

VAN DE  
**STEEGE**



TE KOOP  
**€ 799.000,- K.K.**



## **West Weer 22**

**1151 GB BROEK IN WATERLAND**



Onder de rook van Amsterdam vindt u deze prachtige vrijstaande woning met een heerlijke tuin met maar liefst 189 m<sup>2</sup> woonoppervlakte!

West Weer is een rustige ruime straat in het prachtige Broek in Waterland. De straat is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving met speelvoorzieningen in de nabijheid. Broek in Waterland behoort tot één van de mooiste dorpen van Nederland en ligt op maar vijftien minuten autorijden van Amsterdam. Ook zijn er snelle busverbindingen met Amsterdam. Ondanks de geringe afstand tot Amsterdam woont u middenin de fantastische polderlandschappen van Noord-Holland. In het dorp zijn alle benodigde voorzieningen te vinden zoals bar/restaurants, een supermarkt, sportfaciliteiten, basisschool en kinderdagverblijf.

Begane grond: Ruim entree met toilet met fontein, open trap naar verdieping en toegang tot meerdere vertrekken.

Brede en zeer lichte woonkamer met een heerlijke eetruimte en een prettige zithoek. Vanaf de eettafel heeft u landelijk uitzicht aan de voorzijde. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een sfeervolle gashaard, openslaande deuren naar de prachtige tuin en een massief eiken houten vloer.

De dichte keuken is vanuit de hal te betrekken en is voorzien van een 4-pits gasfornuis, dubbele spoelbak, oven, magnetron, afzuigkap, wasmachine- en droger aansluiting, koelkast en aparte vriezer. Ook vanuit de keuken kijkt u heerlijk de groene en fraai aangelegde tuin in. De hal en keuken is voorzien van een 100 jaar oude kloostervloer welke een bijzonder warme sfeer afgeeft bij binnenkomst.



Vanuit de hal is de eerste slaapkamer te betrekken. De voormalig garage is omgebouwd tot zeer grote slaapruiimte.

Eerste verdieping: Zeer ruime overloop en tweede slaapkamer. Vanuit de slaapkamer heeft u toegang tot het dakterras. Deze is gelegen op het Zuid-Oosten waar u kunt genieten van de ochtend en middagzon. Nette badkamer voorzien van een dubbele wastafel, stortdouche, bad, toilet en vloerverwarming. De derde slaapkamer heeft een eigen vaste kledingkast. Ook hier dient de mogelijkheid twee aparte slaapkamers te creëren d.m.v. het creëren van twee dakkappen. Deze dienen uiteraard vergund te worden. Tevens heeft u een vliering waar u gemakkelijk uw opbergspullen kwijt kunt. Gezien de hoogte en de ruimte geeft deze nog meer mogelijkheden.

Tuin: Grotendeels groenblijvende zeer ruime fraaie tuin met vrijstaande stenen berging, te bereiken via de zijkant, achterzijde en de carport waar u uw auto veilig en droog kan parkeren op eigen erf.



