



# RIJPERWEG 103

## MIDDENBEEEMSTER



**Vraagprijs € 995.000,= k.k.**



# ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Kerkzicht, het herkenningspunt van de historische dorpskern van Middenbeemster!

Het pand bestaat uit een zeer karakteristiek voorhuis, dat dateert uit 1722 en een gigantische negentiende-eeuwse stolp met een dubbel vierkant.

De stolp fungeerde tussen 1931 en 1971 als fruitbedrijf, waar tot op de dag van vandaag de vruchten van te plukken zijn. Op het perceel groeien namelijk een zevental appelsoorten, waaronder goudrenetten, lemoenappelen en jonagold; kortom, altijd een appeltje voor de dorst!

De stolp:

In een gedeelte van de stolp is een dokterspraktijk gevestigd. Per 1 januari 2019 zal deze ruimte leeg zijn opgeleverd.

Verder treft u in de stolp een dubbele garage met elektrische kanteldeuren; een mooie tuinkamer, welke in directe verbinding staat met de riante en paradijselijke tuin op het zuidoosten, met vijver, fontein, een overvloed aan zon én privacy. Boven een tweetal slaapkamers, een riante overloop en een imposante hooiberg.

De delen van het gebint zijn prachtig in het zicht gebleven, waardoor de authenticiteit van de historische stolp gewaarborgd is.

Het voorhuis:

Het witte voorhuis aan de Rijperweg, zoals gezegd, een herkenningspunt in de Beemster. Een karakteristiek object met een speelse indeling en een overvloed aan natuurlijk licht. Een robuust gebouw in ruimtelijke bouwstijl, met hoge plafonds en grote raampartijen, met kamers van groot formaat.

De voorkamer in het voorhuis betreft een veertien meter brede balzaal met vast bureau, voorzien van openslaande deuren naar de fraai aangelegde en goed onderhouden voortuin, gelegen op het zuiden.

De klassiek betegelde keuken ligt, zoals de tuinkamer, aan de idyllische zij-tuin en is voorzien van een praktische opstelling. Hier treffen we tevens een ruime wijnkelder met vaste trap. Er bevinden zich maar liefst drie wc's op de begane grond.

Op de eerste verdieping wordt de ruimtelijke trend voortgezet en treffen wij drie ruime slaapkamers met respectievelijk zicht op de gemeentetuin, de Keyserkerk en het marktplein. Tevens bevindt de badkamer, voorzien van dubbele wastafel, bad, douche en toilet, zich op deze verdieping. Tot slot bevindt zich hier een doorgang naar de eerste verdieping van de stolp.

Perceel:

Zoals voornoemd is de woning zonovergoten en uitermate riant. Het perceel is als volgt ingedeeld:

Aan de noordzijde van het perceel, voorzien van verhard terrein (straatwerk), treffen we de achteringang van de stolp (momenteel de entree van de dokterspraktijk).

Op het oosten ligt de paradijselijke bloementuin met fraaie vijver met fontein (te bedienen vanuit de keuken) en rondom een prachtige haag.

Aan de zonovergoten zuidkant van het perceel treffen we de voortuin met gazon, uitkijkend op de Rijperweg en Keyserkerk.

Aan de westzijde is het perceel zowel via de brug met poort aan de voorzijde als via het pad aan de achterzijde met de auto te bereiken. De hoofdentree van de woning en de garage bevinden zich aan deze zijde. Langs de lange oprijlaan staan aan weerszijden oude geknotte lindenbomen.

Het gehele object biedt u een overvloed aan mogelijkheden, aarzel niet en kom deze parel aanschouwen!

