



**Beste  
Bert,**

**Wat een  
buitenkans!**

**Edam**

Oorgat 23 K

 **bertvanvulpen**  
makelaars+hypotheken

# Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,  
Beste makelaars.

**Vraagprijs € 745.000 k.k.**

Woonoppervlakte

**142 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**454 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2021**

Energielabel

**A**

# De keuken



De fraaie keuken heeft witte fronten en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een vaatwasser, een oven, een stoomoven, een inductiefornuis, een koelkast en vriezer, een Quooker en een kookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging. Merken: Bora en Neff.



# De woonkamer

De woonkamer heeft twee raampartijen en openslaande deuren naar een Frans balkon met vrij uitzicht over het water.



# Slaapkamers en badkamer

Vanuit de hal toegang tot de twee ruime slaapkamers en een mooie badkamer v.v. een inloopdouche met regendouche.



# Dakterras met uitzicht



Edam, Oorgat 23 K

De keuken biedt via een schuifpui toegang tot een zonnig dakterras met uitzicht over het water. In de zomer kun je hier gezellig iets drinken en buiten eten. Je hebt hier optimale privacy.



[bertvanvulpen.nl](https://bertvanvulpen.nl)

# Plattegrond

Appartement



## Belangrijke informatie

Dit penthouse is uniek met voor en achter schitterend vrij uitzicht ! Deze 3-kamerwoning op de tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex is in 2021 opgeleverd, compleet ingericht en tot in de puntjes afgewerkt naar eigentijdse maatstaven. Je kunt deze ruime (141,7 m<sup>2</sup>) comfortabele, hoogwaardig afgewerkte woning direct betrekken. Het gehele appartement is voorzien van een fraaie parketvloer met eronder vloerverwarming en vanzelfsprekend is de woning uitstekend geïsoleerd. Wat een ruimte heb je hier! Het zonnige dakterras heeft een prachtig uitzicht over het water. Wie zou hier niet willen wonen, heerlijk rustig maar op slechts 20 autominuten van Amsterdam?

### Over de buurt:

Het penthouse (2021) op de tweede verdieping is gelegen op een prachtige locatie aan het water, op loopafstand van het sfeervolle historische centrum van Edam. Het aangrenzende water is rechtstreeks verbonden met het IJsselmeer. In het op loopafstand gelegen centrum vind je uiteraard alle benodigde voorzieningen, zoals een ruime keus aan winkels, cafés en restaurantjes, maar ook medische voorzieningen en sportfaciliteiten. In de omgeving van Edam kun je heerlijk wandelen of fietsen door het Hollandse polderlandschap, en in het stadje zelf zijn vele interessante culturele voorzieningen, zoals de bekende Edamse kaasmarkt en het Edams museum. Kinderopvang en basisschool vind je op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets goed bereikbaar is. Het busstation, met vele uitstekende

verbindingen, vind je op 5 minuten fietsen en met de auto rijd je in no time naar de snelweg A7, waardoor plaatsen als Hoorn, Purmerend, maar ook Zaandam en Amsterdam in korte tijd bereikbaar zijn.

### Indeling van de woning:

Begane grond: gesloten entree met bel en intercom. Keurige hal, gemeenschappelijke fietsenberging, lift en trappenhuis.

### Appartement:

Via de lift of met de trap bereik je de voordeur van het penthouse. Entree met garderobe en meterkast. Direct aan je linkerhand bevindt zich de taatsdeur naar de ruime, lichte woonkamer met de eveneens ruime, goed geoutilleerde, strakke keuken met kookeiland. De woonkamer heeft twee raampartijen en openslaande deuren naar een Frans balkon met vrij uitzicht over het water. De ruime keuken heeft een brede schuifpui naar het zonnige terras. De fraaie keuken heeft witte fronten en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een vaatwasser, een oven, een stoomoven, een inductiefornuis, een koelkast en vriezer, een Quooker en een kookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging. Merken: Bora en Neff. De woonkamer is ruim genoeg voor een riante zithoek en in de keuken is plaats genoeg voor een zespersoons eettafel. In het gehele appartement ligt een mooie parketvloer in visgraatverband. De muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

# Belangrijke informatie

Wanneer we de woonkamer verlaten en terugkomen in de hal treffen we daar de toegang tot de overige ruimtes aan: de technische ruimte met de aansluitingen voor het witgoed, twee ruime slaapkamers en het sanitair. De grootste slaapkamer heeft een fraaie taatsdeur en aan de achterzijde een grote raampartij met vrij uitzicht. De woning heeft een eigentijds afgewerkt zwevend toilet met fonteintje en een mooie badkamer voorzien van een brede wastafel met twee kranen en een spiegel en een inlopdouche met regendouche.

In de zijgevel ter hoogte van de woonkamer en de technische ruimte, bevindt zich een dakkapel.

Buitenruimte:

De keuken biedt via een schuifpui toegang tot een zonnig dakterras met uitzicht over het water. In de zomer kun je hier gezellig iets drinken en buiten eten. Je hebt hier optimale privacy.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rondom het complex.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Hoogwaardig afgewerkt, ruim en licht nieuwbouwappartement met ruime living, twee royale slaapkamers, zeer fraaie open keuken en eigentijds sanitair
- ✔ Vrij uitzicht over het water en de omgeving
- ✔ Mooie parketvloer in visgraatverband met vloerverwarming in het gehele appartement
- ✔ Gasloos, warmtepomp. Uitstekend geïsoleerd, energielabel A
- ✔ Zonnig terras met uitzicht over het water en veel privacy
- ✔ De woonkamer heeft openslaande deuren naar een Frans balkon
- ✔ Op loopafstand van het gezellige centrum, kinderopvang en basisschool
- ✔ Met de auto rijd je in no time naar de snelweg A7, waardoor plaatsen als Hoorn, Purmerend, maar ook Zaandam en Amsterdam in korte tijd bereikbaar zijn.
- ✔ Volle eigendom

# Clausules koopakte

## Controle akte van levering en nota van afrekening

Controle akte van levering en nota van afrekening  
Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

## Toelichtingclausule NEN meting

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis) of artikel 18 (appartement) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis of 18.3

appartement ontbindende voorwaarde financiering  
In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd':  
In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.



## Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al bijna zevenentwintig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.  
Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**



Edam, Oorgat 23 K

## Hypotheek en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste Bert,**

### Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 075 - 617 99 22 voor een GRATIS waardebepaling!



**Beste Bert,**

## Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



### Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



### Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



### Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



### Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Één van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



### Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



### Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.



**Beste  
Bert,**

**Ik heb mijn  
droomhuis gezien  
hoe maak ik zo  
snel mogelijk  
een afspraak?**

## Contact gegevens

### Amsterdam

Keizersgracht 62-64  
1015 CS Amsterdam  
020 - 70 58 998  
amsterdam@bertvanvulpen.nl

### Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2  
1181 XG Amstelveen  
020 - 54 51 051  
amstelveen@bertvanvulpen.nl

### Krommenie

Provincialeweg 21  
1561 KL Krommenie  
075 - 64 72 050  
krommenie@bertvanvulpen.nl

### Zaandam

Provincialeweg 174-176  
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam  
075 - 61 79 922  
zaandam@bertvanvulpen.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.  
Voor huis en werkplek, hypotheek en  
verzekering. **Beste makelaars.**

**bertvanvulpen.nl**