# Algemeen

## Kenmerken



eengezinswoning,  
vrijstaande woning



4 kamers,  
waarvan 3 slaapkamers



woonoppervlakte ca. 189 m<sup>2</sup>



zeer ruime en fraaie tuin  
rondom met berging



perceeloppervlakte 410 m<sup>2</sup>



in een kindvriendelijke buurt,  
naast de polders



bouwjaar 1992

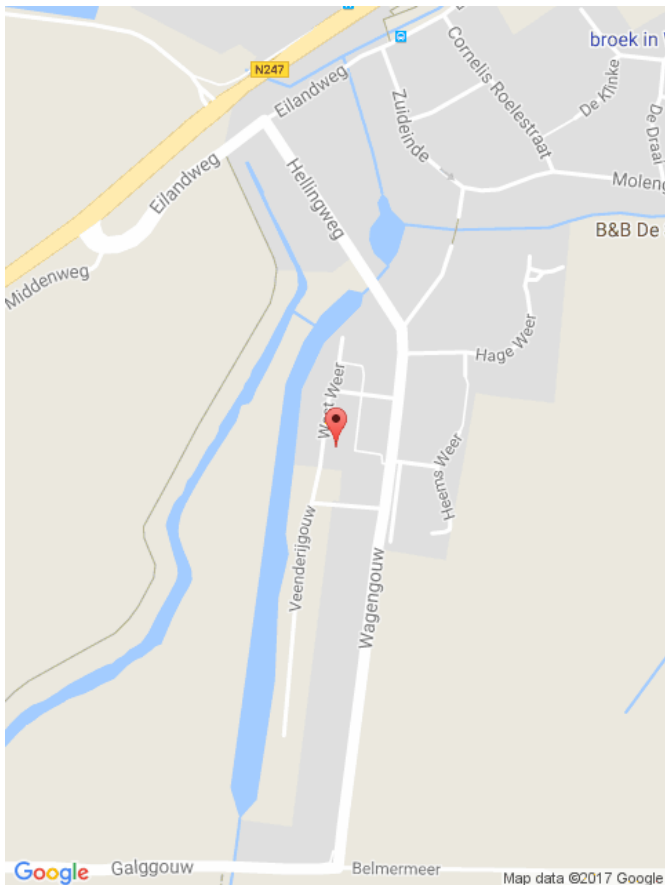


oplevering in overleg





West Weer 22, 1151 GB BROEK IN WATERLAND



### Kadastrale gegevens

Gemeente: Broek in Waterland  
 Sectie: C  
 Perceel: 1482  
 Oppervlakte: 410 m<sup>2</sup>  
 Eigendomsoort: volle eigendom

### Achtertuint

Ligging: rondom  
 Oppervlakte: 302 m<sup>2</sup>

### Isolatie

Volledig geïsoleerd

### Centrale verwarming/Warmwater

C.V. ketel / combiketel  
 Merk: Intergas  
 Bouwjaar: 2016

ROERENDE ZAKEN				
	bijlt achter	ter overname	gaat mee	n.v.t.
tuinaanleg/bestrating/beplanting	x			
buitenverlichting	x			
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
tuinhuisje/buitenberging	x			
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
voet droogmolen		x		
vlaggenmast	x			
brievenbus	x			
(voor deur)bel	x			
alarminstallatie	x			
veiligheidsloten en overige inbraakpreventie	x			
rookmelders	x			
rolluiken/zonwering buiten	x			
gordijnrails	x			
gordijnen/vitrage	x			
rolgordijnen	x			
parketvloer/laminaat	x			
plavuizen	x			
C.V. met toebehoren	x			
thermostaat	x			
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	x			
(voorzet)open haard met toebehoren	x			
kachels	x			
isolatievoorzieningen	x			
keukenblok met bovenkasten	x			
vast bureau		x		
wastafels met accessoires	x			
waterslot wasautomaat		x		

# ALGEMENE INFORMATIE

## Brochure

Deze brochure is (met de grootste zorg) samengesteld op basis van door de verkoper (en/of derden) verstrekte informatie, aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend. De brochure houdt slechts een uitnodiging in tot het doen van een bod c.q. openen van de onder-handelingen.

## Koopovereenkomst

Er is pas sprake van een bindende overeenkomst na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper. Wij zijn niet gerechtigd tot het sluiten van een koopovereenkomst namens de verkoper. De verkoper beslist zelf of hij met u een schriftelijke koopovereenkomst wenst aan te gaan. Indien u specifieke wensen heeft, adviseren wij u om uw aankopend makelaar hiervan in kennis te stellen, zodat u met uw aankopend makelaar kunt onderzoeken of de woning aan uw wensen voldoet c.q. kan voldoen. Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van de verkoopdocumentatie (bijvoorbeeld ten aanzien van uw specifieke woonwensen), dan raden wij u aan die tijdig aan ons te stellen, bij voorkeur via de e-mail.

Voor woningen en appartementen waarvan de ouderdom 25 jaar of meer bedraagt, of wanneer de objectomschrijving dat nadrukkelijk aangeeft, geldt een ouderdomsclausule. Deze clausule houdt in dat het object niet de bouwkundige eigenschappen bezit die thans aan nieuwe woningen worden toegekend, en verkoper niet in staat voor de bouwkundige kwaliteit van het object en/ of onderdelen daarvan. De aspirant koper kan voor zijn rekening en risico een bouwkundig onderzoek laten uitvoeren.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal ERA Van De Steege een koopakte (laten) opstellen. Daarin wordt zoals te doen gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Voor-behouden, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering, nationale hypotheekgarantie of bouwkundige keuring, kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding is vermeld en over deze ontbindende voorwaarden overeenstemming is bereikt. De wettelijk verplichte 3 dagen bedenktijd voor de koper, wordt in de koopakte opgenomen.

## Energielabel/ EPA Certificaat

Indien vereist en beschikbaar zal deze woning met energielabel en/of EPA Certificaat worden geleverd.

## Notariskeuze

De notariskeuze is aan de koper omdat deze bij verkoop kosten koper betaalt aan de notaris. Tegenwoordig worden veel aktes opgesteld en gepasseerd door Stichting Akte Portaal (STAP). Hierbij komt de notaris op locatie bij het te verkopen object tezamen met verkoper, koper en makelaar.

## Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning, dan kan advies omtrent de waarde van uw huidige woning u helpen bij het nemen van een aankoopbeslissing. Wij informeren u daarom graag vrijblijvend en kosteloos over de waarde en de mogelijke verkoop van uw woning. Dankzij ons lidmaatschap bij de ERA zijn wij altijd en overal in de gelegenheid om u van goed advies te voorzien.



## Erkend hypotheekadviseur, een onmisbare schakel

In deze tijd is het verkrijgen van een hypotheek geen vanzelfsprekendheid meer. Wij zijn, met onze jarenlange ervaring, ingespeeld op de huidige situatie en kunnen u wegwijs maken in het doolhof van mogelijkheden.

Als erkend hypotheekadviseur ben je namelijk op de hoogte van alle wegen om een verantwoorde hypotheek te krijgen. Wij kennen de eisen van de banken en weten waar de kansen liggen. Hoewel onze kantoren in en rondom Amsterdam gevestigd zijn, geven wij advies door het hele land. Mail of bel ons voor het maken van een vrijblijvende afspraak en ontdek wat Rodenhuis Financiële Dienstverlening voor u kan betekenen.

## Waar vindt u ons?

**Landsmeer:** Zuideinde 30.

**Amsterdam:** Osdorpplein 405, tel. 020-7630727.

**Amsterdam:** Hoofddorpplein 41, IJburglaan 1279.

**Purmerend:** Kolkstraat 16, Wagenweg 12A-4.

Tel. 020-482 6280

Email: [info@rodenhuisfd.nl](mailto:info@rodenhuisfd.nl) | [www.rodenhuisfd.nl](http://www.rodenhuisfd.nl)

ERA-makelaars hebben als missie om de woonwensen van hun opdrachtgevers te vervullen. De manier waarop zij dat doen, moet aan de hoogste kwaliteitseisen voldoen. Om dit te realiseren wordt de klanttevredenheid voortdurend gemeten. De ERA dienstverlening dient door onze opdrachtgevers te worden beloond met een 9 op een schaal van 1 tot 10.

ERA-makelaars vormen een select netwerk van kwaliteitsmakelaars. Dit netwerk is actief in meer dan 35 landen ter wereld en kent rond de 3.500 aangesloten kantoren.

Hoe verschillend al die 35 landen ook zijn, opvallend is dat vrijwel alle verkopers van huizen in al die landen de volgende behoeften met elkaar delen:

1. snelle verkoop
2. optimale prijs
3. geen zorgen achteraf

ERA-makelaars concentreren zich op deze drie basisbehoeften bij iedere opdrachtgever.

Kijk voor meer informatie in deze brochure of op [www.era.nl](http://www.era.nl).

**ERA. STERK DOOR SERVICE**

## ERA Van De Steege

Wij zijn er voor u!!!

ERA Van De Steege is een makelaarsbedrijf met meerdere specialismen dat ruim 40 jaar actief is. Wij stellen ons ten doel met behulp van optimale inzet, uitgebreide marketing, doortastende trainingen en de juiste aanpak het beste resultaat te verkrijgen voor onze opdrachtgever. Wij stellen onze opdrachtgever en diens belangen voorop. Door de jaren heen is er een schat aan kennis vergaard die wij dagelijks aanwenden en met grote regelmaat vernieuwen. Tevens is in de loop der jaren een enorm referentienetwerk opgebouwd van tevreden opdrachtgevers die bij ons terugkeren of actief familie en kennissen naar ons toesturen. Onze medewerkers zijn nimmer uitgeleerd en zorgen ervoor op de hoogte te zijn van alle nieuwe ontwikkelingen op ons vakgebied. Kwaliteit en service staan bij ons hoog in het vaandel. De kantoren van ERA Van De Steege zijn gevestigd in Amsterdam-Noord, Amsterdam-West, Diemen, Almere en Zaanstad.

Deze brochure is met zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan deze brochure worden ontleend. De akte van levering dient te worden ondertekend bij een regionale notaris. Indien u vragen heeft over deze woning, andere woningen of onze dienstverlening dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

**ERA Van De Steege Amsterdam-Noord**  
**Buikslotermeerplein 406**  
**1025 WP Amsterdam**  
**Tel: 020-435 70 00**  
**E-mail: [amsterdam-noord@vandesteege.nl](mailto:amsterdam-noord@vandesteege.nl)**  
**Internet: [www.vandesteege.nl](http://www.vandesteege.nl)**