# FOTO'S VAN DE WONING



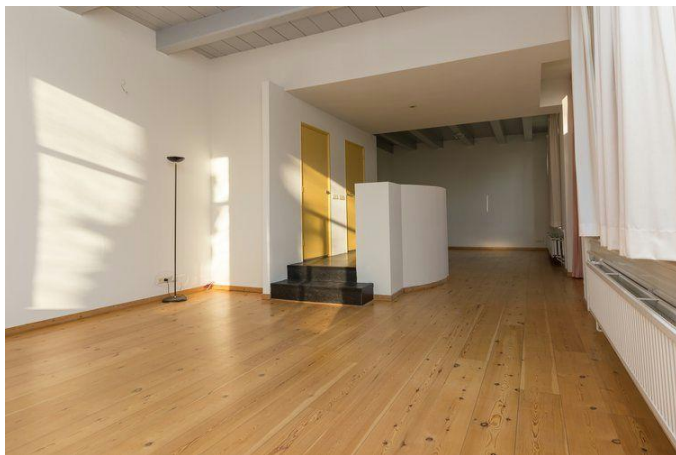


# FOTO'S VAN DE WONING





# FOTO'S VAN DE WONING

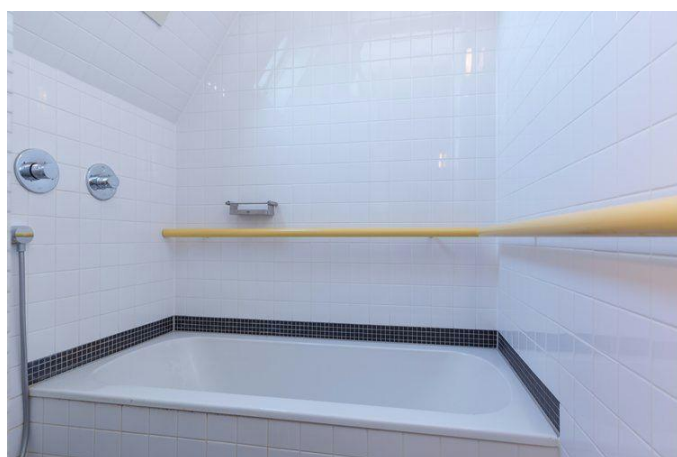
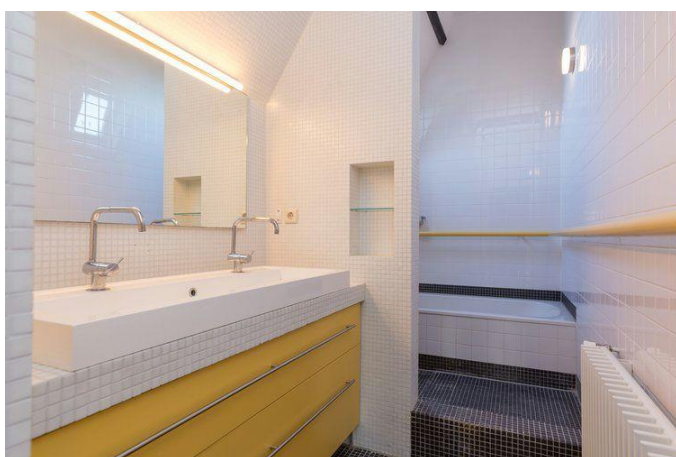
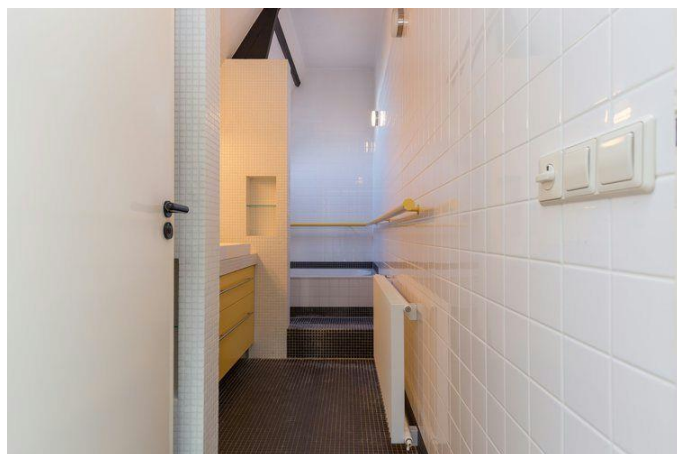
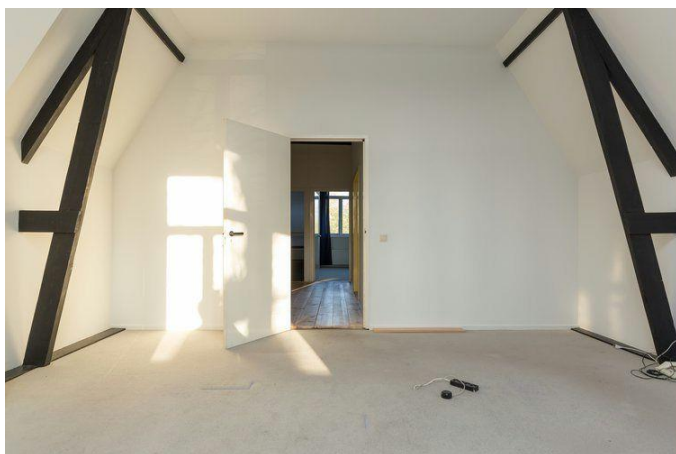


