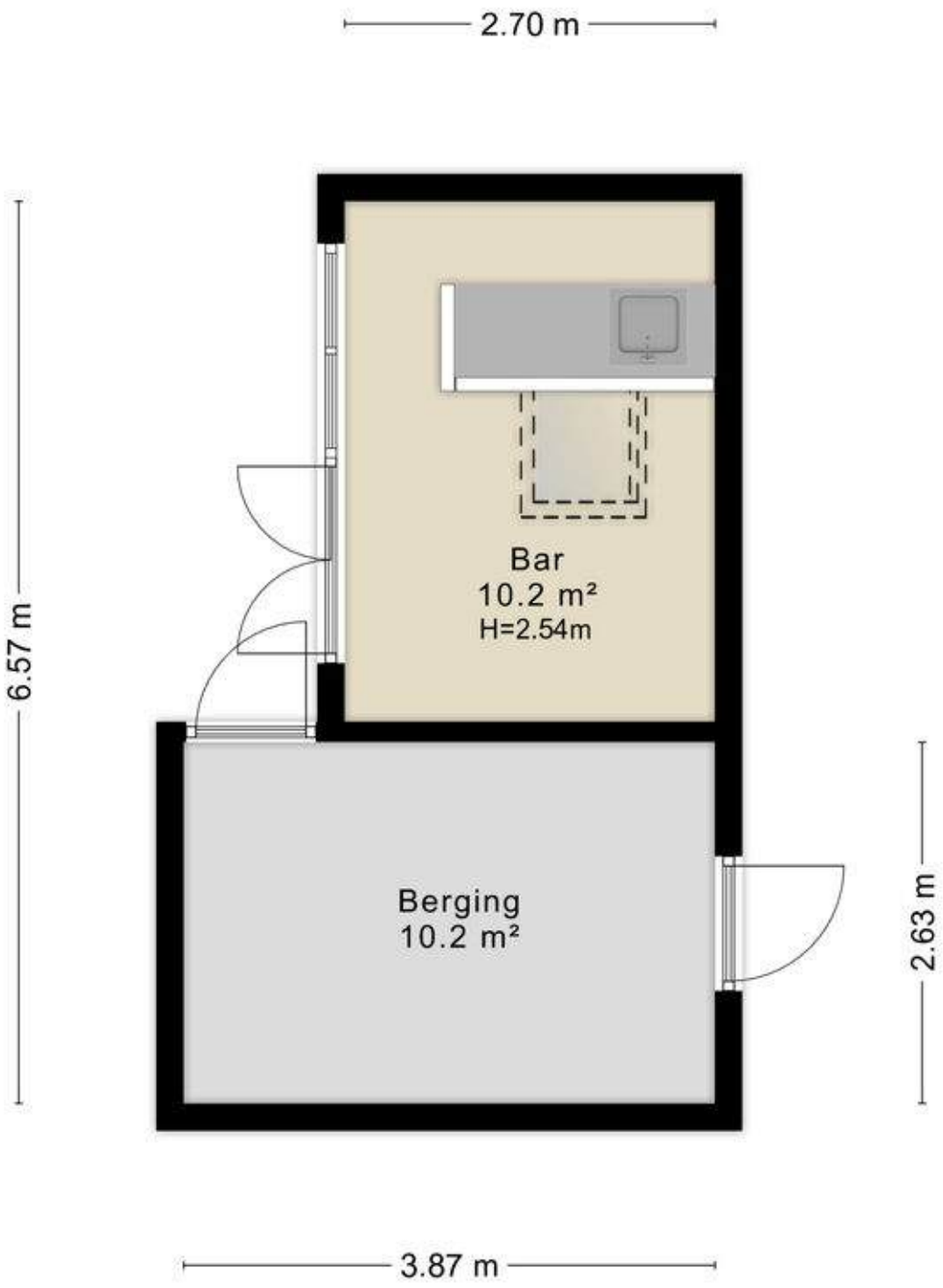

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# 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