# FOTO'S VAN DE WONING





# FOTO'S VAN DE WONING

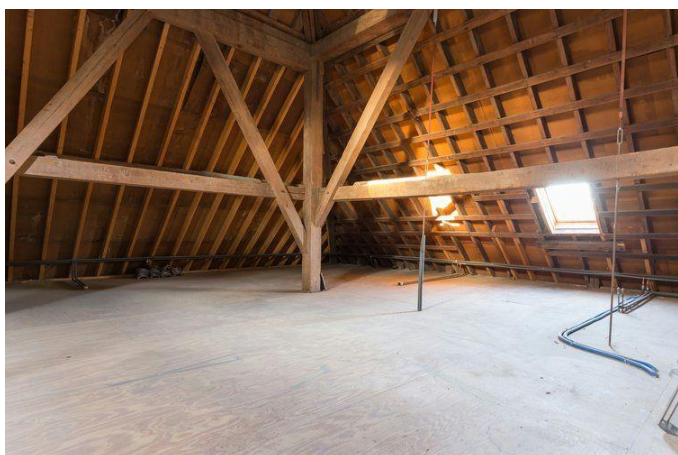


# FOTO'S VAN DE WONING





# FOTO'S VAN DE WONING





# FOTO'S VAN DE WONING





# FOTO'S VAN DE WONING

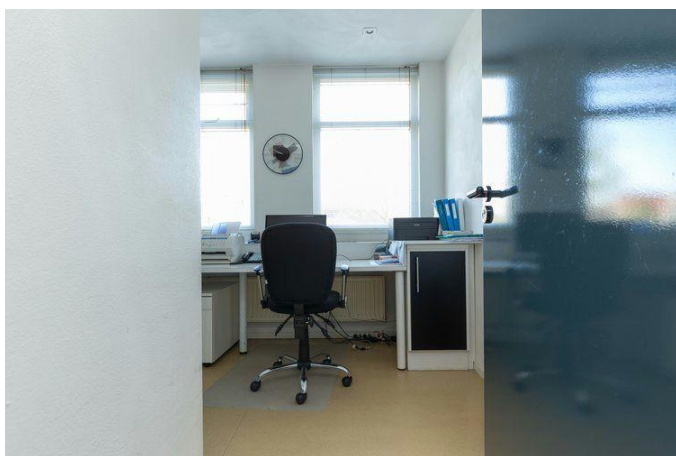


# FOTO'S VAN DE WONING



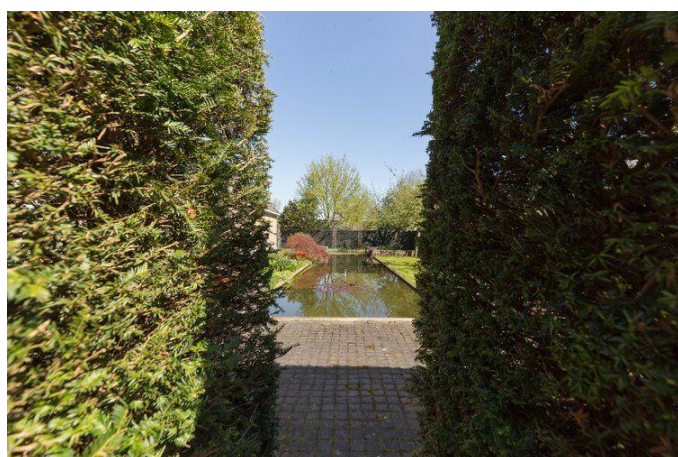


# FOTO'S VAN DE WONING





# FOTO'S VAN DE WONING





# FOTO'S VAN DE WONING





# FOTO'S VAN DE WONING





# KENMERKEN

## VAN DE WONING

### Object gegevens

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Aanvaarding         | In overleg         |
| Soort woning        | Woonboerderij      |
| Type woning         | Vrijstaande woning |
| Aantal kamers       | 14                 |
| Aantal Slaapkamers  | 5                  |
| Bouwjaar/-periode   | 1722               |
| Bouwworm            | Bestaande bouw     |
| Permanente bewoning | Ja                 |

### Maten object

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Inhoud                       | 2.233 m <sup>3</sup> |
| Perceelgrootte               | 1.460 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte              | 388 m <sup>2</sup>   |
| Woonkamer                    | 66 m <sup>2</sup>    |
| Overige inpandige ruimte     | 162 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte  | 3 m <sup>2</sup>     |
| Externe bergruimte (berging) | 0 m <sup>2</sup>     |

### Details

|                |                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ligging object | Aan water, aan park, in centrum, beschutte ligging, landelijk gelegen |
| Verwarming     | Twee C.V.-ketels                                                      |
| Isolatie       | Grotendeels dubbel glas                                               |
| Kabel          | Ja                                                                    |
| Type dak       | Samengesteld dak                                                      |

### Tuingegevens

|      |             |
|------|-------------|
| Tuin | Tuin rondom |
|------|-------------|



# PLATTEGROND

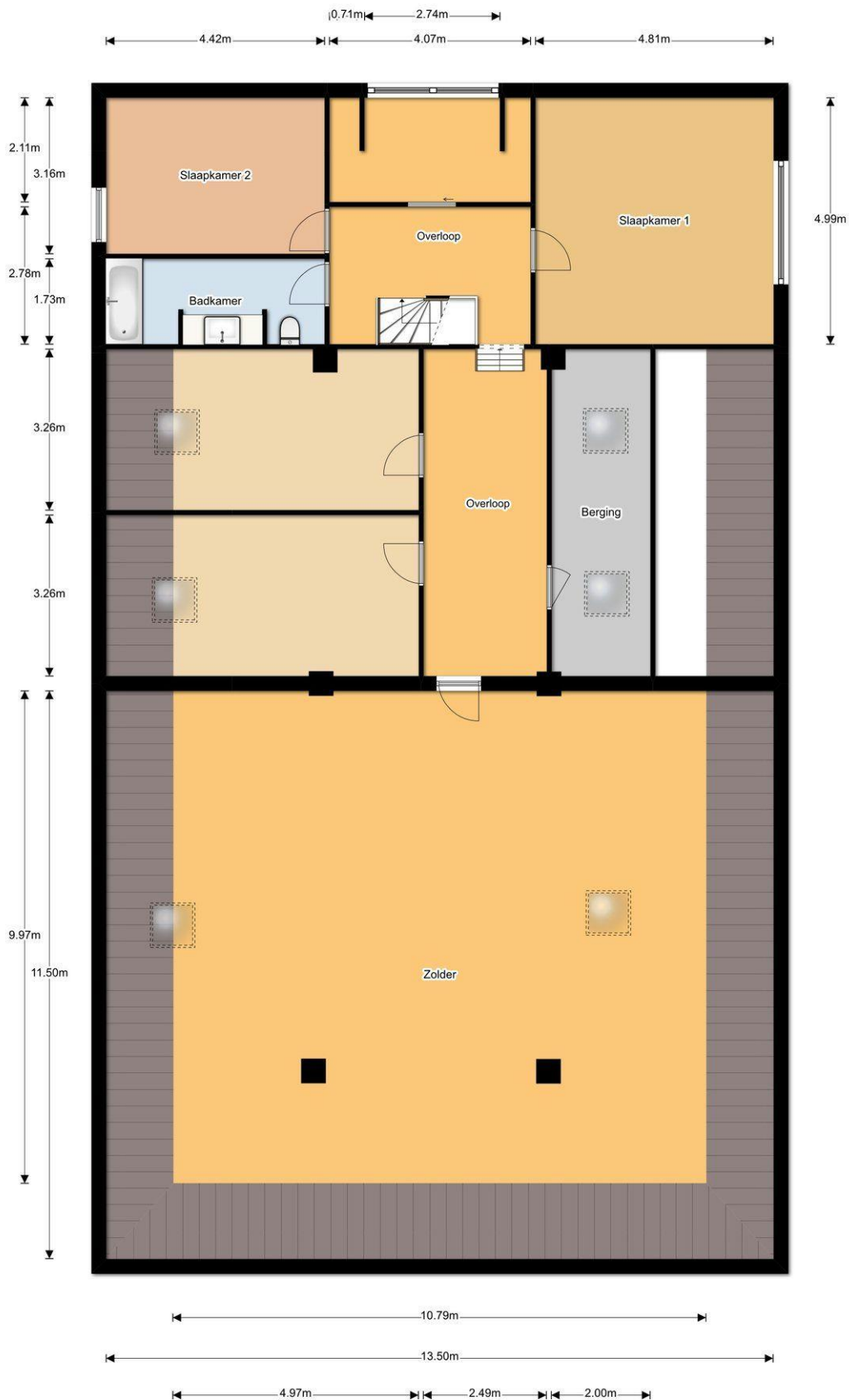
## BEGANE GROND





# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING



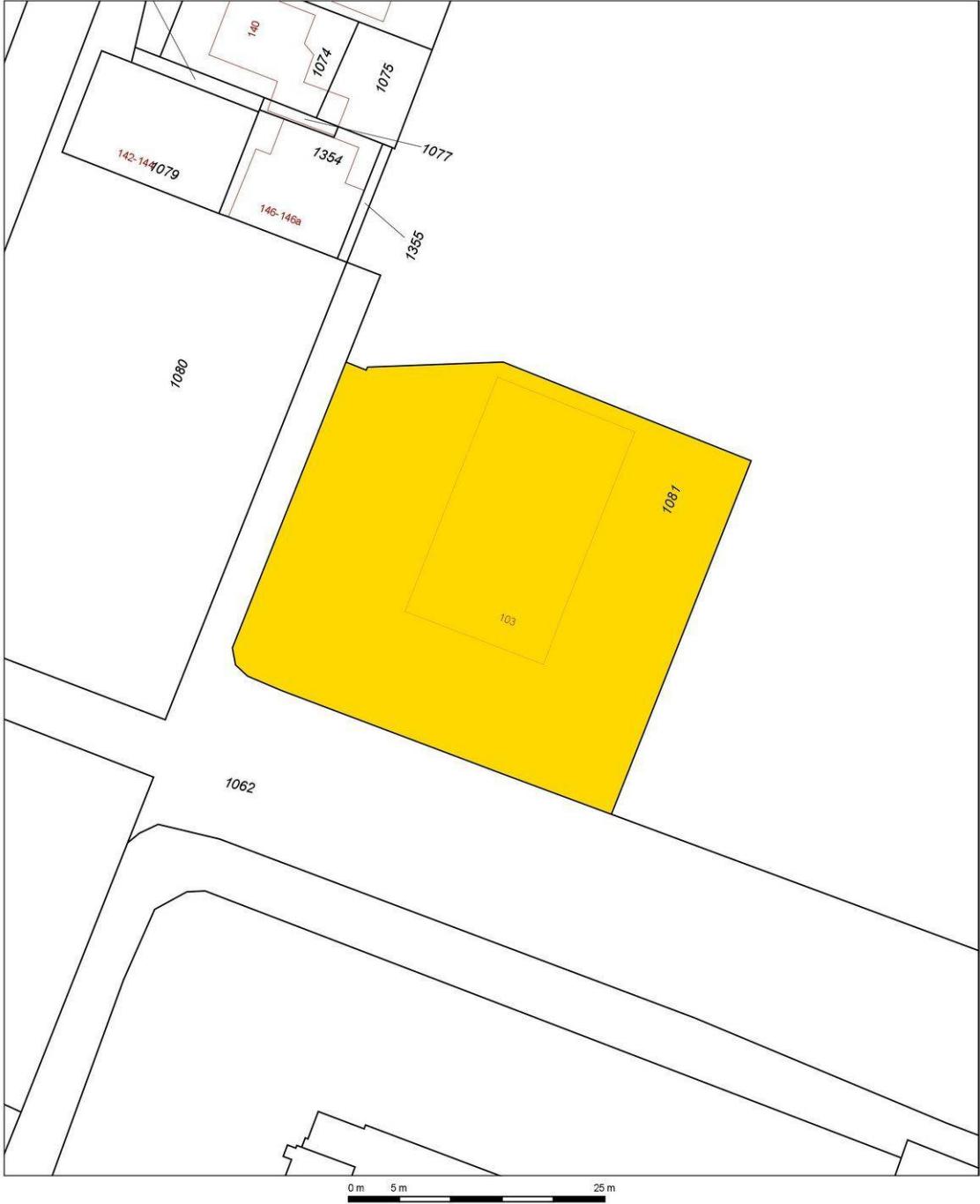


# PLATTEGROND

# KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Rijperweg 103



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

BEEMSTER

H

1081

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 april 2018

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.

# VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.  
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een  
hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

## Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

## Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

**De notaris.** De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

**De hypotheek.** De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

**Laatste inspectie.** Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

**De overdracht.** U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!



# VEEL GESTELDE VRAGEN

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## **3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **4. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## **7. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?**

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

# OVERIGE INFORMATIE

## *De koopovereenkomst*

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

## *Baten, lasten en verschuldigde canons*

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## *Waarborgsom*

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## *De kosten koper*

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



# TROMP GARANTIEMAKELAARS

## 3 IN 1 WAARDECHEQUE

1. Een gratis waardebepaling van uw woning.
  2. Vrijblijvende informatie over begeleiding bij de aankoop van een voor u passende woning.
  3. Informatie over een taxatierapport van uw (toekomstige) woning voor een hypotheek of een verbouwing van uw huidige woning.
- 

3 in 1

## WAARDECHEQUE

Aankoop, verkoop en taxatie

- ☐ Ja, ik wil een gratis waardebepaling van mijn woonhuis.
- ☐ Ja, ik wil vrijblijvende informatie over aankoopbegeleiding tegen een zeer scherp tarief.
- ☐ Ja, ik wil informatie over een uit te voeren taxatie tegen een speciaal tarief.

Naam.....

Adres.....Postcode.....

Plaats.....Tel. Nummer.....

Middenweg 152, 1462 HL Middenbeemster, Telefoon: 0299-68 37 68, Fax. 0299-68 34 95  
E-mail: [tromp@garantiemakelaars.nl](mailto:tromp@garantiemakelaars.nl), [www.trompgarantiemakelaars.nl](http://www.trompgarantiemakelaars.nl)

# VOORWAARDEN & CLAUSULES

## **Ouderdomsclausule**

Indien de woning die u heeft bezichtigd of gaat bezichtigen ouder is dan 25 jaar, dan liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld kunnen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwere woningen. Het is tevens mogelijk dat er bij bepaalde woningen een betonvloer aanwezig is, waarbij calcium chloride is toegevoegd tijdens het fabriceren van de vloer. Door dit bindmiddel kan schade aan de betonvloer ontstaan. Derhalve zal bij iedere woning ouder dan 25 jaar de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

## **Mogelijk asbest clausule**

Indien de woning die u heeft bezichtigd of gaat bezichtigen is gebouwd voor 01 juli 1993, dan is het mogelijk dat er in de woning asbest is verwerkt. Indien er bij de verkopende partij niks bekend is met betrekking tot de aanwezigheid van asbest zal er derhalve een mogelijk asbest clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Voor de verwijdering van dergelijke materialen gelden milieuvoorschriften die in acht genomen dienen te worden.

## **Nooit bewoond clausule**

Het kan voorkomen dat de verkopende partij de onroerende zaak nimmer bewoond heeft, of dat het door bijvoorbeeld langdurige verhuur lang geleden is dat de verkoper de onroerende zaak heeft bewoond. Vanwege het gebrek aan bewoning kan verkoper mogelijk niet optimaal op de hoogte zijn van de huidige staat van de woning, derhalve zal in dit geval een clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

## **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.



# CONTACT GEGEVENS

Een familiebedrijf in hart en nieren, waarbij persoonlijk contact voorop staat.

Bij de woning ter plaatse treft u Willem of Maarten Reinder Tromp. Vader en zoon met gedeelde passie voor het makelen. 40 jaar ervaring gecombineerd met een frisse blik! Kennis en innovatie; that's a winning team!



**Willem Tromp**

Register Makelaar/Taxateur, Rentmeester  
06-53.32.58.16  
w.tromp@trompgarantiemakelaars.nl



**Maarten Reinder Tromp**

Vastgoed Adviseur  
06.53.41.79.34  
m.tromp@trompgarantiemakelaars.nl

De lieftallige binnendienst staat tevens altijd voor u klaar!



**Annemieke Tromp-Bakker**



**Janneke Walburg**



**Buck Geijssens**



**U bent van harte welkom op kantoor:**

De openingstijden van ons kantoor zijn maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.30 uur

**Adresgegevens:**

Middenweg 152  
1462 HL Middenbeemster

**Tel:** 0299-68.37.68

**E-mail:** [tromp@garantiemakelaars.nl](mailto:tromp@garantiemakelaars.nl)

**Website:** [www.trompgarantiemakelaars.nl](http://www.trompgarantiemakelaars.nl)

**Facebook:** [www.facebook.com/trompgarantiemakelaars](https://www.facebook.com/trompgarantiemakelaars)

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.