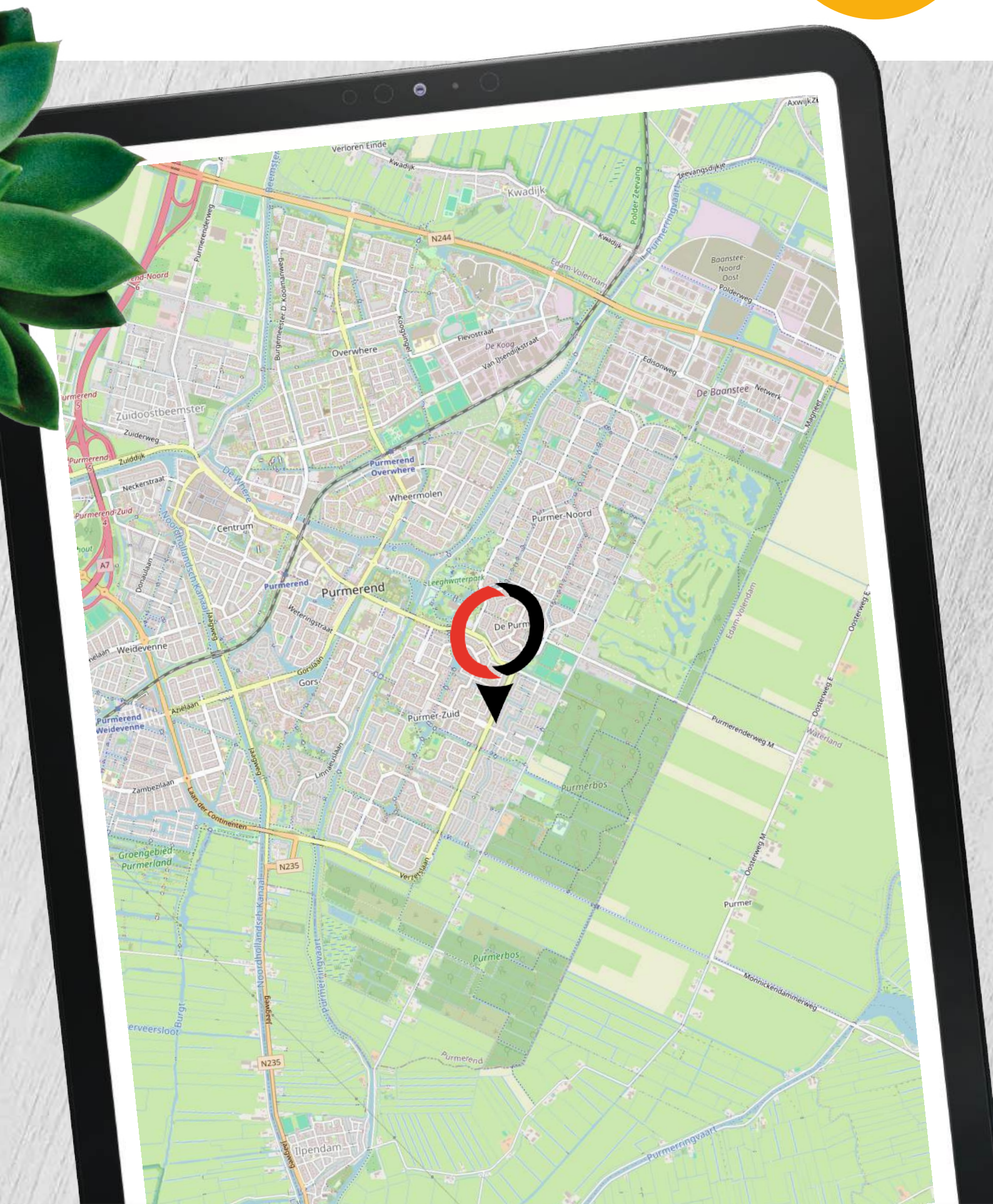
# Kadastrale kaart



# Locatie van de woning

& plattegrond van de omgeving

Jouw nieuwe thuis bevindt zich hier!



# Lijst van zaken

Heb je alles gecheckt?

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 |
|---|---|---|---|---|
| **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 |
| -Barmeubels en barkrukken | | | 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

Heb je alles gecheckt?

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 |
|---|---|---|---|---|
| - | | | | X |
| Overige zaken, namelijk: Camera's | | X | | |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Interieur** | | | | |
| 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 |
| Rolgordijnen | | | | X |
| Losse horren / rolhorren / hordeuren | X | | | |
| Overige raambekleding, namelijk: Jaloezieën slaapkamers | X | | | |

# Lijst van zaken

Heb je alles gecheckt?

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 |
|---|---|---|---|---|
| - | | | | 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: losse koelkast bar | | X | | |
| -Koel & vries combinatie bijkeuken | X | | | |
| | | | | |
| **Isolatievoorzieningen (voorzetramen,radiatorfolie etc.) / energiebesparing, namelijk:** | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Schilderijophangsysteem | | | | X |

# Lijst van zaken

Heb je alles gecheckt?

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 |
|---|---|---|---|---|
| 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:** | | | | |
| Wastafelmeubel | X | | | |

# Lijst van zaken

Heb je alles gecheckt?

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 |
|---|---|---|---|---|
| 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 |
| Airco | | | | X |

# Lijst van zaken

Heb je alles gecheckt?

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 |
|---|---|---|---|---|
| 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 |

# Meest gestelde vragen

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 bieders 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 hoef 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.

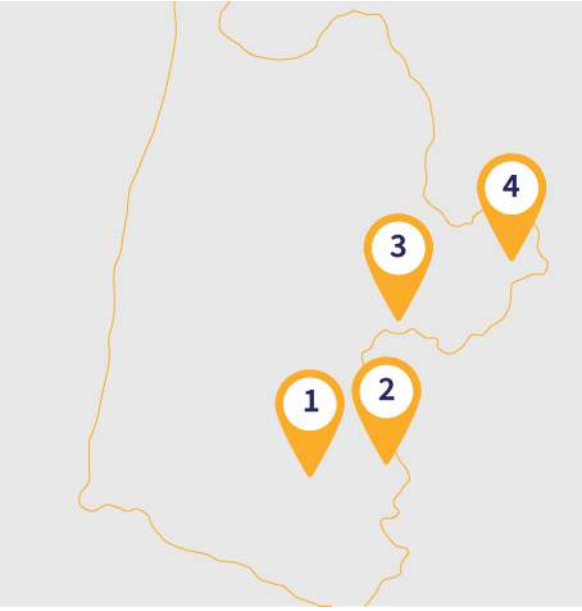


## **Taxatie** nodig?

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.

# **Van Overbeek** Makelaars

## 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 woontoekomst. 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



van Overbeek.nl
55 JAAR MAKELAARS & TAXATEURS



## 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

**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.*